

Vuosikertomus 1999



Sisällysluettelo

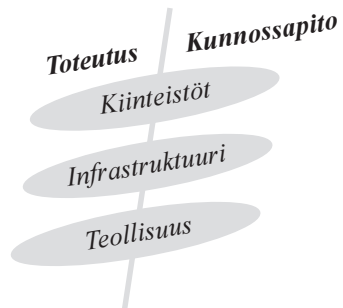
YIT lyhyesti	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Konsernin avainluvut 1999 ja 1998	6
Liiketoimintaryhmien palvelut lyhyesti	7
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 1995 - 1999	8
YIT:n toiminta-ajatuksessa elinkaaristrategian ainekset	9
Kehittämällä kilpailuetua	12
YIT panostaa henkilöstön kehittämiseen	14
Yhtenäinen toimintatapa edistää parempaa laatua, ympäristöä, terveyttä ja turvallisuutta	16
YIT-konsernin pääliiketoimintojen markkinanäkymät hyvät	20
YIT-RAKENNUS OY	
Talonrakennus reippaassa tulos- ja volyymikasvussa	24
Kiinteistöpalvelut vahvassa kehitysvireessä	26
YIT:n tontti- ja kiinteistökannassa merkittävä businesspotentiaali	28
Insinöörirakentaminen panostaa strategisten vahvuusalueiden kehittämiseen	30
Vientitoiminnassa kannattavuuden varmistus etusijalla	32
YIT-HUBER OY	
YIT-Huberin liikevaihdosta jo puolet kunnossapitoa	34
Hallinto	38
Tietoja YIT:n osakkeista	40
Tietoja YIT:n osakkeenomistajista	42
Pörssitiedotekatsaus 1999	44
Tietoja osakkeenomistajille	45
Sijoitustutkimukset	45
YIT-konsernin organisaatio	46
Yhteystiedot	47
Tilinpäätös erillisliitteenä:	
Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.1999	
Tuloslaskelmat	
Taseet	
Rahoituslaskelmat	
Tilinpäätöksen liitetiedot	
Tunnuslukujen laskentakaavat	
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	
Tilintarkastuskertomus	
Hallintoneuvoston lausunto	

YIT lyhyesti

YIT on rakennus- ja teollisuusinvestointien monipuolinen palveluyritys

YIT tarjoaa asunto-, kiinteistö-, teollisuus- ja infrastruktuuri-investointien monipuolisia suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluja kotimaassa ja ulkomailla.

YIT:n palveluketju kattaa investoinnin koko elinkaaren suunnittelusta ja toteutuksesta jatkuvaan kunnossapitoon ja peruskorjaukseen.



Lisätietoja kotisivuiltamme www.yit.fi

YIT:n vuosikertomus vuodelta 1999 muodostuu virallisesta tilinpäätösosuuudesta sekä tästä vuosikatsauksesta. Ellei erillinen tilinpäätösosuuus ole katsauksen välissä, voit tilata sen osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Julkaisutilaukset, PL 36, 00621 Helsinki, puhelin 020 433 2042 tai faksi 020 433 3700.

Valoisissa tunnelmissa uudelle vuosituhannele

Suomessa vahvana jatkunut talouskasvu tarjosi vuonna 1999 YIT:n liiketoiminnalle vakaan lähtökohdan. Muuttoliike vauhditti edelleen rakentamista. Kysyntä oli erityisen vilkasta kasvukeskusten asunto- ja liiketilarakentamisessa sekä talotekniikassa. Teollisuudessa kunnossapitopalvelujen kysyntä jatkui hyvänä. Teollisuuden investoinnit olivat edelleen matalalla tasolla, mutta nousua on kuitenkin jo näkyvissä.

YIT:n tuloskehitys on ollut 90-luvun puolivälistä saakka vakaata ja nousujohteista. Myös vuosi 1999 oli konsernille menestyksenkäs. Tulos ennen satunnaiseriä nousi 55,2 milj. euroon, sijoitetun pääoman tuotto 15,5 %:iin ja liikevaihto 1 222,1 milj. euroon. Hallituksen osingonjakoehdotus yhtiökokoukselle on 0,60 euroa osakkeelta. Nostimme vuonna 1998 strategiatarjoustuksen yhteydessä osingonjakotavoitettamme 30 - 50 prosenttiin vuosituloksesta päämääränä tasainen ja positiivisesti kehittyvä tuottovirta osakkeenomistajille.

Asuntotuotannon edelläkävijäksi Mediakodilla

Vilkaaseen asutuskysyntään YIT vastasi kasvattamalla voimakkaasti vapaarahoitteisen asuntotuotannon määrää. Viime vuonna käynnistettiin yhteensä 1 845 vapaarahoitteisen asunnon rakentaminen.

YIT vahvisti kilpailukykyään ja asemaansa asuntotuotannon edelläkävijänä päätöksellä varustaa kaikki alkavat vapaarahoitteiset asuntokohteensa kiinteällä laajakaistaisella tietoliikenneverkolla, mikä varmistaa kodin tietoliikennevalmiudet pitkälle tulevaisuuteen. YIT:n vahvuutena asuntotuotannossa on hyvä tonttikanta sekä vahva kehityspanos, joilla varmistetaan asuntotuotannon hyvä palvelu- ja tuloksentelekyky myös tulevaisuudessa.

Elinkaaristrategialla parempaa palvelua ja korkeampaa jalostusastetta

YIT:n yli kymmenen vuotta sitten kiteytetty toiminta-ajatus on auttaa asiakkaita investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään näiden investointien arvon. Konsernistrategia tähtää johdonmukaisesti elinkaaren mittaisen palveluketjun hallintaan suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon kaikilla liiketoimintasektoreillamme.

Palveluketjun laajentaminen tukee vuonna 1995 vahvistettua kasvustrategiaa

Investoinnin elinkaaren mittaisella ketjulla tähtäämme kasvuun, parempaan liiketoiminnan jalostusasteeseen sekä palvelukykyyn. Asiakkaat saavat kattavaa palvelua yhtiöstämme. Samalla YIT saa tuottovirtaa investoinnin koko elinkaarelta.



- ” EMU-jäsenyyden sekä teollisuuden entistä monipuolisempi rakenne ovat luoneet rakentamiselle vakaamman toimintaympäristön.”

Yhtenä strategian painopisteenä ollut huolto- ja kunnossapitoliiketoiminta on kasvanut jo noin viidesosaan yhtiön liikevaihdosta. Viime vuonna YIT-Kiinteistöpalvelut vahvisti palveluketjuaan panostaen erityisesti kiinteistöjen ylläpito- ja projektinjohtopalveluihin. Tämän päivän YIT onkin yhä enemmän palveluntuottaja. Palveluliiketoiminnan kasvattaminen vähentää pääoman sitoutumista liiketoimintaan ja parantaa näin sijoitetun pääoman tuottoa.

Arvot ohjaavat kehitystyötämme

YIT:n yhteisesti sovitut perusarvot ovat paras palvelu, toimiva yhteistyö, jatkuva oppiminen ja hyvä tulos. Viime vuosina olemme panostaneet nimenomaan laatu- ja palvelukulttuurin sisäistämiseen koko organisaatiossa, samoin kuin innovatiiviseen tuotekehitykseen. Keskeisenä tavoitteenamme on YIT:n tuotteiden ja palvelun laatuun tyytyväinen asiakas, joka saa lisäarvoa yhteistyöstä YIT:n kanssa.

Olemme panostaneet henkilöstön kehittämiseen ja tasapainoisen henkilöstörakenteen turvaamiseen. Sisäisen kehitystyömme lisäksi olemme aktiivisesti mukana myös rakennusalan koulutuksen kehittämässä. Teimme viime vuoden lokakuussa yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa työntekijöiden ammattitutkintoon tähtäävän koulutuksen kehittämässä.

Rakentamisen näkymät entistä tasaisemmat

Rakennusalan markkinanäkymät ovat lähivuosina hyvät. Alan tulevaisuus näyttää menneitä tasaisemmalta myös pitkällä aikavälillä. Vakaampi korkotaso ja alhaisempi inflaatio EMU-jäsenyyden myötä sekä teollisuuden monipuolisempi rakenne ovat luoneet rakentamiselle vakaamman toimintaympäristön. Korkean teknologian yritysten kasvu lisää sekä asuntoetta toimitilarakentamisen kysyntää kasvukeskuksissa. Nykyisellä rakentamisvauhdilla patoutuneen kysynnän purkaminen kestää useita vuosia, etenkin pääkaupunkiseudulla.


Teollisuuden investoinnit piristymässä

Teollisuuden investoinnit ovat piristymässä ja teollisuuden luottamus tulevaisuuteen vahvistumassa. Myös vientiteollisuuden näkymät ovat parantuneet ja tilauskirjat vahvistuneet. Teollisuus on julkistanut lähivuosille merkittäviä investointeja metsä-, metalli- ja energiasektoreilla, mikä merkitsee YIT-Huberin teollisuuden investointipalveluiden kysynnälle kasvua muutaman hiljaisen vuoden jälkeen.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät hyvät

YIT-konsernin tulospöytäkuva vuodelle 2000 ovat hyvät. Arvioimme tuloksen ennen satunnaisia sekä liikevaihdon nousevan edellisestä vuodesta.

Hyvät asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osakkeenomistajat, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Kiitän myös kaikkia YIT:läisiä työpäivän yhteisen menestyksenne eteen. Toivotan menestystä kuluvalle vuodelle.



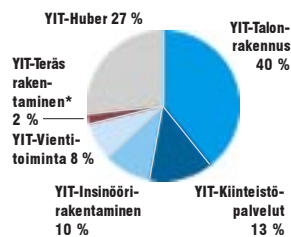
Konsernin avainluvut

1999 ja 1998

	Milj. euroa		Milj. mk	
	1999	1998	1999	1998
Liikevaihto	1 222,1	1 167,7	7 266	6 943
muutos edellisestä vuodesta, %	4,7	24,1		
ulкомаantoiminnan osuus	165,3	200,0	983	1 189
Liikevoitto	62,3	54,5	370	324
% liikevaihdosta	5,1	4,7		
Voitto ennen satunnaiseriä	55,2	46,0	328	274
Voitto ennen veroja	73,7	45,8	438	273
Tilikauden voitto	60,7	28,4	361	169
Taseen loppusumma	702,7	677,3	4 178	4 027
Korollinen nettovelka	117,1	157,5	696	937
Oma pääoma	271,5	225,6	1 614	1 341
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	35,6	35,9	213	208
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	479,1	477,5	2 849	2 839
Tulos/osake, euro/mk	1,59	0,98	9,45	5,81
Oma pääoma/osake, euro/mk	9,25	7,69	55,00	45,72
Osinko/osake, euro/mk	0,60*)	0,42	3,57*)	2,50
Osakkeen päätöskurssi 31.12., euro/mk	10,90	7,40	64,81	44,00
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	315,0	217,1	1 873	1 291
Sijoitetun pääoman tuotto, %	15,5	13,7		
Oman pääoman tuotto, %	18,3	13,9		
Omavaraisuusaste, %	41,6	37,3		
Velkaantumisaste (gearing), %	42,8	66,6		
Henkilöstö keskimäärin	8 721	7 340		

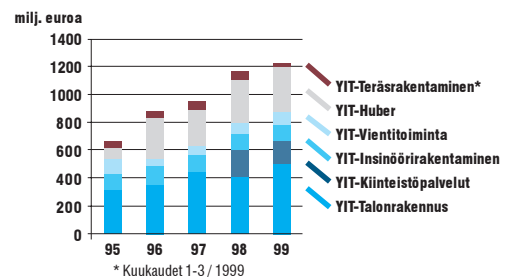
*) hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Liikevaihdon jakautuminen liiketoimintaryhmittäin 1999



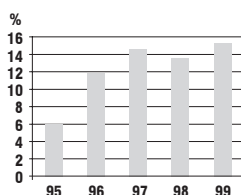
* Kuukaudet 1-3/1999

Liikevaihdon kehitys liiketoimintaryhmittäin

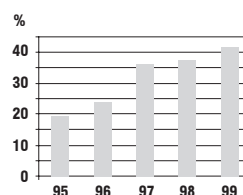


* Kuukaudet 1-3/1999

Sijoitetun pääoman tuotto 1995-1999



Omavaraisuusaste 1995-1999



Liiketoimintaryhmien palvelut lyhyesti

RAKENNUSPALVELUT

YIT-TALONRAKENNUS

vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Uudenmaan ulkopuolella sen toimialaan kuuluu asuntorakentamisen lisäksi muu talon- ja teollisuusrakentaminen. Talonrakennuksen palveluihin kuuluvat myös tontinhankinta ja suunnittelunohjaus.

YIT-KIINTEISTÖPALVELUT

toimii Uudenmaan alueella. Liiketoimintaryhmä rakentaa liike- ja toimistotiloja, julkisia rakennuksia sekä teollisuus- ja varastotiloja. YIT-Kiinteistöpalvelut tarjoaa koko kiinteistön elinkaaren kattavan palveluketjun hankekehityksestä ja kiinteistöliiketoiminnan sijoitustuotteiden kehittämiseen monipuolisiin kiinteistöhankeiden toteutuspalveluihin sisältäen projektinjohton, design & buildin, urakoinnin ja korjausrakentamisen. Kiinteistöinvestointien toteutuspalvelujen lisäksi YIT:n palveluketjuun kuuluvat kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalvelut.

YIT-INSINÖÖRIRAKENTAMINEN

tarjoaa maa- ja vesirakentamisen palveluja laajoista infrastruktuurihankkeista yksittäisiin erikoistöihin ja tuotteisiin. Liiketoimintaryhmän tuotteisiin kuuluvat maa-, kallio-, silta-, vesi- ja laitosrakentaminen, kunnallistekniikka ja aluerakentaminen sekä stabiloinnit ja muut geotekniikan erikoistyöt. Viime vuosina tuotantoon ovat tulleet mukaan myös infrastruktuurin hoito- ja ylläpitopalvelut.

YIT-VIENTITOIMINTA

tarjoaa rakennus-, infrastruktuuri- ja teollisuuskohteiden suunnittelu- ja toteutuspalveluja Venäjällä, muissa IVY-maissa ja Baltian maissa. Vesi- ja ympäristötekniikan kohteita toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

TEOLLISUUDEN PALVELUT JA TALOTEKNIikka

YIT-HUBER

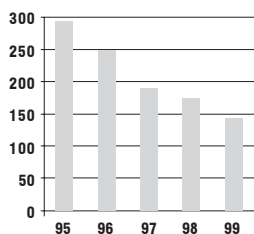
tarjoaa teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluja, teollisuuden investointipalveluja sekä talotekniikan urakointi-, saneeraus- ja huoltopalveluja. YIT-Huberilla on tytäryhtiöt Ruotsissa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. YIT-Huber on teollisuuden investointipalveluissa omilla tuotealueillaan suurin yritys Pohjoismaissa, kunnossapitoliiketoiminnassa ja talotekniikassa merkittävimpiä Suomessa.



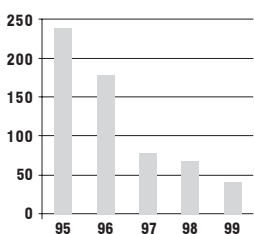
* = ilman liiketoimintaryhmän ulkopuolisia konsernieliminoiteja.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 1995 - 1999

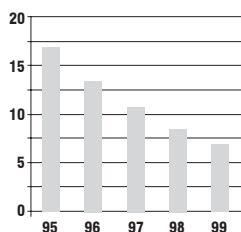
Korollinen vieras pääoma, milj. euroa



Velkaantumisaste, %



Nettorahoituskulut, milj. euroa



Valuuttakurssit 31.12.1999

1 EUR =	5,94573	FIM
	1,0046	USD
	0,6217	GBP
	8,5625	SEK
	8,0765	NOK
	15,6466	EEK
	27,601	RUR

TIETOJA TULOSLASKELMASTA

(milj. euroa)

	1999	1998	1997*	1996*	1995*
Liikevaihto	1 222,1	1 167,7	941,4	876,3	660,0
Muutos, %	4,7	24,1	7,4	32,8	21,0
Ulkomaantoiminnan osuus	165,3	200,0	171,1	157,4	156,2
Liiketoiminnan kulut	1 141,2	1 095,7	871,4	818,2	630,4
Poistot ja arvonalentumiset	18,6	17,5	16,0	15,9	10,6
Liikevoitto	62,3	54,5	54,0	42,2	19,0
% liikevaihdosta	5,1	4,7	5,7	4,8	2,9
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-7,1	-8,5	-10,8	-13,6	-16,8
Voitto ennen satunnaiseriä	55,2	46,0	43,2	28,6	2,2
% liikevaihdosta	4,5	3,9	4,6	3,2	0,3
Satunnaiset tuotot	18,5	0,1	10,8	1,6	0,1
Satunnaiset kulut		0,3	1,2	2,2	0,2
Voitto ennen veroja	73,7	45,8	52,8	28,0	2,1
% liikevaihdosta	6,0	3,9	5,6	3,2	0,3
Tilikauden voitto	60,7	28,4	40,9	20,7	0,1

TIETOJA TASEESTA

Vastaavaa

Aineettomat hyödykkeet	20,6	17,5	15,7	17,5	18,8
Aineelliset hyödykkeet	78,3	88,1	78,6	93,8	96,5
Sijoitukset					
Omat osakkeet	4,2				
Muut sijoitukset	11,4	13,8	10,5	10,8	17,3
Vaihto-omaisuus	175,4	222,2	217,5	181,3	205,1
Saamiset	389,2	320,1	300,9	259,7	257,8
Rahoitusarvopaperit	13,4	5,1	3,7	9,9	12,1
Rahat ja pankkisaamiset	10,2	10,5	16,4	8,8	17,9
Vastaavaa yhteensä	702,7	677,3	643,3	581,8	625,5

Vastattavaa

Osakepääoma	58,8	49,3	49,3	41,0	41,0
Muu oma pääoma	212,7	176,3	157,6	82,4	63,9
Vähemmistöosuus	6,7	11,1	10,1	7,6	6,7
Pakolliset varaukset	6,7	3,2	4,4	4,2	8,4
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Korollinen	125,2	128,4	120,9	166,5	184,5
Koroton	4,8	9,3	7,1	18,2	20,9
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Korollinen	15,5	44,7	69,1	82,6	110,0
Ennakkomaksut	43,7	42,4	41,2	37,0	46,6
Muu koroton	228,6	212,6	183,6	142,3	143,5
Vastattavaa yhteensä	702,7	677,3	643,3	581,8	625,5

TUNNUSLUKUJA

Sijoitetun pääoman tuotto, %	15,5	13,7	14,5	11,8	6,0
Oman pääoman tuotto, %	18,3	13,9	21,7	19,0	neg.
Omavaraisuusaste, %	41,6	37,3	36,0	24,0	19,3
Quick ratio	1,7	1,3	1,3	1,2	1,1
Velkaantumisaste, %	42,8	66,6	78,4	175,9	237,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. euroa	35,6	35,9	24,7	15,5	18,2
% liikevaihdosta	2,9	3,1	2,4	1,8	2,8
Tulouttamaton tilauskanta 31.12, milj. euroa	479,1	477,5	411,7	319,7	346,1
Ulkomaantoiminnan osuus	46,8	89,2	91,8	57,7	76,9
Henkilöstö keskimäärin	8 721	7 340	6 531	7 184	5 661

* Vuosien 1995 - 1997 tiedot ovat aikaisemman tilinpäätöskäytännön mukaisia.

YIT:n toiminta-ajatuksessa elinkaaristrategian ainekset

	INVESTOINTIEN TOTEUTUS- PALVELUT	INVESTOINTIEN YLLÄPITO- PALVELUT
● INFRASTRUKTUURI (MVR)	Maa- ja vesi- rakentaminen, vesihuoltorakentaminen	Aluekunnossapito, laitoshuolto
● KIINTEISTÖT JA ASUNNOT	Talonrakentaminen, kiinteistökehitys,	Korjaus- rakentaminen, kiinteistöpalvelut,
	talotekniikka	talotekniikka
● TEOLLISUUS JA ENERGIA	Putkistot, säiliöt, teollisuuden investointipalvelut	Prosessi- ja voimateollisuuden huolto ja kunnossapito

● — Kuuluu YIT-Rakennuksen liiketoimintaan ● — Kuuluu YIT-Huberin liiketoimintaan

YIT:n palveluketjua on laajennettu strategian mukaisesti suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon kaikilla liiketoimintasektoreilla.

*YIT auttaa
asiakkaita
investoimaan
tuottavasti sekä
ylläpitämään
investointien
arvon.*



YIT-konsernin ydinstrategian tavoitteet 2000 - 2002 tähtäävät kannattavaan kasvuun

Konsernistrategia tähtää toiminta-ajatuksen mukaisesti elinkaaren mittaisen palveluketjun hallintaan kaikilla YIT:n liiketoimintasektoreilla eli asunto-, kiinteistö-, teollisuus- ja infrastruktuuri-investoinneissa. Elinkaaristrategialla haetaan kasvua, korkeampaa liiketoiminnan jalostusastetta, parempaa palvelukykyä sekä tuottovirtaa investoinnin koko elinkaarelta.

Rakentamisessa tavoitteena on säilyttää kotimaassa johtava asema uudis- ja korjausrakentamisessa. Kasvua haetaan vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta, kiinteistöliiketoiminnasta ja maa- ja vesirakentamisesta. YIT:n vahvuutena on hyvä tonttikanta ja jatkuva kehitystyö.

Huolto- ja kunnossapitopalvelujen osuutta kasvatetaan voimakkaasti kaikilla liiketoimintasektoreilla: kiinteistöissä, teollisuudessa ja infrastruktuurissa. Kehitys luo kasvavan markkinan YIT:lle sekä edellytykset tasaiseen tuottovirtaan.

Teollisuuden investointipalveluissa tähdätään markkinajohtajuuden vahvistamiseen Suomessa. Talotekniikassa vahvistetaan sähkö- ja automaatiotekniikan osaamista.

Kansainvälisen toiminnan painopiste on rakentamisessa Itämeren alueella, jossa tähdätään asteittaiseen etabloitumiseen erikoisosaamisella. Teollisuuden palveluissa kansainvälinen toiminta painottuu Skandinaviaan ja muualle Länsi-Eurooppaan.

Yrityskulttuurin osalta päämääränä on palvelukulttuurin vahvistaminen läpi koko organisaation. Keskeinen tavoite on laatuun ja palveluun tyytyväinen asiakas, joka on saanut lisäarvoa YIT:n palveluketjusta.

Taloudellisia tunnuslukutavoitteita kohden edettiin hyvin

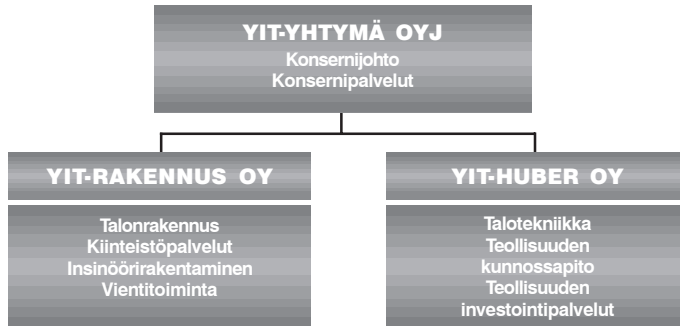
Taulukossa mainitut tunnuslukutavoitteet vahvistettiin kesän 1998 strategiatarkistuksen yhteydessä. Tavoitteita kohden on edetty hyvin.

Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot ja toteuma 1995 - 1999

	Tavoite- taso	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihdon vuosikasvu, %	10 - 15	4,7	24,1	7,4	32,8	21,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18	15,5	13,7	14,5	11,8	6,0
Omavaraisuusaste, %	45	41,6	37,3	36,0	24,0	19,3
Osingonjako, %	30 - 50	37,7	43,0	27,4	28,8	neg.

Konsernirakenteen kehittämällä läpinäkyvyyttä

Vuoden 2000 alusta alkaen YIT-konsernin liiketoiminta jaettiin kahteen perustettuun YIT-Yhtymä Oyj:n täysin omistamaan tytäryhtiöön, YIT-Rakennus Oy:öön ja YIT-Huber Oy:öön.



Rakennemuutoksen tavoitteena on konsernin taloudellisen informaation läpinäkyvyyden parantaminen. Uusi rakenne luo myös entistä paremmat edellytykset konsernin palvelujen kehittämiseksi.

Liiketoimintaryhmien kilpailustrategiat

YIT-Talonrakennuksen strategisia painopistealueita ovat vapaarahoitteen asuntotuotannon, toimitilarakentamisen sekä kokonaisvastuu-urakoinnin kasvattaminen. YIT-Koti pysyy kehityksen edelläkävijänä. Toimintaa ja palveluita kehitetään asiakaslähtöisesti. Strategia tähtää sijoitetun pääoman tuoton nostamiseen tehostamalla asuntotuotannon suunnittelunohjausta ja optimoimalla maanhankintaa.

YIT-Kiinteistöpalvelujen visiona on olla kiinteistöklusterin johtava palveluyritys, jolla on kattava palveluketju investointien suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon. Asiakkaina ovat kiinteistöjen käyttäjät ja sijoittajat Uudenmaan alueella. Sijoitetun pääoman tuottoa pyritään lisäämään tehostamalla liiketoimintaan sitoutuneen pääoman kiertoa ja kehittämällä sijoittajia kiinnostavia kiinteistöprojekteja. Avainprosessit ovat hankekehitys, projektinjohto, design & build sekä projektirahoitus.

YIT-Insinöörirakentamisen tavoitteena on olla maan johtava insinöörirakentaja. Vuosikymmenten kokemukseen perustuva osaaminen on kannattavan toiminnan vankka perusta. Infrakunnossapidossa tähdätään alan yritysten joukossa edelläkävijäksi. Kasvukeskusten rakennuspotentiaali hyödynnetään tehokkaasti. Parasta erikoisosaamista viedään valikoivasti lähialueille. Liiketoimintaa edistetään panostamalla toiminnan ja palvelun jatkuvaan asiakaslähtöiseen kehittämiseen.

YIT-Vientitoiminta tähtää maltilliseen ja tulokuntoiseen kasvuun. Ydinasiiana on kannattavuuden varmistaminen ja veturina Itämeren alue. Tytäryhtiö Kaustasta kehitetään Liettuan johtava urakoitsija. Etabloitumista syvennetään hallitun kannattavuuskehityksen puitteissa Latviassa, Virossa, Pietarissa ja Moskovassa. Vesi- ja ympäristötekniikassa hyödynnetään Itämeren alueen kehittyviä markkinoita kokonaisvastuu-urakointikonseptillä.

YIT-Huberin keskeisenä tavoitteena on kunnossapitoliiiketoiminnan lisääminen. Talotekniikan osuutta kasvatetaan sekä yritysostoin että rekrytoinnein. Voimalaitosten putkistotoimittajana uudisrakentamisessa tähdätään merkittäväksi eurooppalaiseksi toimijaksi ja Ruotsissa johtavaan asemaan. Teollisuuden investointipalveluissa vahvistetaan markkinajohtajuutta Suomessa. Ruotsissa ja Norjassa sekä muussa viennissä erikoistuotealueilla panostetaan kannattavaan kasvuun.



Kehittämällä kilpailuetua

Tutkimus- ja kehitystoiminta on yksi YIT-konsernin kilpailukyvyyn kulmakivistä. Merkittävimpiä kehityshankkeita vuonna 1999 olivat YIT-Kotien tietoliikenneyhteydet, rakennusprosessin tiedonhallinta ja pakkausprosessien käyttövarmuuden parantaminen elintarviketeollisuudessa. Lisää liiketoimintaryhmien kehityshankkeita on mainittu liiketoimintaryhmäkatsauksissa sekä laatu-, ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasioiden kehityshankkeita omassa osiossaan.

YIT-Kodin tietoliikenneverkot täyttävät tulevaisuuden vaatimukset

Tietoliikenneteknologian nopea kehitys on johtanut siihen, että asuinkerrostalojen perinteiset kaapeloinnit ovat käymässä riittämättömiksi. Nykyisten puhelin- ja TV-kaapeleiden lisäksi tarvitaan tietoliikenneverkkoja, joiden suorituskyky mahdollistaa aivan uudenlaiset palvelut myös kodeissa. Asuintalojen kaapelointien käyttöikä on kymmeniä vuosia, joten kaapeleiden on pysyttävä toimimaan myös tulevaisuuden muuttuvissa oloissa ja tukemaan verkkopalvelutarjontaa.

YIT on päättänyt varustaa kaikki vapaarahoitteiset asuntokohteensa nopeilla laajakaistaisilla tietoliikenneverkoilla, jotka varmistavat kodin tietoliikennevalmiudet pitkälle tulevaisuuteen. Katsauskauden jälkeen 7.2.2000 YIT julkisti päätöksen varustaa vapaarahoitteiset kohteensa myös kiinteällä internet-yhteydellä.

YIT kehittää yhdessä teleoperaattoreiden ja muiden palveluntarjoajien kanssa asumiseen liittyviä sähköisiä palveluja, joita ovat esimerkiksi älykkäät palo- ja turvajärjestelmät, verkko-kauppa, liikkuvan kuvan siirto, kiinteistöjen kunnossapito ja etäohjaus, taloyhtiön sisäinen viestintä sekä etätöihin, opiskeluun ja hoivaan liittyvät palvelut. YIT-Kodista on tulossa todellinen Mediakoti.

Läpimurto rakennusprojektin tiedonhallinnassa

YIT:n uusi rakennusprosessin tiedonhallintaohjelma (COVE) on edennyt vuoden aikana pilottikäytöstä laajempaan tuotantokäyttövalmiuteen. Mallipohjaisen projektinhallintaohjelman avulla rakennuspiirustuksesta siirrytään virtuaalirakennukseen. Ohjelma tehostaa tuotannonohjausta



”Katsauskauden jälkeen YIT julkisti päätöksen varustaa vapaarahoitteiset kohteensa myös kiinteällä internet-yhteydellä.”

sekä logistiikan suunnittelua ja nopeuttaa sekä tarkentaa tarjous-, määrä- ja kustannuslaskentaa. Mallin avulla voidaan tukea asiakkaan päätöksentekoa simuloimalla vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannusvaikutuksia nopeasti.

Malli perustuu tekniikan tohtori Jarmo Laitisen YIT:ssä tekemään väitöskirjatutkimukseen. Ohjelmaa on kehitetty vuoden aikana helppokäyttöisemmäksi ja käytetty pilottikohteissa kuten Itämerentorin kiinteistössä Helsingin Ruoholahdessa. Englantilaisen professorin Rob Howardin mukaan YIT:llä on ainakin muutaman vuoden etumatka kilpailijoihin, sillä vastaavan järjestelmän kehittäminen vie aikansa.

Tuotantoprojektin osapuolten tiedonsiirron helpottamista tutkitaan myös kansainvälisessä EU-komission rahoittamassa GLOBEMEN-projektissa, jossa Suomesta ovat YIT:n lisäksi mukana Fortum Oyj ja Valtion teknillinen tutkimuskeskus VTT.

Elintarviketeollisuuden pakkausprosessien käyttövarmuutta parannettiin

Vuoden 1999 aikana YIT Servicessä toteutettiin tutkimus- ja kehittämishanke, jonka tavoitteena oli nostaa asiakkaan pakkausprosessien käyttövarmuus kansainvälisen huipun tasolle. Projekti toteutettiin yhdessä asiakkaan tuotanto-organisaatioiden kanssa analysoimalla pakkausprosessien käyttövarmuutta haittaavat tekijät ja etsimällä niihin toiminnalliset ja tekniset parannustoimenpiteet. Kohteena oli neljä Valion tuoretuotemeijeriä. Ulkopuolisena asiantuntijana toimi VTT Automaatio ja projektia rahoitti Teknologian tutkimuskeskus Tekes. Menetelmänä käytettiin VTT:n kehittämää tuotantoprosessien haavoittuvuusanalyysiä ja prosessien osittamiseen perustuvaa tekniikkaa (SADT).

Projektin tulokset osoittivat, että käyttämällä kehitettyä tekniikkaa pystytään nopeasti määrittelemään tuotantoprosessin käyttövarmuustaso, analysoimaan käyttövarmuutta heikentävät perimmäiset tekijät ja löytämään parannustoimenpiteet. Vaikka parantavia toimenpiteitä ei vielä systemaattisesti ole toteutettu, on eräiden meijerien käyttövarmuus noussut jo tämän projektin aikana toistakymmentä prosenttiyksikköä.

YIT Service kehittää oppivaa kunnonvalvontajärjestelmää

Vuoden 1999 aikana on YIT Servicen vetämänä ollut käynnissä kunnossapitoon liittyvä kehitystyö, joka toteutetaan EU-hankkeena. Projektin tavoitteena on kehittää neuroverkkoihin perustuva oppiva kunnonvalvontajärjestelmä. Hanke toteutetaan yhteistyössä englantilaisten tutkimuslaitosten ja yritysten kanssa. Projektissa on mukana myös suomalaisia teollisuusyrityksiä ja sitä rahoittaa Tekes. Projektin tuloksena syntyvät laitteet ja järjestelmät on tarkoitus saada tuotantokäyttöön kuluvan vuoden aikana.



COVE tehostaa tuotantoprosesseja parantamalla tiedonhallintaa.



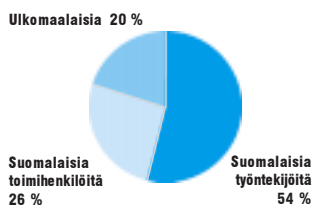
Pakkausprosessien käyttövarmuutta parannettiin Valion meijereissä.



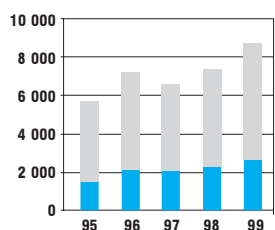
Kunnonvalvontaan panostettiin YIT Servicessä voimakkaasti.

YIT panostaa henkilöstön kehittämiseen

Henkilöstön jakauma 31.12.1999



Henkilöstö keskimäärin 1995 - 1999



	Toimihenkilöt	Työntekijät	Yhteensä
1995	1 464	4 197	5 661
1996	2 103	5 081	7 184
1997	2 071	4 460	6 531
1998	2 300	5 040	7 340
1999	2 647	6 074	8 721

YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 1999 keskimäärin 8 721 henkeä (7 340 henkeä vuonna 1998). Vuoden päättyessä henkilöstön kokonaismäärä oli 8 282 henkeä. Toimihenkilöistä suurin osa on vakinaisessa työsuhteessa.

Tasapainoinen henkilöstörakenne tukee tuloksentekoa

YIT-konsernin palveluksessa olevan suomalaisen henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta. Tasapainoisen ja monipuolisen henkilöstörakenteen kehittämiseen on kiinnitetty kasvavaa huomiota sekä rekrytointien että tehtäväkierron kautta.

YIT:n toimihenkilöistä on korkeakoulututkinnon suorittanut lähes 10 %, opistotasaisen tutkinnon noin 30 % ja teknikkotasaisen tai vastaavan tutkinnon samoin noin 30 %. Myös työntekijöistä yhä suuremmalla osalla on ammattitaitoa varmistava tutkinto. Ammattiopintoja tukevissa tehtävissä oli kesällä 1999 n. 300 harjoittelijaa.

Työsuhteen keskimääräinen kesto on 11 vuotta. YIT palkitsee pitkäaikaisia työsuhteita mm. määrävuosipalkkioilla.

Yhteisesti sovitut arvot korostavat asiakaspalvelua ja yhteistoimintaa

YIT:n yhteisiksi perusarvoiksi vahvistettiin vuonna 1996 paras palvelu, toimiva yhteistyö, jatkuva oppiminen ja hyvä tulos. Arvot näkyvät myös vuosittain vahvistettavissa konsernin avaintuloksissa. Arvot ja avaintulokset ohjaavat yhtiön kehitystoimintaa ja johtamiskäytäntöä.



Toimintatapana tulosjohtaminen

YIT-konsernissa sovellettava toimintatapa on tulosjohtaminen. Jokaisen toimihenkilön tavoitteet tuloskaudelle sovitaan esimiehen kanssa käytävissä tuloskeskustelussa. Tavoitteiden toteutumista arvioidaan seuranta- ja arviointikeskusteluissa.

YIT:n pyrkimyksenä on tarjota henkilöstölleen kilpailukykyiset edut. Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta. Optioiden piirissä on noin 150 avainhenkilöä vuoden 1998 optio-ohjelman puitteissa.

Henkilöstön kehittäminen monipuolista

Henkilöstön kehittäminen jatkui YIT-konsernissa hyvin vilkkaana sekä koko konsernin että liiketoimintaryhmien omien kehittämisohjelmien puitteissa. Varsinaisen perusammattitaidon ohella tärkeitä osaamisalueita ja siten myös henkilöstövalmennuksen pääaiheita olivat laatu-, palvelu- ja yhteistoimintavalmiudet, tulosjohtaminen, tietotekniikka, kielitaito sekä turvallisuus- ja tulityötaidot. Uudelle henkilöstölle järjestettiin useita perehdyttämistilaisuuksia, joissa tutustutaan YIT-konserniin ja sen keskeisiin toimintaperiaatteisiin.

”Tavoitteena on luoda YIT:lle Suomen paras työmaahenkilöstön kehittämisjärjestelmä.”

YIT:ssä tehdään vuosittain merkittävä määrä diplomi- ja lopputöitä eri alojen opinnäytteinä. Opinnäytteiden tekeminen on samalla muodostunut erittäin toimivaksi ja luontevaksi rekrytointikanavaksi.

Työntekijäkoulutuksen vahvistamiseksi YIT solmi syksyllä 1999 merkittävän yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa. Yhteistyön tavoitteena on kehittää YIT:lle Suomen paras työmaahenkilöstön kehittämisjärjestelmä.

Koulutus sopimuksen runkona ovat opetushallituksen hyväksymät työelämän ammattitutkinnot, joiden kehittämiseen YIT on aktiivisesti osallistunut. Uusien tutkintojen suoritus käynnistyi Helsingissä syksyllä 1999 ja vuoden 2000 alussa myös Tampereella ja Oulussa.

Vuosittaiset mielipidemittaukset kehittämisen apuvälineinä

Työyhteisön ilmapiirin kehittymistä seurataan YIT:ssä vuosittain henkilöstölle suunnattavan kartoituksen avulla. Sen tuloksia käytetään laajasti mm. kehitystoiminnan suunnittelussa. Syksyllä 1999 tehty tutkimus kattoi ensi kerran myös työntekijät.

Kartoituksen mukaan kehitys konsernitasolla on ollut varsin tyydyttävä. Yksikkökohtaisissa tuloksissa havaitut erot on otettu huomioon kehitystyön suuntaamisessa. Samoin on huomioitu eri työntekijäryhmien väliset erot.

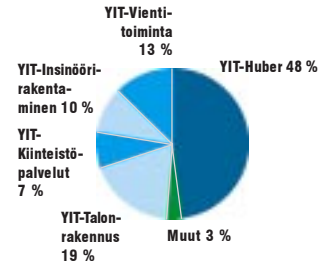
Työkyvystä huolehditaan kokonaisvaltaisesti

Työterveyshuoltoa, työturvallisuutta ja työkykyä ylläpitävää toimintaa kehitetään kokonaisuutena. Henkilöstön työterveyshuolto kattaa YIT:ssä lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi myös yleislääkäritasoisien sairaanhoidon. Työkykyä ylläpitävää ja henkilöstön hyvinvointia lisäävää toimintaa koordinoi kehitys- ja yhteistyöryhmä, johon kuuluu edustajia eri henkilöstöryhmistä ja liiketoimintaryhmistä.

Työturvallisuutta edistettiin koulutuksen sekä turvallisuuskilpailujen ja -kampanjoiden avulla. Turvallisuuskehitystä ohjataan lisäksi tapaturmavakuutusmaksujen sisäisen omavastuuperiaatteen avulla.

YIT tukee taloudellisesti henkilöstön työkykyä edistäviä vapaa-ajanviettomahdollisuuksia. Toiminnasta vastaavat pääosin paikalliset henkilöstöyhdistykset ja -kerhot, joiden toiminta on jatkunut hyvin vilkkaana.

Henkilöstö liiketoimintaryhmittäin 1999



Yhtenäinen toimintatapa

edistää parempaa laatua, ympäristöä, terveyttä ja turvallisuutta

YIT:n toimintaperiaatteet

Vastaamme asiakkaan tarpeisiin laadukkain ja kilpailukykyisin tuottein sekä palveluin.

Varmistamme YIT:n ja yhteistyökumppaneiden häiriöttömän toiminnan ja tuottavuuden.

Parannamme toiminnan ja tuotteiden ympäristöystävällisyyttä yhteistyössä asiakkaan kanssa.

Kehitämme henkilöstön turvallisuutta ja ennaltaehkäisemme vahinkoja.

Edistämme henkilöstön hyvinvointia sekä työelämän laatua.



Erillisjärjestelmät yhdeksi toimintajärjestelmäksi

YIT on yhdistänyt laatua, ympäristöä, työturvallisuutta ja terveyttä koskevat erilliset järjestelmät yhdeksi toimintajärjestelmäksi. YIT:n prosessipohjainen toimintajärjestelmä koostuu konsernitason toimintaperiaatteista, liiketoimintaryhmäkohtaisista järjestelmistä sekä projektikohtaisista suunnitelmista. Toimintajärjestelmän sovellustyö on parhaillaan käynnissä liiketoimintaryhmissä.

Konsernitason laatu- ja ympäristöasioihin liittyvää kehitystyötä ohjaa ympäristöasioiden johtoryhmä, jonka tukena toimii liiketoimintaryhmien asiantuntijoista koottu työryhmä. Lisäksi liiketoimintaryhmissä on omat ympäristöorganisaationsa.

Laadun kehittämiseen panostettu

YIT:ssä on panostettu entistä enemmän laadun kehittämiseen. Useilla yksiköillä on käytössä sertifioituja laatujärjestelmiä. YIT-Talonrakennuksen laatujärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 1992 ja sertifioitiin vuonna 1996. Lähes kaikki YIT-Huberin liiketoiminnot on laatu- ja ympäristöjärjestelmäsertifioitu ISO 9001:n tai ISO 9002:n ja ISO 14001:n mukaisesti.

YIT:n laatumittareita ovat aikataulun pito, havaitut laatuvirheet, asiakaspalautteet sekä vuosikorjaus- ja vastuuajan kustannukset. Jokaisessa talonrakennuskohteessa saadaan asiakaspalautteita laatuarvioinneista, joissa arvioidaan suunnittelun ohjausta, laadun suunnittelua, työmaan johtamista, rutiinikäytäntöjä, laatutyöryhmien toimintaa, laatuuntemusta, dokumentointia, hankintaa ja ympäristön huomiointia.

Menetelmä- ja rakennusosakuvaukset kattavaksi kokonaisuudeksi

Rakennushankkeen tuotteistaminen -tutkimuksen tuloksena on syntynyt YIT-Talo menetelmäkoristo, jossa kuvataan tarkasti käytettäviä rakennusosia, tuotannon menetelmiä ja niiden laatuvaatimuksia. Järjestelmä tukee asiakkaan toiveiden mukaisen tuotteen valmistamista parhaan käytännön mukaisesti. Kirjallisesti ja kuvin esitettyä ratkaisumallia on helppo kehittää ja toisaalta virheelliseksi todettuja ratkaisuja voidaan poistaa.

YIT-Kodin laatu varmistetaan monin tavoin

YIT-Koti on YIT:n vapaarahoitteisen asuntotuotannon tuotemerkki ja palvelukokonaisuus, johon liittyvät korkeat tekniset ja laadulliset ominaisuudet sekä YIT:n rahoitusvaihtoehdot. YIT-Kodin tuleva asukas pääsee tutustumaan työmaahenkilöstön opastuksella asuntonsa laatuun ja rakennustyöhön rakentamisen aikana. Muuttovaiheessa järjestetään asukkailla huoneistokohtainen käyttöopastus. Muuton jälkeen kerätään kaikilta asukkailta systemaattisesti asiakaspalautteet, joiden pohjalta tuotteen laatua ja palvelua kehitetään.

Rakentamisen laatu ja ympäristövaikutukset kulkevat käsi kädessä

Rakentamisen ympäristövaikutuksia on tarkasteltava sekä rakennustyön että koko rakennuksen käyttöä eli elinkaaren aikana. Työmaiden osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista jää noin 1 - 2 prosenttiin. Rakennustyömaan ympäristövaikutukset syntyvät esimerkiksi rakennusjätteistä, energian kulutuksesta, liikenteestä sekä luonnonvarojen käytöstä.

Rakennuksen käyttöikäen kohdistuvat riskit ovat yleensä rakentamisen laadun puutteita, jotka huonontavat asumisen viihtyisyyttä, terveellisuutta, rakenteiden kestävyyttä tai lisäävät energiankulutusta. Työmaiden ympäristövaikutusten hallinnan pohjana on YIT:ssä kokonaisuus, johon kuuluvat laatu-, ympäristö-, kosteudenhallinta- ja työkohteiden tarkastussuunnitelmat. YIT:llä on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa investointien elinkaaren aikaisiin ympäristövaikutuksiin tarjoamiensa kunnossapitopalveluiden kautta.

”YIT:llä on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa investointien elinkaarenaikaisiin ympäristövaikutuksiin tarjoamiensa kunnossapitopalveluiden kautta.”

Kosteudenhallinta on tärkeä laatu- ja ympäristötekijä

YIT:n kosteudenhallintasuunnitelma on työvälinen varauduttuessa mahdollisiin kosteudenhallinta-ongelmiin työmailla. Suunnitelmarunkoa muokattiin toimivammaksi vuoden aikana.

Kosteudenhallinnassa huomioitavia kohtia ovat mm:

- oman ja aliurakoitsijoiden henkilöstön tietotaito
- rakennuksen alustan kuivattaminen
- rakennuksen ulkovaippa ja vesikate
- märkätilat ja lvi-laitteet
- käytettävät materiaalit
- materiaalien ja keskeneräisten rakenteiden suojaus
- betonin kuivumisen hallinta ja hyvien kuivumisolosuhteiden luonti
- kosteusmittaukset
- ohjeet tulevalle käyttäjälle rakennuksen käytöstä ja huollosta

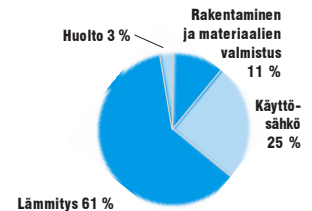
Vuonna 1999 jatkettiin Kosteusvarma kylpyhuone -tutkimushanketta, johon osallistuvat YIT:n lisäksi Teknologian kehittämiskeskus Tekes, VTT Rakennustekniikka, muut suuret rakennusliikkeet sekä materiaalin valmistajia ja -toimittajia. Tutkimuksessa on selvitetty asuntojen märkätiloissa käytettyjen pintarakennejärjestelmien toimivuutta ja komponenttien eli vedeneristeiden, laattojen, kiinnityslaastien, lattiakaivojen ja muiden läpivientien ominaisuuksia ja yhteensopivuutta. Märkätilojen pintarakennejärjestelmien tuotesertifiointi on alkanut ja ensimmäiset henkilösertifioidut märkätila-asentajat valmistuvat helmikuussa 2000.

Terveys ja turvallisuus työkyvyn perustana

YIT:n kokonaisvaltainen työterveyshuolto kattaa henkilöstön lakisääteisen ennaltaehkäisevän terveydenhoidon lisäksi myös yleislääkäritasoiset sairaanhoitopalvelut.

YIT:n eri yksiköissä on käynnissä koulutus henkilöstön turvallisuusosaamisen nostamiseksi. Alueyksiköiden työturvallisuuspäälliköt, työsuojeluvaltuutetut ja vastaavat mestarit osallistuvat turvallisuustasokoulutukseen. Työmailla on alettu järjestää viikoittaisia turvallisuustasomittauksia, joissa pystytään seuraamaan turvallisuustasossa tapahtuvia muutoksia. Tavoitteena on parantaa turvallisuustasoa työmailla ja vähentää siten tapaturmia. Seurattaviin asioihin kuuluvat esimerkiksi työskentely, telineet, koneet, sähkö ja valaistus, putoamissuojaus sekä yleinen järjestys. Kaikkiaan turvallisuuskoulutukseen on YIT-konsernissa vuoden 1999 aikana osallistunut noin 1 400 henkeä.

Betonirunkoisen rivitalon ympäristövaikutusjakama 50 vuoden käyttöajalla





Laadun ja ympäristön kehityshankkeita vuonna 1999

- Korkeakoulujen opinnäytetöitä tehtiin aiheista asuinrakennuksen ekologisuuden mittaaminen, talonrakennustyömaan ympäristövaikutusten hallinta sekä rakennustyömaan ympäristömittarit
- Tekesin Vesihuolto 2001 -ohjelma jäteveden puhdistusprosessin parantamiseksi, tuloksena ns. uuden sukupolven aktiivioletelaitostekniikka CARMEN
- YIT-Talo: rakennushankkeen tuotteistaminen menetelmä- ja rakennusosakuvauksin
- Kosteusvarma kylpyhuone -tutkimushanke Tekesin ja VTT:n kanssa
- Suurin osa YIT:n märkätiloja rakentavista ja asentavista työntekijöistä osallistui märkätila-asentajakoulutukseen. Koulutus jatkuu vuonna 2000.
- Joulukuussa 1999 valmistui YIT-Huberin EHS-Taskutieto, käytännön opas ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasioista työmaille, kunnossapitotöihin ja toimistoon.

YIT:n laatusertifikaatit vuonna 1999

Yksikkö	Sertifikaatti	Sertifikaatin myöntäjä
YIT-Talonrakennus ja YIT-Kiinteistöpalvelut	SFS-EN ISO 9001 Rakennusyrityksen pätevyystdistus	Suomen Standardisoimisliitto SFS Rakentamisen Laatu RALA ry.
YIT-Insinöörirakentaminen ja YIT Bygg Ab	SFS-EN ISO 9002	Det Norske Veritas
YIT Teollisuus Oy	SFS-EN ISO 9001	Inspecta Oy
YIT Power Oy	ISO 9001 EN 729-2 ISO 9002 EN 729-2	Inspecta Oy Inspecta Oy
YIT Service Oy	BS EN ISO 9001	Bureau Veritas Quality International
YIT Safetytec Oy	SFS-EN ISO 9001	Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto
YIT-Vientitoiminta ja Vatten och Miljöteknik AB	SFS-EN ISO 9001	Det Norske Veritas
Makroflex Oy	SFS-EN ISO 9002	SFS-Sertifiointi

YIT:n ympäristösertifikaatit vuonna 1999

Yksikkö	Sertifikaatti	Sertifikaatin myöntäjä
YIT Teollisuus Oy	SFS-EN 14001	Inspecta Oy
YIT Power Oy	SFS-EN 14001	Inspecta Oy
YIT Service Oy	BS EN ISO 14001	Bureau Veritas Quality International
Makroflex Oy	SFS-EN ISO 14001	SFS-Sertifiointi

Muut yksiköt jatkavat ympäristöjärjestelmien kehitystyötä ja integrointia.

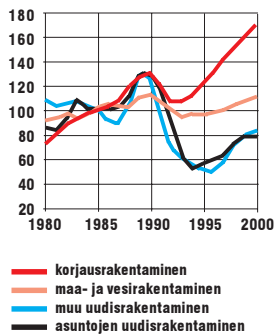
Tarkemmat tiedot sertifikaattien sisällöstä löytyvät YIT:n kotisivuilta www.yit.fi.



YIT-konsernin pääliiketoimintojen markkinanäkymät hyvät

Rakentamisen volyymikehitys
1980 - 2000

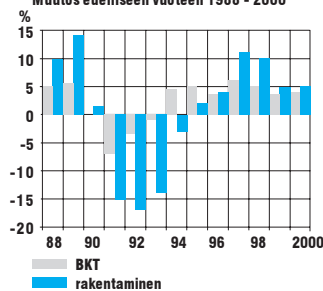
1985 indeksi = 100



Lähde: RTK, helmikuu 1999

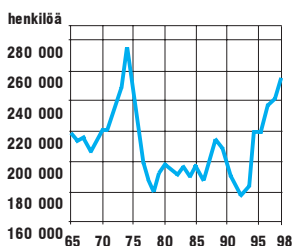
BKT ja rakennusinvestoinnit
Suomessa

Muutos edelliseen vuoteen 1988 - 2000



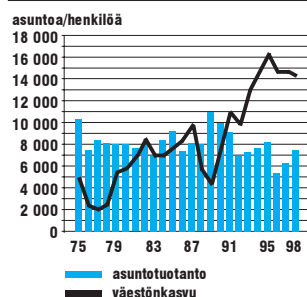
Lähde: ETLA, joulukuu 1999

Kuntien väliset muutot



Lähde: RTK, helmikuu 1999

Pääkaupunkiseudun vuosittainen
asuntotuotanto ja väestönkasvu
1975 - 1998



Lähde: YTV/Kehitystoimisto, maaliskuu 1999

YIT-konsernin lähivuosien tulos- ja kasvunäkymät ovat hyvät tärkeimpien liiketoimintaympäristöjen markkinanäkymistä sekä yhtiön omista strategiapainotuksista johtuen. Suomen vahvana jatkuva talouskasvu tukee suotuisaa kehitystä yhtiön päätoimialoilla. YIT:n rakennustoiminnan lähivuosien menestyksen kannalta tärkeimpinä voidaan pitää asunto- ja kiinteistömarkkinoiden sekä maa- ja vesirakentamisen näkymiä. YIT-Huberin kannalta oleellisia ovat näkymät talotekniikassa sekä teollisuuden investoinneissa ja kunnossapidossa.

Kotimaan rakentamisen näkymät jatkuvat hyvinä

EMU-ympäristön matala ja vakaa korkotaso sekä alhainen inflaatio luovat hyvät edellytykset rakentamiselle, yksityisen kulutuksen kasvulle sekä yritysten terveelle investointitoiminnalle Suomessa. YIT:n rakennusviennin pääkohdealueilla, Venäjällä ja Baltiassa, näkymät ovat edelleen epävakaita. Vientipanostukset on suhteutettu lähiaikojen volyymiodotuksiin asemat kuitenkin säilyttäen.

Suomen rakennustuotannon arvo on Rakennusteollisuuden Keskusliiton RTK:n arvion mukaan noin 90 mrd. mk. Maa- ja vesirakentamisen osuus on 20 miljardia ja talonrakentamisen 70 miljardia markkaa. Talonrakentamisesta noin 43 % on korjaustoimintaa.

Bruttokansantuote kasvaa Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen ETLA:n mukaan vuonna 2000 Suomessa 4,5 %. Rakennusinvestointien ETLA ennakoii lisääntyvän vuonna 2000 yhteensä 5 %. Asuinrakennus- ja muiden talonrakennusinvestointien sekä korjausrakentamisen kasvuksi ETLA arvioi 5 % ja maa- ja vesirakennusinvestointien kasvuksi 3 %.

Rakennuskustannusten YIT arvioi kehittyvän maltillisesti siten, että kokonaiskustannusten nousu jää 2 - 3 %:iin nousun painottuessa lähinnä työvoimakustannuksiin.

Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana

Asuntoaloitukset nousussa

RTK arvioi asuntorakentamisen Suomessa jatkuvan vilkkaana. Vuonna 1999 asuntoaloitukset olivat ennakkotietojen mukaan yhteensä noin 35 000 asuntoa. Näistä rivi- ja kerrostaloasuntoja oli 22 500 ja omakotitaloja 12 000. Kuluvana vuonna RTK ennakoii Suomessa rakennettavan 38 000 uutta asuntoa, joista noin 10 000 on vuokra-asuntoja. Maamme koko asuntokannasta noin kolmannes on vuokra-asuntoja.

Muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu vahvana

YIT ennakoii muuttoliikkeen jatkuvan vilkkaana 2000-luvun alkupuolella korkean teknologian yritysten kasvavasta työvoimatarpeesta johtuen. Asuntojen kysyntä tulee säilymään lähivuodet suurena varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa rakentaminen ei ole pysynyt muuttovirran vauhdissa mukana kymmeneen vuoteen. Valtion tukema asuntotuotanto (ARA) on alentunut viime vuosina jääden noin 10 000 - 11 000 asunnon tasolle vuosittain, mikä edelleen lisää tarvetta kasvattaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Asunnonostajien ostovoima kasvanut

Suomalaisten ostovoima on kasvanut lamavuosien jälkeen pääosin korkojen ja inflaation alenemisestä johtuen ja asuntokauppa käy vilkkaana nimellishintojen noususta huolimatta. Huoneistokeskuksen tilastojen mukaan hintojen nousu on voimakkainta pääkaupunkiseudulla, jossa kerrostalokaksiodien neliöhinnat kohosivat edelleen loppuvuodesta. Muualla Suomessa kerrostaloasuntojen hintakehitys on jatkunut pääasiassa tasaisena. Asuntojen reaali hinnat ovat nimellishintojen noususta huolimatta keskimäärin 20 % alle 80-luvun huipputason.

”Suomalaisten ostovoima on kasvanut lamavuosien jälkeen pääosin korkojen ja inflaation alenemisesta johtuen.”

Suomalaiset asuvat yhä ahtaasti

Kansainvälisen vertailun mukaan suomalaiset asuvat yhä ahtaasti, vaikka pitkällä aikavälillä asuinväljyys onkin kansan vaurastumisen myötä kasvanut. Vuonna 1960 maassamme oli asuin-pinta-alaa 14 neliometriä henkeä kohden, vuonna 1980 tilaa oli 26 neliötä ja 1990-luvun lopulla yli 34 neliötä. Kansainvälinen pääkaupunkiseutuvertailu osoittaa, että tiivistämisen varaa ei juuri ole.

Kiinteistömarkkinat vetävät kasvukeskuksissa

Kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät kokonaismarkkinat ovat arvoltaan VTT Rakennustekniikan mukaan noin 80 mrd. mk, josta ostopalvelumarkkinoiden kasvava osuus on noin 25 mrd. mk.

Kiinteistöliiketoiminnan näkymät ovat vuonna 2000 edelleen hyvät pääkaupunkiseudulla ja muissa alueellisissa kasvukeskuksissa. Vapaiden toimitilojen osuutta osoittava vacancy rate on pääkaupunkiseudulla hyvin alhainen, vapaita toimitiloja ei juuri ole. Liike- ja toimitiloja tarvitsevat etenkin korkean teknologian yritykset.

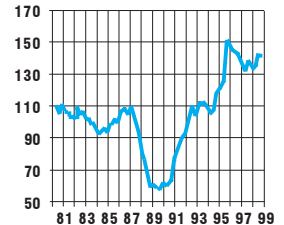
Kiinteistöpalvelumarkkinat ovat muutoksessa

Kiinteistöjen omistus, käyttö ja ylläpito ovat eriytyneissä. Markkinat tähtäävät tuottavuuden ja tehokkuuden kasvuun lisääntyvän kilpailun avulla. Omistajan tavoitteena on sijoitetun pääoman paras tuotto. Käyttäjälähtöisyys alkaa ohjata yhä enemmän kiinteistöliiketoiminnan kehittämistä ja sen myötä käyttäjien palveluodotukset nousevat.

Omistajat ja käyttäjät keskittyvät toimintansa ydinprosesseihin ja palveluliiketoiminta kehittyi kiinteistöklusterin kolmantena sektorina omistajien ja käyttäjien tarpeista lähtien. Esimerkiksi Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n viime vuonna teettämässä tutkimuksessa kaikki 40 vastannutta institutionaalista kiinteistönomistajaa ilmoittivat, että he aikovat ulkoistaa kiinteistöjensä ylläpitopalvelut seuraavan kolmen vuoden aikana.

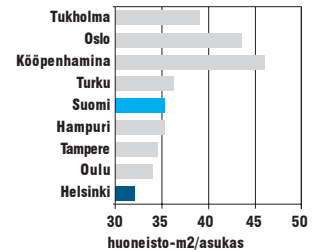
Asunnonostajien ostokyky 1980 - 1999

1985 indeksi = 100



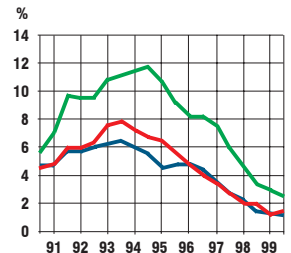
Lähde: Osuuspankkikeskus, syyskuu 1999

Asuntokanta asukasta kohti Helsingin seudulla ja vertailukaupungeissa 1997



Lähde: Kaupunkitutkimus, 1999

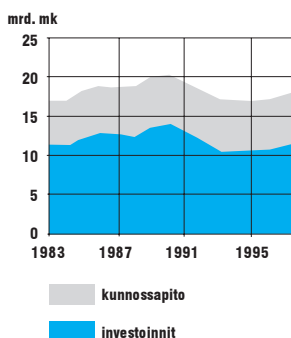
Vapaa toimitila pääkaupunkiseudulla syyskuu 1999



Lähde: Catella, syyskuu 1999

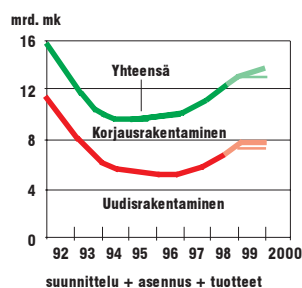


Maa- ja vesirakentamisen määrä



Lähde: Tilastokeskus, 1999

Talotekniikkamarkkinoiden kotimaan kysyntä Vuoden 1998 hinnoin



Lähde: VTT, 1999

Maa- ja vesirakentaminen kasvaa maltillisesti

Maa- ja vesirakentaminen on ollut kasvu-uralla vuodesta 1995 lähtien. Tuotannon kokonaisarvo vuonna 1998 oli noin 20 mrd. mk, josta investointien osuus oli noin 12,5 mrd. mk ja kunnossapidon 7,5 mrd. mk. Maa- ja vesirakennusalan yritysten tavoitettavissa oleva osuus on noin puolet kokonaismarkkinasta. Vuonna 1999 volyyymi kasvoi ennakkotietojen mukaan noin 3 %. Sekä kunnossapito ja hoito että investoinnit kasvoivat.

Vuonna 2000 volyyymi kasvaa ETLA:n arvion mukaan edelleen noin 3 %. YIT ennakoi kasvun tulevan pääosin lisääntyvään asunto- ja teollisuusrakentamiseen liittyvästä maa- ja vesirakentamisesta.

Kunnossapitotyö on perinteisesti julkishallinnossa hoidettu oman organisaation toimesta pienurakoitsijoiden kalustoa käyttäen. Viime vuosina on kunnossapitotöiden kilpailuttaminen laajempina alue-urakkakohteina käynnistynyt kunnallisella puolella. Samaan aikaan myös Tielaitos on aloittanut teiden hoitotöiden kilpailuttamisen siten, että noin sadasta hoitoalueesta on toistaiseksi kilpailutettu kymmenen.

YIT-Huberin markkinanäkymät hyvät

Rakentaminen kasvattaa talotekniikkaa

Suomen taloudellinen tilanne ja rakennusalan hyvät näkymät ylläpitävät talotekniikkaurakoinnin (lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköurakointi) kasvua etenkin kasvukeskuksissa. Myös korjausrakentamisen lisääntyminen tukee talotekniikan kasvua. Ikääntyviä rakennuksia peruskorjattaessa joudutaan usein myös talotekniikka uusimaan. Vaatimukset talotekniikan automaatioasteelle ovat nousseet.

Talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän YIT odottaa kasvavan edelleen. Energian tehokkaan käytön ja asumisviihtyvyyden korostuminen sekä kuluttajien ostovoiman lisääntyminen luovat edellytykset liiketoiminnan kasvulle ja edelleen kehittämiselle. Myös kiinteistöturvapalveluiden kysynnän odotetaan lisääntyvän.

Teollisuus ulkoistaa kunnossapitopalvelujaan

Teollisuuden kunnossapidon markkinat Suomessa ovat yli 18 mrd. markkaa vuodessa (Tampereen teknillinen korkeakoulu, 1999). Pääosan tästä volyymistä tekevät vielä eri teollisuuslaitosten omat kunnossapito-osastot. Tilanne on kuitenkin muuttumassa niin, että yritykset keskittyvät omaan ydinosansaamiseen ja ulkoistavat kunnossapidon kaltaisia tukitoimintoja, jotka vaativat erikoisosaamista ja joissa ulkoistamisella on saavutettavissa tuottavuuden kasvua.

”Yritykset keskittyvät omaan ydinosaamiseensa ja ulkoistavat kunnossapidon kaltaisia tukitoimintoja, jotka vaativat erikoisosaamista ja joissa ulkoistamisella on saavutettavissa tuottavuuden kasvua.”

Teollisuuden investoinnit nousussa

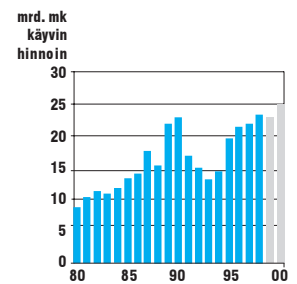
Investointitoiminta metsä-, kemian- ja metalliteollisuudessa jäi kuluneena vuotena kotimaassa alhaiselle tasolle, mutta viriävä kysyntä vientimarkkinoilla kompensoi sitä osittain. Euroopassa teollisuuden kasvunäkymät ovat parantuneet, ja Kaakkois-Aasiassa teollisuuden elpyminen on jatkunut.

Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto TT kertoi joulukuun 1999 suhdannebarometrissään teollisuuden luottamuksen vahvistuneen edelleen. Barometrin mukaan 80 % teollisuudesta toimii täydellä kapasiteetilla. Kotimaan tilauskanta saavutti pitkän aikavälin ns. tavanomaisen tason viime syksynä ja vientiteollisuuden tilauskanta joulukuussa 1999.

Paperin vilkasta kysyntää ylläpitää vahva talouskasvu. Paperiteollisuudessa kapasiteetin käyttöaste on TT:n tietojen mukaan noussut yli 90 %:iin. Myös sellun hinta- ja kysyntäkehitys on ollut nouseva. Useat puunjalostuskonsernit ovat jo ilmoittaneet uusivansa sekä tuotantolinjojaan että voimalaitoksiaan lähivuosina. Sähköenergian tarpeen kasvu tuonee lähivuosina myös muita voimalahankkeita.

Näillä perusteilla YIT arvioi prosessi- ja voimateollisuuden investointipalvelukysynnän lisääntyvän kuluvana vuonna.

Teollisuuden investoinnit 1980 - 2000



Lähde: TT:n investointitiedustelu, marraskuu 1999

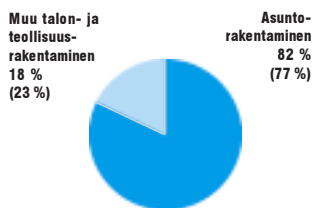


Talonrakennus

reippaassa tulos- ja volyymikasvussa

YIT-Talonrakennus vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Uudenmaan ulkopuolella sen toimialaan kuuluu asuntorakentamisen lisäksi muu talon- ja teollisuusrakentaminen. Talonrakennuksen palveluihin kuuluvat myös tontinhankinta ja suunnittelunohjaukset.

Liikevaihdon jakauma 1999 (1998)



Liikevaihto 497,9 milj.euroa (402,8)

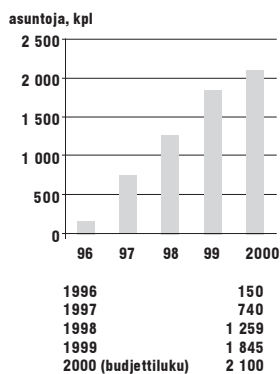
Avainluvut 1995 - 1999, milj. euroa

	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	497,9	402,8	435,9	346,1	311,1
Liikevoitto	28,1	18,8	23,2	21,9	19,2
% liikevaihdosta	5,6	4,7	5,3	6,3	6,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,3	11,5	7,1		
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	202,5	149,4	209,4	132,5	145,0
Henkilöstö keskimäärin	1 457	1 421	1 574	1 424	1 463
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	40	34	46	39	47

Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa

	1999	1998
Pysyvät vastaavat	1,2	1,5
Vaihto-omaisuus	127,3	165,9
Rahoitusomaisuus	207,3	123,5
Oma pääoma	102,5	91,9
Pakolliset varaukset	0,6	0,8
Korolliset velat	96,6	100,0
Korottomat velat	136,1	97,2
Taseen loppusumma	335,8	290,9

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon aloitukset 1996 - 2000



Vuosi 1999 oli YIT-Talonrakennuksessa vahvan kehityksen vuosi. Uusien tuotteiden, palveluiden ja toiminnan kehittämiseen panostettiin voimakkaasti. Hyvä markkinatilanne ja aktiivinen kehitystoiminta loivat pohjan liikevaihdon ja kannattavuuden kasvulle.

YIT-Talonrakennuksen liikevaihto kasvoi 497,9 milj. euroon (402,8). Liiketulos nousi selvästi 28,1 milj. euroon (18,8). Sijoitetun pääoman tuotto parani 14,3 %:iin (11,5). Liikevaihdon ja kannattavuuden kasvu oli voimakkainta vaparaahoitteisessa asuntotuotannossa. Tulouttamaton tilauskanta oli vuoden lopussa 202,5 milj. euroa (149,4). Vertailuvuoden 1998 tiedot ovat pro forma -lukuja johtuen maaliskuun 1999 organisaatiomuutoksesta, jossa YIT-Kiinteistöpalvelut erotettiin YIT-Talonrakennuksesta omaksi liiketoimintaryhmäkseen.

Asuntojen kysyntä jatkui vilkkaana kasvukeskuksissa

Vaparaahoitteisten asuntojen kysyntä on ollut vilkasta koko maassa ja voimakkainta pääkaupunkiseudulla sekä muissa kasvukeskuksissa suuresta muuttoliikkeestä johtuen. Kysyntää on lisännyt myös kuluttajien kasvanut ostovoima sekä usko hyvän suhdanteen jatkumiseen.

Vaparaahoitteisen asuntorakentamisen voimakkaasta kasvusta huolimatta kilpailu asunto- ja muista rakennusurakoista jatkui

kireänä erityisesti maakunnissa. Pääkaupunkiseudulla rakentamisresurssit olivat katsauskaudella täyskäytössä.

Vuoden 1999 aikana valmistui yhteensä 2 160 asuntoa (2 669). Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden 1999 lopussa 168 kpl (159).

Tuotannon rakenne muuttui selvästi arava- rakentamisesta vaparaahoitteiseen suuntaan. Omistusasuntotuotannon rinnalla myös vaparaahoitteinen vuokra-asuntotuotanto eri sijoitajatahojen omistukseen lisääntyi.

Valtion tukemassa tuotannossa YIT:n rakentamien asuntojen rakennuttajiin kuuluivat mm. useat vakuutusyhtiöt, eläkekassat ja yleishyödylliset rakennuttajaorganisaatiot.

Asuntotuotanto 1998 ja 1999

	Aloitukset		Rakenteilla 31.12.	
	1999	1998	1999	1998
Vaparaahoitteinen tuotanto yhteensä	1 845	1 259	1 917	1 104
- tuotannosta Alfa-asuntoja	666	211	599	211
Valtion tukema tuotanto	789	1 532	792	1 111
Yhteensä	2 634	2 791	2 709	2 215

Asuntorakentamisen lisäksi YIT-Talonrakennus rakentaa eri puolilla maata liike- ja teollisuusrakennuksia sekä julkisia rakennuksia. Niiden ja perinteisen kilpailu-urakoinnin osuus koko liikevaihdosta oli yhteensä viidennes.

YIT-Koti kehityksen kärkeen huipputason tietoliikenne-yhteyksillä

Kehitystoiminta jatkui vahvana ja painottui YIT-Koti-asuntotuotteen kehittämiseen. YIT-Kotia kehitetään jatkuvasti asiakkaiden tarpeista lähtien. Viime keväänä asunnonostajien ostopäätöstä helpotettiin ottamalla käyttöön uusi kauppatapa, jossa asunnonostaja maksaa kaupantekohetkellä vain 15 % asunnon velattomasta hinnasta ja loput vasta muuttaessaan asuntoon. Vuoden 1998 syksyllä lanseerattu Alfa-asuntomalli on saanut suuren suosion ja sen osuus YIT:n koko vaparaahoitteisesta asuntotuotannosta on kasvanut jo noin 40 prosenttiin. Alfa-asunnoissa asukkaan ostokynnystä alentaa tavallista pienempi 30 %:n omarahoitusosuus. Yhtiöläinan osuus on 70 %. Asiakkaiden palaute uusista rahoitusmalleista on ollut erittäin myönteistä.

”Kansantalouden hyvät ennusteet heijastuvat kuluttajien luottamuksena tulevaisuuteen, mikä myös lisää asuntojen kysyntää.”

Edellä mainittujen rahoitusmallien lisäksi YIT vahvisti kilpailukykyään ja asemaansa asuntotuotannon edelläkävijänä päättämällä viime vuoden lopulla varustaa kaikki alkavat vapaa-rahitteiset asuntokohteensa huipputaso tietoliikenneyhteyksin, jotka varmistavat kodin tietoliikennekapasiteetin pitkälle tulevaisuuteen. Rakennusvaiheessa edullisesti toteutettava laajakaistainen verkko mahdollistaa mm. huippunopean kiinteän internet-yhteyden, multimedian käytön ja turvapalvelut. YIT rakentaa parhaillaan Helsingin Pitäjänmäelle vapaarahoitteista vuokrataloa, jonka yhteydessä järjestelmää on kehitetty. Asunnot on suunniteltu alueen korkean teknologian yritysten ja niiden työntekijöiden tarpeista lähtien.

Projektinhallinnan työkalujen kehityksessä edettiin voimakkaasti. Laatujärjestelmän kehittämistä jatkettiin konsernin prosessipohjaisen

toimintajärjestelmän osana. Uuden mallipohjaisen rakennusprojektin tiedonhallintajärjestelmän COVE:n kehityksessä edettiin pilottikäytöstä laajempaan käyttöönottovalmiuteen.

Tulos- ja kasvunäkymät säilyvät hyvinä

Talonrakentamisen näkymät säilyvät hyvinä usean vuoden ajan. Korkean teknologian yritysten kasvu vetää edelleen muuttoliikettä kasvukeskuksiin, mikä pitää asunto- ja liike-tilakysyntää näissä keskuksissa vahvana. Kansantalouden hyvät ennusteet heijastuvat kuluttajien luottamuksena tulevaisuuteen, mikä myös lisää asuntojen kysyntää. Lähtökohdat vuodelle 2000 ovat hyvät. YIT-Talonrakennuksen liikevaihdon ja liiketuloksen odotetaan kasvavan sekä sijoitetun pääoman tuoton paranevan edelleen.



Asunto Oy Oulun Joutsenkaari valmistuu huhtikuussa 2000.



Merkittävimpiä työkohteita vuonna 1999

- As Oy Helsingin Kesäillanvalssi (44 asuntoa)
- As Oy Tampereen Pellavankulma (60 asuntoa)
- As Oy Jyväskylän Urhonportti (56 asuntoa)
- As Oy Oulun Joutsenkaari (110 asuntoa)
- Länsi-Auto Oy:n myymälä Lahdessa
- Citymarket-tavaratalon muutos- ja laajennustyöt Kotkassa

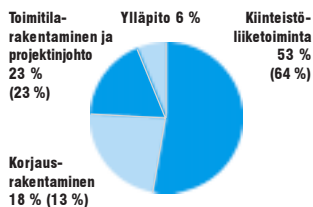
Asunto Oy Helsingin Kesäillanvalssin julkisivua Töölössä.

Kiinteistöpalvelut

vahvassa kehitysvireessä

YIT-Kiinteistöpalvelut toimii Uudenmaan alueella. Liiketoimintaryhmä rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, julkisia rakennuksia sekä teollisuus- ja varastotiloja. YIT-Kiinteistöpalvelut tarjoaa koko kiinteistön elinkaaren kattavan palveluketjun hankekehityksestä ja kiinteistöliiketoiminnan sijoitustuotteiden kehittämiseen monipuolisiin kiinteistöhankeiden toteutuspalveluihin sisältäen projektinjohdon, design & buildin, urakoinnin ja korjausrakentamisen. Kiinteistöinvestointien toteutuspalvelujen lisäksi YIT:n palveluketjuun kuuluvat kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalvelut.

Liikevaihdon jakauma
1999 (1998)



Liikevaihto 165,4 milj. euroa (201,5)

Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa

	1999	1998
Pysyvät vastaavat	39,2	35,7
Vaihto-omaisuus	25,3	29,3
Rahoitusomaisuus	82,6	95,6
Oma pääoma	58,0	51,3
Pakolliset varaukset	5,0	0,5
Korolliset velat	62,4	84,1
Korottomat velat	21,7	24,7
Taseen loppusumma	147,1	160,6

Avainluvut 1998 - 1999, milj. euroa

	1999	1998
Liikevaihto	165,4	201,5
Liikevoitto	17,4	19,2
% liikevaihdosta	10,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,8	-
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	83,6	88,5
Henkilöstö keskimäärin	517	370
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	13	17

Vuosi 1999 oli YIT-Kiinteistöpalveluille ensimmäinen ja samalla vahva kehityksen vuosi. Liiketoimintaryhmä perustettiin maaliskuussa 1999 YIT-Talonrakennuksesta eriyttämällä.

Liiketoimintaryhmän liikevaihto vuonna 1999 oli 165,4 milj. euroa (201,5) ja liiketulos 17,4 milj. euroa (19,2). Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,8 %. Laskuttamaton tilauskanta tilivuoden lopussa oli 83,6 milj. euroa (88,5). Vuoden 1998 vertailutiedot ovat pro forma -lukuja.

Liiketoimintaryhmän kannattavuutta voidaan pitää hyvänä, mutta liiketoimintaryhmän sisällä tuloskehitys oli kuitenkin epäyhtenäinen. Kiinteistöliiketoiminnan tulos ylitti tavoitteensa ja muodostui hyväksi. Sen sijaan toimitilarakentamis- ja korjausrakentamisyksiköiden tulokset jäivät tavoitteistaan.

Liike- ja toimistorakentaminen vilkasta

Kysyntä pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkui edellisen vuoden vilkkaalla tasolla. Liike- ja toimistorakennusten aloitukset nousivat lähes kahteen miljoonaan m²:iin. Teollisuus- ja varastorakennusten aloituksissa oli pientä laskua edellisvuodesta. Korjausrakentamisen määrä säilyi edellisen vuoden tasolla. Kiinteistöjen huollossa ja kunnossapidossa ostopalvelujen markkinat jatkoivat

selvästi kasvuaan kiinteistöjen omistajien ulkoistaessa palvelutuotantoaan.

Palveluketjulla lisäarvoa asiakaspalveluun

YIT-Kiinteistöpalvelujen kehittämisen painopiste on ollut elinkaarioaamiseen perustuvan palveluketjun ja organisaatorakenteen kehittämisessä. Markkina-asemaa kiinteistöjen jälkimarkkinapalveluissa vahvistettiin ostamalla Kiinteistöpalvelu Rapido Oy HOAS:lta kesäkuussa ja Optum Kiinteistöpalvelut Oy Osuuspankkiryhmältä toukokuussa.

Vuoden aikana toteutettiin näiden yhtiöiden ja YIT-Kiinteistöpalvelujen olemassa olevien kiinteistöjen ylläpitotoimintojen sulautuminen YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:ksi. Sen palvelusopimusten piirissä oli vuoden lopussa kiinteistömanagementissa noin 500 kohdetta eli yhteensä noin 400 000 m² ja huollossa ja kunnossapidossa noin 400 kohdetta eli yhteensä noin 1 000 000 m² ja 32 000 asukasta.

YIT Concept Projektinjohdopalvelut Oy perustettiin syyskuussa. Sen tehtävä palveluketjussa on tuottaa projektinjohdotaliin perustuvia asiakasratkaisuja kiinteistöhankeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Painopisteenä asiakaslähtöisen palvelutoiminnan kehittäminen

Liiketoiminnan kehittämisen keskeisiin haasteisiin kuuluu innovatiivisen kiinteistöhankekehitystoiminnan vahvistaminen. Sen tuloksena on onnistuttu käynnistämään lukuisia uusia mielenkiintoisia yhteistyöhankeita, jotka antavat hyvät lähtökohdat liiketoiminnan kasvattamiselle lähivuosina. Viime syksyn kuluessa lanseerattiin markkinoille liiketoimintaryhmän uusi palvelukonsepti "YIT-Kiinteistösalkku", joka kattaa YIT:n koko kiinteistöpalveluketjun.



”YIT-Kiinteistöpalvelujen toiminnan painopiste on ollut elinkaariosaamiseen perustuvan palveluketjun kehittämisessä.”

Liiketoiminnan ja projektinjohtamisen tukijärjestelmän kehitystyöhön on panostettu merkittävästi. Siinä huomattavin saavutus on uuden tuotemallipohjaisen tiedonhallintajärjestelmän (COVE) kehittäminen. Tässä kehityshankkeessa tiedon- ja projektinhallinta siirtyvät kokonaan uudelle tasolle uusimpia IT-työkaluja hyödyntäen. Tiedonhallintajärjestelmä on vuoden kuluessa saatettu pilottikäyttövaiheesta laajempaan käyttöönottovalmiuteen.

Näkymät vuodelle 2000 ovat lupaavat

Liiketoimintaryhmän lähtökohdat vuodelle 2000 ovat lupaavat. Toimitila- ja liikerakentamisen aloituksiin yhtiö odottaa 5 - 10 % kasvua. YIT-Kiinteistöpalvelujen uudistettu palvelurakenne ja aseoituminen markkinoilla luovat hyvät edellytykset menestykselle. Vuonna 2000 liikevaihdon ja sijoitetun pääoman tuoton odotetaan nousevan edellisestä vuodesta. Liikevoiton arvioidaan säilyvän vuoden 1999 tasolla.



Radisson SAS Plaza Hotel Helsinki avattiin heinäkuussa 1999.

Merkittävimpiä työkohteita vuonna 1999

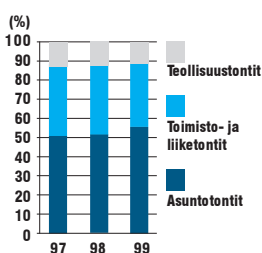
- Mäkelänrinteen Uimahalli Helsingin kaupungin omistamalle Urheiluhallit Oy:lle
- Radisson SAS Plaza Hotel Helsinki SOK:lle
- Kiinteistö Oy Metrotori Helsingin Ruoholahdessa, kiinteistön pääkäyttäjä ja omistaja Teknisten Liitto
- Kiinteistö Oy Länsikeskuksen loppuosa ja lisärakennus Espoon Olarissa Sponda Oyj:lle, kiinteistön käyttäjä Nokia Networks
- Kiinteistö Oy Itämerentori Helsingin Ruoholahdessa, pääomistajat Sitra ja LEL Työeläkekassa
- Kiinteistö Oy Itämerenkatu 5 Helsingin Ruoholahdessa
- Opiskelija-asuntola Helsingin Leppäsuolla HOAS:lle
- Töölön palvelutalon saneeraus



Kiinteistö Oy Itämerentori Helsingin Ruoholahdessa.

YIT-Yhtymän kiinteistöliiketoiminnan keskeisimpänä tavoitteena on kannattavan liiketoiminnan aikaansaaminen luomalla kiinteistöjen käyttäjien sekä omistajien tarpeet huomioivia asiakaslähtöisiä tilaratkaisuja. Tavoitteena on myös lisätä YIT:n kiinteistöomaisuuden tuottavuutta. Tämänhetkinen liike- ja toimitilakysyntä pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa antaa YIT:n kiinteistöliiketoiminnalle hyvät mahdollisuudet hyödyntää taseessa olevaa kiinteistö- ja tonttikantaa. Myös taseen ulkopuolella YIT:llä on hallussaan erilaisin yhteistyösopimuksin merkittävä potentiaali valmista rakennusoikeutta sekä kaavoitukseen tulevaa kiinteistö- ja tonttikantaa.

Rakennusoikeuden jakautuminen (kerros-m²) käyttötarkoituksen mukaan 31.12.:



Sijoituskiinteistöt 31.12.1999:

Sijoituskiinteistö	YIT:n omistama huoneisto-ala, m ²	Käyttö-tarkoitus	YIT:n omistus-osuus	Suurimmat vuokralaiset	Netto-vuokra-tuotto %
Panuntie 11 Helsinki	12 029	toimisto, market	100 %	YIT-Yhtymä Oyj, Kesko Oyj	5,4
Kehä-Koskelo Espoo	8 806	varasto, toimisto	51 %	Fujitsu ICL Computers, ICL Data Oy	8,2
Kanta-Sarvis II * Tampere	4 952	toimisto	50 %	Nokia Telecommunications Oy	9,5
Kanta-Sarvis III * Tampere	1 875	toimisto	50 %	Nokia Telecommunications Oy	8,9

Huoneistoala

yhteensä 27 662

Sijoituskiinteistöt lähes myyty

Sijoituskiinteistöt myydään valmiiksi rakennettuina ja vuokrattuina kiinteistösijoittajille. YIT:n strategian mukaisena tavoitteena on realisoida omistamansa sijoituskiinteistöt. Pitkäaikainen kiinteistösijoittaminen ei kuulu YIT:n ydinliiketoimintoihin.

Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden päättyessä 100 % (100). Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotot olivat 3,2 milj. euroa (5,4). Vuokratuotto oli 6,6 % (6,2).

Toimintavuoden aikana myytiin YIT:n omistukseen keväen 1998 kiinteistökaupan jälkeen jäänyt n. 20 %:n osuus Espoon Länsi-Keskuksesta Sponda Oyj:lle. Loppuvuodesta solmittiin OKO:n kanssa esisopimus kiinteistöjärjestelyistä, joissa mm. Tampereen Hatanpään alueella YIT:n ja OKO:n yhteisomistuksessa olevien *Koy Kantasarvis II:n ja Koy Kantasarvis III:n on tarkoitus siirtyä sataprosenttisesti OKO:n omistukseen alkuvuodesta 2000.

Loppuvuodesta tehtiin päätös YIT-konsernin rakenneuudistuksesta, jonka yhteydessä YIT-Yhtymän pääkonttori-kiinteistö (Panuntie 11 ja Panuntie 6) jäi YIT-Yhtymä Oyj:n käyttöomaisuudeksi ja viimeinen sijoituskiinteistöihin luettu Espoon Kehä-Koskelo siirtyi YIT-Rakennus Oy:n vaihto-omaisuudeksi.

Kehityskiinteistöt jalostetaan asiakkaiden tarpeisiin

Kehityskiinteistöt ovat pääosin tontteja ja vaajaasti rakennettuja kohteita, joista voidaan kehittää toimitilaratkaisuja käyttäjä- ja sijoittaja-asiakkaiden tarpeisiin.

Merkittävimmät kehityskiinteistöt:

Tampellan alue, Tampere

Alueella valmistui kaksi vapaarahoitteista kerrostaloa ja aloitettiin yhden asuintalon rakentaminen. Lähes kaikki asunnot on myyty. Alueen omistanut Exofennica Oy fuusioitiin vuoden aikana YIT-Yhtymä Oyj:öön. Alueen toimitilarakentamista jatkettiin katsausvuonna saneeraamalla Radiolinjalle toimitilaa.

Vuoden päättyessä alueella oli YIT:n omistuksessa 145 000 kerrosneliometriä kaavoitettua, rakentamatonta rakennusoikeutta sekä n. 8 000 kerrosneliometrin saneerattava kiinteistö. Ranta-Tampellan kaavoitustavoitteista esityksen tekävä työryhmä on päättänyt neljään ehdotukseen, joissa alueella kaavoitettava rakennusoikeus liikkuu 100 000 ja 180 000 kerrosneliometrin välillä.

”Tämänhetkinen liike- ja toimitilakysyntä pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa antaa kiinteistöliiketoiminnalle hyvät mahdollisuudet hyödyntää taseessa olevaa kiinteistö- ja tonttikantaa.”

Sinimäen alue, Espoo

Toimintavuoden aikana myytiin Tapiola-yhtiöille Koy Sinimäentie 8:n koko osakekanta. Yhtiöön kuului ns. Rank Xeroxin talo sekä noin 31 000 m²:n tontti.

Vuoden päättyessä alueella oli YIT:n omistuksessa n. 12 000 kerrosneliometriä rakentamatonta aluetta ja n. 68 000 kerrosneliometriä kaavoituksen alla olevaa rakennusoikeutta.

Ruoholahden alue, Helsinki

Ruoholahdessa valmistui metroaseman laajennusosa, joka tuli pääosin Teknisten Liiton ja Helsingin seurakuntayhtymän omistukseen ja käyttöön. Alueella valmistui omistajien käyttöön pysäköintitalo. Alueen maamerkiksi nousevan Itämerentorin rakennustyöt jatkuivat.

Ruoholahden ydinalueella YIT käynnisti viimeisen omistamansa tontin noin 10 000 kerrosneliön rakennustyöt ja myi kiinteistön LEL Työeläkekassalle. Katsauskauden aikana alueella käynnissä olleiden projektien yhteisarvo kohosi lähes 118 milj. euroon.

Lentokentän alue, Vantaa

Alue on osin rakennettu ja sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä. Katsauskauden aikana alueelle vahvistui asemakaava. Alueella sijaitseva YIT-Huberin pääkonttorikiinteistö myytiin Ilmariselle.

Vanhaa rakennuskantaa saneerattiin ja laajennettiin pääosin alueen päävuokralaisten KD-Tukun ja Libri Logisticin lukuun. Vuoden päättyessä alueella on YIT:n omistuksessa noin 83 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, josta noin 15 000 kerrosneliometriä on rakennettuna.

Muut kiinteistöt

Muihin kiinteistöihin lukeutuu useita erilaisia toimisto-, liike- ja teollisuustiloja pääasiassa maan kasvukeskuksissa. Näiden kiinteistöjen nettovuokratuotot olivat yhteensä 1,2 milj. euroa (1,1). Merkittäviä myyntejä ei katsauskaudena tapahtunut.



YIT-Yhtymän pääkonttorikiinteistö sijaitsee Helsingissä Käpylän juna-aseman vieressä.



Ruoholahdessa valmistui metroaseman laajennusosa, joka tuli pääosin Teknisten Liiton ja Helsingin seurakuntayhtymän omistukseen ja käyttöön.

Kiinteistö- ja tonttikanta 31.12.1999

	SPO milj. euroa	Netto- vuokrat milj. euroa	Huoneisto-ala m ²	Rakennus- oikeus kerros-m ²	Esisopimus /kaava- mahd. kerros-m ²
Asunnot: valmiit ja rakenteilla	37,2				
Asuntotontit	94,2			529 677	393 513
Asuntotuotanto yhteensä	131,4			529 677	393 513
Rakenteilla	17,6				
Sijoituskiinteistöt	48,0	3,2	27 130		
Kehityskiinteistöt	108,1	1,8	18 296	433 184	415 912
Muut kiinteistöt	31,7	1,2	32 202		
Kiinteistöliiketoiminta yhteensä	205,4	6,2	77 628	433 184	415 912
Käyttöomaisuuskiinteistöt	15,8				
Yhteensä	352,7	6,2	77628	962 861	809 425

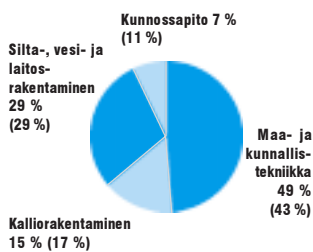
Sitoutuneesta pääomasta konsernin taseeseen 31.12.1999 sisältyi 347,9 milj. euroa (342,8), josta 53,9 milj. euroa (58,7) on esitetty käyttöomaisuudessa, 150,9 milj. euroa (194,6) vaihtomaisuudessa, 228,4 milj. euroa (151,7) saamisissa ja 85,3 milj. euroa (62,2) lyhytaikaisissa veloissa. Taseen ulkopuolella oleva 4,8 milj. euroa (31,9) on konsernin ulkopuolisten vaihtomaisuusyhtiöiden ulkoista velkaa. Kiinteistöjen vuokraustoiminnan vaikutus konsernin liikevoittoon oli 4,7 milj. euroa (6,2).

Insinöörirakentaminen

panostaa strategisten vahvuusalueiden kehittämiseen

YIT-Insinöörirakentamisen tuotanto käsittää maa- ja vesirakentamisen eri osa-alueet laajoista infrastruktuurihankkeista yksittäisiin erikoistöihin ja tuotteisiin. Liiketoimintaryhmän tuotteisiin kuuluvat maa-, kallio-, silta-, vesi- ja laitosrakentaminen, kunnallistekniikka ja aluerakentaminen sekä stabiloinnit ja muut geotekniikan erikoistyöt. Viime vuosina tuotantoon ovat tulleet mukaan myös infrastruktuurin hoito- ja ylläpitopalvelut.

Liikevaihdon jakauma 1999 (1998)



Liikevaihto 125,1 milj. euroa (115,1)

Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa

	1999	1998
Pysyvät vastaavat	0,8	1,0
Vaihto-omaisuus	4,0	2,5
Rahoitusomaisuus	41,1	43,6
Oma pääoma	22,0	23,3
Pakolliset varaukset	0	0
Korolliset velat	0,4	1,0
Korottomat velat	23,5	22,8
Taseen loppusumma	45,9	47,1

Avainluvut 1995 - 1999, milj. euroa

	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	125,1	115,1	123,6	140,3	117,9
Liiketulos	2,5	-0,7	4,5	6,2	9,1
% liikevaihdosta	1,9	-0,6	3,7	4,3	7,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,2	0,7	26,0		
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	43,0	57,9	44,6	60,4	45,8
Henkilöstö keskimäärin	759	709	743	886	777
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	10	10	13	16	18

Tulos nousi selvästi voitolliseksi

YIT-Insinöörirakentamisen liiketulos vuonna 1999 oli 2,5 milj. euroa (-0,7). Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,2 % (0,7). Liikevaihto vuonna 1999 kasvoi 9 % 125,1 milj. euroon (115,1).

Liikevaihdon kasvu oli erityisen voimakasta kotimaassa, kansainvälisen toiminnan vaihdon supistuessa Ruotsissa. Kolme vuotta jatkunut tuloksen heikkeneminen katkaistiin vuonna 1999. Liiketulos nousi selvästi positiiviseksi. Tulosta rasitti edelleen Ruotsin tytäryhtiön YIT Bygg AB:n tappiollinen tulos 2,8 milj. euroa. Kotimaan toiminnan osalta tulostavoitteet yllettiin. Ruotsin toiminnan riskiprofiilia alennettiin kuluneena vuonna suunnitelmallisesti muun muassa myymällä Göteborgin alueen liiketoiminta norjalaiselle Selmer ASA:lle. Vuodenvaihteessa Ruotsissa oli käynnissä enää loppuvaiheessaan oleva Svartvikenin siltatyö, joka valmistuu kesällä 2000.

Maarakentamisen ja kunnallistekniikan kysyntä vilkasta

Markkinatilanne maarakentamisessa ja kunnallistekniikassa oli kuluneena vuonna hyvä, ja kysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana myös vuonna 2000. Erityisesti lisääntyivät talonrakentamiseen liittyvät maarakennustyöt.

Myös erikoistöiden kuten stabilointien ja paa-lutusten kysyntätilanne oli hyvä.

Kalliorakentamisen näkymät hyvät

Kalliorakentamisen markkinatilanne säilyi ennallaan. YIT-Insinöörirakentaminen säilytti markkinajohtajuutensa lisääntyneestä kansainvälisestä kilpailusta huolimatta. Kalliorakentamiseen liittyvissä rakennusteknisissä töissä vahvistettiin kuluvana vuonna asemia ja tavoitteena on markkinaosuuden lisääminen edelleen. Kaivoslouhintojen osuus on kasvanut viime vuosina merkittävästi.

Silta-, vesi- ja laitosrakentamisesa markkina-asetat säilytettiin

Vuonna 1999 siltarakentaminen oli vilkasta ja YIT-Insinöörirakentaminen säilytti asemansa yhtenä maan merkittävimmistä sillanrakentajista. Erityisesti suurissa ja teknisesti vaativissa kohteissa kilpailukyky oli hyvä. Tielaitokselta saatiin ensimmäinen siltarakennushanke uudenmuotoisena kokonaisvastuu-urakkana, joissa laajaa kokemusta ja omaa erikoiskalustoa hyödyntäen pystytään tarjoamaan asiakkaille entistä kilpailukykyisempiä ratkaisuja. Siltarakentamisen markkinatilanteen odotetaan jatkuvan tyydyttävänä vuonna 2000. Loppuvuodesta 1999 vauhdikkaasti edennyt Helsingin kaupungin Vuosaaren satamahanke tuonee lähivuosina merkittäviä uusia mahdollisuuksia vesirakentamiseen, joten markkinanäkymät ovat näiltä osin lupaavat. Laitosrakentamisen markkinatilanteen Suomessa ja Baltiasa odotetaan olevan samalla tasolla kuin kuluneenakin vuonna.

Kunnossapidon markkinoiden avautumista odotetaan

Liiketoimintaryhmän uusi tuotealue on infra-kunnossapito, jonka markkinat Suomessa ovat noin 7,5 mrd. mk. Kunnossapito ei avautunut kilpailulle toivotussa laajuudessa vielä kuluneena vuonna. Avautumista odotetaan kuitenkin lähivuosina. Liiketoimintaryhmällä oli käynnissä ensimmäinen vuosi Tielaitoksen pilottiurakoihin kuuluvan Harjavallan hoitourakassa sekä alueurakka Helsingin kaupungille Suutarilassa.

Palvelukulttuuria ja tietotekniikkastrategiaa kehitettiin

Kehitystoiminnan painopistealueet vuonna 1999 olivat toimintajärjestelmän jatkokehittäminen, asiakastaitojen ja palvelukulttuurin syventäminen sekä tietotekniikan hyödyntäminen. Vuoden aikana selvitettiin kunnossapidon ja maarakentamisen ympäristövaikutuksia sekä jatkettiin ympäristöindikaattoreiden kehittämistä.

YIT-Insinöörirakentamisen tulevat tietotekniikkatarpeet täsmennettiin vuoden 1999 aikana. Tavoitteena on tietotekniikan entistä parempi hyödyntäminen, uuden projektihallintaohjelman käyttöönotto sekä henkilöstön kouluttaminen. Liiketoiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä käytettiin ensimmäisen kerran laatupalkintokriteereitä kehittämistyökaluna.

Vuoden 2000 tulosnäkymät edellisvuotta paremmat

Vuonna 2000 maa- ja vesirakentamisen ennustetaan kasvavan edelleen kasvukeskuksissa vilkkaana jatkuvan talonrakentamisen ja lisääntyvien teollisuusinvestointien myötä.

YIT-Insinöörirakentamisen liikevaihdon odotetaan vuonna 2000 olevan edellisen vuoden tasolla Ruotsin toimintojen supistumisesta huolimatta. Liiketuloksen ja sijoitetun pääoman tuoton odotetaan paranevan vuodesta 1999.

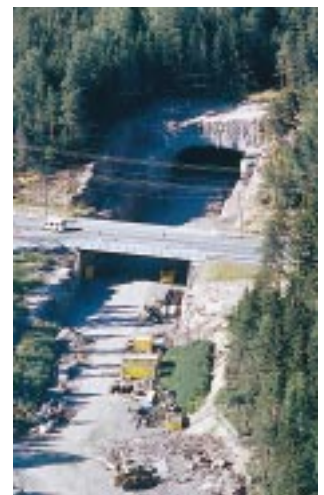


Merkittävimpiä työkohteita vuonna 1999

- E4-moottoritieurakka välillä Kemi-Tornio, Pappilan paalulaattatyö E18-moottoritieellä ja maakaasun rajaputki Räikkölässä
- Suomen pisin liikennetunneli Kehä II:lla, Lauttasaaren yhteiskäyttötunneli ja Pyhäsalmen kaivoksen pystykuilu ja nostotorni
- Tuomaansilta Turussa ja Vihantasalmen silta Mäntyharjulla
- Rauman satamaan Petäjäksi irtolastilaituri ja Haminan satamaan Palokankaan laiturin 3-vaihe
- Suomenojan lietteenkuivaamo Espoossa, Kantvikin sementtiterminaali ja Latviassa Daugavpilsin vedenottamo. Anjalankoskella käynnistettiin voimalaitoksen rakentaminen.
- Turun kaupungin vanhojen rakennusten vahvistuspaalutusten avausurakka
- Harjavallan aluekunnossapitourakka, kaupunkikaasuverkon ylläpito- ja korjausrakentaminen Helsingissä sekä Ala-Tikkurilan ja Suutarilan alueen ympärivuotinen kunnossapitourakka

Vihantasalmen silta on maailman suurin ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu puusilta. Silta on tyypiltään 5-aukkoinen, 182 metriä pitkä liimapuinen riippuansas-silta.

Espoon Kehä II:lle rakennetaan Suomen pisin liikennetunneli.

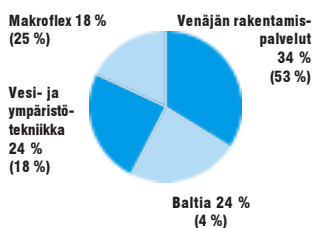


Vientitoiminnassa

kannattavuuden varmistus etusijalla

Liiketoimintaryhmä tarjoaa rakennus-, infrastruktuuri- ja teollisuuskoh- teiden suunnittelu- ja toteutuspalveluja Venäjällä, muissa IVY-maissa ja Baltian maissa. Vesi- ja ympäristötekniikan kohteita toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

Liikevaihdon jakauma 1999 (1998)



Liikevaihto 92,8 milj. euroa (81,6)

Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa

	1999	1998
Pysyvät vastaavat	12,8	9,8
Vaihto-omaisuus	5,7	3,9
Rahitusomaisuus	27,3	26,0
Oma pääoma	4,9	2,3
Pakolliset varaukset	0	0
Korolliset velat	22,8	30,5
Korottomat velat	18,1	6,9
Taseen loppusumma	45,8	39,7

Avainluvut 1995 - 1999, milj. euroa

	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	92,8	81,6	63,1	54,5	104,8
Liiketulos	2,8	4,4	10,2	-1,5	-7,9
% liikevaihdosta	3,0	5,4	16,2	-2,8	-7,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,9	16,4	37,4		
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	39,7	39,5	38,9	22,2	30,6
Henkilöstö keskimäärin	1 871*	822	412	948	1 705
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	8	7	7	6	16

* joista ulkomaalaisia 1 665

YIT-Vientitoiminnan liikevaihto nousi 92,8 milj. euroon (81,6). Vesi- ja ympäristötekniikan yksikkö siirtyi YIT-Vientitoimintaan vuoden 1999 alusta. Liikevoitto supistui Venäjän talouskriisin vaikutuksesta 2,8 milj. euroon (4,4). Tulouttamaton tilauskanta säilyi katsauskau- della tasaisena, ja vuoden päättyessä se oli 39,7 milj. euroa (39,5).

Toiminta kasvoi merkittävästi vesi- ja ympäristötekniikan yksikössä sekä Baltian yksikös- sä, erityisesti Liettuassa, jossa YIT:n tytäryri- tys AB Kausta nousi Liettuun suurimmaksi urakoitsijaksi. Venäjän projektitoiminta ja Makroflexin myynti supistuivat Venäjän talous- kriisin vuoksi. Tulosta rasittivat 1,5 milj. euron suuruiset kertaluontoiset toimenpiteet, joilla toiminta supistettiin vallitsevaan volyymiin. Tulosta paransi Sertolovon elementtitehdas- urakan kiistassa saavutettu välimiesoikeuden neuvotteluratkaisu, jonka vaikutus koko vuo- den liikevoittoon oli noin 5 milj. euron suurui- nen.

Kehitys- ja koulutustoiminnan painopiste oli laatujärjestelmän vientisovellutusten, asiakkai- den tuotesovellutusten ja asiakaslähtöisen palvelun kehittämisessä.

Venäjän rakentamispalvelujen markkinatilanteesta ei muutosta

Vuoden 1998 talouskriisin seurauksena ky- syntä Venäjällä pysyi matalalla tasolla. Asiak- kaina olivat merkittävät paikalliset ja ulkomai- set investoijat. Loppuvuodesta tapahtuneen öljyn hinnan nousun myötä edellytykset sekä läntisten että venäläisten öljy-yhtiöiden inves- toinneille paranivat. Vuoden 2000 liikevaihdon näkymät ovat edellisen vuoden tasoa.

Rakentamispalvelut Baltiassa kasvoivat AB Kaustan myötä

Kysyntä Baltian alueella pysyi matalalla tasol- la, koska Venäjän talouskriisi heijastui alueen investointeihin. Liettuassa YIT:n tytäryritys AB Kausta nousi maan suurimmaksi rakentajaksi. Kaustan toimintaa kehitettiin voimakkaasti sopeuttamalla kulurakennetta. Tammikuussa 2000 myytiin betonielementtitoiminta ydin- liiketoimintoihin kuulumattomana Addtek Inter- national Oy:lle. Latviassa ja Virossa toiminta on keskittynyt vesihuoltohankkeisiin. Näissä maissa jatketaan etabloitumisen laajentamis- ta. Baltiassa vuoden 2000 näkymät ovat edel- lisen vuoden tasoa.

Vesi- ja ympäristötekniikan kysyntä jatkui hyvänä

Vesi- ja ympäristötekniikan toiminnan paino- piste oli Itämeren alueella, jossa kysyntä oli hyvä kansainvälisesti rahoitettujen projektien ansiosta. YIT:n vahva asema ja hyvä kysyntä Baltiassa jatkuvat. Myös Ruotsissa näkymät ovat lupaavat metsäteollisuudessa sekä kiinto- jätteenkäsittelyssä. Öljyn hinnan nousu voi- mistanee kysyntää Saudi-Arabiassa. Vuonna 2000 vesi- ja ympäristötekniikassa odotetaan kasvua edellisestä vuodesta.

Makroflex-eristeet säilyttivät markkina-asemansa

Makroflex on rekisteröity tuotemerkki, jolla markkinoidaan polyuretaanieristeitä ja tiivistei- tä. Makroflexillä on tuotanto- ja markkinointi- yhtiöt Suomessa ja Virossa sekä markkinointi- yksiköt Venäjällä, Ruotsissa ja Puolassa. Vuonna 1999 säilytettiin markkina-asema päämarkkina-alueilla. Myynti kasvoi selvästi Länsi-Euroopassa, mikä osoitti tuotteiden hy- vän kilpailukyvn. Vuoden 2000 myynnin us-

”Toiminta kasvoi merkittävästi vesi- ja ympäristötekniikan yksikössä sekä Baltian yksikössä, erityisesti Liettuassa, jossa YIT:n tytäryritys AB Kausta nousi Liettuan suurimmaksi urakoitsijaksi.”

kotaan jatkuvan vakaana kaikilla markkina-alueilla. Uudet tuotteet sekä uudet lupaavat asiakassuhteet mm. Turkissa ja Kiinassa vahvistavat tuotemerkin asemaa.

Vientinäkömät jatkuvat edellisvuoden tasolla

Vuoden 2000 markkinanäkymät ovat edelleen niukat kuten katsauskaudellakin. Yleisesti vuoden 2000 aikana Venäjän ja Baltian maiden taloudessa ennustetaan kuitenkin alkavan jonkinasteista kasvua. Venäjällä ja Baltiassa jäljellä olevaan työkantaan ei sisälly YIT-Vientitoiminnan tulokseen vaikuttavia merkittäviä riskejä.

Vesi- ja ympäristötekniikan näkömät ovat hyvät. YIT-Vientitoiminnan liikevaihdon odotetaan vuonna 2000 olevan edellisen vuoden tasoa. Liiketuloksen ja sijoitetun pääoman tuoton oletetaan paranevan edellisestä vuodesta.



YIT teki Kedrovij Login terveyskylpylän viimeistelytyöt Surgutissa Venäjällä.

Merkittävimpiä työkohteita vuonna 1999

- Business-koulu yhdessä japanilaisen Shimitsun kanssa Moskovassa
- R.J.Reynoldsin Pietarin tupakkatehtaan ja Nesteen Pietarin huoltamoiden saneeraustyöt
- Surgutneftgazin toimistotilojen ja kylpylän saneeraustyöt Länsi-Siperiassa
- Liettuassa Tamron lääkejakelutehdas, Kraft Jacobs Suchardin perunalastutehdas ja Kaunasin jätevedenpuhdistamo
- Espoon ja Porvoon jätevedenpuhdistamot sekä useat vesi- ja ympäristötekniikan kohteet kotimaan teollisuudelle
- Riian jätevedenpuhdistamo ja Daugavapilsin ja Liepajan vesilaitokset Latviassa
- Siauliai raudanpoistolaitoksen työt ja Kaunasin pumppaamo Liettuassa
- Heljestorpin kotitalousjätteiden lajittelu- ja mädätyslaitos Ruotsissa
- Viisi pumppaamo Wrocławissa Puolassa
- Dawadmin ja Sakakan jätevedenpuhdistamoille Saudi-Arabiaan koneistotoimituksia
- Tam-Kyn ja Thai-Binhin vesilaitostoimitukset Vietnamiin
- Barhivan parantolan saneeraaminen japanilaiselle Mitsuille Moskovian alueella



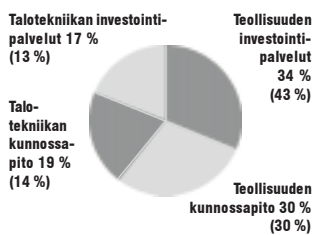
Kaunasin jätevesilaitos valittiin vuoden 1999 parhaaksi rakennuskohteeksi Liettuassa.

Makroflexin myynti kasvoi selvästi Länsi-Euroopassa.



Liiketoimintaryhmään kuuluvat teollisuuden huolto- ja kunnossapito-palvelut, teollisuuden investointipalvelut sekä talotekniikka. Ulkomailla on tytäryhtiöt Ruotsissa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. YIT-Huber on teollisuuden investointipalveluissa omilla tuotealueillaan suurin yritys Pohjoismaissa, kunnossapitoliikeyrityksinä ja talotekniikassa merkittävimpiä Suomessa.

Liikevaihdon jakauma 1999 (1998)



Liikevaihto 332,7 milj. euroa (315,1)

Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa

	1999	1998
Pysyvät vastaavat	16,7	27,6
Vaihto-omaisuus	12,0	17,9
Rahoitusomaisuus	83,5	80,1
Oma pääoma	43,1	39,1
Pakolliset varaukset	1,1	1,6
Korolliset velat	12,7	12,2
Korottomat velat	64,3	72,7
Taseen loppusumma	121,2	125,6

Avainluvut 1995 - 1999, milj. euroa

	1999	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto	332,7	315,1	276,7	298,4	91,5
Liikevoitto	15,3	14,1	16,0	14,0	3,5
% liikevaihdosta	4,6	4,5	5,8	4,7	3,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	31,1	33,6	38,9		
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	110,3	109,7	100,6	89,5	29,6
Henkilöstö keskimäärin	3 727	3 380	3 202	3 344	1 199
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	27	27	29	34	14

YIT-Huberin liikevaihto kasvoi 332,7 milj. euroon (315,1) ja liiketulos 15,3 milj. euroon (14,1). Sijoitetun pääoman tuotto oli 31,1 % (33,6). Kunnossapitoliikeyrityksien osuus kasvoi jo 49 %:iin (44) liikevaihdosta eli yli 165 milj. euroon (140). Talotekniikassa ja teollisuuden huollossa tulos oli hyvä. Voima- ja telakateollisuusliiketoiminta onnistui hyvin ottaen huomioon huonon markkinatilanteen. Myös teollisuuden investointipalvelut saavuttivat tyydyttävän tuloksen huonosta suhdanteesta huolimatta.

Ulkomaantoiminnan arvo oli 61,3 milj. euroa (55,7) eli 18,4 % liikevaihdosta (17,7). Kasvu oli Ruotsissa ja Norjassa.

Tulouttamaton tilauskanta säilyi edellisen vuoden tasolla 110,3 milj. eurossa (109,7).

Talotekniikassa merkittävää kasvua

Talotekniikan eli lvis- ja automaatioliiketoiminnan liikevaihto kasvoi merkittävästi rakentamisen hyvästä suhdanteesta johtuen ja tulos kehittyi edelleen suotuisasti. Liikevaihtoa kasvattivat myös sähköurakoinnin osuutta lisäävä Sähkö-Soikkeli Oy:n osto pääkaupunkiseudulta ja LVI-Urakointi Helge Ahokas Oy:n liiketoiminnan osto Lappeenrannasta. Talotekniikan liikevaihto on yhteensä noin 130 milj. euroa.

Kiinteistöturvaliikeyrityksien volyymi kasvoi voimakkaasti ja kannattavuus muodostui hy-

väksi. Elektronisten valvontajärjestelmien osuus niin palovartiointissa kun kuorisuojuuksessa kasvoi uusien Autronican ja Telenorin tuoteperheiden tullessa markkinoille.

Vilkas toimitila- ja asuntorakentaminen sekä kiinteistöturvallisuuden yleinen lisäämistarve luovat hyvät kasvun edellytykset näille toiminnan alueille myös lähivuosina.

Talotekniikan huolto ja kunnossapito laajeni

Talotekniikan huolto-, kunnossapito- ja peruskorjausliiketoiminta laajeni edelleen ja erityisesti kasvoivat ilmanvaihto-, automaatio- ja sähköhuoltoliiketoiminta. Talotekninen saneeraus- ja huoltoliiketoiminta on laajentunut 24 paikkakunnalle Suomessa. Volyyymi oli 65 milj. euroa (47,4) ja tuloskehitys oli hyvä. Yleinen ostovoiman kasvu ja suuremman huomion kiinnittäminen asumisviihtyvyyteen ja energian tehokkaaseen käyttöön luovat edelleen hyvät edellytykset liiketoiminnan kehittämiseksi.

Tilikauden päätyttyä on hankittu LVI-Marjamaa Oy:n koko osakekanta, millä olennaisesti vahvistetaan Oulun talousalueella talotekniikan markkinaosuutta.

Uutta voimaa teollisuuden kunnossapitopalveluihin

YIT-Huberin teollisuuden kunnossapitoliikeyrityksien volyymi kasvoi yli 100 milj. euroon ja kannattavuus säilyi hyvänä.

Merkittävä avaus puunjalostusteollisuuden kunnossapidon kehittämisessä oli Scandinavian Mill Service Oy:n perustaminen keväällä 1999, jolloin yhdistettiin YIT:n osaaminen kunnossapidon eriyttämisessä ja Metson puunjalostusteollisuuden prosessiosaaminen. YIT omistaa yrityksestä 51 % ja Metso 49 %. Yritys on perustanut Ruotsiin ja Norjaan tytäryhtiöt.

Tilikauden päätyttyä ostettiin SPT-automaatio Oy täydentämään YIT Servicen sähköautomaatioliiketoimintaa. Sähköautomaation liikevaihto on YIT Servicessä yhteensä n. 17 milj. euroa vuodessa.

Ahlstrom Machinery Oy:lle Rosenthal 2000 -projekti, Saksa



DYWIDAG

BRUNNEN & SPINNING



Osuuskunta Karjaportin Mikkelin ja Jyväskylän tuotantolaitosten kunnossapito eriytettiin YIT Servicelle.

Sanomatalon lv- ja iv-urakat Helsingissä.



Teollisuuden investointipalvelut piristymässä

Investointitoiminta niin metsä- ja metalliteollisuudessa kuin kemian teollisuudessa jäi kotimaassa alhaiselle tasolle, mutta vientikysyntä kompensoi tätä osittain. Näiden asiakassektorien liiketoiminnan volyyymi laski yli neljänneksen, mutta tulos säilyi kuitenkin tyydyttävänä.

Puunjalostustuotteiden kysynnän kasvaessa investointien odotetaan lisääntyvän ja YIT-Huberin investointipalveluiden volyymin sekä kannattavuuden nousevan.

Voimalaitosrakentaminen vilkastuu

Voimateollisuuden liiketoiminta supistui huonon kysynnän takia. Kannattavuus säilyi kuitenkin tyydyttävänä. Hiljaisen vuoden jälkeen on näköpiirissä voimarakentamisen piristymistä. Useat puunjalostuskonsernit ovat jo ilmoittaneet uusivansa sekä tuotantolinjojaan että voimalaitoksensa lähivuosina. Sähköenergian tarpeen kasvu tuonee lähivuosina myös muita voimalahankkeita. Mikäli Ruotsissa pidetään kiinni päätöksestä sulkea ydinvoimalat vuoteen 2010 mennessä, siellä lisätään energia-tuotantoa rakentamalla muun muassa uutta biopoltoaineisiin perustuvaa voimatuotantoa.

Kehittämisen painopisteinä käyttövarmuus ja toiminnanohjausjärjestelmät

Markkinoiden kehitykseen on YIT-Huberissa vastattu hakemalla jatkuvasti uusia toimintatapoja ja -muotoja. Yhteistyössä VTT:n kanssa tehty käyttövarmuusprojekti antaa entistä enemmän mahdollisuuksia tuotantolaitosten käyttövarmuuden analysointiin ja parantamiseen. Kunnossapidon kannalta tämä tarkoittaa keskittymistä yhä enemmän asiakkaan prosesseihin. Toiminnan lähtökohtana on lisäarvon tuottaminen asiakkaalle niin tuottavuuden nousun kuin uusimpien teknologioiden kautta.

Syksyllä 1998 aloitettu uuden toiminnanohjausjärjestelmän kehittäminen jatkui koko tilikauden, ja uusi Movex-järjestelmä otettiin käyttöön marraskuussa voima- ja telakkateollisuuden palveluissa. Järjestelmän käyttöönoton myötä liiketoiminta organisoitiin liiketoimintaprosessien mukaan. Tämän uskotaan

lisäävän tehokkuutta merkittävästi ja edelleen parantavan asiakaspalvelun laatua. Alkavana vuonna Movexin käyttöönotto jatkuu muissa teollisuusyksiköissä.

Talotekniikan liiketoimintojen tehokkuuden parantamiseksi panostettiin toiminnanohjausjärjestelmien kehittämiseen. Syksyllä 1998 aloitettu tietojärjestelmän kehittäminen jatkui, ja VISIO 3 -järjestelmä otettiin onnistuneesti käyttöön. VISIO 3 parantaa mahdollisuuksia panostaa tehokkaaseen asiakaspalveluun, tehostaa hallintoa ja laajentaa olennaisesti sähköisen viestinnän käyttöä niin asiakas- kuin toimittajatiedonvälityksessä.

Lähes kaikki YIT-Huber Oy:n tytäryhtiöiden laatu- ja ympäristöjärjestelmät on sertifioitu ISO 9001/2:n ja ISO 14001:n mukaisesti.

Tilikauden päättymisen jälkeen YIT-konsernin organisaatorakenteen kehittämisen yhteydessä YIT-Huberin toiminta yhtiöitettiin 1.1.2000 alkaen.

YIT-Huberin näkymät jatkuvat hyvinä

Yhä suurempi osuus YIT-Huberin liiketoiminnasta on kunnossapitoa ja suhdanneherkempien investointipalvelujen osuus pienenee. Teollisuuden kunnossapidon markkinat ovat merkittävät, arviolta yli 18 mrd. mk. Pääosan tästä volyymistä tekevät vielä teollisuuslaitosten omat kunnossapito-osastot. Tilanne on muuttumassa niin, että yritykset keskittyvät omaan ydinosaan ja ulkoistavat kunnossapidon kaltaisia tukitoimintoja, jotka vaativat erikoisosaamista ja joissa ulkoistamisella on saavutettavissa tuottavuuden kasvua. Näihin toimintoihin kuuluu myös kunnossapito. Talotekniikan kasvun uskotaan jatkuvan talonrakentamisen kasvun myötä. Teollisuuden investointipalveluiden kysynnän odotetaan kasvavan merkittävästi YIT-Huberin markkina-alueella vuonna 2000.

YIT-Huberin liikevaihdon ja tuloksen odotetaan kasvavan vuonna 2000 edellisestä vuodesta. Sijoitetun pääoman tuoton odotetaan säilyvän edellisen vuoden tasolla.

Merkittävimpiä työkohteita vuonna 1999

Talotekniikka

- Sanomatalo Helsinki: sekä lv- että iv-urakat
- Kiinteistö Oy Viikin Infokeskus: Ivis-urakka, automatiikka ja jäähdytys
- Aikatalon liike- ja toimistorakennuksen jäähdytyslaitteistourakka
- Hotelli Kämp: sprinkleriurakka

Teollisuuden kunnossapito

Kumppanuussopimukset:

- Osuuskunta Karjaportin Mikkelin ja Jyväskylän tuotantolaitosten kunnossapito
- Valio Oy:n Turengin jäätelötehtaan ja UHT-tehtaan kunnossapito
- Valion kanssa useiden tehtaiden kunnossapitosopimusten uusiminen
- Pyhännän Rakennustuote Oy:n ja PRT Wood Oy:n kunnossapito
- Neste-huoltoasemien kunnossapito

Teollisuuden investointipalvelut

- Ahlstrom Machinery Oy:lle Rosenthal 2000 -projekti, Saksa
- Statoilille Troll II ja Vestprosess -projektit, Norja
- Lang Papierille massatornit, Saksa
- Kainuun Voimalle kaukolämpöakku ja öljysäiliö 12 000 m³
- UPM-Kymmenelle useita säiliöitä 6 000 m³
- Kajaanin Voima Oy:lle Kajaaniin vara- ja huippukattilalaitoksen putkistojärjestelmät



Helsingin yliopiston Viikin kampukselle valmistui kesällä 1999 Infokeskus, jossa lvi-työt toteutettiin design & build -periaatteella.



Pyhännän Rakennustuotteen ja PRT Woodin kanssa solmittiin kumppanuussopimus kunnossapidosta.

Hallinto

Hallintoneuvosto



Hallintoneuvoston jäsenet vasemmalta oikealle:

Antti Tanskanen, Asmo Kalpala, Iiro Viinanen, Mikko Kivimäki, Ilkka Brotherus ja E.J. Toivanen.

Puheenjohtaja

Asmo Kalpala (49), kauppat. maisteri, Tapiola-yhtiöiden hallitusten puheenjohtaja ja pääjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 1990. Ei YIT:n osakkeita.

Varapuheenjohtaja

Iiro Viinanen (55), dipl. insinööri, Pohjola-Yhtymä Vakuutus Oyj:n pääjohtaja 1.1.2000 asti, Nokia Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja, UPM-Kymmene Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1996 ja varapuheenjohtaja vuodesta 1998. Ei YIT:n osakkeita.

Jäsenet

Ilkka Brotherus (48), kauppat. maisteri, Sinituote Oy:n toimitusjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1998. YIT:n osakkeita 305 400.

Mikko Kivimäki (61), vuorineuvos, varatuomari, Rautaruukki Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1990. Ei YIT:n osakkeita.

Antti Tanskanen (53), taloustiet. tohtori, Osuuspankkiryhmän pääjohtaja, Osuuspankkikeskus-OPK osuuskunnan ja Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n johtokuntien puheenjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1996. Ei YIT:n osakkeita.

E. J. Toivanen (72), vuorineuvos, varatuomari, Onvest Oy:n ja Onninen Oy:n hallituksen puheenjohtaja. YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1994. YIT:n osakkeita 94 500.

Hallintoneuvoston tehtävänä on ollut valvoa hallituksen ja toimitusjohtajan hoitamaa yhtiön hallintoa, antaa hallitukselle ohjeita laajakantoisissa ja periaatteellisesti tärkeissä asioissa, valita hallituksen jäsenet ja määrätä heidän palkkionsa, valita yhtiölle toimitusjohtaja ja päättää hänen palkkaeduistaan, kutsua yhtiökokous koolle ja antaa yhtiökokoukselle lausuntonsa tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen johdosta sekä tehdä päätökset asiassa, joka koskee yhtiön toiminnan huomattavaa supistamista tai laajentamista tai yhtiön organisaation olennaista muuttamista.

Hallintoneuvoston 1.11.1999 tekemän päätöksen mukaisesti 6.3.2000 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan yhtiöjärjestyksen muuttamista siten, että yhtiön hallintoneuvosto lakkautetaan. Nykyisen sisäisen hallituksen tilalle ehdotetaan muodostettavaksi osakkeenomistajien edustajista koostuva ulkopuolinen hallitus.

Hallitus ja tilintarkastajat

Puheenjohtaja

Reino Hanhinen (56), vuorineuvos, dipl.ins., YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987, konsernin palveluksessa vuodesta 1968. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1987 ja puheenjohtaja vuodesta 1989. YIT:n osakkeita 33 692.

Varapuheenjohtaja

Esko Mäkelä (56), dipl.ins., MBA, YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja vuodesta 1987, konsernin palveluksessa vuodesta 1965, vastuualueena YIT-konsernin hallinto- ja talousasiat. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja varapuheenjohtaja vuodesta 1989. YIT:n osakkeita 16 050.

Jäsenet

Ilpo Jalasjoki (48), dipl. ins., YIT-Talonrakennus -liiketoimintaryhmän johtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 1987. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1999. Ei YIT:n osakkeita.

Jouko Ketola (54), dipl. ins., YIT-Huber -liiketoimintaryhmän johtaja (1.1.2000 alkaen YIT-Huber Oy:n toimitusjohtaja), konsernin palveluksessa vuodesta 1986. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1996. YIT:n osakkeita 2 000.

Juhani Kuusisto (51), dipl. ins., YIT-Insinöörirakentaminen -liiketoimintaryhmän johtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 1976. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998. Ei YIT:n osakkeita.

Raimo Lahtinen (53), dipl. ins., YIT-Kiinteistöpalvelut -liiketoimintaryhmän johtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 1969. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1996. YIT:n osakkeita 1 000.

Mikko Rekola (54), dipl. ins., YIT-Vientitoiminta -liiketoimintaryhmän johtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 1970. YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1996. YIT:n osakkeita 9 542.

Tilintarkastajat

Pekka Nikula (55), ekonomi, KHT. Varatilintarkastaja vuosina 1988 - 1993, tilintarkastaja vuodesta 1994. Ei YIT:n osakkeita.

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy, KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana kauppat. maisteri, KHT **Kimmo Rautvuori** (44). Ei YIT:n osakkeita.

Varatilintarkastaja

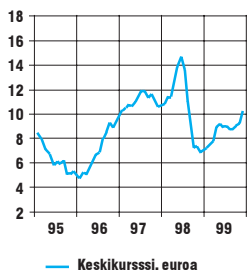
Seppo Tervo (37), kauppat. maisteri, KHT. Varatilintarkastaja vuodesta 1999. Ei YIT:n osakkeita.

Hallituksen jäsenet vasemmalta oikealle: Esko Mäkelä, Juhani Kuusisto, Reino Hanhinen, Ilpo Jalasjoki, Jouko Ketola, Raimo Lahtinen ja Mikko Rekola.

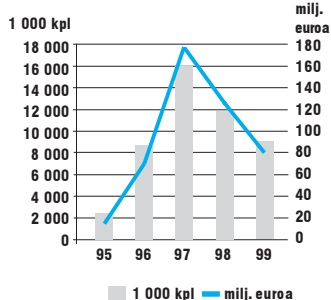


Tietoja YIT:n osakkeista

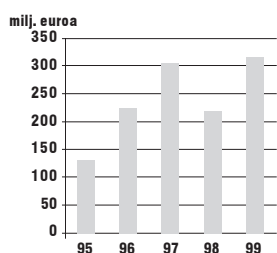
Osakkeen kurssikehitys 1995 - 1999



Osakkeen vaihto 1995 - 1999



Osakkeen markkina-arvo 31.12.



Osakkeet ja osakepääoma

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Osakkeen nimellisarvo on 2 euroa. Pörssierän suuruus on 200 kpl. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Yhtiöjärjestyksen mukaan YIT-Yhtymä Oyj:n vähimmäispääoma on 50 milj. euroa ja enimmäispääoma 200 milj. euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Osakepääoman korotukset 1995 - 1999

Rekisteröinti-päivä	Uusia osakkeita kpl	Uusi osakemäärä	Osakepääoman korotus, euroa	Uusi osakepääoma, euroa
27.9.1995	3 664	24 422 662	6 162	41 075 968
3.4.1997	4 880 000	29 302 662	8 207 571	49 283 539
5.11.1998	35 000	29 337 662	58 866	49 342 405
12.3.1999	-	29 337 662	9 332 919	58 675 324
11.5.1999	12 500	29 350 162	25 000	58 700 324
12.11.1999	33 523	29 383 685	67 046	58 767 370

Vuoden 1995 korotus oli fuusiovastikkeen varaus YIT-Kiinteistöt Oy:n osakkaille. Vuonna 1997 järjestettiin osakeanti, jossa institutionaalisille sijoittajille annettiin merkittäväksi 4 080 000 ja yleisölle 700 000 osaketta merkintähintaan 10,26 euroa/osake. Konsernin henkilöstölle annettiin merkittäväksi 100 000 osaketta merkintähintaan 9,42 euroa/osake. Anti merkittiin kokonaisuudessaan. Vuoden 1998 osakepääoman korotus liittyi vuoden 1994 optiolainan perusteella tehtyihin merkintöihin.

Yhtiökokouksen 8.3.1999 päätöksellä osakepääomaa korotettiin 58 675 324 euroon siten, että osakkeen 1,68 euron määräinen nimellisarvo korotettiin 2 euroon rahastoantina. Muut vuoden 1999 korotukset liittyivät vuoden 1994 optiolainaan. Optiolaina erääntyi 1.11.1999.

Hallituksen valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 1999 päättyessä voimassa osakeantivaltuuksia eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuvaltuuksia.

Omat osakkeet

Yhtiökokous 8.3.1999 päätti, että voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla hankitaan Helsingin Pörssissä vähintään 200 000 ja enintään 1 000 000 YIT-Yhtymä Oyj:n osaketta. Koska näiden osakkeiden enimmäismäärä ja niiden tuottama enimmäisäänimäärä jää alle 5 %:n yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, ei hankinnalla katsota olevan merkittävää vaikutusta osakeomistuksen ja äänivallan jakautumiseen yhtiössä.

YIT-Yhtymä Oyj osti päätöksen perusteella 18.3. - 31.12.1999 välisenä aikana omia osakkeita yhteensä 486 300 kpl. Ostettujen osakkeiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 4 219 479 euroa ja nimellisarvo 972 600 euroa. Osakkeiden suhteellinen osuus tilivuoden lopun osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 1,7 %. Tytäryhtiöiden hallussa ei tilikauden lopussa ollut emoyhtiön osakkeita.



Osakkeen kurssikehitys ja markkina-arvo

YIT:n osakekurssi oli vuoden 1999 alussa 7,40 euroa ja lopussa 10,90 euroa. Vuoden keski-
kurssi oli 8,77 euroa. Osakkeen korkein noteeraus vuoden aikana oli 11,00 euroa ja alin 6,50
euroa. Osakkeen verotusarvo vuodelta 1999 on 7,31 euroa.

YIT:n osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 1999 aikana 9,1 milj. kappaletta.
Vaihdon arvo oli 79,5 milj. euroa. Keskimääräinen päivävaihto oli 317 000 euroa.

YIT-Yhtymä Oyj:n osakekannan markkina-arvo oli vuoden 1999 lopussa 315,0 milj. euroa,
mikä oli 48 prosenttia vuoden alun arvoa korkeampi.

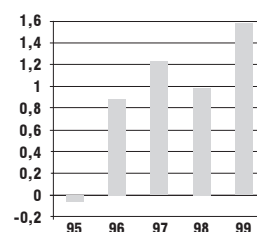
YIT:n osakkeen pörssikurssin kehitys ja tuoreimmat kaupankäyntitiedot ovat nähtävissä yhtiön
kotisivujen sijoittajasivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Osakekohtaiset tunnusluvut 1995 - 1999

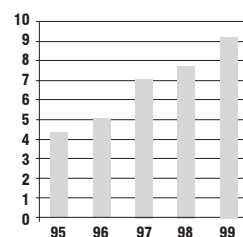
	1999	1998	1997	1996	1995
Tulos/osake, euroa	1,59	0,98	1,23	0,88	-0,05
Oma pääoma/osake, euroa	9,25	7,69	7,06	5,06	4,30
Osinko/osake, euroa	0,60*	0,42	0,34	0,25	0,08
Osinko/tulos, %	37,7	43,0	27,4	28,8	neg.
Efekttiivinen osinkotuotto, %	5,5	5,7	3,3	2,8	1,6
Hinta/voitto -suhde (P/E)	6,9	7,6	8,4	10,3	neg.
Osakkeen kurssikehitys					
Keskikurssi, euroa	8,77	10,76	11,06	8,03	6,44
Alin kurssi, euroa	6,50	6,56	9,25	4,37	4,71
Ylin kurssi, euroa	11,00	16,15	12,19	9,92	8,91
Kurssi 31.12., euroa	10,90	7,40	10,34	9,07	5,21
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. euroa					
	315,0	217,1	303,1	221,4	127,3
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	9 066	11 831	16 006	8 726	2 360
Vaihto % koko osakekannasta	31,4	40,4	57,1	35,7	9,7
Ulkona olevien osakkeiden osakeanti- oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl					
	28 871	29 308	28 042	24 423	24 421
Ulkona olevien osakkeiden osakeanti- oikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl					
	28 897	29 338	29 303	24 423	24 423

*) hallituksen ehdotus

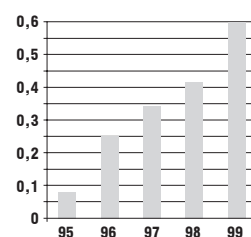
Tulos/osake, euroa



Oma pääoma/osake, euroa



Osinko/osake, euroa



Tietoja YIT:n osakkeenomistajista



Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1999

			Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Tapiola-yhtiöt				
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	4 036 930	13,7		
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	1 169 800	4,0		
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	352 000	1,2		
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	177 215	0,6	5 735 945	19,5
Pohjola-yhtiöt				
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 199 567	7,5		
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	980 000	3,3		
Pohjola-Yhtymä Vakuutus Oyj	530 433	1,8	3 710 000	12,6
Rautaruukki				
Rautaruukki Oyj	3 012 000	10,3		
Rautaruukin Työntekijäin Eläkesäätiö	61 900	0,2		
Rautaruukin Toimihenkilöiden Eläkesäätiö	30 100	0,1	3 104 000	10,6
Osuuspankkiryhmä				
Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	853 000	2,9		
Osuuspankkien Eläkesäätiö s.r.	305 300	1,0		
Osuuspankkien Eläkekassa	247 100	0,9		
Henkivakuutusosakeyhtiö Aurum	100 000	0,3		
Op-ryhmän tutkimussäätiö s.r.	20 000	0,1	1 525 400	5,2
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen			1 195 800	4,1
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi			888 970	3,0
Kuntien Eläkevakuutus			750 000	2,6
Sampo-konserni				
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	410 800	1,4		
Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo	200 000	0,7		
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	50 000	0,2	660 800	2,3
YIT-Yhtymä Oyj			486 300	1,7
LEL Työeläkekassa			470 600	1,6
Hallintarekisteröidyt				
Merita Pankki Oyj	1 901 961	6,5		
Muut rekisterit	173 200	0,6	2 075 161	7,1
Muut osakkeenomistajat yhteensä			8 780 709	29,7
Yhteensä			29 383 685	100,0

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 1999 lopussa 3 322. Jokainen hallintarekisteröinnin hoitaja (5 kpl) sisältyy tähän lukuun vain yhtenä rekisteröitynä osakkeenomistajana. Päivitetty luettelo 30 suurimmasta omistajasta on luettavissa YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Osakkeenomistuksen jakauma ryhmittäin 31.12.1999

	Osakkaiden lukumäärä, kpl	Osuus osakkeista, %	Osakkeita yhteensä, kpl	Osuus osakkeista, %
Yksityiset yritykset	317	9,6	5 469 889	18,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	66	2,0	16 290 903	55,5
Julkisyhteisöt	38	1,1	3 886 750	13,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	114	3,4	944 468	3,2
Kotitaloudet	2 768	83,3	2 492 055	8,5
Ulkomaat	19	0,6	297 600	1,0
Vaihtamatta arvo-osuuksiksi			2 020	0,0
Yhteensä	3 322	100,0	29 383 685	100,0

Osakkeenomistuksen jakauma suuruusluokittain 31.12.1999

	Osakkaiden lukumäärä, kpl	Osuus osakkaista, %	Osakkeita yhteensä, kpl	Osuus osakkeista, %
1 - 100	779	23,4	44 851	0,2
101 - 1 000	1 818	54,7	799 970	2,7
1 001 - 10 000	574	17,3	1 740 879	5,9
10 001 - 100 000	120	3,6	3 861 279	13,1
100 001 - 1 000 000	25	0,8	9 418 628	32,1
1 000 001 -	6	0,2	13 516 058	46,0
Vaihtamatta arvo-osuuksiksi			2 020	0,0
Yhteensä	3 322	100,0	29 383 685	100,0



Vuoden 1998 optio-oikeudet

Vuoden 1998 optio-oikeuksien nojalla noin 150:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla on oikeus merkitä yhteensä 1,2 milj. YIT:n osaketta, joiden perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2,4 milj. eurolla. Mikäli merkintäoikeudet käytetään täysimääräisesti, näiden optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet olisivat 31.12.1999 vastanneet 4,1 % yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä.

Optiot/ laji	Määrä kpl	Osakkeet/ optio	Osakkeen merkintä- hintaa, euroa	Osake- pääoma Meuro	Merkintäajat	Viimeinen merkintä- päivä
A	600 000	1/1	12,78 vähintään 11,77*)	1,2	20.3.-30.11.01 20.3.-30.11.02 20.3.-30.11.03	30.11.03
B	600 000	1/1	13,79 vähintään 12,45*)	1,2	15.10.-30.11.02 20.3.-30.11.03	30.11.03

*) Osakkeen merkintähintaa alennetaan 1.1.1999 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä jaettavan osakekohtaisen osingon määrällä

Johdon osakkeenomistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituneuvoston ja hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja omistivat 31.12.1999 yhteensä 467 984 osaketta, mikä vastaa 1,6 % yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Lisäksi heidän omistamansa optio-oikeudet vuoden 1998 optioista vastaavat 20 % optio-oikeuksien kokonaismäärästä. Näiden optio-oikeuksien nojalla he voivat merkitä enintään 240 000 osaketta, jotka olisivat 31.12.1999 vastanneet 0,8 % yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä.

Johdon osakkeenomistus on esitetty tarkemmin sivuilla 38 - 39.

Sisäpiiriohje

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus päätti 17.1.2000, että yhtiö ottaa käyttöön 1.3.2000 alkaen uuden sisäpiiriohjeen, joka noudattaa Helsingin Pörssin hallituksen 28.10.1999 hyväksymää sisäpiiriohjetta.

Konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 80. Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä ovat mm. liiketoimintaryhmien johtoryhmät, henkilöstöasioista, lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta ja viestinnästä vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit.

Yhtiö ylläpitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä, josta pysyvien sisäpiiriläisten omistukset ovat nähtävissä.

Osingonjakopolitiikka

Konsernin strategiatarkistuksen yhteydessä elokuussa 1998 asetettiin tavoitteeksi jakaa osinkona 30 - 50 % vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

	1999	1998	1997	1996	1995
Osinko/osake, euroa	0,60**)	0,42	0,34	0,25	0,08
Osinko/osakekohtainen tulos, %	37,7	43,0	27,4	28,8	neg.
Maksetut osingot, milj. euroa	17,6**)	12,4	9,9	6,2	2,1

***) hallituksen ehdotus

Pörssitiedotekatsaus 1999

17.1. YIT osti enemmistöosuuden AB Kaustasta

YIT vahvisti asemaansa Baltian ja Venäjän markkinoilla ostamalla 65,6 % Liettuan johtaviin rakennusyhtiöihin kuuluvan AB Kaustan osakkeista. Yhtiön liikevaihto vuonna 1998 oli 16,8 milj. euroa.

22.1. Uusi kauppatapa asuntotuotantoon

YIT siirtyi vapaarahoitteisessa asuntotuotannossaan uuteen kauppatapaan, jossa asunnonostaja maksaa rakenteilla olevasta asunnosta 15 % kaupantekohetkellä ja loput muuttaessaan asuntoon.

12.2. Tilinpäätöstiedote vuodelta 1998

Liikevaihto kasvoi 24 % ja oli 1 166 milj. euroa. Liikevoitto oli 54,5 milj. euroa ja tulos ennen satunnaiseriä 46,0 milj. euroa. Ehdotus osingoksi 0,42 euroa/osake.

19.2. PPTH Teräs Oy pois YIT-konsernista

YIT pienensi omistusosuuttaan PPTH Teräs Oy:ssä 60 %:sta 19 %:iin. Kaupasta kirjattiin 14,8 milj. euron myyntivoitto satunnaiseriin. Kauppa liittyi YIT:n strategiaan keskittyä liiketoimintansa ydinalueille.

22.2. YIT myi kiinteistön Tapiola-yhtiöille

YIT myi Espoosta ns. Rank Xeroxin kiinteistön eli Kiinteistö Oy Sinimäentie 8 -nimisen yhtiön Tapiola-yhtiöille. Velaton kauppahinta oli 19,7 milj. euroa ja myyntivoitto 9,3 milj. euroa.

8.3. Yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen 1998 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osakepääoma muutettiin euromääräiseksi; vähimmäispääoma on 50 milj. euroa ja enimmäispääoma 200 milj. euroa. Osakkeen nimellisarvo on 2 euroa. Lisäksi päätettiin vähintään 200 000 ja enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta.

19.3. YIT-Talonrakennus kahdeksi liiketoimintaryhmäksi

YIT:n suurin liiketoimintaryhmä, YIT-Talonrakennus, jaettiin kahteen osaan. YIT-Kiinteistöpalvelujen johtoon nimitettiin dipl. ins. Raimo Lahtinen ja YIT-Talonrakennuksen johtoon dipl. ins. Ilpo Jalasjoki.

6.5. YIT osti Kiinteistöpalvelu Rapidon

YIT osti HOAS:ilta kiinteistöjen ja asuntojen huoltoon ja kunnossapitoon pääkaupunkiseudulla erikoistuneen Kiinteistöpalvelu Rapido Oy:n. Yhtiön liikevaihto v. 1998 oli 9,6 milj. euroa ja henkilöstön määrä noin 100.

8.6. YIT:n osavuosisikatsaus 1-4/1999

Liikevaihto kasvoi 4 %, tulos ennen satunnaiseriä säilyi edellisen vuoden tasolla ja tulos satunnaiserien jälkeen kasvoi 102 % vertailujaksoon verrattuna.

29.6. YIT osti Optum Kiinteistöpalvelut

YIT osti Osuuspankkiryhmältä kiinteistöjen manageeraukseen erikoistuneen Optum Kiinteistöpalvelut Oy:n. Yhtiön liikevaihto v. 1998 oli 2,9 milj. euroa ja henkilöstön määrä 33. Kaupalla vahvistettiin YIT-Kiinteistöpalvelujen palveluketjua.

2.8. YIT Bygg myi Göteborgin liiketoimintansa Selmerille

YIT:n Ruotsin toimintojen riskiprofiilin alentamiseen liittyen tytäryhtiö YIT Bygg AB myi Göteborgin alueen liiketoimintansa Selmer ASA:lle. Siirtyneen sopimuskannan arvo oli n. 50 milj. kr.

6.10. YIT:n osavuosisikatsaus 1-8/1999

Liikevaihto kasvoi 5 %, tulos ennen satunnaiseriä 13 % ja tulos satunnaiserien jälkeen 71 % vertailujaksoon verrattuna.

1.11. YIT:lle uusi konsernirakenne 1.1.2000 alkaen

Hallintoneuvosto teki periaatepäätöksen konsernin liiketoiminnan organisoimisesta kahteen perustettavaan tytäryhtiöön, YIT-Rakennus Oy:öön ja YIT-Huber Oy:öön. Konsernijohto ja konsernipalvelut säilyvät emoyhtiössä.

31.12. Konsernirakenteen muutos vahvistettiin

Konsernirakenteen muutokseen liittyvät liiketoimintasiirtoasiakirjat allekirjoitettiin 31.12.1999 ja siirto tuli voimaan 1.1.2000.

Pörssitiedotteet ovat luettavissa YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 6.3.2000 klo 14.00 yhtiön pääkonttorissa, Panuntie 11, Helsinki. Kokouksessa käsiteltävät asiat on esitelty virallisessa kokouskutsussa (Helsingin Sanomat ja Kauppalehti 17.2.2000) sekä YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Oikeus osallistua kokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 1.3.2000 on merkitty osakkaaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkaan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa siitä viimeistään 2.3.2000 toimistoaikana maanantai-perjantai klo 8.00 - 16.00 puhelimitse Pirkko Pesoselle puh. 020 433 2453 tai Liisa Nordbergille puh. 020 433 2257. Ilmoittautua voi myös sähköpostitse pirkko.pesonen@yit.fi tai liisa.nordberg@yit.fi tai kirjallisesti osoitteeseen YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki. Mahdollinen valtakirja pyydetään toimittamaan ennen ilmoittautumisajan päätymistä em. osoitteeseen.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 1999 maksetaan osinkoa 0,60 euroa/osake. Oikeus osinkoon on osakkeenomistajalla, joka täsmäytyspäivänä 9.3.2000 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle osingon maksupäiväksi 16.3.2000.

Taloudellinen informaatio

YIT-Yhtymä Oyj julkaisee vuonna 2000 seuraavat taloudelliset katsaukset:

Tilinpäätöstiedote 1999	11.2.2000
Vuosikertomus 1999	viikko 8/2000
Osavuosikatsaus tammi-huhtikuulta 2000	6.6.2000
Osavuosikatsaus tammi-elokuulta 2000	5.10.2000

Taloudelliset katsaukset ilmestyvät suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Niitä voi tilata osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Julkaisutilaukset, PL 36, 00621 Helsinki, puhelin 020 433 2042 tai faksi 020 433 3700.

Vuosikertomus, osavuosikatsaukset ja tärkeimmät tiedotteet julkaistaan myös YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi. Internetin kautta voi jättää myös julkaisutilauksen.

Osakasrekisteri

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimen- ja osoitteenmuutokset sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvoosuustiliä hoidetaan. Jos tiliä hoidetaan Suomen Arvopaperikeskus Oy:ssä, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 1260, 00101 Helsinki.

Sijoitustutkimukset

Ainakin alla mainitut analytiikot seuraavat aktiivisesti YIT:tä sijoituskohteena:

Alfred Berg ABN Amro UK	Ronny Ruohomaa	+44 171 678 6906	ronny.ruohomaa@uk.abnamro.com
Alfred Berg Finland Oy	Robert Sergelius	(09) 2283 2710	robert.sergelius@alfredberg.fi
Aros Securities Oy	Gustav Lucander	(09) 1733 7312	gustav.lucander@arossecurities.com
D. Carnegie AB, Finland Branch	Lauri Sillantaka	(09) 6187 1713	lauri.sillantaka@carnegie.fi
Conventum Pankkiiriliike Oy	Peter Grönlund	(09) 5499 3317	peter.gronlund@conventum.fi
Enskilda Securities AB	Tommy Ilmoni	(09) 6162 8720	tommy.ilmoni@enskilda.se
Evli Securities Plc	Janne Sarvikivi	(09) 4766 9176	janne.sarvikivi@evli.fi
FIM Pankkiiriliike Oy	Jari Westerberg	(09) 6134 6217	jari.westerberg@fimi.fi
Handelsbanken Markets	Markus Larsson	010 444 2409	markus.larsson@handelsbanken.fi
Impivaara Securities Ltd	Jeffery Roberts	+44 171 284 3937	jrobertsa@cix.compulink.co.uk
Mandatum Pankkiiriliike Oy	Mika Häyry	(09) 1667 2706	mika.hayry@mandatum.fi
Merita Pankkiiriliike Oy	Harri Laajala	(09) 1234 0313	harri.laajala@merita.fi
Nordic Partners, Inc.	Henrik Ullner	+1 212 829 4200	henrik.ullner@nordic-partners.com
Opstock Oy	Ari Lampinen	(09) 404 4494	ari.lampinen@opstock.fi

YIT-konsernin organisaatio 1.1.2000

KONSERNI-JOHTO Toimitusjohtaja Reino Hanhinen	YIT-RAKENNUS OY Toimitusjohtaja Reino Hanhinen	TALONRAKENNUS Ilpo Jalasjoki Talous Mauri Jormanainen Kehitys Sakari Toikkanen Hankekehitys Pentti Hannonen Asuinkerrostalot Etelä-Suomi Juhani Väisänen Markkinointi Liisa Aho Tuotanto Petri Suuperko Rakennustoimisto Tolonen Oy Ilkka Jahkonen Pientalorakentaminen Jouni Forsman Lounais-Suomi Mikko Piironen Turku Seppo Saarivirta Pori Länsi-Suomi Jukka Terhonen Tampere Olavi Pohjapelto Vaasa Mikko Rätty Jyväskylä Itä-Suomi Timo Lehmus Lahti Ilkka Kääriäinen Kuopio, Joensuu Pohjois-Suomi Taisto Järvelä Oulu Juhani Ylitolonen Lappi	KIINTEISTÖPALVELUT Raimo Lahtinen Talous Tenho Nissinen Kehitys Sakari Toikkanen Hankekehitys Pentti Hannonen Kiinteistöliiketoiminta Heikki Levo Toimitilarakentaminen Matti Schultz Korjausrakentaminen Kalle-Pekka Sävelkoski YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy Pekka Pöykkö YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy Pekka Hämäläinen	INSINÖÖRI-RAKENTAMINEN Juhani Kuusisto Talous Seppo Mäkinen Liiketoiminnan tuki ja kehittäminen Heikki Koivisto Maa-, kallio- ja kunnallistekniikka Jouko Munukka Maarakennus ja kunnallistekniikka Jouko Munukka Kalliorakentaminen Antero Kiljanen Aluetoiminta ja kunnossapito Pekka Liisanantti Markkinointi ja kehittäminen Heikki Kauranen Aluetoimipaikat: Jyväskylä Lahti Lappeenranta Oulu Tampere Turku Hki-kunnossapito Silta-, vesi- ja laitosrakentaminen Juhani Kuusisto Siltarakentaminen Risto Kanervo Vesirakentaminen Pekka Ristikartano Laitosrakentaminen Jouko Hartikainen YIT Bygg AB Ruotsi Heikki Koivisto	VIENTITOIMINTA Mikko Rekola Talous Leo Mäkynen Markkinointi ja tekniset palvelut, erikoisprojektit Markku Ukkola Moskovan ja Keski-Venäjän alue Hannu Ikävälko Moskovan edustusto ZAO YIT-Genstroj OAO Transavtovit Baltia Pekka Entelä AB Kausta, Liettua Antanas Butkus YIT UAB YIT Latvija SIA YIT Universaal-ehituse AS, Viro Makroflex Olavi Eloranta Makroflex Oy Osmo Mikkonen AS Makroflex, Viro Sirje Aal ZAO Makroflex, Venäjä Vesi- ja ympäristötekniikka Reijo Sirpoma YIT Vatten & Miljöteknik AB, Ruotsi Risto Arminen YIT Polska sp. z o.o., Puola Krzysztof Kocon Pietarin ja Luoteis-Venäjän alue Juha Vättö ZAO Lentek Viktor Demidenko ZAO YIT Peter Pekka Valli-Jaakola
KONSERNI-VIESTINTÄ JA SIJOITTAJA-SUHTEET Satu Mehtälä					
KONSERNI-PALVELUT Varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä Henkilöstöasiat ja Yritysuunnittelu Antero Saarilahti Lakiasiat Jorma Liisanantti Rahoitus Jaakko Mäkynen Talous Leila Vanhanen Tietotekniikka Reino Myllymäki Toimistopalvelut Oiva Siltanen YIT Kalusto Oy Kimmo Karppanen					
	YIT-HUBER OY Toimitusjohtaja Jouko Ketola Varatoimitusjohtaja Christer Nyström Kunnossapito Juha Moisio Talous Markku Virtanen	TALOTEKNIikka Huber Talotekniikka Oy Eero Nuutinen Huber Servitec Oy Risto Kirjalainen Kruunuhaan Putki Oy Keijo Rantanen YIT Safetytec Oy Jyrki Isotalo	TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITO YIT Service Oy Juhani Pitkäkoski Kunnossapito Pintakäsittely Scandinavian Mill Service Oy Jaakko Tennilä	TEOLLISUUDEN INVESTOINTI- JA KUNNOSSAPITOPALVELUT YIT Power Oy Raimo Poutainen YIT Teollisuus Oy Unto Kuisma YIT Projektör AB Ruotsi Anders Ryberg YIT Industrier AS Norja Tomi Niemi TARKASTUS Huber Testing Oy Ari Juva	

Yhteystiedot

YIT-YHTYMÄ OYJ

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

YIT-RAKENNUS OY

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700

TALONRAKENNUS

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3730

KIINTEISTÖPALVELUT

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3732

YIT Rapido Kiinteistö- palvelut Oy

PL 36 (Mäkitorpantie 3 b)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 2459

YIT Concept Projektinjohto- palvelut Oy

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3722

INSINÖÖRIRAKENTAMINEN

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3706

VIENTITOIMINTA

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3710

Moskovan toimisto

Srednij Tishinskij pereulok, 28/1
123557 MOSKOVA, VENÄJÄ
Puhelin +7 095 777 37 08
Faksi +7 095 777 37 10

ZAO Lentek

Primorsky pr., 52
197374 PIETARI, VENÄJÄ
Puhelin (09) 4242 261
Faksi (09) 4242 8263

AB Kausta

Naglio g. 4a,
LT-3014 KAUNAS, LIETTUA
Puhelin +370 7 452 348
Faksi +370 7 452 212

YIT-HUBER OY

Pääkonttori
PL 54 (Robert Huberin tie 3)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3502

Huber Talotekniikka Oy

PL 111 (Robert Huberin tie 3)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3838

Huber Servitek Oy

PL 85, 01511 VANTAA
Käyntiosoite: Maistraatinportti 2
00240 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3840

YIT Safetytec Oy

PL 82 (Robert Huberin tie 3)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi (09) 8702 860

Huber Testing Oy

PL 120 (Robert Huberin tie 3)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3841

YIT Service Oy

PL 54, 01511 VANTAA
Käyntiosoite: Maistraatinportti 2
00240 HELSINKI
Puhelin 020433 111
Faksi 020 433 3837

YIT Power Oy

PL 88 (Wärtsiläntie 4)
84101 YLIVIESKA
Puhelin 020 433 4400
Faksi (08) 423 226

YIT Teollisuus Oy

PL 84 (Robert Huberin tie 3)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi (09) 822 546

YIT Industrier AS

PB 62
N-5154 MONGSTAD, NORJA
Puhelin +47 56 16 74 00
Faksi +47 56 16 99 30

YIT Projektör AB

Box 42112 (Vretenborgsvägen 20)
S-126 14 TUKHOLMA, RUOTSI
Puhelin +46 8 447 41 00
Faksi +46 8 447 41 39

*YIT:llä on Suomessa yli 100 ja ulkomailla yli 20 toimipaikkaa. Kaikkien toimipaikkojemme osoitteet ja yhteystiedot löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta **www.yit.fi***



www.yit.fi

Hallituksen toimintakertomus	1
Tuloslaskelmat	5
Taseet	6
Rahoituslaskelmat	8
Tilinpäätöksen liitetiedot	9
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	19
Tilintarkastuskertomus	19
Hallintoneuvoston lausunto	19

YIT:n tilinpäätös 1999

Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.1999

Konsernin tulos nousi merkittävästi, osinkotuotto kasvaa

Tulos ennen satunnaiseriä nousi 20 % 55,2 milj. euroon (46,0 milj. euroa vuonna 1998). Tulos satunnaiserien jälkeen nousi 73,7 milj. euroon (45,8). Teräsrakenneliiketoiminnan tulospäätös on 14,7 milj. euroa, josta satunnaiseriin sisältyy myyntivoittoa 14,3 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto kasvoi ollen 15,5 % (13,7). Osakekohtainen tulos nousi 1,59 euroon (0,98) ja osakekohtainen oma pääoma 9,25 euroon (7,69). Hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 0,60 euroa/osake (0,42).

YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 1 222,1 milj. euroon (1 167,7).

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli vuoden alussa 477,5 milj. euroa (411,7) ja vuoden lopussa 479,1 milj. euroa, josta 46,8 milj. euroa (89,3) oli ulkomaantoiminnan tilauskanta.

Taloudellisia tunnuslukutavoitteita kohden edettiin hyvin

Konsernin strategiatarjoustuksen yhteydessä elokuussa 1998 vahvistettiin seuraavat taloudelliset tunnuslukutavoitteet: 10 - 15 %:n keskimääräinen vuosikasvu liikevaihdolle, sijoitetun pääoman tuotto 18 % ja omavaraisuusaste 45 %. Osingonjakotavoite nostettiin 30 - 50 %:iin vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

Tavoitteita kohden on edetty pääosin hyvin. Toteutumat ovat vuoden 1999 ja 1998 osalta seuraavat: sijoitetun pääoman tuotto 15,5 % (13,7), omavaraisuusaste 41,6 % (37,3), osinko osakekohtaisesta tuloksesta (hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle) 37,7 % (43,0). Liikevaihdon viime vuoden kasvu-% jäi 4,7 %:iin (24,1) johtuen pääasiassa vuoden 1999 alun teräsrakenneliiketoiminnan myymisestä.

Hyvä markkinatilanne kasvatti YIT:n palveluiden kysyntää

Hyvä markkinatilanne näkyi etenkin rakentamisessa. Muutto- liikkeen vauhdittama kysyntä oli erittäin vilkasta asunto- ja liiketilarakentamisessa sekä talotekniikassa maan kasvukeskuksissa. Teollisuuden investoinnit ovat olleet matalalla tasolla usean vuoden ajan, mikä näkyi YIT-Huberin investointipalveluliiketoiminnan alhaisena volyyminä myös vuonna 1999. Sen sijaan teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkui odotusten mukaisesti.

Liiketoimintaryhmien tuloskehitys oli hyvällä tasolla

YIT-konsernin liiketoimintaryhmät vuoden 1999 lopussa olivat rakentamiseen ja siihen liittyviin lisäarvopalveluihin keskittyvät YIT-Talonrakennus, YIT-Kiinteistöpalvelut, YIT-Insinöörirakentaminen ja YIT-Vientitoiminta sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluihin ja talotekniikkaan keskittyvä YIT-Huber. YIT-Talonrakennus ja YIT-Kiinteistöpalvelut -liiketoimintaryhmät perustettiin maaliskuussa 1999 jakamalla entinen YIT-Talonrakennus kahteen ryhmään. Vertailuvuoden 1998 tiedot ovat näiden kahden liiketoimintaryhmän osalta pro-forma - lukuja. Maaliskuussa 1999 myytiin YIT-Teräsrakentamiseen kuulunut PPTH Teräs Oy.

Liiketoimintaryhmien tuloskehitys oli hyvää tasoa. YIT-Talonrakennuksen liiketulos nousi selvästi 28,1 milj. euroon (18,8). YIT-Kiinteistöpalvelujen liiketulos oli 17,4 milj. euroa (19,2). Tuloksen aleneminen johtui kiinteistöjen vuokratuottojen vähenemisestä suurten kiinteistömyyntien myötä. YIT-Insinöörirakentamisen liiketulos nousi selvästi positiiviseksi 2,5 milj. euroon (-0,7). Tulos sisälsi Ruotsin maa- ja vesirakennustoiminnan tappioita -2,8 milj. euroa (-5,7). Ruotsissa on käynnissä enää Svartvikenin kesällä 2000 valmistuva siltatyö. YIT-Vientitoiminnan liiketulos laski 2,8 milj. euroon (4,4). YIT-Vientitoiminnan

Venäjän ja Baltian toimintojen kulurakenne on sopeutettu markkinatilanteen mukaiselle tasolle. YIT-Huber jatkoi vakaata tuloskehitystään ja liiketulos nousi 15,3 milj. euroon (14,1). Kokonaisuutena YIT-konsernin tulos oli hyvä nousten 55,2 milj. euroon (46,0) ennen satunnaiseriä.

Liikevaihto kasvoi YIT-Talonrakennuksessa 497,9 milj. euroon (402,8), YIT-Huberissa 332,7 milj. euroon (315,1) ja YIT-Insinöörirakentamisessa 125,1 milj. euroon (115,1). YIT-Vientitoiminnan liikevaihto nousi 92,8 milj. euroon (81,6). YIT-Kiinteistöpalvelujen liikevaihto laski 165,4 milj. euroon (201,5) johtuen lähinnä vertailuvuoteen 1998 ajoittuneista suurista kiinteistömyynneistä.

Konsernin rahoitusasema parani

Konsernin rahoitusasema parani. Omavaraisuusaste nousi 37,3 %:sta 41,6 %:iin. Konsernin korollisten luottojen määrä tilikauden lopussa aleni 140,7 milj. euroon (173,1). Nettovelkojen määrä laski 117,1 milj. euroon (157,5). Nettorahoituskulut alenivat 7,1 milj. euroon (8,5) ollen 0,6 % (0,7) liikevaihdosta. Lisääntyneestä perustajaurakoinnista johtunutta konsernin käyttöpääoman kasvua hillittiin myymällä osa rakennusaikaisista urakkaosavaroista rahoitusyhtiöille. Myyttyjen saatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 48,2 milj. euroa (27,8) ja niistä rahoitusyhtiöille maksetut korot 0,7 milj. euroa (0,2) sisältyvät nettorahoituskuluihin. Likvidit varat vuoden päättyessä olivat 23,6 milj. euroa (15,6).

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 87 % (64). Suoraan markkinoilta lainoista oli otettu 42 % (52).

Yrityskaupoilla toteutettiin strategiaa

Konsernistrategia tähtää investoinnin elinkaaren kattavan palveluketjun hallintaan kiinteistö-, teollisuus- ja infrastruktuuri-investoinneissa. Viime vuosina on vahvistettu erityisesti huolto- ja kunnossapitopalveluita edellä mainituilla sektoreilla. Tällä haetaan konsernin liiketoimintaan sekä tasaisuutta että kasvua. Ylläpitoliiketoiminnan osuus nousi vuonna 1999 kokonaisuudessaan 19,8 %:iin (16,4) konsernin liikevaihdosta ollen yhteensä 242,5 milj. euroa.

Kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa vahvistettiin merkittävästi, kun YIT-Yhtymä Oyj osti toukokuussa 1999 pääkaupunkiseudulla kiinteistöjen ja asuntojen huolto- ja kunnossapitopalveluihin erikoistuneen Kiinteistöpalvelut Rapido Oy:n osakekannan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiöltä. Yrityksen liikevaihto vuonna 1998 oli noin 9,5 milj. euroa ja henkilöstön määrä noin 100. Rapido liitettiin YIT-Kiinteistöpalvelut -liiketoimintaryhmään ja sen nimi muutettiin myöhemmin YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:ksi.

YIT-Yhtymä Oyj kasvatti edelleen kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaansa ostamalla kesäkuussa 1999

Osuuspankkikeskus-OPK osuuskunnalta Optum Kiinteistöpalvelut Oy:n koko osakekannan. Yhtiön liikevaihto vuonna 1998 oli 2,9 milj. euroa ja henkilöstön määrä 33. Optum liitettiin YIT-Kiinteistöpalvelut -liiketoimintaryhmään ja sen nimi muutettiin myöhemmin YIT Facility Management Oy:ksi.

Merkittävä avaus puunjalostusteollisuuden kunnossapito-liiketoiminnan kehittämisessä oli Scandinavian Mill Service Oy:n perustaminen keväällä 1999 yhdessä Metso-konsernin kanssa. Hankkeessa yhdistyy YIT:n osaaminen kunnossapidon eriyttämisessä ja Metson puunjalostusteollisuuden prosessiosaaminen. YIT omistaa yrityksestä 51 % ja Metso 49 %. Yritys on perustanut tytäryhtiöt Ruotsiin ja Norjaan. Yhtiö kuuluu YIT-Huberin liiketoimintaryhmään.

YIT-Huberin talotekniikan laajentumista jatkettiin ostamalla maaliskuussa Sähkö-Soikkeli Oy ja LVI-Urakointi Helge Ahokas Oy:n liiketoiminta. Niiden yhteenlaskettu liikevaihto vuodelta 1998 oli noin 6 milj. euroa.

YIT vahvisti asemaansa Baltian ja myös Venäjän markkinoilla ostamalla 65,6 % Liettuan johtaviin rakennusyrityksiin kuuluvan AB Kaustan osakkeista tammikuussa 1999. AB Kaustan ja sen tytäryhtiöiden liikevaihto vuonna 1998 oli 16,8 milj. euroa.

Strategisesti merkittävä disinvestointi oli maaliskuussa tapahtunut PPTH Teräs Oy:n enemmistöosuuden myynti. YIT-Teräsrakentamisen liiketoiminta oli organisoitu tytäryhtiö PPTH Teräs Oy:öön, jonka osakkeista YIT-Yhtymä Oyj omisti ennen tätä kauppaa 60 %. Kauppa oli jatkoa YIT:n tavoitteelle irrottautua teollisesta valmistuksesta ja profiloitua yhä selkeämmin rakentamisen ja teollisuuden palveluyritykseksi. YIT-Yhtymä Oyj on edelleen yhtiön vähemmistöosakkaana 19 %:n omistusosuudella.

Elokuun alussa YIT Bygg AB myi Göteborgin yksikkönsä liiketoiminnan norjalaiselle Selmer ASA:lle. Kauppa liittyi YIT:n Ruotsin toimintojen riskiprofiilin alentamiseen tähtäävään toimintalinjaan.

Investoinnit pysyviin vastaaviin yhteensä 35,6 milj. euroa

Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin olivat 35,6 milj. euroa (35,9) eli 2,9 % (3,1) liikevaihdosta. Investoinnit tietotekniikkaan olivat 6,7 milj. euroa (7,1), investoinnit rakennuskalustoon 7,1 milj. euroa (7,2), tuotannolliset investoinnit 9,2 milj. euroa (6,1) ja muut investoinnit pysyviin vastaaviin 12,6 milj. euroa (15,5).

Kehitystoiminta jatkui vilkkaana, merkittävä avaus työntekijäkoulutuksessa

Konsernin henkilöstö kasvoi viime vuonna lähinnä yritysostojen kautta. Konsernin palveluksessa oli vuonna 1999 keskimäärin 8 721 (7 340) henkilöä, joista emoyhtiössä 2 881 (2 958).

**“Viime vuosina on vahvistettu erityisesti huolto- ja kunnossapitopalveluita.
Tällä haetaan konsernin liiketoimintaan sekä tasaisuutta että kasvua.”**

Henkilöstön määrä oli tilikauden alussa 7 536 ja tilikauden lopussa 8 282 henkilöä.

Konsernin toimintatapana on tulosjohtaminen. Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella henkilökohtaisen avaintulosten toteutumisesta. Optioiden piirissä on noin 150 konsernin avainhenkilöä vuoden 1998 optio-ohjelman puitteissa.

Varsinaisen perusammattitaidon ohella henkilöstön tärkeitä kehittämisalueita ovat olleet perusarvojen sekä niistä johdettujen konsernitason avaintulosten mukaisesti laatu-, asiakaspalvelu- ja yhteistoimintavalmiudet. Viime vuonna kehitystoiminta jatkui vilkkaana edellä mainituilla osa-alueilla. Asiakaspalvelukoulutuksessa hyödynnettiin liiketoimintaryhmissä teetettyjä asiakastytyväisyytutkimuksia. Koulutuksen painopistealueina olivat lisäksi esimiestaidot, vieraat kielet, tietotekniikka sekä turvallisuus- ja tulityötaidot.

Valtakunnallisestikin merkittävän päänavauksen työntekijäkoulutuksen ammattitutkintoon tähtäävän koulutuksen kehittämisessä YIT teki solmimalla lokakuussa 1999 yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa. Tavoitteena on luoda YIT:lle alan paras kokonaisvaltainen työmaahenkilöstön kehittämisjärjestelmä. Yhteistyön käytännön toteuttaminen on käynnistynyt ripeästi.

Eri liiketoimintaryhmissä jatkettiin toimintajärjestelmien ja laatujärjestelmien kehittämis- ja täydentämistyötä sekä puutuvilta osin myös laatujärjestelmien sertifiointiprosessia. Ympäristöohjelmien valmistelu jatkui eri liiketoimintaryhmissä tavoitteena ISO 14 001 -standardin mukainen ympäristöjärjestelmän sertifiointi. Ensimmäisenä ympäristösertifikaatin sai vuoden 1999 aikana YIT-Service Oy.

Konsernin taloudellinen panostus henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehitystoimintaan oli vuonna 1999 noin 8,4 milj. euroa (6,7), mikä vastaa 0,7 % (0,6) liikevaihdosta.

Konsernirakenteen kehittämisellä läpinäkyvyyttä

Maaliskuussa 1999 konsernin suurin liiketoimintaryhmä, YIT-Talonrakennus, jaettiin kahdeksi liiketoimintaryhmäksi, joiden nimiksi tulivat YIT-Talonrakennus ja YIT-Kiinteistöpalvelut.

Vuoden 2000 alusta alkaen YIT-konsernin liiketoiminta organisoitiin hallintoneuvoston marraskuussa tekemän periaatepäätöksen mukaisesti kahteen perustettuun YIT-Yhtymä Oyj:n täysin omistamaan tytäryhtiöön, YIT-Rakennus Oy:öön ja YIT-Huber Oy:öön.

YIT-Rakennus Oy:n muodostavat YIT-Talonrakennus, YIT-Kiinteistöpalvelut, YIT-Insinöörirakentaminen ja YIT-Vientitoiminta. YIT-Huber Oy:n muodostaa YIT-Huber -liiketoimintaryhmä. Konsernijohto ja konsernipalvelut säilyvät pörssi-yhtiönä

toimivassa emoyhtiössä YIT-Yhtymä Oyj:ssä.

Rakenneuudistuksen tavoitteena on konsernin taloudellisen informaation läpinäkyvyyden parantaminen. Muutoksella halutaan myös selkiyttää konsernin palvelurakennetta sekä yrityskuvaa suhdannevaihteluista vähemmän riippuvaisena ja uusille kasvualueille laajentuneena rakentamisen, asentamisen ja kunnossapidon palveluyrityksenä. Uusi rakenne luo myös entistä paremmat edellytykset konsernin palvelujen kehittämiseksi.

YIT-Rakennus Oy:n toimitusjohtajana toimii emoyhtiön toimitusjohtaja Reino Hanhinen. YIT-Huber Oy:n toimitusjohtaja on dipl. ins. Jouko Ketola.

Rakenneuudistukseen liittyen ehdotetaan 6.3.2000 koontuvalle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen muuttamista siten, että yhtiön hallintoneuvosto lakkautetaan ja nykyisen sisäisen hallituksen tilalle ehdotetaan muodostettavaksi ulkopuolinen hallitus. Konsernin operatiivista toimintaa ja suunnittelua koordinoimaan perustetaan konsernin johtokunta.

Rationalisointia tytäryhtiöuusiolla

Etenkin YIT-Huber on ostanut viime vuosina useita pieniä yrityksiä, jotka sulautetaan emoyhtiöihinsä toiminnan rationalisoimiseksi. Tilikauden aikana sulautuivat tytäryhtiöt Putki-Neliö Oy ja Nysän Sähkö ja Valaisin Oy Putkiura Oy:öön ja Putkiura Oy puolestaan emoyhtiöönsä Länsitekno Oy:öön. Helsingin Talotekniikka Oy sulautui emoyhtiöönsä Huber Talotekniikka Oy:öön, samoin YIT-Yhtymä Oyj:n tytäryhtiö Sähkö-Soikkeli Oy. YIT-Huber Pohjolan Tehdaspalvelu Oy, VPT-Putki Oy ja Asennus Luttinen Oy sulautettiin YIT-Huber Teollisuus Oy:öön, ja sen nimi muutettiin YIT Teollisuus Oy:ksi. Ilmastointi Kuittinen Oy sulautui emoyhtiöönsä Huber Servitek Oy:öön. YIT-Yhtymä Oyj:n vaihto-omaisuuteen kirjattuna ollut Exofennica Oy sulautui emoyhtiöönsä.

Vireillä oli vuoden päättyessä YIT Facility Management Oy:n sulautuminen YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:öön. Tytäryhtiö VSP i Göteborg AB purettiin tilikauden aikana. Vuoden päättyessä olivat vireillä tytäryhtiöiden Oulun Ykär Oy:n ja Länsi-Pohjan Asennus Oy:n purku.

Vuosituhannen vaihde ei aiheuttanut tietotekniikkaongelmia

Vuoteen 2000 liittyvien tietotekniikkaongelmien välttämiseksi tehty tuotannonohjausjärjestelmien, palkanlaskentajärjestelmän, atk-laitekannan ja -ohjelmistojen uudistamis- ja tarkistustyö eteni katsauskaudella suunnitelmien mukaisesti. Vuosituhannen vaihde ei aiheuttanut ongelmia YIT-konsernin tietojärjestelmille eikä myöskään YIT:n eikä sen asiakkaiden liike-toiminnalle.

YIT:n osakkeet ja osakkaat

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden alussa 49 342 405 euroa ja osakkeiden määrä 29 337 662. Yhtiökokouksessa 8.3.1999 yhtiöjärjestystä muutettiin siten, että osakepääoma on vähintään 50 milj. euroa ja enintään 200 milj. euroa. Osakepääomaa korotettiin samalla 58 675 324 euroon siten, että osakkeen 1,68 euron nimellisarvo korotettiin 2 euroon rahastoantina. Vuoden lopussa osakepääoma oli 58 767 370 euroa ja liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärä 29 383 685 kpl.

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden alussa 3 510 (3 368) ja vuoden päättyessä 3 322. Ulkomaisessa omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan vuoden alussa 12,1 % (19,0) ja sen päättyessä 7,1 % osakkeista.

Osinkona vuodelta 1998 maksettiin 0,42 euroa (0,34 vuonna 1997) osakkeelta eli yhteensä 12,4 milj. euroa (9,9). Osinko oli 43,0 % (27,4) osakekohtaisesta tuloksesta.

Osakkeen keskipurssi tilikauden aikana oli 8,77 euroa (10,76 vuonna 1998), ylin kurssi 11,00 euroa (16,15) ja alin kurssi 6,50 euroa (6,56). Kauden lopussa kurssi oli 10,90 euroa (7,40). Koko vuoden osakevaihdon arvo oli 79,5 milj. euroa (127,3) ja kaupan kohteena oli 9 066 171 osaketta (11 831 491).

YIT-Yhtymä Oyj:n osakekannan markkina-arvo oli vuoden 1999 alussa 217,1 milj. euroa (303,1) ja sen päättyessä 315,0 milj. euroa.

Omien osakkeiden osto

Yhtiökokous 8.3.1999 päätti, että voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla hankitaan Helsingin Pörssissä vähintään 200 000 ja enintään 1 000 000 YIT-Yhtymä Oyj:n osaketta. Osakkeiden enimmäismäärä ja niiden tuottama enimmäisäänimäärä jää alle 5 %:n yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, joten hankinnalla ei katsottu olevan merkittävää vaikutusta osakeomistuksen ja äänivallan jakautumiseen yhtiössä.

YIT-Yhtymä Oyj osti päätöksen perusteella 18.3. - 31.12.1999 välisenä aikana omia osakkeita yhteensä 486 300 kpl. Ostettujen osakkeiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 4 219 479 euroa ja nimellisarvo 972 600 euroa. Osakkeiden suhteellinen osuus tilivuoden lopun osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 1,7 %. Tytäryhtiöiden hallussa ei tilikauden lopussa ollut emoyhtiön osakkeita.

Optio-oikeudet, osakeantien ja lainojen liikkeeseenlaskuvaltuudet

Vuoden 1994 optiolaina erääntyi 1.11.1999. Tilivuoden aikana merkittiin yhteensä 46 023 osaketta, joiden nojalla korotettiin osakepääomaa yhteensä 92 046 eurolla. Tämä edustaa 0,2 % yhtiön osakepääomasta tilikauden lopussa.

Vuoden 1998 optio-oikeuksien nojalla on noin 150 avainhenkilöllä oikeus merkitä yhteensä 1,2 miljoonaa osaketta. Kyseisten optio-oikeuksien perusteella merkintöjä voidaan tehdä 20.3.2001 - 30.11.2003 välisenä aikana.

Tilikauden päättyessä hallituksella ei ollut voimassa osakeantivaltuuksia eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuvaltuuksia.

Hallintoneuvosto, hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiökokous valitsi 8.3.1999 hallintoneuvostoon uudelleen erovuorossa olleet pääjohtaja Asmo Kalpalan ja pääjohtaja Iiro Viinaseen. Heidän lisäksi hallintoneuvostoon kuuluvat toimitusjohtaja Ilkka Brotherus, vuorineuvos Mikko Kivimäki, pääjohtaja Antti Tanskanen ja vuorineuvos E. J. Toivanen. Hallintoneuvosto valitsi 15.4.1999 puheenjohtajakseen edelleen pääjohtaja Asmo Kalpalan ja varapuheenjohtajaksi pääjohtaja Iiro Viinaseen.

Dipl. ins. Matti Haapala erosi hallituksesta 8.3.1999. Hallintoneuvosto nimitti 15.4.1999 hallituksen uudeksi jäseneksi YIT-Talonrakennus-liiketoimintaryhmän johtajan, dipl. ins. Ilpo Jalasjoen. Erovuorossa olleet liiketoimintaryhmän johtajat Jouko Ketola ja Juhani Kuusisto valittiin uudelleen. Erovuorossa ollut dipl. ins. Pentti Hannonen jäi pois hallituksesta. Hallituksen muodostavat toimitusjohtaja Reino Hanhinen (hallituksen puheenjohtaja), varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä (hallituksen varapuheenjohtaja) sekä liiketoimintaryhmien johtajat Ilpo Jalasjoki, Jouko Ketola, Juhani Kuusisto, Raimo Lahtinen ja Mikko Rekola.

Yhtiökokous valitsi edelleen tilintarkastajiksi ekonomi Pekka Nikulan, KHT, sekä SVH Pricewaterhouse Coopers Oy:n, jonka nimeämänä vastuunalaisena tilintarkastajana toimii kauppat. maisteri Kimmo Rautvuori, KHT. Varatilintarkastajaksi valittiin kauppat. maisteri Seppo Tervo, KHT.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

YIT-Yhtymä Oyj:n liettualainen tytäryhtiö AB Kausta myi 14.1.2000 elementtiteollisuusyrityksensä Libetek UAB:n Addtek International Oy:lle. Elementtituotannon liikevaihto vuonna 1999 oli 1,9 milj. euroa ja henkilöstön määrä 108 henkeä.

YIT-Huber Oy osti 18.1.2000 SPT-automaatio Oy:n jatkaen näin strategista panostustaan sähköautomaatio-osaamiseen. SPT-automaatio Oy kuuluu Suomen merkittävimpiin prosessi-automaatiourakoitsijoihin. Yhtiön liikevaihto on noin 4 milj. euroa ja henkilömäärä noin 55. Sen liiketoiminta liitetään osaksi YIT Service Oy:n liiketoimintaa, jonka sähköautomaation liikevaihto nousee kaupan myötä noin 17 milj. euroon.

Huber Servitek Oy osti 4.2.2000 pohjoissuomalaisen LVI-Marjamaa Oy:n. Sen liikevaihto vuonna 1999 oli yli 5 milj. euroa ja henkilömäärä 55. Yhtiön päätoimipaikka sijaitsee Oulussa.

YIT julkisti 7.2.2000 päätöksen varustaa vapaarahoitteiset asuntokohteensa kiinteällä internet-yhteydellä. Päätös koskee kaikkia uusia suunnitteluvaiheessa olevia kohteita koko maassa.

Näkymät vuodelle 2000 hyvät

Suotuisan talouskehityksen odotetaan maassamme jatkuvan. Tämä tukee YIT:n pääliiketoimintojen positiivista kehitystä sekä tuloksen että liikevaihdon osalta.

YIT:n liikevaihdon kasvua tukee teknologiayritysten kasvun vauhdittamana edelleen vilkkaana jatkuva asunto- ja toimitilakysyntä maan kasvukeskuksissa, talotekniikan palvelujen vahva kysyntä, teollisuuden investointien vilkastuminen sekä teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapito-markkinoiden kasvu ulkoistamiskehityksen myötä.

Arvioimme konsernin vuoden 2000 tuloksen ennen satunnaisriisiä nousevan edellisestä vuodesta. Odotamme myös konsernin liikevaihdon kasvavan.

TULOSLASKELMAT (1 000 euroa)

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1999	1998	1999	1998
Liikevaihto	1	1 222 078	1 167 717	776 942	705 966
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-9 020	-3 774	-1 737	1 900
Valmistus omaan käyttöön		823	2 123	13	261
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		334	564		
Liiketoiminnan muut tuotot	2	4 739	1 775	3 442	3 916
Materiaalit ja palvelut	3	741 402	730 971	538 688	516 380
Henkilöstökulut	4	255 071	245 533	100 314	94 238
Poistot ja arvonalentumiset	5	18 594	17 453	4 120	3 331
Liiketoiminnan muut kulut		141 652	119 934	101 697	70 053
		1 156 719	1 113 891	744 819	684 002
Liikevoitto	6	62 235	54 514	33 841	28 041
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-7 060	-8 470	-3 438	-3 496
Voitto ennen satunnaisia eriä		55 175	46 044	30 403	24 545
Satunnaiset erät	8	18 507	-194	32 676	12 692
Voitto ennen veroja		73 682	45 850	63 079	37 237
Tilinpäätössiirrot	9			-470	-1 019
Välittömät verot	10	-12 154	-14 469	-10 304	-9 941
Vähemmistön osuus		-830	-2 949		
Tilikauden voitto		60 698	28 432	52 305	26 277

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1999	1998	1999	1998
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	11				
Aineettomat oikeudet		1 715	1 214	142	142
Liikearvo		691	917	376	518
Muut pitkävaikutteiset menot		5 836	3 291	5 216	2 875
		8 242	5 422	5 734	3 535
Konserniliikearvo		12 323	12 117		
Aineelliset hyödykkeet	11				
Maa- ja vesialueet		14 116	14 931	1 394	1 394
Rakennukset ja rakennelmat		29 911	36 342	1 397	1 533
Koneet ja kalusto		32 756	35 448	9 592	8 422
Muut aineelliset hyödykkeet		646	864	362	400
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		892	475	368	458
		78 321	88 060	13 113	12 207
Sijoitukset	12, 23				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				47 704	41 651
Osuudet osakkuusyriksissä		1 788	2 025	2 039	2 274
Muut osakkeet ja osuudet		4 547	6 366	3 112	2 730
Omat osakkeet		4 219		4 219	
Muut sijoitukset		5 086	5 391	30 317	31 415
		15 640	13 782	87 391	78 070
Pysyvät vastaavat yhteensä		114 526	119 381	106 238	93 812
Vaihtuvat vastaavat					
Vaihto-omaisuus					
Aineet ja tarvikkeet		6 428	5 105	283	343
Keskeneräiset työt	21	32 714	38 010	22 650	21 307
Muu vaihto-omaisuus	13	135 191	178 110	126 855	164 960
Ennakkomaksut		1 064	925	3	642
		175 397	222 150	149 791	187 252
Saamiset	14				
Laskennallinen verosaaminen		4 694			
Myyntisaamiset		140 471	144 157	87 840	88 286
Lainasaamiset		169 928	128 954	196 705	164 635
Muut saamiset		4 044	3 237	21 391	5 840
Siirtosaamiset		70 052	43 783	52 568	40 767
		389 189	320 131	358 504	299 528
Rahoitusarvopaperit	15	13 404	5 126	12 514	4 513
Rahat ja pankkisaamiset		10 165	10 472	4 079	3 637
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		588 155	557 879	524 888	494 930
Vastaavaa		702 681	677 260	631 126	588 742

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1999	1998	1999	1998
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	16				
Osakepääoma		58 767	49 342	58 767	49 342
Ylikurssirahasto		53 492	247	53 492	247
Omien osakkeiden rahasto		4 219		4 219	
Vararahasto		496	62 699		62 267
Edellisten tilikausien voitto		93 814	84 896	95 254	85 532
Tilikauden voitto		60 698	28 432	52 305	26 277
Oma pääoma yhteensä		271 486	225 616	264 037	223 665
Vähemmistöosuus		6 727	11 081		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	17			1 508	1 038
Pakolliset varaukset	18	6 661	3 240	5 525	1 817
Vieras pääoma					
Laskennallinen verovelka	19	1 628	2 930		
Pitkäaikainen vieras pääoma	19				
Joukkovelkakirjalainat		58 866	58 866	58 866	58 866
Lainat rahoituslaitoksilta		25 728	30 489	54 059	53 002
Eläkelainat		43 352	45 142	43 327	44 870
Muut pitkäaikaiset velat		434	295	117	117
		128 380	134 792	156 369	156 855
Lyhytaikainen vieras pääoma	20				
Optio- ja vaihtovelkakirjalainat		3	4	3	4
Lainat rahoituslaitoksilta		8 352	7 209	7 209	6 600
Eläkelainat		5 676	4 852	5 676	4 835
Saadut ennakot	21	43 712	42 439	24 979	21 046
Rakennusrahastovelat		82 323	67 155	79 851	61 960
Ostovelat		34 970	38 049	18 852	23 279
Muut lyhytaikaiset velat		28 317	49 644	17 228	42 932
Siirtovelat		84 446	90 249	49 889	44 711
		287 799	299 601	203 687	205 367
Vieras pääoma yhteensä		417 807	437 323	360 056	362 222
Vastattavaa		702 681	677 260	631 126	588 742

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	55 175	46 044	30 403	24 545
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	18 594	17 453	4 120	3 331
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	3 238	1 987	3 708	787
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-801	-424	-635	-221
Rahoitustuotot ja -kulut	7 060	8 470	3 438	3 496
Satunnaiset tuotot ja kulut		-194		-2 118
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	83 266	73 336	41 034	29 820
Käyttöpääoman muutokset				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-23 390	-26 346	-27 087	-17 826
Vaihto-omaisuuden muutos	46 573	-4 694	37 461	5 858
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	12 436	29 144	28 936	27 294
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	118 885	71 440	80 344	45 146
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-8 217	-9 172	-8 780	-9 124
Saadut osingot	409	138	2 282	3 515
Saadut korot ja rahoitustuotot	1 881	1 497	2 845	2 276
Maksetut verot	-10 326	-14 521	-7 211	-11 588
Liiketoiminnan rahavirta	102 632	49 382	69 480	30 225
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-33 807	-32 310	-7 343	-14 329
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	17 981	392	753	16 525
Investoinnit sijoituksiin	-624	-3 040	-11 334	-10 232
Luovutustuotot sijoituksista	15 274	1 147	19 976	444
Fuusiossa siirtynyt käyttöomaisuus				-263
Fuusiossa poistuneet osakkeet				3 037
Investointien rahavirta	-1 176	-33 811	2 052	-4 818
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	403	306	403	306
Omien osakkeiden hankinta	-4 219		-4 219	
Lainasaamisten muutos	-40 974	6 228	-32 070	-17 176
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-29 228	-24 445	-29 190	-24 584
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 461	106 158	18 777	102 456
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-21 873	-96 515	-19 264	-94 016
Maksetut osingot	-13 055	-11 810	-12 335	-9 857
Saadut konserniavustukset			14 809	15 738
Rahoituksen rahavirta	-93 485	-20 078	-63 089	-27 113
Rahavarojen muutokset	7 971	-4 507	8 443	-1 706
Rahavarat tilikauden alussa	15 598	20 105	8 150	9 856
Rahavarat tilikauden lopussa	23 569	15 598	16 593	8 150

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

YIT-Yhtymä Oyj (kaupparekisterinumero 89.623) on YIT-konsernin emoyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöskopiot ovat saatavissa osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Panuntie 11, 00620 Helsinki.

KONSOLIDOINTI

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj sekä kaikki sijoituksiin sisältyvät olennaiset konserni- ja osakkuusyhtykset. PPTH-Teräs Oy on konsolidoitu konserniin myyntihetkeensä asti.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Yhdistelyssä on eliminoitu konserniyhtiöiden väliset tuotot ja kulut, sisäiset katteet ja voitonjako, keskinäiset saamiset ja velat sekä keskinäinen osakeomistus.

Keskinäinen osakkeenomistus

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, joka käytännössä merkitsee sitä, että tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Eliminoinnin yhteydessä syntynyt tytäryhtiöiden hankinta-arvon ja tasearvon ero on esitetty konsernitaseessa konserniliikeyarvona. Ennen vuotta 1995 syntyneitä konserniliikeyarvoja on poistettu 10 prosentin suunnitelman mukaisin tasapoistoin. Vuoden 1995 jälkeen syntyneissä konserniliikeyarvoissa on noudatettu 5 ja 7 vuoden poistoajoja.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosakkaiden osuudet tytäryhtiöiden omista pääomista, poistoerosta ja tilikauden tuloksesta on esitetty omana eränä konsernitaseen vastattavissa ja tuloslaskelmassa.

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtiöiden tilinpäätöstiedot on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin omistusosuuksien mukaiset osuudet osakkuusyhtiöiden yhteenlasketuista tuloksista on esitetty tuloslaskelmassa omana eränä.

KÄYTTÖOMAISUUS JA POISTOT

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla ja tehdyillä arvonalennuksilla.

Tuloslaskelmassa poistot on laskettu taloudelliseen pitoikaan perustuvina suunnitelmapoistoina. Poistoajat ovat seuraavat:

Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 10 vuotta
Muu käyttöomaisuus	4 - 40 vuotta

VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai todennäköiseen luovutushintaan, mikäli tämä on alhaisempi. Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvostuksessa on huomioitu markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

Aineiden ja tarvikkeiden käyttö on kirjattu FIFO-periaatteen mukaan.

VAIHTO-OMAISUUDEN MUUTOS

Konsernin vaihto-omaisuuden muutos ei ole johdettavissa taseista konsernirakenteesta tapahtuneiden muutoksien johdosta.

PROJEKTIEIEN TULOUTUS

Rakennusprojektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu fyysisen valmistusasteen mukaisten toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Ns. perustajaurakointikohteiden kate on tuloutettu rakentamisen valmistusasteen tai osakkeiden myyntiasteen perusteella sen mukaan, kumpi näistä on alhaisempi. Tilaukskantaan sisältyvien tappiollisten projektien ennakoitu tappio on kirjattu kokonaan kuluksi.

YIT-Huber -liiketoimintaryhmässä ei pääsääntöisesti ole osatuloutettu varovaisuusperiaatteen mukaan alle 0,1 miljoonan euron projekteja.

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu vuoden viimeisen päivän kurssiin. Termiiniosimuksin katetulta osin lainasaamiset ja velat on arvostettu sopimusten mukaisiin kursseihin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitaessa muunnettu euroiksi vuoden viimeisen päivän Suomen Pankin keski-kurssiin. Syntyneellä nettomuuntoerolla on hyvitetty vapaata omaa pääomaa.

ELÄKEJÄRJESTELYT

Konserniyhtiöiden eläketurva on pääosin hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Täysin katettu eläkevastuu on esitetty taseessa pitkäaikaisissa veloissa.

Marraskuussa 1998 tehdyn sopimuksen mukaisesti YIT-Yhtymän Eläkesäätiö purettiin 1.7.1999 ja vastuut siirtyivät Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiolalle. Säätiön piiriin kuului siirtohetkellä 190 eläkeensaajaa ja 180 työsuhteessa olevaa.

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Yksittäisten yhtiöiden tilinpäätöksissä tehdyt suunnitelman ylittävät tai allittavat poistot esitetään verovelalla vähennettynä tilikauden tuloksena.

Suunnitelma- ja kokonaispoistojen kertynyt erotus on konsernitilinpäätöksessä jaettu verovelkaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Verovelka on laskettu seuraavan vuoden verokannan 29 % mukaisesti.

VÄLITTÖMÄT VEROT

Konsernituloslaskelmaan on kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat arvioidut verot sekä aikaisempien tilikausien verojen oikaisu, samoin kuin laskennalliset verot. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille jakotuseroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien 29 %:n verokantaa.

VERTAILUKELPOISUUS

Edellisen vuoden tuloslaskelman ja taseen tiedot on muutettu vastaamaan kuluneen tilikauden jaottelua.

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Valuuttariski

Kurssiriskin hallinnan tavoitteena YIT:ssä on liiketoiminnan tuloksen suojaaminen valuuttariskeiltä. Konsernin avoin nettopositiio suojataan kurssiriskiltä luotoilla, talletuksilla ja johdannaissopimuksilla. Johdannaisista käytettävissä ovat termiinit, swapit ja optiot.

Liiketoimintaryhmät suojautuvat kurssiriskiltä konsernin sisäisillä sopimuksilla emoyhtiön rahoitusosaston kanssa. Rahoitusosasto laskee konsernin nettoposition ja tekee suojaussopimukset konsernin ulkopuolelle.

Suojattavaan positioon sisällytetään sopimusperusteisten myyntisaamisten ja ostovelkojen lisäksi valuuttamääräiset varat ja velat.

Korkoriski

Korkoriskin hallinta on keskitetty YIT:ssä emoyhtiön rahoitusosastolle. Korkoriskin hallinnan lähtökohtana on taseen korkoriskin minimoiminen. Korolliset luotot kohdistetaan vastaaville rahoitettaville omaisuuserille niin, että korkoriski on mahdollisimman pieni.

Korollisiin luottoihin liittyvää korkoriskiä säädellään muuttamalla lainasalkun koostumusta joko varsinaisilla lainaoperaatioilla tai johdannaisilla. Johdannaisinstrumenteista ovat käytettävissä swapit ja futuurit.

Maksuvalmiusriski

Emoyhtiön rahoitusosasto hoitaa keskitetysti YIT-konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. YIT:n sisäiset velkasuhteet ovat suoraan konsernin emon ja tytäryhtiöiden välisiä.

Konsernin likviditeetin hallinta perustuu rahoitusbudjetointiin (vuosibudjetti ja rullaavat ennusteet kolmannesvuosittain) sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

Likviditeetin hallinnan välineinä käytetään luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistusohjelmia. Talletuksia ei käytetä likviditeettipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetason (45 %).

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Quick ratio =	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste (%) =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$
Osakeantioikaistu tulos/osake (euro) =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \pm \text{vähemmistöosuus tilikauden voitosta/tappiosta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake (euro) =	$\frac{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osakeantioikaistu osinko/osake (euro) =	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$
Osinko/tulos (%) =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto (%) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}} \times 100$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo =	Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Vaihtuvuus (%) =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1 000 euroa)

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
1. LIIKEVAIHTO				
Liiketoimintaryhmä- kohtainen jakauma				
YIT-Talonrakennus	497 884	402 825	456 768	363 525
YIT-Kiinteistöpalvelut	165 360	201 435	157 407	191 744
YIT-Huber	332 686	315 126		119
YIT-Insinöörirakentaminen	125 132	115 081	117 146	97 791
YIT-Vientitoiminta	92 842	81 634	45 621	48 524
YIT-Teräsrakentaminen	19 755	65 427		
Muut erät	-11 581	-13 811		4 263
Yhteensä	1 222 078	1 167 717	776 942	705 966
Liikevaihtoon sisältyy: Oman tuotannon osakemyyntiä	133 568	137 070	122 281	127 335
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	1 056 804	967 728	733 994	645 371
Pohjoismaat	69 625	88 085	2 570	12 072
Venäjä	39 500	72 300	24 652	40 196
Baltia	38 200	15 000	7 199	1 682
Muu Eurooppa	12 019	14 864	3 770	2 104
Aasia	4 871	9 421	3 700	4 541
Afrikka	1 008	319	1 008	
Amerikka	51		49	
Yhteensä	1 222 078	1 167 717	776 942	705 966
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Käyttöomaisuuden myyntivoivot	841	481	610	275
Muut	3 898	1 294	2 832	3 641
Yhteensä	4 739	1 775	3 442	3 916
3. MATERIAALIT JA PALVELUT				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	402 503	440 548	272 700	288 698
Varaston muutos	42 768	1 368	36 903	10 320
	445 271	441 916	309 603	299 018
Ulkopuoliset palvelut	296 131	289 055	229 085	217 362
Yhteensä	741 402	730 971	538 688	516 380
4. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	196 538	191 715	78 319	73 501
Eläkekulut	29 836	29 139	11 494	11 459
Muut henkilösivukulut	28 697	24 679	10 501	9 278
Yhteensä	255 071	245 533	100 314	94 238
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat	2 114	1 621	452	506
Hallintoneuvoston jäsenet	37	32	37	32
Hallituksen jäsenet	7	57		
Yhteensä	2 158	1 710	489	538

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Henkilöstö keskimäärin liiketoimintaryhmittäin				
YIT-Talonrakennus	1 457	1 421		
YIT-Kiinteistöpalvelut	517	370		
YIT-Huber	3 727	3 380		
YIT-Insinöörirakentaminen	759	709		
YIT-Vientitoiminta	1 871	822		
YIT-Teräsrakentaminen	113	377		
Muut	277	261		
Yhteensä	8 721	7 340		
Henkilöstö kauden lopussa	8 262	7 536		
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset				
Emoyhtiön toimitusjohtajan ja kuuden hallituksen jäsenen eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta.				
Muiden konserniyhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikä on lakisääteinen.				
5. POISTOT JA ARVONALENNUKSET				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	12 914	14 139	4 120	3 331
Konserniliikearvon poisto	5 680	3 314		
Yhteensä	18 594	17 453	4 120	3 331
6. LIIKETULOS LIIKETOIMINTARYHMITÄIN				
YIT-Talonrakennus	28 098	18 760		
YIT-Kiinteistöpalvelut	17 354	19 200		
YIT-Huber	15 279	14 130		
YIT-Insinöörirakentaminen	2 448	-659		
YIT-Vientitoiminta	2 832	4 429		
YIT-Teräsrakentaminen	725	4 893		
Muut erät	-4 501	-6 239		
Yhteensä	62 235	54 514		
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			2 761	4 180
Osakkuusyritysiltä			151	563
Muilta	409	138	405	138
Yhteensä	409	138	3 317	4 881
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			1 350	206
Muilta	305	437	258	437
Yhteensä	305	437	1 608	643
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			668	555
Muilta	1 576	1 060	847	998
Yhteensä	1 576	1 060	1 515	1 553
Sijoitusten arvonalennukset				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonpalautukset	444		444	
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-186			
Yhteensä	258		444	



TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1 000 euroa)

	KONSERNI		EMOYHTIÖ			KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998		1999	1998	1999	1998
Korkokulut ja muut rahoituskulut									
Saman konsernin yrityksille			-1 147	-968					
Muulle	-9 608	-10 105	-9 175	-9 605					
Yhteensä	-9 608	-10 105	-10 322	-10 573					
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 060	-8 470	-3 438	-3 496					
Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto	520	-964	364	-838					
8. SATUNNAISET ERÄT									
Satunnaiset tuotot									
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	14 282		13 300	315					
Konserniavustus			19 376	14 810					
Fuusio- ja purkuvoitot		39		65					
Laskennalliset verot	4 225								
Muut		45		22					
Yhteensä	18 507	84	32 676	15 212					
Satunnaiset kulut									
Fuusio- ja purkutappiot		-175		-2 434					
Muut		-103		-86					
Yhteensä		-278		-2 520					
Satunnaiset erät yhteensä	18 507	-194	32 676	12 692					
9. TILINPÄÄTÖSSIIRROT									
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-470	-1 019					
10. VÄLITTÖMÄT VEROT									
Tuloverot satunnaisista eristä	-3 724		-3 724						
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-10 327	-15 173	-6 750	-11 256					
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	126	1 400	170	1 315					
Laskennallisen verovelan muutos	1 771	-696							
Yhteensä	-12 154	-14 469	-10 304	-9 941					
TASEEN LIITETIEDOT									
11. KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET									
Aineettomat hyödykkeet									
Aineettomat oikeudet									
Hankintameno 1.1.	1 250	1 232	178	179					
Lisäykset	559	23							
Vähennykset	14	4							
Siirrot toiseen omaisuuserään		1		1					
Hankintameno 31.12.	1 795	1 250	178	178					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	36	36	36	36					
Tilikauden poisto	44								
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	80	36	36	36					
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 715	1 214	142	142					
Liikearvo									
Hankintameno 1.1.	2 909	2 847	1 062	1 062					
Lisäykset	123	85							
Vähennykset		23							
Hankintameno 31.12.	3 032	2 909	1 062	1 062					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 992	1 661	544	402					
Tilikauden poisto	349	331	142	142					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	2 341	1 992	686	544					
Kirjanpitoarvo 31.12.	691	917	376	518					
Muut pitkävaikuttiset menot									
Hankintameno 1.1.	6 353	4 132	5 699	3 804					
Lisäykset	3 537	2 686	3 302	2 354					
Siirrot toisesta omaisuuserästä	88								
Vähennykset	6	52		50					
Siirrot toiseen omaisuuserään		413		409					
Hankintameno 31.12.	9 972	6 353	9 001	5 699					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 062	2 414	2 824	2 173					
Tilikauden poisto	1 074	648	961	651					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 136	3 062	3 785	2 824					
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 836	3 291	5 216	2 875					
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8 242	5 422	5 734	3 535					
Konserniliikearvo									
Hankintameno 1.1.	30 254	26 402							
Lisäykset	5 886	3 852							
Hankintameno 31.12.	36 140	30 254							
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	23 817	18 137							
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 323	12 117							
Aineelliset hyödykkeet									
Maa- ja vesialueet									
Hankintameno 1.1.	14 931	14 615	1 394	1 394					
Lisäykset	102	335							
Vähennykset	917	18							
Siirrot toiseen omaisuuserään		1							
Hankintameno 31.12.	14 116	14 931	1 394	1 394					
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 116	14 931	1 394	1 394					
Rakennukset ja rakennelmat									
Hankintameno 1.1.	53 851	49 787	5 469	5 168					
Lisäykset	5 738	4 223	39	281					
Siirrot toisesta omaisuuserästä		2							
Fuusiossa siirtynyt omaisuus				57					
Vähennykset	13 026	156	5	32					
Siirrot toiseen omaisuuserään		5		5					
Hankintameno 31.12.	46 563	53 851	5 503	5 469					

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1 000 euroa)

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	17 509	15 412	3 936	3 739
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	2 657			
Tilikauden poisto	1 800	2 097	170	197
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	16 652	17 509	4 106	3 936
Kirjanpitoarvo 31.12.	29 911	36 342	1 397	1 533
Koneet ja kalusto				
1.1.1995 jälkeen hankittu tuotantokalusto, hankintahinta yli 8 400 euroa				
Hankintameno 1.1.	24 025	16 646	3 804	8 791
Lisäykset	11 989	14 505		2 138
Vähennykset	10 412	7 126		7 125
Hankintameno 31.12.	25 602	24 025	3 804	3 804
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7 172	5 030	3 804	3 783
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	823			
Tilikauden poisto	4 236	2 142		21
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10 585	7 172	3 804	3 804
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 017	16 853		
Muu kalusto ja ennen 1.1.1995 hankittu tuotantokalusto*)				
Kirjanpitoarvo 1.1.	18 595	16 385	8 422	10 131
Lisäykset	6 120	20 782	3 976	9 540
Siirrot toisesta omaisuuserästä	34	66		
Fuusiassa siirtynyt omaisuus				43
Vähennykset	1 668	9 906	14	9 071
Siirrot toiseen omaisuuserään	33	7		
Kirjanpitoarvo 31.12. ennen poistoja	23 048	27 320	12 384	10 643
Tilikauden poistot	5 309	8 725	2 792	2 221
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 739	18 595	9 592	8 422
Kaluston kirjanpitoarvo 31.12. yhteensä	32 756	35 448	9 592	8 422

*) Ennen 1.1.1995 hankittu tuotanto- ja muu kalusto sekä sen jälkeen hankittu tuotantokalusto, jonka hankintahinta alle 8 400 euroa, ja muu kalusto.

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	1 827	1 745	907	934
Lisäykset	118	186	31	15
Siirrot toisesta omaisuuserästä	34	6		2
Fuusiassa siirtynyt omaisuus				4
Vähennykset	497	2	14	
Siirrot toiseen omaisuuserään	40	108		48
Hankintameno 31.12.	1 442	1 827	924	907

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	963	767	507	408
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	269			
Tilikauden poisto	102	196	55	99
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	796	963	562	507
Kirjanpitoarvo 31.12.	646	864	362	400
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	475	618	458	
Lisäykset	524	3		
Siirrot toisesta omaisuuserästä		458		458
Vähennykset	107	604	90	
Kirjanpitoarvo 31.12.	892	475	368	458
Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.	18 264	17 683		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	78 321	88 060	13 113	12 207
12. SIJOITUKSET				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			41 651	35 546
Lisäykset			11 099	9 142
Vähennykset			5 046	3 037
Hankintameno 31.12.			47 704	41 651
Osuudet osakkuusyhteisöissä				
Hankintameno 1.1.	2 025	2 097	2 274	2 299
Lisäykset	184			146
Vähennykset	421	72	235	171
Hankintameno 31.12.	1 788	2 025	2 039	2 274
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	6 366	2 890	2 730	2 000
Lisäykset	1 082	2 144	684	1 103
Siirrot toisesta omaisuuserästä		2 275		747
Vähennykset	742	943	302	1 120
Siirrot toiseen omaisuuserään	2 159			
Hankintameno 31.12.	4 547	6 366	3 112	2 730
Omat osakkeet				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	4 219		4 219	
Hankintameno 31.12.	4 219		4 219	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintameno 1.1.			26 024	26 804
Lisäykset				
Vähennykset				780
Siirrot toiseen omaisuuserään			778	
Hankintameno 31.12.			25 246	26 024
Saamiset osakkuusyhteisöiltä				
Hankintameno 1.1.	5 391	4 502	5 391	4 502
Lisäykset		889		889
Vähennykset	320		320	
Hankintameno 31.12.	5 071	5 391	5 071	5 391

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Muut sijoitukset				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	7			
Siirrot toisesta omaisuuserästä	8			
Hankintameno 31.12.	15			
Muut sijoitukset yhteensä	5 086	5 391	30 317	31 415
Sijoitukset yhteensä	15 640	13 782	87 391	78 070
13. VAIHTO-OMAISUUS				
Muu vaihto-omaisuus				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	58 197	78 315	52 481	69 131
Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	48 846	58 565	48 326	55 936
Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	12 734	13 089	11 128	9 643
Valmiiden kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeet	12 963	12 917	12 820	12 917
Muut	2 451	15 224	2 100	17 333
Yhteensä	135 191	178 110	126 855	164 960
14. SAAMISET				
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	41			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			20 701	28 469
Yhteensä	41		20 701	28 469
Lainasaamiset	3 044	245	3 044	193
Muut saamiset	53		1	1
Siirtosaamiset	318		318	
Yhteensä	3 415	245	3 363	194
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	3 456	245	24 064	28 663
Laskennallinen vero-saaminen	4 694			
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	140 418	144 157	86 350	87 854
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1 478	433
Lainasaamiset			6 726	7 676
Muut saamiset			19 376	9
Siirtosaamiset			271	3 755
Yhteensä			27 851	11 873
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	12		12	
Muut saamiset	29	32	29	25
Siirtosaamiset	7			
Yhteensä	48	32	41	25
Lainasaamiset	166 884	128 679	166 234	128 297
Muut saamiset	3 962	3 235	1 985	406
Siirtosaamiset	69 727	43 783	51 979	42 410
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	381 039	319 886	334 440	270 865
Saamiset yhteensä	389 189	320 131	358 504	299 528

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisällytyiltä osakeyhtiöiltä yhteensä	1 428	128 005	805	127 746
Siirtosaamiset aiheutuvat pääosin tulottomattoman tilauskannan osatulo- ja jaksotuksista				
Laskennallisiin vero-saamisiin ei ole varovaisuuden periaatteen mukaisesti huomioitu vero-saamista ulkomaisten tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista				
15. RAHOITUSARVOPAPERIT				
Jälleenhankintahinta	17 080		16 144	
Kirjanpitoarvo	13 404		12 514	
Erotus	3 676		3 630	
16. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	49 342	49 283	49 342	49 283
Optiot	92	59	92	59
Siirretty vararahastosta	9 333		9 333	
Osakepääoma 31.12.	58 767	49 342	58 767	49 342
Ylikurssirahasto 1.1.	247		247	
Optiot	311	247	311	247
Siirto vararahastosta	52 934		52 934	
Ylikurssirahasto 31.12.	53 492	247	53 492	247
Omien osakkeiden rahasto 1.1.				
Siirto voittovaroista	4 219		4 219	
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	4 219		4 219	
Vararahasto 1.1.	62 699	62 469	62 267	62 267
Siirto voittovaroista	25	306		
Siirto ylikurssirahastoon	-52 934		-52 934	
Siirto osakepääomaan	-9 333		-9 333	
Muuntoero	39	-76		
Vararahasto 31.12.	496	62 699		62 267
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	113 328	95 049	111 809	95 389
Osingonjako	-12 336	-9 857	-12 336	-9 857
Siirto vararahastoon	-25	-306		
Muuntoerojen muutos	335	-387		
Myydyn tytäryhtiön poistoero	-3 111			
Muut muutokset	-158	397		
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-4 219		-4 219	
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	93 814	84 896	95 254	85 532
Tilikauden voitto	60 698	28 432	52 305	26 277
Oma pääoma yhteensä	271 486	225 616	264 037	223 665

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT (1 000 euroa)

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	93 814	84 896	95 254	85 532
Tilikauden voitto	60 698	28 432	52 305	26 277
Osakepääomakorotukset	-110			
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-1 933	-5 722		
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	152 469	107 606	147 559	111 809
17. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero 1.1.			1 038	
Lisäys			470	1 038
Poistoero 31.12.			1 508	1 038
18. PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraukset				
Verovaraukset				
Vuokravastuuvaraukset	1 032	1 177	996	1 177
Takuuvaraukset	822	756		
Tappiotyövaraukset	4 529	377	4 529	129
Muut pakolliset varaukset	278	930		511
Yhteensä	6 661	3 240	5 525	1 817
19. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	1 628	2 930		
Yhteensä	1 628	2 930		
Velat, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Rahalaitoslainat	8 396	5 581	8 364	5 581
Eläkelainat	17 714	19 590	17 714	19 548
Muut lainat		33 703		33 646
Yhteensä	26 110	58 874	26 078	58 775
Rahalaitoslainat sisältävät velkaa tytäryhtiöille konserni-pankkitililtä			33 024	27 136
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta olevat velat		26 773		26 773
20. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			2 988	3 039
Muut velat			1 238	2 543
Siirtovelat			130	114
Yhteensä			4 356	5 696
Velat osakkuusyrityksille				
Muut velat	682	188	682	188
Yhteensä	682	188	682	188

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1999	1998	1999	1998
21. OSATULOUTUKSEN VAIKUTUS TASE-ERIIN				
Vaihto-omaisuus/				
Keskeneräiset työt	323 544	320 771	234 329	187 649
./ Osatuloutus	290 830	282 761	211 679	166 342
Keskeneräiset työt taseessa	32 714	38 010	22 650	21 307
Vieras pääoma/Saadut ennakomaksut	454 816	358 269	302 171	203 202
./ Osatuloutus	411 104	315 830	277 192	182 156
Saadut ennakot taseessa	43 712	42 439	24 979	21 046
Siirtovelat aiheutuvat pääosin tulouttamattoman tilauskannan jaksotuksista				
22. VASTUUSITOUKUKSET				
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	65 699	101 924	52 180	75 584
Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena				
Lainoihin pantatut osakkeet yhteensä	9 885	23 913	9 862	23 115
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Pantatut arvopaperit	942	942	942	942
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.				
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	2 316	669	185	105
Myöhemminä vuosina maksettavat	5 309	2 295	444	400
Yhteensä	7 625	2 964	629	505
Muut vastuut				
Takaisinosovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkaosavastuista	21 571	27 769	21 218	27 769
Muut vastuusitoumukset	241		241	
Yhteensä	21 812	27 769	21 459	27 769
Takaukset				
Saman konsernin yritysten puolesta			69 912	59 898
Osakkuusyritysten puolesta	1 226	798	1 226	798
Muiden puolesta	4 856	1 930	4 856	1 584
Yhteensä	6 082	2 728	75 994	62 280
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset				
Konserniyhtiöiden veloista	2 355	2 355	2 355	2 355
Johdannaissopimukset				
Valuuttatermiinisopimukset				
Käypä arvo	28 385	26 418	27 225	17 776
Kohde-etuksien arvo	29 021	26 244	27 587	17 616

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

23. OSAKKEET JA OSUUDET

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Konsernin		Tulos 1 000 e	
				Kirjan- pitoarvo 1 000 e	osuus omasta pääomasta 1 000 e		
OMOYHTIÖN OMISTAMAT KONSERNIYHTIÖIDEN OSAKKEET							
Rakennustoimisto Tolonen Oy, Hämeenlinna	100,00	800	EUR	720	6 365	743	1
Kiinteistö Oy Panuntie 11, Helsinki	100,00	12 521	FIM	125	6 667	6 633	0
YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy, Helsinki	100,00	14 000	EUR	140	3 045	693	510
YIT Facility Management Oy, Helsinki	100,00	1 200	FIM	1 200	1 196	364	76
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy, Helsinki	100,00	40	EUR	8	8	8	0
YIT Bygg AB, Västerås	100,00	500	SEK	2 000	222	298	-2 858
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK	500	72*)	135	55
AS Makroflex, Tallinna	100,00	480	EEK	14 064	847	3 808	232
YIT Universaalehituse AS, Tallinna	100,00	700	EEK	700	49	357	0
YIT Latvija SIA, Riika	100,00	259	LVL	26	37	539	47
YIT UAB, Vilna	100,00	2 000	LTL	200	36	54	28
ZAO YIT-Genstroj, Moskova	100,00	2 500	RUB	887 500	127	33	0
YIT Invest Export Oy, Helsinki	100,00	2 000	FIM	300	52	50	0
YIT Project Export Oy, Helsinki	100,00	2 000	FIM	300	52	52	1
YIT Project Invest Oy, Helsinki	100,00	60 000	FIM	6 000	1 009	1 009	0
ZAO Lentek, Pietari	88,00	880	RUB	9	1 009*)	576	492
Makroflex Oy, Oitti	100,00	2 700	EUR	1 350	1 578	1 299	-6
ZAO Makroflex, Moskova	100,00	1 000	RUB	100	0*)		0
YIT Saumaeriste Oy, Helsinki	100,00	3 000	FIM	300	50	50	0
YIT Polska sp. z o.o., Krakova	100,00	100	PLN	100	27	-257	-247
AB Kausta, Kaunas	66,33	6 632 590	LTL	6 633	1 921	1 150	-1 110
UAB Kausta Guder, Liettua	51,00	16 830	LTL	168 830	0*)		
YIT Saly Development Oy, Helsinki	100,00	500	FIM	50	8	8	0
YIT Safetytec Oy, Helsinki	86,60	606	EUR	119	468	2 718	1 134
Huber Servitek Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR	510	1 520	668	6
Huber Talotekniikka Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR	1 700	3 476	3 689	0
YIT Teollisuus Oy, Helsinki	100,00	5 000	EUR	850	1 580	2 083	8
Huber Testing Oy, Helsinki	100,00	500	EUR	85	373	317	477
Scandinavian Mill Service Oy, Helsinki	51,00	51	FIM	77	13	21	9
YIT Projektör AB, Tukholma	100,00	125 000	SEK	12 500	760	954	-1 289
AS YIT Huber, Tallinna	100,00	4 000	EEK	400	25	29	-31
YIT Service Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR	850	1 357	1 464	14
YIT Power Oy, Ylivieska	60,00	87 000	EUR	8 700	1 241	7 574	1 420
Länsiteknio Oy, Helsinki	100,00	15 000	FIM	150	6 115	1 912	471
Kruunuhaan Putki Oy, Helsinki	100,00	60	EUR	10	657*)		
Oulun Ykär Oy, Oulu	100,00	15	EUR	3	31*)		
As Oy Nurmipetäjä, Helsinki	100,00	467	EUR	4	286*)		
Länsi-Pohjan Asennus Oy, Kempele	100,00	40	EUR	1	305*)		
YIT-Huber East Oy, Helsinki	100,00	500	FIM	50	8		
YIT-Huber Invest Oy, Helsinki	100,00	2 000	FIM	200	34		
ZAO YIT-Peter, Pietari	100,00	1 000	RUB	1 000	0*)	24	24
YIT Industrier A/S, Mongstad	100,00	2 601	NOK	2 601	441	909	810
YIT Kalusto Oy, Urjala	100,00	10 000	EUR	5 000	5 170	6 827	1 656
YIT-Yhtymän Lomakeskus Oy, Helsinki	100,00	2 300	FIM	2 300	1 811	1 824	28
YIT-Huber Oy, Helsinki	100,00	800	EUR	8	8	8	
YIT-Rakennus Oy, Helsinki	100,00	800	EUR	8	8	8	
Yhteensä					47 704		

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl		Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e	Konsernin osuus omasta pääomasta 1 000 e	Tulos 1 000 e
EMOYHTIÖN OMISTAMAT OSAKKUUSYHTIÖIDEN OSAKKEET							
Kiinteistö Oy Panuntie 6, Helsinki	43,75	3 046	FIM	30	917	4 478	0
Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi	27,76	349	FIM	100	146	165	0
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia	49,00	2 450	SAR	2 450	571	663	17
Oy Botnia Mill Service Ab	40,00	2 400	FIM	2 400	404	404	179
Finn-Stroi Oy, Helsinki	31,56	1 010	FIM	10	0	4	9
Yhteensä					2 038		
EMOYHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET MUISSA YHTIÖISSÄ							
E. Hiltunen Oy, Helsinki	4,70	4 765	FIM	95	96		
Oy Datacity Center, Turku	3,29	1 000	FIM	100	17		
Kiinteistö Oy Joensuun Sepänahjo, Joensuu	14,96	1 515	FIM	3	128		
As Oy Jyväskylänkatu 4, Jyväskylä		81			40		
Helsinki Exchanges Group Ltd Oy, Helsinki		24 400			25		
OKR-Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta, Helsinki		6	FIM	120	20		
Suomen Arvopaperikeskus Oy, Helsinki		2	FIM	140	24		
PPTH Steelmanagement Oy, Peräseinäjoki	19,00	10 070	EUR	50	8		
Rautaruukki Oyj, Oulu		198 160	FIM	1 982	747		
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet					436		
Puhelinosaakkeet ja -osuudet					145		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					1 426		
Yhteensä					3 112		
TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUUDET MUISSA YHTIÖISSÄ							
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet					901		
Puhelinosaakkeet ja -osuudet					64		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					73		
Yhteensä					1 038		

HALLITUKSEN EHDOTUS VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Konsernitaseen 31.12.1999 mukaan konsernin
jakokelpoinen vapaa oma pääoma on
152 469 000,00 euroa.

Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n vapaa oma pääoma
taseen 31.12.1999 mukaan on
147 558 655,44 euroa, josta

· voittovarot edellisiltä tilikausilta	95 253 863,47
· tilikauden voitto	52 304 791,97
	<hr/>
	147 558 655,44

Hallitus ehdottaa, että voittovarot käytetään
seuraavasti:

· Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 30 % eli 0,60 euroa osakkeelta	17 338 431,00
· Voittovarojen tilille jätetään	130 220 224,44
	<hr/>
	147 558 655,44

Helsingissä 10. helmikuuta 2000

Ilpo Jalasjoki
Jouko Ketola
Juhani Kuusisto
Raimo Lahtinen
Esko Mäkelä
Mikko Rekola
Reino Hanhinen
toimitusjohtaja

Yllä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän
kirjanpitoavan mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään
annettu kertomus.

Helsingissä 15. helmikuuta 2000

Pekka Nikula
KHT

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy
KHT-yhteisö
Kimmo Rautvuori
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon,
tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.
1999. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilin-
päätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin
ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.
Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme
lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan
mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimis-
periaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin
tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi,
ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita.
Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallinto-
neuvoston ja hallituksen sekä toimitusjohtajan
toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain
säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on
laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöstä koskevien
muiden säännösten ja määräysten mukaisesti.
Tilinpäätös antaa kirjanpitoa laissa tarkoitettulla tavalla
oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön
toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan
vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön
hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille
sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä on
osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 15. helmikuuta 2000

Pekka Nikula
KHT

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy
KHT-yhteisö
Kimmo Rautvuori
KHT

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

YIT-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvosto on tutustunut
sille esitellyyn vuoden 1999 tilinpäätökseen
konsernitilinpäätöksineen ja tilintarkastuskertomuk-
seen sekä hallituksen ehdotukseen voittovarojen
käytöstä. Lausuntonaan hallintoneuvosto toteaa,
että sillä ei ole esitellyn aineiston johdosta
huomautettavaa ja että se yhtyy hallituksen
ehdotukseen voittovarojen käytöstä.

Hallintoneuvostosta ovat erovuorossa toimitus-
johtaja Ilkka Brotherus ja
vuorineuvos Mikko Kivimäki.

Helsingissä 16. helmikuuta 2000

HALLINTONEUVOSTO

Asmo Kalpala
Iiro Viinanen
Ilkka Brotherus
Mikko Kivimäki
Antti Tanskanen
E.J. Toivanen



YIT-YHTYMÄ OYJ

PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki
Puhelin 020 433 111, faksi 020 433 3700, E-mail etunimi.sukunimi@yit.fi, internet www.yit.fi