Hyvän elinympäristön tekijä



Vuosikertomus 2007

Together we can do it.

YIT on johtava kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys Pohjois-Euroopassa

YIT YRITYKSENÄ 4
YIT lyhyesti 4
Vuosi 2007 6
Toimitusjohtajan katsaus 8
Strategia 10
Toimintaympäristö 12

TOIMIALAT 14
Kiinteistötekniset palvelut 16
Rakentamispalvelut 20
Teollisuus- ja verkkopalvelut 26

VASTUULLINEN YRITYSTOIMINTA 30
Taloudellinen vastuu 32
Sosiaalinen vastuu 33
Ympäristövastuu 36

HALLINTO 40
Hallinnointiperiaatteet 41
Organisaatio 44
Riskienhallinta 47
Hallitus 50
Johtoryhmä 52
Tilintarkastaja 55

SIJOITTAJATIETO 56
Osake 58
Optio-ohjelmat 60
Osakkeenomistajat 62
Taloudellisia tunnuslukuja 64

TILINPÄÄTÖS JA HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 70

YHTEYSTIEDOT 138

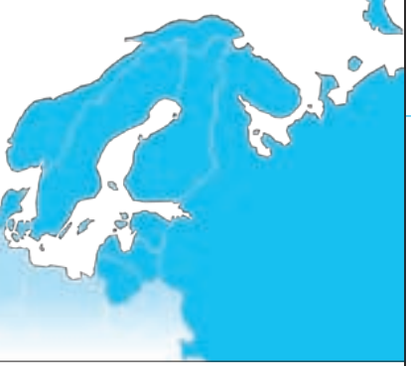
Missio

Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä ihmiselle.

Toiminta-ajatus

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





- Suurin kiinteistöteknisiä palveluja tarjoava yhtiö Pohjoismaissa ja Liettuassa
- Suurin rakennusliike Suomessa
- Suurin ulkomainen asuntorakentaja Venäjällä
- Yksi suurimmista rakennusliikkeistä Baltian maissa
- Suurin teollisuuden palvelujen tarjoaja Pohjoismaissa tuotealueillaan

Pohjoiseurooppalaisen elinympäristön tekijä

- YIT:n tehtävänä on rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä. Toteutamme rakennuksia ja tarvittavaa infrastruktuuria. Luomme tiloihin käyttötarkoituksen mukaiset olosuhteet ja tuemme teollisuuden toimintaa.
- Olemme alamme johtava yritys kaikissa toiminta-maissamme. Maantieteellinen toiminta-alueemme tarjoaa sekä vakautta että kasvumahdollisuuksia.
- Toimimme paikallisesti noin 23 000 hengen voimin Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Venäjällä.
- Vuonna 2007 konsernin liikevaihto nousi 3 706,5 milj. euroon ja liikevoitto 337,8 milj. euroon. Liikevaihto ja henkilöstömäärä ovat lisääntyneet voimakkaasti jo yli kymmenen vuoden ajan. Strategian päätavoitteena on jatkaa kannattavaa kasvua.
- Tavoitteemme on olla aktiivinen osingonmaksaja. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osakekohtaista osinkoa nostettaisiin kolmattatoista vuotta peräkkäin, mikä on pörssin ennätys Helsingissä.



Luomme uutta, pidämme kunnossa, kehitämme edelleen

Kiinteistöjohtaminen ja käyttö
- Olosuhteiden, energiankulutuksen ja tiloissa tarjottavien palvelujen hallinnointi
- Isännöinti- ja rakennuttamispalvelut sekä kiinteistösijoitusten hallinta

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

Teollisuuden kumppanuudet
- Kunnossapitotoiminnan johtaminen ja kehittäminen

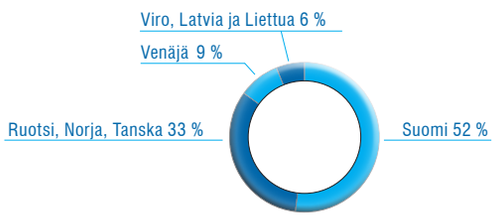


Rakennukset ja alueet
- Asunnot, toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilat, kokonaiset asuinalueet sekä vapaa-ajankeskukset ja palvelukeskukset
- Korjausrakentaminen, modernisoinnit, vanhojen kiinteistöjen muuntaminen uusiin käyttötarkoituksiin

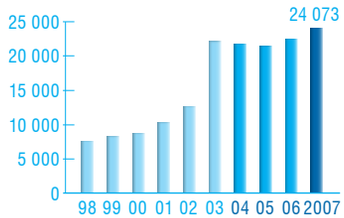
Teollisuuden prosessit
- Putkistojärjestelmät, säiliöt, kattilat, sähköautomaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut, energian ja materiaalin säästöratkaisut
- Prosessien kunnossapito, vuosihuollot ja modernisoinnit

Infrastruktuuri
- Maa-, pohja-, kallio- ja vesirakentaminen, tiet, sillat, satamat, urheilualueet ja jätteidenkäsittelyalueet
- Teiden, katujen, rataverkoston sekä siltojen kunnossapito

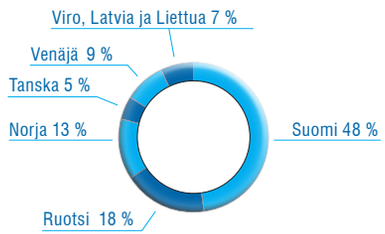
Liikevaihto maittain, %



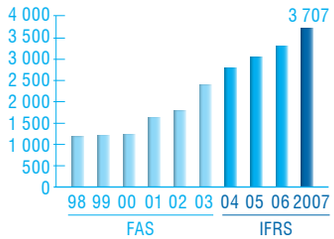
Henkilöstömäärä



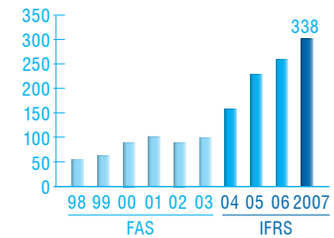
Henkilöstö maittain, %



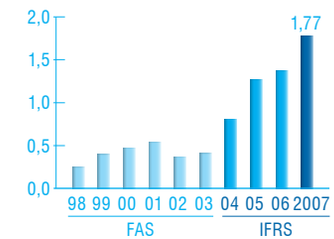
Liikevaihto, Me



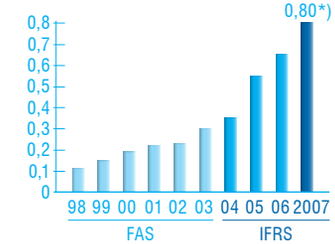
Liikevoitto, Me



Osakekohtainen tulos, e



Osakekohtainen osinko, e



*) Hallituksen ehdotus

YIT-konsernin kasvu jatkui vuonna 2007.

Liikevaihto kasvoi 13 prosenttia ja liikevoitto 31 prosenttia edellisvuotisesta.

Hallitus ehdottaa, että osakekohtaista osinkoa nostetaan kolmattatoista vuotta perättäin ja vuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,80 euroa osakkeelta.

Vahva kasvu jatkui kannattavana ja tasapainoisena

Avainluvut

	2007	2006
Liikevaihto	**3 706,5 Me**	3 284,4 Me
Liikevoitto	**337,8 Me**	258,8 Me
Tilikauden voitto	**228,0 Me**	175,4 Me
Liikevoittoprosentti	**9,1 %**	7,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto	**26,2 %**	24,8 %
Oman pääoman tuotto	**30,5 %**	28,3 %
Omavaraisuusaste	**36,7 %**	34,5 %
Velkaantumisaste	**62,9 %**	75,1 %
Tulos/osake	**1,77 e**	1,36 e
Oma pääoma/osake	**6,40 e**	5,29 e
Osinko/osake	**0,80 e *)**	0,65 e
Vuoden lopussa		
Osakkeenomistajia	**15 265**	14 364
Osakekannan markkina-arvo	**1 907,0 Me**	2 656,0 Me
Taseen loppusumma	**2 461,3 Me**	2 117,8 Me
Tilauskanta	**3 509,3 Me**	2 802,3 Me
Henkilöstö	**24 073**	22 311

*) Hallituksen ehdotus

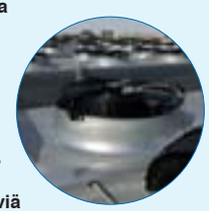
- YIT:n toiminta-alueella talouden näkymät säilyivät vakaina, vaikka maailmantalouden epävarmuudet lisääntyivät loppuvuonna.
- Pohjoismaissa kiinteistöteknisten palvelujen kysyntä kasvoi vilkkaan toimitilarakentamisen seurauksena. Myös korjaus- ja kunnossapitotyöt sekä erilaiset teknisen huollon ja kiinteistöjohtamisen palvelusopimukset lisääntyivät.
- Suomessa sekä toimitila- ja infrarakentaminen kasvoivat ja pitivät rakentamisen kokonaisuutena vilkkaana. Useita vuosia vahvana jatkunut asuntokysyntä heikkeni. Teollisuudelle tarjottavien palvelujen kysyntä säilyi hyvänä.
- Venäjällä asuntokysyntä jatkui vahvana. Hintojen nousu pysyi maltillisena ja myyntimäärät kasvoivat loppuvuotta kohti. YIT käynnisti Pietarissa myös kiinteistökehityshankkeita. Vilkas rakentaminen ja ulkomaisten investointien kasvu lisäsivät tarvetta kiinteistötekniikan ja teollisuuden asennuksille ja kunnossapidolle.
- Baltian maissa asuntokysyntä heikkeni loppuvuonna, mutta toimitilarakentamisen ja kiinteistöteknisten palvelujen markkinatilanne säilyivät kohtuullisina.



Toimitilarakentaminen jatkui Suomessa vilkkaana. YIT käynnisti Helsingin Käpylässä oman pääkonttorinsa laajennuksen. Vanhan kiinteistön yhteyteen rakennetaan 7-kerroksinen toimisto- ja liiketila, johon tulee työtilat yhteensä noin 600 YIT:läiselle.



Vuoden 2007 alusta YIT:n ja Botnian yhteisyritys Botnia Mill Service sai vastattavakseen Botnian Rauman ja Äänekosken sellutehtaiden kunnossapidon. Järjestelyn myötä Botnia Mill Service vastaa kaikkien Botnian Suomessa sijaitsevien tehtaiden kunnossapidosta.



Energian kulutuksen hallintaan ja käytön tehokkuuteen liittyvien ratkaisujen kysyntä kasvoi Pohjoismaissa. YIT toteutti energiansäästöön tähtääviä investointeja sekä solmi useita palvelusopimuksia, joiden puitteissa kehitetään kiinteistöjen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutusta Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa.

Vuoden tapahtumia



Omaperustaista asuntorakentamista laajennettiin Venäjällä Donin Rostoviin perustamalla kaupunkiin yhteisyritys venäläisten henkilöosakkaiden kanssa. YIT rakentaa nyt asuntoja Venäjällä kuudessa miljoonakaupungissa. Vuoden 2007 lopussa Venäjällä oli rakenteilla 9 870 asuntoa.



Kiinteistöteknisissä palveluissa vahvistettiin markkina-asemaa tekemällä yrityskauppoja. Norjassa palvelutarjonta vahvistui etenkin putkistotoimituksissa. Tanskassa YIT vahvisti asemaansa Kööpenhaminan alueella.



Suomessa asuntorakentamisessa panostettiin erottautumiseen ja palvelun parantamiseen. YIT Koti ja Oikotie.fi toivat elokuussa ensimmäisinä Suomen markkinoille palvelun, jossa asunnonostajat voivat tehdä tarjouksia uusista asunnoista verkkosivujen kautta.

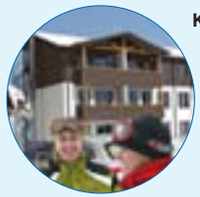


YIT:n toimialajakoa päätettiin muuttaa siten, että Rakentamispalveluiden Baltian ja Venäjän toiminnoista muodostettiin oma toimialansa, Kansainväliset rakentamispalvelut, vuoden 2008 alussa.



YIT vahvisti osaamistaan teollisuuden energian- ja materiaalien käytön ratkaisuissa yrityskaupalla.

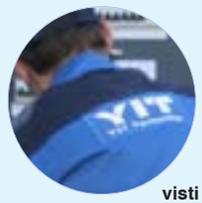
II III IV



Korkeatasoisten vapaa-ajan asuntojen rakentaminen jatkui suunnitellusti. Rakentaminen oli käynnissä viidellä paikkakunnalla eri puolella Suomea sekä ennakkomarkkinoinnissa lisäksi kuudella paikkakunnalla.



YIT Lentek ja Evli Pankin kiinteistöpääomarahasto EPI Russia allekirjoittivat toukokuussa lopullisen sopimuksen noin 100 miljoonan euron arvoisten toimisto- ja logistiikkatilahankkeiden toteuttamisesta YIT:n tonteille Pietariin.



YIT Oyj:n hallitus vahvisti konsernin strategian ja taloudelliset tavoitteet kaudelle 2008–2010. Lähivuosina vahvistetaan liiketoimintaa nykyisissä toimintamaissa. Lisäksi strategiakaudella tavoitellaan maantieteellisen toiminta-alueen laajentamista. YIT-konsernin taloudelliset tavoitetasot vahvistettiin muuttumattomina.



Toimintaa fokusoitiin myymällä Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä. Verkkopalvelujen liikevaihto oli noin 2,5 prosenttia YIT-konsernin liikevaihdosta ja henkilöstömäärä noin 1 000. Kauppa toteutui vuoden lopussa ja Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan nimeksi muutettiin Teollisuuden palvelut.



Vuonna 2007 YIT täytti 95 vuotta. Yhtiön juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa.

Allmänna Ingenjörbyrån ensimmäinen suuri työ oli Porvoon kaupungin vesijohtolaitoksen suunnittelu ja rakentaminen. Kuvan vesitorni purettiin 1980-luvulla.

Lisätietoa

Vuonna 2007 julkaistut tiedotteet löytyvät internet-sivuilta www.yit.fi.

Hyvät lähtökohdat kannattavan kasvun jatkamiselle

Jatkoimme kannattavaa kasvua vuonna 2007. Sekä liikevaihtomme että liikevoittomme kasvoivat selvästi. Myös näkymät vuodelle 2008 ovat hyvät. Laskuttamaton tilauskantamme oli vuoden alussa kaikkien aikojen korkeimmalla tasolla ja vastasi 11 kuukauden työmäärää. Arvioimme, että konsernin liikevaihto ja voitto ennen veroja muodostuvat vuonna 2008 jälleen edellisvuotista suuremmiksi.

Kasvatimme liikevaihtoamme vuonna 2007 kaikilla maantieteellisillä toiminta-alueillamme. Pohjoismaissa vahvistimme markkina-asemaamme kiinteistöjen teknisten järjestelmien asennus- ja kunnossapitotöissä sekä laajensimme palveluvalikoimaamme suunnitelmiemme mukaisesti. Suomessa onnistuimme erityisesti toimitila- ja inframarkkinoilla, joiden tilauskannan kasvu kompensoi asuntotuotannon hidastumisen. Venäjällä etenimme 50 prosentin vuosittaisen kasvutavoitteen vauhdissa ja laajensimme asuntotuotantoamme jälleen yhteen uuteen miljoonakaupunkiin.

Tasapainoinen liiketoimintarakenne

Vuoden alkupuoliskolla kasvuamme tuki vahva taloudellinen kehitys kaikissa toimintamaissamme. Loppuvuodesta epävarmuudet lisääntyivät talouden hyvän vireen säilymisestä huolimatta.

YIT:n keskeisenä strategisena kulmakivenä on jo vuosia ollut kehittää liiketoimintarakennetta entistä tasapainoisemmaksi ja paremmin talouden heilahteluja sietäväksi.

Olemme määrätietoisesti kasvattaneet kunnossapito- ja huoltoliiketoimintaa. Sen osuus konsernin liikevaihdosta on jo lähes 40 prosenttia, mikä tuo vakautta yli suhdannekierron.

Liikevaihdostamme 85 prosenttia muodostuu Pohjoismaista, joka on poliittisesti ja taloudellisesti yksi maailman vakaimpia alueita. Loppuosa liikevaihdosta syntyy nopeasti kasvavilta ja paljon uusia mahdollisuuksia tarjoavilta Venäjän ja Baltian markkinoilta.

Omaperustainen asunto- ja toimitilarakentaminen sitoo pääomaa sekä tontteihin että rakenteilla olevaan tuotantoon, mutta tuo pitkän arvoketjun myötä mahdollisuuden keskimääräistä parempaan kannattavuuteen. Tämän liiketoiminnan osuus on vajaa kolmannes YIT:n liikevaihdosta. Suurin osa liikevaihdostamme muodostuu kiinteistöjen ja teollisuuden prosessien palveluista, infrarakentamisesta sekä kilpailurakoista, jotka eivät edellytä suuria pääomapanostuksia.

Energiatehokkuus nousi voimakkaasti esille

Menestykseen tarvitaan aina kykyä sopeutua ja hyödyntää nopeastikin avautuvia mahdollisuuksia. Yksi kiinnostava alue on energian käytön hallinta ja energiatehokkuus, joka on noussut voimakkaasti esiin ilmastonmuutoksen ja korkeiden energianhintojen myötä. Olemme luoneet jo pitkään vahvaa osaamista kiinteistöjen energian käytön hallinnassa. Jatkossa vahvistamme tätä aluetta edelleen. Tarjoamme lisäksi teollisuudelle palveluja prosessien energiatehokkuuden kehittämiseen ja haemme rakentamisessa ratkaisuja energian kulutuksen kannalta parempiin rakenteisiin. Haluamme osaltamme olla hidastamassa ilmastonmuutosta.

Olemme jo vuosia kehittäneet liiketoimintarakennettamme tasapainoiseksi ja paremmin talouden heilahteluja sietäväksi.

Ihmisten osaaminen ratkaisee menestymisen

YIT on 23 000 henkilön työvaltainen palveluyritys. Menestyksemme perustuu osaaviin ihmisiin, jotka ovat joka päivä valmiita kehittämään omaa työtään. Kasvun myötä yhä suuremmaksi haasteeksi muodostuu uusien ammattilaisten löytäminen. Keskeinen lähtökohta on kehittää ja pitää hyvää huolta nykyisestä henkilökunnastamme, mutta myös uusia YIT:läisiä tarvitaan. Vuosikymmenen lopulla voittajia ovat ne, jotka saavat parhaat ammattilaiset palvelukseensa. Aiomme olla tässä joukossa.

Hyvät asiakkaat, osakkeenomistajat ja yhteistyökumppanit, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Jokaista YIT:läistä kiitän vahvasta tuloksesta ja työstä yhteisen menestyksemme eteen.

Hannu Leinonen



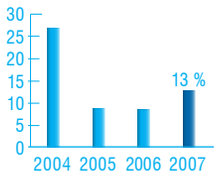


Vahvalta perustalta uusia mahdollisuuksia hyödyntäen

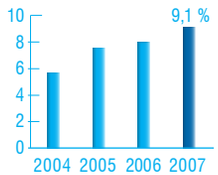
YIT:n palvelut keskittyvät teknisen elinympäristön rakentamiseen, kehittämiseen ja ylläpitoon.

Strategisena tavoitteena on varmistaa kannattavan kasvun mahdollisuudet sekä liiketoiminnan vakaus.

Liikevaihdon kasvu



Liikevoittoprosentti

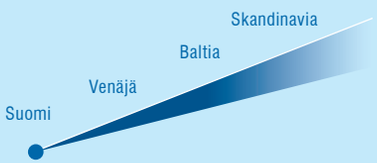


Kannattavan kasvun kulmakivet

Maantieteellinen pohja
- vakaus ja kasvun eväät tasapainossa

Yhteiskuntien kehittyessä ja tarpeiden muuttuessa palvelutarjontaa on laajennettu uusille markkina-alueille. Nykyisellä maantieteellisellä toiminta-alueella yhdistyvät vakaus ja kasvumahdollisuudet.

Vuonna 2007 liikevaihdosta 85 prosenttia tuli taloudellisesti ja poliittisesti vakaista Pohjoismaista ja 15 prosenttia nopeasti kehittyviltä Venäjän ja Baltian maiden markkinoilta.



Monipuolinen osaaminen
- palveluista voimaa investointeihin

Osaamista on laajennettu siten, että palveluja voidaan tarjota teknologioiden muuttuessa kaikilla teknisen elinympäristön osa-alueilla.

Monipuolinen palvelurakenne antaa mahdollisuuden panostaa omiin asunto- ja toimitilahankkeisiin, jotka ovat kannattavuudeltaan vahvoja, mutta edellyttävät pääomapanostuksia. YIT:n liiketoiminnasta suurin osa on henkilötyövaltaista, vähän investointeja vaativaa toimintaa, kuten asentamis- ja kunnossapitopalveluja. Pääomaa puolestaan tarvitaan kasvun myötä etenkin Venäjällä tonttihankintoihin ja käynnissä olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta 33 prosenttia eli 460 milj. euroa oli Venäjällä.



Pitkä arvoketju
- tekemistä yli suhdanteiden

Palveluketjua on pidennetty hankkeiden koko elinkaaren mittaiseksi. Uuden rakentamisen ja ylläpidon lisäksi autamme asiakkaitamme hyödyntämään teknistä ympäristöä. Kehitämme kiinteistöjen käyttötarkoitusta, hallinnoimme tiloja sekä niiden olosuhteita ja autamme teollisuutta tehostamaan tuotantoaan.

Toiminnan laajentaminen koko elinkaaren mittaiseksi tasaa talouden suhdannevaihtelujen vaikutusta. Vuoden 2007 liikevaihdosta 37 prosenttia tuli tasaisesti kehittyvästä huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta.



Lähivuosien painopisteet kannattavalle kasvulle

Kasvu



Kasvu Venäjällä

Venäjällä tavoitteena on kasvattaa liikevaihtoa keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006–2009. Asuntojen kysyntä kasvaa hyvän tulokehityksen myötä ja toimitilarakentaminen on vilkasta. Ulkomaisten yritysten lisääntyminen luo kysyntää länsimaiselle kiinteistötekniikan ja teollisuuden osaamiselle ja kunnossapidon kumppanuuksille.

YIT on Venäjällä suurin ulkomainen asuntorakentaja. Omaperustaista asuntotuotantoa lisätään vahvistamalla läsnäoloa YIT:n nykyisissä toimintakaupungeissa sekä jatkamalla laajentumista uusiin Venäjän miljoonakaupunkeihin. Pietarissa käynnistetään omaperustaisia toimi- ja logistiikkatilojen kehityshankkeita. Kiinteistöteknisiä palveluja kasvatetaan Pietarissa ja Moskovassa. Teollisuuden palvelujen tarjontaa vahvistetaan Pietarin alueella etenkin länsimaisille asiakkaille.



Kiinteistöteknisten palvelujen markkinaosuuden kasvattaminen

YIT on Pohjoismaiden ja Liettuan suurin kiinteistöteknisiä palveluja tarjoava yhtiö. Markkinat ovat kuitenkin erittäin pirstaloituneet ja suurin osa toimijoista on pieniä yrityksiä. Tavoitteena on kasvattaa markkinaosuutta koko toiminta-alueella: etenkin Pohjoismaissa ja lisäksi Baltiassa ja Venäjällä. Palveluvalikoimaa täydennetään sekä orgaanisesti että yrityskaupoin.



Teollisuuden kunnossapidon ulkoistukset Suomessa

Ulkoistusten odotetaan lisääntyvän suomalaisessa teollisuudessa. Kasvumahdollisuuksia avautuu erityisesti metsäteollisuuden rakennemuutosten myötä. Strategisena tavoitteena on kasvattaa toimintaa ottamalla hoidettaviksi teollisuuden ulkoistamia teknisiä kunnossapitopalveluja.



Uudet maantieteelliset alueet

Tavoitteena on käynnistää strategiakaudella omaperustaista asuntotuotantoa Keskisessä Itä-Euroopassa, jossa on samanlaista tarvetta parantaa asumisolosuhteita kuin Venäjällä. Laajentumista tavoitellaan yhteisyrityksin tai yrityskaupoin. Lisäksi strategiakaudella selvitetään mahdollisuuksia laajentaa kiinteistöteknisten palveluiden tarjontaa Länsi-Eurooppaan yrityskaupoilla.

Kannattavuus



Pidempi arvoketju, pidemmät sopimukset

Liiketoiminnassa painotetaan koko arvoketjun mittaisia hankkeita ja pitkäkestoisia palvelusopimuksia. Kun YIT vastaa koko ketjusta suunnittelusta ja maanhankinnasta asuntojen tai tilojen myyntiin ja ylläpitoon asti, voimme hyödyntää laajan osaamisemme täysimääräisesti asiakkaidemme hyväksi. Pitkäjänteinen yhteistyö esimerkiksi kiinteistöjen, teiden tai teollisuuslaitosten ylläpidossa antaa mahdollisuuden hioa yhteistyötä ja muokata palveluja asiakkaan liiketoiminnan ja tarpeiden mukaan.

Yhteiskunnallisten muutosten myötä syntyy tarpeita elinkaarihankkeille, joissa palveluntuottaja ottaa vastuun koko investoinnista myös sen käyttöajalta. Kiinnostus kokonaisten asuinalueiden kehittämiseen lisääntyy. Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyölle on tarpeita. Ilmastonmuutoksen myötä kiinnitetään enenevästi huomiota hankkeen koko elinkaaren aikaisiin kustannuksiin ja energiatehokkuuteen.



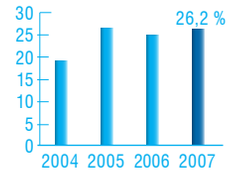
Oman toiminnan tehokkuus

Kilpailuetua ja kannattavuutta parannetaan mm. tehokkailla prosesseilla, projektinhallinnalla, ammattitaitoisen henkilöstön jatkuvalla valmentamisella sekä hankintatointa kehittämällä. Hintakilpailuun perustuvaa urakkatuotantoa toteutetaan valikoidusti ja poikkeuksellisia tai suuria riskejä sisältäviä projekteja vältetään.

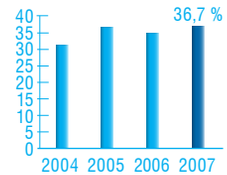
Taloudelliset tavoitteet

Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu	**10 %**
Liikevoittoprosentti	**9 %**
Sijoitetun pääoman tuotto	**22 %**
Omavaraisuusaste	**35 %**
Osingonjako vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen	**40–60 %**

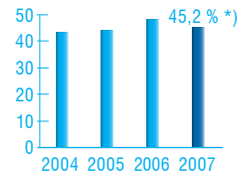
Sijoitetun pääoman tuotto



Omavaraisuusaste



Osingonjako vuosituloksesta



*) Hallituksen ehdotus

Lisätietoa

Konsernin tunnusluvut vuodesta 1998 lähtien sivulla 64.

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



Laaja toimintaympäristö tarjoaa mahdollisuuksia

Kiinteistöteknisten järjestelmien asennukset kasvavat vuosina 2008–2009 Pohjoismaissa noin 3 prosentin vuosivauhdilla. Kiinteistöjen teknisen huollon markkinat kasvavat noin 3–4 prosenttia vuodessa.

Rakentaminen kasvaa Suomessa keskimäärin 2–3 prosenttia vuodessa ja Venäjällä 5–6 prosenttia. Baltiassa rakentamisen kasvu hidastuu 6–7 prosenttiin, kun asuntotuotanto on kääntynyt laskuun.

Viennin ja teollisuustuotannon kasvu hidastuu Suomessa ja muissa Pohjoismaissa, mutta modernisointitarve lisää teollisuuden ja energiasektorin investointien ja kunnossapidon tarvetta.

Taloudellinen ja poliittinen ympäristö

Pohjoismaat ovat poliittisesti ja taloudellisesti vakainta aluetta maailmassa. Talouskasvu jatkuu Pohjoismaissa Tanskaa lukuun ottamatta EU-alueen keskiarvoa nopeampana. Kaikille Pohjoismaille on yhteistä niukkuus ammattityövoimasta ja inflaation nopeutuminen. Inflaatio on ollut nopeaa rakennuskustannuksissa ja asuntojen hinnoissa.

Venäjällä talous kasvaa Pohjoismaita voimakkaammin ja maa hyötyy korkeasta öljyn hinnasta. Luottamus Venäjän poliittiseen ja taloudelliseen vakauteen on vahvistunut. Valtio on velaton ja valuuttavaranto on suurempi kuin kansantalouden velat ulkomaille. Väestön ostovoima on vahvistunut ja yksityisestä kulutuksesta on tullut talouden kasvun moottori. Investoinnit ovat kasvussa etenkin asuntorakentamisessa. Rakentaminen ei kuulu valtion turvallisuuden tai ulkomaankaupan kannalta strategisiksi määriteltyihin toimialoihin. Poliittiset tahot tukevat asuntotuotannon kasvua.

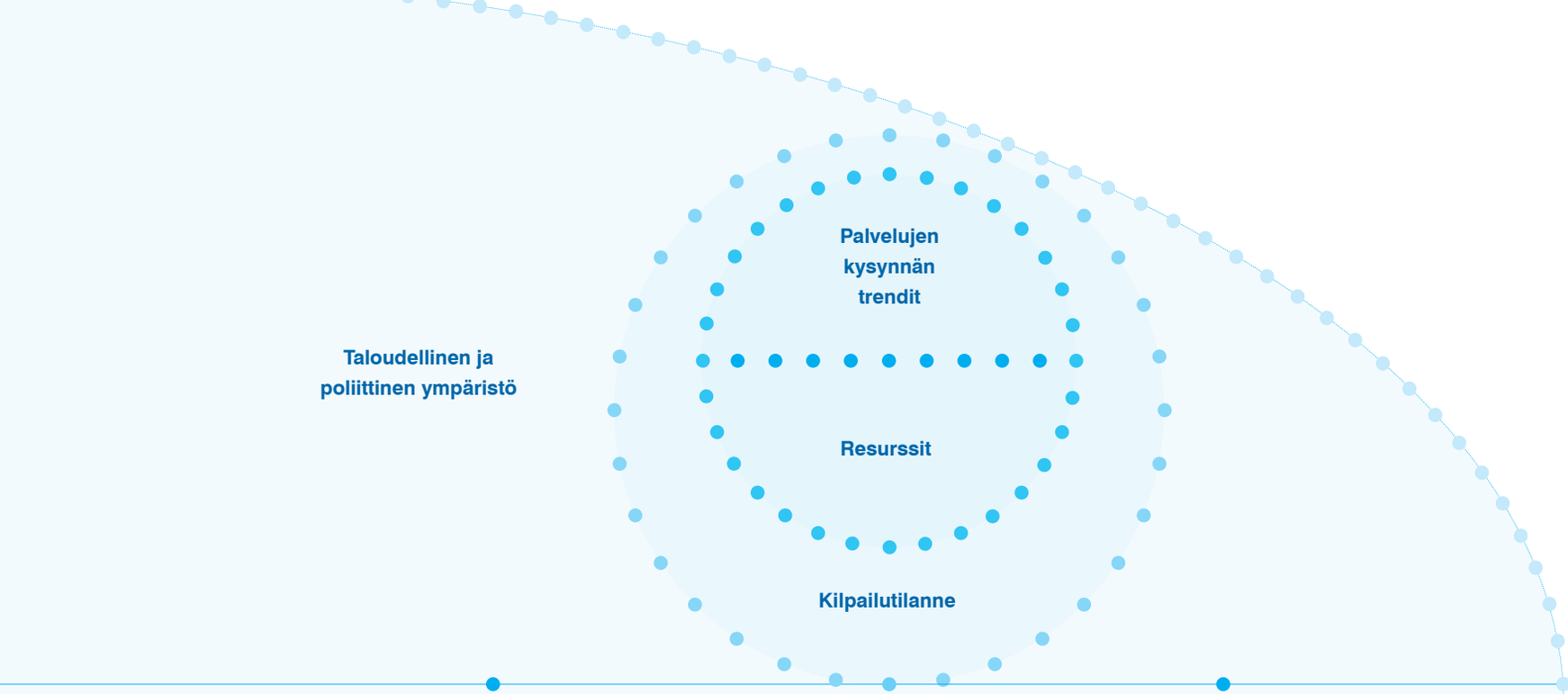
Baltiassa talouden kasvuennusteet ovat selvästi alentuneet, mutta kasvu jatkuu edelleen Pohjoismaita nopeampana. Työllisyyden parantuminen on kasvattanut merkittävästi kuluttajien ostovoimaa ja nopeasti kasvava kulutus toimii kansantalouksien moottorina. Resursseihin nähden liian nopea talouskasvu on johtanut ylikuumenemisilmiöihin, joista vakavin on nopea inflaatio.

Palvelujen kysynnän trendit

Ilmastonmuutoksen torjunta lisää YIT:n teollisuuden ja kiinteistöteknisten palvelujen liiketoimintamahdollisuuksia. Energian korkea hinta ja ilmastonmuutoksen johdosta tehdyt säädökset johtavat lisääntyvään energiatehokkuuden tavoitteluun.

Kuluttajakäyttäytyminen on muutoksessa. Palvelujen ostaminen lisääntyy ja ihmiset haluavat ilmentää yksilöllisyyttään mm. asumisessa. Tarpeiden eriytyessä kokonaisia asuinalueita sekä asuntoja, niiden sisustusta ja palveluntarjontaa kehitetään ja monipuolistetaan.

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





Kilpailu osaavasta työvoimasta kovenee kaikissa toimintamaissa. Työvoiman saatavuus on haaste YIT:n kaikilla toimialoilla. EU:n myötä työvoiman liikkuvuus Baltian maista on aluksi hyödyttänyt Pohjoismaita, mutta vähitellen ulkomailta muuttavan lisätyövoiman tarve koskee kaikkia YIT:n toimintamaita.

Pohjoismaissa väestö ikääntyy ja esimerkiksi Suomessa työmarkkinoilta poistuu tämän vuosikymmenen puolivälistä alkaen joka vuosi enemmän työntekijöitä kuin uusia tulee. Koulutuksessa on tähdätty huomattavan laajaan korkeakoulutukseen, mikä johtaa pahenevaan työvoimapulaan kädentaitoja vaativissa palveluissa.

Venäjän ja Baltian maiden nopea talouskasvu on lisännyt ammattityöväen niukkuutta ja johtanut palkkainflaatioon sekä ulkomaisen työvoiman lisääntymiseen.

Materiaalikustannusten nousun odotetaan taittuvan kysynnän kasvun hidastuessa maailmanmarkkinoilla. Kustannusetuja haetaan hankintatoimella sekä tehokkaalla suunnittelulla ja projektinhallinnalla.

Pääomamarkkinoilla epävarmuus on lisääntynyt. Eurokorot nousivat ennustetulle tasolleen puoli vuotta odotettua aikaisemmin finanssikriisin puhjettua elokuussa 2007. Inflaation nopeutuminen lisää epävarmuutta korkomarkkinoilla.

YIT:llä on vahva markkina-asema. YIT:n toimialoilla kilpailu on pääosin paikallista.

Kiinteistöteknisten palvelujen markkinoilla YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa ja Liettuassa. Suurin kilpailija on Bravida, mutta markkinat ovat erittäin pirstaloituneet. Kaikissa maissa on paljon pieniä, paikallisia toimijoita. Yrittäjien eläköityminen ja tuottavuuden parantamisen tavoittelu johtavat yritysten verkostoitumiseen ja yritysjärjestelyihin.

YIT on suurin rakennusliike Suomessa ja suurin ulkomaalaisomisteinen asuntotuottaja Venäjällä. Baltian maissa YIT on yksi suurimmista rakennusliikkeistä. Suomessa merkittävimmät kilpailijat ovat Skanska, Lemminkäinen ja NCC. Venäjällä markkinajohtajina ovat suuret venäläiset rakennusliikkeet. Baltian maissa merkittävimmät kilpailijat ovat paikallisia, suurimpana Merko-konserni.

Teollisuuden palveluissa YIT on tuotealueillaan Pohjoismaiden johtava yritys.

Yrityskauppamarkkinoilla pääomasijoittajat ovat olleet aktiivisia ja hintataso on ollut korkeahko. Finanssikriisin seurauksena korot ovat nousseet, mikä vaikuttaa yrityskauppojen toteuttamiseen.

Lähteet
Euroconstruct, VTT, Suomen Pankki, ETLA, Konjunkturinstitutet

Lisätietoa:
Riskienhallinnasta sivuilla 47–49.



YIT:n toimialat kattavat nykyaikaisen teknisen elinympäristön perusrakenteet

YIT:n liiketoiminta on keskittynyt teknisen elinympäristön kehittämiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon. Toteutamme rakennuksia ja tarvittavaa infrastruktuuria. Luomme tiloihin käyttötarkoituksen mukaiset olosuhteet ja tuemme teollisuuden toimintaa.

Kiinteistöteknisten palvelujen valikoimaa täydennetään Pohjoismaissa. Rakentamista kasvatetaan voimakkaasti Venäjällä. Teollisuuden palveluissa kasvua tavoitellaan erityisesti kunnossapitotoimintojen ulkoistuksista Suomessa.

Rakenne tuo tasapainoa

YIT:n maantieteellinen ja liiketoimintarakenne tasoittavat suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen, koska taloustilanteen muutokset eivät vaikuta samanaikaisesti YIT:n kaikissa toimintamaissa ja sen eri liiketoimintoihin.

Maantieteellinen jakauma

Liikevaihdosta 85 prosenttia muodostuu eräällä maailman poliittisesti ja taloudellisesti vakaimmalla alueella, Pohjoismaissa. Pohjoismaisen liiketoiminnan vakaus antaa mahdollisuuden laajentaa toimintaa nopeasti Venäjän kasvavilla asuntomarkkinoilla.

Huolto- ja kunnossapitopalvelut

Talouden suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvän huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta on 37 prosenttia. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 63 prosenttia ja Teollisuus- ja verkkopalvelujen liikevaihdosta 58 prosenttia on vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitotoimintaa.

Investoinnit tuotantoon

Suurin osa palveluista on liiketoimintaa, jossa investoinnit ovat vähäiset ja pääoman tuotto korkea. Vajaa kolmannes liikevaihdosta on investointivaltaista liiketoimintaa, asuntojen perustajaurakointia ja kiinteistökehityshankkeita, jossa pääomaa sitoutuu tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon. Pääomavaltaisemmassa liiketoiminnassa pitkä arvoketju tarjoaa mahdollisuudet korkeampaan kannattavuustasoon.

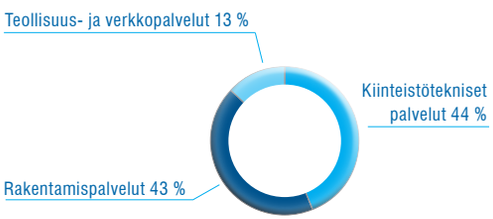




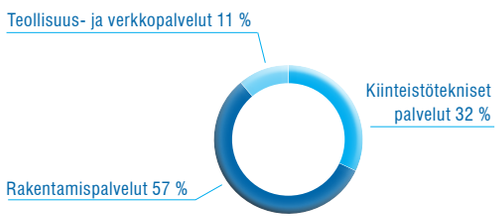


	Toiminta-alue	Asiakkaat	Avainluvut
Kiinteistötekniset palvelut			
• Kaikki talotekniset ratkaisut • Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset • Kiinteistöjohtamis- ja asiantuntijapalvelut	Pohjoismaat, Baltia ja Venäjä	• Rakennuttajat ja rakennusliikkeet • Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat • Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät • Julkisyhteisöt • Teollisuuden yritykset • Kotitaloudet	Liikevaihto:1 650 Me Liikevoitto: 112 Me Henkilöstö: 12 646
Rakentamispalvelut			
• Asunnot ja kokonaiset alueet • Toimitilat ja kiinteistökehityshankkeet • Maa- ja vesirakentaminen	Suomi, Venäjä ja Baltia	• Kotitaloudet • Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat • Toimitilojen käyttäjät • Rakennuttajat ja rakennusliikkeet • Julkisyhteisöt	Liikevaihto: 1 635 Me Liikevoitto: 201 Me Henkilöstö: 6 419
Teollisuus- ja verkkopalvelut			
• Projektitoimitukset teollisuudelle • Teollisuuden kunnossapito • Verkkopalvelut Liiketoiminta myytiin vuoden lopussa.	Suomi ja Venäjä sekä projektikohtaisesti muu Eurooppa	• Metsäteollisuus • Energiateollisuus • Prosessiteollisuus • Elintarviketeollisuus • Meriteollisuus	Liikevaihto: 490 Me Liikevoitto: 41 Me Henkilöstö: 4 663

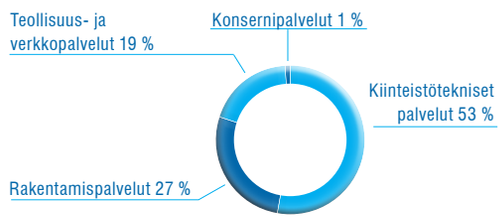
Liikevaihto toimialoittain, %



Liikevoitto toimialoittain, %



Henkilöstö toimialoittain, %



Toimialajako vuonna 2008

Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Teollisuus- ja verkkopalvelut toimialalla Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin vuoden 2007 lopussa ja toimialan nimeksi muutettiin Teollisuuden palvelut.

Lisätietoa

Hallituksen toimintakertomus sivuilla 127–135.
Toimialakohtaisia lukuja sivuilla 69 sekä 81–82.



Suurin kiinteistötekniikan tarjoaja Pohjoismaissa ja Liettuassa

YIT on johtava kiinteistöteknisten palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa ja alansa suurin yritys myös Liettuassa. Kiinteistötekniset palvelut auttavat luomaan ja ylläpitämään olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina.

Kiinteistötekniset palvelumme kattavat kaikki kiinteistöihin liittyvät teknologiat niiden koko elinkaaren ajan: suunnittelusta asennukseen, käyttöön, ylläpitoon ja modernisointiin. Palveluja tarjotaan koko YIT:n toiminta-alueella: Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä. Toimipaikkaverkkomme on laaja ja pyrimme olemaan lähellä asiakkaitamme. Panostamme asiakkaiden tarpeiden ymmärtämiseen ja työmme laatuun.

Palvelut

Talotekniset ratkaisut

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

Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset

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

Kiinteistöjohtamis- ja asiantuntijapalvelut

Kiinteistöjohtamiseen kuuluvat toimisto- ja liiketiloissa tarvittavien palvelujen hallinnointi ja kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta huolehtiminen. Energiapalveluihin kuuluvat kiinteistön energiankäytön kokonaisvaltainen analysointi, energiankäyttöä tehostavat ratkaisut, energian kulutuksen hallintaan liittyvät palvelut sekä energianhankintojen suojaaminen hinnanvaihteluilta. Tarjontaan kuuluvat lisäksi isännöinti- ja rakennuttamispalvelut sekä kiinteistösijoitusten hallinta.

Strategiset painopisteet

Markkinaosuuden kasvattaminen kaikissa toimintamaissa

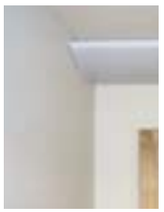


Liiketoimintaa kasvatetaan laajentamalla omaa toimintaa sekä tekemällä yrityskauppoja. Suomessa, Norjassa ja Liettuassa YIT on alan suurin toimija. Ruotsissa ja Tanskassa pyritään saavuttamaan markkinajohtajan asema. Venäjällä liiketoimintaa laajennetaan Pietarissa ja Moskovassa.

Norjassa ja Tanskassa palveluvalikoimaa laajennetaan kiinteistöjen lämpö-, vesi- ja viemäriputkistoihin ja Tanskassa myös ilmastointijärjestelmiin. Lisäksi palveluverkostoa vahvistetaan edelleen Kööpenhaminan seudulla. Lähivuosina tutkitaan lisäksi mahdollisuuksia laajentaa toimintaa Länsi-Eurooppaan.

Kiinteistöteknisten palvelujen markkinoilla suurin osa toimijoista on pieniä, paikallisia yrityksiä. Suurimpienkin toimijoiden markkinaosuudet ovat YIT:n toimintamaissa vain hieman yli 10 prosenttia. Yrittäjien eläköityminen ja tuottavuuden parantamisen tavoittelu johtavat yritysten verkostoitumiseen, yhdistymisiin sekä yrityskauppoihin.

Energiatehokkuuteen tähtäävä teknologia ja palvelut



Teknisten järjestelmien osuus rakennuksissa kasvaa. Uusia liiketoimintamahdollisuuksia haetaan erityisesti energia- ja automaatiopalveluista. Automaation ja erilaisten valvonta- ja ohjausjärjestelmien avulla helpotetaan rakennusten energianhallintaa ja parannetaan energiatehokkuutta. YIT:llä on etävalvonnassa jo noin 1 500 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä 7 milj. m².

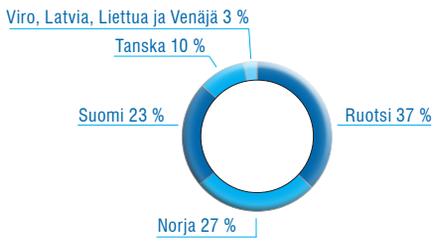
Taloteknisissä hankkeissa lisätään esivalmisteiden käyttöä. Esivalmisteiden käyttö vähentää kohteessa paikanpäällä tehtävän työn määrää ja parantaa näin joustavuutta ja tehokkuutta sekä lisää työturvallisuutta.

Elinkaariketjun painottaminen toimituksissa



Liiketoiminnassa painotetaan palveluja, joissa YIT:n arvoketju ja sopimuskausi ovat pitkiä. Taloteknisen huollon, asennukset tai esimerkiksi energiansäästöratkaisut sisältävien pitkien palvelusopimusten osuutta lisätään. Lisäksi panostetaan laajoihin Design & Build -toimituksiin. Näissä asiakas määrittelee hankkeen lähtökohdat ja YIT vastaa suunnittelusta, toteutuksesta ja tarvittaessa myös ylläpitopalveluista.

Liikevaihto maittain, %





Energiapalveluilla tehokkuutta ja säästöjä

Ilmastonmuutos, sääntelyn lisääntyminen ja energian hinnannousu ovat vaikuttaneet merkittävästi kiinteistöteknisiin ratkaisuihin ja vauhdittaneet energiatehokkaiden järjestelmien käyttöönottoa.

Vuoden aikana YIT toteutti energiansäästöön tähtääviä investointeja sekä solmi useita palvelusopimuksia Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa.

YIT huolehtii energiansäästöratkaisuissa niin suunnittelusta ja asennuksesta kuin ylläpidosta ja käytöstäkin. YIT analysoi kiinteistöjen energiankäyttöä, huoltaa ja säätää laitteita toimimaan mahdollisimman energiatehokkaasti ja valvoo energiankulutusta erilaisten ohjausjärjestelmien avulla.

Kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten energiatehokkuutta kehittämällä voidaan pienentää ylläpitokustannuksia, vähentää ympäristöä kuormittavia hiilidioksidipäästöjä sekä pidentää talo- ja tuotantoteknisten järjestelmien elinikää.

Liikevaihto kasvoi 17 prosenttia.

Huolto- ja kunnossapitotöiden osuus liikevaihdosta oli 63 prosenttia.

Liikevoitto kasvoi 28 prosenttia. Liikevoittoprosentti oli 6,8.

Tilauskanta kasvoi 18 prosenttia.

Vuoden lopussa toimialan palveluksessa oli 12 646 henkeä.

Kiinteistötekniset palvelut
Vuosi 2007

Kannattavuus parani ja liikevaihto kasvoi

Markkina-asemaa vahvistettiin

Liiketoimintoja täydennettiin vuoden aikana strategian mukaisesti Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Suomessa tekemällä pieniä yrityshankintoja ja liiketoimintakauppoja. Norjassa osaamista lisättiin putkistotoimituksissa. Tanskassa asemaa vahvistettiin Kööpenhaminan alueella.

Kysyntä jatkui hyvänä koko toiminta-alueella

Pohjoismaissa kiinteistöteknisten palveluiden markkinakehitys jatkui myönteisenä. Vilkas toimitilarakentaminen lisäsi taloteknisten järjestelmien asennusten kysyntää. Rakenteilla on seuraavien 1 - 1,5 vuoden aikana runsaasti liike-, toimisto-, logistiikka ja teollisuustiloja, joiden talotekninen varustetaso on korkea.

Palvelusopimukset lisääntyivät

Korjaus- ja kunnossapitotyöt sekä muut palvelusopimukset lisääntyivät. Etenkin Suomessa ja Tanskassa julkisen sektorin ja yritysten kiinnostus teknisten palvelujen ulkoistamiseen kasvoi. Kiinteistöjohtamispalvelujen markkinoiden kasvu jatkui.

Energiapalvelujen kysyntä kasvoi

Kiinteistöjen ja niiden talotekniikan energiatehokkuuteen on kiinnitetty kasvavasti huomiota säätelyn lisääntymisen ja energianhinnan nousun seurauksena. Vuoden aikana solmittiin useita energiansäästösopimuksia kaikissa Pohjoismaissa kulutuksen ja kustannusten vähentämiseksi taloteknisten ratkaisujen avulla. Energiankäytön hallinta sisältyy useisiin palvelusopimuksiin.

Avainluvut	2007	2006	Muutos
Liikevaihto, Me	**1 650,0**	1 415,1	17 %
- Huollon ja kunnossapidon osuus, %	**63 %**	64 %	-
Liikevoitto, Me *)	**112,2**	87,6	28 %
- % liikevaihdosta	**6,8 %**	6,2 %	-
Sijoitetun pääoman tuotto, %	**45,3 %**	34,4 %	-
Tilauskanta 31.12., Me	**707,7**	601,7	18 %
Henkilöstö 31.12.	**12 646**	11 643	9 %

*) Vuoden 2006 liikevoitto sisältää 7,2 milj. euroa, jotka aiheutuivat eräisiin päättyneisiin sopimuksiin liittyvien varausten purkamisesta.

Liikevaihto maittain, Me	2007	2006	Muutos
Ruotsi	**606,4**	541,0	12 %
Norja	**440,3**	345,9	27 %
Suomi	**384,9**	327,4	18 %
Tanska	**165,6**	146,4	13 %
Viro, Latvia, Liettua ja Venäjä	**52,8**	54,4	-3 %
Yhteensä	**1 650,0**	1 415,1	17 %















Toimituksia ja uusia sopimuksia vuonna 2007

1. Tanskassa vastasimme Mayfair-hotellin putkisto-, ilmastointi- ja sähkötöistä sekä automaatio- ja turvapalveluista Design & Build -toimituksella. YIT on suositeltu kiinteistöteknisten palveluiden toimittaja myös Norgani-hotelliketjun muissa kohteissa.
2. Ruotsissa solmimme energiatehokkuussopimukset kiinteistönhallintayhtiö Locumin sekä Tukholman, Ludvikan ja Strängnäsin kaupunkien kanssa. Tavoitteena on vähentää energiankulutusta ja parantaa kiinteistöjen sisäilman laatua. Sopimuksen piiriin kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala on 1,3 milj. m².
3. Norjassa toteutimme uuden oopperatalon näyttämöiden talotekniset ratkaisut sekä kaikki audiovisuaaliset järjestelmät. Oopperanäyttämö on tekniikaltaan yksi maailman moderneimmista. Talon saleihin mahtuu lähes 2 000 vierasta. Kuva: Jon Ivar Søhus/Statsbygg.
4. Norjassa solmitun ENOVA-sopimuksen myötä YIT:n toteuttamiin energiansäästöratkaisuihin on mahdollista saada rahoitusta Norjan valtiolta. Vuoden aikana toteutimme Stavangerissa kiinteistötekniset järjestelmät integroivan ClimaCeil-ratkaisun ENOVA-rahoitusta saaneeseen Seabrokers Eiendomin omistamaan Aibelin pääkonttoriin. Rakennuksessa on pystytty vähentämään energiankulutusta lähes kolmasosalla verrattuna vastaaviin uudisrakennuksiin.
5. Suomessa vastaamme kokonaisuudessaan Finnairin kiinteistöjen ylläpidosta. Vuoden aikana sopimusta täydennettiin solmimalla nelivuotinen energianhallintasopimus Finnairin kiinteistöjen energiankäytön tehostamisesta yli 200 000 m² alueella.
6. Suomessa toteutamme Turun Kakolanmäen jätevedenpuhdistamon lämpöpumppulaitoksen LVIS-työt. Lisäksi toteutamme rakennusautomaatio- sekä sprinkleri- ja teleturvajärjestelmät. Vuoden 2009 alussa käyttöön otettavasta puhdistamosta tulee Suomen toiseksi suurin jätevedenpuhdistamo.
7. Liettuassa toimitimme taloteknisen kokonaisratkaisun Akropolis-kauppakeskukseen Kaunasissa. Lisäksi solmimme sopimuksen kauppakeskuksen taloteknisestä kunnossapidosta. Sopimuskiinteistön pinta-ala on 83 480 m².

• Venäjällä teimme YIT:n Pietarissa rakentamaan Kolomyagin asuntokohteeseen lämpövesiviemärit ja betonivaluun upotettavat sähköputkistot. Yhteensä 1 600 asuntoa sisältävän kohteen ensimmäinen talo valmistuu vuoden 2008 lopussa.



Suuri ja monipuolinen rakentaja

Suomessa YIT on maan suurin rakennusliike, Venäjällä suurin ulkomainen asuntorakentaja ja Baltian maissa yksi alan johtavista yrityksistä. Rakentamispalvelut toteuttavat puitteita asumiseen, työskentelyyn ja liike-elämän tarpeisiin sekä toimivan teknisen infrastruktuurin.

Vahvuuksiamme rakentajana on maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin sekä jälkimarkkinointiin ja ylläpitoon ulottuvan palveluketjun hallinta. Toiminnan painopiste on perustaja-urakointimuotoisissa hankkeissa.

YIT:n palveluketju omaperustaisissa hankkeissa

1	2	3	4	5	6	7	8
Liikeidean kehittäminen	Maan tai kiinteistön hankinta	Kaavakehitys	Kohteen suunnittelu	Rakentaminen	Asuntojen myynti tai tilojen vuokraus	Jälki-markkinointi	Ylläpito ja tilapalvelut

Palvelut

Asunnot ja aluekehityshankkeet

Asuntoja rakennetaan perustajaurakointina Suomessa, Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Lisäksi vanhoja asuntoja saneerataan ja muunnetaan uusiin käyttötarkoituksiin sopiviksi.

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

Toimitilat ja kiinteistökehityshankkeet

Rakennamme toimisto-, kauppa- ja logistiikkatiloja sekä vapaa-ajan keskuksia ja teemme kiinteistöjen peruskorjauksia ja osittaisia korjauksia.

Kiinteistökehityshankkeissa YIT vastaa liikeidean kehittämisestä yhdessä käyttäjien kanssa sekä huolehtii koko hankkeen toteutuksesta. Tyypillisesti toimitilat myydään kiinteistösijoitusyhtiöille ja tilat vuokrataan käyttäjille.

Maa- ja vesirakentaminen

Infrastruktuuriin liittyviä rakentamispalveluja ovat maa- ja pohjarakentaminen, paalutus- ja pohjavahvistustyöt, kalliorakentaminen, vesirakentaminen, kunnallistekniset työt sekä katujen, teiden, siltojen ja kalliotilojen rakentaminen. Lisäksi ylläpidetään ja kunnostetaan teitä, katuja ja rataverkostoa sekä niihin liittyviä rakenteita kuten siltoja. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan myös projektivientinä.

Strategiset painopisteet

Kansainvälisen asuntorakentamisen kasvu



YIT on Venäjällä suurin ulkomainen asuntorakentaja. Venäjän hyvä työllisyyskehitys, keskiluokan vaurastuminen, muuttoliike kaupunkeihin sekä lainsäädännön uudistaminen lisäävät asuntojen kysyntää edelleen. Liiketoimintaa kasvatetaan nykyisissä toimintakaupungeissa lisäämällä rakentamismääriä. Lisäksi tavoitteena on laajentaa toimintaa Venäjän miljoonakaupunkeihin perustamalla niihin yhteisyrityksiä paikallisten, markkinat hyvin tuntevien henkilöiden kanssa.

Lähivuosina tavoitellaan maantieteellistä laajentumista myös Keskisessä Itä-Euroopassa. Tavoitteena on käynnistää omaperustaista asuntotuotantoa perustamalla yhteisyrityksiä ja tekemällä yrityskauppoja.

Toimitila- ja infrarakentamisen lisääminen



Toimitilarakentamisen kysyntä on kasvanut Rakentamispalvelujen koko toiminta-alueella. Omaperustaisia toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjen rakennushankkeita on käynnissä Suomessa, Pietarin alueella ja Baltian maissa. Venäjällä vahva talouskasvu ja ulkomaisten investointien lisääntyminen lisäävät toimi- ja logistiikkatilojen kysyntää.

Suomessa YIT:llä on vahva markkina-asema maa- ja vesirakentamisessa. YIT on Suomen suurin yksityinen tienhoitaja. Kuntien palvelurakenteen uudistukset avaavat markkinoita palvelujen ulkoistuksille ja yhteistyösopimuksille.

Asiakaslähtöinen erottautuminen



YIT on asuntojen tuottajana markkinajohtaja Suomessa. Asiakaslähtöisyyttä lisätään toteuttamalla asuntoja ja kokonaisia alueita erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Vapaa-ajan ja loma-asumisen ratkaisuihin luodaan valmiita sisustus- ja palvelukonsepteja. Asiakaspalvelua parannetaan kehittämällä asuntojen ja sisustusvaihtoehtojen esittelyä asuntomyymälöissä sekä tarjoamalla mahdollisuus asuntojen ostoon nettikaupassa.

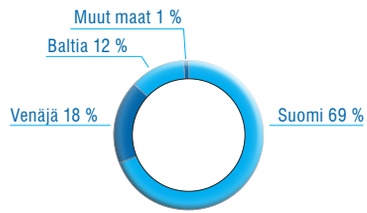
Elokuussa 2007 YIT Koti ja Oikotie.fi toivat ensimmäisinä Suomen markkinoille palvelun, jossa asunnonostajat voivat tehdä tarjouksia uusista asunnoista verkkosivujen kautta ja vertailla niiden erilaisia sisustusvaihtoehtoja.

Venäjällä tavoitteena on kasvattaa asuntojen viimeistelytasoa. Täysin viimeistellyissä asunnoissa varustelutaso on samanlainen kuin Suomessa eli pinnat ovat valmiit ja esimerkiksi keittiökalusteet on asennettu.

1.1.2008 Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Suomessa palveluvalikoimaan kuuluvat kaikki YIT:n tarjoamat rakentamispalvelut. Venäjällä ja Baltiassa rakennetaan asuntoja ja toimitiloja sekä tehdään kiinteistökehityshankkeita.

Liikevaihto maittain, %





Ympäristön huomioivaa aluekehittämistä

Ympäristönäkökohtien huomioon ottaminen vaikuttaa merkittävästi uusien asuinalueiden kehittämiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon.

Kiinteistöjen parempi eristys tai energiankulutuksen pienentäminen ei yksin riitä. Asuminen, palvelut, liikenne, energiantuotanto sekä vesi- ja jätehuolto on ratkaistava kestävästi.

Yksi mahdollinen lähtökohta on toteuttaa yhteisö, jossa kaikki kierrot tapahtuvat paikallisesti ja ihmisiä lähellä.

Aluekehityshankkeissa samaan ympäristöön rakentuu usein uusien ja vanhojen tilojen kokonaisuus. Tällöin myös vanhat rakennukset saavat uuden energiatehokkaamman elämän.

Liikevaihto kasvoi 13 prosenttia.

Liikevoitto kasvoi 17 prosenttia. Liikevoittoprosentti pysyi erinomaisena ja oli 12,3.

Tilauskanta kasvoi 29 prosenttia.

Vuoden lopussa toimialan palveluksessa oli 6 419 henkeä.

Rakentamispalvelut
Vuosi 2007

Kasvu jatkui ja kannattavuus säilyi erinomaisena

Suomessa vilkas toimitila- ja infrarakentamisen kasvu kompensoi asuntokysynnän hiipumista

Toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilojen rakentaminen oli vilkasta ja toimitilarakentamisen kasvu korvasi asuntotuotannon pienentymisen vaikutusta. Toimistojen kysyntä jatkui pääkaupunkiseudulla hyvänä. Sijoittajien kiinnostus Suomen toimitilamarkkinoihin lisääntyi. YIT käynnisti ja myi vuoden aikana useita omaperustaisia kiinteistökehityshankkeita.

Useita vuosia vahvana jatkunut asuntokysyntä heikkeni. Vuokra-asuntotoimijoille myytyjen asuntojen määrä lisääntyi samalla kun suoraan kuluttajille myytyjen asuntojen määrä pieneni. Vapaa-ajan asuntojen ja keskusten rakentamisen kasvattaminen jatkui suunnitellusti. Useiden kaupunkien kanssa tehtiin yhteistyötä asuntotarjonnan sekä kaupallisten ja matkailullisten palvelujen kehittämiseksi.

Maa- ja vesirakentamisen markkinatilanne säilyi hyvänä. Kunnossapitopalveluiden osalta YIT sai uusia teiden ja katujen hoitourakoita eri puolilla Suomea.

Venäjällä rakentaminen jatkui vahvana

Venäjällä tarve ja kiinnostus uusiin asuntoihin säilyivät vahvoina. Asuntojen hintojen poikkeuksellisen voimakas nousu vuoden 2006 aikana heikensi asunnonostokykyä alkuvuonna 2007. Vuoden 2007 aikana asuntojen hintojen nousuvauhti pysyi maltillisena. Vuoden loppupuoliskolla YIT:n asuntomyynti kääntyi vahvaan kasvuun. Omaperustaista asuntorakentamista laajennettiin Donin Rostoviin perustamalla kaupunkiin yhteisyritys venäläisten henkilöosakkaiden kanssa. YIT:llä on asuntohankkeita Venäjällä myös Pietarissa, Moskovassa ja sen ympäristössä, Jaroslavlissa, Jekaterinburgissa ja Kazanissa.

YIT:n tonteille käynnistettiin Pietarin kansainvälisen lentokentän läheisyydessä, Gorelovossa, logistiikkatilojen ja tuotantolaitoksen rakentaminen sekä Pietarin kaupungissa toimiston rakentaminen.

Latviassa ja Liettuassa asuntokysyntä oli kohtuullista ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Loppuvuonna kysyntä heikkeni merkittävästi ja asuntojen hinnat kääntyivät laskuun Viron ja Latvian markkinoilla. Toimitilarakentamisen kysyntä säilyi tyydyttävänä kaikissa maissa.

Avainluvut	2007	2006	Muutos
Liikevaihto, Me	**1 634,9**	1 452,2	13 %
- Huollon ja kunnossapidon osuus, %	**4 %**	4 %	-
Liikevoitto, Me	**200,6**	170,8	17 %
- % liikevaihdosta	**12,3 %**	11,8 %	-
Sijoitetun pääoman tuotto, %	**21,9 %**	24,1 %	-
Tilauskanta 31.12., Me	**2 646,5**	2 053,5	29 %
Henkilöstö 31.12.	**6 419**	5 693	13 %

Liikevaihto maittain, Me	2007	2006	Muutos
Suomi	**1 134,8**	1 083,0	5 %
Venäjä	**296,8**	189,9	56 %
Baltia	**191,9**	169,6	13 %
Muut maat	**11,4**	9,7	18 %
Yhteensä	**1 634,9**	1 452,2	13 %













Toimituksia ja uusia sopimuksia vuonna 2007

1. Lahden keskustaan rakensimme 10-kerroksinen vapaa-ajan keskuksen, johon tulee mm. kuusi elokuvasalia, ravintoloita, kahviloita ja kuntosali. Rakennuksen huoneistoala on noin 6 600 m². Vapaa-ajan keskuksen omistaa Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola. YIT vastaa sen suunnittelusta, rakentamisesta ja markkinoinnista.
2. Vuosaaren sataman rakentaminen jatkui Helsingissä. Vuoden aikana mm. asensimme laituri-elementtejä, joista järeimmät ovat 300 tonnia painavia ja 15 metriä korkeita betonisia tukimuureja. Ne muodostavat sataman vedenalaisen tukirakenteen.
3. Pietarin keskustassa sijaitsevalla Vasilin saarella toteutimme perustajaurakointina Viisi tähteä -nimisen asuintalon, jossa on 340 asuntoa. Talon eri osissa on 5–17 kerrosta. Osa asunnoista myytiin viimeisteltyinä, siten että niissä oli pintamateriaalit, keittiö- ja saniteettikalusteet valmiina.
4. Liettuan Kaunasissa toteutimme kiinteistökehityshankkeena logistiikkakeskuksen, jossa on vuokrattavia toimisto- ja varastotiloja 30 000 m².
5. Vapaa-ajan asuntojen ja keskusten rakentaminen oli käynnissä Sotkamon Vuokatissa, Nilsiän Tahkolla, Pälkäneen Sappeessa, Haukiputaan Virpiniemessä sekä Kolarin Ylläksellä sekä ennakkomarkkinoinnissa edellisten lisäksi kuudella muulla paikkakunnalla.
6. Espoossa valmistui yli 40 000 m² laajuinen toimistokokonaisuus Business Park Mankkaa. Se on osa Espoon kaupungin yleiskaavan mukaista Suurpellon alueen kehityshanketta, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut on suunniteltu helposti ja esteettömästi kaikkien saataville. Alueelle tulee 7 000 asukasta ja 9 000 työpaikkaa.

• Helsingissä valmistui ensimmäinen asuintalo Vanhan Konepajan alueelle. Konepajan alueesta rakennetaan korkealaatuinen asuinalue, jossa on sekä uusia asuintaloja että vanhoja rakennuksia, jotka entisöidään ja joihin tulee kaupallisia palveluita, hyvinvointi- ja liikuntapalveluita sekä kulttuuritarjontaa.

• Latviassa rakensimme Riikaan asuintalokompleksin, jossa on yksi 6-kerroksinen ja kaksi 14-kerroksista asuintaloa. Taloissa on yhteensä 239 asuntoa.

• Moskovan alueella Balashihan kaupungissa rakensimme perustajaurakointina 14-kerroksisen asuintalon, jossa on 95 asuntoa.

• Pietarissa toteutamme Evlin kiinteistöpääomarahastolle laajan teollisuus- ja logistiikkakokonaisuuden lähelle kansainvälistä Pulkovon lentokenttää, Gorelovon teollisuusalueelle. Rakenteilla oleva 75 000 m²:n laajuinen logistiikkakeskus otetaan käyttöön keväällä 2008. Sitä on mahdollista laajentaa myöhemmin noin 100 000 m²:lla.



YIT tarjoaa rakentamispalveluja Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa. Rakentamishankkeet Suomessa ja Venäjällä ovat luonteeltaan erilaisia niin tonttien hankinnan, rakennusprojektien koon ja keston kuin asuntojen viimeistelynkin suhteen.

Rakentamishankkeet erilaisia eri maissa

Tonttivaranto

Perustajaurakointimuotoinen asuntorakentaminen ja omaperustaiset kehityshankkeet edellyttävät hyvää tonttivarantoa.
YIT panostaa maanhallinnassa tonttivarannon sijaintiin ja sen nopeaan kiertoon.

Suomi

YIT:n tonttivaranto riittää Suomessa noin 3–4 vuoden rakentamistarpeisiin. Tonttihankinnat keskittyvät kasvukeskuksiin sekä niiden kehyskuntiin.

Suomessa maanhallinnassa pyritään tekemään pitkäjänteistä yhteistyötä maanomistajien, kuntien ja kaupunkien kanssa. Yhteistyösopimuksin saadaan käyttöön keskeisiä alueita sitomatta niihin pääomaa ennen rakentamisen aloittamista. Tontteja hankitaan lisäksi kuntien järjestämistä tonttien tarjouskilpailuista sekä ostamalla maata yksityisiltä maanomistajilta.

Vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä tonttihankintoja. Helsingistä hankittiin asuntotonttimaata mm. Leppäsuon keskustakorttelista sekä lisää rakennusoikeutta Vanhan Konepajan alueelta. Toimistorakennusoikeutta hankittiin mm. Helsingin Käpylässä 15 000 krs-m² sekä Espoossa Martinsilta Retail Village -kauppakeskuksen laajennusalueet 10 000 krs-m².

Venäjä ja Baltia

YIT:n tonttivaranto riittää Venäjällä ja Baltiassa noin 2–3 vuodeksi. Tonttivarantoa vahvistetaan voimakkaasti erityisesti Venäjällä kasvun mahdollistamiseksi.

Venäjällä rakennusoikeutta hankitaan ostamalla tonttien investointioikeuksia kaupunkien huutokaupoista. Tällöin tontti on yleensä rakennettava kaupungin vaatimassa ajassa. Maata hankitaan lisäksi ostamalla tontteja tai tonttien investointioikeuksia yksityisiltä yrityksiltä tai Venäjän valtiolta, jolloin rakentamisaikataulu on yleensä vapaa.

Baltiassa suurin osa tonteista ostetaan yksityisiltä henkilöiltä tai yrityksiltä samaan tapaan kuin Suomessa.

Venäjällä tonttikantaa vahvistettiin erityisesti Jekaterinburgissa hankkimalla investointioikeudet isolle, noin 90 000 as-m² aluekehityshankkeelle, joka toteutetaan useamman vuoden aikana. Donin Rostoviin perustetulle yhteisyritykselle siirtyivät kahden tontin investointioikeudet.

Pietarissa YIT:llä on Novo-Orlovskij -metsäpuiston pohjoispuolella 46 hehtaarin laajuinen alue, johon voidaan toteuttaa noin 15 000 asuntoa useamman vuoden aikana. Gorelovosta, läheltä kansainvälistä lentokenttää, YIT omistaa 96,5 hehtaarin laajuisen teollisuusalueen.

Tonttien kierto 2007 (2006)

Tonttien käyttöönotto, 1 000 krs-m²	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Asuntotontit	203 (258)	434 (332)	41 (64)
Toimitilatontit	82 (58)	10 (55)	13 (29)
Yhteensä	285 (316)	444 (387)	54 (93)

Tonttihankinnat, 1 000 krs-m²	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Asuntotontit	221 (274)	519 (1 739)	55 (222)
Toimitilatontit	99 (67)	10 (400)	- (-)
Yhteensä	320 (341)	529 (2 139)	55 (222)

Tonttivaranto vuoden lopussa 2007 (2006)	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m²			
Asuntotontit	1 735 (1 723)	1 915 (1 761)	420 (367)
Toimitilatontit	839 (927)	521 (400)	23 (35)
Yhteensä	2 574 (2 650)	2 436 (2 161)	443 (402)
Tonttivarantoon sidottu pääoma, Me	344,3 (325,1)	162,9 (129,2)	59,9 (51,0)

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta.
Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet siirtyvät YIT:n omistukseen vaiheittain rakentamisen edetessä.

Asunnot

Suomi

Aloitettavien asuntojen määrä
Vuonna 2007 YIT aloitti Suomessa 2 232 vapaarahoitteisen asunnon rakentamisen.

Rakennushanke
Tyypillisen asuntohankkeen rakentaminen kestää Suomessa vuoden.

Asuntojen viimeistely
Suomessa asunnoissa on täydellinen varustelu, joka sisältää mm. modernit tietoliikenneyhteydet.

Venäjä ja Baltia

Aloitettavien asuntojen määrä
Vuonna 2007 YIT aloitti Venäjällä 4 441 asunnon sekä Baltiassa 541 asunnon rakentamisen. YIT:n rakentamien asuntojen keskimääräinen myyntihinta oli vuonna 2007 Venäjällä noin 51 prosenttia (2006: 35 %) ja Baltian maissa noin 59 prosenttia (55 %) YIT:n Suomessa myymien vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräisestä myyntihinnasta.

Rakennushanke
Venäjällä kohteiden suuresta koosta johtuen tyypillisen asuntokohteen rakentaminen kestää noin kaksi vuotta. Baltian maissa rakennusaika on vuosi.

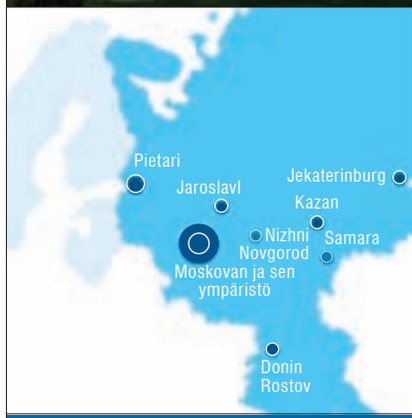
Asuntojen viimeistely
YIT:n tavoitteena on kasvattaa osittain ja täysin viimeisteltynä myytyjen asuntojen määrää. Venäjällä on tapana luovuttaa asunnot ostajille viimeistelemättöminä eli ilman pintamateriaaleja, keittiö- ja saniteettikalusteita. Pietarissa asunnon voi ostaa YIT:ltä täysin muuttovalmiina.

Baltiassa asunnot myydään viimeisteltyinä – joko kiintokalusteilla tai ilman.

Asuntorakentaminen 2007 (2006), kpl	Suomi			Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
	Vapaa-rahoitteiset (sisältäen vapaa-ajan asunnot ja sijoittajakaupat)	Valtion rahoittamat, vuokra-asunnot ja kilpailu-urakat	Yhteensä		
Myytyjä	2 541 (2 619)	0 (0)	2 541 (2 619)	2 168 (1 950)	372 (697)
Aloitettuja	2 232 (2 818)	192 (186)	2 424 (3 004)	4 441 (3 699)	541 (887)
Rakenteilla vuoden lopussa	2 617 (3 210)	192 (186)	2 809 (3 396)	9 870 (7 248)	1 328 (1 858)
Valmistui	2 825 (3 025)	186 (153)	3 011 (3 178)	1 573 (1 696)	1 090 (559)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	280 (235)	0 (0)	280 (235)	11 (7)	100 (0)

Venäjällä asuntolukujen kirjaamista on muutettu. Asunnot kirjataan valmistuneiksi kolme kuukautta viranomaisten käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Aikaisemmin asunto kirjattiin valmistuneeksi vasta ostajan rekisteröityä omistuksensa viranomaisille. Venäjällä rakenteilla olevien, valmistuneiden ja valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärät on esitetty uuden kirjaustavan mukaisesti. Venäjällä ja Baltian asuntomäärissä voi tapahtua vähäisiä muutoksia rakentamisaikana johtuen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä.
Suomessa myytyihin asuntoihin on lisätty omaperustaiset, vapaarahoitteiset sijoittajakaupat.





Laajentuminen Venäjän miljoonakaupunkeihin

Nykyiset liiketoiminta-alueet
Laajentumispotentiaali

YIT:llä on jo lähes 50 vuoden kokemus Venäjän markkinoilla toimimisesta. Viime vuosina on strategian mukaisesti laajennuttu useisiin Venäjän suurimpiin kaupunkeihin. Vuonna 2006 toimintaa laajennettiin Kazaniin, Jekaterinburgiin ja Jaroslavliin sekä vuonna 2007 Donin Rostoviin. Lisäksi asuntoja rakennetaan Pietarissa, Moskovassa ja Moskovan ympäristössä.



Vahva erityisosaaja teollisuuden palveluissa

YIT on tuotealueillaan johtava teollisuuden palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa. Korkeapaineputkistoprojekteissa YIT on yksi Euroopan merkittävimmistä toimijoista. Autamme teollisuutta tehostamaan toimintaa ja parantamaan tuottavuutta ja käyttövarmuutta.

Vahvuuksiamme teollisuuden palveluiden tarjoajana ovat monipuolinen palveluvalikoima, asiakkaiden prosessien syvällinen tuntemus sekä paikallinen toiminta lähellä asiakasta. Palveluja tarjotaan laajasti eri teollisuudenaloille, mm. metsä-, prosessi-, energia- ja meriteollisuuteen.

Palvelut

Projektitoimitukset teollisuudelle

Teollisuuteen toimitetaan erilaisia putkistojärjestelmä-, kattila- ja säiliöprojekteja. Palvelut kattavat kaiken konepajoilla valmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin suunnittelun, materiaalit, valmistuksen ja asennuksen sisältäviin projekteihin. Palveluihin kuuluvat myös teollisuuden sähkö-, automaatio-, ilmanvaihto- ja energiansäästöratkaisujen suunnittelu ja asennus.

Teollisuuden kunnossapito

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

Verkkopalvelut

(Liiketoiminta myytiin vuoden 2007 lopussa)

Verkkopalvelut ovat tietoliikenneverkkojen suunnittelu-, asennus- ja ylläpitopalveluja, tietoteknisiä lähitukipalveluja sekä sähköverkkojen asennuksia ja ylläpitoa.

Strategiset painopisteet

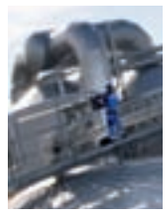
Teollisuuden kunnossapidon ulkoistukset



Teollisuuden korkea kapasiteetin käyttöaste lisää teknisen kunnossapidon tarvetta. Teollisuudessa käynnissä olevat rakennejärjestelyt lisäävät kunnossapitopalvelujen ulkoistamista. Tuotantoprosessien käynnissä- ja kunnossapidosta on ulkoistettu Suomessa noin neljännes ja muissa Pohjoismaissa selvästi vähemmän, joten markkinapotentiaali on merkittävä.

Strategisena tavoitteena on kasvattaa toimintaa teollisuuden kunnossapidon ulkoistuksilla erityisesti metsäteollisuudessa. Lisäksi lisätään muita pitkäkestoisia teollisuuden palvelusopimuksia ja kokonaisvaltaisia kumppanuussopimuksia, joissa YIT:n vastuulle kuuluvat kunnossapitotoiminnan johtaminen ja kehittäminen sekä operatiiviset kunnossapitotyöt.

Erityisosaamista vaativat projektitoimitukset



Teollisuuden investointiprojekteissa YIT on markkinajohtaja Suomessa. Projekteissa keskitytään kokonaisvaltaisiin toimituksiin, joissa voidaan hyödyntää YIT:n monipuolista palvelutarjontaa ja suunnitteluosaamista. Erikoisosamisalueita ovat tuotteiden suunnittelu ja esivalmistus, vaativat korkeapaineputkistot sekä sähköautomaatio- ja ilmanvaihtotyöt. Tavoitteena on myös liiketoimintojen maantieteellinen laajentaminen avainasiakkaiden kanssa.

Lähivuosina investoinnit suuntautuvat modernisoinnteihin ja energiasektoriin. Erityistä strategiakaudella on reagointi ilmastonmuutokseen. YIT:n osaaminen luo hyvän pohjan uusien energiansäästöratkaisujen kehittämiselle.

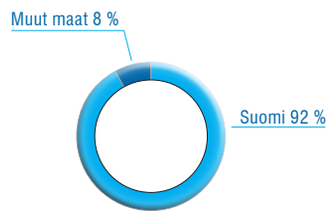
Venäjän liiketoiminnan kehittäminen



Ulkomaisten yritysten lisääntyminen Venäjällä luo kysyntää länsimaiselle projektiosaamiselle ja kunnossapidon kumppanuuksille. Tavoitteena on vahvistaa asemaa teollisuuden palveluiden tarjoajana Pietarin alueella sekä hakea uusia alueita laajentumiselle. Venäjällä tavoitellaan vahvaa kasvua keskittyen erityisesti länsimaisiin asiakkaisiin.

Vuoden 2008 alusta lukien toimialan nimi on Teollisuuden palvelut Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnin seurauksena.

Liikevaihto maittain, %





Energiatehokkuutta teollisuuden prosesseihin

Teollisuuslaitosten energia- ja materiaalitehokkuutta pystytään parantamaan merkittävästi laitosten revisioinneilla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla.

YIT tuottaa teollisuudelle ratkaisuja prosessien ja teollisuuslaitosten energiatehokkuuden kehittämiseen. Vuonna 2007 YIT vahvisti energian- ja materiaalinkäytön tehostamisen osaamistaan ostamalla Inesco Oy:n, joka on alan uranuurtaja Suomessa.

Teollisuuden prosessien energiankäytön tehostamisella tehtaan käyttökustannukset alenevat, kasvihuonekaasupäästöt vähenevät ja tehtaan tuottama jätelämpö voidaan hyödyntää.

Liikevaihto kasvoi 3 prosenttia.

Huolto- ja kunnossapito-liiketoiminnan osuus oli 58 prosenttia liikevaihdosta.

Liikevoitto oli 41,2 milj. euroa.

Tilauskanta kasvoi 19 prosenttia.

Vuoden lopussa toimialan palveluksessa oli 4 663 henkeä.

Teollisuus- ja verkkopalvelut
Vuosi 2007

Teollisuuden palveluissa jatkui hyvä kysyntä

Teollisuuden kunnossapidossa hyvä kysyntä

Teollisuuden kunnossapitopalvelujen markkinatilanne jatkui hyvänä. Vuoden aikana toteutettiin useita kokonaisvaltaisia kunnossapitotöitä sekä suuria huoltoseisokkeja. Alkuvuoden aikana päivitettiin kumppanien kanssa kaikki merkittävät kokonaisvaltaiset kunnossapitosopimukset.

Vuoden 2007 alusta YIT:n ja Botnian yhteisyritys Botnia Mill Service sai vastattavakseen Botnian Rauman ja Äänekosken sellutehtaiden kunnossapidon ja yhtiön palvelukseen siirtyi noin 100 henkilöä. Järjestelyn myötä Botnia Mill Service vastaa kaikkien Botnian Suomessa sijaitsevien tehtaiden kunnossapidosta.

Osaamista vahvistettiin energiatehokkuuspalveluissa

YIT vahvisti osaamistaan energiansäästöratkaisuissa sekä prosessi- ja energiateollisuudessa käytettävien erikoistiivisteiden toimittajana kahdella yrityskaupalla.

Investointiprojekteja saatiin etenkin vientiin

Teollisuuden investointiprojektien kysyntä säilyi hyvänä ja erityisesti vientitoiminta oli vilkasta. Teollisuuden putkistojen, säiliöiden ja kattiloiden vientitoimituksista sovittiin mm. Ruotsiin, Norjaan, Espanjaan, Englantiin ja Brasiliaan.

Suomessa kysyntää tukivat energia- ja prosessiteollisuuden investoinnit.

Venäjällä sopimuksia solmittiin mm. Ahlstromin tuotantolaitokseen sekä International Paperin omistaman OAO Svetogorskin tuotantolaitokseen.

Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin

YIT myi 20.11.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän Relacom Finland Oy:lle 25 milj. eurolla. Suomen Kilpailuviraston hyväksynnän jälkeen kauppa toteutui ja kauppasumma maksettiin 31.12.2007.

Avainluvut	2007	2006	Muutos
Liikevaihto, Me *)	**489,8**	476,9	3 %
- Huollon ja kunnossapidon osuus, %	**58 %**	60 %	-
Liikevoitto, Me **)	**41,2**	18,0	129 %
- % liikevaihdosta	**8,4 %**	3,8 %	-
Sijoitetun pääoman tuotto, % **)	**68,6 %**	28,8 %	-
Tilauskanta 31.12., Me	**219,2**	184,0	19 %
Henkilöstö 31.12.	**4 663**	4 642	-

*) Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän liikevaihto vuonna 2007 oli 77 milj. euroa.
**) Liikevoittoon sisältyy seuraavat kertaluonteiset erät:
Vuonna 2007: +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia.
Vuonna 2006: -5,1 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia.

Liikevaihto maittain, Me	2007	2006	Muutos
Suomi	**449,0**	448,4	-
Muut maat	**40,8**	28,5	43 %















Toimituksia ja uusia sopimuksia vuonna 2007

1. Aker-Yardsille toimitimme Liberty of the Seas -risteilyalukseen putkiesivalmisteita, putkipaketteja, koneikkoja sekä koko laivan savuhätävalaistusjärjestelmän. Teimme sähkö- ja teräsvarustelutöitä, sähkösuunnittelua ja laivajärjestelmien käyttöönottoon sekä merikoeajoon liittyviä töitä.

2. Venäjällä toteutimme International Paperin OAO Svetogorsk paperi- ja sellukombinaatin BCTMP-laitokseen putkistoasennukset ja putkistoeristykset. YIT:llä on vastaavista projekteista paljon kokemusta Suomesta.

3. YIT:n ja Botnian yhteisyrityksellä Botnia Mill Servicellä on kokonaisvastuu Botnian Suomen sellutehtaiden prosessikunnossapidosta. Kohteissa työskentelee kiinteästi yli 300 henkilöä. Vuoden aikana teimme kunnossapitotöiden lisäksi merkittäviä prosessien parannusprojekteja.

4. YIT:llä ja Valiolla on pitkäaikainen kumppanuussopimus viiden tuotantolaitoksen kunnossapidosta. Kunnossapito sisältää prosessilaitteistojen mekaanisen sekä sähkö- ja automaatiojärjestelmien kunnossapidon. Lisäksi olemme sopimuksen myötä toteuttaneet erilaisia investointitoimituksia ja tuotantolinjoihin liittyviä parannus- ja modernisointiprojekteja.

5. Vattenfall Verkko Oy:lle toteutettiin vuonna 2007 kuusi kevytsähköasemaa. Kevytsähköasema pienentää sähköverkon vikojen vaikutusaluetta, mikä vähentää merkittävästi asiakkaiden kokemia sähkökatkoja.

6. UPM:n Kymin sellutehtaalle toimitimme säiliöitä, putkistoja, putkisiltoja, sähkönjakelu-, instrumentointi- ja LVI-asennuksia, sähkösaattoja sekä ilmanvaihtotöitä. Tehtaan kemikaalien talteenottolaitosprojektissa rakennustöitä on tehty vaiheittain tehtaan ollessa koko ajan täydessä tuotannossa.

   • Siemens Plc:n kanssa sovimme putkistotoimituksesta Marchwoodin kaasukombivoimalaitokseen Southamptoniin Iso-Britanniaan. Toimitamme projektiin 1 000 tonnia putkistoja sisältäen päähöyry- ja matalapaineputkistot. Toimitus sisältää suunnittelun, materiaalit, esivalmistuksen ja asennuksen.
   • Outokumpu Chrome Oy:lle toimitettiin kaasukello, jolla parannettiin tehtaan energiatehokkuutta. Kaasukelloon varastoidaan tuotannon sivutuotteena syntyvää palavaa kaasua, jota voidaan hyödyntää prosessissa energian tuotantoon.



Vastuullinen yritystoiminta on osa perustehtäväämme

YIT:n missio on rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmiselle. Vastuullinen yritystoiminta kuuluu olennaisena osana perustehtäväämme.

Konsernin sosiaalisen vastuun suurin haaste on kilpailu osaavasta työvoimasta. Haluamme varmistaa nykyisen henkilöstön pysyvyyden, viihtyvyyden, kehittymisen, terveyden sekä työturvallisuuden. Tavoitteenamme on olla toimialojemme halutuin työnantaja.

Merkittävimpiin ympäristövastuun näkökohtiin YIT:ssä kuuluu energiatehokkuuden parantaminen sekä omissa että asiakkaidemme prosesseissa. Ympäristöpalveluiden lisäksi tärkeitä ympäristönäkökohtia toiminnassamme ovat materiaalien kulutus, jätteiden käsittely sekä oman henkilöstön ja alihankkijoiden päivittäinen toiminta.

YIT:n arvot

Paras palvelu
- Laatuumme voi luottaa
- Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut
- Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

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

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

Hyvä tulos
- Yrittäjyys on voimamme
- Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton
- Kannamme yhteiskuntavastuumme

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet

Vastuullisuuden osa-alueet	Käytännöt	Seuranta
Taloudellinen vastuu		
• Kannattava kasvu ja toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen • Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu tukevat toisiaan • Hyvä tulos reilulla pelillä	• Vuodesta 1912 toimineen yhtiön strateginen päätavoite on kannattava kasvu • Henkilöstön hyvinvointi ja ympäristön huomioiminen ovat pitkäjänteisen toiminnan perusedellytyksiä • Taloudellisille tunnusluvuille on asetettu strategiset tavoitetasot	• Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu • Liikevoittoprosentti • Sijoitetun pääoman tuotto • Omavaraisuusaste • Osingonjako • Suorat taloudelliset vaikutukset eri sidosryhmille
Sosiaalinen vastuu		
• Tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja • Henkilöstön fyysinen ja henkinen hyvinvointi • Ei lainvastaista toimintaa • Osallistuminen yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehityshankkeisiin • Kestitseminen kohtuullista ja sponsorointi vastuullista • Vastuu tuotteista ja palveluista	• Mielenkiintoiset työtehtävät, ammattitaidon kehittäminen, tehtäväkierto ja uralla eteneminen • Kannustava johtamiskulttuuri, kilpailukykyiset edut, osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet • Panostaminen työturvallisuuteen ja -terveyteen • Henkilöstön tasavertainen kohtelu • Pitkien työsuhteiden arvostus • Työsopimuksien ja työehtojen noudattaminen • Ei sallita harmaan työvoiman, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä, kartelleja, kilpailun rajoittamista tai lahjontaa • Asiakastyytyväisyys	• Henkilöstömäärä • Henkilöstötutkimus • Tulosjohtaminen ja -palkkiot • Työmaiden turvallisuustaso • Tapaturmataajuus • Tasa-arvon toteutuminen henkilöstötutkimuksessa • Työsuhteiden pituus • Asiakastyytyväisyys: tutkimukset yksikkötasolla
Ympäristövastuu		
• Luonnon-, kulttuuri- ja elinympäristön kunnioittaminen • Ratkaisujen ja palvelujen energiatehokkuus • Luonnonvarojen ekotehokas käyttö • Tuotteiden elinkaaren hallinta ja jätteiden asianmukainen käsittely • Ympäristövahinkojen ehkäisy	• Kehitämme asiakkaidemme prosessien energiatehokkuutta • Huomioimme hankkeissa koko elinkaaren • Tarjoamme veden- ja jätevedenkäsittely-, lietteen- ja jätteenkäsittely-, biokaasun hyötykäyttö- sekä ympäristön kunnostuspalveluita • Seuraamme oman toimintamme ympäristövaikutuksia • Pyrimme ehkäisemään ympäristövahinkojen syntymisen riskienhallinnalla	• Energiansäästöhankkeet • Elinkaarihankkeet • Muut ympäristöhankkeet • Sähkönkulutus • Polttoaineenkulutus

1. Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävää.

2. Vastuullisuus on osa päivittäistä liiketoimintaamme kaikilla tasoilla.

3. Vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia.

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet määriteltiin konsernin eri toimialojen yhteistyönä vuonna 2005. Vuonna 2006 periaatteet jaettiin konsernin koko henkilöstölle kaikissa toimintamaissa. Samalla käytiin keskustelua periaatteista ja vastuullisen yritystoiminnan käytännöistä. Vuonna 2007 on kartoitettu vastuullisen yritystoiminnan nykytilaa, laadittu mittareita ja yhtenäistetty mittauskäytäntöjä.



Taloudellinen vastuu

YIT jatkaa kannattavan kasvun strategiaansa. Kannattava liiketoiminta vaikuttaa kaikkiin sidosryhmiimme: henkilöstöön, asiakkaisiin, yhteistyökumppaneihin ja omistajiin. Verojen kautta taloudellisella tuloksella on vaikutuksia yhteiskuntaan. Taloudellinen kannattavuus ja pitkäjänteinen kehittäminen ovat vuodesta 1912 asti toimineen YIT:n perusperiaatteita.

Suorat taloudelliset vaikutukset

Asiakkaat
Liikevaihto
3 706,5 M€ (3 284,4 M€)

YIT

Toimittajat
Aineet ja tarvikkeet 1 149,9 M€ (1 086,3 M€)
Ulkopuoliset palvelut 862,8 M€ (823,4 M€)

Henkilöstö
Keskimäärin 23 394 henkilöä (21 846)
Palkat ja palkkiot 856,5 M€ (773,2 M€)
Eläkekulut 100,3 M€ (89,5 M€)

Sijoittajat
Osingot 82,4 M€ (68,6 M€)
Korot ja rahoituskulut 31,0 M€ (20,5 M€)

Julkinen sektori
Tuloverot 65,3 M€ (47,8 M€)

Sosiaalinen vastuu



Konsernin sosiaalisen vastuun suurin haaste on kilpailu osaavasta työvoimasta.
Haluamme varmistaa sekä nykyisen että tulevan henkilöstömme pysyvyyden, viihtyvyyden, kehittymisen, terveyden ja työturvallisuuden.
Sosiaalisen vastuumme piiriin kuuluvat oman henkilöstömme lisäksi alihankkijat ja palveluntarjoajat.
Vastuu tuotteistamme ja palveluistamme asiakkaitamme kohtaan on pitkäjänteisen toiminnan edellytys.

Henkilöstömäärä kasvaa

Vuoden lopussa konsernin palveluksessa oli 24 073 henkilöä eli yli 1 700 ihmistä enemmän kuin vuotta aiemmin. Eläkkeelle siirtymisen ja henkilöstön vaihtuvuuden johdosta uusien YIT:läisten määrä on vieläkin suurempi.

YIT:läisistä 11 586 työskenteli Suomessa, 4 403 Ruotsissa, 3 008 Norjassa, 1 267 Tanskassa, 2 154 Venäjällä ja yhteensä 1 655 Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Henkilöstömäärä kasvoi voimakkaimmin Venäjällä - 860 hengellä. Suomessa YIT on yksi maan suurimmista työnantajista.

Työtyytyväisyys hyvällä tasolla

Yhtiön tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja. Pyrimme varmistamaan sekä nykyisen työvoiman pysyvyyden että tulevan työvoiman saatavuuden. Pysyvyyteen vaikuttavat johtaminen ja esimiestyö, perusturvallisuus, jatkuvuus, työtyytyväisyys sekä yhtiön kasvu ja sen tuomat mahdollisuudet. Konsernin nykyisen henkilöstön työtyytyväisyys vaikuttaa myös uuden henkilöstön rekrytointiin.

Vuosittain tehtävässä henkilöstötutkimuksessa mitataan työtyytyväisyyttä. Vuonna 2007 tutkimukseen vastasi 14 204 (12 035) henkilöä. Vastausprosentti oli 60 (54 %) ja tutkimuksen kokonaisarvosana oli 3,74 (3,62) asteikolla 1-5. Tulokset ovat parantuneet lähes kaikilla osa-alueilla, eniten parantumista on tapahtunut johtamisessa ja toimintatapojen tuntemisessa. Kehitys on ollut myönteistä myös pitkällä aikavälillä. Kehittämiskohteita olivat mm. työn kannustavuus ja yhteistyö yksiköiden välillä. YIT:n arvojen mukainen esimiestyön mittausmenetelmä otettiin käyttöön kaikissa toimintamaissa vuoden 2007 aikana.

Jatkuva oppiminen on oikeus ja velvollisuus

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

Venäjällä ja Baltian maissa koulutusta järjestetään sekä työmaa- että johtotasolla. YIT Executive -valmennusohjelmassa käsitellään mm. länsimaisen pörssiyhtiön tapaa toimia, strategiaa ja arvoja sekä palvelukulttuuria.

Kuluttajapalvelukoulutus, jossa korostetaan asiakaspalvelunäkökulmaa, on aloitettu Suomessa, ja sitä laajennetaan muihin toimintamaihin.

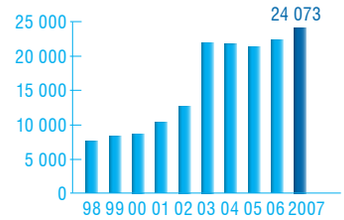
Tarjoamme mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen, osaamisen laajentamiseen työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaatiorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.

Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan mielekkäät tavoitteet

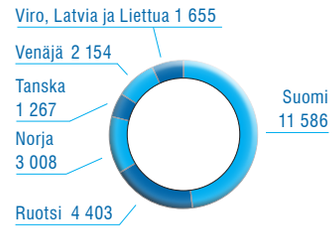
Konsernin johtamisjärjestelmänä on tulosjohtaminen. Henkilöstön avaintulostavoitteet määritellään vuosittain yhtiön arvojen perusteella. Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan jokaisen henkilökohtaiset tavoitteet ja seurataan niiden toteutumista. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen käy tulos-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

Tulospalkkioilla suunnataan toimintaa konsernin avaintulosten saavuttamiseen, palkitaan hyvistä suorituksista ja lisätään henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Palkkioiden suuruus riippuu taloudellisen tuloksen ohella henkilökohtaisten avaintulostavoitteiden toteutumisesta sekä yhteistyönä syntyneistä tuloksista. Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot. Noin 330 johto- ja avainhenkilölle on myönnetty YIT:n osakkeiden optio-oikeuksia.

Henkilöstö vuoden lopussa 1998-2007

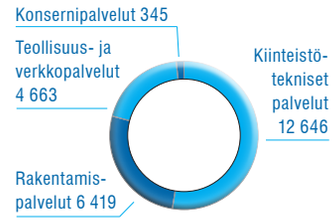


Henkilöstö maittain 31.12.2007



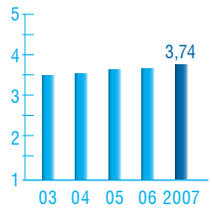
YIT-konserni yhteensä 24 073

Henkilöstö toimialoittain 31.12.2007



YIT-konserni yhteensä 24 073

Henkilöstötutkimuksen tulos



Henkilöstötunnuslukuja

	2007	2006
Henkilöstö keskimäärin	**23 394**	21 846
Työntekijöitä	**68 %**	69 %
Toimihenkilöitä	**32 %**	31 %
Miehiä	**90 %**	90 %
Naisia	**10 %**	10 %

Vaikutusmahdollisuudet lisäävät motivaatiota

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

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



Käden taitoja arvostetaan

Ammattitaitoiset työntekijät ovat tulevaisuuden menestyksen tekijöitä. Eurooppalaisissa yhteiskunnissa on käynnissä asennemuutos, jonka myötä käden taitojen arvostus kasvaa. Tekijöitä tarvitaan ja kiinnostus ammatilliseen koulutukseen on lisääntynyt.

YIT tekee yhteistyötä paikallisten oppilaitosten kanssa ja tarjoaa opiskelijoille mahdollisuuksia työssäoppimiseen. Vuonna 2007 YIT:ssä toimi yli 1 900 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää. Norjassa heitä oli noin 350 - merkittävä määrä 3 000 ihmisen henkilöstömäärään nähden - ja Suomessa noin tuhat.

Terveys ja turvallisuus parantavat hyvinvointia ja tuloksellisuutta

Tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö. Pyrimme vähentämään työtapaturmia varmistamalla työympäristön turvallisuuden sekä panostamalla turvallisuuskoulutukseen. Turvallisuusriskien hallinta alkaa projektien suunnitteluvaiheessa, kun riskikartoitusten perusteella tehdään turvallisuussuunnitelmat. Työntekijät perehdytetään turvallisuusnäkökohtiin ja -riskeihin kaikilla työmailla. Lisäksi järjestetään työkohdekohtaisia turvallisuuskoulutuksia.

Vuodet 2007–2008 ovat työturvallisuuden teemavuosia konsernin kaikissa toimintamaissa. Kampanjan aikana tuodaan esiin turvallisuusaiheita henkilöstölehtien ja koulutusmateriaalien avulla, yksiköiden tilaisuuksissa ja työmaiden aloituskokouksissa.

Vakavat tapaturmat YIT:n työmailla ovat vähentyneet. Kaksi kolmasosaa tapaturmista on kompastumisia, liukastumisia ja kaatumisia. Eniten kehittämistä vaativat turvallisuuden osa-alueet ovat teline- ja tikastyöskentely sekä putoamissuojaus. Parantumista on tapahtunut erityisesti henkilösuojainten kuten hengityssuojainten, suojalasien ja turvakenkien käytössä.

Työterveyshuolto on järjestetty YIT:ssä maittain ja henkilöstön terveydentilaa seurataan paikallisesti.

Tapaturmat Suomessa Työtapaturmia/miljoona työtuntia*	**2005**	**2006**	**2007**
YIT Kiinteistötekniikka Oy	37	34	**33**
YIT Rakennus Oy	60	48	**51**
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	41	34	**23**

*Tapaturmat, jotka ovat aiheuttaneet sattumispäivän lisäksi vähintään yhden poissaolopäivän



Turvallisesti töissä

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

Vuonna 2007 rakennustyömaiden turvallisuustaso oli Suomessa keskimäärin 94 prosenttia (2006: 93 %) ja muissa toimintamaissa keskimäärin 91 prosenttia (90 %). Kiinteistötekniikan turvallisuustaso Suomessa oli 90 prosenttia (90 %). Teollisuus- ja verkkopalveluiden työmailla otettiin käyttöön turvallisuuden havainnointikierrosmenettely.

Työterveyshuoltopalveluiden tehtävänä on vahvistaa henkilöstön työkykyä ja -hyvinvointia. Työkykyä ylläpitävällä toiminnalla pyritään lisäksi ennaltaehkäisemään työtapaturmia ja erityisesti tuki- ja liikuntaelinten sairauksia.

YIT koetaan tasa-arvoiseksi työpaikaksi

Konsernin tasa-arvosuunnitelman mukaisesti jokaista YIT:läistä kohdellaan työssään tasa-arvoisesti sukupuolestaan, iästään ja syntyperästään riippumatta. Edistämme henkilöstömme tasavertaista kohtelua uralla etenemisessä ja palkkauksessa sekä koulutusmahdollisuuksien tarjoamisessa. Tavoitteena on ehkäistä työpaikkakiusaamista sekä häirintää ja syrjintää. Henkilöstötutkimuksen mukaan YIT koetaan varsin tasa-arvoiseksi työpaikaksi.

YIT:n toimialat ovat perinteisesti miesvaltaisia. Vuonna 2007 henkilöstöstä 90 prosenttia oli miehiä ja 10 prosenttia naisia.

Pitkiä työsuhteita arvostetaan

YIT:ssä arvostetaan pitkiä työsuhteita, jotka mahdollistavat pitkäjänteisen toiminnan ja työntekijöiden kehittymisen.

Suurten ikäluokkien siirtyminen eläkkeelle on lähivuosien haaste myös YIT:llä. Ennenaikaista eläkkeelle jäämistä pyritään ehkäisemään parantamalla työkykyä työterveyshuollon avulla, työturvallisuuden kehittämisellä sekä erilaisilla työkykyä edistävillä kursseilla, kuntoutuksilla ja vapaa-ajantoiminnalla. Joustavat tehtävä- ja työaikajärjestelyt sekä osa-aikaeläkevaihtoehdot ovat keinoja työssäoloajan pidentämiseen.

Harmaata työvoimaa ei sallita

YIT vastaa työmaillaan myös alihankkijoidensa toiminnasta. Ohjeistamme yhteistyökumppanimme toimimaan YIT:ssä käytössä olevien periaatteiden ja työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Harmaan työvoiman käyttöä ei sallita missään tuotantoketjun osissa. Kielto on ehdoton, sillä harmaa työvoima ei ole vakuutusten piirissä eikä sitä saada vastuuseen tekemästään työstä.

Laadun kehitys on osa tuotevastuuta

Laadun kehittämisen välineitä ovat asiakastyytyväisyystutkimusten tulokset, sisäiset arvioinnit, johdon katselmukset, mittaaminen ja seuranta sekä poikkeamiin puuttuminen. Asiakastyytyväisyystutkimuksia tehdään yksiköissämme projekti- ja prosessikohtaisesti. Systemaattisessa laadun kehittämisessä hyödynnetään laatujärjestelmiä. ISO 9001-standardin mukaisesti sertifioidut laatujärjestelmät kattavat 72 prosenttia konsernin toiminnasta.

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

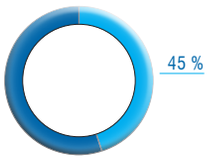


Suomen Lasten Parlamentti antaa 7–12 -vuotiaille lapsille vaikuttamiskanavan ja viranomaisille ja päättäjille mahdollisuuden kysyä ja selvittää asioita suoraan lapsilta. YIT sponsoroi Lasten Parlamenttia tukeakseen lasten kuulemista ja osallistumista päätöksentekoon.

Ympäristövastuu

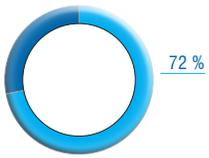
Ympäristöjärjestelmät

ISO 14001 -sertifioitu toiminta,
% konsernin liikevaihdosta



Laatujärjestelmät

ISO 9001 -sertifioitu toiminta,
% konsernin liikevaihdosta



Oman toiminnan ympäristövaikutusten hallinnalla pyritään minimoimaan ympäristöhaittoja.
Merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalit, jätteet sekä oman henkilöstön ja alihankkijoiden toiminta.
Toimintamme ympäristövaikutusten hallinnassa ovat apuna ympäristöjärjestelmät ja toimintajärjestelmät.
Ympäristöliiketoiminnalla pyrimme saamaan aikaan myönteisiä ympäristövaikutuksia.

Myönteisiä ympäristövaikutuksia asiakkaille

Kiinteistötekniikalla vaikutetaan energiankulutukseen

Kiinteistöteknisten palveluiden merkittävin ympäristönäkökohta on energiatehokkuus teknisten järjestelmien rakentamisessa ja ylläpidossa. Tavoitteena on auttaa asiakasta valitsemaan mahdollisimman energiatehokkaat lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatioratkaisut. Energiankulutusta pystytään usein vähentämään kymmeniä prosentteja pienillä valinnoilla tai investoinneilla. Elinkaarihankkeissa YIT ottaa vastuun kiinteistöjen ylläpidosta ja energiankulutuksesta jopa kymmeniksi vuosiksi.

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

Rakennusten ympäristövaikutukset syntyvät elinkaarella

Rakentamispalveluiden merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat energian- ja materiaalienkulutus, jätteiden käsittely sekä alihankkijoiden valvonta.

Valtaosa rakennusten energiankulutuksesta syntyy niiden käytön aikana. Suunnittelulla ja paikallisten olosuhteiden huomioinnilla on tärkeä rooli energiankulutukseen vaikuttamisessa.

Rakennusalalla YIT:n palveluihin kuuluvat veden- ja jätevedenkäsittelylaitosten rakentaminen, lietteen- ja jätteenkäsittely sekä biokaasun hyötykäyttö. Vuonna 2007 perustettiin Ympäristön kunnostuspalvelut -yksikkö, joka keskittyy pilaantuneiden maaperien puhdistukseen ja kunnostukseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, hoitoon ja sulkemiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden jalostukseen ja hyötykäyttöön.

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

Kaikissa teollisuushankkeissa tehdään riskikartoitukset

Teollisuuden palveluiden tärkein ympäristönäkökohta on energiankulutus teollisuuden konepajoilla. Teollisuuden kunnossapidossa ja laitosten revisioissa pystytään usein parantamaan merkittävästi energia- ja materiaalitehokkuutta. Vuonna 2007 YIT vahvisti energian- ja materiaalinkäytön tehostamisosaamistaan teollisuudessa ostamalla Inesco Oy:n, joka on alan uranuurtaja Suomessa.

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

Omavaraiset yhteisöt – tulevaisuuden tapa elää

Ilmastonmuutoksen myötä uusien asuinalueiden kehittämistä, rakentamista ja ylläpitoa on ajateltava kokonaan uudella tavalla. Kiinteistöjen parempi eristys tai energiankulutuksen pienentäminen eivät riitä. Asuminen, palvelut, liikenne, energiantuotanto sekä vesi- ja jätehuolto on ratkaistava kestävästi.

Yksi mahdollinen lähtökohta on omavarainen, ns. off-the-grid -yhteisö, jossa kaikki kierrot tapahtuvat paikallisesti ja ihmisiä lähellä. Rakentaminen toteutetaan energia- ja kustannustehokkaalla elinkaarimallilla, jossa jo rakentamisvaiheessa huomioidaan koko käyttöiän aikainen kulutus.

Off-the-grid -yhteisöissä ei ole metropolitasoisia keskitettyjä järjestelmiä, vaan esimerkiksi puhdas vesi tuotetaan ja jätevesi käsitellään paikallisesti. Tarvittava käyttösähkö toteutetaan puhtaalla pienpoltolla sekä aurinko- ja bioenergialla.

Liikkuminen perustuu polttomoottorittomiin ratkaisuihin ja palvelut on koottu keskustoihin.

Lämmöntuotannossa ja jäähdytyksessä hyödynnetään maahan tai veteen sitoutunutta lämpöä ja kylmää.

Jätteen keräys ja lajittelu hoidetaan automaattisesti maanalaisia putkia pitkin, tosin jätteen määräkin on pienempi kuin perinteisellä alueella.

Alueen Digi-TV ja laajakaistayhteydet on toteutettu langattomasti, ja alueellinen palveluportaali tukee palveluiden toteuttamista.

Kaikki tapahtuu kestävästi, paikallisesti ja lähellä ihmisiä ympäristön kuormitus minimoiden.

Ympäristöystävällistä energian varastointia

YIT tekee Espoon Histan alueella kallioperätutkimuksia ja koeporauksia kallion sisään rakennettavan energiayksikön toteuttamiseksi. Paikallinen energiayksikkö tarjoaa ratkaisun pientaloalueelle, jonne ei ole mahdollista saada keskitettyä kaukolämpöä. Lisäksi energiaa säästetään merkittävästi, kun samalla laitoksella voidaan tuottaa sekä lämpöä, että jäähdytysenergiaa. Laitos vähentää merkittävästi hiilidioksidipäästöjä ja alueen asukkaiden energiakustannuksia.





Ekologista jätehuoltoa

Nykyaikaisen asuinympäristön jätteenkeruu on mahdollista ratkaista ottaen huomioon ympäristö- ja hygienianäkökohdat sekä vähentää samalla alueen läpikulkuliikennettä.

YIT toteuttaa Envac-jätteenkeruujärjestelmiä, joiden avulla alueella syntyvät jätteet kootaan alipaineteknologian avulla maan alle sijoitettavia putkia pitkin jäteterminaaliin, josta ne kuljetetaan edelleen lajitteluun ja jatkokäsittelyyn.

Ratkaisu on sekä ekologinen että taloudellinen. Raskaan ajokaluston aiheuttamista hiilimonoksidi-, hiilivety-, typpioksidi- ja hiukkaspäästöistä päästään alueella eroon lähes kokonaan. Alkuinvestoinnin jälkeen kustannukset ovat perinteisiä jätteenkeruujärjestelmiä tuntuvasti pienemmät. Järjestelmä on hajuton ja näkymätön ja toimii täysin automaattisesti.

YIT:n ympäristöliiketoiminnan hankkeita vuonna 2007

Energiapalveluilla parannetaan energiankäytön tehokkuutta

- **Suomessa Espoonlahden jäähallin ESCO-hankkeessa saavutettiin vuotuinen tavoite säästää energiaa 650 MWh ja alentaa hiilidioksidipäästöjä.**
- **Strömfors Electric Oy:n kanssa tehdyssä ESCO-sopimuksessa investoidaan mm. lämmön talteenottoon.**
- **YIT ja Kanta-Hämeen sairaanhoitopiiri toteuttavat yhteistyössä Riihimäen yksikön uuden jäähdytyskeskuksen. YIT toimittaa keskuksesta Riihimäen yksikön tarvitseman kylmäenergian ja vastaa keskuksen käytöstä ja huollosta.**
- **Finnair Facilities Managementin kanssa solmittiin energianhallintasopimus Finnairin kiinteistöjen energiankäytön tehostamisesta. Sopimuksen piiriin kuuluvien kiinteistöjen pinta-ala on yli 200 000 m2.**
- **Elonen-konsernin leipomokiinteistön energia-analyysissä selvitettiin kohteen energiatase ja annettiin ehdotukset säästötoimenpiteistä. Säästötoimenpiteiden toteuttaminen vähentää leipomon aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä yli 600 tonnia vuodessa.**
- **Ruotsissa YIT on tehnyt EPC-mallin mukaiset energiatehokkuussopimukset Locumin sekä Tukholman, Ludvikan ja Strängnäsin kaupunkien kanssa. Tavoitteena on vähentää energiankulutusta ja parantaa sisäilman laatua. Sopimuskiinteistöjen pinta-ala on 1 297 000 m2.**
- **Wedholms Industrihus AB:n kanssa Nyköpingissä ja Freeport Leisure Sweden AB:n kanssa Kungsbackassa on tehty DriftManagement-sopimukset, joissa YIT etsii aktiivisesti energiansäästökohteita päivittäisistä prosesseista.**
- **Norjan Stavangerissa YIT:llä on vastuu energiatehokkuudesta Seabrokers Eiendomin omistamassa Aibelin pääkonttorissa. Energiankulutusta on pystytty vähentämään lähes kolmasosalla verrattuna vastaaviin uudisrakennuksiin.**
- **Norjassa on solmittu ENOVA-sopimus, jonka myötä YIT:n toteuttamiin energiansäästöratkaisuihin on mahdollista saada rahoitusta Norjan valtiolta.**
- **YIT on toimittanut Kiinaan Wuwein, Yanchuanin ja Tianshuin miljoonakaupunkeihin teknisesti edistyneitä kaukolämpöverkoston laitteistopaketteja. Laitteistot parantavat hengitysilman laatua ja lämmöntuotannon hyötysuhdetta sekä vähentävät kokonaispäästöjä.**

ESCO- ja EPC-palveluissa energia-asiantuntija toteuttaa asiakkaalle investointeja energiatehokkuuden parantamiseksi. Kustannukset katetaan syntyvillä energiansäästöillä.

Teknistä osaamista tarjotaan veden- ja jätteenkäsittelyyn sekä teollisuudelle

- **Suomessa tehtiin aiesopimus Asuntosäätiön Rakennuttajan ja VVO:n kanssa Envac-jätteenkeruujärjestelmän toteuttamisesta Espoon Suurpellon kaupunginosaan. Järjestelmässä yhdyskuntajätteet kootaan alipaineteknologian avulla maan alla jäteterminaaliin, josta ne kuljetetaan edelleen jatkokäsittelyyn.**
- **Turku Energian kanssa tehtiin sopimus lämpöpumppulaitoksen rakennusteknisistä, LVI-, sähkö- ja automaatiotöistä sekä sammutusjärjestelmän toimittamisesta. Lämpöpumppulaitos käyttää hyväkseen puhdistetun jäteveden sisältämää lämpöenergiaa ja tuottaa päästöttömästi kaukolämpöä ja kaukokylmää.**
- **YIT toimittaa Lakeuden Etappi Oy:lle Ilmajoelle biokaasulaitoksen, jossa käsitellään 18 lähikunnan biojätteet ja jätevedenpuhdistamojen lietteet. Prosessissa syntyy lannoitteeksi kelpaavia pellettejä sekä kaasua laitoksen energiantarpeeseen.**
- **Outokumpu Chrome Oy:lle Tornioon toteutetaan kaasukello, johon varastoidaan tuotannon sivutuotteena syntyvää palavaa kaasua. Ylimääräinen kaasu otetaan talteen energian tuotantoon ja hallittuun polttoon.**
- **Romaniassa Tonava-joen rannalla sijaitsevan Drobeta Turnu Severinin kaupungin vesilaitokselle urakoidaan puhdasvesilaitoksen peruskorjaus EU-normien mukaan.**

Energiankulutus kuriin Keskon energiarallissa

Vuoden 2007 aikana YIT toteutti Keskon 200 kiinteistöön energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävän ”energiarallin”.

Olosuhteiden hallinta mahdollisimman energiatehokkaasti on vaativa tehtävä nykyaikaisessa myymälässä, jossa kylmäkalusteiden sekä muiden energiaa kuluttavien laitteiden ja järjestelmien määrä kasvaa koko ajan. Hyvät olosuhteet sekä kiinteistön ja sen teknisten järjestelmien energiatehokas toiminta ovat myynnin ja kustannusten kannalta keskeisiä asioita.

Energiaralli tähtää LVIS- ja automaatiojärjestelmien sekä muiden teknisten laitteiden energiatehokkaan toiminnan parantamiseen. Rallin tarkoituksena on korjata heti järjestelmien toiminnassa esiintyvät puutteet ja tehdä esitykset suuremmista korjaustoimenpiteistä.

Tarkalla kulutusseurannalla ja ohjauksella pystytään laskemaan kiinteistöjen ominaisenergiankulutusta samaan aikaan, kun uusia enemmän energiaa kuluttavia laitteita ja uutta tekniikkaa otetaan käyttöön myymälöissä ja tavarataloissa.

Kiinteistöjen energiatehokkuutta kehittämällä voidaan pienentää ylläpitokustannuksia, vähentää ympäristöä kuormittavia hiilidioksidipäästöjä sekä pidentää talo- ja tuotantoteknisten järjestelmien elinikää. Energiaa säästäviä investointeja voidaan myös rahoittaa pienemmästä kulutuksesta syntyvillä säästöillä.

YIT kehittää Keskon kanssa kiinteistöjen uudisrakentamiseen, korjaamiseen, konseptimuutoksiin, ylläpitoon ja käyttöön ratkaisuja, jotka vähentävät kiinteistön elinkaaren aikaista materiaalien ja energian kulutusta. Suhteellista energiankulutusta on pystytty tehostamaan merkittävästi.





Hallinnointiperiaatteet

YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia ja kirjanpitolakia, OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin sääntöjä sekä yhtiön yhtiöjärjestystä. Vuosikertomuksessa on kerrottu YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät tiivistetysti ja ajankohtaisilla tiedoilla täydennettyinä. Selostus YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on päivitetty joulukuussa 2007 ja se on luettavissa yhtiön verkkosivuilta.

Osakasoikeudet

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

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

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

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

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

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

Yhtiökokous

YIT Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai mikäli osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, tai yhtiön tilintarkastaja sitä vaativat.

Yhtiökokouksessa päätettäviä asioita ovat mm.:

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

Varsinaisen yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus, joka tekee esitykset kokouksessa käsiteltävistä asioista. Kokouskutsu julkaistaan Helsingin Sanomissa ja Kauppalehdessä sekä yhtiön internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan hallituksen jäseniksi ehdotettavat henkilöt. Edellytyksenä on, että henkilöitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 prosentin osuus yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, ja että ehdokkaat ovat antaneet suostumuksensa. Myös tilintarkastajaehdokkaan nimi ilmoitetaan.

Yhtiökokouksen avaa pääsääntöisesti hallituksen puheenjohtaja ja muut hallituksen jäsenet ovat mahdollisuuksien mukaan läsnä kokouksessa. Toimitusjohtaja esittelee yhtiökokoukselle tilikauden tuloksen.

Suositus listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä

YIT noudattaa hallinnoinnissa HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Elinkeinoelämän Keskusliiton antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance) muilta osin kuin suosituksen 29 (Tarkastusvaliokunnan jäsenet) osalta; yhtiön entinen konsernijohtaja Reino Hanhinen on tarkastusvaliokunnan jäsen, koska hänellä on perusteellinen tuntemus yhtiön laajasta ja monipuolisesta liiketoiminnasta sekä johtamis-, seuranta- ja valvontajärjestelmistä.

Suositus löytyy osoitteesta http://www.omxgroup.com/.

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

- Selostus YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä
- YIT Oyj:n yhtiöjärjestys
- Yhtiökokousten päätökset
- YIT-konsernin sisäpiiriohje
- Ajantasaiset tiedot julkisten sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista

Hallituksen kokoonpano vuonna 2007

Yhtiökokouksessa 16.3.2007 hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolme varsinaista jäsentä. Hallituksen kokoonpano päätettiin pitää ennallaan:

- puheenjohtaja Reino Hanhinen,
- varapuheenjohtaja Eino Halonen ja jäsenet
- Sari Baldauf,
- Antti Herlin ja
- Teuvo Salminen.

Hallituksen jäsenten esittely ja osakkeenomistus ovat sivuilla 50–51.

Tarkastusvaliokunnan kokoonpano vuonna 2007

Järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2007 hallitus valitsi keskuudestaan uudelleen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Eino Halosen ja jäseniksi Teuvo Salmisen ja Reino Hanhisen.

Kokoukset vuonna 2007

Vuonna 2007 hallituksen kokouksia oli 12 kappaletta, joista puhelinkokouksia oli 2. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2007 aikana viisi kertaa.

Hallitus

Emoyhtiö YIT Oyj:n hallitus huolehtii konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä ohjaa ja valvoo konsernin toimintaa. Hallitus huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtävänä on edistää kaikkien YIT Oyj:n osakkeenomistajien ja YIT-konsernin etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

Hallituksen tehtävät

Hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty joulukuussa 2007 tarkistetussa työjärjestyksessä. Erityisesti seuraavat tehtävät kuuluvat hallituksen käsiteltäviin ja päätettäviin:

- toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valinta ja heidän palkastaan, palkkioistaan ja muista toimisuhteen ehdoista sopiminen
- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosikatsausten käsitteleminen ja hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen ja ehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- johtamisjärjestelmien toiminnan varmistaminen
- riskienhallinnan periaatteet
- konsernin arvojen vahvistaminen.

Hallituksen kokoonpano ja toimikausi

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä. Hallitukseen ei voida valita 68 vuotta täyttänyttä henkilöä.

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

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

Hallituksen jäseniä ehdotettaessa otetaan huomioon listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä annetut suositukset. Vuonna 2007 hallituksen jäsenten enemmistö oli riippumattomia YIT:stä. Kaikki jäsenet olivat riippumattomia YIT:n merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenillä on monipuolinen, toisiaan täydentävä kokemus ja osaaminen eri aloilta.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus valitsee keskuudestaan kolmijäsenisen tarkastusvaliokunnan (Audit Committee). Muita valiokuntia hallituksella ei ole.

Hallitus on vahvistanut tarkastusvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen ohjaus ja valvonta.

Toimitusjohtaja

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

Konsernin johtoryhmä

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

Liiketoiminnan organisointi ja sisäinen valvonta

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

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

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

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

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



Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen

YIT Oyj:n toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Hannu Leinonen (s. 1962) ja toimitusjohtajan sijainen tekniikan lisensiaatti Sakari Toikkanen (s. 1967). Kumpikin on toiminut tehtävässään vuoden 2006 alusta lukien.

Johtoryhmä vuonna 2007

YIT-konsernin johtoryhmän muodostivat:

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja)
- toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja)
- konsernin talousjohtaja
- päätoimialojen emoyhtiöiden toimitusjohtajat
- konsernin viestintäjohtaja
- konsernin kehitysjohtaja
- konsernin sijoittajasuhdejohtaja
- sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja

Toimitusjohtajan, hänen sijaisensa ja muiden johtoryhmän jäsenten esittely sekä omistustiedot ovat sivuilla 52–55.



Toimialajako vuonna 2008

Vuoden 2008 alusta lukien YIT:n toiminta jakautuu neljään toimialaan:

Kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut, Kansainväliset rakentamis-palvelut ja Teollisuuden palvelut.

Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamis-palvelut.

Teollisuus- ja verkkopalvelut toimialalla Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin vuoden 2007 lopussa ja toimialan nimeksi muutettiin Teollisuuden palvelut.

Organisaatio 2007 - 2008

2007

YIT Oyj
Konsernijohtaja Hannu Leinonen
Varatoimitusjohtaja Sakari Toikkanen
Talousjohtaja Sakari Ahdekivi

Kiinteistötekniset palvelut	**Rakentamispalvelut**	**Teollisuus- ja verkkopalvelut**
Juhani Pitkäkoski	Ilpo Jalasjoki	Pekka Frantti

2008

YIT Oyj
Konsernijohtaja Hannu Leinonen
Varatoimitusjohtaja Sakari Toikkanen
Talousjohtaja Sakari Ahdekivi

Kiinteistötekniset palvelut	**Suomen rakentamis-palvelut**	**Kansainväliset rakentamispalvelut**	**Teollisuuden palvelut**
Juhani Pitkäkoski	Ilpo Jalasjoki	Kari Kauniskangas	Pekka Frantti
Talous Tuula Haataja	Talous Timo Lehtinen	Talous Timo Lehtinen	Talous Taina Heikkilä
Ruotsi Leif S. Gustafsson **Norja** Arne Malonæs YIT Building Systems Oy:n varatoimitusjohtaja **Suomi** Matti Malmberg **Tanska** Leo G. Sørensen **Viro, Latvia, Liettua, Venäjä** Pekka Hämäläinen	**Asuntorakentaminen** Pasi Suutari **Talonrakennus** Matti Koskela **Toimitilat** Timo Lehmus **Infrapalvelut** Tero Kiviniemi	**Pietari ja Kazan** Juha Vättö **Moskovan alue** Teemu Helppolainen **Moskova, Jekaterinburg, Donin Rostov** Hannu Ikävalko **Viro, Latvia, Liettua** Jouni Forsman **Keskinen Itä-Eurooppa** Olavi Eloranta	**Projektipalvelut** Raimo Poutiainen **Kunnossapitopalvelut** Erkki Huusko **Sähköautomaatio- ja IV-palvelut** Mikko Luoma

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Tarkempi kuvaus YIT:n riskienhallintapolitiikasta on sivuilla 47–49.

Konsernin emoyhtiössä on sisäinen tarkastaja, jonka tehtävien pääpaino on liiketoiminnallisessa tarkastuksessa ja yhtenäisten toimintaperiaatteiden varmistamisessa.

Liiketoiminnan seurantaa ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytettävissä tarvittavat, edellä kuvatut sisäisen valvonnan raportointijärjestelmät ja konsernin tilintarkastaja arvioi osana toiminnan laillisuusvalvontaa myös tämän sisäisen valvontajärjestelmän toimivuutta.

Sisäpiirihallinto

YIT-konsernissa on käytössä sisäpiiriohje, joka noudattaa OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin hyväksymää listayhtiön sisäpiiriohjetta.

Ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen sekä hallituksen sihteeri ja päävastuullinen tilintarkastaja sekä konsernin johtoryhmän ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja sihteeri. Muita pysyviä sisäpiiriläisiä ovat mm. hallinnosta, henkilöstöasioita ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta sekä logistiikasta ja hankinnoista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvään sisäpiiriin kuuluvat konsernin toimialojen johtoryhmien ja emoyhtiöiden hallitusten jäsenet sekä näiden toimialojen toimitusjohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 50 henkilöä.

Sisäpiiriläiset eivät saa käydä kauppaa YIT Oyj:n liikkeeseen laskemilla arvopapereilla ns. suljetun ikkunan aikana ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuosikatsauksen julkistamista. Kaupankäyntikielto alkaa vuositilinpäätöksen osalta edeltävän joulukuun 7. päivänä ja välitilinpäätösten osalta ao. katsauskauden päättyessä. Hankekohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkityiltä henkilöiltä on kiellettyä kaupankäynti YIT:n arvopapereilla hankkeen julkistamiseen tai raukeamiseen saakka.

Tilintarkastus

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

Tilintarkastaja ja tilintarkastuspalkkiot

Varsinainen yhtiökokous valitsi 16.3.2007 KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n (PwC) tarkastamaan vuoden 2007 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Göran Lindell, KHT.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkiota laskun mukaan.

Vuonna 2007 tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 1,0 milj. euroa. Lisäksi tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 0,5 milj. euroa.

Lisätietoa

Strategiset tavoitteet on kerrottu sivuilla 10–11.

YIT:n hallinnointiperiaatteet kokonaisuudessaan, sisältäen riskienhallintapolitiikan, löytyvät internet-sivuilta www.yit.fi.

Hallituksen jäsenten palkitseminen vuonna 2007

Yhtiökokous 16.3.2007 päätti maksaa hallituksen jäsenille palkkiota koko toimikaudelta seuraavasti:

puheenjohtajalle	6 000 euroa/kk eli 72 000 euroa/vuosi
varapuheenjohtajalle	4 500 euroa/kk eli 54 000 euroa/vuosi
jäsenelle	3 500 euroa/kk eli 42 000 euroa/vuosi

Lisäksi päätettiin, että hallituksen kaikille jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan jäsenille samoin kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta, sekä, että koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.
YIT Oyj:n hallituksen jäsenten palkkioiden arvo vuonna 2007 oli yhteensä 278 500 euroa.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkitseminen vuonna 2007

	Maksettu säännöllinen rahapalkka luontoisetuineen	Maksettu tulospalkkio	Optiotulot	Yhteensä	Jaetut optiot, L
Toimitusjohtaja	**305 397**	**75 035**	**-**	**380 432**	**6 720**
Toimitusjohtajan sijainen	**208 486**	**41 000**	**-**	**249 486**	**5 040**
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	**1 033 909**	**151 563**	**79 968**	**1 265 440**	**25 240**

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2007

	Osakkeet	K-optiot	L-optiot
Hallitus	**561 580**	**-**	**-**
Toimitusjohtaja	**22 000**	**1 200**	**6 720**
Toimitusjohtajan sijainen	**10 132**	**2 400**	**5 040**
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	**45 720**	**12 000**	**25 240**

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät

Yhtiökokous päättää hallituksen palkkioista. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Hallitus päättää myös konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista.

Tulospalkkaus

Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Johdon tulospalkkiot määräytyvät konsernin strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Optio-ohjelmat

YIT:llä oli vuonna 2007 kaksi optio-ohjelmaa, joista vuoden 2004 optio-ohjelma päättyi 30.11.2007. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta.
Lisätietoja optioista on sivuilla 60–61 sekä 133–134.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2007 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset

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

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

Riskienhallinta

Riskienhallintapolitiikka

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja kokonaisriskitason optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Optimaalisella riskienhallinnalla pyritään kasvattamaan yhtiön arvoa.

Strateginen riskiprofiili

Liiketoimintarakenne ja maantieteellinen jakauma

YIT:n maantieteellinen ja liiketoimintarakenne tasoittavat suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen, koska talouden suhdannevaihtelut eivät vaikuta samanaikaisesti YIT:n kaikissa toimintamaissa ja sen eri liiketoimintoihin.

YIT:llä on vahva markkina-asema valituilla maantieteellisillä alueilla ja palvelualoilla. Nykyisellä maantieteellisellä profiililla yhdistetään vakautta ja kasvumahdollisuuksia. Vuonna 2007 YIT:n liikevaihdosta 85 prosenttia muodostui eräällä maailman poliittisesti ja taloudellisesti vakaimmalla alueella, Pohjoismaissa. Pohjoismaisen liiketoiminnan vakaus antaa mahdollisuuden laajentaa toimintaa nopeasti Venäjän kasvavilla asuntomarkkinoilla.

Huolto- ja kunnossapitopalveluilla tasainen kysyntä

YIT:n liikevaihdosta 37 prosenttia tuli suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvästä huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 63 prosenttia ja Teollisuus- ja verkkopalvelujen liikevaihdosta 58 prosenttia on vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitotoimintaa.

Investoinnit ja kassavirta tasapainossa

Suurin osa palveluista on liiketoimintaa, jossa investoinnit ovat vähäiset ja pääoman tuotto korkea. Vajaa kolmannes liikevaihdosta on investointivaltaista liiketoimintaa, asuntojen perustajaurakointia ja kiinteistökehityshankkeita, jossa pääomaa sitoutuu tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon. Pääomavaltaisemmassa liiketoiminnassa pitkä arvoketju tarjoaa mahdollisuudet korkeampaan liikevoittomarginaaliin.





Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Strategiset riskit

Kasvu orgaanisesti ja yrityskaupoin

YIT:n kasvutavoite on keskimäärin 10 prosenttia vuodessa. Kasvua tavoitellaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin.

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

Yrityskauppoihin ja ulkoistuksiin liittyviä riskejä hallitaan tiukoilla kriteereillä ja prosessien seurannalla. YIT:n määrittelemät kriteerit ovat sopivuus strategiseen tavoitteeseen, hinta ja arvonmuodostus, toiminnallinen synergia ja kehittämismahdollisuudet, osaava henkilöstö sekä yrityskulttuuri. Prosessin osalta hallintaan kuuluu erityisesti kaupan toteutumisen jälkeen tehokkaasti läpiviety integraatio-ohjelma. Hyvä esimerkki ison yrityskaupan onnistuneesta integraatioprosessista ja kannattavuuden kehittämisestä on vuonna 2003 toteutettu Building Systemsin yrityskauppa.

Nopea kasvu Venäjällä

Asuntorakentaminen on luonteeltaan moniin erillisiin asuntokohteisiin ja kaupunkeihin hajautettua. Laajentumalla asuntorakentamisessa Venäjällä uusiin kaupunkeihin pyritään kasvattamaan liiketoimintaa sekä hajauttamaan maantieteellistä ja partneririskiä. Riskienhallinnassa keskitytään etenkin oikeiden paikallisten kumppanien löytämiseen. Kumppaneilta odotetaan pitkää kokemusta ja hyvää paikallismarkkinoiden tuntemusta.

Toimitilakehityshankkeet ovat luonteeltaan yksittäisiä suuria projekteja, joissa keskeistä on projektin hallinta.

Riskienhallinnassa muita keskeisiä tekijöitä Venäjällä ovat osaavan ja riittävän henkilöstön saaminen, operatiivisen kasvun hallinta sekä pääoman ja kassavirran optimointi ja hallinta. Pääoman tarve lisääntyy etenkin tonttien hankinnan ja käynnissä olevan tuotannon takia. YIT:llä oli vuoden 2007 lopussa 9 870 asuntoa rakenteilla Venäjällä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 11.

Pääomanhallinta

Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon. Investointivaltaisimmissa liiketoiminnoissa, asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, pääomaa sitoutuu tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon. Venäjällä pääoma kasvaa nopeimmin, ja vuoden 2007 lopussa Venäjän toimintojen osuus YIT-konsernin sijoitetusta pääomasta oli 33 prosenttia.

Kasvustrategian ja aktiivisen osinkopolitiikan yhdistäminen strategisissa tavoitteissa edellyttää, että pääomarakennetta ohjataan aktiivisesti oikeaan suuntaan. Riskienhallinnassa keskitytään pääoman kehityksen seurantaan ja ohjaukseen. Konsernin muun toiminnan kassavirran ollessa vakaata, kasvua omaperustaisessa tuotannossa on voitu rahoittaa omarahoituksen lisäksi velalla. Kassavirran kerryttäminen on määritelty YIT:n strategiseksi painopistealueeksi.

Kilpailu-urakat ja kustannusten hallinta
Kilpailu-urakat ovat oleellinen osa konsernin perusliiketoimintaa. Kilpailu-urakoiden suhteellista osuutta liikevaihdosta ei itseisarvoisesti kasvateta, vaan toiminnassa ollaan valikoivia urakoiden sisältämien riskien ja kannattavuuden suhteen. Tehokas kilpailu-urakoiden hallinta vaatii syvällistä projektinjohto-osaamista liiketoimintojen kaikilla operatiivisilla tasoilla, jotta kustannukset pysyvät hallinnassa ja tavoiteltu kannattavuus saavutetaan. Osaamista kehitetään panostamalla koulutukseen, sopimusosaamisen sekä tarjous- ja riskianalyysien kehittämiseen.

Kaikissa liiketoiminnoissa keskitytään kustannusten hallintaan ja kustannustehokkuuden parantamiseen kustannusseurannalla, riskien tunnistamisella ja välttämisellä, toimintatapoja tehostamalla sekä hankintatointa kehittämällä.

Ammattitaitoisen henkilöstön riittävyyden ja osaamisen varmistaminen
Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista ja toiminta on luonteeltaan paikallista. Orgaaninen kasvu, teknisten laitteistojen lisääntyminen ja monimutkaistuminen sekä liiketoiminnan muuttuminen palveluvaltaiseksi korostavat osaavan henkilöstön merkitystä entisestään. Myös työvoiman saatavuus on haaste väestön ikärakenteen murroksesta johtuen.

Haasteisiin vastataan panostamalla nykyisen henkilöstön sitoutuneisuuteen, työnantajakuvan kehittämiseen, yhteistyöhön paikallisten koulutuslaitosten kanssa, rekrytointi- ja harjoitusohjelmien lisäämiseen nuorille ammattilaisille sekä ulkomaalaisten työntekijöiden kotouttamiseen. YIT:n kiinnostavuutta työnantajana lisäävät halu työskennellä suuressa kansainvälisessä kasvuyrityksessä, jolla on vahva yrityskulttuuri ja johtamisjärjestelmä, hyvät työolosuhteet sekä kehitysmahdollisuudet.

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

Hallinnolliset riskit

Johtamisjärjestelmä
Olennaisena osana YIT:n menestystekijöihin kuuluvat vahva yrityskulttuuri ja selkeä johtamisjärjestelmä. Säännöllinen kannattavuuden seuranta ulottuu läpi koko linjaorganisaation hanketasolta konsernitasolle aktiivisen johtamisotteen avulla. Organisaation laajentuessa ja kansainvälistyessä hallinnointijärjestelmiä kehitetään yhtenäistämällä ja vakiinnuttamalla toiminta- ja raportointijärjestelmiä eri maissa ja toimialoilla. YIT:llä on käynnissä isoja hankkeita mm. uuden toiminnanohjausjärjestelmän osalta.

Vahinkoriskit

Vahinkoriskien hallinnassa YIT:n keskeinen tavoite on minimoida tunnistetuista riskeistä YIT:lle aiheutuvat menetykset ja siten turvata yhtiön taloudellinen tulos ja toiminnan jatkuvuus. YIT:n projektit vakuutetaan projektikohtaisilla vakuutuksilla, jotka kattavat projektikohteelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. Muu omaisuus kuten kiinteistöt, koneet ja laitteet vakuutetaan jatkuvilla omaisuusvakuutuksilla esinevahinkojen varalta. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin.

Rahoitusriskit

Rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski, ja niiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Selvitys rahoitusriskeistä on esitetty vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 109–113.

Riskienhallinnan organisointi ja raportointi

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

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

Toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Vastuuseen sisältyvät mm. strategiset riskit sekä yritys- ja toimintakulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvien riskien hallinta. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle.

Toimialojen johtajat tunnistavat, arvioivat ja valvovat oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekevät suunnitelmat niihin varautumiseksi. Toimialojen johtajilla on vastuu oman toimialansa riskienhallinnan toteutuksesta ja seurannasta ja he raportoivat toimitusjohtajalle.

Lisätietoa
Strategiset tavoitteet on kerrottu sivuilla 10–11.

YIT:n hallinnointiperiaatteet kokonaisuudessaan, sisältäen riskienhallintapolitiikan, löytyvät internet-sivuilta www.yit.fi.

Hallitus



Reino Hanhinen



Eino Halonen



Sari Baldauf

Puheenjohtaja

Reino Hanhinen

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

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

Keskeinen työkokemus

YIT-Yhtymä Oyj
konsernijohtaja 2000–2005
toimitusjohtaja 1987–2005
Perusyhtymä Oy
toimitusjohtaja 1986–1987
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto
toimitusjohtaja 1985–1986
Oy PPTH-Norden Ab
toimitusjohtaja 1976–1985
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto
jaostopäällikkö 1974–1976
työpäällikkö 1968–1974

Luottamustehtävät

Rautaruukki Oyj
hallituksen varapuheenjohtaja 2007–
hallituksen jäsen 2006–
KONE Oyj
hallituksen jäsen 2005–

Osake- ja optio-omistus

189 800 YIT:n osaketta

Varapuheenjohtaja

Eino Halonen

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2003 sekä tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004 alkaen. Riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi
toimitusjohtaja 2000–2007
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola
toimitusjohtaja 1998–1999
Merita Nordbanken
varatoimitusjohtaja, aluepankin johtaja 1998
Merita Pankki Oy
johtaja, johtokunnan jäsen 1996–1997
Kansallis-Osake-Pankki
1971–1995

Luottamustehtävät

Sato Oyj
hallituksen jäsen 2006–
Metsäliitto Osuuskunta
hallituksen jäsen 2006–
Finsilva Oyj
hallituksen jäsen 2005–
Cramo Oyj
hallituksen jäsen 2003–
OKO Pankki Oyj
hallituksen jäsen 2003–
Suomen Kulttuurirahasto
muu vaikutusvallan peruste 2001–
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallituksen jäsen 2000–2007

Osake- ja optio-omistus

23 140 YIT:n osaketta

Jäsenet

Sari Baldauf

s. 1955, kauppatieteiden maisteri, tekniikan tohtori h.c., kauppatieteiden tohtori h.c.

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2006 alkaen. Riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus

Nokia Oyj
verkkoliiketoiminnasta vastaava
varatoimitusjohtaja 1998–2005
johtokunnan jäsen 1994–2005
Aasian toimintojen johtaja 1996–1998
Nokia China Investment Corporationin
hallituksen puheenjohtaja 1996–2004
Nokia Telecommunications
Cellular Systemsin toimitusjohtaja 1988–1996

Luottamustehtävät

Capman Oyj
hallituksen jäsen 2007–
Hewlett-Packard Company (USA)
hallituksen jäsen 2006–
F-Secure Oyj
hallituksen jäsen 2005–
SanomaWSOY Oyj
hallituksen varapuheenjohtaja 2005–
hallituksen jäsen 2003–
Savonlinnan Oopperajuhlat Oy
hallituksen puheenjohtaja 2005–
Savonlinnan Oopperajuhlien Kannatusyhdistys ry
hallituksen puheenjohtaja 2005–
Suomen Kulttuurirahasto
hallintoneuvoston jäsen 2005–
Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys ry
hallituksen jäsen 2002–
International Youth Foundation (USA)
hallituksen jäsen 2000–

Osake- ja optio-omistus

6 400 YIT:n osaketta

Antti Herlin

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2004 alkaen.
Riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus

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

Luottamustehtävät

Elinkeinoelämän keskusliitto EK
hallituksen puheenjohtaja 2007–
hallituksen varapuheenjohtaja 2005–2006
hallituksen jäsen 2004–
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallintoneuvoston varapuheenjohtaja 2004–
hallintoneuvoston jäsen 2001–
Teknologiateollisuus ry
hallituksen jäsen 1996–

Osake- ja optio-omistus

322 560 YIT:n osaketta

Teuvo Salminen

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

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

Keskeinen työkokemus

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

Luottamustehtävät

Capman Oyj
hallituksen varapuheenjohtaja 2005–
hallituksen jäsen 2001–

Osake- ja optio-omistus

19 680 YIT:n osaketta

Hallituksen sihteerinä toimii hallintojohtaja ***Antero Saarilahti***, jonka esittely on sivulla 55.

Hallituksen jäsenen riippumattomuudella tarkoitetaan, että jäsen on riippumaton sekä yhtiöstä että yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista siten kuin HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Elinkeinoelämän Keskusliiton antamassa listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevassa suosituksessa edellytetään.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvaltayhteisöjensä omistukset vuoden 2007 lopussa.



Antti Herlin



Teuvo Salminen

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

Johtoryhmä



Hannu Leinonen



Sakari Toikkanen



Sakari Ahdekivi

Puheenjohtaja

Hannu Leinonen

s. 1962, diplomi-insinööri

YIT Oyj:n toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2002

Keskeinen työkokemus

YIT Oyj
toimitusjohtaja 2006–
YIT Primatel Oy
toimitusjohtaja 2001–2005
Sonera Telecom
johtaja 1999–2001
Sonera Oyj, Verkkopalvelut
johtaja 1996–1999
Skanska Oy
hankintapäällikkö 1994–1996
Haka Oy
hankintapäällikkö 1992–1994
kehitysinsinööri 1989–1992

Luottamustehtävät

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallintoneuvoston jäsen 2008–

Osake- ja optio-omistus

22 000 YIT:n osaketta
1 200 K-optiota
6 720 L-optiota

Varapuheenjohtaja

Sakari Toikkanen

s. 1967, tekniikan lisensiaatti

YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus

YIT Oyj
varatoimitusjohtaja 2006–
YIT Building Systems Oy
varatoimitusjohtaja 2003–2005
YIT-Yhtymä Oyj
yrityssuunnittelujohtaja 2001–2003
YIT Rakennus Oy
kehitysjohtaja 1999–2000
laatupäällikkö 1997–1998
TKK
tutkija 1993–1996

Osake- ja optio-omistus

10 132 YIT:n osaketta
2 400 K-optiota
5 040 L-optiota

Jäsenet

Sakari Ahdekivi

s. 1963, kauppatieteiden maisteri

YIT Oyj:n talousjohtaja (CFO)
Konsernin palveluksessa vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus

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

Osake- ja optio-omistus

Ei omista YIT:n osakkeita tai optioita.

Pekka Frantti

s. 1964, diplomi-insinööri

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n
toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus

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

Luottamustehtävät

Teknologiateollisuus ry
hallituksen jäsen 2007–

Osake- ja optio-omistus

6 720 YIT:n osaketta
2 400 K-optiota
5 040 L-optiota

Ilpo Jalasjoki

s. 1951, diplomi-insinööri

YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 1987

Keskeinen työkokemus

YIT Rakennus Oy
toimitusjohtaja 2000–
liiketoimintaryhmän johtaja 1999–2000
YIT Tolonen Oy
toimitusjohtaja 1987–1999
Kummila Oy
asuntotuotantojohtaja 1981–1987
Rakennusliike Eero Keränen Oy
teknillinen johtaja 1979–1981
Asuntohallitus
toimistoinsinööri 1977–1979
VTT
tutkija 1975–1977

Luottamustehtävät

Infra ry
hallituksen jäsen 2008–
Talonrakennusteollisuus ry
hallituksen jäsen 2007–
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallintoneuvoston jäsen 2004–2007

Osake- ja optio-omistus

Ei omista YIT:n osakkeita
2 400 K-optiota
5 040 L-optiota

Juha Kostiainen

s. 1965, diplomi-insinööri, hallintotieteiden tohtori

YIT Oyj:n viestintä- ja kehitysjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2001

Keskeinen työkokemus

YIT Oyj
viestintä- ja kehitysjohtaja 2007–
kehitysjohtaja 2005–2007
yrityssuunnittelujohtaja 2003–2005
Tampereen yliopisto
kaupunkiseutujen strategisen
kehittämisen dosentti 2005–
YIT Rakennus Oy
kehitysjohtaja 2001–2003
Tampereen kaupunki
elinkeinojohtaja 1997–2001
Finn-Medi Tutkimus Oy
toimitusjohtaja 1995–1997
Prizztech Oy
toimitusjohtaja 1992–1995

Luottamustehtävät

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi
edustajiston jäsen 2004–
Tekonivelsairaala Coxa Oy
hallintoneuvoston puheenjohtaja 2001–

Osake- ja optio-omistus

Ei omista YIT:n osakkeita
1 600 K-optiota
3 360 L-optiota



Pekka Frantti



Ilpo Jalasjoki



Juha Kostiainen

Johtoryhmä



Veikko Myllyperkiö



Juhani Pitkäkoski



Petra Thorén

Jäsenet

Veikko Myllyperkiö

s. 1946, valtiotieteen maisteri

YIT Oyj, johtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2001

Keskeinen työkokemus

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

Osake- ja optio-omistus

5 000 YIT:n osaketta
1 600 K-optiota
3 400 L-optiota

Juhani Pitkäkoski

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

YIT Building Systems Oy:n toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 1988

Keskeinen työkokemus

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

Osake- ja optio-omistus

26 000 YIT:n osaketta
2 400 K-optiota
5 040 L-optiota

Petra Thorén

s. 1969, kauppatieteiden maisteri

YIT Oyj:n sijoittajasuhdejohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 2002

Keskeinen työkokemus

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

Luottamustehtävät

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

Osake- ja optio-omistus

8 000 YIT:n osaketta
1 600 K-optiota
3 360 L-optiota

Sihteeri

Antero Saarilahti

s. 1948, diplomi-insinööri

YIT Oyj:n hallintojohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta 1971



Antero Saarilahti

Keskeinen työkokemus

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

Luottamustehtävät

Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö
hallintoneuvoston puheenjohtaja 2007–
hallintoneuvoston jäsen 2006–
Kaiko Oy
hallituksen puheenjohtaja 1985–

Osake- ja optio-omistus

9 972 YIT:n osaketta
1 600 K-optiota
3 360 L-optiota

Tilintarkastaja

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana ekonomi ***Göran Lindell***, KHT. Göran Lindell ei omista YIT:n osakkeita tai optioita.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvaltayhteisöjensä omistukset vuoden 2007 lopussa.

Konsernin johtoryhmä vuonna 2008

Vuoden 2008 alusta lukien johtoryhmän jäseniä ovat konsernin emoyhtiön toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä toimialajohtajat. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat lisäksi viestintä- ja kehitysjohtaja sekä sijoittajasuhdejohtaja.

Lisätietoa
Ajantasaiset henkilö- ja omistustiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilta www.yit.fi.



Sijoittajasuhteet

YIT:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on antaa jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille, jotta YIT:n osakkeen hinta heijastaisi sen oikeaa arvoa. Pyrimme korkealaatuisen tiedon välittämiseen sekä avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Toimintatapaamme kuuluu palveluhenkinen asenne.

Sijoittajakalenteri 2008

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2007	8.2. klo 8.00
Vuosikertomus	viikko 8
Yhtiökokous	13.3. klo 13.00
Osavuosikatsaus 1.1.-31.3.	25.4. klo 8.00
Osavuosikatsaus 1.1.-30.6.	25.7. klo 8.00
Osavuosikatsaus 1.1.-30.9.	29.10. klo 8.00

Katsauskauden päättymisen ja osavuosikatsauksen julkistamisen välisenä aikana YIT:n edustajat eivät kommentoi yhtiön taloudellista tilaa eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

Tulosjulkistustilaisuudet verkossa

Osavuosikatsausten ja vuositulosten julkistamisesta pidettävät tiedotustilaisuudet ovat katsottavissa englanniksi YIT:n verkkosivuilta reaaliaikaisesti sekä jälkikäteen nauhoitteina.

Julkaisut ja tiedotteet

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

Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille Arvopaperikeskuksen pitämän rekisterin mukaan.

Osoitteenmuutokset

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

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

YIT Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 Helsinki

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

Sijoittajasuhdejohtaja
Petra Thorén
020 433 2635 / 040 764 5462
petra.thoren@yit.fi

Viestintä- ja kehitysjohtajan varamies
Virva Salmivaara
020 433 2781 / 040 830 8091
virva.salmivaara@yit.fi

Tiedottaja
Mari Pikkarainen
020 433 3043 / 040 714 6487
mari.pikkarainen@yit.fi

Sijoittajatapaamisiin liittyvät pyynnöt
Liisa Nordberg
020 433 2257
liisa.nordberg@yit.fi

YIT:tä seuraavat analyytikot

ABN Amro Bank N.V.	Jan Brännback
Carnegie Investment Bank AB	Tuomas Ratilainen
Credit Agricole Cheuvreux Nordic AB	Andreas Dahl
Danske Markets Equities	Robin Johansson
Deutsche Bank AG, Helsinki Branch Global Equities	Timo Pirskanen
Enskilda Securities	Lasse Rimpi
eQ Bank	Tomi Tiilola
Evli Bank Plc	Mika Karppinen
Glitnir Bank	Jari Westerberg
Goldman Sachs International	Karen Hooi
Handelsbanken Capital Markets	Ari Järvinen
Impivaara Securities Ltd	Jeffery Roberts
Kaupthing Bank	Ronny Viljanen
Merrill Lynch	Mark Hake
Pohjola Bank plc	Matias Rautionmaa
UBS	Albin Sandberg



Kaupankäyntitunnukset:
YIT Oyj:n osake ja optiot noteerataan OMX Pohjoismaisessa Pörssissä Helsingissä. YIT on ryhmässä Suuret yhtiöt ja toimialaryhmässä Teollisuustuotteet ja -palvelut.

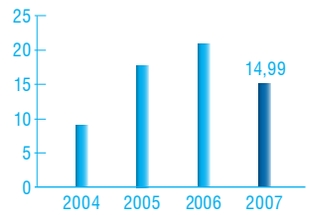
YIT:n osake:	YTY1V
K-optio:	YTY1VEW106
L-optio:	YTY1VEW206
M-optio:	YTY1VEW306

M-optioilla noteeraus alkaa 1.4.2008.

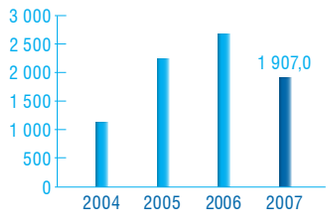
Osakkeet ja optiot ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Lisätietoa
Analyytikkojen yhteystiedot sekä konsensusennusteet ja osaketta koskevat suositukset ovat katsottavissa YIT:n internet-sivuilta www.yit.fi.
Osakasoikeuksista sivulla 40.

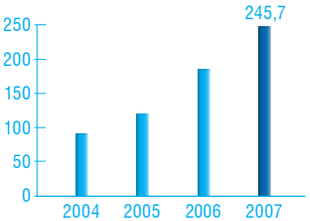
Osakekurssi, e



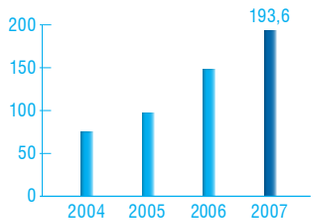
Osakekannan markkina-arvo, Me



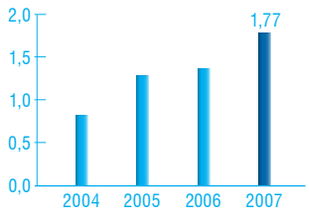
Osakevaihto, 1 000 000 kpl



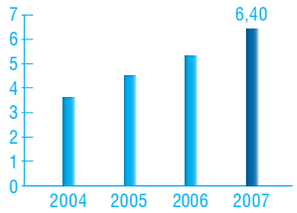
Osakevaihto, % koko osakekannasta



Tulos/osake, e



Oma pääoma/osake, e



Kaikissa luvuissa on huomioitu vuonna 2004 ja 2006 toteutetut osakkeen nimellisarvon puolittamiset (splittaus).

Lisätietoa

Osakekohtaiset tunnusluvut 10 vuodelta sivulla 67.

Osake

YIT Oyj:n osake noteerataan OMX Pohjoismaisessa Pörssissä Helsingissä ryhmässä Suuret yhtiöt ja toimialaryhmässä Teollisuustuotteet ja -palvelut.

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

Kurssikehitys

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2007 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 14,99 euroa (2006: 20,95 e). Osakekurssi laski vuoden aikana 28 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2007 aikana oli 27,90 euroa (23,88 e) ja alin 14,79 euroa (15,20 e). Keskikurssi oli 22,15 euroa (19,24 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 907,0 milj. euroa (2 656,0 Me) eli 28 prosenttia edellisvuotista pienempi.

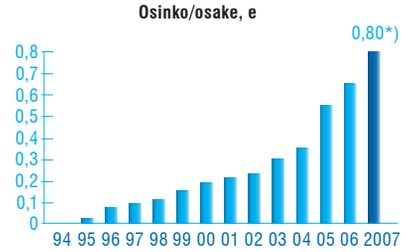
Osakkeen vaihto

Osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi vuoteen 2006 verrattuna. Osakkeita vaihdettiin vuoden 2007 aikana 245 671 719 (184 576 963) kappaletta. Vaihdon arvo oli 5 448,3 milj. euroa (3 563,1 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 982 687 (657 460) osaketta.

Osingonjako

YIT:n tavoitteena on harjoittaa aktiivista osingonjakopolitiikkaa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,80 euroa osakkeelta eli 45,2 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta. YIT on nostamassa osinkoa kolmattatoista vuotta peräkkäin.

Osinko/osake, e



Osingonjako 1994–2007 (1998-2003: FAS, 2004-2007: IFRS)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	**2007**
Osinko/osake, e	-	0,02	0,07	0,09	0,11	0,15	0,19	0,21	0,23	0,30	0,35	0,55	0,65	**0,80 *)**
Osinko/osake-kohtainen tulos, %	-	neg.	28,8	27,4	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	43,2	43,7	47,8	**45,2 *)**
Vuodelta maksetut osingot, Me	-	2,1	6,2	9,9	12,4	17,3	22,0	24,5	26,3	36,6	42,9	68,6	82,4	**101,8 *)**

*) Hallituksen ehdotus

Osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä

Vuoden 2007 alussa YIT Oyj:n osakepääoma oli 63 388 536,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 126 777 072 kappaletta.

YIT Oyj:n 16.3.2007 pidetyn varsinaisen yhtiökokous päätti korottaa yhtiön osakepääomaa rahastokorotuksena 82 822 459,92 eurolla 146 210 995,92 euroon siirtämällä ylikurssirahaston määrä osakepääomaan. Korotuksessa ei annettu uusia osakkeita. Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä yhtiöjärjestystä muutettiin siten, että maininnat enimmäis- ja vähimmäispääomasta sekä osakkeen nimellisarvosta poistettiin. Yhtiöjärjestyksen muutokset ja osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 30.3.2007.

Varsinainen yhtiökokous 16.3.2007 päätti myös, että merkittäessä osakkeita optio-oikeuksien perusteella koko merkintähinta kirjataan osakepääomaan.

Vuoden 2004 E- ja F-optioiden sekä vuoden 2006 K- ja L-optioiden perusteella merkittiin vuoden aikana 441 200 osaketta. Osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin yhteensä 2 893 770,80 eurolla viidessä erässä.

Huhtikuussa osakemäärä väheni 400:lla omien osakkeiden mitätöinnin johdosta.

Vuoden lopussa osakepääoma oli 149 104 766,72 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 217 872 kappaletta.

Osakepääoman korotukset vuonna 2007

Rekisteröintipäivä	Uusia osakkeita, kpl	Uusi osake-määrä, kpl	Osakepääoman korotus, e	Uusi osake-pääoma, e
30.3.2007	-	126 777 072	82 822 459,92	146 210 995,92
30.4.2007	75 588	126 852 260	477 848,00	146 688 843,92
26.6.2007	46 246	126 898 506	305 047,40	146 993 891,32
20.8.2007	7 752	126 906 258	75 992,00	147 069 883,32
30.10.2007	6 960	126 913 218	80 842,00	147 150 725,32
10.12.2007	304 654	127 217 872	1 954 041,40	149 104 766,72

Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Vuoden 2007 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassaolevaa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.



Omat osakkeet

YIT Oyj:llä oli vuoden 2007 alussa 400 kappaletta yhtiön omia osakkeita, mikä vastasi 0,0 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeet oli hankittu joulukuussa 2005. YIT Oyj:n hallitus päätti mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet ja mitätöinti merkittiin kaupparekisteriin 10.4.2007.

Vuoden päättyessä YIT Oyj:llä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita. Emoyhtiön hallituksella ei ollut voimassa olevaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai luovuttamiseen. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden aikana.

Optio-ohjelmat

Optioiden perusteella tehdyt osakemerkinnät

E- ja F-optiot

Merkintäaikana E-optioilla merkittiin yhteensä 333 400 osaketta ja F-optioilla 281 120 osaketta. Vuonna 2007 merkittiin E-optioilla 154 520 osaketta. Merkintäaika E- ja F-optioilla päättyi 30.11.2007.

K- ja L-optiot

Vuonna 2007 merkittiin K-optioilla 1 600 osaketta ja L-optioilla 1 360 osaketta. Jäljellä olevilla K-optioilla voidaan merkitä vielä enintään 237 600 osaketta ja jäljellä olevilla L-optioilla enintään 592 100 osaketta.

Kaupankäynti optioilla vuonna 2007

Vuoden aikana käytiin kauppaa

- 76 299 E-optiolla 35,27 euron keskihintaan
- 120 791 F-optiolla 37,42 euron keskihintaan
- 41 304 K-optiolla 5,44 euron keskihintaan
- 141 164 L-optiolla 4,63 euron keskihintaan

YIT:llä oli vuonna 2007 kaksi optio-ohjelmaa, joista vuoden 2004 optio-ohjelma päättyi 30.11.2007.

Optiot on tarkoitettu osaksi YIT-konsernin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta. Optioilla merkittävät osakkeet tuottavat kaikki osakasoikeudet osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä lukien.

Vuoden 2004 optio-ohjelma oli suunnattu Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille, jotka eivät olleet mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa, ja siihen kuuluvat optio-oikeudet E ja F.

Vuoden 2006 optio-ohjelma on suunnattu konsernin johto- ja avainhenkilöille ja siihen kuuluvat optio-oikeudet K, L, M ja N.

Optioiden jakaminen

F-optiot YIT Rakennus Oy merkitsi jaettaviksi Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille vuosina 2005–2007 porrastetusti sen mukaan, kuinka toimialan tulokselle (EBITA-%) asetetut tavoitteet saavutetaan.

K-, L-, M- ja N-optiot YIT Rakennus Oy merkitsi jaettaviksi vuosina 2006, 2007, 2008 ja 2009 YIT Oyj:n hallituksen päätöksen perusteella YIT-konsernin yhtiöiden palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville YIT Oyj:n toimitusjohtajalle, toimitusjohtajan sijaiselle ja muille konsernin johto- ja avainhenkilöille.

YIT Rakennus Oy:llä ei ole oikeutta merkitä YIT:n osakkeita optioiden perusteella.

Merkintäaikojen alkaessa konsernin johto- ja avainhenkilöille oli jaettu

- E-optioita yhteensä 167 400 kappaletta
- F-optioita yhteensä 140 560 kappaletta
- K-optioita yhteensä 241 800 kappaletta
- L-optioita yhteensä 593 460 kappaletta

Johdon optio-omistus

YIT Oyj:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2007 yhteensä 3 600 kappaletta vuoden 2006 K-optioita ja 11 760 kappaletta vuoden 2006 L-optioita. Yhtiön hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin.

Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 15 360 kappaleella ja osakepääoma nousee 315 340,80 eurolla, mikä olisi 31.12.2007 ollut 0,0 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja 0,2 prosenttia osakepääomasta.

Konsernin johtoryhmän jäsenillä, lukuun ottamatta toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan, oli 31.12.2007 yhteensä 12 000 kappaletta vuoden 2006 K-optioita ja 25 240 kappaletta vuoden 2006 L-optioita. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 37 240 kappaleella ja osakepääoma nousee 764 537,20 eurolla, mikä olisi 31.12.2007 ollut 0,0 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja 0,5 prosenttia osakepääomasta.

Optiomäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

Tiivistelmä optio-ohjelmista

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous 16.3.2007 päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 § siten, että maininta enimmäis- ja vähimmäispääomasta sekä nimellisarvosta poistettiin. Samalla maininnat poistettiin myös optio-ohjelmien ehdoista. Lisäksi päätettiin, että merkittäessä osakkeita optio-oikeuksien perusteella koko merkintähinta kirjataan osakepääomaan.

	E-optio	F-optio	K-optio	L-optio	M-optio	N-optio
Optioiden merkintäaika	Vuosi 2004	Vuosi 2004	31.5.2006 mennessä	31.5.2006 mennessä	31.5.2006 mennessä	31.5.2006 mennessä
Optioiden enimmäismäärä	180 000	420 000	300 000	900 000	900 000	900 000
Merkitsijät	n. 65 henkilöä	YIT Rakennus Oy	YIT Rakennus Oy	YIT Rakennus Oy	YIT Rakennus Oy	YIT Rakennus Oy
Pörssilistalla alkaen	1.4.2006	1.4.2007	1.4.2007	1.4.2007	tarkoitus 1.4.2008	tarkoitus 1.4.2009
Osakkeiden merkintäaika 1.4. - 30.11 vuosina	2006-2007	2007	2007-2008	2007-2008	2008-2009	2009-2010
Osakkeiden merkintähinta	6,80 e/kpl	6,15 e/kpl	20,53 e/kpl	20,53 e/kpl	20,53 e/kpl vähennettynä osingoilla *)	20,53 e/kpl vähennettynä osingoilla *)
Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään osakkeita	2 kpl	2 kpl	1 kpl	1 kpl	1 kpl	1 kpl

Osakkeiden merkintäaika E- ja F-optioiden perusteella päättyi vuonna 2007.

*) Merkintähintaa alennetaan M-optioiden kohdalla vuonna 2008 ja N-optioiden kohdalla vuosina 2008 ja 2009 varsinaisessa yhtiökokouksissa päätettävien osakekohtaisten osinkojen määrällä.



Lisätietoa

Optio-ohjelmien ehdot kokonaisuudessaan YIT:n internet-sivuilta www.yit.fi.

Lisätietoja optioista tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 133–134.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistustiedoista on kerrottu myös sivuilla 46, 50–55 sekä 62.



Osakkeenomistajat

Johdon osakeomistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2007 yhteensä 593 712 (31.12.2006: 579 912) YIT:n osaketta, mikä vastasi 0,5 (0,5) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

Konsernin johtoryhmän jäsenet, lukuun ottamatta toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan, omistivat 31.12.2007 yhteensä 45 720 (31.12.2006: 121 292) YIT:n osaketta, mikä vastasi 0,0 (0,1) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

Osakemäärä sisältää henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistustiedoista on kerrottu myös sivuilla 46, 50–55 sekä 61.

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2007 aikana 14 364:sta 15 265:een eli 6 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi noin 760:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 45,9 prosenttia (39,9 %) ja sen päättyessä 52,9 prosenttia (45,9 %) osakkeista.

Vuoden 2007 aikana tehtiin seuraavat Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaiset ilmoitukset omistusosuuden muuttumisesta:

3.5. Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo ilmoitti, että sen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärästä on laskenut alle 5 prosenttiin 2.5.2007 tehdyn osakekaupan johdosta.

4.5. Schroder Investment Management Compliance Limited ilmoitti 1.5.2007, että sen omistusosuus YIT:n osakkeiden lukumäärästä on noussut yli 5 prosenttiin 13.12.2006 tehdyn osakekaupan johdosta.

28.9. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärästä on laskenut alle 5 prosenttiin 27.9.2007 tehdyn osakekaupan johdosta.

30.10. Schroder Investment Management Compliance Limited ilmoitti, että sen omistusosuus YIT:n osakkeiden lukumäärästä on laskenut alle 5 prosenttiin 26.10.2007 tehdyn osakekaupan johdosta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2007

			Osakkeita, kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1	Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi		7 071 180	5,56
2	Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo		5 704 804	4,48
3	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma		4 236 600	3,33
4	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		2 684 447	2,11
5	Tapiola-ryhmä			
	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	886 600		
	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	616 517		
	Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	287 000		
	Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	121 960	1 912 077	1,50
6	Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö		1 784 400	1,40
7	Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.		1 393 800	1,10
8	Odin Norden C/O Odin Forvaltning As		1 380 166	1,08
9	Brotherus Ilkka		1 224 740	0,96
10	Valtion eläkerahasto		1 200 000	0,94
	Hallintarekisteröidyt osakkeet		64 640 059	50,81
	Muut osakkeenomistajat yhteensä		33 985 599	26,73
	Yhteensä		127 217 872	100,00

Tiedot perustuvat Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2007

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	3 458	22,65	237 912	0,19
101–1 000	8 582	56,22	3 715 845	2,92
1 001–10 000	2 814	18,43	8 239 134	6,48
10 001–100 000	348	2,28	9 851 861	7,74
100 001–1 000 000	51	0,33	15 528 758	12,21
1 000 001–	12	0,08	89 644 362	70,47
Yhteensä	15 265	100,00	127 217 872	100,00

Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana.

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2007

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	1 187	7,78	6 878 203	5,41
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	85	0,56	19 413 188	15,26
Julkisyhteisöt	48	0,31	12 977 674	10,20
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	358	2,35	5 986 284	4,71
Kotitaloudet	13 473	88,26	14 697 014	11,55
Ulkomaiset omistajat	114	0,75	67 265 509	52,87
(josta hallintarekisteröidyt)	(19)	(0,0)	(64 640 059)	(50,81)
Yhteensä	15 265	100,00	127 217 872	100,00

Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana.

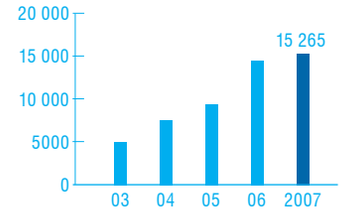
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt omistukset 31.12.2007

	Omistajia, kpl	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Ulkomaiset omistajat	95	2 625 450	2,06
Ulkomailla sijaitsevat hallintarekisterit	7	525 552	0,41
Suomessa sijaitsevat hallintarekisterit	12	64 114 507	50,40
Yhteensä	114	67 265 509	52,87

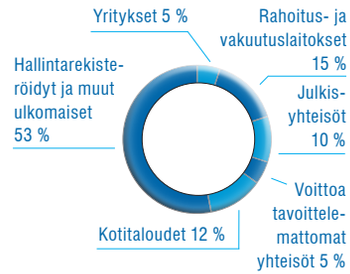
Hallintarekisterit 31.12.2007

	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Nordea Pankki Suomi Oyj	29 720 741	23,36
Skandinaviska Enskilda Banken Ab	25 515 743	20,06
Svenska Handelsbanken Ab	7 603 595	5,98
OKO Pankki Oyj	805 652	0,63
Northern Trust Global Services Ltd	451 000	0,35
Muut	543 328	0,43
Yhteensä	64 640 059	50,81

Osakkeenomistajien määrä



Omistuksen jakautuminen 31.12.2007



Hallintarekisteröinti

Arvo-osuustilin avaamisen sijaan ulkomaisten sijoittajien on mahdollista merkitä osakeomistuksensa suomalaisissa yrityksissä ns. hallintarekisteriin. Hallintarekisteröinnin avulla yhden tilin kautta voidaan hallinnoida usean sijoittajan salkkua. Rekisteristä ei käy suoraan ilmi omistajien nimiä ja kukin hallintarekisteri on merkitty esimerkiksi YIT:n osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Hallintarekisteröidyillä osakkeilla ei voi käyttää osakkeisiin liittyvää äänivaltaa, ellei osakas ilmoittaudu osakkeenomistajaksi yhtiön osakasluetteloon ennen yhtiökokousta.

Taloudellisia tunnuslukuja

TULOSLASKELMA 1998–2007

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	**IFRS**
Liikevaihto	Me	1 167,7	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	**3 706,5**
Muutos edellisestä vuodesta	%	24,1	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5	26,9		8,8	8,6	**12,9**
Suomen ulkopuolinen toiminta	Me	200,0	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	**1 798,5**
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	Me	-1 095,7	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	**-3 341,5**
Poistot ja arvonalentumiset	Me	-13,9	-12,6	-13,6	-16,1	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	**-27,2**
Liikearvon poisto	Me	-3,6	-6,0	-5,3	-10,1	-13,2	-20,5	-30,6				
Liikevoitto	Me	54,5	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	**337,8**
prosenttia liikevaihdosta	%	4,7	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	**9,1**
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	Me	-8,5	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	**-32,2**
Voitto ennen satunnaisia eriä	Me	46,0	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	**305,6**
prosenttia liikevaihdosta	%	3,9	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	**8,2**
Satunnaiset tuotot	Me	0,1	18,5	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Satunnaiset kulut	Me	0,3	-	-0,1	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Voitto ennen veroja	Me	45,8	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	**305,6**
prosenttia liikevaihdosta	%	3,9	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	**8,2**
Tilikauden voitto	Me	28,4	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	**228,0**
prosenttia liikevaihdosta	%	2,4	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	**6,2**
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille									99,1	155,5	171,0	**224,9**
Vähemmistölle									1,4	1,4	4,4	**3,1**

TASE 1998–2007

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	**IFRS**
VASTAAVAA												
Aineelliset hyödykkeet	Me	88,1	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	**92,5**
Liikearvo	Me	13,0	13,0	14,3	47,4	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	**240,6**
Muut aineettomat hyödykkeet	Me	4,5	7,6	9,5	7,2	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	**27,1**
Sijoitukset												
Omat osakkeet	Me	-	4,2	7,8	6,5	7,2	-	-	-	-	-	**-**
Muut sijoitukset	Me	13,8	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	**6,2**
Vaihto-omaisuus	Me	222,2	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	**1 265,0**
Saamiset	Me	320,1	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	**769,7**
Rahoitusarvopaperit	Me	5,1	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9	0,7	0,7	-	-	**-**
Rahat ja pankkisaamiset	Me	10,5	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	**60,2**
Vastaavaa yhteensä	Me	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	**2 461,3**
VASTATTAVAA												
Osakepääoma	Me	49,3	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	**149,1**
Muu oma pääoma	Me	176,3	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	**665,4**
Vähemmistöosuus	Me	11,1	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	**3,8**
Varaukset	Me	3,2	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	**59,0**
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Me	128,4	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	**356,9**
Koroton	Me	9,3	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	**80,7**
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Me	44,7	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	**218,1**
Ennakkomaksut	Me	42,4	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	**230,4**
Muu koroton	Me	212,6	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	**697,9**
Vastattavaa yhteensä	Me	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	**2 461,3**

TUNNUSLUKUJA 1998–2007

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	**IFRS**
Liiketoiminnan rahavirta	Me	53,6	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	**82,9**
Oman pääoman tuotto	%	13,9	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	**30,5**
Sijoitetun pääoman tuotto	%	13,7	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	**26,2**
Omavaraisuusaste	%	37,3	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	**36,7**
Korollinen nettovelka	Me	-	117,1	115,4	110,7	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	**514,8**
Velkaantumisaste	%	66,6	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	**62,9**
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Me	35,9	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	**51,6**
prosenttia liikevaihdosta	%	3,1	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	**1,4**
Tutkimus- ja kehitysmenot	Me	6,7	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	**22,0**
prosenttia liikevaihdosta	%	0,6	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	**0,6**
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	Me	477,5	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490 ,1	1 604 ,9	1 823 ,4	1 878 ,8	2 802 ,3	**3 509,3**
Suomen ulkopuolinen toiminta	Me	89,2	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490 ,0	**1 999,2**
Henkilöstö 31.12.		7 536	8 282	8 605	10 264	12 633	21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	**24 073**
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		7 340	8 721	8 189	10 118	11 990	16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	**23 394**

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT 1998-2007

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Tulos/osake	e	0,25	0,40	0,48	0,54	0,37	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	**1,77**
Tulos/osake, laimennettu	e					0,37	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	**1,77**
Oma pääoma/osake	e	1,92	2,32	2,63	2,98	3,14	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	**6,40**
Osinko/osake	e	0,11	0,15	0,19	0,21	0,23	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	**0,80*)**
Osinko/tulos	%	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	**45,2*)**
Efektiivinen osinkotuotto	%	5,7	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	**5,3**
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)		7,6	6,9	7,2	6,3	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	**8,5**
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	e	2,69	2,19	3,18	3,17	4,10	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	**22,15**
Alin kurssi	e	1,64	1,63	2,60	2,61	3,30	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	**14,79**
Ylin kurssi	e	4,04	2,75	3,55	3,49	4,91	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	**27,90**
Kurssi 31.12.	e	1,85	2,73	3,40	3,38	4,20	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	**14,99**
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	Me	217,1	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1	1 125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	**1 907,0**
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto, kpl	1 000	47 324	36 264	43 300	17 792	39 648	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	**245 672**
Vaihto % koko osakekannasta	%	40,4	31,4	37,6	15,5	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	**193,6**
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	1 000	117 232	115 484	115 048	114 988	115 880	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	**126 872**
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000					117 028	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	**127 028**
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.	1 000	117 352	115 588	114 504	115 472	116 716	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	**127 218**

*) Hallituksen ehdotus

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2006-IV/2007

	I/ 2006	II/ 2006	III/ 2006	IV/ 2006	I/ 2007	II/ 2007	III/ 2007	IV/ 2007
Liikevaihto, milj. e	768,8	818,0	789,5	908,1	833,5	939,3	906,8	**1 027,0**
Liikevoitto, milj. e	53,7	60,1	58,6	86,4	61,2	78,5	89,4	**108,7**
- prosenttia liikevaihdosta	7,0	7,3	7,4	9,5	7,3	8,4	9,9	**10,6**
Rahoitustuotot milj. e	1,3	0,4	0,6	0,3	0,6	0,5	0,6	**0,8**
Kurssierot, milj. e	-0,6	-0,6	-0,6	-0,9	-0,1	-1,6	0,5	**-2,6**
Rahoituskulut, milj. e	-4,3	-4,6	-5,9	-5,7	-6,9	-7,6	-8,1	**-8,4**
Voitto ennen veroja, milj. e	50,1	55,3	52,7	80,1	54,8	69,8	82,4	**98,5**
- prosenttia liikevaihdosta	6,5	6,8	6,7	8,8	6,6	7,4	9,1	**9,6**
Taseen loppusumma, milj.e	1 722,0	1 847,2	1 925,5	2 117,8	2 155,9	2 346,1	2 418,4	**2 461,3**
Tulos/osake, e	0,29	0,31	0,28	0,48	0,31	0,42	0,47	**0,57**
Oma pääoma/osake, e	4,23	4,54	4,83	5,29	4,95	5,38	5,85	**6,40**
Osakkeen päätöskurssi, e	22,38	19,17	18,27	20,95	25,80	23,35	20,84	**14,99**
Markkina-arvo, milj. e	2 792,9	2 406,7	2 294,4	2 656,0	3 270,8	2 963,1	2 644,7	**1 906,8**
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	28,1	28,2	25,2	24,8	25,4	25,7	25,8	**26,2**
Oman pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	-	-	-	28,3	-	-	-	**30,5**
Omavaraisuusaste, %	33,5	34,5	34,6	34,5	31,8	32,4	33,8	**36,7**
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	334,2	342,5	416,8	506,5	540,9	548,9	591,4	**514,8**
Velkaantumisaste, %	62,7	59,5	68,1	75,1	85,6	79,8	79,1	**62,9**
Bruttoinvestoinnit, milj.e, kumulatiivinen	9,1	18,7	29,9	50,4	15,8	21,5	33,5	**51,6**
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	2 007,2	2 151,3	2 246,2	2 802,3	2 995,4	3 275,2	3 172,5	**3 509,3**
Henkilöstö kauden lopussa	21 140	21 873	22 188	22 311	22 418	23 474	23 836	**24 073**

SEGMENTTIEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2006-IV/2007

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/ 2006	II/ 2006	III/ 2006	IV/ 2006	I/ 2007	II/ 2007	III/ 2007	IV/ 2007
Kiinteistötekniset palvelut	325,6	348,4	335,2	405,9	367,7	410,3	392,3	**479,7**
Rakentamispalvelut	350,8	368,1	337,0	396,3	369,2	416,3	410,6	**438,8**
Teollisuus ja verkkopalvelut	107,7	116,9	128,3	124,0	110,7	129,6	118,7	**130,8**
Muut erät	-15,3	-15,4	-11,0	-18,1	-14,1	-16,9	-14,9	**-22,3**
YIT-konserni yhteensä	768,8	818,0	789,5	908,1	833,5	939,3	906,7	**1 027,0**

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	I/ 2006	II/ 2006	III/ 2006	IV/ 2006	I/ 2007	II/ 2007	III/ 2007	IV/ 2007
Kiinteistötekniset palvelut	11,7	19,8	21,1	35,0	18,8	25,6	26,7	**41,1**
Rakentamispalvelut	40,7	40,5	39,6	50,0	41,2	51,5	57,3	**50,6**
Teollisuus- ja verkkopalvelut	5,3	5,0	2,5	5,2	5,0	5,8	8,1	**22,3**
Muut erät	-4,0	-5,2	-4,6	-3,8	-3,8	-4,4	-2,7	**-5,3**
YIT-konserni yhteensä	53,7	60,1	58,6	86,4	61,2	78,5	89,4	**108,7**

Tilauskanta segmenteittäin (milj. e)

	I/ 2006	II/ 2006	III/ 2006	IV/ 2006	I/ 2007	II/ 2007	III/ 2007	IV/ 2007
Kiinteistötekniset palvelut	517,6	584,1	582,7	601,7	670,3	721,8	740,5	**707,7**
Rakentamispalvelut	1 296,5	1 391,8	1 524,4	2 053,5	2 137,9	2 378,3	2 263,3	**2 646,5**
Teollisuus- ja verkkopalvelut	219,5	208,4	180,3	184,0	228,8	213,6	221,7	**219,2**
Muut erät	-26,4	-33,0	-41,2	-36,9	-41,6	-38,5	-53,0	**-64,1**
YIT-konserni yhteensä	2 007,2	2 151,3	2 246,2	2 802,3	2 995,4	3 275,2	3 172,5	**3 509,3**



YIT Oyj:n tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus vuodelta 2007

1 **Konsernitilinpäätös, IFRS**

Konsernin tuloslaskelma 72
Konsernitase 73
Konsernin rahavirtalaskelma 74
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 75
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 76
1 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet 76
2 Segmenttitiedot 80
3 Hankitut liiketoiminnot 83
4 Myydyt liiketoiminnot 85
5 Pitkäaikaishankkeet 86
6 Liiketoiminnan muut tuotot 86
7 Liiketoiminnan muut kulut 86
8 Poistot ja arvonalentumiset 86
9 Henkilöstökulut 87
10 Tutkimus- ja kehittämismenot 87
11 Rahoitustuotot ja -kulut 87
12 Tuloverot 88
13 Osakekohtainen tulos 88
14 Aineelliset hyödykkeet 89
15 Aineettomat hyödykkeet 91
16 Osuudet osakkuusyrityksissä 94
17 Muut pitkäaikaiset sijoitukset 95
18 Pitkäaikaiset saamiset 95
19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat 96
20 Vaihto-omaisuus 98
21 Myyntisaamiset ja muut saamiset 98
22 Rahavarat 98
23 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 99
24 Eläkevelvoitteet 102
25 Varaukset 103
26 Korolliset velat 103
27 Ostovelat ja muut velat 105
28 Johdannaissopimusten käyvät arvot 106
29 Rahoitus varojen ja velkojen luokittelu 107
30 Rahoitusriskien hallinta 109
31 Muut vuokrasopimukset 114
32 Vastuusitoumukset 114
33 Tytäryritykset 115
34 Yhteisyritykset 117
35 Lähipiiritapahtumat 117

2 **Emoyhtiön tilinpäätös, FAS**

Emoyhtiön tuloslaskelma 118
Emoyhtiön tase 119
Emoyhtiön rahoituslaskelma 120
Emoyhtiön liitetiedot 121

3 **Hallituksen toimintakertomus**

Tuloskehitys ja taloudellinen asema 127
Tunnusluvut 127
Keskeiset tapahtumat tilikaudella 129
Kehitys toimialoittain 130
Johto ja hallinto 132
Osakkeet 133
Optio-ohjelmat 133
Osakkeenomistajat 134
Arvio tulevasta kehityksestä 135
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä 136

4

Konsernitilinpäätös, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
Liikevaihto	2,4,5	**3 706 540**	3 284 397
Liiketoiminnan muut tuotot	6	**21 216**	7 962
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		**104 534**	124 868
Valmistus omaan käyttöön		**1 671**	3 857
Aineiden ja palveluiden käyttö		**-1 945 997**	-1 780 423
Henkilöstökulut	9	**-1 069 104**	-968 755
Liiketoiminnan muut kulut	7,10	**-455 140**	-390 342
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	16	**1 244**	1 337
Poistot ja arvonalentumiset	8	**-27 201**	-24 131
Liikevoitto		**337 763**	258 770
Rahoitustuotot		**2 587**	2 573
Kurssierot		**-3 810**	-2 656
Rahoituskulut		**-30 982**	-20 522
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	**-32 205**	-20 605
Voitto ennen veroja		**305 558**	238 165
Tuloverot	12	**-77 582**	-62 769
Tilikauden voitto		**227 976**	175 396
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		**224 901**	170 957
Vähemmistölle		**3 075**	4 439
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	**1,77**	1,36
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		**1,77**	1,35

Konsernitilinpäätös, IFRS

KONSERNITASE

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	**92 509**	91 836
Liikearvo	15	**240 591**	248 808
Muut aineettomat hyödykkeet	15	**27 077**	15 623
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	**3 615**	2 929
Muut sijoitukset	17	**2 538**	2 970
Saamiset	18	**15 121**	13 394
Laskennalliset verosaamiset	19	**27 159**	21 104
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**408 610**	396 664
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	**1 265 033**	1 006 381
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21,30	**727 486**	688 930
Rahavarat	22	**60 198**	25 850
Lyhytaikaiset varat yhteensä		**2 052 717**	1 721 161
VARAT YHTEENSÄ		**2 461 327**	2 117 825

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	23		
Osakepääoma		**149 104**	63 389
Ylikurssirahasto		**-**	83 750
Vararahasto		**1 009**	849
Muut rahastot		**13 857**	13 723
Omat osakkeet		**-**	-7
Muuntoerorahasto		**-9 016**	-4 540
Arvonmuutosrahasto		**1 925**	1 045
Kertyneet voittovarat		**657 628**	512 355
		814 507	670 564
Vähemmistön osuus		**3 843**	3 859
Oma pääoma yhteensä		**818 350**	674 423
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	**71 485**	52 522
Eläkevelvoitteet	24	**7 512**	11 573
Varaukset	25	**34 161**	32 229
Korolliset velat	26	**356 885**	275 787
Muut velat	27	**1 698**	8 444
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**471 741**	380 555
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	**920 180**	779 014
Verovelat		**8 101**	8 966
Varaukset	25	**24 821**	18 265
Lyhytaikaiset korolliset velat	26	**218 133**	256 602
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**1 171 236**	1 062 847
Velat yhteensä		**1 642 977**	1 443 402
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		**2 461 327**	2 117 825

Konsernitilinpäätös, IFRS

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		**227 976**	175 396
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot		**27 201**	24 131
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		**2 207**	1 207
Rahoitustuotot ja -kulut		**32 205**	20 605
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoito		**-18 659**	-433
Sijoitusten myyntivoitot ja tappiot		**0**	-1 493
Verot		**77 582**	62 769
Oikaisut yhteensä		**120 536**	106 786
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		**-32 898**	-140 007
Vaihto-omaisuuden muutos		**-259 826**	-319 575
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		**114 236**	101 033
Varausten muutos		**4 429**	4 605
Käyttöpääoman muutos		**-174 059**	-353 944
Maksetut korot		**-27 316**	-24 892
Saadut korot		**2 249**	2 267
Saadut osingot		**154**	214
Maksetut verot		**-66 163**	-54 100
Liiketoiminnan nettorahavirta		**83 378**	-148 273

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	**-14 074**	-11 103
Osakkuusyritysten myynti		**392**	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		**-28 686**	-33 839
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		**-6 443**	-3 139
Investoinnit sijoituksiin		**-116**	-39
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	4	**31 687**	2 540
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		**4 386**	3 049
Sijoitusten myynti		**0**	519
Investointien nettorahavirta		**-12 854**	-42 012
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		**2 893**	6 618
Lainojen nostot		**168 136**	175 000
Lainojen takaisinmaksut		**-74 237**	-37 379
Lainasaamisten muutos		**61**	86
Lyhytaikaisten lainojen muutos		**-49 123**	61 946
Rahoitusleasingvelkojen maksut		**-1 355**	-1 973
Maksetut osingot		**-82 550**	-68 856
Rahoituksen nettorahavirta		**-36 175**	135 442
Rahavarojen muutos		**34 349**	-54 843
Rahavarat tilikauden alussa		**25 850**	80 590
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		**0**	103
Rahavarat tilikauden lopussa	22	**60 198**	25 850

Konsernitilinpäätös, IFRS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSESTA

1000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerorahasto *)	Arvonmuutosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	**Yhteensä**		
Oma pääoma 1.1.2006	62 397	77 196	705	2 520	-2 947	-111	-7	420 014	**559 767**	3 752	563 519
Osakemerkinnät optioilla	992	5 627	-	-	-	-	-	-	**-**		
Korkoriskin suojaus	-	-	-	-	-	977	-	-	**-**		
Käyvän arvon muutos 1)	-	-	-	-	-	179	-	-	**-**		
Muuntoerot	-	-	-	-	-1 593	-	-	-267	**-**		
Optioiden kirjaus	-	927	-	11 203	-	-	-	-9 586	**-**		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	170 956	**-**	4 439	
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-68 856	**-**		
Muu muutos	-	-	144	-	-	-	-	94	**-**	-4 332	
Oma pääoma 31.12.2006	63 389	83 750	849	13 723	-4 540	1 045	-7	512 355	**670 564**	3 859	674 423
Oma pääoma 1.1.2007	63 389	83 750	849	13 723	-4 540	1 045	-7	512 355	**670 564**	3 859	674 423
Rahastoanti	82 822	-82 822									
Osakemerkinnät optioilla	2 893	-	-	-	-	-	-	-	**-**		
Korkoriskin suojaus	-	-	-	-	-	910	-	-	**-**		
Käyvän arvon muutos 1)	-	-	-	-	-	-30	-	-	**-**		
Muuntoerot	-	-	-	-	-4 476	-	-	-1 302	**-**		
Optioiden kirjaus	-	-927	-	133	-	-	-	4 245	**-**		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	224 901	**-**	3 075	
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-82 405	**-**	-146	
Muu muutos	-	-1	160	1	-	-	7	-166	**-**	-2 945	
Oma pääoma 31.12.2007	149 104	0	1 009	13 857	-9 016	1 925	0	657 628	**814 507**	3 843	818 350

1) Käyvän arvon muutos myytävissä olevista sijoituksista (Liite 17).

*) 31.12.2003 mennessä kertyneet positiiviset muuntoerot on sisällytetty vararahastoon ja negatiiviset muuntoerot kertyneisiin voittovaroihin.

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

YIT on teknisen elinympäristön rakentamiseen ja kunnossapitoon keskittynyt palveluyritys. Konserni tarjoaa investointi- ja kunnossapitopalveluja kiinteistö- ja rakennusalalle sekä teollisuuteen ja tietoliikenneverkkoihin. Päämarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjä. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat: Kiinteistötekniset palvelut, Rakentamispalvelut, Teollisuus- ja verkkopalvelut.

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

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00620 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus hyväksyy konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 7. helmikuuta 2008.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2007 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC ja IFRIC- tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Tilinpäätöksen luvut on esitetty tuhansina euroina.

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

Strandardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2007 alkaen

Konserni on soveltanut 1.1.2007 alkaen seuraavia strandardien muutoksia tai uusia tulkintoja:

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja IAS 1, Tilinpäätöksen esittäminen -standardin muutos. Näiden standardien soveltamisen johdosta konsernin tilinpäätökseen liitetietoja on täydennetty sekä lisätty liitetiedot 29 ja 30.

Seuraavilla voimaanastuneilla tulkinnoilla ei ole ollut vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin:

- IFRIC 7, Tilinpäätöksen oikaisemiseen liittyvän lähestymistavan soveltaminen IAS 29:n Taloudellinen raportointi hyperinflaatiomaissa mukaisesti
- IFRIC 8, IFRS 2:n soveltamisala, kun liiketoimessa käytetään oman pääoman ehtoisia instrumentteja
- IFRIC 9, Kytkettyjen johdannaisten uudelleenarviointi
- IFRIC 10, Osavuosikatsaukset ja arvon alentuminen. Käyttöönotolle ei ole ollut vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin

Arvio uusien standardien vaikutuksesta tulevaisuudessa

Konserni ei ole soveltanut ennenaikaisesti vuonna 2008 tai sen jälkeen voimaanastuvia IFRS-standardeja tai tulkintoja. Konsernin johto on selvittämässä seuraavien standardien ja tulkintojen soveltamisen vaikutusta raportoitaviin taloudellisiin tietoihin:

- IAS 1 (muutos), Tilinpäätöksen esittäminen
- IAS 23, Vieraan pääoman menot (muutos)
- IAS 27 (Revised), Consolidated and separate financial statements
- IFRS 3 (Revised), Business combinations
- IFRS 8 Liiketoiminnalliset segmentit

Seuraavilla julkaistuilla ja myöhemmin voimaanastuvilla tulkinnoilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin:

- IFRIC 11, IFRS 2 Konsernin ja omia osakkeita koskevat liiketoimet
- IFRIC 12, Service Concession Arrangements
- IFRIC 13, Customer Loyalty Programmes
- IFRIC 14, IAS 19 – The limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty mm. liikearvojen ja aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistoaikojen määrityksessä, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, takuu- ja vastuuvarauksien laskennassa sekä laskennallisten verojen kirjauksessa.

Tuloutusperiaatteet

Tuotetut palvelut

Tuotot palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

Pitkäaikaishankkeet

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

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

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

Arvonalentumiset

YIT-konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödyk-

keet, joilla on rajaton taloudellinen vaikutusaika, sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappioita. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty liitetiedossa 16.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

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

Takuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta.

Tytäryritykset

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

Osakkuusyritykset

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyritykset, joissa YIT-konsernin osuus äänivallasta on 20 - 50 % tai konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Osakkuusyrityssijoitus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, johon on tehty arvonalentumistestaus.

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrityksissä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta

Jokaisen konserniyrityksen tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan käyttäen sen taloudellisen ympäristön valuuttaa, jossa yritys toimii (”toimintavaluutta”). Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi käyttäen Euroopan keskuspankin tilikauden kalenterikuukausien keskikurssien keskiarvokurssia ja taseet tilinpäätöspäivän kursseja käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääomaan.

Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista syntyvät muuntoerot ja nettosijoituksen suojaustulos kirjataan omaan pääomaan. Kun tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004 on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä, eikä niitä myöskään myöhemmin tytäryrityksen myynnin yhteydessä kirjata tuloslaskelmaan.

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu euroiksi tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on muunnettu euroiksi tilinpäätöspäivän kursseja käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on merkitty tuloslaskelmaan. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

	Keskikurssi vuonna 2007	Kurssi 31.12.2007	Kurssi 31.12.2006
1 EUR = USD	1,3705	1,4721	1,3170
SEK	9,2503	9,4415	9,0404
NOK	8,0164	7,9580	8,2380
DKK	7,4512	7,4583	7,4560
EEK	15,6466	15,6466	15,6466
LVL	0,7028	0,7028	0,7028
LTL	3,4528	3,4528	3,4528
RUB	35,0183	35,986	34,680

Pysyvät vastaavat

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

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

Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 15 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	4 - 40 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan

kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketulokseen.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Rakennusaikaisia korkoja ei aktivoida. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset on kirjattu aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

Aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden 1.1.2004 jälkeen hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Tätä aiempien liiketoimintojen yhdistämisten liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenona. Näiden hankintojen luokittelua tai tilinpäätöskäsittelyä ei ole oikaistu konsernin avaavaa IFRS-tasetta laadittaessa. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslas-kelmaan kuluksi.

Tutkimus- ja kehittämismenot

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

Muut aineettomat hyödykkeet

Patentit ja lisenssit merkitään taseeseen ja kirjataan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Poistoaika on 7 - 25 vuotta. Tavaramerkit, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, merkitään taseeseen ja niistä ei tehdä poistoja, vaan ne testataan jokaisena tilinpäätöspäivänä arvonalentumistestillä. Toistaiseksi konsernilla ei ole ollut tällaisia tavaramerkkejä.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Valmiiden ja keskeneräisten töiden hankintameno muodostuu raaka-aineista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä asianmukaisesta osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Vaihto-omaisuusosakkeiden ja -kiinteistöjen arvostuksessa huomioidaan markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

Vuokrasopimukset

Aineellisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasingsopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Rahoitusleasingsopimusten vuokravelvoitteet sisältyvät korollisiin velkoihin.

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

Työsuhde-etuudet

Eläkevastuut

Konsernilla on toiminta-alueellaan erilaisia maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelmiä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöstöjä ja käytäntöjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Etuuspohjaisissa järjestelyissä eläkevastuuna esitetään tulevien eläkemaksujen nykyarvo tilinpäätöspäivänä vähennettynä järjestelyyn kuuluvien varojen tilinpäätöspäivän käyvällä arvolla ja oikaistuna vakuutusmatemaattisilla voitoilla ja tappioilla sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvilla menoilla. Eläkevastuun laskevat riippumattomat vakuutusmatemaatikot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi jaksottaen kustannukset työntekijöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot tietyn vaihteluvälin ylittävältä osalta kirjataan työntekijöiden jäljellä olevalle keskimääräiselle palvelusajalle.

Suomessa kertyviä työeläkkeitä on käsitelty kokonaisuudessaan maksupohjaisena. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on kirjattu etuuspohjaisina. Ruotsin työeläkkeet on vakuutettu usean työnantajan yhteisessä eläkejärjestelyssä. Tämän eläkevastuun osalta ei ole ollut mahdollista saada riittäviä tietoja vastuiden ja varojen jakamiseksi työantajittain. Ruotsin työeläkkeet on käsitelty maksupohjaisina. Yritysjärjestelyjen yhteydessä irtisanottujen henkilöiden osalta on kirjattu työttömyyseläkevelka, joka on arvioitu työnantajalle maksettavaksi tulevan eläkkeen mukaisena.

Osakeoptiot

YIT-konserni on soveltanut IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia kaikkiin sellaisiin optiojärjestelyihin, joissa optiot on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Tätä aiemmista optiojärjestelyistä ei ole esitetty kuluja tuloslaskelmassa. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Option myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa. Käypä arvo määritetään Black–Scholes -hinnoittelumallin perusteella. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan

(nimellisarvo) ja ylikurssirahastoon. Konserni päivittää oletuksen lopullisista optioiden lukumääristä jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioiden muutokset kirjataan tulolaskelmaan.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät mm. aineellisten hyödykkeiden poistoeroista, vapaaehtoisista varauksista Ruotsissa, etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksista.

Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

YIT-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat, alun perin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä johdannaiset suojauslaskennassa. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat ja –velat taseeseen silloin kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä.

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai, kun myyntisaamisen siirron yhteydessä rahavirtojen saamista koskeva määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Rahoitusvarat

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi on luokiteltu ainoastaan johdannaiset, jotka eivät täytä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset ovat varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Lainat ja muut saamiset sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon. Myyntisaatavat on arvostettu saatavista todennäköisesti yhtiölle koituvan hyödyn määräisenä. Tällöin myyntisaatavien arvossa on huomioitu luottotappioksi katsottavat erät. Myytävien asunto-osakkeiden myyntisaatavat on arvostettu asunnon kauppakirjan mukaiseen myyntihintaan, joka on saatettu vastaamaan kohteen valmiusastetta.

Myytävissä olevat rahoitusvarat koostuvat pääasiassa osakkeista ja osuuksista, jotka arvostetaan käypään arvoon tai hankintahintaan. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvonmuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja lyhytaikaisista likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Rahavarat merkitään taseeseen alkuperäiseen määrään.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin pitkäaikaiset rahoitusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä.

Johdannaissopimuksiin perustuvat velat luokitellaan joko kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviin rahoitusvelkoihin tai johdannaisiin suojauslaskennassa. Ei suojauslaskennassa olevien johdannaissopimusten käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelman Rahoitustuotot ja -kulut -ryhmään sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Perustajaurakoinnista aiheutuvat velat on esitetty luonteensa mukaisesti lyhytaikaisessa korollisessa vieraassa pääomassa. Rahoitusyhtiölle myydyt urakkasaatavat kirjataan velaksi myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osakkeiden osalta siltä osin kuin ne ylittävät valmistusasteen mukaisen osuuden myytyjen osakkeiden velkaosuudesta. Asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin osakkeisiin.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

YIT-konserni käsittelee johdannaissopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Kaikki johdannaiset kirjataan alun perin hankintamenoon, joka vastaa niiden käypää arvoa kaupantekopäivänä, ja myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käypään arvoon arvostamisesta, käsitellään kirjanpidossa johdannaissopimuksen käyttötarkoituksen määräämällä tavalla.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten velkojen rahavirran suojauksina, ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojauksina tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39 mukaisia suojauslaskennan kriteerejä.

Konserni dokumentoi suojauslaskentaa aloittaessaan suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskinhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian IAS 39:n vaatimusten mukaisesti. Konserni dokumentoi, suojausta aloittaessa ja jokaisen tilinpäätöksen yhteydessä etu- ja jälkikäteen, arvionsa siitä kumoavatko suojausinstrumentin käyvän arvon tai rahavirtojen muutokset suojauskohteen käyvän arvon tai rahavirtojen muutoksia erittäin tehokkaasti.

Konserni soveltaa rahavirransuojauslaskentaa vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Rahavirtaa suojaavien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon ja tehoton osuus kirjataan tuloslaskelman Rahoitustuotot ja -kulut erään. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan korkokulujen oikaisuksi.

Kun suojausinstrumentti erääntyy tai myydään tai kun suojauslaskennan kriteerit eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes liiketoimi toteutuu. Jos liiketoimen ei enää odoteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Siitä huolimatta, että eräät johdannaissopimukset täyttävät konsernin riskienhallinnan asettamat tehokkaan suojauksen vaatimukset, ne eivät kaikilta osin täytä IAS 39:n suojauslaskennan vaatimuksia, vaikka ovatkin tehokkaita taloudellisia suojausinstrumentteja. Arvonmuutokset johdannaissopimuksista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaisten käyvät arvot määritetään vertaamalla niiden kirjanpitoarvoja realisointiarvoihin. Realisointiarvojen laskemiseen käytetään todennettavissa olevia markkinahintoja tai johdannaisten vastapuolten tekemää markkinahintaista arvostusta.

Suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten, joiden eräpäivään on aikaa enemmän kuin yksi vuosi, käypä arvo esitetään pitkäaikaisissa saamisissa tai veloissa. Muiden johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

2. SEGMENTTITIEDOT

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

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

Liiketoimintasegmentit

Konsernin liiketoimintasegmentit ovat:

Kiinteistötekniset palvelut:
Kotien ja kiinteistöjen talotekniset huollot, korjaukset ja uudistukset. LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien uudishankkeet ja saneeraus sekä huolto- ja ylläpitotyöt

Rakentamispalvelut:
Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut. Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito. Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet, infrarakentamishankkeet

Teollisuus- ja verkkopalvelut:
Teollisuuden laitosten, prosessien ja tietoverkkojen kunnossapito, asennus - ja pienrakentamispalvelut. Teollisuuden investoinnit sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin, putkistoihin ja säiliöihin. Teollisuuden ja kotitalouksien tietoverkkojen rakentaminen, asennus ja huolto

Verkkopalvelut-liiketoiminta myytiin 31.12.2007, segmentin nimi 1.1.2008 alkaen on Teollisuuden palvelut.

2007 1000 euroa	Kiinteistötekniset palvelut	Rakentamis-palvelut	Teollisuus- ja verkkopalvelut	Muut ja eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto, ulkoinen	1 594 896	1 632 052	478 055	1 537	**3 706 540**
Liikevaihto, sisäinen	55 101	2 888	11 788	-69 777	**-**
Liikevaihto yhteensä	1 649 997	1 634 940	489 843	-68 240	**3 706 540**
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista	12	1 232			**1 244**
Segmentin liikevoitto	112 199	200 610	41 170	-16 216	**337 763**
Kohdistamattomat erät 1)					**-112 862**
Tilikauden tulos emoyhtiön omistajille					**224 901**
Segmentin varat	763 998	1 566 481	240 958	-137 269	**2 434 168**
Kohdistamattomat varat 2)					**27 159**
Varat yhteensä	763 998	1 566 481	240 958	-137 269	**2 461 327**
Segmentin velat	469 592	1 074 211	161 769	-134 081	**1 571 491**
Kohdistamattomat velat 3)					**71 485**
Velat yhteensä	469 592	1 074 211	161 769	-134 081	**1 642 976**
Investoinnit	6 510	7 502	2 848	17 137	**33 997**
Poistot	7 684	2 897	3 699	12 920	**27 201**
Arvonalentumiset					
Liikearvon kulukirjaus	-	-	8 218	-	**8 218**
Muut kulut, joihin ei liity maksua					
Varausten ja eläkevelvoitteiden muutos	-1 155	4 963	725	-106	**4 427**

Segementeille kohdistamattomat erät ovat:

1) Rahoitustuotot ja -kulut, verot ja vähemmistöosuus

2) Laskennalliset verosaamiset

3) Laskennalliset verovelat

2006 1000 euroa	Kiinteistötekniset palvelut	Rakentamis-palvelut	Teollisuus- ja verkkopalvelut	Muut ja eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto, ulkoinen	1 367 173	1 447 883	468 557	784	3 284 397
Liikevaihto, sisäinen	47 898	4 314	8 382	-60 594	-
Liikevaihto yhteensä	1 415 071	1 452 197	476 939	-59 810	3 284 397
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista	17	1 320	-	-	1 337
Segmentin liikevoitto	87 618	170 835	17 983	-17 666	258 770
Kohdistamattomat erät 1)					-87 813
Tilikauden tulos emoyhtiön omistajille					170 957
Segmentin varat	635 924	1 335 801	198 477	-73 481	2 096 721
Kohdistamattomat varat 2)					21 104
Varat yhteensä	635 924	1 335 801	198 477	-73 481	2 117 825
Segmentin velat	418 919	886 475	151 225	-65 739	1 390 880
Kohdistamattomat velat 3)					52 522
Velat yhteensä	418 919	886 475	151 225	-65 739	1 443 402
Investoinnit	4 251	11 471	2 759	16 090	34 571
Poistot	7 012	1 855	3 833	11 431	24 131
Arvonalentumiset	-	-	-	-	-
Muut kulut, joihin ei liity maksua					
Varausten ja eläkevelvoitteiden muutos	-229	-339	5 201	-27	4 606

Segementeille kohdistamattomat erät ovat:
1) Rahoitustuotot ja -kulut, verot ja vähemmistöosuus
2) Laskennalliset verosaamiset
3) Laskennalliset verovelat

Maantieteelliset segmentit

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

2007, 1000 euroa	Suomi	Skandinavia	Venäjä	Baltia	Muut maat	Eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto	1 907 998	1 228 596	322 594	222 234	25 118		3 706 540
Segmentin varat	1 760 342	538 716	563 257	237 101	46	-665 294	2 434 168
Investoinnit	20 137	5 809	5 891	2 160			33 997

2006, 1000 euroa	Suomi	Skandinavia	Venäjä	Baltia	Muut maat	Eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto	1 807 005	1 049 434	216 906	196 863	14 189	-	3 284 397
Segmentin varat	1 562 238	422 939	354 096	208 796	44	-451 392	2 096 721
Investoinnit	21 981	3 312	7 099	4 793	-	-2 614	34 571

3. HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007

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

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

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

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

Vuoden 2007 hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely

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

Vastikkeen muodostuminen

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

Hankintojen rahavirta

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

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2006

Vuonna 2006 YIT-konserni teki pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Virossa. Hankinnat tehtiin Kiinteistötekniset palvelut, Rakentamispalvelut ja Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialoille. Hankinnoilla vahvistettiin nykyisiä paikallisia liiketoimintoja.

Hankinnoista merkittävimmät olivat Konepaja Alueputkitus -konsernin 100 % osuuden hankinta, Fläktteknik i Umeå AB:n, Ruotsi, OU Vintanon, Viro ja URD Klima Mo AS:n, Ruotsi, 100 % omistuksen hankinnat. Näiden hankintojen yhteenlaskettu hankintahinta oli 6,0 milj. euroa. Hankinnoista ei syntynyt kohdistamatonta liikearvoa. Liikearvo kohdistettiin pääasiassa aineettomiin oikeuksiin ja vaihto-omaisuuteen.

Merkittävimmät hankitut yhtiöt on fuusioitu osaksi aikaisempaa liiketoimintaa, joten hankintojen erillistä vaikutusta vuoden 2006 tulokseen ei ole mahdollista arvioida. Hankitut yhtiöt ovat konsernin kokoon nähden vähäisiä.

Tilikaudella lisättiin omistusosuutta ZAO YIT Moskoviassa 36,8 %:lla 87,8 %:iin ja AB YIT Kaustakonsernissa 9,4 %:lla 95,1 %:iin.

Vuoden 2006 hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely

1000 euroa	Käypä arvo	Kirjanpito arvo
Rahavarat	5 133	5 133
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2 448	2 091
Aineettomat hyödykkeet	4 691	5
Vaihto-omaisuus	3 049	941
Saamiset	5 893	5 893
Muut velat	-8 995	-8 995
Hankittu nettovarallisuus	12 219	5 068

Vastikkeen muodostuminen

1000 euroa	
Maksettu rahana	12 219
Hankinnoille kohdistettavat kulut	0
Kokonaisvastike	12 219
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	12 219
Liikearvo	0

Hankintojen rahavirta

1000 euroa	
Rahana maksettu vastike	12 219
Hankinnalle kohdistettavat kulut	0
Hankitun yrityksen rahavarat	5 133
Hankintojen rahavirta	-7 086
Vähemmistöjen lunastus	-4 017
Hankintojen kassavirta yhteensä	-11 103

4. MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Myydyt liiketoiminnot 2007

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

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:

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

Myytyjen liiketoimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin oli:

1000 euroa	2007
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	**3709**
Aineettomat hyödykkeet	**78**
Liikearvo	**8218**
Vaihto-omaisuus	**3 734**
Myyntisaamiset	**1 445**
Rahavarat	**231**
Varat yhteensä	**17 415**
Laskennalliset verovelat	**65**
Korolliset velat	**102**
Ostovelat ja muut velat	**1 573**
Velat yhteensä	**1 740**
Vähemmistön osuus	**1 435**
Nettovarallisuus	**14 240**

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

Myydyt liiketoiminnot 2006

Vuonna 2006 liettualainen tytäryhtiö AB YIT Kausta myi teräsrakennetehtaan ja YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy myi Telesilta-liiketoimintayksikön laivansähköistysliiketoiminnot.

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:

1000 euroa	1.1.- 31.12.2006
Liikevaihto	5 183
Liiketoiminnan kulut	-5 246
Voitto ennen veroja	-63
Verot	-24
Voitto verojen jälkeen	-87
Saatu rahana	2 694
Myynnin suorat kulut	151
Myydyn yksikön rahavarat	3
Rahavirtavaikutus	2 540

Myytyjen liiketoimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin oli:

1000 euroa	2006
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	268
Aineettomat hyödykkeet	0
Vaihto-omaisuus	1 486
Myyntisaamiset	0
Rahavarat	0
Varat yhteensä	1 754
Ostovelat ja muut velat	115
Velat yhteensä	115
Nettovarallisuus	**1 639**

Liiketoiminnat myytiin 3 000 tuhannella eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 1 639 tuhatta euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 1 361 tuhatta euroa. Verovaikutuksen osuus myyntivoitosta oli 309 tuhatta euroa ja myyntivoitto verovaikutuksen huomioimisen jälkeen oli 1 052 tuhatta euroa.

5. PITKÄAIKAISHANKKEET

1000 euroa	2007	2006
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	**2 657 893**	2 396 867
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	**1 938 564**	1 840 623
Siirtosaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	**173 410**	194 731
Saaduissa ennakoissa esitetyt bruttovelat asiakkaille	**230 412**	163 623

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

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1000 euroa	2007	2006
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	**911**	914
Vuokratuotot	**1 439**	1 319
Myydyt liiketoiminnot	**17 956**	1 361
Muut	**910**	4 368
Yhteensä	**21 216**	7 962

7. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1000 euroa	2007	2006
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	**208**	154
Vuokrat	**92 701**	84 079
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	**16 952**	13 282
Projektien muut muuttuvat kulut	**257 911**	220 199
Muut kiinteät kulut	**87 368**	72 628
Yhteensä	**455 140**	390 342

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1000 euroa	2007	2006
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	**6 254**	4 979
Muut aineettomat hyödykkeet	**628**	587
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	**1 215**	1 111
Koneet ja kalusto	**16 524**	14 301
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	**1 450**	2 304
Muut aineelliset hyödykkeet	**1 130**	849
Yhteensä	**27 201**	24 131
Arvonalentumiset hyödykeryhmittäin		
Liikearvo	**0**	0
Muut aineettomat hyödykkeet	**0**	0
Koneet ja kalusto	**0**	0
Yhteensä	**0**	0

9. HENKILÖSTÖKULUT

1000 euroa	2007	2006
Palkat	**856 467**	773 157
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	**95 654**	87 446
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	**4 621**	2 127
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	**-121**	-68
Myönnetyt osakeoptiot	**3 451**	2 544
Muut henkilösivukulut	**109 032**	103 549
Yhteensä	**1 069 104**	968 755

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

1000 euroa	2007	2006
Kiinteistötekniset palvelut	**12 124**	11 283
Rakentamispalvelut	**6 173**	5 444
Teollisuus- ja verkkopalvelut	**4 757**	4 796
Muut	**340**	323
Yhteensä	**23 394**	21 846

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

10. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat arviolta 22,0 milj.euroa vuonna 2007 ja 21,0 milj. euroa vuonna 2006. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana ja ne kirjataan projektin kuluksi.

11. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1000 euroa	2007	2006
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	**161**	22
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	**2 257**	2 307
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		
kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	**10**	0
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	**159**	244
Rahoitustuotot yhteensä	**2 587**	2 573
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista lainoista	**-21 038**	-10 572
Korkokulut myydyistä saatavista	**-10 504**	-8 886
Muut rahoituskulut jaks. hankintamenoon kirjatuista veloista	**-357**	-890
Korkokulut suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	**917**	-130
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	**0**	0
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	**189**	0
Luovutustappiot myytävissä olevista sijoituksista 1)	**-99**	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	**0**	0
Rahoitusleasingsopimuksista	**-90**	-44
Rahoituskulut yhteensä	**-30 982**	-20 522
Valuuttakurssivoitot	**22 645**	19 409
Valuuttakurssitappiot	**-26 455**	-22 065
Valuuttakurssierot, netto	**-3 810**	-2 656
Rahoituskulut, netto	**-32 205**	-20 605

1) Omasta pääomasta tuloslaskelmaan kirjattu
Valuuttakurssitappioihin sisältyy ruplariskin suojauksesta realisoituvaa euron ja ruplan korkoeroa 3,7 milj. euroa (2,5 milj. euroa) ja balttivaluuttojen suojauksesta syntyvää korkoeroa 1,5 milj. euroa (0 milj. euroa). Konsernin luovuttua oman pääoman valuuttariskin suojaamisesta syntyi kurssivoittoa 1,5 milj. euroa (liite 30).

12. TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1000 euroa	2007	2006
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	**65 286**	47 302
Edellisten tilikausien verot	**30**	471
Laskennalliset verot	**12 266**	14 996
Yhteensä	**77 582**	62 769

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

1000 euroa	2007	2006
Voitto ennen veroja	**305 558**	238 165
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 26 %	**79 445**	61 923
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	**-1 718**	-1 369
Verovapaat tulot	**-832**	-6 296
Vähennyskelvottomat kulut	**4 766**	5 532
Vähennyskelpoiset kulut	**-1 854**	0
Osakkuusyhtiöiden nettotulos	**-323**	-348
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	**98**	0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	**-5 385**	0
Edellisten tilikausien verot	**30**	471
Konsernieliminoinnit	**3 355**	2 856
Verot tuloslaskelmassa	**77 582**	62 769

13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2007	2006
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	**224 901**	170 957
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1000 kpl	**126 872**	125 357
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	**1,77**	1,36

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

	2007	2006
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	**224 901**	170 957
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1000 kpl	**126 872**	125 357
Osakeoptioiden vaikutus, 1000 kpl	**156**	1 416
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, 1000 kpl	**127 028**	126 773
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	**1,77**	1,35

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

2006 1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2006	2 855	29 535	134 693	6 088	226	173 397
Kurssierot	10	18	167			195
Lisäykset	0	3 107	25 756	2 594	2 132	33 589
Liiketoimintojen hankinta	0	0	2 448		0	2 448
Vähennykset	0	-7	-2 108	-239	-255	-2 609
Liiketoimintojen myynnit			-243	-25		-268
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	-12	-37	0	-49
Hankintamenot 31.12.2006	2 865	32 653	160 701	8 381	2 103	206 703
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2006	-	-15 882	-76 979	-3 438	-	-96 299
Kurssierot		-12	-180	0		-192
Poistot	-	-1 111	-16 605	-849	-	-18 565
Siirtojen kertyneet poistot	-	2	187	0	-	189
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2006	-	-17 003	-93 577	-4 287	-	-114 867
Kirjanpitoarvo 1.1.2006	2 855	13 653	57 714	2 650	226	77 098
Kirjanpitoarvo 31.12.2006	2 865	15 650	67 124	4 094	2 103	91 836

Rahoitusleasingsopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto 1000 euroa	**2007**	2006
Hankintameno 1.1.	**14 280**	14 078
Muuntoero	**-97**	116
Lisäykset	**699**	855
Vähennykset	**-605**	-795
Siirrot erien välillä	**-24**	26
Kertyneet poistot	**-11 504**	-10 192
Kirjanpitoarvo 31.12.	**2 749**	4 088

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2006 eikä vuonna 2005. Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

15. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2007 1000 euroa	**Aineettomat oikeudet**	**Liikearvo**	**Muut pitkävaikutteiset menot**	**Ennakkomaksut**	**Yhteensä**
Hankintamenot 1.1.2007	32 448	325 820	9 957	918	**369 143**
Lisäykset	3 198	0	795	2 450	**6 443**
Liiketoimintojen hankinta	11 956	0	0	0	**11 956**
Vähennykset 1)	-250	-8 218	-39	-8	**-8 515**
Siirrot omaisuuerien välillä	944	0	125	-911	**158**
Kurssierot	52	67	28	1	**148**
Hankintamenot 31.12.2007	48 348	317 669	10 866	2 450	**379 333**
Kertyneet poistot 1.1.2007	-19 191	-77 012	-8 509	0	**-104 712**
Poistot	-6 254	0	-628	0	**-6 882**
Kurssierot	21	-66	-25	0	**-70**
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	21	0	-22	0	**-1**
Kertyneet poistot 31.12.2007	-25 403	-77 078	-9 184	0	**-111 665**
Kirjanpitoarvo 1.1.2007	13 257	248 808	1 448	918	**264 431**
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	22 945	240 591	1 682	2 450	**267 668**

1) Liikearvon vähennys aiheutuu Verkkopalvelut-liiketoiminnan myynnistä.

2006 1000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä-vaikutteiset menot	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintamenot 1.1.2006	26 846	325 867	8 731	13	361 457
Lisäykset	2 075	0	158	906	3 139
Liiketoimintojen hankinta	3 646	0	1 045	0	4 691
Vähennykset	-33	0	0	-1	-34
Siirrot omaisuuerien välillä	0	0	51	0	51
Kurssierot	-86	-47	-28	0	-161
Hankintamenot 31.12.2006	32 448	325 820	9 957	918	369 143
Kertyneet poistot 1.1.2006	-14 201	-77 059	-7 952	0	-99 212
Poistot	-4 979	0	-587	0	-5 566
Kurssierot	-8	47	27	0	66
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	-3	0	3	0	0
Kertyneet poistot 31.12.2006	-19 191	-77 012	-8 509	0	-104 712
Kirjanpitoarvo 1.1.2006	12 645	248 808	779	13	262 245
Kirjanpitoarvo 31.12.2006	13 257	248 808	1 448	918	264 431

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

	2007	2006
Kiinteistötekniset palvelut		
Suomi	**68 876**	68 876
Ruotsi	**41 805**	41 805
Norja	**69 698**	69 698
Tanska	**7 600**	7 600
Venäjä ja Baltia	**-**	-
Rakentamispalvelut		
Asuntorakentaminen ja talonrakennus	**-**	-
Toimitilat	**-**	-
Infrapalvelut	**-**	-
Kansainvälinen toiminta	**10 861**	10 861
Teollisuus- ja verkkopalvelut	**41 750**	49 968
Liikearvot yhteensä	**240 590**	248 808

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöoarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat kolmen vuoden ennusteisiin sekä näitä seuraaviin vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. Syyskuussa 2007 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä kyseisten toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä. Testauksessa WACC:ina on käytetty 8,5 prosenttia. Lisäriskitekijät ovat olleet: Teollisuus ja verkkopalvelut 2 %, Kiinteistötekniset palvelut 1 % ja Rakentamispalveluiden kansainvälinen toiminta 3 %. Lisäriskitekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1-3 %.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoon (T) seuraavasti:

Suhde				Arvio
E		<	T	Alaskirjaus
E	0 - 20 %	>	T	Ylittää hieman
E	20 - 50 %	>	T	Ylittää selvästi
E	50 % -	>	T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä. Liikearvon vähennys 8.218 tuhatta euroa aiheutuu Verkkopalvelutliiketoiminnan myynnistä.

16. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

1000 euroa	**2007**	2006
Tilikauden alussa	**2 929**	1 784
Osuus tuloksesta	**1 244**	1 337
Lisäykset	**0**	0
Vähennykset	**-302**	0
Tilikauden aikana saadut osingot	**-256**	-192
Tilikauden lopussa	**3 615**	2 929

Osakkuusyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2007 eikä vuonna 2006.

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

1000 euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Haapaveden Puhdistamo Oy	Haapavesi	1 593	1 415	926	-24	41,0 %
Arandur Oy	Vantaa	1 776	1 579	4 989	34	33,3 %
AS Normanni Linnagrupp	Tallinna	52	0	0	0	50,0 %
AS Tartu Maja Betoontooted	Tartto	20 605	6 430	26 491	4 845	25,0 %
OOO Euroeni	Pietari	2	-	-	3	25,0 %
OOO Eurostroi	Pietari	1	-	-	-	25,0 %

17. MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET

Muut pitkäaikaiset sijoitukset sisältävät noteerattuja ja noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi sijoituksiksi. Noteeratut osakkeet on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Myytävissä olevat sijoitukset 1000 euroa	**2007**	2006
Tasearvo 1.1	**2 970**	3 009
Lisäykset	**116**	39
Vähennykset	**-518**	-257
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	**0**	0
Käyvän arvon muutokset	**-30**	179
Tasearvo 31.12.	**2 538**	2 970
Noteeratut osakkeet	**187**	217
Noteeraamattomat osakkeet	**2 351**	2 753

18. PITKÄAIKAISET SAAMISET

1000 euroa	**2007** **Tasearvo**	**2007** **Käypä arvo**	2006 Tasearvo	2006 Käypä arvo
Myyntisaamiset	**97**	**97**	76	76
Lainasaamiset	**8**	**8**	69	78
Muut saamiset	**820**	**820**	1 000	1 000
Ennakkoon maksetut vakuutusmaksut	**11 083**	**11 083**	10 290	10 290
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	**3 113**	**3 113**	1 959	1 959
Yhteensä	**15 121**	**15 121**	13 394	13 403

19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2007 1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	15 049	28	1 054	-	26	**16 157**
Vahvistetut tappiot	1 156	-120	5 385	-	6	**6 427**
Eläke-etuudet	1 288	34	-28	-		**1 294**
Osatuloutus	1 515	-24	-783	-	-365	**343**
Muut erät	2 096	-5	853	-	-6	**2 938**
Yhteensä	21 104	-87	6 481	-	-339	**27 159**
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	19 770	330	5 156		234	**25 490**
Kertyneet poistoerot	5 976	-257	3 235	-	-	**8 954**
Osatuloutus	19 235	-442	9 424	-	-	**28 217**
Yleiskulujen kirjaus	1 486	-	-601	-	-	**885**
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	343	-	30	320	-	**693**
Muut erät	5 712	106	1 428	-	-	**7 246**
Yhteensä	52 522	-263	18 672	320	234	**71 485**
Kurssiero			75			
Laskennallinen vero, netto	-31 418	176	-12 266	-320	-573	**-44 326**

Konsernitilinpäätökseen ei ole jätetty kirjaamatta merkittäviä laskennallisia verosaamisia. Aikaisempina vuosina kirjaamaton laskennallinen verosaaminen liittyen YIT Sverige AB:n vahvistettuihin tappioihin on kirjattu tilikaudella.

2006 1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	13 264	-6	1 788	-	3	15 049
Vahvistetut tappiot	5 298	68	-4 210	-	-	1 156
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	97	-	-97	-	-	0
Eläke-etuudet	2 028	-1	-739	-	-	1 288
Osatuloutus	165	-5	1 355	-	-	1 515
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	178	-	-178	-	-	0
Muut erät	2 528	-11	-445	-	24	2 096
Kurssierot	-	-	-361	-	-	-
Yhteensä	23 558	45	-2 887	-	27	21 104
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	15 838	-23	292	-	4 247	19 770
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvos-taminen käypään arvoon hankinnassa	28	-	28	-	-	0
Kertyneet poistoerot	2 777	295	-3 082	-	-178	5 976
Osatuloutus	6 655	-122	-12 620	-	82	19 235
Yleiskulujen kirjaus	2 737	-	1 251	-	-	1 486
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	24	-	24	-	-	0
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	0	-	-	343	-	343
Muut erät	8 404	-24	1 998	-	-669	5 712
Yhteensä	36 463	126	-12 109	343	3 482	52 522
Laskennallinen vero, netto	-12 905	-81	-14 996	-343	-3 455	-31 418

Konsernitilinpäätökseen on jätetty kirjaamatta laskennallista verosaamista 7.464 tuhatta euroa.
Tästa 6.628 tuhatta euroa liittyy YIT Sverige AB:n vahvistettuihin tappioihin, jotka on hyödynnettävissä verotuksessa aikaisintaan vuonna 2009.
Muu osa liittyy tappiollisen yhtiön vahvistettuihin tappioihin, joiden verohyödyn realisoituminen ei ole todennäköistä.

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaonperusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävallassa ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. VAIHTO-OMAISUUS

1000 euroa	**2007**	2006
Aineet ja tarvikkeet	**19 436**	19 467
Keskeneräiset työt	**488 270**	378 168
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	**567 114**	500 016
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	**80 032**	64 872
Ennakkomaksut	**104 417**	35 264
Muu vaihto-omaisuus	**5 764**	8 594
Vaihto-omaisuus yhteensä	**1 265 033**	1 006 381

Tilikaudella kirjattiin kuluksi 3.673 tuhatta euroa (991 tuhatta euroa vuonna 2006), jolla vaihto-omaiseen kirjanpitoarvoa alennettiin vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

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

21. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1000 euroa	**2007 Tasearvo**	**2007 Käypä arvo**	2006 Tasearvo	2006 Käypä arvo
Myyntisaamiset	**451 702**	**451 702**	417 420	417 420
Lainasaamiset	**3 149**	**3 149**	3 063	3 063
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	**67**	**67**	2 629	2 629
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	**173 410**	**173 410**	194 731	194 731
Siirtosaamiset	**42 857**	**42 857**	38 693	38 693
Tuloverosaamiset	**3 673**	**3 673**	6 921	6 921
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	**4 479**	**4 479**	1 795	1 795
Muut saamiset	**48 149**	**48 149**	23 678	23 678
Yhteensä	**727 486**	**727 486**	688 930	688 930

Korolliset saamiset	**3 216**	5 692
Korottomat saamiset	**724 270**	683 238

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2007 aikana olleet keskimäärin 426.770 tuhatta euroa (2006: 383.448 tuhatta euroa).

22. RAHAVARAT

1000 euroa	**2007 Tasearvo**	**2007 Käypä arvo**	2006 Tasearvo	2006 Käypä arvo
Käteinen raha ja pankkitilit	**60 198**	**60 198**	25 843	25 843
Rahoitusarvopaperit	**0**	**0**	7	7
Yhteensä	**60 198**	**60 198**	25 850	25 850

23. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Osakepääoma ja ylikurssirahasto

1000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Omat osakkeet	Yhteensä
1.1.2006	62 397 152	62 397	77 196	-7	139 586
Nimellisarvon splittaus 1:2	62 397 152				
Osakeanti	-	-			
Osakeoptioiden käyttö	1 982 368	992	6 554		7 546
Omien osakkeiden hankinta					
31.12.2006	126 776 672	63 389	83 750	-7	147 132
1.1.2007	126 777 062	63 389	83 750	-7	147 132
Nimellisarvon splittaus 1:2		82 822	-82 822		
Osakeanti	-400	-	-	7	7
Osakeoptioiden käyttö	441 200	2 893			2 893
Siirto muihin rahastoihin			-928		-928
31.12.2007	127 217 872	149 104	0	0	149 104

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127.217.872 ja osakepääoma 149.104 tuhatta euroa 31.12.2007. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Varsinaisen yhtiökokouksen 16.3.2007 päätöksen mukaisesti YIT Oyj:n ylikurssirahasto lakkautettiin korottamalla rahastoantina yhtiön osakepääomaa. Lisäksi päätettiin luopua osakkeen nimellisarvosta sekä enimmäis- ja vähimmäisosakepääomaa koskevista yhtiöjärjestyksen määräyksistä.

Osakepääoman korotukset vuonna 2007 ja vuonna 2006 johtuivat vuosien 2006 ja 2004 optio-oikeuksilla tehdyistä osakemerkinnöistä. Tilikaudella 2007 optio-oikeuksien perusteella tehdyissä osakemerkinnöissä kirjattiin merkintähinnat kokonaisuudessaan osakepääomaan.

Omat osakkeet
1.1.2007 yhtiön hallussa olleet omat osakkeet, 400 kappaletta, mitätöitiin 10.4.2007.
Mitätöinti vähensi yhtiön osakkeiden lukumäärää 400 kappaleella ja pienensi kertyneitä voittovaroja 7.050 euroa.

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

Muuntoerorahasto
Muuntoerorahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet.

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

Osingot
Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,80 euroa/osake.

Osakeoptiot
Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä 7.3.2002 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluksi tilinpäätökseen.

Konsernin voimassa olevien optio-ohjelmien ehdot ovat seuraavat:

Myöntämisvuosi	Merkintäsuhde	Merkintähinta, euroa	Merkintäaika
2006K 1)	1:1	20,5300	1.4.-30.11 vuosina 2007-2008
2006L 2)	1:1	20,5300	1.4.-30.11 vuosina 2007-2008
2006M 3)	1:1	20,5300	1.4.-30.11 vuosina 2008-2009
2006N 4)	1:1	20,5300	1.4.-30.11 vuosina 2009-2010

1) Annettu vuoden 2006 aikana konsernin johdolle ja avainhenkilöille.
2) Jaettu konsernin johdolle ja avainhenkilöille vuonna 2007 vuoden 2006 tulokselle asetettujen kannattavuus- ja kasvutavoitteiden mukaisesti.
3) Jaetaan konsernin johdolle ja avainhenkilöille vuonna 2008, jos vuoden 2007 tulokselle asetetut kannattavuus- ja kasvutavoitteet saavutetaan.
4) Jaetaan konsernin johdolle ja avainhenkilöille vuonna 2009, jos vuoden 2008 tulokselle asetetut kannattavuus- ja kasvutavoitteet saavutetaan.
Optiot menetetään henkilön lähtiessä YIT:n palveluksesta ennen oikeuden lopullista syntymistä.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskihinnat ovat seuraavat:

	2007 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	**2007 Optioiden lukumäärä**	2006 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	2006 Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	**15,74**	**371 240**	4,32	643 279
Myönnetyt uudet	**18,54**	**688 660**	19,50	274 440
Osakemerkintään käytetyt	**6,73**	**223 380**	3,62	540 312
Yhtiölle takaisin siirretyt ja rauenneet	**10,86**	**6 820**	17,01	6 167
Tilikauden lopussa	**20,53**	**829 700**	16,25	371 240

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskihinta oli 6,73 euroa vuonna 2007 ja 3,62 euroa vuonna 2006.

Tilinpäätöshetkellä ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ja raukeamisajat on esitetty seuraavassa:

Raukeamisvuosi	**Merkintähinta**	2007
2008	**20,53**	829 700

Ulkona olevien optioiden perusteella YIT Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 17.033.741 eurolla ja 829 700 osakkeella.

Vuonna 2007 ei laskettu liikkeelle uusia optioita.
Tilikauden 2006 aikana myönnettyjen optioiden käyväksi arvoksi määritettiin Black & Scholes -hinnoittelumallilla keskimäärin 5 770 euroa . Hinnoittelumallissa käytetyt muuttujat olivat keskimäärin:

	2007	2006
Osakehinnan painotettu keskiarvo, euroa	**-**	21,93
Toteutushinnan painotettu keskiarvo, euroa	**-**	21,18
Odotettavissa oleva volatiliteetti	**-**	23,70 %
Oletettu option voimassaoloaika	**-**	3,8
Riskitön korko	**-**	3,82 %
Odotettavissa olevat osingot	**-**	0 %

Odotettavissa oleva volatiliteetti on määrätty laskemalla konsernin osakekurssin toteutunut volatiliteetti optioiden juoksuaikaa vastaavalta ajanjaksolta juuri ennen optioiden myöntämishetkeä.

24. ELÄKEVELVOITTEET

YIT-konsernin norjalaisella tytäryhtiöllä YIT Building Systems AS:lla on etuuspohjainen eläkejärjestely. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn piiriin kuuluvat ennen 1.9.2003 aloittaneet henkilöt, joita vuoden lopussa oli yhteensä 1 648 (1 859) henkilöä. 1.9.2003 jälkeen aloittaneet kuuluvat maksupohjaisen järjestelyn piiriin. Eläke-etuuden suuruus eläkkeellejäämishetkellä määritetään mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on käsitelty etuuspohjaisina.

Yritysjärjestelyjen yhteydessä irtisanottujen henkilöiden osalta on kirjattu työttömyyseläkevelka, joka on arvioitu työnantajalle maksettavaksi tulevan eläkkeen mukaisena.

Tuloslaskelmaan kirjatut kulut eläkevelvoitteista ovat seuraavat:	**2007**	2006
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vastuu	**4 621**	2 127
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset vastuut	**-121**	-68

Taseen etuuspohjaisen eläkevelan määräytyminen		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	**74 902**	57 902
Varojen käypä arvo	**-71 457**	-63 436
Alikate/ylikate	**3 445**	-5 534
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	**5 034**	4 138
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	**-15 233**	-4 486
Eläkevastuu, netto	**-6 754**	-5 882
Ylirahastoidut eläkejärjestelyt taseen vastaavissa	**11 038**	10 290
Etuuspohjainen eläkevelka	**4 284**	4 408
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset vastuut	**3 228**	7 165
Eläkevelka taseessa	**7 512**	11 573

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:	**2007**	2006
Velvoite tilikauden alussa	**58 959**	54 041
Työsuorituksesta johtuvat menot	**3 264**	2 244
Korkomenot	**2 976**	2 435
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	**11 475**	782
Maksetut etuudet	**-1 772**	-1 600
Velvoite tilikauden lopussa	**74 902**	57 902

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:	**2007**	2006
Tilikauden alussa	**65 681**	57 709
Varojen odotettu tuotto	**3 779**	3 762
Työnantajan suorittamat maksut	**3 770**	3 565
Maksetut etuudet	**-1 772**	-1 599
Tilikauden lopussa	**71 457**	63 437

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto vuonna 2007 oli 4,1 milj. euroa (3,9 milj. euroa).

Eläkevastuun laskennassa käytetyt pääasialliset vakuutusmatemaattiset olettamukset olivat:	**2007**	2006
Diskonttokorko	**4,6 %**	4,6 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	**5,6 %**	5,6 %
Tuleva palkankorotusolettama	**4,5 %**	2,5 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	**4,3 %**	2,0 %

Kuolleisuusolettama perustuu toteumapohjaiseen tilastoon. Käytetty elinajan odotusarvo 67 ikävuoden jälkeen on ollut miehillä 17 vuotta ja naisilla 18 vuotta.

25. VARAUKSET

1000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Pitkäaikaishankkeiden tappiovaraukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2007	35 923	1 975	12 596	**50 494**
Kurssierot	27	-39	-10	**-23**
Varausten lisäykset	12 216	237	10 631	**23 084**
Käytetyt varaukset	-7 948	-1 401	-2 782	**-12 131**
Käyttämättömien varausten peruutukset	-184	0	-2 257	**-2 441**
31.12.2007	40 033	771	18 178	**58 982**
Pitkäaikaiset	28 333	0	5 828	**34 161**
Lyhytaikaiset	11 700	771	12 350	**24 821**
Yhteensä	40 033	771	18 178	**58 982**

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä rakennustoiminnan 10-vuotisvastuun. 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteumisesta.

Muut varaukset sisältävät rakennustoiminnan annetuista vuokravastuista velaksi kirjatun osuuden sekä uudelleenjärjestelyvarauksia.

26. KOROLLISET VELAT

1000 euroa	2007 Tase arvot	2007 Käyvät arvot	2006 Tase arvot	2006 Käyvät arvot
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkovelkakirjalainat	**249 929**	**246 896**	225 022	225 277
Lainat rahoituslaitoksilta	**104 696**	**103 571**	46 320	45 747
Eläkelainat	**420**	**410**	1 467	1 416
Muut lainat	**525**	**525**	525	525
Rahoitusleasingvelat	**1 315**	**1 315**	2 453	2 453
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	**356 885**	**352 717**	275 787	275 418
Lyhytaikaiset korolliset velat				
Joukkovelkakirjalainat	**74 971**	**74 985**	49 986	49 986
Lainat rahoituslaitoksilta	**4 885**	**4 885**	14 630	14 630
Eläkelainat	**1 047**	**1 047**	5 416	5 416
Yritystodistukset	**0**	**0**	35 185	35 185
Perustajaurakoinnin velka				
Myydyt saatavat 1)	**102 863**	**102 863**	120 415	120 415
Yhtiölainaosuudet 2)	**33 951**	**33 951**	28 610	28 610
Muut lainat	**0**	**0**	1 727	1 727
Rahoitusleasingvelat	**416**	**416**	633	633
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	**218 133**	**218 147**	256 602	256 602

Joukkovelkakirjojen ja yritystodistusten käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 0,30-1,50 % (0,20-1,20 %) pa.

1) Rahoitusyhtiöille myytyjen urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 257,7 milj. euroa (272,1 milj.euroa). Niistä 102,9 milj. euroa (120,4 milj. euroa) sisältyy taseen korollisiin velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohjeiden AG 36-52 mukaisesti. Rahoitusyhtiöille myydyt saatavat täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisperusteet. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 10,9 milj. euron (9,3 milj.euroa) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

2) Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuuksien korot on yhtiövastikkeisiin sisältyvinä kirjattu projektikuluihin.

Joukkovelkakirjalainat

1000 euroa	Kuponki-korko %	Valuutta	Nimellisarvo
Kiinteäkorkoiset			
3/2003-2009 1)	4,750	EUR	50 000
Vaihtuvakorkoiset			
1/2006-2011 2)	5,224	EUR	50 000
2/2006-2016 3)	5,245	EUR	50 000
3/2006-2008 4)	4,915	EUR	75 000
1/2007-2014 5)	5,284	EUR	50 000
2/2007-2012 6)	5,165	EUR	50 000
			325 000

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

1) Laina-aika 1.10.2003-1.10.2009, koronmaksu vuosittain 1.10. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003014142.

2) Laina-aika 27.9.2006-27.9.2011, koronmaksut vuosittain 27.12, 27.3, 27.6 ja 27.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,45 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003022442. (Private Placement).

3) Laina-aika 28.9.2006-28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12, 28.3, 28.6 ja 28.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48 %. Lainan lyhennykset, á 3 570 000 euroa puolivuosittain 28.3. ja 28.9., alkavat 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001826686. (Private Placement).

4) Laina-aika 22.12.2006-22.12.2008, koronmaksut vuosittain 22.3, 22.6, 22.9 ja 22.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,15 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003023309. (Private Placement).

5) Laina-aika 26.3.2007-26.3.2014, koronmaksu vuosittain 26.3, 26.6, 26.9 ja 26.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,50 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003024216. (Private Placement).

6) Laina-aika 29.3.2007-29.3.2012, koronmaksu vuosittain 29.3, 29.6, 29.9 ja 29.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,40%. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001991068. (Private Placement).

Korollisiin velkoihin liittyvä korkoriski

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 64 prosenttia (39 %) ja korkojen painotettu keskiarvo 4,555 % (4,291 %).

Vaihtuvakorkoisten lainojen korkojen painotettu keskiarvo oli 5,563 % (4,108 %). Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli 4,921 % (4,180 %). Nämä luvut sisältävät koronvaihtosopimusten vaikutuksen.

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 175 milj. euroa ja 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 35 milj. euron määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon. Korkojohdannaiset laskevat koko lainasalkun korkojen painotettua keskiarvoa 0,349 prosenttiyksiköllä.

Korkojohdannaisilla on suojattu myös vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 100 milj. euron määräisten lainojen ja 1 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 62 milj. euron määräisten myytyjen saatavien korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti tulokseen.

Vuoden 2007 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisten duraatio oli 1,28 vuotta (1,52 vuotta).

Rahoitusleasingvelat

1000 euroa	**2007**	2006
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Alle vuoden kuluessa	**1 177**	1 995
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	**667**	1 273
Yli viiden vuoden kuluessa	**0**	18
Vähimmäisvuokrat yhteensä	**1 844**	3 286
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	**416**	1 911
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	**1 315**	1 157
Yli viiden vuoden kuluessa	**-**	18
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	**1 731**	3 086
Kertymättömät rahoituskulut	**113**	200
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	**113**	137

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

1000 euroa	**2007 Tasearvo**	2006 Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	**444**	297
Muut velat	**1 254**	8 147
Pitkäaikaiset yhteensä	**1 698**	8 444
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	**185 652**	185 283
Siirtovelat	**218 425**	178 088
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	**457**	102
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	**160 122**	149 196
Saadut ennakot	**230 412**	163 623
Muut velat	**125 112**	102 722
Lyhytaikaiset yhteensä	**920 180**	779 014

Siirtovelkojen olennaiset erät	**2007**	2006
Henkilösivukulujen jaksotukset	**155 697**	139 675
Korkojaksotukset	**4 763**	2 813
Muut	**57 965**	35 600

Korottomien velkojen kirjanpitoarvo on kohtuullisen hyvä arvio niiden käyvästä arvosta.

28. JOHDANNAISSOPIMUSTEN KÄYVÄT ARVOT

Nimellisarvot	**2007**	2006
1000 euroa		
Valuuttatermiinit	**245 477**	202 675
Korkojohdannaiset	**399 790**	173 362

Käyvät arvot	**2007**	**2007**	**2007**	2006	2006	2006
1000 euroa	**Positiivinen käypä arvo (tasearvo)**	**Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)**	**Nettoarvo**	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa	**0**	**0**	**0**	500	-218	282
Ei suojauslaskennassa	**4 324**	**-721**	**3 603**	2 933	-1 522	1 411
Yhteensä	**4 324**	**-721**	**3 603**	3 433	-1 740	1 693
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa	**2 401**	**0**	**2 401**	1 169	0	1 169
Ei suojauslaskennassa	**1 153**	**-22**	**1 131**	790	0	790
Yhteensä	**3 554**	**-22**	**3 532**	1 959	0	1 959

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista.

Valuuttatermiinit on tehty lähinnä rahoituksellisten erien suojaamiseksi ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti. Valuuttatermiinit erääntyvät vuoden 2008 kuluessa.

Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin korollisten velkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulosvaikutteisesti. (liite 26)
Korkojohdannaiset on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi lukuun ottamatta nimellisarvoltaan yhteensä 100 milj. euron määräisiä korkotermiinejä, jotka erääntyvät vuoden 2008 kuluessa.

Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu ostetulla korko-optiolla. Korko-optioiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

29. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2007 1000 euroa	Myytävissä olevat rahoitus-varat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupan-käynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitus-velat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Muut sijoitukset									
Myytävissä olevat sijoitukset	2 538						2 538	2 538	17
Saamiset									
Korolliset lainasaamiset		8					8	8	18
Myyntisaamiset ja muut saamiset		917					917	917	18
Ennakkoon maksetut vakuutusmaksut 1)			11 083				11 083	11 083	18
Johdannaissopimukset				1 121	1 992		3 113	3 113	18,28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset ja muut saamiset									
Korolliset lainasaamiset		3 216					3 216	3 216	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		716 118					716 118	716 118	21
Tuloverosaamiset		3 673					3 673	3 673	21
Johdannaissopimukset				4 071	408		4 479	4 479	21,28
Rahavarat		60 198					60 198	60 198	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	**2 538**	**784 130**	**11 083**	**5 192**	**2 400**	**0**	**805 343**	**805 343**	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat						356 885	356 885	352 717	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						1 698	1 698	1 698	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat						218 133	218 133	218 147	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						919 723	919 723	919 723	26,27
Johdannaissopimukset				457			457	457	27,28
Verovelat						8 100	8 100	8 100	
Arvostusryhmittäin yhteensä	**0**	**0**	**0**	**457**	**0**	**1 504 539**	**1 504 996**	**1 500 842**	

1) Etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyvä vara

2006 1000 euroa	Myytävissä olevat rahoitus-varat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupan-käynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskenn-assa	Rahoitus-velat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Muut sijoitukset									
Myytävissä olevat sijoitukset	2 970						2 970	2 970	17
Saamiset									
Korolliset lainasaamiset		69					69	78	18
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 076					1 076	1 076	18
Ennakkoon maksetut vakuutusmaksut 1)			10 290				10 290	10 290	18
Johdannaissopimukset				790	1 169		1 959	1 959	18, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset ja muut saamiset									
Korolliset lainasaamiset		5 692					5 692	5 692	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		674 522					674 522	442 893	21
Tuloverosaamiset		6 921					6 921	6 921	21
Johdannaissopimukset				1 645	150		1 795	1 795	21, 28
Rahavarat		25 850					25 850	25 850	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	**2 970**	**714 130**	**10 290**	**2 435**	**1 319**	**0**	**731 144**	**499 524**	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat						275 787	275 787	275 418	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						8 444	8 444	8 444	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Korolliset velat						256 602	256 602	256 602	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						778 912	778 912	778 912	26, 27
Johdannaissopimukset				2	100		102	102	27, 28
Verovelat						8 966	8 966	8 966	
Arvostusryhmittäin yhteensä	**0**	**0**	**0**	**2**	**100**	**1 328 711**	**1 328 813**	**1 328 444**	

1) Etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyvä vara

30. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

YIT-konsernin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriskit.

Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa.

Korkoriskin hallinta
Korkoriskin hallinnan tavoite on optimoida nettokorkokulut yli syklin.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että koko taseen näkökulmasta. Korkotason muutokset vaikuttavat konsernin nettokorkokulujen lisäksi asuntokysyntään ja sitä kautta tuleviin kassavirtoihin. Korkoriskin hallinnan pääpaino vuonna 2007 on ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa. Kuukausittain seurataan konsernin korollisen nettovelan erääntymistä korkosidonnaisuusajan mukaan.

Konsernin nettoposition seuraavan koronmuutoksen ajankohta

1000 euroa

	2007	2006
< 1 kk	**-189 724**	-329 071
1-3 kk	**-62 206**	-75 000
3-12 kk	**-183 841**	-79 065
1-5 v	**-188 261**	-142 402
	-624 032	-625 538

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja.
Taseen ulkopuoliset myydyt saatavat määrältään 154,9 milj. euroa (151,7 milj. euroa) sisältyvät yllä oleviin lukuihin.

Korkotason yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 2,6 milj. euron (4,1 milj. euron) vaikutus konsernin vuosittaisiin nettokorkokuluihin.

Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus korkotason yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista 3,1 milj. euroa. Korkomuutoksen vaikutus suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostukseen oman pääoman arvonmuutosrahastossa olisi ollut 3,5 milj. euroa.

Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä. Emoyhtiö altistuu myös muiden valuuttojen korkoriskille suojautuessaan tytäryhtiöille annettavien valuuttamääräisten lainojen kurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Euron koron pysyessä muuttumattomana Venäjän ruplan koron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi ollut 3 milj. euron vaikutus konsernin tulokseen. Herkkyysanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiinipositioon.

Lainasalkku muodostaa pääosan konsernin finanssitaseesta. Korollisiin luottoihin liittyvää korkoriskiä säädellään muuttamalla lainasalkun koostumusta joko varsinaisilla lainaoperaatioilla tai johdannaisilla. Käytettävät johdannaisinstrumentit on lueteltu hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa.

Hallitus päättää pitkäaikaisten lainojen korkoposition duraatiotavoitteesta. Rahoitusjohtaja voi toimia kahden vuoden duraatiotavoitteen puitteissa ja poiketa siitä +/- 1,0 vuotta. Konsernin duraatiotavoitteeseen vaikuttaa keskeisesti tonttikanta, joka on merkittävä vaihto-omaisuuserä.

Yllä mainitusta duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkopositiota, jonka duraatio muotoutuu toisaalta limiittien korkosidonnaisuudesta ja toisaalta rahoitettavien projektien rakennusajan mukaan. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee talousjohtaja (CFO).
Korkoriskin suojaamisessa noudatetaan pääsääntöisesti IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. (liitteet 26 ja 28)

Vastuu korkoriskin hallinnasta on emoyhtiön rahoitusosastolla.

Luotto- ja vastapuoliriski
Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 14–30 päivää. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut.

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

Myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä hallinnoivat liiketoimintayksiköt. (liite 21)

Myyntisaamisten ikäjakauma 31.12.2007

1000 euroa Ikäjakauma	**Tasearvo**	Alaskirjaukset ja varaukset	Brutto
Erääntymättömät	**378 055**	0	378 055
1-90 päivää	**61 549**	-809	62 357
91-180 päivää	**5 226**	-478	5 703
181-360 päivää	**3 841**	-588	4 430
yli 360 päivää	**3 032**	-740	3 772
Yhteensä	**451 702**	**-2 615**	**454 317**

Konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatteen mukaisesti kirjataan kuluksi 50% yli 180 päivää vanhoista ja 100% yli 360 päivää vanhoista vakuudettomista ja epävarmoista saamisista.

Osatuloutuksista johtuen osa luottotappioksi katsottavista eristä sisältyy projektin kuluennusteeseen ja tulee huomioiduksi heikentyneenä kate-ennusteena. Tappiollisten projektien myyntisaatavien arvonalennukset sisältyvät tappiovaraukseen.

Rahoituspolitiikan mukaisesti tehdään vain lyhytaikaisia, likviditeetinhallintaan liittyviä sijoituksia. YIT Oyj:n hallitus hyväksyy lyhytaikaisten sijoitusten vastapuolet ja limiitit. Rahoitusinstrumenttien vastapuoliriskistä vastaa emoyhtiön rahoitusosasto.

Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2007.

Maksuvalmiusriski
Likviditeetinhallinnan tavoitteena on optimoida likvidien varojen käyttö liiketoimintojen rahoittamisessa.
Lisäksi YIT-konsernin tavoitteena on minimoida nettokorkokulut ja pankkikustannukset.

Konsernin likviditeetinhallinta perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassansuunnitteluun.

Rahoitusosasto huolehtii siitä, että riittävä määrä erilaisia rahoituslähteitä on käytettävissä ja ulkoisten lainojen erääntymisprofiili on hallittu. Emoyhtiön rahoitusosasto hoitaa keskitetysti YIT-konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. YIT:n sisäiset velkasuhteet ovat suoraan konsernin emoyhtiön ja tytäryhtiöiden välisiä.

Likviditeetinhallinnan välineinä käytetään luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistusohjelmia. Käyttämättömien rahoitusohjelmien ja pääosin komittoimattomien luottolimiittien yhteismäärä 31.12.2007 oli 525 milj. euroa (411 milj. euroa). Talletuksia ei käytetä likviditeettipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetason (35 %).

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2007 (31.12.2006) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2007 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2008	2009	2010	2011	2012	2013-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	91 720	62 965	17 730	67 084	63 145	91 892	394 536	26,29
Rahalaitoslainat	10 645	13 174	37 947	13 218	48 925	11 136	135 045	26,29
Eläkelainat	1 089	428	0	0	0	0	1 517	26,29
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0	26,29
Myydyt saatavat 1)	107 965	1 634	0	0	0	0	109 599	26,29
Rahoitusleasingit	1 177	639	12	12	4	0	1 844	26,29
Muut korolliset velat 2)	34 952	31	31	31	31	556	35 632	26,29
Ostovelat ja muut velat	920 180	849	849	0	0	0	921 878	27,29
Korkojohdannaiset								
Suojauslaskennassa	-1 692	-1 131	974	-382	0	0	-2 231	27,28,29
Ei-suojauslaskennassa	-240	0	0	0	0	0	-240	27,28,29
Valuuttajohdannaiset								
Suoritettavat rahavirrat	241 848	0	0	0	0	0	241 848	27,28,29
Saatavat rahavirrat	245 477	0	0	0	0	0	245 477	27,28,29

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2006 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2007	2008	2019	2010	2011	2012-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	61 480	84 448	56 555	11 095	60 796	39 094	313 468	26,29
Rahalaitoslainat	17 281	6 214	8 681	10 798	10 338	19 043	72 355	26,29
Eläkelainat	5 613	1 089	428	0	0	0	7 130	26,29
Yritystodistukset	36 000	0	0	0	0	0	36 000	26,29
Myydyt saatavat 1)	121 020	3 298	0	0	0	0	124 318	26,29
Rahoitusleasingit	2 102	1 131	44	5	4	0	3 286	26,29
Muut korolliset velat 2)	30 388	31	31	31	31	556	31 068	26,29
Ostovelat ja muut velat	747 489	4 870	4 870	0	0	0	757 229	27,29
Korkojohdannaiset								
Suojauslaskennassa	-88	159	163	28	28	0	290	27,28,29
Ei-suojauslaskennassa	0	0	0	0	0	0	0	27,28,29
Valuuttajohdannaiset								
Suoritettavat rahavirrat	196 651	4 318	0	0	0	0	200 969	27,28,29
Saatavat rahavirrat	198 289	4 386	0	0	0	0	202 675	27,28,29

1) Myydyt saatavat ovat asuntojen perustajaurakointiin liittyviä rahoitusvelkoja, jotka kuittaantuvat asunnonostajilta saatavilla suorituksilla
2) Sisältää myymättömien asuntokohteiden yhtiölainaosuudet, joiden duraatio riippuu asuntomyyntien kiertonopeudesta.

Valuuttariski
Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoitteena YIT:ssä on pienentää sitä epävarmuutta, jota muutokset valuuttakurs-seissa aiheuttavat kassavirtojen sekä liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen arvostusten kautta tulokseen.

Valuuttakurssiriski koostuu taloudellisesta riskistä (valuuttakurssivaihtelujen vaikutus yhtiön kilpailuky-kyyn), translaatioriskistä (ulkomaisten tytäryhtiöiden muuntoero) sekä transaktioriskistä (valuuttamääräisen kassavirran kurssiriski).

Taloudelliselta riskiltä suojaudutaan ainoastaan talousjohtajan (CFO) erillisellä päätöksellä.

Translaatioriskin hallinnan osalta periaatteena on, että YIT:n oman pääoman arvoa ei suojata valuuttakurs-sien muutoksilta. Ulkomaisten tytäryhtiöiden oma pääoma sekä sen luonteiset pitkävaikutteiset sijoitukset jätetään suojaamatta.

Translaatioposition suojauksesta luovuttiin raportointikaudella. Suojauksissa noudatettiin IAS 39:n mu-kaista suojauslaskentaa, joten oman pääoman arvonmuutosrahastoon kertyneet voitot ja tappiot merkitään tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti tuloslaskelmaan silloin, kun nettosijoituksesta luovutaan. IAS 39:n mukainen suojauslaskenta lopetettiin näiden erien osalta 31.12.2006. Suojausinstrumenttien pur-kamisesta syntynyt 1,5 milj. euron määräinen valuuttakurssivoitto kirjattiin raportointikaudelle.

Translaatiopositio tilinpäätöshetkellä

1000 euroa	**2007 Nettosijoitus**	2006 Nettosijoitus
SEK	**78 842**	61 508
NOK	**8 725**	-12 888
DKK	**15 288**	7 469
RUB	**150 919**	118 329
Muut valuutat	**65 242**	43 529

Euron kurssin heikentyminen tai vahvistuminen 5 prosentilla verrattuna Venäjän ruplaan, Ruotsin kruunuun ja Norjan kruunuun olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin 11,9 mil-joonaa euroa. Muutosprosentti edustaa keskimääräistä kurssimuutosta edellisten 12 kuukauden aikana.

Transaktioriskiltä suojaudutaan yhtiökohtaisesti kunkin yhtiön toimintavaluuttaa vastaan. Konser-nin rahoituspolitiikan mukaan kaikki transaktioposition komittoidut erät on suojattava. Liiketoi-mintayksiköt/tytäryhtiöt ovat vastuussa transaktioriskiensä tunnistamisesta ja suojaamisesta.

Suojaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina. Transaktioposition suojauksessa ei IFRS-säännöstön mukaista suojauslaskentaa pääsääntöisesti noudateta. Vuonna 2007 merkittävimmät suojattavat valuutat olivat RUB, SEK, NOK ja USD.

Konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiön nostamat luotot ovat pääosin euromääräisiä. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä valuuttatermiineillä.

Euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei ole olennaista tulosvaikutusta. Herkkyysanalyysissä on otettu huomioon valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuk-sia.

Konsernin korollinen vieras pääoma valuutoittain tilinpäätöshetkellä

1000 euroa	**2007**	2006
EUR	**511 321**	528 701
LVL	**23 478**	0
RUB	**38 825**	16
NOK	**911**	635
SEK	**479**	1 214
LTL	**0**	1 790
EEK	**4**	33

Myyntisaamiset ja ostovelat valuutoittain tilinpäätöshetkellä

1000 euroa

Myyntisaamiset 31.12.2007

Laskutusvaluutta	valuuttamäärä	1000 euroa	osuus
EUR	213 965	213 999	47 %
NOK	687 113	86 346	19 %
SEK	908 617	96 237	21 %
RUB	701 551	5 344	1 %
USD	42	29	0 %
EEK	152 891	9 772	2 %
DKK	224 612	30 116	7 %
LTL	6 733	9 013	2 %
LVL	840	847	0 %
Muu	0	0	0 %
Yhteensä		451 702	100 %

Ostovelat 31.12.2007

Laskutusvaluutta	valuuttamäärä	1000 euroa	osuus
EUR	69 205	67 426	36 %
NOK	158 115	19 870	11 %
SEK	375 972	39 827	21 %
RUB	595 017	23 673	13 %
USD	1 220	832	0 %
EEK	98 501	6 295	3 %
DKK	91 676	12 292	7 %
LTL	50 733	14 693	8 %
LVL	539	1 168	1 %
Muu	1 198	19	0 %
Yhteensä		186 096	100 %

Myyntisaamisten ja ostovelkojen valuuttajakauma vastaa laskuttavien ja laskutettavien yhtiöiden toimintavaluuttaa, jolloin siihen ei sisälly avointa kurssiriskiä.

31. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1000 euroa	**2007**	2006
Yhden vuoden kuluessa	**43 730**	40 560
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	**108 298**	86 250
Yli viiden vuoden kuluttua	**142 240**	75 322
	294 267	202 132

Vuoden 2007 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 49 389 tuhatta euroa (vuonna 2006 42 795 tuhatta euroa). Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 15 vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on kolme vuotta.

32. VASTUUSITOUMUKSET

1000 euroa	**2007**	2006
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yrityskiinnitykset	**29 265**	29 265
Annetut kiinteistökiinnitykset	**0**	1 490
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	**7 849**	6 475
Muut vastuut	**676**	776
Annetut takaukset	**12 390**	0
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	**202 938**	252 506
Ehdolliset saatavat		
Oikeudenkäynnit	**11 116**	11 116

Konsernilla on useita oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Ehdollisissa saatavissa on esitetty oikeuden päätöksellä konsernille maksettu erä, jonka lopullisuus ei ole kuitenkaan vielä varmistunut. Erä tuloutetaan, kun lopullinen päätös on selvillä. Konsernin käsityksen mukaan muilla oikeudenkäynneillä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

33. TYTÄRYRITYKSET

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urjala	100,00
YIT Tietotekniikka Oy	Helsinki	100,00
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy	Helsinki	100,00
AS YIT Ehitus	Tallinna	100,00
AS Keskkonnaehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
OÜ FKSM KE	Tallinna	100,00
OÜ Servituudihaldus	Tallinna	100,00
OÜ Polaron Holding	Tallinna	100,00
OÜ Vintano	Tallinna	100,00
Nordic Arenduse AS	Tallinna	100,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00
ZAO YIT-Genstroi	Moskova	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	92,88
OOO UYT Service	Moskova	51,00
YIT Environment Oy	Helsinki	100,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Don	Rostov-na-Donu	60,00
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
AB YIT Kausta	Kaunas	95,08
UAB LEZ Terminalas	Kaunas	100,00
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Salym Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint -Petersburg	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroi	Moskova	71,00
Finn-Stroi Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroi	Moskova	65,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
YIT Bulding systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
Calor Fastigheter AB	Solna	100,00
Calor AB	Solna	100,00
Calor nr 1 AB	Solna	100,00
Carlsson & Myrberg AB	Solna	100,00
Smedby Värme & Sanitet AB	Solna	100,00
Värmebolaget i Västerås AB	Solna	100,00
Fläktteknik i Umeå AB	Solna	100,00
Cellpipe AB	Solna	100,00
YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00
AS YIT Emico	Tallinna	81,67
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Monies & Andersens Efif. A/S	Vanløse	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Teollisuus Invest Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Industria	Pietari	100,00
Inesco Oy	Espoo	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab	Kemi	49,83
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

34. YHTEISYRITYKSET

Konsernilla on 33,33 % määräysvalta yhteisyritys SWTP Construction Oy:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisyritysten varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

1000 euroa	**2007**	2006
Pitkäaikaiset varat	**-**	-
Lyhytaikaiset varat	**54**	409
Pitkäaikaiset velat	**-**	-
Lyhytaikaiset velat	**85**	406
Tuotot	**0**	0
Kulut	**-34**	-175

35. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

1000 euro	**2007**	2006
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	**4 827**	1 192
Tavaroiden ja palveluiden ostot	**40 094**	368
Myyntisaamiset ja muut saamiset	67	2 601
Ostovelat ja muut velat	827	0

Myynti lähipiirille tapahtui konsernin voimassa olevin hinnoin.

Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet 1)	**2 174**	3 889
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	**1 246**	987
Optiot 2)	**231 598**	82 420
Optiot, kappaletta	**52 600**	18 720

1) Hallitus, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä
2) Optioiden arvo perustuu Black & Scholes -hinnoittelumallin mukaiseen käypään arvoon myöntämishetkellä

Eläkeikä
Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on eläkeikä on 60 vuotta. Muilta osin johtojohtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

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

Lainat lähipiirille		
Lainat osakkuusyhtiöille	**63**	13
Lainat johdolle	**-**	-

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
Liikevaihto	1	**0**	39
Liiketoiminnan muut tuotot	2	**18 033**	16 082
Henkilöstökulut	3	**6 471**	6 077
Poistot ja arvonalentumiset	4	**1 606**	1 199
Liiketoiminnan muut kulut		**27 981**	25 502
		36 057	32 778
Liikevoitto		**-18 024**	-16 657
Rahoitustuotot ja -kulut	5	**186**	-3 784
Voitto ennen satunnaisia eriä		**-17 838**	-20 442
Satunnaiset erät	6	**161 100**	133 202
Voitto ennen veroja		**143 262**	112 761
Poistoero	7	**170**	-261
Tuloverot	8	**-37 375**	-28 079
Tilikauden voitto		**106 057**	84 420

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TASE

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		**144**	144
Muut pitkävaikutteiset menot		**1 958**	2 092
		2 102	2 236
Aineelliset hyödykkeet	9		
Maa- ja vesialueet		**1 019**	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		**3 434**	2 945
Koneet ja kalusto		**1 916**	2 444
Muut aineelliset hyödykkeet		**189**	211
		6 558	6 619
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		**336 924**	336 924
Muut osakkeet ja osuudet		**189**	246
		337 112	337 170
Pysyvät vastaavat yhteensä		**345 772**	346 025
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	11		
Myyntisaamiset		**1 141**	1 686
Lainasaamiset		**491 776**	394 989
Muut saamiset		**162 418**	130 582
Siirtosaamiset		**9 994**	2 264
		665 329	529 521
Rahoitusarvopaperit	12	**15 503**	24
Rahat ja pankkisaamiset		**1 836**	417
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		**682 669**	529 962
VASTAAVAA		**1 028 441**	875 987

1000 euroa	Liitetieto	2007	2006
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	13		
Osakepääoma		**149 105**	63 389
Ylikurssirahasto		**0**	82 822
Omat osakkeet		**0**	-7
Edellisten tilikausien voitto		**164 177**	162 168
Tilikauden voittto		**106 057**	84 420
Oma pääoma yhteensä		**419 338**	392 793
Tilinpäätössiirrot			
Poistoero	14	**215**	385
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15		
Joukkovelkakirjalainat		**250 000**	225 000
Lainat rahoituslaitoksilta		**65 478**	45 841
Eläkelainat		**692**	1 746
Saadut ennakot		**735**	0
Siirtovelat		**54**	164
		316 959	272 751
Lyhytaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		**75 000**	50 000
Lainat rahoituslaitoksilta		**4 806**	14 631
Eläkelainat		**1 047**	5 416
Saadut ennakot		**59**	40
Ostovelat		**1 892**	1 707
Muut lyhytaikaiset velat		**202 581**	133 475
Siirtovelat		**6 544**	4 789
		291 929	210 057
Vieras pääoma yhteensä		**608 888**	482 809
VASTATTAVAA		**1 028 441**	875 987

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

RAHOITUSLASKELMA

1000 euroa	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	**-17 838**	-20 442
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	**1 606**	1 199
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	**-122**	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	**-146**	-42
Rahoitustuotot ja -kulut	**-186**	3 785
Satunnaiset tuotot	**0**	1 440
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**-16 686**	-14 060
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	**409**	-1 009
Vaihto-omaisuuden muutos		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	**910**	-1 939
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	**-15 367**	-17 008
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	**-48 555**	-30 870
Saadut osingot	**24**	12
Saadut korot ja rahoitustuotot	**42 127**	23 272
Maksetut verot	**-36 985**	-26 921
Liiketoiminnan rahavirta	**-58 756**	-51 515
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	**-1 711**	-3 150
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	**302**	-
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	**201**	49
Investointien rahavirta	**-1 208**	-3 101

1000 euroa	2007	2006
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	**2 894**	6 618
Lainasaamisten muutos	**-96 786**	-113 616
Lyhytaikaisten lainojen muutos	**70 719**	-26 739
Pitkäaikaisten lainojen nostot	**128 458**	175 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	**-74 237**	-37 257
Maksetut osingot	**-82 405**	-68 637
Saadut konserniavustukset	**128 220**	105 042
Rahoituksen rahavirta	**76 863**	40 411
Rahavarojen muutos	**16 899**	-14 205
Rahavarat tilikauden alussa	**441**	8 525
Fuusiossa siirtyneet rahavarat	**0**	6 121
Rahavarat tilikauden lopussa	**17 340**	441

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot, FAS | LIITETIEDOT, 1 000 EUROA |

1. LIIKEVAIHTO	2007	2006
Toimialakohtainen jakauma		
Muut erät	-	39
Yhteensä	-	39
Maantieteellinen jakauma		
Suomi	-	39
Yhteensä	-	39

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2007	2006
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	**183**	43
Muut	**17 850**	16 039
Yhteensä	**18 033**	16 082

3. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT	2007	2006
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	**5 689**	4 990
Eläkekulut	**306**	696
Muut henkilösivukulut	**476**	391
Yhteensä	**6 471**	6 077
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	**630**	571
Hallituksen jäsenet	**279**	199
Yhteensä	**909**	770
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	**92**	83
Tilintarkastajille maksetut palkkiot		
KHT-yhteisö PriceWaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	**143**	107
Muut palvelut	**154**	104
Yhteensä	**297**	211

4. POISTOT JA ARVONALENNUKSET	2007	2006
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	**591**	363
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	**242**	217
Poistot koneista ja kalustosta	**742**	582
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	**30**	36
Yhteensä	**1 606**	1 199

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	2007	2006
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	**-**	-
Muilta	**24**	12
Yhteensä	**24**	12
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	**6 575**	5 413
Muilta	**2**	4
Yhteensä	**6 577**	5 417
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	**22 656**	7 897
Muilta	**625**	247
Yhteensä	**23 281**	8 144
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	**-6 439**	-3 808
Muille	**-19 285**	-10 075
Yhteensä	**-25 724**	-13 883
Valuuttakurssivoitot	**20 116**	11 756
Valuuttakurssitappiot	**-24 088**	-15 230
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**186**	-3 784

6. SATUNNAISET ERÄT	2007	2006
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	**161 100**	129 540
Tytäryhtiön purku	**-**	4 982
Yhteensä	**161 100**	134 522
Satunnaiset kulut		
Konserniavustus	**-**	-1 320
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä	**161 100**	133 202

7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT	2007	2006
Suunnittelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	**170**	-261

8. TULOVEROT	2007	2006
Tuloverot satunnaisista eristä	**-41 886**	-34 633
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	**4 591**	6 480
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	**-80**	74
Yhteensä	**-37 375**	-28 079

9. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET	2007	2006
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	**144**	144
Lisäykset	**-**	-
Vähennykset	**-**	-
Hankintameno 31.12.	**144**	144
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	**0**	0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	**0**	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**144**	144

	2007	2006
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	**8 056**	6 400
Lisäykset	**457**	1 656
Vähennykset	**-**	-
Hankintameno 31.12.	**8 513**	8 056
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	**5 964**	5 601
Tilikauden poisto	**591**	363
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	**6 555**	5 964
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1 958**	2 092
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**2 102**	2 236
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	**1 019**	1 019
Lisäykset	**-**	-
Vähennykset	**-**	-
Hankintameno 31.12.	**1 019**	1 019
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1 019**	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	**6 394**	6 287
Lisäykset	**731**	107
Vähennykset	**-**	-
Hankintameno 31.12.	**7 125**	6 394
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	**3 448**	3 231
Tilikauden poisto	**242**	217
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	**3 690**	3 448
Kirjanpitoarvo 31.12.	**3 434**	2 945

	2007	2006
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	**8 073**	6 687
Lisäykset	**515**	1 386
Vähennykset	**-300**	-
Hankintameno 31.12.	**8 288**	8 073
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	**5 630**	5 048
Tilikauden poisto	**742**	582
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	**6 372**	5 630
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1 916**	2 444
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	**848**	848
Lisäykset	**8**	-
Vähennykset	**-**	-
Hankintameno 31.12.	**856**	848
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	**637**	601
Tilikauden poisto	**30**	36
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	**667**	637
Kirjanpitoarvo 31.12.	**189**	211
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**6 558**	6 619

10. SIJOITUKSET	2007	2006
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	**336 924**	359 708
Lisäykset	**-**	-
Vähennykset	**-**	-22 784
Hankintameno 31.12.	**336 924**	336 924

	2007	2006
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	**246**	253
Lisäykset	**-**	-
Vähennykset	**-58**	-6
Hankintameno 31.12.	**189**	246
Sijoitukset yhteensä	**337 112**	337 170

11. SAAMISET	2007	2006
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	**87 826**	89 817
Yhteensä	**87 826**	89 817
Lainasaamiset	**0**	54
Siirtosaamiset	**480**	563
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	**88 306**	90 434
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	**64**	8
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	**1 076**	1 678
Lainasaamiset	**403 950**	305 119
Muut saamiset	**161 100**	129 540
Siirtosaamiset	**5 383**	1 321
Yhteensä	**571 509**	437 658
Saamiset osakkuusyrityksiltä		
Myyntisaamiset	**-**	-
Yhteensä	**-**	-
Muut saamiset	**1 099**	823
Verosaamiset	**219**	219
Siirtosaamiset	**4 132**	379
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**577 023**	439 087
Saamiset yhteensä	**665 329**	529 521

	2007	2006
Siirtosaamisten erittely		
Siirtyvät korot	**5 383**	1 339
Valuuttajohdannaiset	**4 046**	134
Muut erät	**86**	228
Yhteensä	**9 515**	1 701

12. RAHAVARAT	2007	2006
Rahoitusarvopaperit		
Rahoitusarvopaperit	**15 503**	24
Jälleenhankintahinta	**15 541**	40
Erotus	**38**	16

13. OMA PÄÄOMA	2007	2006
Osakepääoma 1.1.	**63 389**	62 397
Siirto ylikurssirahastosta	**82 823**	-
Optiot tilikaudella	**2 893**	992
Osakepääoma 31.12.	**149 105**	63 389
Ylikurssirahasto 1.1.	**82 823**	77 196
Optioiden emissiovoitto	**-**	5 627
Siirto osakepääomaan	**-82 823**	
Ylikurssirahasto 31.12.	**-**	82 823
Omat osakkeet 1.1.	**-7**	-7
Omien osakkeiden mitätöinti	**7**	
Omat osakkeet 31.12.	**-**	-7

	2007	2006
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	**246 581**	230 805
Osingonjako	**-82 405**	-68 637
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	**164 176**	162 168
Tilikauden voitto	**106 057**	84 420
	270 233	246 588
Oma pääoma yhteensä	**419 338**	392 792
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	**164 176**	162 168
Omat osakkeet	**-**	-7
Tilikauden voitto	**106 057**	84 420
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	**270 233**	246 581

14. TILINPÄÄTÖSSIIRROT	2007	2006
Poistoero 1.1.	**385**	124
Lisäys	**-170**	261
Poistoero 31.12.	**215**	385

15. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	2007	2006
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Joukkovelkakirjalainat	**78 580**	35 720
Rahalaitoslainat	**10 500**	17 500
Eläkelainat	**-**	-
Muut lainat	**-**	-
Yhteensä	**89 080**	53 220

	2007	2006
Joukkovelkakirjalainat		
Vaihtuvakorkoinen 1/2007		
2007-2014, korko 3kk:n Euribor + 0,51%	**50 000**	-
Vaihtuvakorkoinen 2/2007		
2007-2012, korko 3 kk:n Euribor + 040%	**50 000**	-
Kiinteäkorkoinen 3/2003		
2003-2009, korko 4,75 %	**50 000**	50 000
Vaihtuvakorkoinen 1/2006		
2006-2011, korko 3 kk:n Euribor + 0,45%	**50 000**	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2006		
2006-2016, korko 3kk:n Euribor + 0,48%	**50 000**	50 000
Vaihtuvakorkoinen 3/2006		
2006-2008, korko 3kk:n Euribor + 0,15%	**-**	75 000
Yhteensä	**250 000**	225 000

16. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	2007	2006
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	**1 495**	1 348
Muut velat	**202 336**	96 608
Siirtovelat	**-**	1 327
Yhteensä	**203 831**	99 283
Siirtovelkojen erittely		
Henkilöstökulujaksotukset	**1 259**	1 171
Verojaksotus	**2 032**	1 642
Korkojaksotus	**3 206**	1 941
Muut erät	**47**	35
Yhteensä	**6 544**	4 789

17. VASTUUSITOUMUKSET	2007	2006
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	**29 265**	29 265
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.		
Ei-irtisanottavissa olevat vuokravastuut	**174 584**	112 190
Leasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	**8**	4
Myöhempinä vuosina maksettavat	**36**	44
Yhteensä	**44**	48
Muut vastuut		
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset	**-**	-
Muut vastuusitoumukset	**115**	173
Yhteensä	**115**	173
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	**870 638**	806 967
Osakkuusyritysten puolesta	**-**	-
Muiden puolesta	**-**	-
Yhteensä	**870 638**	806 967
Johdannaissopimukset		
Valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	3 703	1,693
Kohde-etuuksien arvo	280 047	202 675
Koronvaihtosopimukset ja korkotermiinit		
Käypä arvo	2 411	1 169
Kohde-etuuksien arvo	372 000	145 000
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	1 120	790
Kohde-etuuksien arvo	27 790	28 362

18. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät

Yhtiökokous päättää hallituksen palkkioista. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Hallitus päättää myös konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista.

Tulospalkkaus
Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Johdon tulospalkkiot määräytyvät konsernin strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Optio-ohjelmat
YIT:llä oli vuonna 2007 kaksi optio-ohjelmaa, joista vuoden 2004 optio-ohjelma päättyi 30.11.2007. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta.

Hallituksen jäsenten palkitseminen vuonna 2007

Yhtiökokous 16.3.2007 päätti maksaa hallituksen jäsenille palkkiota koko toimikaudelta seuraavasti:

- puheenjohtajalle	6 000 euroa kuukaudessa eli 72 000 euroa vuodessa
- varapuheenjohtajalle	4 500 euroa kuukaudessa eli 54 000 euroa vuodessa
- jäsenelle	3 500 euroa kuukaudessa eli 42 000 euroa vuodessa

Lisäksi päätettiin, että hallituksen kaikille jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan jäsenille samoin kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta, sekä, että koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

YIT Oyj:n hallituksen jäsenten palkkioiden arvo vuonna 2007 oli yhteensä 278 500 euroa.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkitseminen vuonna 2007

	Maksettu säännöllinen rahapalkka luontoisetuineen	Maksettu tulospalkkio	Optiotulot	Yhteensä	Jaetut optiot, L
Toimitusjohtaja	305 397	75 035	-	380 432	6 720
Toimitusjohtajan sijainen	208 486	41 000	-	249 486	5 040
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	1 033 909	151 563	79 968	1 265 440	25 240

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2007

	Osake	K-optio	L-optio
Hallitus	**561 580**	-	-
Toimitusjohtaja	**22 000**	1 200	6 720
Toimitusjohtajan sijainen	**10 132**	2 400	5 040
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	45 720	12 000	25 240

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

Lähipiirilainat
Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2007 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset
Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen eläkeikä on 60 vuotta ja yhdellä 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

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

TULOSKEHITYS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liikevaihto kasvoi 13 prosenttia

YIT-konsernin vuoden 2007 liikevaihto kasvoi ilman merkittäviä yritysostoja 13 prosenttia ja nousi 3 706,5 milj. euroon (2006: 3 284,4 Me). Liikevaihdosta 52 prosenttia (55 %) tuli Suomesta, 33 prosenttia (32 %) muista Pohjoismaista, 9 prosenttia (7 %) Venäjältä ja 6 prosenttia (6 %) Liettuasta, Latviasta ja Virosta. Liikevaihto Venäjällä kasvoi 49 prosenttia ja nousi 322,6 milj. euroon (216,9 Me).

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Vuonna 2007 huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 1 355,8 milj. euroon (1 222,4 Me), mikä oli 37 prosenttia (37 %) koko liikevaihdosta.

Liikevoitto kasvoi 31 prosenttia

Konsernin liikevoitto kasvoi 31 prosenttia ja nousi 337,8 milj. euroon (258,8 Me). Liikevoittoprosentti parani 9,1 prosenttiin (7,9 %).

Tulos ennen veroja oli 28 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 305,6 milj. euroon (238,2 Me). Tulos verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen oli 224,9 milj. euroa (171,0 Me). Osakekohtainen tulos kasvoi 30 prosenttia ja oli 1,77 euroa (1,36 e). Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,2 prosenttia (24,8 %).

Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä aiheutuvien kertaluonteisten erien vaikutus liikevoittoon oli 14,4 milj. euroa ja tulokseen verojen jälkeen 9,0 milj. euroa. Vertailukelpoinen YIT-konsernin liikevoiton kasvu oli 25 prosenttia, liikevoittoprosentti 8,7, osakekohtainen tulos 1,70 euroa ja osakekohtaisen tuloksen kasvu 25 prosenttia.

Tilauskanta kasvoi 25 prosenttia

Konsernin markkina-asema on vahva. Tilauskanta vuoden lopussa oli 25 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 3 509,3 milj. euroon (2 802,3 Me). Tilauskannan katesisältö on hyvä.

Tilauskanta kattaa tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista ja urakoista sekä myyntiriskillisistä, omaperustaisista asunto- ja toimitilahankkeista. IFRS-laskentaperiaatteiden mukaan omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti.

Rakentamispalveluiden tilauskanta muodostuu urakkatuotannosta sekä omaperustaisista toimitila- ja asuntohankkeista. Urakkamuotoiset hankkeet ovat kokonaisuudessaan myytyjä. Omaperustaiset toimitilojen kehityshankkeet myydään sijoittajille ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 63 prosenttia ja Teollisuus- ja verkkopalvelujen liikevaihdosta 58 prosenttia on vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Osa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilauskannassa. Loppuosa näiden toimialojen tilauskannasta muodostuu lähinnä urakkamuotoisista hankkeista, jotka ovat kokonaisuudessaan myytyjä.

Konsernin rahoitusasema vahvistui

Operatiivinen kassavirta vahvistui. Velkaantumisaste laski 62,9 prosenttiin (75,1 %). Nettovelat olivat 514,8 milj. euroa (506,5 Me). Nettorahoituskulut olivat 32,2 milj. euroa (20,6 Me) eli 0,9 prosenttia (0,6 %) liikevaihdosta. Rahoituskustannukset nousivat korkotason nousun sekä Venäjälle sijoitetun pääoman lisääntymisen seurauksena. Sijoitetun pääoman määrä Venäjällä lisääntyi liiketoiminnan kasvun, tonttien hankinnan ja kehittämisen sekä käynnissä olevan tuotannon kasvun johdosta. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (23 %) eli 460 milj. euroa (279 Me). Omavaraisuusaste oli 36,7 prosenttia (34,5 %).

Omavaraisuusasteen tavoitetaso on 35 prosenttia. Strateginen osingonjakotavoite on 40 - 60 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

Lyhytaikaisia luottoja konvertoitiin pitkäaikaisiksi maaliskuussa kahdella 50 milj. euron suuruisella listaamattomalla joukkovelkakirjalainalla. Joulukuussa lisättiin konsernin rahoituslähteitä allekirjoittamalla sopimus Baltian pääomamarkkinoille suunnatusta yritystodistus- ja joukkovelkakirjalainaohjelmasta.

Kauden rahoitustuotot olivat 2,6 milj. euroa (2,6 Me), valuuttakurssitappiot 3,8 milj. euroa (2,7 Me) ja rahoituskulut 31,0 milj. euroa (20,5 Me). Nettorahoituskulut olivat 32,2 milj. euroa (20,6 Me) eli 0,9 prosenttia (0,6 %) liikevaihdosta.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 64 prosenttia (39 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 56 prosenttia (59 %).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 257,7 milj. euroa (272,1 Me). Niistä 102,9 milj. euroa (120,4 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat taseen ulkopuolisia eriä IAS 39 säännösten mukaisesti. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 10,9 milj. euron (9,3 Me) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet 34,0 milj. euroa (28,6 Me) sisältyvät myös korollisiin velkoihin, mutta niiden korot 1,8 milj. euroa (0,7 Me) on yhtiövastikkeisiin sisältyvinä kirjattu projektikuluihin.

Korollisiin velkoihin sisältyviä leasing-vastuita oli 1,7 milj. euroa (3,1 Me).

Taseen loppusumma katsauskauden lopussa oli 2 461,3 milj. euroa (2 117,8 Me).

TUNNUSLUVUT

	2007	2006	2005
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	**3 706,5**	3 284,4	3 023,8
Liikevoitto, milj. e	**337,8**	258,8	227,7
prosenttia liikevaihdosta	**9,1**	7,9	7,5
Voitto ennen veroja, milj. e	**305,6**	238,2	214,8
Tilikauden voitto, milj. e	**228,0**	175,4	156,9
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	**224,9**	171,0	155,5
Vähemmistölle, milj. e	**3,1**	4,4	1,4
Muita tunnuslukuja			
Liiketoiminnan rahavirta, milj. e	**83,4**	-148,3	167,3
Oman pääoman tuotto, %	**30,5**	28,3	31,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	**26,2**	24,8	26,4
Omavaraisuusaste, %	**36,7**	34,5	36,3
Korollinen nettovelka, milj. e	**514,8**	506,5	254,4
Velkaantumisaste, %	**62,9**	75,1	45,1

Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	**51,6**	50,4	30,1
prosenttia liikevaihdosta	**1,4**	1,5	1,0
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	**22,0**	21,0	19,0
prosenttia liikevaihdosta	**0,6**	0,6	0,6
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. e	**3 509,3**	2 802,3	1 878,8
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	**1 999,2**	1 490,0	752,4
Henkilöstö 31.12.	**24 073**	22 311	21 289
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	**23 394**	21 846	21 194
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	**1,77**	1,36	1,26
Tulos/osake, laimennettu, e	**1,77**	1,35	1,23
Oma pääoma/osake, e	**6,40**	5,29	4,49
Osinko/osake, e	**0,80 *)**	0,65	0,55
Osinko/tulos, e	**45,2 *)**	47,8	43,7
Efektiivinen osinkotuotto, e	**5,3**	3,1	3,0
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	**8,5**	15,4	14,3
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	**22,15**	19,24	13,99
Alin kurssi, e	**14,79**	15,20	8,95
Ylin kurssi, e	**27,90**	23,88	18,25
Kurssi 31.12., e	**14,99**	20,95	18,07
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. e	**1 907,0**	2 656,0	2 254,4
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	**245 672**	184 577	120 368
Vaihto % koko osakekannasta	**193,6**	147,2	97,4
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1000 kpl	**126 872**	125 357	123 544
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1000 kpl	**127 028**	126 773	126 522
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12., 1000 kpl	**127 218**	126 777	124 794

*) Hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%) = (Tulos ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut +/- kurssierot) / (Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)) x 100

Oman pääoman tuotto (%) = Tilikauden tulos / (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus (keskimäärin)) x 100

Omavaraisuusaste (%) = (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus) / (Taseen loppusumma - saadut ennakot) x 100

Velkaantumisaste (%) = (Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit) / (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus) x 100

Osakeantioikaistu tulos/osake (euro) = Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus) / Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä

Oma pääoma/osake (euro) = (Oma pääoma - omat osakkeet) / Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.

Osakeantioikaistu osinko/osake (euro) = Tilikauden osinko/osake / Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet

Osinko/tulos (%) = (Osakekohtainen osinko) / (Osakekohtainen tulos) x 100

Efektiivinen osinkotuotto (%) = (Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko) / (Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.) x 100

Hinta/voitto-suhde (P/E-luku) = Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12. / Osakeantioikaistu oakekohtainen tulos

Osakekannan markkina-arvo = (Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain

Vaihtuvuus (%) = Pörssivaihto (kpl) / Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä x 100

KESKEISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 51,6 milj. euroa (50,4 Me) eli 1,4 prosenttia (1,5 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 15,4 milj. euroa (17,3 Me) ja tietotekniikkaan 7,5 milj. euroa (5,1 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 28,7 milj. euroa (28,0 Me).

Vuonna 2007 YIT-konserni teki pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialoilla. Hankinnoista merkittävimmät olivat Norjassa Comford Nord AS, Brodrene Hagenes AS ja Halden Automasjon AS, Ruotsissa Cellpipe AB, Tanskassa Monies & Andersens Eftf. A/S ja Suomessa Inesco Oy.

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

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy myi 20.11.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän Relacom Finland Oy:lle 25 milj. eurolla. Suomen Kilpailuviraston hyväksynnän jälkeen kauppa toteutui ja kauppasumma maksettiin 31.12.2007.

YIT Rakennus Oy ja sen liettualainen tytäryhtiö AB YIT Kausta allekirjoittivat 2.10.2007 sopimuksen omistamiensa UAB Kausta Guderin osakkeiden myynnistä. Kauppa toteutui Liettuan kilpailuviranomaisten hyväksynnän jälkeen 30.11.2007.

Muutoksia konsernirakenteessa

YIT:n Rakentamispalveluiden Baltian ja Venäjän toiminnoista päätettiin muodostaa oma toimialansa, Kansainväliset rakentamispalvelut, vuoden 2008 alussa. Rakentamispalveluiden Suomen liiketoiminta jatkaa omana Suomen rakentamispalvelut -toimialanaan.

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

Vuoden 2008 alusta lukien YIT:n neljä toimialaa ovat: Kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut, Kansainväliset rakentamispalvelut ja Teollisuuden palvelut.

Muutoksia konsernijohdossa

Kauppatieteiden maisteri Sakari Ahdekivi nimitettiin 1.6.2007 YIT Oyj:n talousjohtajaksi (CFO) ja konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.9.2007 alkaen.

Lokakuussa YIT:n konsernijohdon työnjaossa tehtiin täsmennyksiä talousjohtaja Sakari Ahdekiven, varatoimitusjohtaja Sakari Toikkasen ja hallintojohtaja Antero Saarilahden osalta. Kehitysjohtaja Juha Kostiainen nimitettiin viestintä- ja kehitysjohtajaksi.

Vuoden 2008 alussa muodostetun Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin DI Kari Kauniskangas. Hän on aikaisemmin toiminut Rakentamispalveluiden Toimitilat -liiketoimintaryhmän johtajana. Suomen rakentamispalvelut-toimialan johtajaksi nimitettiin DI Ilpo Jalasjoki. Hän on aikaisemmin toiminut Rakentamispalvelut-toimialan johtajana.

Vuoden 2008 alusta lukien konsernin johtoryhmää on tiivistetty. Johtoryhmän jäseniä ovat konsernin emoyhtiön toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä toimialajohtajat. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat lisäksi viestintä- ja kehitysjohtaja sekä sijoittajasuhdejohtaja.

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2007. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2006 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin 0,65 euroa osakkeelta eli yhteensä 82,4 milj. euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 21.3.2007 ja osingonmaksupäiväksi 28.3.2007.

Yhtiökokous valitsi hallituksen ja tilintarkastajan. Yhtiökokous päätti yhtiöjärjestyksen 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 §:ien muuttamisesta sekä optio-ehtojen muuttamisesta uuden yhtiöjärjestyksen mukaisiksi. Yhtiön osakepääomaa päätettiin korottaa rahastokorotuksena. Yhtiöjärjestyksen muutos ja osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 30.3.2007.

Yhtiökokouksen päätöksistä julkaistiin pörssitiedote 16.3.2007.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa päivittäistä liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2007 oli arviolta 22,0 milj. euroa, mikä vastaa 0,6 prosenttia liikevaihdosta. Vuonna 2006 panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan oli 21,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdosta) ja vuonna 2005 19,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdosta).

Henkilöstö

Vuonna 2007 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 23 394 (21 846) henkilöä. Vuoden lopussa henkilöstöä oli 24 073 (22 311). Henkilöstöstä 68 prosenttia (69 %) oli työntekijöitä ja 32 prosenttia (31 %) toimihenkilöitä. Miehiä oli 90 prosenttia (90 %) ja naisia 10 prosenttia (10 %). YIT:n henkilöstöstä 48 prosenttia työskentelee Suomessa, 36 prosenttia muissa Pohjoismaissa, 9 prosenttia Venäjällä ja 7 prosenttia Liettuassa, Latviassa ja Virossa. Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnin seurauksena noin 1 000 henkilöä siirtyi Suomessa pois YIT:stä vuoden 2008 alussa.

Konsernin henkilöstölle maksettavat palkat ja palkkiot olivat yhteensä 856,5 milj. euroa. Vuonna 2006 palkat ja palkkiot olivat 773,2 milj. euroa ja vuonna 2005 720,3 milj. euroa.

Työvaltaisena yhtiönä henkilöstön viihtyvyys ja pysyvyys ovat YIT:lle keskeisiä. Vuosittain tehdään koko konsernissa työtyytyväisyyttä mittaava henkilöstötutkimus. Vuonna 2007 tutkimuksen vastausprosentti oli 60 (54 %) ja siihen vastasi 14 204 (12 035) henkilöä. Tutkimuksen tulokset parantuivat kaikilla osa-alueilla. Kokonaisarvosana oli 3,74 (3,62) asteikolla 1-5.

Henkilöstö toimialoittain

	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2007	12/2007	12/2006	12/2005
Kiinteistötekniset palvelut	**53 %**	12 646	11 643	11 731
Rakentamispalvelut	**27 %**	6 419	5 693	5 115
Teollisuus- ja verkkopalvelut	**19 %**	4 663	4 642	4 126
Konsernipalvelut	**1 %**	345	333	317
YIT-konserni yhteensä	**100 %**	24 073	22 311	21 289

Henkilöstö maittain

	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2007	12/2007	12/2006	12/2005
Suomi	**48 %**	11 586	11 355	11 159
Ruotsi	**18 %**	4 403	4 137	4 143
Norja	**13 %**	3 008	2 618	2 485
Tanska	**5 %**	1 267	1 286	1 103
Venäjä	**9 %**	2 154	1 293	907
Viro, Latvia, Liettua	**7 %**	1 655	1 622	1 492
YIT-konserni yhteensä	**100 %**	24 073	22 311	21 289

Ympäristöasiat

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien käyttö ja jätteiden käsittely. ISO14001- standardin mukaisesti sertifioitu liiketoiminta muodostaa 45 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan palveluja ovat ratkaisut energiatehokkuuden parantamiseksi ja veden- ja jäteveden käsittelylaitosten sekä teollisuuslaitosten rakennushankkeet.

Oikeudenkäynnit

Merkittävistä oikeudenkäynneistä vuoden 2007 aikana kesken oli SOK:n entisen pääkonttorin, Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7:n vuonna 1999 valmistuneen saneerauksen erimielisyyksien käsittely. Korkein oikeus on marraskuussa 2006 tekemällään päätöksellä myöntänyt Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7:lle rajoitetun valitusluvan Helsingin hovioikeuden ratkaisusta. Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7 maksoi Helsingin hovioikeuden tuomion perusteella 15.2.2006 YIT:lle 11,1 miljoonaa euroa. Summaa ei kirjata YIT:n tulokseen ennen kuin asiassa saadaan lopullinen tuomio. YIT on antanut asiasta pörssitiedotteet 24.2.2003, 14.2.2006, 18.4.2006 ja 24.11.2006.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Kiinteistötekniset palvelut

Kiinteistöteknisissä palveluissa jatkettiin kannattavuuden parantamista ja panostettiin liikevaihdon kasvuun. Kiinteistöteknisten palveluiden liikevaihto kasvoi 17 prosenttia 1 650,0 milj. euroon (2006: 1 415,1 Me). Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 63 prosenttia (64 %).

Liikevoitto kasvoi 28 prosenttia ja oli 112,2 milj. euroa (87,6 Me). Liikevoittoprosentti parani 6,8 prosenttiin (6,2 %). Sijoitetun pääoman tuotto nousi 45,3 prosenttiin (34,4 %).

Kiinteistöteknisissä palveluissa purettiin eräisiin päättyneisiin sopimuksiin liittyviä varauksia kaudella 10-12/2006. Positiivinen vaikutus vuoden 2006 liikevoittoon oli 7,2 milj. euroa.

Tilauskanta vuoden lopussa kasvoi 18 prosenttia ja oli 707,7 milj. euroa (601,7 Me).

Vuoden lopussa toimialan palveluksessa oli 12 646 henkeä (11 643).

Kiinteistötekniset palvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-12/ 2007	1-12/ 2006	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-12/2007
Ruotsi	**606,4**	541,0	12 %	37 %
Norja	**440,3**	345,9	27 %	27 %
Suomi	**384,9**	327,4	18 %	23 %
Tanska	**165,6**	146,4	13 %	10 %
Viro, Latvia, Liettua ja Venäjä	**52,8**	54,4	-3 %	3 %
Yhteensä	**1 650,0**	1 415,1	17 %	100 %

Markkina-asemaa vahvistettiin

Liiketoimintoja täydennettiin vuoden aikana strategian mukaisesti Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Suomessa tekemällä pieniä yrityshankintoja ja liiketoimintakauppoja. Norjassa osaamista lisättiin putkistotoimituksissa. Tanskassa asemaa vahvistettiin Kööpenhaminan alueella.

Kysyntä jatkui hyvänä koko toiminta-alueella

Pohjoismaissa kiinteistöteknisten palveluiden markkinakehitys jatkui myönteisenä. Vilkas toimitilarakentaminen lisäsi taloteknisten järjestelmien asennusten kysyntää. Rakenteilla on seuraavien 1 - 1,5 vuoden aikana runsaasti liike-, toimisto-, logistiikka- ja teollisuustiloja, joiden talotekninen varustetaso on korkea.

Palvelusopimukset lisääntyivät

Korjaus- ja kunnossapitotyöt sekä muut palvelusopimukset lisääntyivät. Etenkin Suomessa ja Tanskassa julkisen sektorin ja yritysten kiinnostus teknisten palvelujen ulkoistamiseen kasvoi. Kiinteistöjohtamispalvelujen markkinoiden kasvu jatkui.

Energiapalvelujen kysyntä kasvoi

Kiinteistöjen ja niiden talotekniikan energiatehokkuuteen on kiinnitetty enenevästi huomiota säänTelyn lisääntymisen ja energianhinnan nousun seurauksena. Vuoden aikana solmittiin useita energiansäästösopimuksia kaikissa Pohjoismaissa kulutuksen ja kustannusten vähentämiseksi taloteknisten ratkaisujen avulla. Energiankäytön hallinta sisältyy useisiin palvelusopimuksiin.

Rakentamispalvelut

Rakentamispalveluiden liikevaihto kasvoi 13 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 1 634,9 milj. euroa (1 452,2 Me). Kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 4 prosenttia (4 %).

Rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-12/2007	1-12/2006	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-12/2007
Suomi	**1 134,8**	1 083,0	5 %	69 %
Venäjä	**296,8**	189,9	56 %	18 %
Baltia	**191,9**	169,6	13 %	12 %
Muut maat	**11,4**	9,7	18 %	1 %
Yhteensä	**1 634,9**	1 452,2	13 %	100 %

Liikevoitto kasvoi 17 prosenttia ja nousi 200,6 milj. euroon (170,8 Me). Liikevoittoprosentti pysyi erinomaisena ja oli 12,3 (11,8 %). Sijoitetun pääoman tuotto pysyi hyvänä ja oli 21,9 prosenttia (24,1 %).

Tilauskanta kasvoi 29 prosenttia ja nousi 2 646,5 milj. euroon (2 053,5 Me).

Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 6 419 henkeä (5 693).

Vuoden 2008 alussa Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi. Venäjän ja Baltian toiminnoista muodostettiin oma toimialansa, Kansainväliset rakentamispalvelut. Suomen rakentamispalvelut jatkaa omana toimialanaan.

Suomessa toimitila- ja infrarakentamisen kasvu kompensoi asuntokysynnän hiipumista

Toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilojen rakentaminen oli vilkasta. Toimitilarakentamisen kasvu korvasi asuntotuotannon pienentymisen vaikutusta. Toimistojen kysyntä jatkui pääkaupunkiseudulla hyvänä. Sijoittajien kiinnostus Suomen toimitilamarkkinoihin lisääntyi. YIT käynnisti ja myi vuoden aikana useita omaperustaisia kiinteistökehityshankkeita.

Useita vuosia vahvana jatkunut asuntokysyntä heikkeni. Vuokra-asuntotoimijoille myytyjen asuntojen määrä lisääntyi samalla kun suoraan kuluttajille myytyjen asuntojen määrä pieneni.

Vapaa-ajan asuntojen ja keskusten rakentamisen kasvu jatkui suunnitellusti. Useiden kaupunkien kanssa tehtiin yhteistyötä asuntotarjonnan sekä kaupallisten ja matkailullisten palvelujen kehittämiseksi.

Maa- ja vesirakentamisen markkinatilanne säilyi hyvänä. Kunnossapitopalveluiden osalta YIT sai teiden ja katujen hoitourakoita eri puolilla Suomea.

Venäjällä rakentaminen jatkui vahvana

Venäjällä tarve ja kiinnostus uusiin asuntoihin säilyivät vahvoina. Asuntojen hintojen poikkeuksellisen voimakas nousu vuoden 2006 aikana heikensi asunnonostokykyä alkuvuonna 2007. Vuoden 2007 aikana asuntojen hintojen nousuvauhti pysyi maltillisena. Vuoden loppupuoliskolla YIT:n asuntomyynti kääntyi vahvaan kasvuun. Omaperustaista asuntorakentamista laajennettiin Donin Rostoviin perustamalla kaupunkiin yhteisyritys venäläisten henkilöosakkaiden kanssa. YIT:llä on asuntohankkeita Venäjällä myös Pietarissa, Moskovassa ja sen ympäristössä, Jaroslavlissa, Jekaterinburgissa ja Kazanissa.

YIT:n tonteille käynnistettiin Pietarin kansainvälisen lentokentän läheisyydessä, Gorelovossa, logistiikkatilojen ja tuotantolaitoksen rakentaminen sekä Pietarin kaupungissa toimiston rakentaminen.

Latviassa ja Liettuassa asuntokysyntä oli kohtuullista ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Loppuvuonna kysyntä heikkeni merkittävästi ja asuntojen hinnat kääntyivät laskuun Viron ja Latvian markkinoilla. Toimitilarakentamisen kysyntä säilyi tyydyttävänä kaikissa maissa.

YIT:n rakentamien asuntojen keskimääräinen myyntihinta oli vuonna 2007 Venäjällä noin 51 prosenttia (35 %) ja Baltian maissa noin 59 prosenttia (55 %) YIT:n Suomessa myymien vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräisestä myyntihinnasta. Loka-joulukuussa vastaavat luvut olivat Venäjällä 54 prosenttia (43 %) ja Baltian maissa 60 prosenttia (53 %).

Asuntorakentaminen 2007 (2006), kpl

	Suomi			Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
	Vapaarahoitteiset (sisältäen vapaa-ajan asunnot ja sijoittajakaupat)	Valtion rahoittamat, vuokra-asunnot ja kilpailurakat	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä
Myytyjä	2 541 (2 619)	0 (0)	2 541 (2 619)	2 168 (1 950)	372 (697)
Aloitettuja	2 232 (2 818)	192 (186)	2 424 (3 004)	4 441 (3 699)	541 (887)
Rakenteilla vuoden lopussa	2 617 (3 210)	192 (186)	2 809 (3 396)	9 870 (7 248)	1 328 (1 858)
Valmistui	2 825 (3 025)	186 (153)	3 011 (3 178)	1 573 (1 696)	1 090 (559)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	280 (235)	0 (0)	280 (235)	11 (7)	100 (0)

Venäjällä asuntolukujen kirjaamista on muutettu. Asunnot kirjataan valmistuneiksi kolme kuukautta viranomaisten käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Aikaisemmin asunto kirjattiin valmistuneeksi vasta ostajan rekisteröityä omistuksensa viranomaisille. Venäjällä rakenteilla olevien, valmistuneiden ja valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärät on esitetty uuden kirjaustavan mukaisesti. Venäjällä ja Baltian asuntomäärissä voi tapahtua vähäisiä muutoksia rakentamisaikana johtuen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä.

Suomessa myytyihin asuntoihin on lisätty omaperustaiset, vapaarahoitteiset sijoittajakaupat.

Tonttivaranto vahvistui

Vuoden aikana hankittiin Helsingistä asuntotonttimaata mm. Leppäsuon keskustakorttelista sekä lisää rakennusoikeutta Vanhan Konepajan alueelta. Toimistorakennusoikeutta hankittiin mm. Helsingin Käpylässä 15 000 krs-m^2 sekä Espoossa Martinsilta Retail Village -kauppakeskuksen laajennusalueet 10 000 krs-m^2.

Venäjällä tonttikantaa vahvistettiin erityisesti Jekaterinburgissa hankkimalla investointioikeudet isolle, noin 90 000 as-m^2 aluekehityshankkeelle, joka toteutetaan useamman vuoden aikana. Donin Rostoviin perustetulle yhteisyritykselle siirtyivät kahden tontin investointioikeudet.

Pietarissa YIT:llä on Novo-Orlovskij -metsäpuiston pohjoispuolella 46 hehtaarin laajuinen alue, johon voidaan toteuttaa noin 15 000 asuntoa useamman vuoden aikana. Gorelovosta, läheltä kansainvälistä lentokenttää, YIT omistaa 96,5 hehtaarin laajuisen teollisuusalueen.

Tonttivaranto 31.12.2007 (31.12.2006), Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m²

	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Asuntotontit	1 735 (1 723)	1 915 (1 761)	420 (367)
Toimitilatontit	839 (927)	521 (400)	23 (35)
Yhteensä	2 574 (2 650)	2 436 (2 161)	443 (402)
Tonttivarantoon sidottu pääoma, Me	344,3 (325,1)	162,9 (129,2)	59,9 (51,0)

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

Teollisuus- ja verkkopalvelut

Teollisuus- ja verkkopalveluiden liikevaihto kasvoi 3 prosenttia ja oli 489,8 milj. euroa (476,9 Me). Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 58 prosenttia liikevaihdosta (60 %). Liikevaihdosta 92 prosenttia tuli Suomesta ja 8 prosenttia muista maista.

Liikevoitto oli 41,2 milj. euroa (18,0 Me). Liikevoittoprosentti oli 8,4 prosenttia (3,8 %). Kannattavuus parani, vaikka liikevoitosta jätettäisiin pois Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä ja sopeuttamiskustannuksista johtuneet kertaluonteiset erät.

Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan liikevoittoon sisältyy kertaluonteisia eriä seuraavasti:

Vuonna 2007: +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia.

Vuonna 2006: -5,1 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 68,6 prosenttia (28,8 %). Kun liikevoitosta jätetään pois Verkkopalvelut-liiketoiminnan myynnistä aiheutunut positiivinen 14,4 milj. euron kertaluonteinen erä, sijoitetun pääoman tuotto oli 45,3 prosenttia.

Tilauskanta vuoden lopussa kasvoi 19 prosenttia ja oli 219,2 milj. euroa (184,0 Me).

Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 4 663 henkilöä (4 642).

Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy myi 20.11.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän Relacom Finland Oy:lle 25 milj. eurolla. Suomen Kilpailuviraston hyväksynnän jälkeen kauppa toteutui ja kauppasumma maksettiin 31.12.2007. Vuoden 2008 alusta lukien Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan nimeksi muutettiin Teollisuuden palvelut. Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän liikevaihto vuonna 2007 oli 77 milj. euroa.

Osaamista vahvistettiin energiatehokkuuspalveluissa

YIT vahvisti osaamistaan energiansäästöratkaisuissa sekä prosessi- ja energiateollisuudessa käytettävien erikoistiivisteiden toimittajana kahdella yrityskaupalla.

Teollisuuden kunnossapidossa hyvä kysyntä

Teollisuuden kunnossapitopalvelujen markkinatilanne jatkui hyvänä. Vuoden aikana toteutettiin useita kokonaisvaltaisia kunnossapitotöitä sekä suuria huoltoseisokkeja. Alkuvuoden aikana päivitettiin kumppanien kanssa kaikki merkittävät kokonaisvaltaiset kunnossapitosopimukset.

Vuoden 2007 alusta YIT:n ja Botnian yhteisyritys Botnia Mill Service sai vastattavakseen Botnian Rauman ja Äänekosken sellutehtaiden kunnossapidon ja yhtiön palvelukseen siirtyi noin 100 henkilöä. Järjestelyn myötä Botnia Mill Service vastaa kaikkien Botnian Suomessa sijaitsevien tehtaiden kunnossapidosta.

Investointiprojekteja saatiin etenkin vientiin

Teollisuuden investointiprojektien kysyntä säilyi hyvänä ja erityisesti vientitoiminta oli vilkasta. Teollisuuden putkistojen, säiliöiden ja kattiloiden vientitoimituksista sovittiin mm. Ruotsiin, Norjaan, Espanjaan, Englantiin ja Brasiliaan.

Suomessa kysyntää tukivat energia- ja prosessiteollisuuden investoinnit.

Venäjällä sopimuksia solmittiin mm. Ahlstromin tuotantolaitokseen sekä International Paperin omistaman OAO Svetogorskin tuotantolaitokseen.

JOHTO JA HALLINTO

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

Liiketoiminnan organisointi

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka vuonna 2007 olivat Kiinteistötekniset palvelut, Rakentamispalvelut ja Teollisuus- ja verkkopalvelut. Toimialojen johtajat raportoivat YIT Oyj:n toimitusjohtajalle.

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita.

Hallitus, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen

YIT Oyj:n yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenet. Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2007 hallituksen kokoonpano päätettiin pitää ennallaan: puheenjohtaja Reino Hanhinen, varapuheenjohtaja Eino Halonen ja jäsenet Sari Baldauf, Antti Herlin ja Teuvo Salminen. Järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2007 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Eino Halosen ja jäseniksi Teuvo Salmisen ja Reino Hanhisen.

Hallitus kokoontui vuoden aikana 12 kertaa ja jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98. Tarkastusvaliokunta kokoontui 5 kertaa.

Hallitus valitsee yhtiön toimitusjohtajan. YIT Oyj:n toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Hannu Leinonen ja toimitusjohtajan sijainen tekniikan lisensiaatti Sakari Toikkanen.

Hallituksen jäsenten ja konsernin johdon esittely on YIT:n vuosikertomuksessa sekä internet-sivuilla.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsi uudelleen tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n. Päävastuulliseksi tilintarkastajaksi nimettiin ekonomi Göran Lindell, KHT.

Johdon osake- ja optio-omistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2007 yhteensä 593 712 (31.12.2006: 579 912) YIT:n osaketta, mikä vastasi 0,5 (0,5) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

YIT Oyj:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2007 yhteensä 3 600 kappaletta vuoden 2006 K optioita ja 11 760 kappaletta vuoden 2006 L optioita. Yhtiön hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 15 360 kappaleella ja osakepääoma nousee 315 340,80 eurolla, mikä olisi 31.12.2007 ollut 0,0 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja 0,2 prosenttia osakepääomasta.

Osake- ja optiomäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2007 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Irtisanomiskorvaukset

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

OSAKKEET

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden alussa 63 388 536,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 126 777 072 kappaletta.

YIT Oyj:n 16.3.2007 pidetyn varsinaisen yhtiökokous päätti korottaa yhtiön osakepääomaa rahastokorotuksena 82 822 459,92 eurolla 146 210 995,92 euroon siirtämällä ylikurssirahaston määrän osakepääomaan. Korotuksessa ei annettu uusia osakkeita. Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä yhtiöjärjestystä muutettiin siten, että maininnat enimmäis- ja vähimmäispääomasta sekä osakkeen nimellisarvosta poistettiin. Yhtiöjärjestyksen muutokset ja osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 30.3.2007.

Varsinainen yhtiökokous 16.3.2007 päätti myös, että merkittäessä osakkeita optio-oikeuksien perusteella koko merkintähinta kirjataan osakepääomaan. Vuoden 2004 E ja F optio-oikeuksien sekä vuoden 2006 K ja L optio-oikeuksien perusteella merkittiin vuoden aikana 441 200 osaketta. Osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin yhteensä 2 893 770,80 eurolla viidessä erässä.

Huhtikuussa osakemäärä väheni 400:lla omien osakkeiden mitätöinnin johdosta.

Vuoden lopussa osakepääoma oli 149 104 766,72 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 217 872 kappaletta.

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2007 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 14,99 euroa (2006: 20,95 e). Osakekurssi laski vuoden aikana 28 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2007 aikana oli 27,90 euroa (23,88 e) ja alin 14,79 euroa (15,20 e). Keskikurssi oli 22,15 euroa (19,24 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 907,0 milj. euroa (2 656,0 Me) eli 28 prosenttia edellisvuotista pienempi.

Osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi vuoteen 2006 verrattuna. Osakkeita vaihdettiin vuoden 2007 aikana 245 671 719 (184 576 963) kappaletta. Vaihdon arvo oli 5 448,3 milj. euroa (3 563,1 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 982 687 (657 460) osaketta.

Omat osakkeet

YIT Oyj:llä oli vuoden 2007 alussa 400 kappaletta yhtiön omia osakkeita, mikä vastasi 0,0 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakkeet oli hankittu joulukuussa 2005. YIT Oyj:n hallitus päätti mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet ja mitätöinti merkittiin kaupparekisteriin 10.4.2007.

Vuoden päättyessä YIT Oyj:llä ei ollut hallussaan yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden aikana.

Hallituksen valtuudet

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

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

OPTIO-OHJELMAT

Vuonna 2007 YIT Oyj:n osakkeita voitiin merkitä vuonna 2004 liikkeelle laskettujen E ja F optio-oikeuksien sekä vuonna 2006 liikkeelle laskettujen K ja L optio-oikeuksien perusteella. Vuoden 2004 optio-ohjelma päättyi 30.11.2007.

Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta. Optioilla merkittävät osakkeet tuottavat kaikki osakasoikeudet osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä lukien.

Optio-ohjelmien ehtoja muutettiin YIT Oyj:n 16.3.2007 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Maininnat enimmäis- ja vähimmäispääomasta sekä osakkeen nimellisarvosta poistettiin. Lisäksi päätettiin, että merkittäessä osakkeita optio-oikeuksien perusteella koko merkintähinta kirjataan osakepääomaan. Optioehdot ovat luettavissa kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilla.

Vuoden 2004 optio-ohjelma

Vuonna 2004 varsinainen yhtiökokous päätti antaa merkittäviksi enintään 180 000 E optio-oikeutta ja enintään 420 000 F optio-oikeutta uuden Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille. Optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 65 henkilöä, jotka eivät olleet mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa. Kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään kaksi YIT Oyj:n osaketta.

E optiot jaettiin kesällä 2004. F optiot merkitsi YIT Rakennus Oy jaettaviksi Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille vuosina 2005 - 2007 porrastetusti sen mukaan, kuinka toimialan tulokselle (EBITA-%) asetetut tavoitteet saavutetaan.

Osakkeen merkintähinta E optioilla oli 6,80 euroa osakkeelta ja F optioilla 6,15 euroa osakkeelta. Osakkeita voitiin merkitä E optioiden perusteella 1.4. - 30.11.2006 ja 1.4. - 30.11.2007 sekä F optioiden perusteella 1.4. - 30.11.2007.

Merkintäaikojen alkaessa E optioita oli YIT:n johto- ja avainhenkilöillä yhteensä 167 400 kappaletta ja F optioita yhteensä 140 560 kappaletta. E optioilla merkittiin yhteensä 333 400 osaketta ja F optioilla yhteensä 281 120 osaketta.

Vuoden aikana käytiin kauppaa 76 299 kappaleella E optio-oikeuksia keskihintaan 35,27 euroa/kappale ja 120 791 kappaleella F optio-oikeuksia keskihintaan 37,42 euroa/kappale.

Vuoden 2006 optio-ohjelma

Vuonna 2006 varsinainen yhtiökokous päätti antaa vastikkeetta merkittäviksi enintään 300 000 K, 900 000 L, 900 000 M ja 900 000 N-optio-oikeutta. Kukin K, L, M ja N optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden YIT Oyj:n osakkeen

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

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

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

Merkintäaikojen alkaessa K optioita oli YIT:n johto- ja avainhenkilöillä yhteensä 241 800 kappaletta ja L optioita yhteensä 593 460 kappaletta. K optioilla on 30.11.2007 mennessä merkitty yhteensä 1 600 osaketta ja L optioilla yhteensä 1 360 osaketta. Jäljellä olevilla K optioilla voidaan siten merkitä vielä enintään 237 600 osaketta ja jäljellä olevilla L optioilla enintään 592 100 osaketta.

Vuoden aikana käytiin kauppaa 41 304 kappaleella K optio-oikeuksia keskihintaan 5,44 euroa/kappale ja 141 164 kappaleella L optio-oikeuksia keskihintaan 4,63 euroa/kappale.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2007 aikana 14 364:sta 15 265:een eli 6 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi noin 760:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 45,9 prosenttia (39,9 %) ja sen päättyessä 52,9 prosenttia (45,9 %) osakkeista.

Liputusilmoitukset

Vuoden aikana tehtiin neljä ns. liputusilmoitusta omistusosuuden muuttumisesta. Schroder Investment Management Compliance Limited lähetti 1.5.2007 ilmoituksen, että sen omistusosuus on ylittänyt 5 prosenttia YIT:n osakemäärästä 13.12.2006 tehdyn osakekaupan johdosta sekä 30.10.2007 ilmoituksen, että omistusosuus on laskenut alle 5 prosenttiin 26.10.2007 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 28.9.2007 ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo 3.5.2007 omistusosuutensa laskeneen alle 5 prosenttiin YIT:n osakemäärästä.

Osakkeenomistajat 31.12.2007

		Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi		7 071 180	5,56
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo		5 704 804	4,48
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma		4 236 600	3,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		2 684 447	2,11
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	886 600		
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	616 517		
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	287 000		
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	121 960		
Tapiola-ryhmä yhteensä		1 912 077	1,50
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö		1 784 400	1,40
Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.		1 393 800	1,10
Odin Norden C/O Odin Forvaltning As		1 380 166	1,08
Brotherus Ilkka		1 224 740	0,96
Valtion eläkerahasto		1 200 000	0,94
Hallintarekisteröidyt osakkeet		64 640 059	50,81
Muut osakkeenomistajat yhteensä		33 985 599	26,73
Yhteensä		**127 217 872**	**100,00**

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2007

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	1 187	7,78	6 878 203	5,41
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	85	0,56	19 413 188	15,26
Julkisyhteisöt	48	0,31	12 977 674	10,20
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	358	2,35	5 986 284	4,71
Kotitaloudet	13 473	88,26	14 697 014	11,55
Ulkomaiset omistajat	114	0,75	67 265 509	52,87
(josta hallintarekisteröidyt)	(19)	(0,0)	(64 640 059)	(50,81)
Yhteensä	**15 265**	**100,00**	**127 217 872**	**100,00**

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2007

Osakkeita kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	3 458	22,65	237 912	0,19
101–1 000	8 582	56,22	3 715 845	2,92
1 001–10 000	2 814	18,43	8 239 134	6,48
10 001–100 000	348	2,28	9 851 861	7,74
100 001–1 000 000	51	0,33	15 528 758	12,21
1 000 001–10 000 000	12	0,08	89 644 362	70,47
Yhteensä	**15 265**	**100,00**	**127 217 872**	**100,00**

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

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Strategiset tavoitteet

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 25.9.2007 konsernin strategian ja taloudelliset tavoitteet kaudelle 2008–2010. Taloudelliset tavoitetasot vahvistettiin muuttumattomina. Liikevaihdon kasvutavoite on keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, liikevoittotavoite on 9 prosenttia liikevaihdosta vuoteen 2009 mennessä, sijoitetun pääoman tuottotavoite on 22 prosenttia, omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40–60 prosenttia tuloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen. YIT on lisäksi asettanut erilliseksi tavoitteeksi kasvattaa liikevaihtoa Venäjällä keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006–2009.

Lähivuosina vahvistetaan liiketoimintaa nykyisissä toimintamaissa. Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla tavoitteena on kasvattaa markkinaosuutta koko toiminta-alueella: erityisesti Pohjoismaissa sekä lisäksi Baltiassa ja Venäjällä. Rakentamispalveluissa kasvu painottuu Venäjälle sekä toimitilojen omaperustaisten kehittämishankkeiden lisäämiseen. Omaperustaista asuntotuotantoa lisätään Venäjällä vahvistamalla läsnäoloa YIT:n nykyisissä toimintakaupungeissa sekä jatkamalla laajentumista uusiin miljoonakaupunkeihin. Teollisuuden palveluissa strategisena painopisteenä ovat kunnossapitopalvelujen ulkoistukset Suomessa.

Strategiakaudella tavoitellaan lisäksi maantieteellisen toiminta-alueen laajentamista. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tavoitteena on käynnistää omaperustaista asuntotuotantoa Keskisessä Itä-Euroopassa. Kiinteistöteknisissä palveluissa tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa tarjontaa Länsi-Euroopassa.

Strategisten tavoitteiden vahvistamisesta julkaistiin pörssitiedote 26.9.2007.

Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja kokonaisriskitason optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Toimitusjohtajalla on ylin operatiivinen vastuu riskienhallintapolitiikasta. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle. Toimialojen johto tunnistaa ja arvioi kukin oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekee varautumissuunnitelman riskeihin nähden. Toimialojen johto raportoi toimitusjohtajalle.

Strategiset riskit liittyvät orgaanisesti ja yrityskaupoin tapahtuvan kasvun hallintaan, Venäjän liiketoiminnan nopeaan kasvuun, pääoman käyttöön, kustannusten hallintaan kilpailu-urakoissa, ammattitaitoisen henkilöstön riittävyyden ja osaamisen varmistamiseen sekä toimintaympäristön muutosten ennakointiin ja niihin reagointiin. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (23 %) eli 460 milj. euroa (279 Me).

Vahinkoriskeihin kuuluvat projektikohteelle sekä muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. Projektit vakuutetaan projektikohtaisilla vakuutuksilla. Muu omaisuus kuten kiinteistöt, koneet ja laitteet vakuutetaan jatkuvilla omaisuusvakuutuksilla esinevahinkojen varalta. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin.

Rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski, ja niiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Vuonna 2007 hallitus muutti valuuttakurssiriskin hallintaa siten, että YIT:n oman pääoman arvoa ei enää suojata valuuttakurssien muutoksilta. Valuuttapositiot raportoidaan kerran vuodessa tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät tilauskannan myyntiriskiin sekä toimintaympäristön muutosten ennakointiin ja niihin reagointiin.

YIT:n maantieteellinen ja liiketoimintarakenne tasoittavat suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. YIT:n liikevaihdosta noin 85 prosenttia tulee Pohjoismaista ja 15 prosenttia Venäjältä ja Baltiasta. Liikevaihdosta 37 prosenttia muodostuu suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvästä huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Liikevaihdosta suurin osa on liiketoimintaa, jossa investoinnit ovat vähäiset. Vajaa kolmannes liikevaihdosta on investointivaltaisempaa liiketoimintaa, asuntojen perustajaurakointia ja kiinteistökehityshankkeita, jossa pääomaa sitoutuu tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon.

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä julkistetaan vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Näkymät vuodelle 2008

Kiinteistöteknisten palvelujen kysyntä on hyvä koko markkina-alueella ja toimialan tilauskanta on vahva. YIT:n tavoitteena on kasvattaa kiinteistöteknisten palvelujen markkinaosuutta kaikissa Pohjoismaissa.

Venäjällä asuntojen suuri tarve jatkuu. YIT:n vahva tilauskanta sekä käynnissä olevan asuntotuotannon määrä antavat hyvät edellytykset Venäjän liiketoiminnan tavoitteen mukaiselle kasvulle.

Suomessa rakentaminen jatkuu kokonaisuutena hyvällä tasolla, mutta painottuu aiempaa enemmän toimitila- ja infrarakentamiseen, joissa tilauskanta on vahva. Asuntotuotannon näkymät ovat viime kesän jälkeen heikentyneet.

Teollisuuden palveluissa tilauskanta on hyvä. Liiketoimintamahdollisuuksia tarjoutuu erityisesti Suomen teollisuuden kunnossapidon ulkoistuksissa.

YIT:n toiminta-alueella talouden näkymät ovat edelleen suotuisat, vaikka talouskehityksen epävarmuudet ovat lisääntyneet.

Edellä esitetyn perusteella arvioimme, että vuoden 2008 liikevaihto ja voitto ennen veroja kasvavat viimevuotisista.

Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2007 ovat:

- voittovarat edellisiltä tilikausilta	164.177.004,33
- tilikauden voitto	106.056.579,65
	270.233.583,98

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voittovarat käytetään seuraavasti:

- Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 0,80 euroa/osake eli	101.774.297,60
- Voittovarojen tilille jätetään	168.459.286,38
	270.233.583,98

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 7. päivänä helmikuuta 2008

Reino Hanhinen
Puheenjohtaja

Eino Halonen
Varapuheenjohtaja

Sari Baldauf

Antti Herlin

Teuvo Salminen

Hannu Leinonen
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös
EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto
Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2008

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Göran Lindell
KHT

YHTEYSTIEDOT

YIT Oyj
PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi
Y-tunnus 0112650-2

Sijoittajasuhteiden
yhteystiedot sivulla 57.

SUOMI

Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Building Systems Oy
PL 36 (Panuntie 11)
00621 Helsinki

YIT Kiinteistötekniikka Oy
PL 222 (Mäkitorpantie 3 b)
00621 HELSINKI

Rakentamispalvelut

YIT Rakennus Oy
PL 36 (Panuntie 11)
00621 Helsinki

Asuntomyynti
Arkadiankatu 2
00100 HELSINKI
Puhelin 020 433 2990
Faksi 020 433 2934

Teollisuuden palvelut

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy
PL 54 (Robert Huberin tie 3a)
01511 Vantaa Oy

Botnia Mill Service Ab
PL 54 (Robert Huberin tie 3a)
01511 Vantaa

RUOTSI

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Sverige AB
Box 1810 (Armégatan 40)
SE-171 22 Solna, RUOTSI
Puhelin +46 8 705 3200
Faksi +46 8 735 6494
etunimi.sukunimi@yit.se
www.yit.se

NORJA

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Building Systems AS
Ole Deviks vei 10, Box 6260 Etterstad
NO-0603 Oslo, NORJA
Puhelin +47 22 87 4000
Faksi +47 22 87 4910
etunimi.sukunimi@yit.no
www.yit.no

TANSKA

Kiinteistötekniset palvelut

YIT A/S
Vejlevej 123
DK-7000 Fredericia, TANSKA
Puhelin +45 7623 2323
Faksi +45 7623 2121
yit@yit.dk
www.yit.dk

VIRO

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Emico AS
Madara 27 B-101
EE-10612 Tallinna, VIRO
Puhelin +372 6 413 115
Faksi +372 6 413 117
etunimi.sukunimi@yit.ee
www.yit.ee

Rakentamispalvelut

AS YIT Ehitus
Pärnu mnt. 102 C
EE-11312 Tallinna, VIRO
Puhelin +372 665 2100
Faksi +372 665 2101
yit@yit.ee
www.yit.ee

LATVIA

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Tehsistem SIA
Mukusalas str. 41B
LV-1004 Riika, LATVIA
Puhelin +371 7 408 630
Faksi +371 7 408 631
etunimi.sukunimi@yit.lv
www.yit.lv

Rakentamispalvelut

YIT Celtnieciba SIA
K. Ulmana gatve 2
LV-1004, Riika, LATVIA
Puhelin +371 7 606 900
Faksi +371 7 606 901
yit@yit.lv
www.yit.lv

LIETTUA

Kiinteistötekniset palvelut

YIT Technika UAB
Savanoriu av. 180
LT-03154 Vilna, LIETTUA
Puhelin +370 5 273 8200
Faksi +370 5 273 8222
etunimi.sukunimi@yit.lt
www.yit.lt

Rakentamispalvelut

AB YIT Kausta
Naglio g. 4a
LT-52600 Kaunas, LIETTUA
Puhelin +370 37 452 348
Faksi +370 37 452 212
info@yit.lt
www.yit.lt

UAB YIT Kausta Bustas
Savanoriu 174a
LT-03153, Vilna, LIETTUA
Puhelin +370 5265 3075
Faksi +370 5265 3075
bustas@yit.lt
www.yit.lt

VENÄJÄ

Kiinteistötekniset palvelut

OOO YIT Elmek
5th Donskoy lane, 21b
RU-119991 Moskova, VENÄJÄ
Puhelin +7 495 955 5505
Faksi +7 495 954 2740
etunimi.sukunimi@yit.ru
www.yit.ru

ZAO YIT-Peter
Primorskij pr. 52
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ
Puhelin +7 812 320 6201
Faksi +7 812 320 6206
etunimi.sukunimi@yit.ru
www.yit.ru

Rakentamispalvelut

Moskovan edustusto
Tverskaya-Yamskaya 5, floor 9
RU-125047 Moskova, VENÄJÄ
Puhelin +7 495 258 8255
Faksi +7 495 258 8257
post@yit.ru
www.yit.ru

ZAO YIT Moskovia
Krasnaya 4, RU-140000, Lubertsy,
Moskovan alue, VENÄJÄ
Puhelin +7 495 565 4032 / 4033,
+7 495 229 75 76
Faksi +7 495 565 4032 / 4033,
+7 495 558 66 23
yit-dom@yit-dom.ru
www.yit.ru

ZAO YIT Lentek
Primorsky pr. 52
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ
Puhelin +7 812 430 5002,
+358 (0)9 87598601
Faksi +7 812 430 3375
post.spb@yit.ru
www.yit.ru

ZAO YIT CityStroi
Krylatskye kholmy 30-9
RU-121614 Moskova, VENÄJÄ
Puhelin +7 495 415 3192
Faksi +7 495 415 3192
info@yit-cs.ru
www.yit.ru

ZAO YIT Uralstroi
Prospekt Kosmonavtov 18, korp. 54
RU-620017 Jekaterinburg, VENÄJÄ
Puhelin +7 343 334 0332
Faksi +7 343 334 0332
yituralstroi@yit.ru
www.yit.ru

ZAO YIT Don
Ul. Donskaya, 28
RU-344007 Donin Rostov, VENÄJÄ
Puhelin +7 863 262 4550
Faksi +7 863 262 5131
info@spark.ru
www.yit.ru

Teollisuuden palvelut

OOO YIT Industria
Primorsky prospect 52
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ
Puhelin + 7 812 320 6201
Faksi + 7 812 320 6206
etunimi.sukunimi@yit.ru
www.yit.ru

Toimitus: **YIT Oyj**

Konserniviestintä 2/2008

Paino: Lönnberg PRINT

Painos: 23 000 kpl

Paperit: kannet Invercote Creato Mat 300 g/m2

sisus 1 Galerie Art Silk 130 g/m2

sisus 2 Galerie One silk 90 g/m2

YMPÄRISTÖMERKKI
MILJÖMÄRKT

441 017
Painotuote

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