



*YIT-Yhtymä Oyj*  
*Vuosikertomus*  
*2000*

**YIT**

# Tietoja sijoittajille

## **Varsinainen yhtiökokous**

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 8.3.2001 klo 15.00 yhtiön pääkonttorissa, Panuntie 11, Helsinki. Kokouskutsu on julkaistu 12.2.2001 Helsingin Sanomissa ja Kauppalehdessä sekä YIT:n kotisivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi). Oikeus osallistua kokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 26.2.2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään 5.3.2001 klo 16.00 joko puhelimitse numeroon 020 433 2453 tai 020 433 2257 tai sähköpostitse [pirkko.pesonen@yit.fi](mailto:pirkko.pesonen@yit.fi) tai [liisa.nordberg@yit.fi](mailto:liisa.nordberg@yit.fi). Kirjeitse voi ilmoittautua osoitteella YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki. Mahdollinen valtakirja pyydetään toimittamaan ennen ilmoittautumisajan päättymistä em. osoitteeseen.

## **Osingonmaksu**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2000 maksetaan osinkoa 0,75 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on osakkeenomistajalla, joka täsmäytyspäivänä 13.3.2001 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osingonmaksun alkamispäiväksi hallitus esittää tiistaita 20.3.2001.

## **Taloudelliset katsaukset**

YIT-Yhtymä Oyj siirtyy vuonna 2001 neljännesvuosittaiseen raportointiin. Osavuositarkastukset julkaistaan seuraavasti:

Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta	7.5.2001
Osavuositarkastus tammi-kesäkuulta	3.8.2001
Osavuositarkastus tammi-syyskuulta	2.11.2001

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille. Osavuositarkastuksia ei paineta, vaan ne julkaistaan pörssitiedotteena ja yhtiön kotisivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi). Kopion osavuositarkastuksesta saa postitse tai sähköpostitse tilaamalla osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Konserniviestintä, PL 36, 00621 Helsinki, puhelin 020 433 2467 tai faksi 020 433 3746. Myös yhtiön kotisivujen kautta voi ilmoittautua postituslistalle.

## **Osoitteenmuutokset**

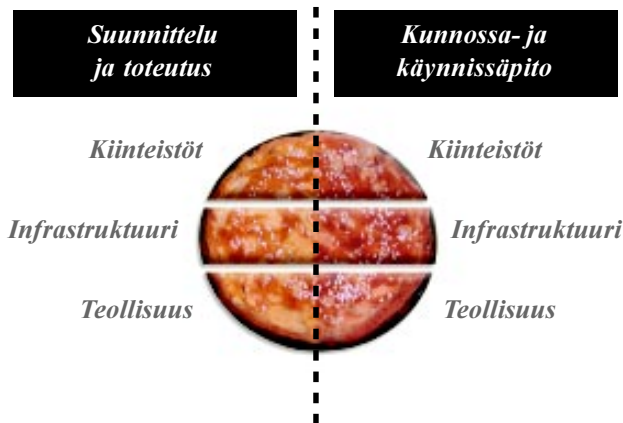
Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan henkilötiedoissa tai omistuksessa tapahtuneet muutokset sen pankin tai pankkiiliikkeen konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan. Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 1260, 00101 Helsinki.

Vuosikertomusta voi tilata osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Julkaisutalaukset, PL 36, 00621 Helsinki, puhelin 020 433 2042 tai faksi 020 433 3700.

## YIT tarjoaa palveluja investoinnin koko elinkaarelle

YIT on investointi- ja kunnossapitoalan kokonaispalveluyritys. Se tarjoaa asuntojen, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja teollisuusinvestointien suunnittelu- ja toteutuspalveluja sekä kunnossa- ja käynnissäpitopalveluja kotimaassa ja ulkomailla.

YIT:n palveluketju kattaa investoinnin koko elinkaaren.



Palvelut on esitelty tarkemmin sivulla 7.

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettuna kahteen YIT-Yhtymä Oyj:n täysin omistamaan tytäryhtiöön YIT Rakennus Oy:hyn ja YIT Installaatiot Oy:hyn ja niiden alakonserneihin. Konsernin johto ja konsernipalvelut ovat pörssiyhtiönä toimivassa emoyhtiössä YIT-Yhtymä Oyj:ssä.

Tietoja sijoittajille	2
YIT lyhyesti	3
Konsernijohtajan katsaus	4
Konsernin avainluvut 2000 ja 1999	6
Liiketoimintaryhmien palvelut lyhyesti	7
Taloudellista kehitystä kuvaavat luvut 1996 - 2000	8
YIT:n toiminta-ajatuksen lähtökohtana on elinkaaristrategia	9
YIT-konsernin pääliiketoimintojen markkinanäkymät hyvät	12
Kehittämällä kilpailuetua	16
YIT panostaa henkilöstöönsä	18
Ympäristö, laatu, terveys ja turvallisuus mukana kaikessa toiminnassa	20
YIT RAKENNUS OY	24
YIT:n tontti- ja kiinteistökanta - tulevaisuuden vahvuus	24
Talonrakennus jatkoï ripeää tuloskasvua	26
Kiinteistöpalvelut vahvassa kehitysvireessä	30
Infrapalvelut - palveluita infrastruktuurin koko elinkaarelle	32
Vientitoiminta vahvasti asemiaan	34
YIT INSTALLAATIOT OY	36
Teollisuus investoi jälleen - kasvu kunnossapidossa jatkui	36
YIT-konsernin hallinto ja johtaminen	42
Hallitus 1.1.2001	44
Konsernin johtoryhmä 1.1.2001	45
Tietoja YIT:n osakkeista	46
Tietoja YIT:n osakkeenomistajista	49
Sijoitustutkimukset	51
Keskeisiä tapahtumia vuonna 2000	52
Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2000	53
Tuloslaskelmat	57
Taseet	58
Rahoituslaskelmat	60
Tilinpäätöksen liitetiedot	61
Tunnuslukujen laskentakaavat	62
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	76
Tilintarkastuskertomus	76
YIT-konsernin organisaatio	77
Yhteystiedot	78





## **Yhtymän tulos vuodelta 2000 parani ennakkoidusti**

YIT-Yhtymä Oyj:n omistaja-arvo kehittyi myönteisesti. 1990-luvun puolivälistä vakaana jatkunut nousujohtainen kehitys tuotti vuonna 2000 hyvän tuloksen. Tulos ennen satunnaiseriä nousi 79,5 miljoonaan euroon, sijoitetun pääoman tuotto 21,2 prosenttiin ja liikevaihto 1,2 miljardiin euroon. Hallituksen osingonjakoehdotus yhtiökokoukselle on 0,75 euroa osakkeelta. YIT:n päämääränä on jatkossakin tasaisesti kehittyvä tuottovirta osakkeenomistajille. Strateginen osingonjakotavoitteemme on 30 - 50 prosenttia vuosituloksesta.

## **Väestön ja työpaikkojen keskittyminen jatkuu**

Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden ajankohtainen myönteinen kehitys perustuu uuden talouden yritysten toiminnan laajentumiseen ja keskittymiseen maamme kasvukeskusalueille. Vilkaasta rakentamisvauhdista huolimatta kasvukeskusten vapaana olevien toimitilojen ja asuntojen määrä on kysyntään nähden riittämätön. Liike- ja toimistorakennusten ja asuntojen uudisrakentaminen sekä tilojen modernisointitarpeen vaatima korjausrakentaminen lisääntyvät edelleen kasvukeskuksissa.

## **YIT toimii kasvualueilla**

YIT:n toiminnan alueellinen peitto kattaa pitkäaikaisen strategisen valinnan mukaisesti edellä mainitut elinkeinotoiminnan ja rakentamisen kasvualueet. Näillä alueilla rakentamisen ja kiinteistöpalvelujen kysynnän kasvu on keskimääräistä nopeampaa ja tarjoaa YIT:lle koko maan volyymikehitystä paremmat markkinanäkymät.

## **Teollisuuden investoinnit ja kunnossapitopalvelut kasvavat**

Viime vuoden lopulla teollisuuden investoinnit alkoivat kasvaa nopeasti. Korkea kapasiteetin käyttöaste johti vuoden 2000 lopulla teollisuuden investointien ja myös teollisuusrakennuslupien ripeään kasvuun. Samaan aikaan kun teollisuuden investointi- ja modernisointihankkeet ovat lisääntymässä, jatkuu teollisuuden kunnossapitopalveluiden ulkoistaminen. Teollisuuden lisäksi muillakin elinkeinotoiminnan aloilla yritykset keskittyvät ydinliiketoimintaansa ja ulkoistavat tila- ja kiinteistöpalveluita niihin erikoistuneille yrityksille.



### **Elinkaaren mittainen palveluketju**

YIT:n toiminta-ajatuksena on auttaa asiakkaitamme investoimaan kannattavasti ja säilyttämään investointiensä arvon. Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi olemme ulottaneet palveluketjumme hankkeen koko elinkaarelle. Se ulottuu kehittämisestä suunnittelun sekä rakentamis- ja investointipalvelujen kautta kunnossa- ja käynnissäpitoon asti kaikilla liiketoiminta-alueillamme.

### **YIT on korkeatasoinen palveluyritys**

Määrätietoisien työn tuloksena organisaatiotamme on kehitetty rakentajasta investointi- ja kunnossapitoalan korkeatasoiseksi kokonaispalveluyritykseksi. Integroimme suunnitelmallisesti rakennus- ja taloteknisten yksiköidemme osaamista sekä tietoteknisiä verkko- ja hyvinvointipalveluja YIT Mediakotien ja nykyaikaisten toimintilojen varusteiksi. Niitä valmistaudutaan tarjoamaan myös olemassa olevaan rakennuskantaan.

### **Pitkä palveluketju tuo vakautta ja asiakkaillemme synergiaetuja**

Jo nyt on mahdollista toteuttaa investointi- ja infra-hankkeiden koko elinkaaren kaikki rakentamis- ja kunnossapitopalvelut YIT-konsernin omien erikoistuneiden organisaatioyksiköiden voimin. YIT Rakennuksen ja YIT Installaatioiden yhteistoiminnan synergiahyödyt parantavat tuottavuuttamme ja tulevat myös asiakkaidemme ja omistajiemme hyödyksi.

### **YIT Smart ja Sonera Living - älykkäitä rakennuksia ja palveluita**

YIT:n maine korkeatasoisena palveluyrityksenä perustuu yrityskulttuuriimme kuuluvaan vahvaan tuotteiden ja palveluiden kehityspanokseen. YIT Smart -tutkimus- ja kehitysohjelmassa luodaan uusia informaatioteknologiaa hyödyntäviä taloteknisiä ja verkkoratkaisuja. Niillä ohjataan kiinteistöjen ja rakenteiden taloudellista ylläpitoa, turvallisuutta ja terveellisuutta. Viime vuonna perustettu yhteisyrittäjä Sonera Living Oy tarjoaa asuntojen verkko- ja turvapalveluita ja tuotteita tulevaisuuden tietoyhteiskunnan kotien varusteiksi.

### **Calorin osto on pitkä askel pohjoismaisille markkinoille**

Pohjoismaiden talotekniikan ja teollisuuden kunnossapitopalveluiden kasvavilla markkinoilla olemme lisänneet oleellisesti suorituskykyämme ostamalla ruotsalaisen Calor AB:n koko osakekannan. Odotamme merkittäviä synergiaetuja teknisen osaamisen, kehitystyön ja hankintatoimen alueilla sekä kasvaneiden resurssien joustavasta käytöstä suurissakin investointihankkeissa.

### **Ammattikoulutusohjelmalla laatua ja tuottavuutta**

Taloustutkimuksen suuryritystutkimuksen mukaan YIT on toimialansa halutuin työnantaja. Maine hyvänä työnantajana perustuu tyypillisiin pitkiin työsuhteisiin ja ammattimiesten arvostukseen. Jokainen YIT:läinen on tärkeä. Ammattitaidon arvostusta kuvaavat YIT:n mittavat henkilöstön koulutusohjelmat YIT Service -opistossa ja yhteistyössä Siikaranta-opiston kanssa. Koulutuksella kuten kehitystyölläkin pyritään tekniseen ammattitaitoon yhdistämään palveluosaamista koko liiketoiminnan palveluketjussa.

### **Hyvät näkymät vuodelle 2001**

Suomen talouden tilanne pysyy taloudellisten tutkimuslaitosten ennusteiden mukaan myönteisenä. Kaksivuotinen tulopoliittinen sopimus veroratkaisuineen lisää kotitalouksien tuloja ja siten yksityistä kulutusta ja asunnonostomahdollisuuksia. Toimitilojen ja asuntojen kysyntä jatkuu kasvukeskuksissa vahvana. Euroalueen kohtuullinen korkotaso ja alhainen inflaatio luovat hyvät edellytykset myös teollisuuden vilkastuvalle investointitoiminnalle. YIT:n vahva liikevaihdon kasvu ja ennakoitu tuloksen paraneminen vuonna 2001 luovat edelleen mahdollisuuden aktiivisen osingonjakopolitiikan jatkamiselle.

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

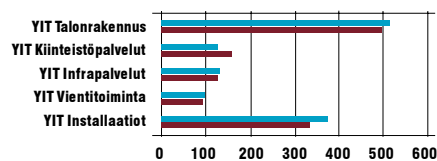
Reino Hanhinen  
konsernijohtaja

# Konsernin avainluvut 2000 ja 1999

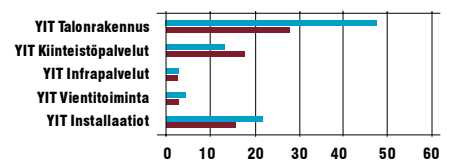
	milj. euroa		milj. mk	
	2000	1999	2000	1999
Liikevaihto	1 235,4	1 222,1	7 345	7 266
muutos edellisestä vuodesta, %	1,1	4,7		
ulkomaantoiminnan osuus	146,4	165,3	870	983
Liikevoitto	89,7	62,3	533	370
% liikevaihdosta	7,3	5,1		
Voitto ennen satunnaiseriä	79,5	55,2	473	328
Voitto ennen veroja	79,4	73,7	472	438
Tilikauden voitto	54,7	60,7	325	361
Taseen loppusumma	800,8	702,7	4 761	4 178
Korollinen nettovelka	115,4	117,1	686	696
Oma pääoma	309,0	271,5	1 837	1 614
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	34,3	35,6	204	212
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	574,7	479,1	3 417	2 849
	euroa		mk	
Tulos/osake	1,90	1,59	11,30	9,45
Oma pääoma/osake	10,52	9,25	62,55	55,00
Osinko/osake	0,75*)	0,60	4,46*)	3,57
Osakkeen päätöskurssi 31.12	13,60	10,90	80,86	64,81
Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,2	15,5		
Oman pääoman tuotto, %	19,1	18,3		
Omavaraisuusaste, %	40,2	41,6		
Velkaantumisasaste (gearing), %	38,1	42,8		
Henkilöstö keskimäärin	8 189	8 721		

\*) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Liikevaihto liiketoimintaryhmittäin, milj. euroa

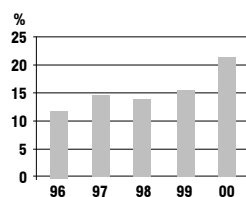


Liikevoitto liiketoimintaryhmittäin, milj. euroa

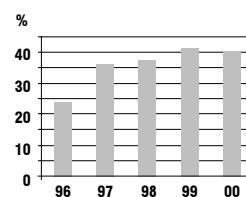


Liikevaihto ja liikevoitto 2000  
Liikevaihto ja liikevoitto 1999

Sijoitetun pääoman tuotto 1996-2000



Omavaraisuusaste 1996-2000



# Liiketoimintaryhmien palvelut lyhyesti

## RAKENNUSPALVELUT YIT RAKENNUS OY

### YIT Talonrakennus

vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Uudenmaan ulkopuolella sen toimialaan kuuluu asuntorakentamisen lisäksi myös muu talonrakentaminen.

### YIT Kiinteistöpalvelut

tarjoaa kiinteistön koko elinkaaren kattavan palveluketjun. Uudenmaan alueella toimivat hanke- ja toimitilapalveluihin, toimitilarakentamispalveluihin sekä korjausrakentamispalveluihin erikoistuneet yksiköt. Projektinjohtopalvelujen sekä käyttö- ja ylläpitopalvelujen toiminta-alueena on koko Suomi.

### YIT Infrapalvelut

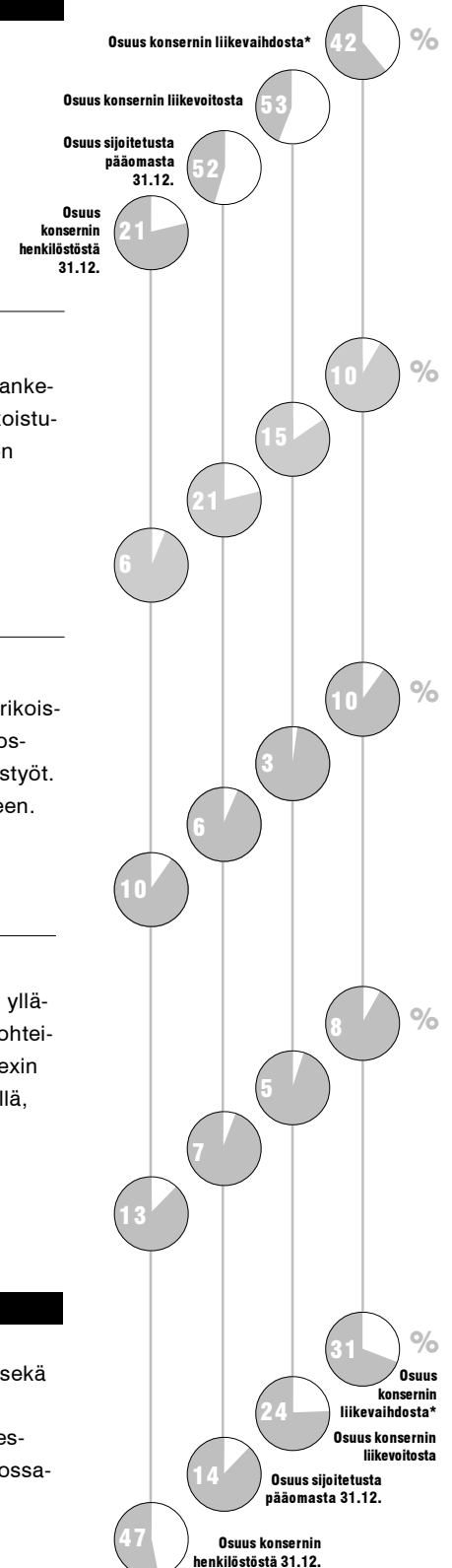
tarjoaa maa- ja vesirakentamisen palveluja laajoista infrastruktuurihankkeista yksittäisiin erikoistoihin ja tuotteisiin. Liiketoimintaryhmän palveluihin kuuluvat maa-, kallio-, silta-, vesi- ja laitosrakentaminen, verkosto- ja aluerakentaminen sekä stabiloinnit ja muut geotekniikan erikoistyöt. Infrastruktuurin hoito- ja ylläpitopalvelut muodostavat uuden merkittävän liiketoiminta-alueen.

### YIT Vientitoiminta

tarjoaa rakennus-, infrastruktuuri-, ja teollisuuskohteiden kehitys-, suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluja Venäjällä, muissa IVY-maissa ja Baltian maissa. Vesi- ja ympäristötekniikan kohteita toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa. Makroflexin polyuretaanieristeitä ja -tiivisteitä tuotetaan Suomessa ja Virossa ja markkinoidaan Venäjällä, Euroopassa ja Kaukoidässä.

## TEOLLISUUDEN PALVELUT JA TALOTEKNIikka YIT INSTALLAATIOT OY

tarjoaa teollisuuden kunnossa- ja käynnissäpitopalveluja, teollisuuden investointipalveluja sekä talotekniikan (lämpö, vesi, ilmastointi ja sähkö) urakointi-, saneeraus- ja huoltopalveluja. YIT Installaatioilla on tytäryhtiöt Ruotsissa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Teollisuuden investointipalveluissa YIT Installaatiot on omilla tuotealueillaan suurin yritys Pohjoismaissa, kunnossapitoliiketoiminnassa ja talotekniikassa merkittävimpiä Suomessa.

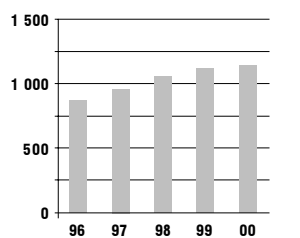


\* = ilman liiketoimintaryhmän ulkopuolisia konsernieliminoitteja.

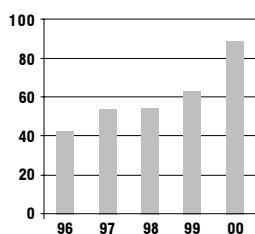


# Taloudellista kehitystä kuvaavat luvut 1996 - 2000

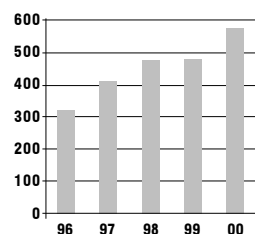
Liikevaihto, milj. euroa



Liikevoitto, milj. euroa



Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa



Valuuttakurssit 31.12.2000

1 EUR =	5,94573	FIM
	0,9305	USD
	0,6241	GBP
	8,8313	SEK
	8,2335	NOK
	15,6466	EEK
	26,589	RUB

## TIETOJA TULOSLASKELMASTA

(milj. euroa)

	2000	1999	1998	1997*	1996*
Liikevaihto	1235,4	1 222,1	1 167,7	941,4	876,3
Muutos, %	1,1	4,7	24,1	7,4	32,8
Ulkomaantoiminnan osuus	146,4	165,3	200,0	171,1	157,4
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	1 126,8	1 141,2	1 095,7	871,4	818,2
Poistot ja arvonalentumiset	18,9	18,6	17,5	16,0	15,9
Liikevoitto	89,7	62,3	54,5	54,0	42,2
% liikevaihdosta	7,3	5,1	4,7	5,7	4,8
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-10,2	-7,1	-8,5	-10,8	-13,6
Voitto ennen satunnaiseriä	79,5	55,2	46,0	43,2	28,6
% liikevaihdosta	6,4	4,5	3,9	4,6	3,2
Satunnaiset tuotot	0	18,5	0,1	10,8	1,6
Satunnaiset kulut	0,1	0	0,3	1,2	2,2
Voitto ennen veroja	79,4	73,7	45,8	52,8	28,0
% liikevaihdosta	6,4	6,0	3,9	5,6	3,2
Tilikauden voitto	54,7	60,7	28,4	40,9	20,7

## TIETOJA TASEESTA

### Vastaavaa

Aineettomat hyödykkeet	23,8	20,6	17,5	15,7	17,5
Aineelliset hyödykkeet	85,2	78,3	88,1	78,6	93,8
Sijoitukset					
Omat osakkeet	7,8	4,2			
Muut sijoitukset	11,0	11,4	13,8	10,5	10,8
Vaihto-omaisuus	249,4	175,4	222,2	217,5	181,3
Saamiset	411,0	389,2	320,1	300,9	259,7
Rahoitusarvopaperit	1,4	13,4	5,1	3,7	9,9
Rahat ja pankkisaamiset	11,2	10,2	10,5	16,4	8,8
Vastaavaa yhteensä	800,8	702,7	677,3	643,3	581,8

### Vastattavaa

Osakepääoma	58,8	58,8	49,3	49,3	41,0
Muu oma pääoma	250,2	212,7	176,3	157,6	82,4
Vähemmistöosuus	1,6	6,7	11,1	10,1	7,6
Pakolliset varaukset	6,9	6,7	3,2	4,4	4,2
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Korollinen	89,2	125,2	128,4	120,9	166,5
Koroton	3,3	4,8	9,3	7,1	18,2
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Korollinen	38,9	15,5	44,7	69,1	82,6
Ennakkomaksut	47,1	43,7	42,4	41,2	37,0
Muu koroton	304,8	228,6	212,6	183,6	142,3
Vastattavaa yhteensä	800,8	702,7	677,3	643,3	581,8

## TUNNUSLUKUJA

Sijoitetun pääoman tuotto, %	21,2	15,5	13,7	14,5	11,8
Oman pääoman tuotto, %	19,1	18,3	13,9	21,7	19,0
Omavaraisuusaste, %	40,2	41,6	37,3	36,0	24,0
Korollinen nettovelka, milj. euroa	115,4	117,1	157,5	170,2	230,4
Quick ratio	1,2	1,7	1,3	1,3	1,2
Velkaantumisaste, %	38,1	42,8	66,6	78,4	175,9
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. euroa	34,3	35,6	35,9	24,7	15,5
% liikevaihdosta	2,8	2,9	3,1	2,4	1,8
Tulouttamaton tilauskanta 31.12, milj. euroa	574,7	479,1	477,5	411,7	319,7
Ulkomaantoiminnan osuus	57,3	46,8	89,2	91,8	57,7
Henkilöstö keskimäärin	8 189	8 721	7 340	6 531	7 184

\* Vuosien 1996 - 97 tiedot ovat aikaisemman tilinpäätöskäytännön mukaisia.

Osakekohtaiset tunnusluvut ovat sivulla 48. Tunnuslukujen laskentakaavat ovat sivulla 62.



*”YIT:n tuote- ja palveluvalikoimaa kehitetään voimakkaasti uuden teknologian avulla.”*

YIT:n  
toiminta-ajatuksen  
lähtökohtana  
on  
elinkaaristrategia

	<i>Investointien suunnittelu- ja toteutuspalvelut</i>	<i>Investointien kunnossa- ja käynnissäpitopalvelut</i>	
<b>YIT RAKENNUS OY</b>			
<b>Infrastruktuuri (MVR)</b>	<i>Maa- ja vesirakentaminen, vesihuoltorakentaminen</i>	<i>Aluekunnossapito, laitoshuolto</i>	<b>Infrastruktuuri (MVR)</b>
<b>YIT RAKENNUS OY</b>	<i>Talonrakentaminen, kiinteistökehitys,</i>	<i>Korjausrakentaminen, kiinteistöpalvelut,</i>	<b>Kiinteistöt ja asunnot</b>
	<i>talotekniikka</i>	<i>talotekniikka</i>	
<b>YIT INSTALLAATIOT OY</b>			
<b>Teollisuus ja energia</b>	<i>Putkistot, säiliöt, teollisuuden investointipalvelut</i>	<i>Prosessi- ja voimateollisuuden huolto ja kunnossapito</i>	<b>Teollisuus ja energia</b>
	<i>Investointien suunnittelu- ja toteutuspalvelut</i>	<i>Investointien kunnossa- ja käynnissäpitopalvelut</i>	

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





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

## **YIT-konsernin päästrategia 2001 - 2003 on kannattava kasvu**

Konsernistrategiamme tähtää toiminta-ajatuksen mukaisesti elinkaaren mittaisen palveluketjun tarjontaan ja hallintaan kaikilla YIT:n liiketoimintasektoreilla. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan.

Rakentamisessa tavoitteenamme on säilyttää ja vahvistaa johtava asema kotimaassa. Kasvun painopistealueita ovat vapaarahoitteinen asuntotuotanto, liike- ja teollisuusrakentaminen sekä projektinjohtopalvelut. YIT:n erityisvahvuutena on hyvä tonttikanta ja jatkuva kehitystyö.

Huolto- ja kunnossapitopalvelujen laajuus kasvaa voimakkaasti kaikilla liiketoiminta-alueilla: teollisuudessa, kiinteistöissä ja infrastruktuurissa. Rakennus- ja kiinteistöklusterin voimakas muutoskehitys luo YIT:lle hyvät edellytykset kasvavien markkinoiden hyödyntämiselle.

Teollisuuden investointipalveluissa tähdätään markkinajohtajuuden vahvistamiseen edelleen Skandinaviassa. Talotekniikka on YIT:lle erittäin merkittävä kasvualue. Kasvua tuetaan sekä pidentämällä palveluketjua että laajentamalla teknistä osaamistamme.

YIT:n kansainvälisen toiminnan painopiste rakentamisessa on Itämeren alueella, missä tähdätään paikallistoiminnan kehittämiseen vahvistamalla etabloitumista tärkeimmillä kohdealueilla Venäjällä ja Baltiassa. Teollisuuden ja talotekniikan palveluissa kansainvälinen toiminta painottuu Skandinaviaan ja muualle Länsi-Eurooppaan. Tavoitteena on tältä osin erittäin merkittävä kasvu ruotsalaisen Calor-konsernin oston kautta.

YIT:n tuote- ja palveluvalikoimaa kehitetään voimakkaasti uuden teknologian avulla. YIT:n monipuolinen osaaminen luo tähän hyvät synergiset edellytykset, mitä tuetaan myös verkottamalla eri alojen johtavien yritysten kanssa.

Yrityskulttuurin osalta päämääränämme on palvelu- ja laatukulttuurin vahvistaminen koko organisaatiossa. Henkilöstön osaaminen konsernin kilpailu- ja ylivoimatekijänä varmistetaan.

YIT kehittää koko toimintaansa palveluyrityksenä ja liiketoiminta-alojensa vastuullisena edelläkävijänä.

## **Johdonmukaisesti kohti taloudellisia tunnuslukutavoitteita**

YIT-Yhtymän sijoittajastrategiset tunnuslukutavoitteet vahvistettiin vuoden 1998 strategiatarviksen yhteydessä. Näitä tavoitteita kohden on edetty määrätietoisesti, osin ylitettykin.

### **Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot ja toteuma 1996 - 2000**

	<b>Tavoite- taso</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Liikevaihdon vuosikasvu, %	10 - 15	1,1	4,7	24,1	7,4	32,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18	21,2	15,5	13,7	14,5	11,8
Omavaraisuusaste, %	45	40,2	41,6	37,3	36,0	24,0
Osingonjako, %	30 - 50	39,5	37,7	43,0	27,4	28,8



## Liiketoimintaryhmien kilpailustrategiat

**YIT Talonrakennuksen ja Asuntorakentamisen** strategisia painopistealueita ovat vapaarahoitteisen asunto-tuotannon ja toimitilarakentamisen voimakas kehittäminen ja kasvattaminen. Toiminta painottuu valtakunnallisiin kasvukeskuksiin. Asuntotuotannon suunnittelunohjausta kehitetään ja strategisella maanhankinnalla varmistetaan kilpailukyvyyn säilyminen kasvukeskusten avainpaikoilla. Tehokkaan ja joustavan rakentamisen avulla ylläpidetään valmius tuotantomuotojen nopeaan tarkistamiseen kysynnän muutosten mukaisesti.

**YIT Kiinteistöpalveluiden** visiona on olla kiinteistöklusterin johtava palveluyritys, jolla on kattava palveluketju investointien suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon. Ryhmän tavoitteena on liiketoiminnan voimakas laajentaminen sekä palveluja että tuotteita kehittämällä. Liikerakentamisen tuotekonseptia kehitetään yhdessä YIT:n muiden yksiköiden kanssa tavoitteena nykyaikaisten ja joustavien tilaratkaisujen ja palvelujen kehittäminen kiinteistöjen käyttäjille ja sijoittajille. Kasvu painottuu kiinteistökehitykseen, projektinjohtopalveluihin sekä ylläpitopalveluihin.

**YIT Infrapalvelujen** tavoitteena on olla maan johtava infrastruktuurin rakentamis- ja ylläpitopalvelujen tarjoaja. Pitkään kokemukseen ja nykyaikaiseen kalustoon ja tekniikkaan perustuva osaaminen muodostaa pohjan kannattavalle toiminnalle. Infraklusterin kunnossapitomarkkinoiden avautuessa merkittävästi YIT tähtää alan edelläkävijäksi. Kasvukeskusten talonrakentamisen pohjatyt tarjoavat myös huomattavan rakennus-potentiaalin ryhmälle.

**YIT Vientitoiminta** tähtää maltilliseen ja liiallista riskinottoa välttävään kasvuun, jolla varmistetaan asemien säilyminen ja hyvät tulosmahdollisuudet. Painopiste on Itämeren alueella. Vesi- ja ympäristötekniikan erikoisosaamisen kilpailukykyä parannetaan yhtiöittämisen ja voimakkaan kehitystyön kautta. Makroflexin polyuretaanieristeiden brandia ja markkinointia kehitetään voimakkaasti.

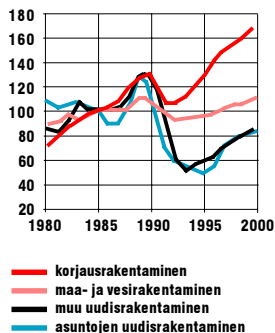
**YIT Installaatioiden** tavoitteena on liiketoiminnan kasvattaminen kaikilla päätoiminta-alueilla. Talotekniikan kasvu jatkuu sekä palvelujen kehittämisen että yritysostojen kautta. Teollisuuden kunnossapitomarkkinat kasvavat edelleen ulkoistuskehityksen jatkueksa. Voimalaitosten putkistotoimittajana tähdätään entistä merkittävämmäksi eurooppalaiseksi toimijaksi. Teollisuuden investointipalveluissa markkinajohtajuus kotimaassa säilytetään ja Calor-kaupan myötä YIT:stä on tulossa myös Ruotsissa alan suurin toimija. Liiketoimintaryhmän kotimarkkina-alue muodostuu aikaisempaa selvemmin Skandinaviasta.



# YIT-konsernin pääliiketoimintojen markkinanäkymät hyvät

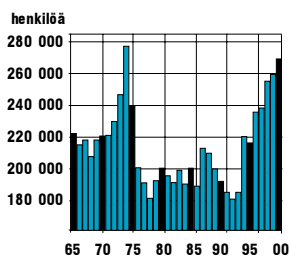
## Rakentamisen volyymikehitys 1980 - 2000

1985 indeksi = 100



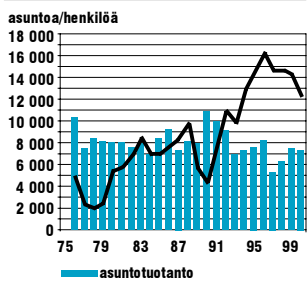
Lähde: Tilastokeskus/RTK

## Kuntien väliset muutot



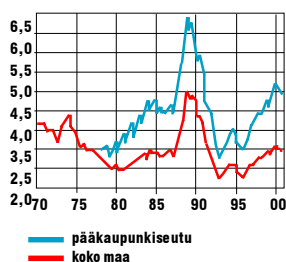
Lähde: RTK

## Pääkaupunkiseudun vuosittainen asuntotuotanto ja väestönkasvu 1975 - 1999



Lähde: YTV/Kehitystoimisto, maaliskuu 2000

## 60 neliön asunnon hinta / kotitalouden käytettävissä olevat vuositulot



Lähde: OPK, tammikuu 2001

## YIT:n liiketoiminta suunnattu kasvaville markkinoille

YIT-Yhtymän liiketoiminta- ja teknologiastrategia on kehitetty päämarkkina-alueiden talouden ja väestön rakennemuutostrendien suuntaiseksi. YIT on keskittänyt toimintansa maantieteellisesti ja liiketoimintasektoreittain muuta taloutta nopeammin kasvaville alueille. Se takaa yhtymän nousujohteisen kannattavuuskehityksen jatkumisen ja merkittävän tuotannon lisäyksen. YIT:n henkilöstö on vuoden 2001 lopussa yli 10 000 henkeä. Siitä vajaa viidennes toimii Ruotsin talotekniikka- sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapito liiketoiminnassa.

Suomen ja Ruotsin investointi- ja kunnossapitopalveluiden markkinat kasvavat edelleen bruttokansantuotteen kasvua nopeammin. Talouden rakennemuutos ylläpitää nopeaa muuttoliikettä kasvukeskuksiin. Niiden luonnollinen väestönkasvu on jo ikärakenteesta johtuen muuta maata nopeampaa. Kasvukeskuksissa vallitseva asuntopula jatkuu ja toimitilojen vajaakäyttöaste on historiallisen alhainen. Yritysten ydinliiketoimintaan kuulumattomien kunnossapito-, tila-, ja toimitilapalveluiden ulkoistaminen yleistyy ja kasvattaa YIT:n palveluliiketoiminnan kysyntää. Myyntiä lisätään tarjoamalla uuden teknologian tuotteita YIT:n Mediakotien ja toimitilojen talotekniikan ja prosessien säädön sekä turvallisuus-, viihde- ja informaatiopalveluiden perustekniikoiksi.

## Kansantalouden kasvu tukee investointi- ja kunnossapitopalveluiden kysyntää

Taloudellisten tutkimuslaitosten arvioiden mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa vuonna 2001 runsaat 4 prosenttia. Työllisyyden paraneminen, kaksivuotinen tulopoliittinen sopimus, tuloverotuksen keventyminen ja inflaation hidastuminen lisäävät kotitalouksien reaalista ostovoimaa noin 4 prosenttia. Myös kulutuskysynnän arvioidaan jatkuvan 4 prosentin vauhdilla. Teollisuuden investointivauhti alkoi kiihtyä jo viime vuoden loppupuolella ja kasvu jatkuu Teollisuuden ja Työnantajain investointiedustelun mukaan ripeänä vuonna 2001. Kansantalouden kokonaisinvestoinnit lisääntyvät vajaat 7 prosenttia. Edessä olevalla viisivuotisjaksolla Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA arvioi BKT:n kasvavan Suomessa keskimäärin 3,5 prosentin ja rakentamisen 5 prosentin vuosivauhdilla. Uudisrakentamisen hidastuessa korjausrakentamisen kasvu nopeutuu. Ruotsin rakennusteollisuusliitto Byggingustierna arvioi Ruotsin rakennustuotannon keskimääräiseksi vuosikasvuksi keskipitkällä aikavälillä noin viisi prosenttia.



### **Teollisuus-, liike- ja toimistorakentaminen kasvavat**

Talojen uudisrakentaminen kasvaa Suomessa valtiovarainministeriön suhdanneryhmän mukaan 6 prosenttia vuonna 2001. Uudisrakentamisen kasvu hieman hidastuu ja korjausrakentamisen nopeutuu. Rakennuslupien vuosisumma oli vuoden alussa 7 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten luvat ovat samaan aikaan lisääntyneet viidenneksen.

### **Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana**

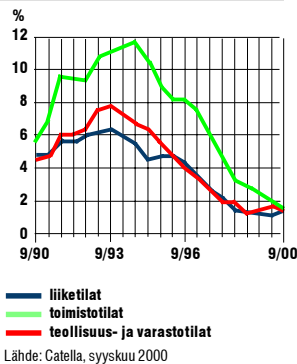
Asuntolupien vuosisumma oli vuoden alussa edellisvuotisella tasolla. Vuoden 1999 lopulla myönnettiin runsaasti asuntolupia ja aloitusmäärä lisääntyi 34 600 asuntoon. Vuoden 2000 aikana oli siten runsaasti asuntoja rakenteilla. Loppuvuodesta joidenkin vapaarahoitteisten kohteiden aloituksia siirrettiin seuraavaan vuoteen. Asuntojen aloitusmäärä nousi 36 000 – 37 000 asuntoon. Rakennusteollisuuden Keskusliiton arvion mukaan vapaarahoitteisten kerros- ja rivitaloasuntojen tuotanto lisääntyy edelleen vuonna 2001. Koko maan asuntotuotantolukuihin sisältyy muuttotappioalueiden asuntotuotannon väheneminen ja vastavasti tuotannon nopeutuminen keskimääräistä enemmän kasvukeskuksissa

Kotitalouksien luottamus taloutensa kehitykseen on hyvä. Vuoden lopussa lainanotto- ja asunnonostoaikomukset lisääntyivät. Odotettavissa oleva käytettävissä olevien tulojen myönteinen kehitys ja vallitseva näkemys korkotason maltillisesta laskusta tukee asuntokaupan vilkastumista. Asuntojen reaali hinnat ovat edelleen viidenneksen matalampia kuin vuonna 1989 ja kotitalouksien asunnonostokyky ansiotason nousun takia selvästi parempi.

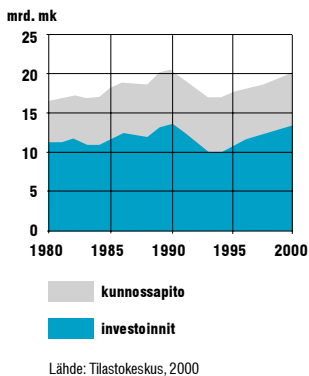




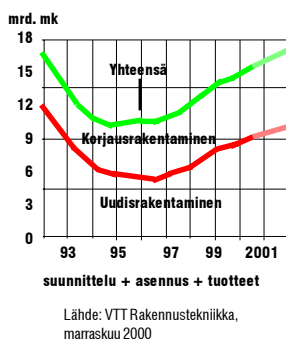
**Tyhjien tilojen määrä (%)  
pääkaupunkiseudulla 1990 - 2000**



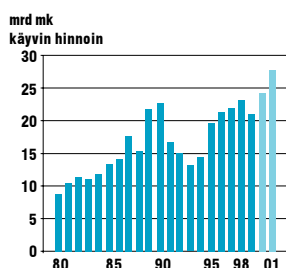
**Maa- ja vesirakentamisen määrä**



**Talotekniikkamarkkinoiden kotimaan  
kysyntä**  
Vuoden 1998 hinnoin



**Teollisuuden aineelliset investoinnit  
1980 - 2001**



Lähde: Tilastokeskus ja TT

## Muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu vilkkaana

Suurin osa asuntotuotantarpeesta syntyy kasvukeskusten väestön pyrkimyksistä ja mahdollisuuksista parantaa asumistasoaan. Sen lisäksi alueelle muuttajat tarvitsevat asuntoja.

Vuonna 2000 noin 270 000 henkeä vaihtoi asuinkuntaa. Valtaosa asuntojen vaihdosta tapahtui olemassa olevassa asuntokannassa. Kasvukeskusten väestönkasvu lisää edelleen palveluiden kysyntää ja työvoiman tarvetta. Vuonna 2000 uusia asuntoja valmistui koko maassa vajaat 35 000. Paine asuntotuotannon kasvuun lisääntyy, sillä tyhjiä asumiskelpoisia asuntoja ei markkinoilla ole.

## Kiinteistömarkkinat vetävät kasvukeskuksissa

Kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien kokonaismarkkinoiden arvo on VTT Rakennustekniikan mukaan noin 80 miljardia markkaa. Niistä ostopalveluiden kasvava osuus on noin 25 miljardia markkaa. Kiinteistö- ja kiinteistöpalveluliiketoiminnan näkymät ovat hyvät pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Vapaiden toimitilojen osuutta kuvaava vacancy rate on edelleen hyvin alhainen – noin 2 prosenttia. Tasapainotilassa olevilla kiinteistömarkkinoilla pidetään kansainvälisesti 4 - 5 prosentin vajaakäyttöastetta tavoiteltavana. Nykytilanne merkitsee toimitilojen vuokriin nousupainetta ja toimitiloihin sijoittamisen jatkumista kannattavana. Uusien toimitilojen käyttäjinä on usein uuden teknologian ja uuden talouden yrityksiä. Bioteknologiayritysten osuus on lisääntynyt viime aikoina. Uudenaikaisten yrityspuistojen konseptiin liittyvä kunnossapito-, toimisto- ja muiden yritys- ja jopa hyvinvointipalveluiden tuotanto lisää YIT:n palveluliiketoiminnan kasvumahdollisuuksia.

## Maa- ja vesirakentamisen kasvu hidasta

Viime vuonna energiapolttoaineiden ja bitumin hinnan jyrkkä nousu nosti maarakentamisen kustannuksia, heikensi kannattavuutta ja hidasti kysynnän kasvumahdollisuuksia. Maa- ja vesirakennustuotannon kokonaismäärä jäi edellisvuotiselle tasolle. Kasvua oli talonrakentamiseen ja tietoliikenneverkkojen rakentamiseen liittyvissä maarakennustöissä. Tänä vuonna öljyn hinnan aleneminen lieventää kustannuspaineita ja parantaa kannattavuutta. Kuntien kasvava kiinnostus aluekunnossapidon ja kunnallisteknisten verkostojen ylläpidon ulkoistamiseen lisää YIT:n hyvin käynnistyneen kunnossapitoliiiketoiminnan mahdollisuuksia.

Tielaitoksen liikelaitostamishankkeen yhteydessä avataan yleisten teiden kunnossapito asteittain myös yksityisten yritysten kilpailtavaksi. Noin sadasta hoitoalueesta on tähän mennessä kilpailutettu kymmenen. Tieliikelaitoksella on siirtymäajan valtioneuvoston ansiosta toistaiseksi kilpailuetu. YIT:llä on kuitenkin jo kokemusta voitetuista kunnossapitourakoista. Kunnossapitoliiiketoimintaa tullaan myös jatkossa laajentamaan kannattavasti.

*”Investointitoiminta metsä-, kemian- ja metalliteollisuudessa kasvoi kotimaassa, ja nousu näyttää jatkuvan edelleen vuonna 2001.”*

### **Rakentaminen kasvattaa talotekniikkaa**

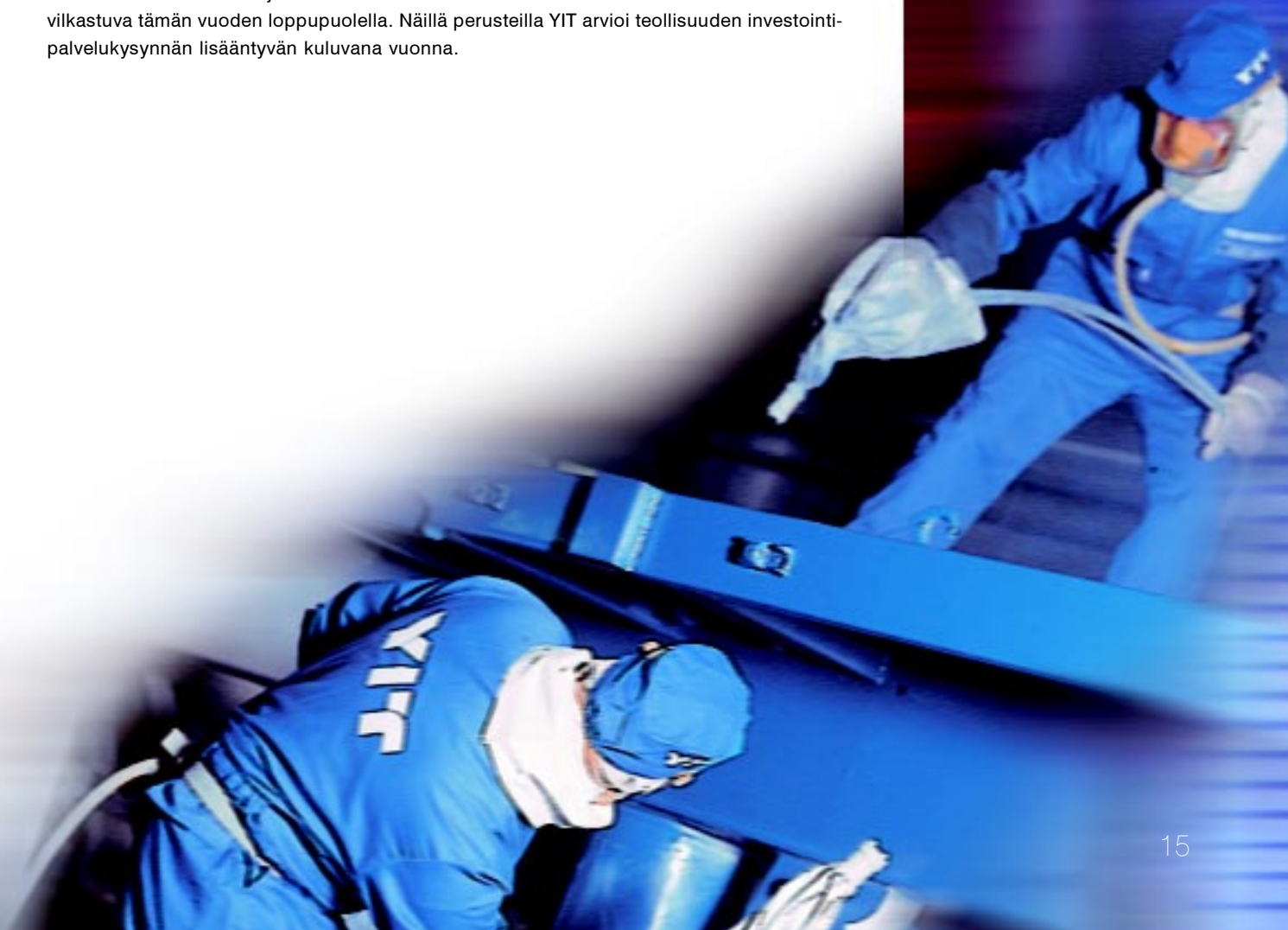
Suomen taloudellinen tilanne ja rakennusalan hyvät näkymät lisäävät talotekniikkaurakoinnin (lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköurakointi) kysyntää etenkin kasvukeskuksissa. Myös korjausrakentamisen lisääntyminen tukee talotekniikan kasvua. Vaatimukset talotekniikan automaatioasteesta ovat nousseet. Talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän YIT odottaa pysyvän hyvänä. Tehokas energian käyttö ja asumisviihtyvyys korostuvat. Kuluttajien ostovoiman lisääntyminen luo edellytykset liiketoiminnan kasvulle. Myös kiinteistö- turvapalveluiden kysynnän odotetaan lisääntyvän.

### **Teollisuuden kunnossapitopalvelujen ulkoistus jatkuu**

Teollisuuden kunnossapidon markkinat Suomessa ovat Tampereen teknillisen korkeakoulun mukaan yli 18 mrd. markkaa vuodessa. Eri teollisuuslaitosten omat kunnossapito-osastot tekevät tästä volyymistä vielä kaksi kolmasosaa, mutta yhä suurempi osa palveluista hankitaan ulkoa. Yritykset keskittyvät omaan ydinosaamiseensa ja ulkoistavat kunnossapidon kaltaisia tukitoimintoja, jotka vaativat erikoisosaamista ja joissa ulkoistamisella on saavutettavissa tuottavuuden kasvua. Ruotsissa teollisuuden kunnossapidon ulkoistamisen odotetaan seuraavan samanlaista kehityskulkua kuin Suomessa.

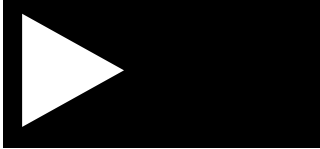
### **Teollisuuden investoinnit nousussa**

Investointitoiminta metsä-, kemian- ja metalliteollisuudessa kasvoi kotimaassa, ja nousu näyttää jatkuvan edelleen vuonna 2001. Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton marraskuussa 2000 tekemän suhdannekyselyn mukaan investoinnit kasvavat edelleen noin 15 prosenttia. Eniten investoivat metsä- ja metalliteollisuus. Ruotsissa arvioidaan teollisuuden investointien vilkastuva tämän vuoden loppupuolella. Näillä perusteilla YIT arvioi teollisuuden investointipalvelukysynnän lisääntyvän kuluvana vuonna.





# Kehittämällä kilpailuetua



*YIT aikoo säilyttää edelläkävijän asemansa liiketoiminnan ja palvelujen kehittämisessä. Siksi tutkimus- ja kehitystoiminta on yksi YIT-konsernin kulmakivistä. Merkittävimpiä kehityshankkeita vuonna 2000 olivat Talotakuu-palvelusopimus, Mediakoti ja YIT Smart.*

## **YIT Talotakuu tuo turvaa asumiseen ja omistamiseen**

Automaailmasta tuttu merkkihuolto on saatavissa nyt myös YIT:n rakentamiin rakennuksiin. YIT vastaa asuntojen ja toimitilojen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä sitoutuu erillisellä YIT Talotakuu -palvelusopimuksella vastaamaan myös kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta. Rakennuksen suunnittelijana ja rakentajana YIT tuntee kiinteistön parhaiten ja pystyy vastaamaan siitä, että tarvittavat tarkastukset ja korjaustoimet tehdään oikeaan aikaan ja oikealla tavalla. Näin YIT Talotakuu -palvelusopimus varmistaa rakennuksen kunnan ja arvon säilymisen korkeana kiinteistön koko elinkaaren ajan.

Talotakuu-palvelusopimus määrittelee kohdekohtaisesti huoltokirjan mukaiset yksityiskohtaiset toimenpiteet, tehtävät ja tarkastukset kiinteistölle sekä talotekniikalle. Huoltokirja ohjaa kiinteistön omistajaa järjestelmällisessä hoidossa ja ylläpidossa. Huoltokirjan mukaisissa säännöllisissä määräaikaistarkastuksissa huomataan mahdolliset ongelmat ajoissa eikä viiveestä johtuvia ylimääräisiä korjauskustannuksia pääse syntymään.

Talotakuun laatuvaatimukset edellyttävät suunnittelu- ja toteutusvaiheilta oikeita työmenetelmiä, kestäviä materiaalivalintoja, taloudellisia taloteknisiä ratkaisuja ja helppohoitoisia pintamateriaaleja. Talotakuu minimoi pitkällä aikavälillä kiinteistöstä aiheutuvia kustannuksia.







### **YIT Kodit ovat Mediakoteja**

YIT päätti vuonna 1999 syksyllä varustaa kaikki suunnitteluvaiheessa olevat vapaarahoitteiset asuntonsa tietoliikennekaapeloinnilla ja edelleen helmikuussa 2000 kiinteillä Internet-liittymillä. Ensimmäiset Mediakodit valmistuivat viime kesänä ja nyt kaikki rakenteilla olevat YIT Kodit ovat Mediakoteja.

Mediakodissa on vakiovarusteena laajakaistainen tietoverkko sekä kiinteä Internet-yhteys, joka toimii perustana tämän päivän ja tulevaisuuden oheispalveluille. Näitä palveluja ovat esim. turvajärjestelmät, kodin säätö-, mittaus- ja ohjauslaitteet, etätyöyhteydet, videoneuvottelut ja viihdepalvelut.

Tulevaisuuden lisäpalvelujen kehittämistä varten YIT ja Sonera perustivat kesäkuussa 2000 yhteisen yrityksen Sonera Living Oy:n, jonka liiketoimintaan kuuluu asuntojen verkottaminen ja asukkaiden elämää helpottavien verkkopalvelujen tuottaminen. Sonera Livingin ensimmäisiä lisäarvopalveluita asukkaalle on Internet-protokollan (IP) mukaisten puheluiden mahdollisuus YIT Kodeissa.

### **YIT Smart: tulevaisuuden talotekniikkaa**

YIT käynnisti syksyllä 2000 laajamittaisen teknologiaohjelman, joka tähtää rakentamisen informaatioteknologiaa hyödyntävien uusien talotekniikan ratkaisujen kehittämiseen. Kehitystyön tuloksena syntyvillä ratkaisuilla ja palveluilla halutaan parantaa asumis- ja työpaikkaviihtyvyyttä, alentaa kiinteistöjen elinkaarikustannuksia sekä helpottaa kiinteistöjen hallinnointia ja hoitoa. Vaatimukset rakennuksen sisäilmalle, turvallisuudelle, tietoliikenneyhteyksille ja erilaisille media- ja toimistopalveluille kasvavat jatkuvasti. Myös tilojen muunneltavuuden merkitys korostuu. Jo suunnittelussa on varauduttava rakennuksen käyttötarkoituksen muuttumiseen.

Kiinteistön ja sen talotekniikkajärjestelmien käyttöikä, energiatehokkuus ja ylläpito ovat yhä tärkeämpiä, kun pyritään kokonaistaloudellisuuteen kiinteistön rakentamisessa ja käytössä. YIT Smartin tavoitteena on tuottaa talotekniikan palvelut ja tarjota niitä osana rakennushanketta. Kokonaispalvelun toimittajana YIT pystyy kantamaan vastuun rakentamastaan kiinteistöstä, sen laadusta, toimivuudesta ja taloudellisuudesta kiinteistön koko elinkaaren ajan. Tulevaisuudessa talotekniikassa korostuu teknisen laadun ohella entistä enemmän myös toiminnallinen laatu. Kehitystoiminta on olennainen osa liiketoimintaa, ja asiakkaat ovat mukana kehitystyössä.

YIT Smart -kehityshankkeen vetäjäksi ja talotekniikan teknologiajohtajaksi nimitettiin marraskuun alussa tekniikan tohtori Markku J. Virtanen.

### **Itseoppiva kunnonvalvontajärjestelmä**

Itseoppiva NeuralMaine –niminen kunnonvalvontajärjestelmä voidaan helposti räätälöidä erilaisen kohteiden valvontaan. Järjestelmä oppii itse koneiden vioista ja pystyy ennustamaan etukäteen syntyvät häiriötilanteet. Kun laitteissa tapahtuvat häiriöt tunnistetaan hyvissä ajoin, ne voidaan poistaa ilman että tuotantoprosessia tarvitsee pysäyttää. Näin korjaukset voidaan tehdä hallitusti. Järjestelmä voidaan muokata valvomaan erilaisia koneita.

NeuralMaine –järjestelmä on kehitetty yhteistyössä VTT Valmistustekniikan ja YIT:n asiakkaiden kanssa. Järjestelmä on tuotannollisessa käytössä. Kehityshanketta on rahoittanut Teknologian kehittämiskeskus Tekes.

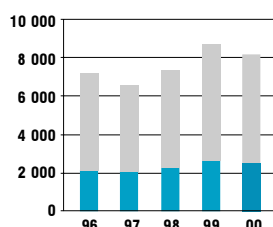


# YIT panostaa henkilöstöönsä

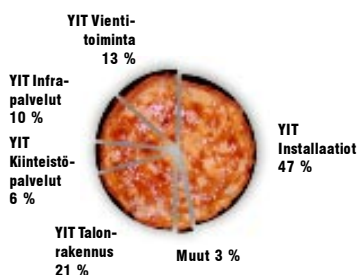
## Henkilöstön jakauma 31.12.2000



## Henkilöstö keskimäärin 1996 - 2000



## Henkilöstö liiketoimintaryhmittäin 31.12.2000



YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 2000 keskimäärin 8 189 henkeä (8 721 henkeä vuonna 1999). Vuoden päättyessä henkilöstön kokonaismäärä oli 8 605 henkeä (8 282), joista suomalaisia oli 7 501 henkeä (6 613). Toimihenkilöistä suurin osa on vakinaisessa työsuhteessa. Myös työntekijöiden osalta pyrkimykseenä on lisätä voimakkaasti pitkäaikaisten työsuhteiden määrää.

## Tasapainoinen henkilöstörakenne tukee tuloksentekoa

Konsernin palveluksessa olevan suomalaisen henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta. Tasapainoisen henkilöstörakenteen varmistamiseen on kiinnitetty runsaasti huomiota sekä rekrytoinnin että tehtäväkierron kautta.

YIT:n toimihenkilöistä on korkeakoulututkinnon suorittanut lähes 10 %, opistotasoisien tutkinnon noin 30 % ja teknikkotasoisien tai vastaavan tutkinnon samoin noin 30 %. Myös työntekijöistä yhä suuremmalla osalla on ammattitutkinto. Ammattiopintoihin liittyvissä tehtävissä oli vuoden aikana yli 300 harjoittelijaa.

Työsuhteen keskimääräinen kesto on 9 vuotta. Yhtiö arvostaa pitkäaikaisia työsuhteita mm. maksamalla määrävuosipalkkioita.

## Yhteisesti sovitut arvot ohjaavat toimintaa

YIT:n yhteisiksi perusarvoiksi vahvistettiin vuonna 1996 paras palvelu, toimiva yhteistyö, jatkuva oppiminen ja hyvä tulos. Arvot ovat pohjana vuosittain vahvistettavissa konsernin avaintuloksissa. Ne muodostavat osaltaan perustan myös jokaisen YIT:läisen tavoitteenasettelulle. Arvot ja avaintulokset ohjaavat siten yhtiön kehitystoimintaa ja johtamiskäytäntöä.

## Toimintatapana tulosjohtaminen

YIT-konsernin toimintatapa on tulosjohtaminen. Jokaisen toimihenkilön tavoitteet tuloskaudelle sovitaan esimiehen kanssa käytävässä tulos- ja kehityskeskustelussa. Tavoitteiden toteutumista arvioidaan seuranta- ja arviointikeskusteluissa.

Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella merkittävästi myös henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta. Optioiden piirissä on noin 140 avainhenkilöä vuoden 1998 optio-ohjelman puitteissa.

## Henkilöstön osaamisen kehittäminen jatkui monipuolisena

Jatkuva oppiminen on YIT:n keskeinen perusarvo; se on jokaisen YIT:läisen oikeus ja velvollisuus. Kehitystyö on väline strategioiden toteuttamisessa ja osaamisen johtaminen on yhtiölle yhä tärkeämpi menestystekijä.

Henkilöstön kehittäminen on jatkunut konsernissa vilkkaana sekä koko konsernin että liiketoimintaryhmien ja yksiköiden omien kehittämisohjelmien puitteissa. Uudelle henkilöstölle samoin kuin yrityskauppojen kautta tullee henkilöstölle ja harjoittelijoille järjestettiin vuoden 2000 aikana useita perehdyttämistilaisuuksia.

Talonrakennustyömailta on syksyn 2000 aikana kerätty tietoa sekä onnistuneista ja hyvin toimivista ratkaisuksista että havaituista virheistä. Materiaali toimii laajan teknisen laadun koulutusohjelman perustana. Koulutusta järjestetään kaikille YIT Rakennuksen teknisen koulutuksen saaneille toimihenkilöille ja työntekijöille.

Työntekijäkoulutuksen vahvistamiseksi YIT solmi syksyllä 1999 yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa. Yhteistyön tavoitteena on kehittää YIT:lle Suomen paras työmaahenkilöstön koulutusjärjestelmä. Koulutusohjelmat ovat käynnistyneet ripeästi ja niihin on osallistunut 260 henkeä. Vuoden 2000 aikana suoritettiin ensimmäiset uudet talonrakennusalan ammatti- ja erikoisammattitutkinnot sekä kiinteistöhoitajan ammattitutkinnot. Vuoden 2001 alussa koulutusohjelma laajenee myös maa- ja vesirakentamiseen.



*YIT tarjoaa nuorille mahdollisuuden luoda oman uransa korkatsoisessa palveluyrityksessä.*

Rakennusalan toimihenkilöt suorittivat aktiivisesti rakennustuotannon ammattitutkintoja ja työmaapäällikön erikoisammattitutkintoja. Työpäällikkökoulutusta laajennettiin erikoisosaamisen alueille. Työkuntien etumiehille järjestettiin erikoisammattitutkintoon tähtäävää valmennusta, jossa kouluttajina oli yrityksen omaa henkilöstöä ja muita alan huippuasiantuntijoita.

YIT Service -opisto aloitti toimintansa vuonna 2000. Opiston tavoitteena on mm. kunnossapidon ammattilaisten jatkuva kehittäminen. Koulutusohjelmiin osallistui 120 YIT:läistä.

Työyhteisön ilmapiirin kehittymistä seurataan yhtiössä vuosittain henkilöstölle tehtävän kyselyn avulla. Sen tuloksia hyödynnetään mm. kehitystoiminnan suunnittelussa. Lokakuussa 2000 toteutetun kartoituksen mukaan ilmapiirin kehitys konsernitasolla on ollut varsin tyydyttävä. Kyselyyn vastasi n. 2 500 YIT:läistä.

### **Terveydestä ja työkyvystä huolehditaan kokonaisvaltaisesti**

Työterveyshuoltoa, työturvallisuutta ja työkykyä ylläpitävää toimintaa kehitetään kokonaisuutena yhteistyössä henkilöstön kanssa ja osana yhtiön kokonaisvaltaista toimintajärjestelmää. Henkilöstön työterveyshuolto kattaa lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi myös yleislääkäritasoisien sairaanhoidon.

Työkykyä ylläpitävää (tyky) ja henkilöstön hyvinvointia lisäävää toimintaa koordinoi kehitys- ja yhteistyöryhmä, johon kuuluu edustajia eri henkilöstöryhmistä ja liiketoimintaryhmistä. Yhteistyössä eri eläkevakuutuslaitosten kanssa on järjestetty runsaasti kuntoutuskursseja sekä toteutettu laaja tyky-ohjelma YIT Servicessä. Henkilöstön työkykyä kartoitetaan myös Voimavarat työssä -kyselyn avulla. Työkykyä ylläpitävästä toiminnasta saatu palaute on ollut erittäin myönteistä.

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





# Ympäristö, laatu, terveys ja turvallisuus mukana kaikessa toiminnassa

## YIT:n toimintajärjestelmä

Laatuun, ympäristöön turvallisuuteen ja terveyteen liittyvät keskeiset YIT:n toimintaperiaatteet on koottu yhtenäiseksi toimintajärjestelmäksi. Toimintajärjestelmän perustana ovat yhteisesti sovitut arvot. Prosessipohjainen toimintajärjestelmä koostuu konsernitason toimintaperiaatteista, liike-toimintaryhmäkohtaisista järjestelmistä sekä projekti-kohtaisista suunnitelmista.

## Mittavaa laatukoulutusta

Talonrakennustyömailta kerättiin viime syksyn aikana runsaasti tietoa onnistuneista ratkaisuksista ja havaituista virheistä. Tämän pohjalta laadittiin YIT:n historian mittavin teknisen laadun koulutusohjelma. Koulutus on jo käynnissä ja sitä järjestetään kaikille YIT Rakennuksen teknisen koulutuksen saaneille toimihenkilöille ja työntekijöille. Koulutukseen osallistuu lähes 800 toimihenkilöä.

## Ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasiat yksissä kansissa

YIT Installaatioissa toimintajärjestelmän sisältämien asioiden hallintaa parannettiin vuonna 2000 jakamalla jokaiselle apuvälineeksi päivittäiseen työhön EHS-taskutieto -kirjanen. Se sisältää yleisohjeita ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasioista sekä riskienhallinnasta niin asennustyömailla, kunnossapidossa kuin toimistotyössäkin.

Taskutieto on osa YIT Installaatioiden koulutus-, opastus- ja perehdyttämisaineistoa. Eri liike-toiminta-alueiden asiantuntijat ovat tehneet sen yhteistyössä työntekijöiden ja toimihenkilöiden kanssa. Ohjeiston käytäntöön soveltaminen on varmistettu työmailla pidetyillä tietoisuuksilla ja toimintajärjestelmäinfojen sekä koulutusten yhteydessä. Taskutiedon käyttöä seurataan jatkuvasti mm. asiakaspalautteen ja auditointien avulla.



## Ympäristövaikutuksia tarkasteltava investoinnin koko elinkaaren osalta

Rakentamisen ympäristövaikutuksia on tarkasteltava sekä rakennustyön että koko rakennuksen käyttöiän eli elinkaaren aikana. Rakennuksen käyttöikänsä kohdistuvat riskit ovat yleensä sellaisia suunnittelun, rakentamisen tai kunnossapidon laadun puutteita, jotka huonontavat asumisen viihtyisyyttä, terveellisyyttä, rakenteiden kestävyyttä tai energiankulutusta. YIT ottaa huomioon oman toimintansa ja tuotteidensa koko elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset ja tarjoaa asiakkaille ratkaisuja, joilla he voivat parantaa ympäristöasioiden hallintaa. Työmaiden ympäristövaikutusten hallinnan pohjana on YIT:ssä kokonaisuus, johon kuuluvat laatu-, ympäristö-, kosteudenhallinta- ja työkohteiden tarkastussuunnitelmat.

Esimerkki ympäristön huomioivasta hankkeesta on Stora Enson Varkauden tehtaille toteutetut kaatopaikan pystysuuntaiset eristysrakenteet. Projektin tavoitteena oli eristää tehtaan kaatopaikka siten, että valumavedet eivät pääse virtaamaan vesistöön. Tiiveyskokeiden ja mittauksen perusteella eriste toimii suunnitellulla tavalla.





*Työntekijän on voitava olla varma turvallisuudestaan joka hetki. Kuvan nukella YIT:n työasu ja hitsausmaski, joka tummenee automaattisesti kun valokaari syttyy.*



### **Henkilöstöstä huolehtiminen on elintärkeää**

Työterveyshuollon toiminta osana yhtenäistä toimintajärjestelmää on oleellisesti parantanut terveydenhuollon yhteistyötä ja työterveystoiminnan tuloksellisuutta. Henkilöstön työkykyä ylläpitävä näkökulma sisältyy kaikkeen työterveyshuoltotoimintaan. Vuoden 2000 painopistealueet olivat henkilöstön hyvinvoinnin edistäminen, tapaturmien torjuntaan osallistuminen sekä työterveyshuollon paikallisverkoston yhtenäistäminen. Onnistumista on selvitetty erilaisilla kyselytutkimuksilla.

### **Työnteon on oltava turvallista**

Työturvallisuuden lähtökohta on, että jokainen tapaturma on torjuttavissa. Tuloksiin päästään kun työturvallisuus kytketään kiinteäksi osaksi työmaiden päivittäistä johtamista ja työntekoa.

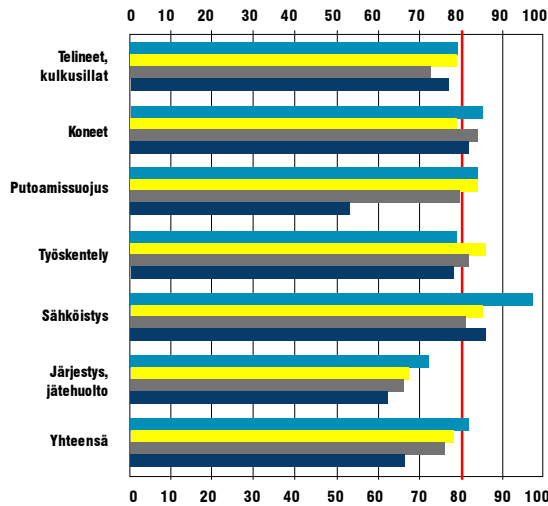
Turvallisuuden perustaitoja on lisätty erilaisissa koulutustilaisuuksissa. Ammattitutkinto- ja työpaikkaohjaajakoulutuksessa turvallisuus on yksi keskeisimmistä painopistealueista. ▶



*YIT Rakennus Oy:n ja Työterveyslaitoksen Kylmätyöohjelman kehittämishankkeessa on luotu toimintamalli ja käytännöt, joiden avulla kylmän aiheuttamat työterveys- ja turvallisuusriskit voidaan selvittää ja hallita rakennusalalla.*

## Turvallisuustason kehitys/asuinkerrostalot

(mitattu TR-mittareilla)



YIT Rakennuksen alueyksiköissä vastaavat mestarit, turvallisuuspäälliköt, työsuojeluvaltuutetut ja etumiehet on koulutettu käyttämään työturvallisuuden tasoa havainnoivaa TR-mittaria.

YIT Installaatiot on toteuttanut VTT:n kanssa yhteistyössä tutkimushankkeen Asennusprojektien turvallisuudenhallinta ja sen työvälineet. Tutkimuksen tuloksena syntyi turvallisuusjohtamisaineisto. Se sisältää kattavat ohjeet työturvallisuuden ja työterveyshuoltoon liittyvistä asioista projektien toteutuksessa. Turvallisuusjohtamisesta ja kehittämisestä on toteutettu vastaava projekti YIT Safetytec Oy:ssä. Tuloksena syntynyt toimintamalli dokumentoidaan ja integroidaan toimintajärjestelmään.



Kuva oikealla: ACE 2000 -projekti.  
Kombivoimalaitos, Stora Enso,  
Inkeroinen, Anjalankoski.





# YIT:n tontti- ja kiinteistökonta - tulevaisuuden vahvuus



**YIT Rakennuksen tavoitteena on tarjota asiakaslähtöisiä tilaratkaisuja kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille. YIT hankkii aktiivisesti kehitettäviä, hyvällä paikalla sijaitsevia kiinteistöjä sekä rakennettavia tontteja kasvukeskuksista. Taseessa olevan tontti- ja kiinteistövarannon lisäksi yhtiöllä on erilaisin sopimuksin hallinnassaan merkittävä määrä sekä valmiiksi kaavoitettua että kaavoitettavaksi tulevaa tonttikantaa.**

YIT:n tonttivaranto sekä kehityskiinteistöt ovat YIT:n ydinliiketoimintaan tiiviisti liittyviä tulevaisuuden resursseja, joiden riittävä määrä turvaa liiketoiminnan jatkuvuuden. Toisaalta pääoman kiertonopeuden tulee olla riittävä, jotta liiketoiminnan kannattavuustavoite täyttyy. YIT on strategiansa mukaisesti realisoinut pääosan sijoituskiinteistöistään.

Vuoden 2000 aikana tuotantoon otettiin asuntotontteja 175 000 kerros-m<sup>2</sup> ja toimitilatontteja 57 000 kerros-m<sup>2</sup>. Samaan aikaan ostettiin 274 000 kerros-m<sup>2</sup> asunto- ja 84 000 kerros-m<sup>2</sup> toimitilarakennusoikeutta maamme kasvukeskusalueilta. Uusia tontteja hankittiin vuoden 2000 aikana tulevaa asunto- ja toimitilat tuotantoa varten 57,4 miljoonalla eurolla.

YIT:n tonttivaranto kasvoi vuoden 2000 aikana ja oli vuoden lopussa 1,8 miljoonaa kerrosneliometriä. Siitä puolet on kaavassa vahvistettua rakennusoikeutta ja puolet on parhaillaan kaavoitettavana. Valmiiksi kaavoitetut asuntotontit riittävät noin kolmen vuoden asuntotuotantoon. Uutta rakennusoikeutta hankitaan suunnitelmallisesti asunto- ja toimitilakäytön painopistealueilta.

Hyvin sijaitsevan tonttivarantonsa ansiosta YIT voi tarjota asiakkaidensa tarpeiden mukaisia toimitilojen suunnittelu-, toteutus- ja kunnossapitopalveluja eri puolilla maata.

## **Merkittävimmät tonttivarannot pääkaupunkiseudulla**

Merkittävimmät YIT:n omistamat ja sopimukseen perustuvat asuntorakennusoikeudet sijaitsevat Vuosaaren Aurinkolahden, Lauttasaaren ja Espoon Matinkylän alueilla

Huomattavimmat lähiaikoina käyttöön otettavat toimitilatonttivarannot ovat Helsingissä Herttoniemessä sekä Sörnäisissä Tynnyrintekijänkadulla, Vantaan Lentokentänalueella ja Espoon Klovin sekä Matinkylän alueilla.

## **Merkittävimmät tonttivarannot Tampereella**

YIT:n tärkein asuntorakentamiseen varattu tonttivaranto Tampereella sijaitsee Kanta-Tampellan alueella. Vahvistettua rakennusoikeutta on jäljellä 46 000 kerros-m<sup>2</sup>. Se käytetään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon. YIT:n ja Tampereen kaupungin yhdessä omistamalla Ranta-Tampellan alueella on lisäksi kaavoitettavana 100 000 – 150 000 kerros-m<sup>2</sup>:n suuruinen alue. Tampe-

reen Haapalinnankylän alueella on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 15 000 kerros-m<sup>2</sup>, joka on suunniteltu käytettäväksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kaava-suunnittelussa on lisäksi yhteensä noin 60 000 kerros-m<sup>2</sup> Tampereen Lamminpäässä ja Järvensivulla sekä Ylöjärven Siivikkalassa.

Tampereen merkittävin toimistorakennusoikeus on Kanta-Tampellan alueen Fenix-projektissa. Siinä on jäljellä rakennusoikeutta 50 000 kerros-m<sup>2</sup>. Keskusta-alueella on lisäksi tulevan matkakeskuksen läheisyydessä Koy Pendoliinon ja Tullinaukion hotellin tonteilla yhteensä 12 000 kerros-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Keskustan laajenemissuunnassa Hatanpään alueella on Hatanpään Valtatie 11:ssä kaavoitettavana noin 15 000 kerros-m<sup>2</sup> ja Ranta-Sarvis, jonka vahvistettu rakennusoikeus on 10 000 kerros-m<sup>2</sup>. Tampereen Portin alueella on käytettävissä 30 000 kerros-m<sup>2</sup>:n toimistorakennusoikeus. Tampereen kaupungin alueella on vielä lisäksi erillis-kohteissa 65 000 kerros-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.



### YIT:n tonttivaranto 31.12.2000

1 000 kerros-m<sup>2</sup> \*

	Asuntotontit	Toimitilatontit	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	301	257	558
Turku	21	63	84
Tampere	148	233	381
Jyväskylä	52	0	52
Lahti	48	0	48
Oulu	63	36	99
Muu Suomi	368	259	627
<b>Yhteensä 12/2000</b>	<b>1 001</b>	<b>848</b>	<b>1 849</b>
Yhteensä 12/1999	923	849	1 772

\*) Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet



*Kuvat yllä: Fenix-projekti, Kanta-Tampella, Tampere.*

*YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy tarjoaa kokonaisvaltaisia kiinteistöjen ylläpito- ja managementpalveluita.*

*Kuva vasemmalla: Koy Helsingin Kaarlenkatu 9 - 11.*

### Merkittävimmät tonttivarannot Turussa

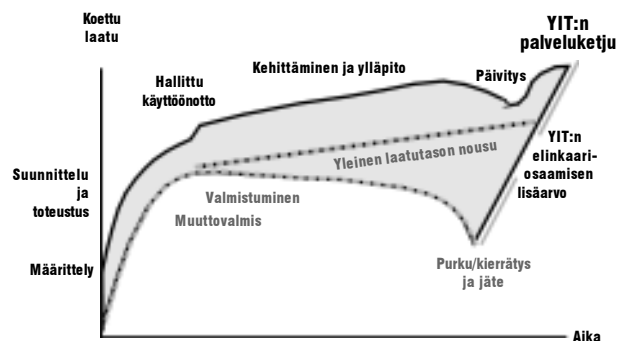
Bio Cityn ympäristöön Kupittaaalle rakentuu nopeasti Turun merkittävin teknologiakeskus-hanke. YIT:llä on siellä liike- ja toimistorakentamiseen sopivaa rakennusoikeutta noin 34 000 kerrosneliometriä. Asuntotonttivaranto sijoittuu Turun, Raision, Naantalin ja Kaarinan ydinkeskustoihin. Niissä on yhteensä noin 30 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Lisäksi Turun keskustan tuntumassa on Autinen-Raunistulan alueella 9 800 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Kaarinassa on Piispanristin alueella valmiiksi kaavoitettuna 16 500 kerrosneliometriä ja kaavoitettavana noin 30 000 kerrosneliometriä. Naantalin Meriterassin kaavoitettavana olevan rakennusoikeuden määrä on noin 40 000 kerrosneliometriä.

### Merkittävimmät tonttivarannot Oulussa

Oulun kaupungin Etu-Lyötyr kaupunginosassa YIT:n omistamalle 7 hehtaarin alueelle tulee kaavamuutoksella noin 60 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta asunto- ja toimitilatuotantoon. Oulun kaupungin Kaakkurin kaupunginosassa on 7 800 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Siitä valtaosa käytetään YIT Smart -kehityshankkeeseen ”Tulevaisuuden

tornitalo”. Oulun kaupungin Talvikankaan kaupunginosaan YIT kehittää tiiviin pientaloalueen yhdessä Kastelli-Talon kanssa. Rakennusoikeutta on vajaat 8 000 kerrosneliometriä. Lähialueilla on lisäksi Oulunsalon kunnan keskustassa 7 200 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta ja Kempeleen kunnan keskustassa noin 20 000 kerrosneliometriä asunto- ja liikerakennusoikeutta.

### Arvoa elinkaariosaamisesta



# Talonrakennus jatkoi riipeää tuloskasvua

**YIT Talonrakennus vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Uudenmaan ulkopuolella sen toimialaan kuuluu asuntorakentamisen lisäksi myös muu talonrakentaminen.**

**Liikevaihton jakauma  
2000 (1999)**

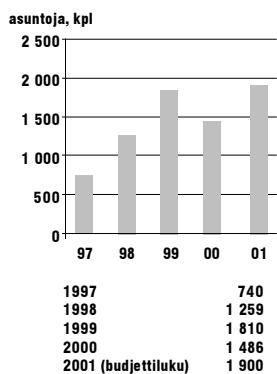


Liikevaihto 516,1 milj.euroa (497,7)

**Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa**

	2000	1999
Pysyvät vastaavat	1,3	1,2
Vaihto-omaisuus	189,2	127,3
Rahoitusomaisuus	209,3	207,3
<b>Oma pääoma</b>	<b>111,5</b>	<b>102,5</b>
Pakolliset varaukset	0,2	0,6
Korolliset velat	93,0	96,6
Korottomat velat	195,1	136,1
Taseen loppusumma	399,8	335,8

**Vapaaarahoitteen asuntotuotannon aloitukset 1997 - 2001**



**Avainluvut 1996 - 2000, milj. euroa**

	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	516,1	497,9	402,8	435,9	346,1
Liikevoitto	47,7	28,1	18,8	23,2	21,9
% liikevaihdosta	9,2	5,6	4,7	5,3	6,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	23,8	14,3	11,5	7,1	
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	221,8	202,5	149,4	209,4	132,5
Henkilöstö keskimäärin	1 569	1 457	1 421	1 574	1 424
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	42	40	34	46	39
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevoitosta, %	53	45	34	43	52

YIT Talonrakennuksen voimakas tuloskasvu jatkui vuonna 2000. Liikevoitto nousi 70 % ja oli 47,7 milj. euroa (28,1). Sijoitetun pääoman tuotto parani 23,8 %:iin (14,3). Kannattavuuden kasvu oli voimakkainta vapaaarahoitteisessa asuntotuotannossa. Kannattavuutta paransivat hyvä markkinatilanne, vahva tonttikanta sekä yhtiön omat kehitystoimet.

Liiketoimintaryhmän liikevaihto nousi 516,1 milj. euroon (497,9). Tulouttamaton tilauskanta oli vuoden lopussa 221,8 milj. euroa (202,5).

## Muutto kasvukeskuksiin ylläpiti asunto- ja toimitilakysyntää korkeana

Korkean teknologian yritysten kasvu jatkui voimakkaana ja ohjasi muuttoliikettä kasvukeskuksiin. Asunto- ja liikelakysyntä kasvukeskuksissa pysyi edelleen korkealla tasolla. Asuntorakentamisessa kasvu painottui vapaaarahoitteen omistusasuntotuotantoon. Tätä kehitystä tukivat kuluttajien ostovoiman kasvu sekä vuokratason nousu ja valtion tukeman asuntotuotannon supistuminen pääkaupunkiseudulla.

Vapaaarahoitettavia vuokratiloja rakennettiin pääkaupunkiseudun lisäksi mm. Tampereelle, Ouluun, Jyväskylään, Lappeenrantaan ja Rovaniemelle. Valtion tukema tuotanto keskittyi Tampereelle ja pääkaupunkiseudulle.

Vuoden 2000 aikana valmistui yhteensä 2 825 asuntoa (2 160), joista 1 646 kpl

(1 147) oli vapaaarahoitteista tuotantoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden 2000 lopussa 240 kpl (168).

Merkittävimmät toimitila-aloitukset pääkaupunkiseudun ulkopuolella olivat Lahdessa

**Asuntotuotanto 1999 ja 2000**

	Aloitukset, kpl		Rakenteilla 31.12, kpl	
	2000	1999	2000	1999
Vapaaarahoitteinen tuotanto yhteensä	1 486	1 810	1 656	1 882
- tuotannosta Alfa-asuntoja *)	321	666	347	599
Valtion tukema tuotanto ja kilpailu-urakat	1 458	824	1 406	827
<b>Yhteensä</b>	<b>2 944</b>	<b>2 634</b>	<b>3 062</b>	<b>2 709</b>

\*) Alfa-asunnoissa asukkaan omarahoitusosuus on 30 % ja yhtiölainan osuus 70 %.

Euro-Market, Tampereella Finn-Medin ja Viinikanneliön toimistohankkeet ja Turun Kupittaal-la Intelligate-toimistohanke. Toimitilakysyntä oli voimakkaassa kasvussa koko vuoden.

## Tonttikantaa hankittiin kasvukeskuksista

Tonttiosioihin panostettiin merkittävästi kasvukeskuksissa vuonna 2000. Pääkaupunkiseudulta ostettiin vapaaarahoitteen asuntotuotantoon runsaasti rakennusoikeutta, tärkeimpänä hankintana Fortumilta ostettu n. 3,8 hehtaarin maa-alue Vanhankaupungin ja Viikin rajalla. Kaupasta allekirjoitettiin esisopimus marraskuussa. Oulussa ostettiin VR-Yhtymä Oy:ltä noin 7 hehtaarin alue aivan kaupungin keskustasta. Tampereella panostettiin Tampellan alueen kehittämiseen sekä uusien toimitilantonttien ostoon. Jyväskylässä hankittiin merkittävästi pientalorakennusoikeutta. Tonttivarantoa kasvatettiin nettomääräisesti 17 milj. eurolla. Valmiita tonttimaata on noin 940 000 kerros-m<sup>2</sup> ja kaavoitettavana on lähes 600 000 kerros-m<sup>2</sup>. Tonttimaata otettiin käyttöön vuoden 2000 aikana noin 210 000 kerros-m<sup>2</sup>.

*Asunto Oy Helsingin Meripoika, Vuosaari, Helsinki.*



*”YIT vahvisti kilpailukykyään ja asemaansa asuntotuotannon edelläkävijänä kehittämällä YIT Kotia Mediakodiksi.”*





*Asunto Oy Helsingin Horisontti Aurinkolahdessa valmistuu toukokuussa 2002.*

## **Kehitystoiminta jatkui vilkkaana**

Kehitystoiminta jatkui vilkkaana vuoden 2000 ajan. Erityisinä panostusalueina olivat suunnittelunohjaus, asiakaslähtöinen jatkuva tuotekehitys sekä laatukoulutus.

YIT Kotia kehitettiin Mediakodiksi. Helmikuussa päätettiin varustaa kaikki yhtiön rakentamat vapaarahoitteiset YIT Kodit kiinteällä Internet-yhteydellä. Jo aiemmin oli tehty päätös laajakaistaisesta tietoliikennekaapeloinnista. Katsauskauden lopussa Mediakoteja oli rakenteilla yli 2 000 kpl. Kesäkuussa aloitti toimintansa Soneran ja YIT:n yhteisyritys Sonera Living Oy, joka verkottaa uusia ja vanhoja asuinkiinteistöjä laajakaistaisilla tietoverkoilla ja kehittää erilaisia asumiseen liittyviä verkkopalveluja asukkailla.

Loppusyksystä julkistettiin YIT Talotakuu -palvelu. Talotakuussa YIT sitoutuu vastaamaan suunnittelemissaan ja rakentamissaan kohteissa myös kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta huoltokirjan ohjeiden mukaisesti. Tällöin YIT on valmis ottamaan kiinteistön kestävydestä tavanomaista laajemman vastuun. Alkuvaiheessa YIT Talotakuu otettiin käyttöön pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Oulussa.

Marraskuussa käynnistettiin konsernitasolla talotekniikan ja rakentamisen yhteinen YIT Smart -teknologiaohjelma tavoitteena

yhdistää talotekniikkaan uutta teknologiaa. Mediakodit saavat jatkossa laajakaistaista Internet-yhteyttä hyödyntäviä oheispalveluja.

## **Tulos- ja kasvunäkymät säilyvät hyvinä**

Talonrakentamisen näkymät säilyvät edelleen hyvinä. Korkean teknologian yritysten kasvu ohjaa edelleen muuttoliikettä kasvukeskuksiin, mikä ylläpitää asunto- ja liiketilakysyntää näissä keskuksissa. Ennusteiden mukaan kansantalouden kehitys jatkuu vahvana, mikä yhdessä kohtuullisen korkotason kanssa luo hyvät edellytykset asuntojen kysynnän pysymiselle hyvällä tasolla. YIT Talonrakennuksen liikevaihdon ja liikevoiton sekä sijoitetun pääoman tuoton odotetaan kasvavan edelleen.



*Alholmens Kraftin voimalaitos Pietarsaaressa.*

## **Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2000**

- As Oy Espoon Laguuni (100 asuntoa)
- As Oy Helsingin Oskar (51 asuntoa)
- As Oy Helsingin Merenhelmi (37 asuntoa)
- As Oy Helsingin Helmenkalastaja (44 asuntoa)
- As Oy Helsingin Strömbergintie 6 – 8 (168 asuntoa)
- VVO/Kallvikintie ja ASO/Vuosaarentie (155 asuntoa)
- Viidakkopolku 4 ja 6 Vantaalla (98 asuntoa)
- Finn-Medi Gamma Tampereella
- Iidesrannan alue Tampereella (toimistotalo ja yli 200 asuntoa)
- Euro-Market Lahdessa
- Alholmens Kraftin voimalaitos Pietarsaaressa
- Luoston Lusti -kylpylä



*”Korkean teknologian yritysten kasvu jatkui voimakkaana ja ohjasi muuttoliikettä kasvukeskuksiin.”*



*Kuva yllä: Talotakuu-kohde Asunto Oy Vantaan Mainari, Kaivokselassa valmistuu tammikuussa 2002.*

*Kuva vasemmalla: Keväällä 2001 alkava Talotakuu-kohde Asunto Oy Vantaan Majakka Vantaan Tikkurilassa.*



# Kiinteistöpalvelut vahvassa kehitysvireessä

**YIT Kiinteistöpalvelut tarjoaa kiinteistön koko elinkaaren kattavan palveluketjun. Uudenmaan alueella toimivat hanke- ja toimitilapalveluihin, toimitilarakentamispalveluihin sekä korjausrakentamispalveluihin erikoistuneet yksiköt. Projektinjohtopalvelujen sekä käyttö- ja ylläpitopalvelujen toiminta-alueena on koko Suomi.**



Liikevaihto 125,9 milj. euroa (165,4)

**Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa**

	2000	1999
Pysyvät vastaavat	4,6	39,2
Vaihto-omaisuus	31,3	25,3
Rahoitusomaisuus	83,1	82,6
Oma pääoma	59,3	58,0
Pakolliset varaukset	5,1	5,0
Korolliset velat	25,1	62,4
Korottomat velat	29,5	21,7
Taseen loppusumma	119,0	147,1

**Avainluvut 1998 - 2000, milj. euroa**

	2000	1999	1998
Liikevaihto	125,9	165,4	201,5
Liikevoitto	13,1	17,4	19,2
% liikevaihdosta	10,4	10,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,8	13,8	
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	109,0	83,6	88,5
Henkilöstö keskimäärin	538	517	370
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	10	13	17
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevoitosta, %	15	28	35

Liiketoimintaryhmä perustettiin maaliskuussa 1999 YIT Talonrakennuksesta eriyttämällä. Vuoden 1998 luvut ovat proforma-muotoisia.

YIT Kiinteistöpalveluiden liikevaihto vuonna 2000 oli 125,9 milj. euroa (165,4) ja liikevoitto 13,1 milj. euroa (17,4). Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,8 % (13,8). Tulouttamaton tilauskanta tilivuoden lopussa oli 109,0 milj. euroa (83,6). Liiketoimintaryhmän suhteellinen kannattavuus säilyi edellisen vuoden hyvällä tasolla. Sen sijaan volyymin kehitys ei vastannut odotuksia mm. hankkeiden siirtymisen johdosta.

## Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat kasvoivat voimakkaasti

Kysynnän kasvu jatkui voimakkaana erityisesti pääkaupunkiseudun liike- ja toimistorakennusten osalta. Liike- ja toimistorakennusten aloitukset nousivat yli 2,5 miljoonaan m<sup>3</sup>:iin. Teollisuus- ja varastorakennusten aloitusmäärät puolittuivat edellisvuodesta. Korjausrakentamisen määrässä tapahtui pientä kasvua. Kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitomarkkinat jatkoivat myös kasvuaan.

## Uusien liiketoimintayksiköiden toiminta vakiintui

Kiinteistöpalveluiden suurin valmistunut hanke oli marraskuun lopussa luovutettu Kiinteistö Oy Itämerentori Helsingin Ruoholahdessa (bruttoala n. 32 000 m<sup>2</sup>). Kiinteistön pääkäyttäjät ovat Suomen itsenäisyyden juhlarahasto

Sitra, SVH PricewaterhouseCoopers Oy ja Helsingin Osuuskauppa HOK. Merkittävänä Design & Build -hankkeena käynnistettiin syyskuussa Innopoli II:n työt. Innopoli II:ssa hyödynnetään YIT-konsernin kattavaa osaa-misketjua; hankkeen rakennustekniset työt toteuttaa YIT Kiinteistöpalvelut, maarakennus-työt YIT Infrapalvelut ja talotekniikan Huber Talotekniikka Oy.

YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy kehitti palvelukonseptiaan määrätietoisesti ja uutena palvelujen tuottajana markkinoi aktiivisesti osaamistaan yhteistyökumppaneille. Tilikauden lopulla projektinjohtopalveilla oli käynnissä kahden merkittävän tietotekniikka-alan yrityksen, Intentia Oy:n ja Microsoft Oy:n, toimitalojen projektinjohtourakat Espoon Keilalahdessa.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy jatkoivat voimakasta kasvua. Uudet toimipisteet avattiin helmikuussa Ouluun ostamalla Ension Isännöinti- ja Kiinteistötoimisto Oy ja kesäkuussa Tampereelle ostamalla Kalevan Kiinteistöhuolto Oy. Kiinteistömanagement-palvelusopimusten piirissä oli vuoden lopussa noin 852 000 m<sup>2</sup> (400 000) sekä huollossa ja ylläpidossa noin 1 600 000 m<sup>2</sup> (1 000 000). Merkittävimpää käyttö- ja ylläpitopalvelujen uusia hoidettavia kohteita ovat Pohjola-yhtymän Oulun alueen kiinteistöt, Espoonkruunu Oy:n Pohjois-Espoon alue ja Orion-Yhtymä Oyj:n Noiron Kauklahden tehdas.

## Kiinteistöpalveluilla mittava kehitysohjelma

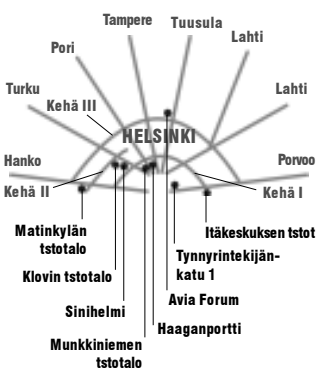
Kesäkuussa käynnistettiin merkittävät kehityshankkeet asiakkuuksien johtamistaitojen, elinkaariosaamisen arvontuoton sekä tulevaisuuden toimitilan tuotteistamisen osalta.

Asiakkuuksien johtamistaitoja kehitettiin syksyn kestäneellä valmennusohjelmalla. Kehityshanke on merkittävä kilpailuetua tuottava panostusalue tulevalla tilikaudella.

Elinkaariprojektissa määriteltiin kiinteistön koko elinkaaren kattavan YIT:n palveluketjun tuottama arvo asiakkaalle (katso kaavio sivulla 25).

Tulevaisuuden toimitilan ominaisuuksien ja palvelujen kuvaamiseksi perustettiin YIT Office -kehityshanke. Hanketta kehitetään tiiviissä yhteistyössä sekä asiakkaiden että

## Toimistotilat pääkaupunkiseudulla





informaatio- ja talotekniikan yhdistämiseen tähtäävän YIT Smartin kanssa.

#### **Näkymät vuodelle 2001 ovat hyvät**

Liiketoimintaryhmän lähtökohdat vuodelle 2001 ovat hyvät. Toimitila- ja liikerakentamishankkeiden samoin kuin asuntosaneerausten sekä ylläpitopalvelujen kysyntä jatkuu vahvana. Palveluketjun kattavuus ja voimakas kehitysote luovat yhdessä hyvät edellytykset menestykselle. Vuonna 2001 liikevaihdon, liikevoiton ja sijoitetun pääoman tuoton odotetaan nousevan edellisestä vuodesta.



*Intentia Oy:n ja Microsoft Oy:n toimitalojen projektinjohtourakat Espoon Keilalahdessa.*

#### **Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2000**

##### **Toimitilarakentaminen:**

- Helsingin yliopiston kirjasto, kirjastoluolat
- HOAS:in asuntola ja toimitilat, Leppäsuu, Helsinki
- Oy Sinebrychoff Ab, laajennus, Kerava

##### **Korjausrakentaminen:**

- Koy Helsingin Kaarlenkatu 9 – 11
- Töölön palvelutalo, Helsinki
- Asunto Oy Niilon-Salpa, julkisivujen peruskorjaus, Vantaa
- Kolmen Teboilin huoltoaseman peruskorjaus

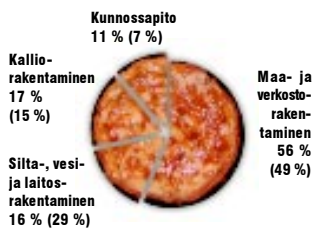
*Oy Sinebrychoff Ab, laajennus, Kerava*



# YIT Infrapalvelut - palveluita infrastruktuurin koko elinkaarelle

YIT Infrapalvelut tarjoaa maa- ja vesirakentamisen palveluja laajoista infrastruktuurihankkeista yksittäisiin erikoistöihin ja tuotteisiin. Liiketoimintaryhmän palveluihin kuuluvat maa-, kallio-, silta-, vesi- ja laitosrakentaminen, verkosto- ja aluerakentaminen sekä stabiloinnit ja muut geotekniikan erikoistyöt. Infrastruktuurin hoito- ja ylläpitopalvelut muodostavat uuden merkittävän liiketoiminta-alueen.

**Liikevaihdon jakauma  
2000 (1999)**



Liikevaihto 128,1 milj. euroa (125,1)

**Liiketoimintaryhmän taseen  
tiivistelmä, milj. euroa**

	2000	1999
Pysyvät vastaavat	0,7	0,8
Vaihto-omaisuus	3,1	4,0
Rahoitusomaisuus	35,1	41,1
<b>Oma pääoma</b>	<b>22,7</b>	<b>22,0</b>
Pakolliset varaukset	0,1	0
Korolliset velat	2,0	0,4
Korottomat velat	14,1	23,5
<b>Taseen loppusumma</b>	<b>38,9</b>	<b>45,9</b>

**Avainluvut 1996 - 2000, milj. euroa**

	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	128,1	125,1	115,1	123,6	140,3
Liikevoitto	2,6	2,5	-0,7	4,5	6,2
% liikevaihdosta	2,0	1,9	-0,6	3,7	4,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,7	13,2	0,7	26,0	
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	54,0	43,0	57,9	44,6	60,4
Henkilöstö keskimäärin	787	759	709	743	886
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	10	10	10	13	16
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevoitosta, %	3	4	-	8	15

YIT Infrapalveluiden liikevaihto vuonna 2000 oli 128,1 milj. euroa (125,1). Liikevoitto oli 2,6 milj. euroa (2,5) ja sijoitetun pääoman tuotto 14,7 % (13,2). Tulouttamaton tilauskanta oli 54,0 milj. euroa (43,0).

Liikevaihto kasvoi hieman edellisvuotta suuremmaksi liiketoiminnan tuloksen säilyessä edellisvuoden tasolla. Uusien liiketoimintojen ja kaluston kehittämiseen panostettiin merkittävästi.

## Maa- ja verkostorakentamisen kysyntä vilkasta

Markkinatilanne maarakentamisessa ja kunnallistekniikassa oli suotuisa ja kysynnän odotetaan jatkuvan hyvänä myös vuonna 2001. Kasvukeskuksiin suuntautunut muuttoliike piti erityisesti talonrakentamiseen liittyvien maarakennustöiden kysynnän vilkkaana. Myös erikoistöiden kuten stabilointien ja paalutusten kysyntätilanne oli hyvä.

Tieliikelaitos sai ensisijaisesti neuvottelumenettelyllä tehtäväkseen lähes kaikki Tielaitoksen työt ja kilpailun kautta myös runsaasti ulkopuolisia töitä. Jo vuoden 2000 lopulla oli nähtävissä, että ilman erityistoimenpiteitä Tielaitoksen uudistus aiheuttaa alalle markkinahäiriön.

## Kalliorakentamisen pitkän tähtäimen näkymät hyvät

Kalliorakentamisen markkinatilanne säilyi tyydyttävänä. YIT Infrapalvelut säilytti vahvan markkina-asemansa lisääntyneestä kansainvälisestä kilpailusta huolimatta. Kalliorakentamiseen liittyvissä rakennusteknisissä töissä vahvistettiin asemia ja markkinaosuuden lisäämisessä onnistuttiin hyvin. Kaivoslouhinnat muodostavat edelleen merkittävän osan tuotannosta.

## Silta-, vesi- ja laitosrakentamisessa liikevaihto supistui

Vuonna 2000 siltarakentamisen liikevaihto supistui, mutta YIT Infrapalvelut säilytti asemansa maan johtavana siltarakentajana suurissa ja teknisesti vaativissa kohteissa. Siltarakentamisen markkinatilanteen odotetaan jatkuvan tyydyttävänä vuonna 2001. Vesirakentamisen markkinat olivat vuonna 2000 pienet. Laitosrakentamisen markkinatilanteen Suomessa odotetaan vuonna 2001 olevan samalla tasolla kuin viime vuonna.

## Kuntasektorilla aluekunnossa-pidossa merkittävä päänavaus

Tuotekehitys- ja markkinointipainostus infrastruktuurin elinkaaren mittaisiin palveluihin tuotti tulosta. YIT Infrapalvelut solmi monivuotisen kokonaissopimuksen Oulunsalon kunnan kanssa ympärivuotisesta aluekunnossapidosta. Yleisten teiden kunnossapitotyöt avautuvat enenevässä määrin yksityisille toimijoille, kun vuoden 2001 aikana neljäsosa Tiehallinnon tieverkoston hoitotöistä kilpailutetaan ja nelivuotisen siirtymäjaksan kuluessa kaikki teiden kunnossapito avautuu kilpailulle. YIT Infrapalvelut on jo kahden vuoden ajan tehnyt Harjavallassa kunnossapidon pilotturakkaa. Myös teollisuuden kunnossapidossa vuosi 2000 oli läpimurtovuosi. Vuoden aikana solmittiin kaksi monivuotista palvelusopimusta teollisuusyritysten kanssa.

## Palvelukulttuuria ja toimintaa kehitettiin edelleen - liiketoimintaryhmän nimi vaihdettiin

Toimintatavan muutoksen korostamiseksi entinen YIT Insinöörirakentaminen -nimi muutettiin YIT Infrapalveluiksi. Uusi nimi kuvaa parem-



min liiketoimintaryhmän palveluvalikoimaa, joka ulottuu investointien koko elinkaarelle.

Kehitystoiminnassa panostetaan erikoiskaluston, omien tuotteiden ja toimintatapojen sekä koko palveluketjun kehittämiseen. Laajakaistaisten tiedonsiirtoverkkojen rakentamisen kokonaispalveluun tähdättiin kehittämällä palvelutuotteita ja kumppaniverkostoja sekä aloittamalla määrätietoinen markkinointi.

### **Näkymät vuodelle 2001**

Vuonna 2001 infrarakentamisen volyymin ennakoitaan laskevan lievästi. Kasvukeskuksissa talonrakentamisen uskotaan jatkuvan vilkkaana, mutta julkinen sektori pysyy vaisuna. YIT Infrapalveluiden liikevaihdon vuonna 2001 odotetaan kuitenkin olevan edellisen vuoden tasolla. Liikevoiton ja sijoitetun pääoman tuoton odotetaan paranevan.



*Maakaasun runkoputki välillä Lappeenranta - Luumäki.*



*Allhall, täysimittainen jalkapallohalli Ahvenanmaalla.*



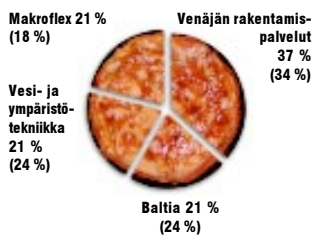
### **Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2000**

- Pappilan paalulaattatyö E18-moottoritieellä sekä Toijalan satamatie
- Maakaasun runkoputki välillä Lappeenranta - Luumäki
- Arabianrannan esirakentaminen ja kaupunkiradan maarakennustyöt Helsingissä
- Suomen pisin liikennetunneli Kehä II:lla, Viikin jätevedenpuhdistamon laajennuslouhinta Helsingissä ja Pyhäsalmen kaivoksen pystykuilu ja nostotorni
- Allhall, täysimittainen jalkapallohalli Ahvenanmaalla
- Matosalmen silta Saarijärvellä ja Uskelanjoen silta Salossa
- Riihimäen jätevedenpuhdistamon saneeraus, Latviassa Daugavpilsin vedenottamo.
- Yleisten teiden aluekunnossapitourakka Harjavallassa
- Kaupunkikaasuverkon ja läntisen alueen kaukolämpöverkon ylläpito- ja korjausrakentaminen Helsingissä
- Oulunsalon kunnan monivuotinen aluekunnossapidon palvelusopimus

# Vientitoiminta vahvistui asemiaan

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. Makroflexin polyuretaanieristeitä ja -tiivisteitä tuotetaan Suomessa ja Virossa ja markkinoidaan Venäjällä, Euroopassa ja Kaukoidässä.

**Liikevaihdon jakauma 2000 (1999)**



**Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa**

	2000	1999
Pysyvät vastaavat	10,5	12,8
Vaihto-omaisuus	6,8	5,7
Rahoitusomaisuus	28,0	27,3
Oma pääoma	7,4	4,9
Pakolliset varaukset	0	0
Korolliset velat	21,8	22,8
Korottomat velat	16,1	18,1
Taseen loppusumma	45,3	45,8

**Avainluvut 1996 - 2000, milj. euroa**

	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	98,7	92,8	81,6	63,1	54,5
Liikevoitto	4,5	2,8	4,4	10,2	-1,5
% liikevaihdosta	4,6	3,0	5,4	16,2	-2,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	17,1	10,9	16,4	37,4	
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	50,8	39,7	39,5	38,9	22,2
Henkilöstö keskimäärin	1 081*	1 871	822	412	948
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	8	8	7	7	6
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevoitosta, %	5	5	8	19	-

\* joista ulkomaalaisia 909

YIT:n vientitoiminnan liikevaihto nousi 98,7 milj. euroon (92,8). Liikevoitto kasvoi 61 % ja oli 4,5 milj. euroa (2,8). Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,1 % (10,9). Tulouttamaton tilauskanta kasvoi ollen vuoden päättyessä 50,8 milj. euroa (39,7).

Volyyymi kasvoi lievästi Venäjän projektitoiminnassa sekä Makroflexin myynnissä ja säilyi ennallaan vesi- ja ympäristötekniikassa ja Baltian toiminnassa.

### Venäjän rakentamispalvelut kasvoivat

Venäjällä asiakkaina olivat merkittävät paikalliset ja ulkomaiset investoijat. Vuoden aikana Venäjän talouskehitys eteni myönteisesti ja loi näin uskoa investointiedellytysten suotuisaan kehittymiseen.

### Rakentamispalvelut Baltiassa edellisen vuoden tasoa

Kysyntä kääntyi Virossa ja Latviassa kasvuun, mutta Liettuassa se heikkeni edelleen. Liettuassa YIT:n tytäryritys AB Kausta vahvisti markkina-asemaansa alansa johtavana urakoitsijana. Latviassa ja Virossa jatkettiin vesihuoltohankkeiden toteuttamista.

### Vesi- ja ympäristötekniikan toiminta edellisen vuoden tasoa

Vesi- ja ympäristötekniikan toiminnan painopiste oli Itämeren alueella. Hyvä kysyntä Baltiassa jatkui. Ruotsin metsäteollisuudessa ja kiintojätteen käsittelyssä näkymät ovat hyvät. Näiden alojen työkanta vahvistui vuoden lopulla. Yksikön liiketoiminta yhtiöitettiin Suomessa. YIT Environment Oy aloitti toimintansa 1.1.2001. Vuonna 2001 vesi- ja ympäristötekniikassa odotetaan kasvua edellisestä vuodesta.

### Makroflex-eristeiden volyyymi kasvoi

Makroflex on rekisteröity tuotemerkki, jolla markkinoidaan polyuretaanieristeitä ja -tiivisteitä. Makroflexillä on tuotanto- ja markkinointiyhtiöt Suomessa ja Virossa sekä markkinointiyhtiöt Venäjällä, Ruotsissa ja Puolassa. Vuonna 2000 markkina-asema vahvistui päämarkkina-alueilla. Myynti kasvoi selvästi Venäjällä ja Turkissa. Vuoden 2001 myynnin uskotaan kasvavan vakaana kaikilla markkina-alueilla.

### Tulos- ja kasvunäkymät edellisen vuoden tasoa

Vuonna 2001 Venäjällä, Virossa ja Latviassa ennustetaan talouden maltillista kasvua. Liettuassa kasvu on vielä vaatimatonta. Rakentamisen kasvu alueella vastaa yleistä kasvua.

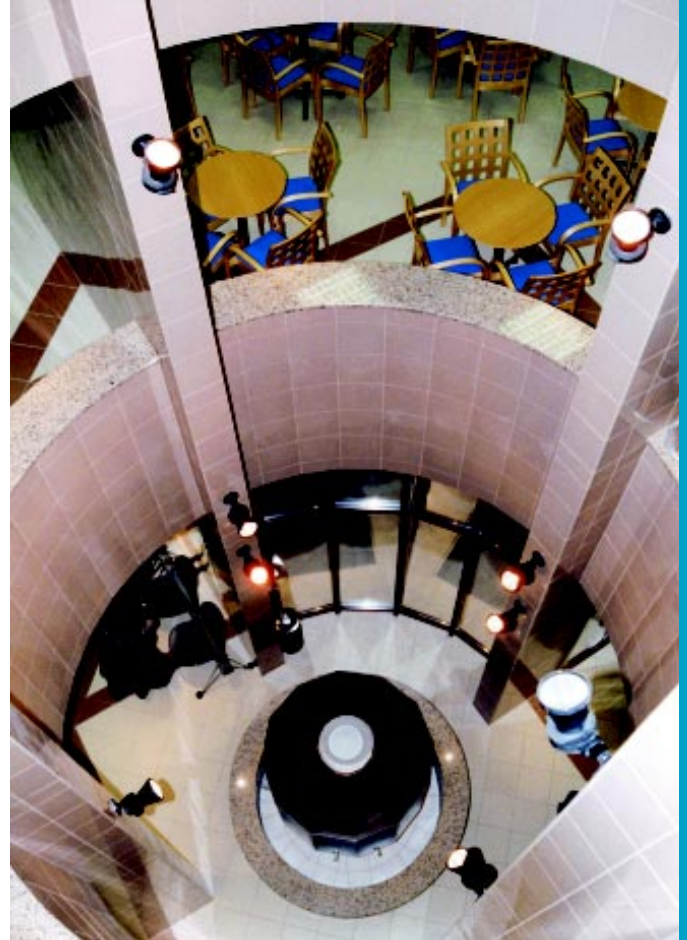
Makroflexin polyuretaanieristeiden markkinan odotetaan kasvavan vakaasti.

YIT Vientitoiminnan liikevaihdon odotetaan olevan edellisen vuoden tasoa ja liikevoiton ja sijoitetun pääoman tuoton hieman kasvavan vuonna 2001.



*Kuva yllinnä: Heljestorpin kotitalousjätteiden lajittelu- ja mädätyslaitos Ruotsissa.*

*Maksima-supermarketin rakentaminen Vilnassa, Liettuassa.*



*Sanatorion viimeistelytyö Surgutneftegazille Surgutissa Venäjällä.*

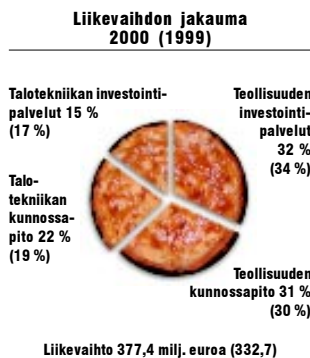
### **Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2000**

- Business-koulun rakentaminen japanilaisen Shimitsun kanssa Moskovassa
- Barhivan parantolan saneeraaminen japanilaisen Mitsuin kanssa Moskovan alueella
- Sanatorion viimeistelytyö Surgutneftegazille Surgutissa Venäjällä
- Suunnittelu, materiaalitoimitukset ja asennusvalvonta Sebastrade-yhtymän tuotantolaitokselle ja autoliikkeelle Georgiassa
- Materiaalitoimituksia ja asennustöitä Kuusakoski Oy:n metallinkäsittelytuotantolaitoksille Viipurissa ja Pietarissa
- Kevyitä rakennuksia Kaspian öljyputkilinjaa varten Caspian Pipeline Consortiumille Kazakstanissa ja Venäjällä
- Maksima-supermarketin rakentaminen Vilnassa, Liettuassa
- Valtiollisen tuotantolaitoksen rakentaminen Liettuassa
- Jäteveden puhdistamo Stora Ensolle, Hyltebrukissa, Ruotsissa
- Heljestorpin kotitalousjätteiden lajittelu- ja mädätyslaitos Ruotsissa
- Siauliai vesilaitos- ja pumppaamoprojekti Liettuassa.
- Riian lietteenkäsittelyprojekti Latviassa



# Teollisuus investoi jälleen - kasvu kunnossapidossa jatkui

**YIT Installaatiot tarjoaa teollisuuden kunnossa- ja käynnissäpitopalveluja, teollisuuden investointipalveluja sekä talotekniikan urakointi-, saneeraus- ja huoltopalveluja. YIT Installaatioilla on tytäryhtiöt Ruotsissa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Teollisuuden investointipalveluissa YIT Installaatiot on omilla tuotealueillaan suurin yritys Pohjoismaissa, kunnossapitoliikeyrityksinä ja talotekniikassa merkittävimpiä Suomessa.**



**Liiketoimintaryhmän taseen tiivistelmä, milj. euroa**

	2000	1999
Pysyvät vastaavat	31,9	16,7
Vaihto-omaisuus	18,3	12,0
Rahoitusomaisuus	95,9	83,5
Oma pääoma	41,5	43,1
Pakolliset varaukset	1,5	1,1
Korolliset velat	9,9	12,7
Korottomat velat	93,3	64,3
Taseen loppusumma	146,2	121,2

**Avainluvut 1996 - 2000, milj. euroa**

	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	377,4	332,7	315,1	276,7	298,4
Liikevoitto	21,5	15,3	14,1	16,0	14,0
% liikevaihdosta	5,7	4,6	4,5	5,8	4,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	42,3	31,1	33,6	38,9	
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	139,1	110,3	109,7	100,6	89,5
Henkilöstö keskimäärin	3 864	3 727	3 380	3 202	3 344
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevaihdosta, %	31	27	27	29	34
Liiketoimintaryhmän osuus konsernin liikevoitosta, %	24	25	26	30	33

YIT Installaatioiden vuoden 2000 liikevaihto kasvoi 13 prosenttia 377,4 milj. euroon (332,7). Liikevaihdon kasvu tuli teollisuuden kunnossapidosta ja teollisuuden investointipalveluista. Kesästä alkaen teollisuusinvestointien tilaus- ja työkanta alkoi vahvistua. Erityisesti metsäteollisuuden investoinnit lisääntyivät merkittävästi monen hiljaisen vuoden jälkeen.

Liikevoitto oli 21,5 milj. euroa (15,3). Tulokseen sisältyi n. 6 milj. euroa Huber Testing Oy:n myyntivoittoa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 42,3 % (31,1). Tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa kasvoi 26 % 139,1 miljoonaan euroon (110,3). Vuoden aikana liiketoimintoja vahvistettiin ja verkostoa täydennettiin useilla yritysostoilla. Ostettujen yritysten liikevaihto on yhteensä n. 40 milj. euroa vuodessa.

Ulkomaantoiminnan arvo oli 91,6 milj. euroa (61,3) eli 24 % liikevaihdosta (18). Norjassa teollisuusinvestoinnit vähenivät merkittävästi. Lokakuun lopussa allekirjoitettiin aiesopimus ja 8.1.2001 lopullinen sopimus ruotsalaisen Calor AB:n ostamisesta. Calor AB on Ruotsissa markkinajohtaja teollisuuden putkistourakoinnissa ja kolmanneksi suurin lv-urakoinnissa. Suomessa sillä on teollisuusputkistourakointiin erikoistunut tytäryhtiö Kalmeri Oy. Calor-konsernin liikevaihto vuonna

2000 oli 183,4 milj. euroa. Kaupan toteutukseksi tarvitaan vielä kilpailuviranomaisten hyväksyminen.

## Talotekniikkaa kokonaispalveluna

Talotekniikkaa on kehitetty asiakaslähtöisen kokonaispalvelun suuntaan. Edellytykset kokonaispalvelun tarjoamiseen paranevat edelleen, kun talotekniikkaryhmän uudisrakentamis- ja kunnossapitopalvelut yhdistetään YIT Huber -nimiseksi yhtiöksi vuoden 2001 aikana. Talotekniikan kokonaisliikevaihto nousi 139 milj. euroon (130).

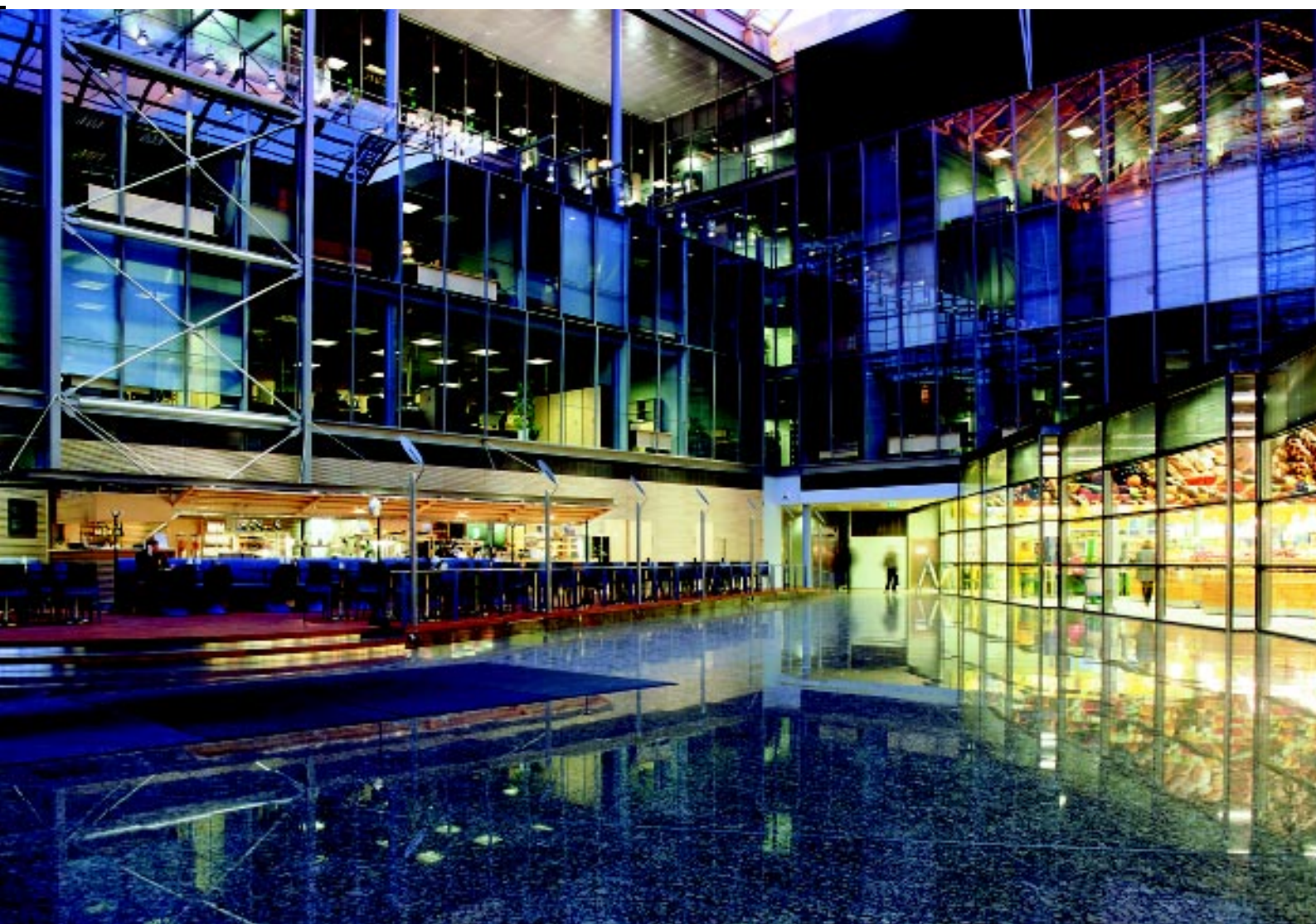
Talotekniikan uudisrakentamisen liikevaihto kasvoi pääosin rakentamisen hyvästä suhdanteesta johtuen. Tulos kehittyi suotuisasti. Sähköurakoinnin osuutta kasvatettiin. Design & Build -periaatteella toimitettavat talotekniikan kokonaisuudet lisääntyivät voimakkaasti. Kiinteistöurvaliiketoiminnan liikevaihto ja kannattavuus kasvoivat edelleen. Uudet Autronican ja Telenorin tuotteet on otettu hyvin vastaan markkinoilla, ja niiden myötä elektronisten valvontajärjestelmien osuus voilyymistä nousi. Kasvukeskuksien vilkas toiminta- ja asuntorakentaminen sekä elinkaari-kustannusten huomioiminen yhä enenevässä määrin luovat hyvät kasvun edellytykset näille toimialoille myös lähivuosina.

Talotekniikan alueverkostoa kasvatettiin. Paikalliseen ja asiakaslähtöiseen palveluun panostettiin ja tuotevalikoimaa monipuolistettiin. Talotekniikkaryhmää vahvistettiin Oulun ja pääkaupunkiseudun kasvukeskuksissa. Oulusta hankittiin LVI-Marjamaa Oy ja LVI-Forum Oy. Ostetut yritykset ja alueen aikaisempi talotekniikkatoiminta yhdistettiin yhdeksi yksiköksi. Niistä syntyi Oulun alueen markkinajohtaja. Pääkaupunkiseudulta hankittiin Järvenpään Putki- ja Metallityö Oy sekä Nykyilmastointi Oy. Virkkalasta hankittiin Virkkalalan LVI Oy.

*Kuva yllä: Kiinteistö Oy Itämerentori, Helsinki, lvi-työt.*

*Kuva alla: Stora Enson Kaukopään tehtaiden vedenkäsittelylaitoksen putkistot*





Tulevaisuuden talotekniikan palvelujen kehittämiseksi käynnistettiin marraskuussa YIT Smart -teknologiahanke. Sen tavoitteena on kehittää uusia talotekniikan kokonaisratkaisuja ja palveluita vastaamaan kiinteistöjen käyttäjien, omistajien sekä rakennuttajien erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin.

## **Runsaasti uusia kunnossapidon kumppanuussopimuksia**

YIT Installaatioiden teollisuuden kunnossa- ja käynnissäpitoliiketoiminnan volyymi kasvoi yhteensä yli 113,7 milj. euroon (100). Kokonaisvaltaisia kunnossapidon kumppanuussopimuksia solmittiin vuoden mittaan kymmenen. Kumppanuussopimuksessa YIT ottaa kokonaisvastuun tuotantolaitoksen käynnissäpidosta ja sen kehityksestä. YIT:n ja asiakkaan yhteisenä tavoitteena on laitoksen tuotantoprosessin tuottavuuden parantaminen.

Teollisuuden kunnossapitopalveluita on tuoteistettu voimakkaasti. Automaatio-osaamisen vahvistamiseksi hankittiin SPT-automaatio Oy Kouvolasta ja Sähkö ja Automaatio SRS Oy Seinäjoelta. YIT:n ja Metson yhteisyritys, massa- ja paperiteollisuuden kunnossapitopalveluihin erikoistunut Scandinavian Mill Service AB, osti ruotsalaisen Hydrolin Gemet AB:n koko osakekannan. Yhtiö tarjoaa Gävlen alueella kunnossapito- ja huoltopalveluita etupäässä metsä- ja metalliteollisuudelle.

Vuonna 2001 kunnossapitomarkkinoiden odotetaan pysyvän edellivuoden tasolla. Kunnossapitopalvelujen tuotteistamista jatketaan. Myös voimakas panostus kunnossapidon kehittämiseen jatkuu.

## **Teollisuuden investointipalvelut piristivät**

Kevään jälkeen investointitoiminta niin metsä- kuin kemian teollisuudessaakin piristyi selvästi kotimaassa, ja jo kesästä alkaen koko kapasiteetti on ollut käytössä. Näiden asiakassektorien liiketoiminnan volyymi kasvoi selvästi, ja tuloskehitys oli positiivinen. Tilauskanta vahvistui olennaisesti. Jo päätetyt investoinnit metalliteollisuudessa pitävät kysynnän hyvällä tasolla vielä koko ensi vuodenkin. Puunjalostustuotteiden kysynnän kasvaessa investointien odotetaan lisääntyvän edelleen. Kuluvana vuonna odotetaan YIT Installaatioi-

den investointipalveluiden liikevaihdon nousevan ja kannattavuuden paranevan.

Teollisuuden investointipalveluja vahvistettiin ostamalla Hackman Oyj:ltä säiliövalmistukseen erikoistunut Leppävirran tehdas sekä Porista Porin Karhuputki Oy.

## **Voimalaitosrakentaminen vilkastui**

Voimalaitos- ja telakkateollisuuspalvelujen liikevaihto kasvoi hiljaisemmän vuoden 1999 jälkeen. Kasvua vauhditti kotimaan energiarakentaminen. Vuoden aikana oli merkittäviä projekteja myös Saksassa ja Irlannissa. Suhteellinen kannattavuustaso laski hieman edellivuodesta. Telakkateollisuudessa kysyntä oli vilkasta koko vuoden, ja saman suuntauksen odotetaan jatkuvan myös tänä vuonna. Voimalaitospuolella liiketoiminnan odotetaan pysyvän lähes vuoden 2000 tasolla. Edellisvuonna alkanut laaja kehityshanke toimintajärjestelmän parissa jatkui ja integroitu toiminnanohjausjärjestelmä otettiin käyttöön.

## **Kehittäminen osa liiketoimintaa**

### **YIT Smart**

YIT Smart –teknologiaohjelma on yhtymän strateginen kehitysprojekti, joka tähtää rakentamisen lisäarvopalvelujen ja erityisesti informaatioteknologiaa hyödyntävien uusien talotekniikan ratkaisujen ja palvelukokonaisuuksien kehittämiseen.

### **YIT Service –opisto**

YIT Service -opisto on tulevaisuuden osaamistarpeista käynnistetty koulutusohjelma. Jatkuvasti käynnissä oleva koulutusohjelma on osa YIT:n kunnossapidon tutkimus- ja kehitysstrategiaa. Lähtökohtana on osaamistarpeiden ennakointi asiakaslähtöisesti. Ennakoimalla teknologian kehitys ja asiakkaiden tarpeet erilaisille kunnossapitopalveluille suunnitellaan kehitystyötä ja koulutetaan henkilöstöä sen mukaan. Ohjelma sisältää kunnossapidon erityiskoulutusta, vuorovaikutustaitoja sekä johtamiskoulutusta. Myös työpaikkaohjaajakoulutus, tekninen erikoisosaaminen, oppisopimuskoulutus ja tietotekniikkataitojen koulutus sisältyvät vuoden 2001 ohjelmaan. Tavoitteena on kouluttaa 200 - 300 kunnossapidon ammattilaista vuosittain.

*Kuva oikealla lähinnä: Scandic Hotel Simonkentän Ivi- ja sprinklerityöt.*

*Kuva oikealla: Talotekniikka-hankkeita Keilalahdessa: KONE Buildingin koko talotekniikka (Ivisa- ja sprinklerityöt), Nokian pääkonttorin laajenuksen Ivi- ja sprinklerityöt sekä Suomen MSD Oy:n ilmastointityöt.*

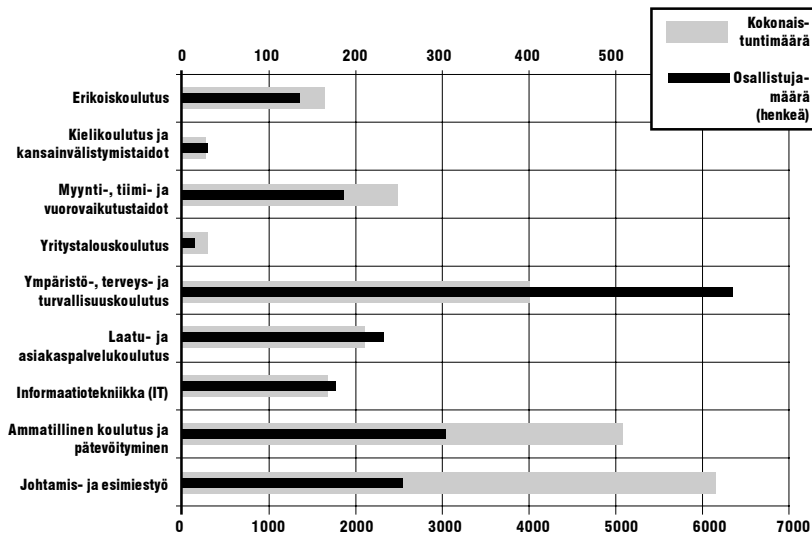
*Kuva oikealla alla: YIT Service solmi useita kunnossapidon kumppanuussopimuksia, esimerkiksi huonekaluvalmistaja Incap Furnituren kanssa. Kuva Kärsämäen tehtailta.*







## Koulutuspanostus YIT Installaatioissa vuonna 2000



*Hyötytuuli Oy:n Meri-Porin tuulipuisto, pintakäsittelytyöt.*

### Talotekniikalle ja teollisuuspalveluille omat koulutusohjelmat

Talotekniikassa koulutuksen painopistealueita ovat tekniikan ohella asiakaspalvelu ja myynti. Lisäksi panostetaan projektipäällikkö- ja työpaikkaohjaajien koulutukseen, asentajien ammattituntintoihin ja etumieskoulutukseen.

Teollisuuden investointipalveluissa perinteisen oppisopimuskoulutuksen lisäksi koulutusohjelmat ja ammatillinen pätevytyminen toteutetaan vuonna 2001 YIT Service -opiston mallin mukaisesti. Ohjelmaan sisällytetään nuorten rekrytoinnit jatkuvuuden turvaamiseksi.

Uuden henkilöstön palkkaamiseksi YIT Installaatiot luo ja ylläpitää hyviä suhteita toimialan tiede- ja ammattikorkeakouluihin sekä ammattioppilaitoksiin. Tavoitteena on olla toimialan houkuttelevin työpaikka. Kouluissa ja oppilaitoksissa järjestetään tilaisuuksia, joissa kerrotaan yhtiön tarjoamista työmahdollisuuksista.

### YIT Installaatioiden näkymät hyvät

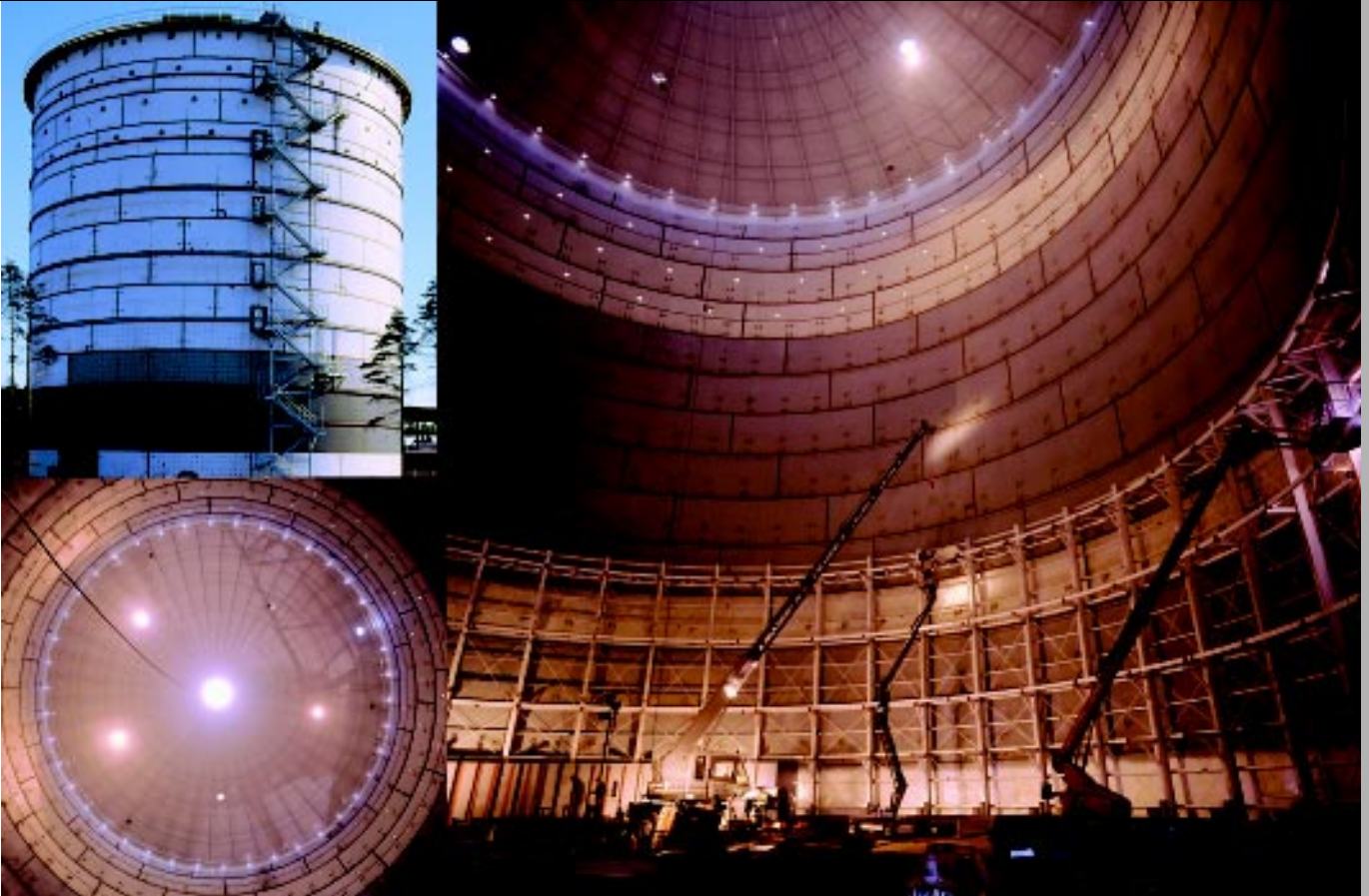
Talouksen kasvun ennustetaan jatkuvan YIT Installaatioiden päämarkkina-alueella Pohjois-Euroopassa vahvana. Rakentamisen kasvun ennuste luo talotekniikalle hyvän kysyntätilan-

teen kasvukeskuksissa. Lisäksi taloteknisen korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan jatkuvan asutuskeskuksissa vakiintuneella tasolla.

Suomessa YIT Installaatioiden pääasiakkaiden metsä- ja perusteollisuuden isot investoinnit käynnistyivät kesällä 2000 jatkuen hyvällä tasolla myös kuluvan vuoden. Teollisuuden kunnossapito- ja huoltotöiden ulkoistusten odotetaan jatkuvan edellisten vuosien tapaan.

Ruotsissa rakentamisen kasvun ennustetaan olevan tulevina vuosina noin viisi prosenttia. Asuntotuotannon kasvu on selvästi nopeampaa. Teollisuuden investointien ennakoidaan lisääntyvän vuoden 2001 loppupuolella. Kysyntätilanne Ruotsissa on näin ollen parantunut. Norjan teollisuusinvestoinnit putosivat vuonna 2000 merkittävästi. Vuoden 2001 loppupuolelle odotetaan lievää investointien vilkastumista myös Norjassa.

Vuonna 2001 YIT Installaatioiden liikevaihdon ja tuloksen odotetaan kasvavan edellisestä vuodesta. Sijoitetun pääoman tuotto laskee Calor AB:n oston myötä, mutta pysyy edelleen hyvällä tasolla.



*Raaheen uusi 50 000-kuutiainen kuivakaasukello Rautaruukki Oyj:lle.*

### **Merkittävimpiä hankkeita vuonna 2000**

#### **Talotekniikka**

- Pakkalanrinne, kauppakeskus, Vantaa, talotekniikka
- Kiinteistö Oy Itämerentori, Helsinki, lvi-työt
- Kauppakeskus Itäkeskuksen laajennus, Helsinki, iv-työt
- Nokia Oyj:n pääkonttorin laajennus, Espoo, lvi-työt
- KONE Building, talotekniikka
- Mannerheimintie 93, asuintalon lvi-saneeraus sekä rakennustyöt
- Viikin kasvihuoneiden lvi- saneeraus ja laajennus

#### **Teollisuuden investointipalvelut**

- Edenderryn turvevoimalaitoksen putkistot, Irlanti
- Gruvön soodakattilalaitoksen putkistot, Ruotsi
- Wacker-Chemien voimalaitoksen putkistot, Saksa
- Peravang paperitehtaan voimalaitoksen putkistot, Indonesia
- Lukuisia putkistotoimituksia Kvaerner Masa-Yards Oy:n Helsingin ja Turun telakoille sekä Aker Finnyards Oy:n Rauman telakalle
- Maakaasulinja Nokia – Kulju
- Agroetanol AB:n etanolitehtaan säiliöt ja paineastiat, Norrköping, Ruotsi
- Rautaruukki Oyj:n masuunikaasukello, Raahe
- Metsä-Botnia Oyj:n Pulp 2000-projekti: mm. kirkkaita säiliöitä, paineastioita ja putkistoja



*Tuotemaalaus ja laadunvalvonta ovat osa YIT:n pintakäsittelypalveluita.*

#### **Teollisuuden kunnossapitopalvelut**

Useita kunnossapidon kumppanuussopimuksia, joista merkittävimmät:

- Osuusteurastamo Karjaportin Kouvolan tuotantolaitoksen kunnossapito
- HK Ruokatalo Oyj:n Forssan tuotantolaitoksen kunnossapito
- Yhtyneet Sahat Oy:n Parkanon Sahan kunnossapito

# *YIT-konsernin hallinto ja johtaminen*





## **Yhtiökokous**

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Se päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, osingon maksamisesta sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta. Yhtiökokous päättää myös hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista.

## **Konsernin emoyhtiön hallitus**

YIT-konsernin toimintaa ohjaa ja valvoo YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus. Se päättää konsernia koskevat laajakantoiset ja periaatteellisesti merkittävät asiat. Näitä ovat muun muassa konsernin strategian ja tavoitteiden vahvistaminen, budjettien ja toimintasuunnitelmien hyväksyminen ja niiden toteutumisen valvominen, konsernin organisaatorakenteen vahvistaminen sekä merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit.

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä. Tällä hetkellä hallituksessa on kuusi jäsentä, jotka esitellään sivulla 44. Hallituksen jäsenenä on pääasiassa merkittävien osakkeenomistajien edustajia. Myös konsernijohtaja on hallituksen jäsen. Jäsenten toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Puheenjohtajana vuonna 2000 toimi pääjohtaja Antti Tanskanen ja varapuheenjohtajana pääjohtaja Asmo Kalpala. Hallitus kokoontuu pääsääntöisesti kuukausittain.

Hallitus valitsee yhtiön toimitusjohtajan ja päättää hänen palkastaan ja muista eduistaan. Emoyhtiön toimitusjohtajana on vuodesta 1987 lähtien toiminut Reino Hanhinen, jonka hallitus 1.6.2000 lähtien nimitti myös konsernijohtajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä.

## **Konsernin johtoryhmä**

YIT-konsernin strategista suunnittelua valmistelee ja koordinoi konsernin johtoryhmä. Konsernistrategian ohella sen keskeisiin tehtäviin kuuluu konsernin vuosisuunnittelun ja merkittävien yrityskauppojen valmistelu sekä konsernin sisäisen yhteistoiminnan, yrityskulttuurin ja yrityskuvan kehittäminen. Konsernin johtoryhmään kuuluvat konsernijohtaja Reino Hanhinen ja varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä sekä YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja Ilpo Jalasjoki, YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtaja Jouko Ketola ja vuoden 2001 alusta viestintäjohtaja Veikko Myllyperkiö. Johtoryhmän sihteerinä toimii yritys-suunnittelu- ja henkilöstöjohtaja Antero Saarilahti.

## **YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n hallitukset**

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettuna kahteen YIT-Yhtymä Oyj:n täysin omistamaan tytäryhtiöön YIT Rakennus Oy:hyn

ja YIT Installaatiot Oy:hyn ja niiden alakonserneihin. Näiden yhtiöiden hallitukset käsittelevät muun muassa yritysstrategiaan, vuosisuunnitteluun, tulosseurantaan, yrityskauppoihin ja muihin investointeihin, suhdanne- ja markkinaseurantaan sekä organisaation kehittämiseen ja hallintoon liittyviä kysymyksiä. Laajakantoiset ja periaatteellisesti merkittävät asiat päätetään kuitenkin emoyhtiön hallituksessa maaliskuussa 2000 vahvistettujen hallituksen työskentelyperiaatteiden mukaisesti.

YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n hallitusten puheenjohtajana on konsernijohtaja ja jäsenenä emoyhtiön varatoimitusjohtaja sekä yhtiöiden toimitusjohtajat ja liiketoimintaryhmien johtajat. Hallitukset kokoontuvat pääsääntöisesti kerran kuukaudessa.

## **Tilintarkastaja**

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskukskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden. Varsinainen yhtiökokous 6.3.2000 valitsi KHT-yhteisö SVH PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2000 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Pekka Nikula, KHT.

## **Sisäpiiriohjeistus**

YIT-konsernissa on 1.3.2000 alkaen käytössä sisäpiiriohje, joka noudattaa Helsingin Pörssin hallituksen 28.10.1999 hyväksymää sisäpiiriohjetta.

Asemansa perusteella lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja ja päävastuullinen tilintarkastaja. Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä ovat mm. liiketoimintaryhmien johtoryhmät, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta ja viestinnästä vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 80.

Yhtiö ylläpitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä. Sisäpiiriläisten ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä Suomen Arvopaperikeskuksen toimitiloissa osoitteessa Eteläesplanadi 20, 00130 Helsinki.

# Hallitus 1.1.2001



Vasemmalta Asmo Kalpala, Ilkka Brotherus, Antti Tanskanen, Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Mikko Kivimäki.

## **Puheenjohtaja**

**Antti Tanskanen**, s. 1946, taloustieteiden tohtori, Osuuspankkiryhmän pääjohtaja, Osuuspankkikeskus –OPK osuuskunnan ja Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n johtokuntien puheenjohtaja, YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1996 – 3/2000 ja hallituksen puheenjohtaja 3/2000 lähtien. Ei omista YIT:n osakkeita.

## **Varapuheenjohtaja**

**Asmo Kalpala**, s. 1950, kauppatieteiden maisteri, Tapiolayhtiöiden pääjohtaja ja hallitusten puheenjohtaja, YIT:n hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen 1990 – 3/2000 ja hallituksen varapuheenjohtaja 3/2000 lähtien. Ei omista YIT:n osakkeita.

## **Jäsenet**

**Ilkka Brotherus**, s. 1951, kauppatieteiden maisteri, Sinituote Oy:n toimitusjohtaja, YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998 – 3/2000 ja hallituksen jäsen 3/2000 lähtien. Omistaa 366 800 YIT:n osaketta (sisältäen oman, alaikäisen lapsen ja määräysvalta-yhteisön omistukset).

**Eino Halonen**, s. 1949, ekonomi, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja, YIT:n hallituksen jäsen 3/2000 lähtien. Ei omista YIT:n osakkeita.

**Reino Hanhinen**, s. 1943, vuorineuvos, diplomi-insinööri, YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja 6/2000 lähtien, YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989 – 3/2000. Omistaa 33 692 YIT:n osaketta. Oikeus 60 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.

**Mikko Kivimäki**, s. 1939, vuorineuvos, varatuomari, Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja. YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1990 – 3/2000 ja hallituksen jäsen 3/2000 lähtien. Ei omista YIT:n osakkeita.

## **Tilintarkastaja**

**SVH PricewaterhouseCoopers Oy**, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana **Pekka Nikula**, KHT. Pekka Nikula ei omista YIT:n osakkeita.

# Konsernin johtoryhmä 1.1.2001



Vasemmalta Jouko Ketola, Esko Mäkelä, Reino Hanhinen, Veikko Myllyperkiö, Antero Saarilahti (sihteeri) ja Ilpo Jalasjoki.

## **Puheenjohtaja**

**Reino Hanhinen**, s. 1943, vuorineuvos, diplomi-insinööri, YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja 6/2000 lähtien, konsernin palveluksessa vuodesta 1968, YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989 – 3/2000. Omistaa 33 692 YIT:n osaketta. Oikeus 60 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.

## **Varapuheenjohtaja**

**Esko Mäkelä**, s. 1943, diplomi-insinööri, MBA, YIT:n varatoimitusjohtaja vuodesta 1987, vastuualueena konsernin hallinto- ja talousasiat, konsernin palveluksessa vuodesta 1965, YIT:n hallituksen jäsen 1988 – 3/2000 ja varapuheenjohtaja 1989 – 3/2000. Omistaa 16 050 YIT:n osaketta. Oikeus 30 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.

## **Jäsenet**

**Ilpo Jalasjoki**, s. 1951, diplomi-insinööri, YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2000, konsernin palveluksessa vuodesta 1987, YIT:n hallituksen jäsen 1999 – 3/2000. Ei omista YIT:n osakkeita. Oikeus 30 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.

**Jouko Ketola**, s. 1945, diplomi-insinööri, YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2000, konsernin palveluksessa vuodesta 1986, YIT:n hallituksen jäsen 1996 – 3/2000. Omistaa 2 000 YIT:n osaketta. Oikeus 30 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.

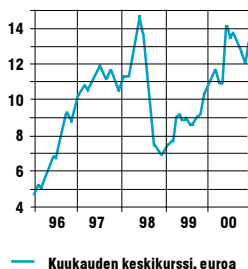
**Veikko Myllyperkiö**, s. 1946, valtiotieteen maisteri, YIT:n viestintäjohtaja, konsernin palveluksessa vuoden 2001 alusta. Ei omista YIT:n osakkeita. Oikeus 10 000 osakkeen merkintään vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella.



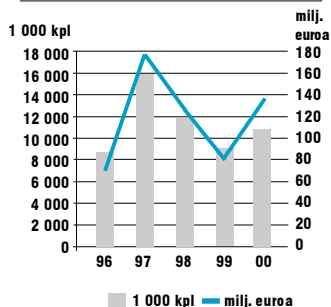


# Tietoja YIT:n osakkeista

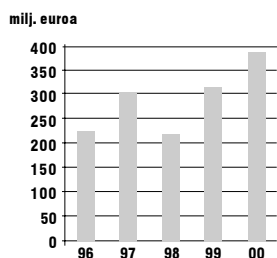
## Osakkeen kurssikehitys 1996 - 2000



## Osakkeen vaihto 1996 - 2000



## Osakkeen markkina-arvo 31.12.



## Osakkeet ja osakepääoma

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja jokaisella osakkeella on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Kunkin 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 yhtiöjärjestystä muuttamatta.

Vuoden 2000 lopussa yhtiön osakkeiden määrä oli 29 383 685 kappaletta ja osakepääoma 58 767 370 euroa.

## Osakepääoman korotukset 1996 - 2000

Rekisteröinti-päivä	Uusia osakkeita kpl	Uusi osakemäärä	Osakepääoman korotus, euroa	Uusi osakepääoma, euroa
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

Vuonna 1997 järjestettiin osakeanti, jossa institutionaaliset sijoittajat merkitsivät 4 080 000 ja yleisö 700 000 osaketta hintaan 10,26 euroa/osake. Konsernin henkilöstö merkitsi 100 000 osaketta hintaan 9,42 euroa/osake. Vuoden 1998 osakepääoman korotus liittyi vuoden 1994 optiolainan perusteella tehtyihin merkintöihin.

Yhtiökokouksen päätöksellä maaliskuussa 1999 osakepääomaa korotettiin 58 675 324 euron siten, että osakkeen 1,68 euron suuruinen nimellisarvo korotettiin rahastoantina 2 euroon. Muut vuoden 1999 aikana tehdyt korotukset liittyivät vuoden 1994 optiolainaan, joka eräänäntyi 1.11.1999. Vuoden 2000 aikana osakepääomaa ei korotettu.

## Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 2000 päättyessä voimassa osakeantivaltuuksia eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuvaltuuksia.

## Lunastusvelvollisuuslauseke

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksessä on lunastusvelvollisuutta koskeva pykälä. Sen mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä saavuttaa tai ylittää yhden kolmasosan ja/tai puolet, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeuttavista arvopapereista.

## Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen ja luovuttamiseen

Kevään 2000 yhtiökokous päätti, että voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla hankitaan Helsingin Pörssissä vähintään 200 ja enintään 900 000 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 oli mukana Sijoitus Invest 2000 -tapahtumassa.

#### Yhteistilillä olevien osakkeiden myyminen

Yhtiökokous 6.3.2000 teki päätöksen myydä osakkeet, joita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, niiden omistajien lukuun. Päätöstä tehtäessä yhteistilillä oli yhteensä 2 020 osaketta, mikä vastasi 0,01 % yhtiön kaikista osakkeista. Osakeyhtiölain mukaan osakkeet voidaan myydä 5.4.2001 jälkeen.

#### Osakkeen kurssikehitys ja markkina-arvo

YIT:n osakkeen kurssi nousi 25 % vuoden 2000 aikana. Vuoden alussa se oli 10,90 euroa ja lopussa 13,60 euroa. Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2000 lopussa 11 % edellisen vuodenvaihteen tasoa matalammalla. HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssilasku oli 25 %.

YIT:n korkein noteeraus vuoden 2000 aikana oli 14,20 euroa (11,00 euroa vuonna 1999) ja alin 10,40 euroa (6,50). Osakkeen verotusarvo vuodelta 2000 on 9,10 euroa (7,31).

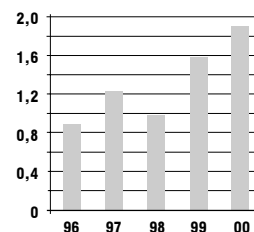
YIT:n osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2000 aikana 10,8 milj. kappaletta. Vaihdon arvo oli 137,8 milj. euroa ja keskipörssi 12,73 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli vuoden 2000 lopussa 389,3 milj. euroa, mikä oli 24 prosenttia edellisen vuodenvaihteen arvoa korkeampi.

YIT:n osakkeen pörssikurssin kehitys ja tuoreimmat kaupankäyntitiedot ovat nähtävissä yhtiön kotisivujen sijoittajasivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

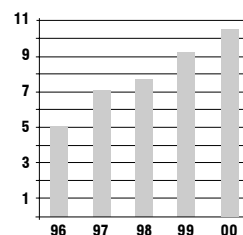
Vuoden 2000 aikana omia osakkeita hankittiin päätöksen perusteella 3,6 milj. eurolla yhteensä 271 000 kappaletta 13,12 euron keskihintaan. Kauden lopussa yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 757 300 kappaletta, mikä vastasi 2,6 % yhtiön koko osakemäärästä. Tytäryhtiöiden hallussa ei ollut emoyhtiön osakkeita.

Yhtiökokous valtuutti edelleen hallituksen päättämään enintään 1 386 300 yhtiölle hankittua omaa osakkeita luovuttamisesta mm. käytettäväksi vastikkeena yrityskaupoissa. Valtuutus on voimassa 6.3.2001 saakka. Calor AB:n osakekannan oston yhteydessä hallitus päätti 8.1.2001 luovuttaa 660 000 kpl omia osakkeita osana kauppahintaa. Luovutus tapahtuu sen jälkeen kun kilpailuviranomaiset ovat hyväksyneet kaupan

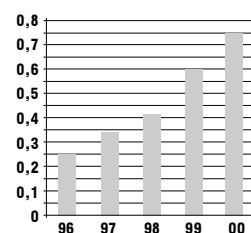
Tulos/osake, euroa



Oma pääoma/osake, euroa



Osinko/osake, euroa



**Osakekohtaiset tunnusluvut 1996 - 2000**

	2000	1999	1998	1997	1996
Tulos/osake, euroa	1,90	1,59	0,98	1,23	0,88
Oma pääoma/osake, euroa	10,52	9,25	7,69	7,06	5,06
Osinko/osake, euroa	0,75*)	0,60	0,42	0,34	0,25
Osinko/tulos, %	39,5	37,7	43,0	27,4	28,8
Efektiiivinen osinkotuotto, %	5,5	5,5	5,7	3,3	2,8
Hinta/voitto -suhde (P/E)	7,2	6,9	7,6	8,4	10,3
<b>Osakkeen kurssikehitys</b>					
Keskikurssi, euroa	12,73	8,77	10,76	11,06	8,03
Alin kurssi, euroa	10,40	6,50	6,56	9,25	4,37
Ylin kurssi, euroa	14,20	11,00	16,15	12,19	9,92
Kurssi 31.12., euroa	13,60	10,90	7,40	10,34	9,07
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. euroa	389,3	315,0	217,1	303,1	221,4
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>					
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	10 825	9 066	11 831	16 006	8 726
Vaihto % koko osakekannasta	37,8	31,4	40,4	57,1	35,7
<b>Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo,</b>					
1 000 kpl	28 762	28 871	29 308	28 042	24 423
<b>Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.,</b>					
1 000 kpl	28 626	28 897	29 338	29 303	24 423

\*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentaperusteet on esitetty sivulla 62.



# Tietoja YIT:n osakkeenomistajista

## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2000

			Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
<b>Tapiola-yhtiöt</b>				
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	4 036 930	13,7		
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	1 047 200	3,6		
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	372 000	1,3		
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	177 215	0,6	5 633 345	19,2
<b>Pohjola-yhtiöt</b>				
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	2 199 567	7,5		
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola	730 000	2,5		
Pohjola-yhtymä Vakuutus Oyj	530 433	1,8	3 460 000	11,8
<b>Sampo-konserni</b>				
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	2 507 780	8,5		
Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo	200 000	0,7		
Leonia Pankki Oyj	36 000	0,1	2 743 780	9,3
<b>Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö</b>				
<b>Varma-Sampo</b>			2 161 352	7,4
<b>Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi</b>			1 617 370	5,5
<b>Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen</b>			1 175 800	4,0
<b>Osuuspankkiryhmä</b>				
Osuuspankkien Keskuspankki Oyj	825 000	2,8		
Aurum Henkivakuutusosakeyhtiö	50 000	0,2		
OP-ryhmän tutkimussäätiö s.r.	20 000	0,1		
Osuuspankkien Eläkesäätiö s.r.	10 300	0,0		
Osuuspankkien Eläkekassa	10 100	0,0	915 400	3,1
<b>YIT-Yhtymä Oyj</b>			757 300	2,6
<b>Kuntien Eläkevakuutus</b>			750 000	2,6
<b>Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva</b>			666 000	2,4
<b>Hallintarekisteröidyt (ulkomaiset sijoittajat)</b>			3 396 072	11,6
<b>Muut osakkeenomistajat yhteensä</b>			6 107 266	20,5
<b>Yhteensä</b>			<b>29 383 685</b>	<b>100,0</b>



Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä vuoden 2000 lopussa oli 3 093. Jokainen hallintarekisteröinnin hoitaja (7 kpl) sisältyy tähän lukuun vain yhtenä rekisteröitynä osakkeenomistajana. Päivitetty luettelo 30 suurimmasta omistajasta on luettavissa YIT:n kotisivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

### Osakkeenomistus ryhmittäin 31.12.2000

	%-osuus omistajista	%-osuus osakkeista
Yritykset	8,1	7,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1,4	64,7
Julkisyhteisöt	1,0	17,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3,0	2,4
Kotitaloudet	85,9	7,9
Ulkomaiset omistajat	0,6	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Osakkeenomistuksen jakautuminen 31.12.2000

Osakkeita kpl	Omistajat lukumäärä	%-osuus omistajista	Osakemäärä kpl	%-osuus osakkeista
1 - 100	778	25,1	44 632	0,1
101 - 1 000	1 727	55,7	718 514	2,5
1 001 - 10 000	484	15,6	1 571 430	5,3
10 001 - 100 000	87	2,8	2 576 590	8,8
100 001 - 1 000 000	16	0,5	6 497 608	22,1
1 000 001 -	8	0,3	17 973 171	61,2
Vaihtamatta arvo-osuuksiksi			1 740	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3 100</b>	<b>100,0</b>	<b>29 383 685</b>	<b>100,0</b>

### Vuoden 1998 optio-oikeudet

Vuoden 1998 optio-oikeuksien nojalla noin 140: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 31.12.2000 vastanneet 4,1 % yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä.

Optiot/ laji	Määrä kpl	Osakkeet/ optio	Osakkeen merkintä- hintaa, euro	Osake- pääoma milj. euroa	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 hallituksen jäsenet sekä konsernijohtaja ja varatoimitusjohtaja omistivat 31.12.2000 yhteensä 416 542 osaketta, mikä vastasi 1,4 % yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisälsi omat, alaikäisten lasten ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

Konsernijohtajan ja varatoimitusjohtajan omistamat optio-oikeudet vuoden 1998 optio-ohjelmasta vastasivat 7,5 % optio-oikeuksien kokonaismäärästä. Näiden optio-oikeuksien nojalla he voivat merkitä enintään 90 000 osaketta, mikä olisi 31.12.2000 ollut 0,3 % yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelman piiriin.

Johdon osakkeenomistus on esitetty tarkemmin sivuilla 44 - 45.

### **Osingonjakopolitiikka**

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



	2000	1999	1998	1997	1996
Osinko/osake, euroa	0,75*)	0,60	0,42	0,34	0,25
Osinko/osakekohtainen tulos, %	39,5	37,7	43,0	27,4	28,8
Maksetut osingot, milj. euroa	22,0*)	17,6	12,4	9,9	6,2

\*) Hallituksen ehdotus

## *Sijoitustutkimukset*

Ainakin alla mainitut sijoitusanalytiikot seuraavat aktiivisesti YIT:tä sijoituskohteena:

		Puhelin	Sähköposti
<b>Alfred Berg Finland Oyj Abp</b>	Robert Sergelius	(09) 2283 2710	robert.sergelius@alfredberg.fi
<b>ArosMaizels Equities Oy</b>	Harri Laajala	(09) 1234 0313	harri.laajala@arosmaizels.com
<b>D. Carnegie AB, Finland Branch</b>	Lauri Sillantaka	(09) 6187 1233	lauri.sillantaka@carnegie.fi
<b>Conventum Pankkiiriliike Oy</b>	Peter Grönlund	(09) 5499 3317	peter.gronlund@conventum.fi
<b>Enskilda Securities AB</b>	Ville Ahoranta	(09) 6162 8716	ville.ahoranta@enskilda.fi
<b>Evli Securities Plc</b>	Janne Sarvikivi	(09) 4766 9176	janne.sarvikivi@evli.com
<b>FIM Pankkiiriliike Oy</b>	Jari Westerberg	(09) 6134 6217	jari.westerberg@fimi.fi
<b>Handelsbanken Markets</b>	Gustav Lucander	010 444 2409	gustav.lucander@handelsbanken.fi
<b>Impivaara Securities Ltd</b>	Jeffery Roberts	+44 20 7284 3937	impivaara@pomor.com
<b>Mandatum Pankkiiriliike Oy</b>	Henry Nurminen	010 236 4709	henry.nurminen@mandatum.fi
<b>Nordic Partners Inc.</b>	Henrik Ullner	+1 212 829 4200	henrik.ullner@nordic-partners.com
<b>Opstock Oy</b>	Henri Parkkinen	(09) 404 4409	henri.parkkinen@oko.fi



# Keskeisiä tapahtumia vuonna 2000

## **7.2.**

YIT päätti varustaa kaikki rakentamansa vapaarahoitteiset YIT Kodit kiinteällä Internet-yhteydellä. Jo aiemmin oli tehty päätös YIT Kotien varustamisesta laajakaistaisilla tietoliikennekaapeloinneilla.

## **21.2.**

Fidelity International Ltd ilmoitti, että sen ja sen tytäryhtiöiden omistusosuus YIT:ssä oli noussut 5,7 %:iin.

## **6.3.**

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen mukaisesti hallintoneuvoston lakkauttamisen ja valitsi pääasiassa merkittävien omistajien edustajista koostuvan hallituksen. Yhtiökokous päätti myös omien osakkeiden hankinnasta ja valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta.

## **14.3.**

Uusi hallitus valitsi puheenjohtajakseen pääjohtaja Antti Tanskasen ja varapuheenjohtajakseen pääjohtaja Asmo Kalpalan.

## **24.3.**

Sonera ja YIT allekirjoittivat aiesopimuksen yhteisyrityksen perustamisesta. Yrityksen tehtävänä on verkottaa uusia ja vanhoja asuinkiinteistöjä laajakaistaisilla tietoliikenneverkoilla, tarjota asukkaille tiedonsiirtoratkaisuja ja tuottaa erilaisia asumiseen liittyviä sisältöpalveluja.

## **5.5.**

Hallitus nimitti toimitusjohtaja Reino Hanhisen konserni-johtajaksi 1.6. alkaen. Samalla nimitettiin dipl. ins. Ilpo Jalasjoki YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi.

## **22.5.**

YIT Rakennus Oy:n uusi liiketoimintaorganisaatio vahvistettiin ja liiketoimintaryhmien vetäjiksi nimitettiin dipl. ins. Jouko Kemppinen, dipl. ins. Jukka Terhonen, dipl. ins. Timo Lehmus, dipl. ins. Juhani Kuusisto ja dipl. ins. Mikko Rekola.

## **5.6.**

Sonera ja YIT:n yhteisyritys Sonera Living Oy aloitti toimintansa. Toimitusjohtajaksi nimitettiin dipl. ins. Tom Sandvik. Sonera omistaa yhtiöstä 51 % ja YIT 49 %.

## **22.6.**

Rautaruukki myi omistamansa 3,1 milj. YIT:n osaketta Varma-Sammolle, Henki-Sammolle ja Kalevalle. Sampo-konsernin omistusosuus YIT:ssä nousi 8,4 %:iin ja Varma-Sammon 7,4 %:iin.



## **28.9.**

YIT käynnisti laajamittaisen teknologiaohjelman, joka tähtää rakentamisen lisäarvo- palvelujen ja erityisesti informaatio- teknologiaa hyödyntävien uusien talo- tekniikan ratkaisujen kehittämiseen. Tätä YIT Smart -kehityshanketta vetämään nimitettiin tutkimusprofessori Markku J. Virtanen VTT:sta.

## **10.10.**

YIT Talotakuu -palvelusopimus julkistettiin. Talotakuu laajentaa rakentajan vastuuta ja kattaa kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon. Talotakuun avulla pystytään merkittävästi vaikuttamaan kiinteistön kustannuksiin, kestävyteen, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen koko sen elinkaaren aikana.

## **27.10.**

YIT allekirjoitti aiesopimuksen ruotsalaisen Calor AB:n koko osakekannan ostamisesta. Calorin noin 183 milj. euron liikevaihdosta 70 % tulee talotekniikasta ja 30 % teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluista.

## **18.12.**

Suomi-yhtiö ilmoitti, että sen omistusosuus YIT:ssä on noussut 5,5 %:iin.

YIT julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteensa myös kotisivuillaan osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi).

# Hallituksen toimintakertomus

1.1. - 31.12.2000

## **Konsernin tulos nousi merkittävästi, osinkotuotto kasvaa**

YIT-konsernin liikevoitto vuodelta 2000 nousi 44 % 89,7 milj. euroon (62,3 milj. euroa vuonna 1999). Tulos ennen satunnaiseriä kasvoi myös 44 % 79,5 milj. euroon (55,2) ja tulos satunnaiserien jälkeen 79,4 milj. euroon (73,7). Vuoden 1999 maaliskuussa myydyin Teräsrakenneliiketoiminnan tulosaikutus vertailuvuonna oli 14,7 milj. euroa, josta satunnaiseriin sisältyi myyntivoittoa 14,3 milj. euroa. Liikevoitosta YIT Rakennus -alankonsernin osuus oli 76 % (75) ja YIT Installaatiot -alankonsernin osuus 24 % (25).

Sijoitetun pääoman tuotto kasvoi 21,2 %:iin (15,5).

Osakekohtainen tulos nousi 1,90 euroon (1,59) ja osakekohtainen oma pääoma 10,52 euroon (9,25). Hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 0,75 euroa/osake (0,60).

YIT-konsernin liikevaihto oli edellisen vuoden tasoa, eli 1 235,4 milj. euroa (1 222,1). Liikevaihdosta 69 % (73) tuli YIT Rakennus -alankonsernin ja 31 % (27) YIT Installaatiot -alankonsernin liiketoiminnasta.

Konsernin tulouttamaton tilauskanta kasvoi 20 % ja nousi katsauskauden päättyessä 574,7 milj. euroon, josta 57,3 milj. euroa (46,8) oli ulkomaantoiminnan tilauskantaa. Vuoden alussa tilauskanta oli 479,1 milj. euroa (477,5). Tilauksien katesisältö on hyvä. Tilauskanta kasvoi kaikissa liiketoimintaryhmissä, suhteellisesti eniten YIT Kiinteistöpalveluissa ja YIT Vientitoiminnassa. Lisäksi liikevaihtoon tuloutuu tilauksien ulkopuolelta pääosa konsernin merkittävästä huolto- ja kunnossapitoliketoiminnasta, jonka osuus vuoden 2000 liikevaihdosta oli 22 %.

## **Taloudellisia tunnuslukutavoitteita kohden edettiin määrätietoisesti**

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

Tavoitteita kohden on edetty pääosin hyvin, osin ylitettykin. Kasvaneen asuntokaupan sitoma pääoma hidasti kuitenkin omavaraisuusasteen paranemista. Toteutumat ovat vuoden 2000 ja 1999 osalta seuraavat: sijoitetun pääoman tuotto 21,2 % (15,5), omavaraisuusaste 40,2 % (41,6) ja osinko osakekohtaisesta tuloksesta (hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle) 39,5 % (37,7). Liikevaihdon kasvuprosentti oli 1,1 % (4,7).

## **Hyvä markkinatilanne kasvatti YIT:n palveluiden kysyntää**

Hyvä markkinatilanne näkyi etenkin rakentamisessa. Muutto liikkeen vauhdittama kysyntä oli vilkasta asunto- ja liiketilarakentamisessa maan kasvukeskuksissa. Voimakkainta kasvua oli vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa. Teollisuuden inves-

toinnit lisääntyivät merkittävästi monen hiljaisen vuoden jälkeen ja teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkui odotusten mukaisesti.

## **Liiketoimintaryhmien tuloskehitys oli hyvällä tasolla**

YIT-konsernin liiketoimintaryhmät vuoden 2000 lopussa olivat rakentamiseen ja siihen liittyviin lisäarvopalveluihin keskittyvät YIT Talonrakennus, YIT Kiinteistöpalvelut, YIT Infrapalvelut ja YIT Vientitoiminta sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluihin ja talotekniikkaan keskittyvä YIT Installaatiot.

Liiketoimintaryhmien tuloskehitys kokonaisuutena oli hyvää tasoa. YIT Talonrakennuksen liikevoitto kasvoi merkittävästi edellisestä vuodesta ja nousi 47,7 milj. euroon (28,1). YIT Kiinteistöpalveluiden liikevoitto aleni 13,1 milj. euroon (17,4) johdun mm. edellisen vuoden tulokseen sisältyvästä suuresta kiinteistömyynnistä. Liiketoimintaryhmän suhteellinen kannattavuus säilyi kuitenkin edellisen vuoden hyvällä tasolla. YIT Infrapalveluiden liikevoitto oli edellivuoden tasolla ollen 2,6 milj. euroa (2,5). YIT Vientitoiminnan liikevoitto kasvoi 61 % ja nousi 4,5 milj. euroon (2,8). YIT Installaatioiden liikevoitto nousi 21,5 milj. euroon (15,3), johon sisältyi noin 6 milj. euroa liiketoiminnan myyntivoittoa.

Liikevaihto kasvoi YIT Talonrakennuksessa 516,1 milj. euroon (497,9), YIT Installaatioissa 377,4 milj. euroon (332,7) ja YIT Infrapalveluissa 128,1 milj. euroon (125,1). YIT Vientitoiminnan liikevaihto nousi 98,7 milj. euroon (92,8). YIT Kiinteistöpalveluiden liikevaihto oli 125,9 milj. euroa (165,4). Liikevaihdon lasku johtui mm. hankkeiden siirtymisestä.

## **Konsernin rahoitusasema on hyvä**

Konsernin rahoitusasema säilyi katsauskaudella hyvänä. Oma-omavaraisuusaste oli kauden alussa 41,6 % (37,3) ja sen päättyessä 40,2 %. Konsernin korolliset luotot tilikauden lopussa olivat 128,1 milj. euroa (140,7) ja nettovelat 115,4 milj. euroa (117,1). Nettorahoituskulut olivat 10,2 milj. euroa (7,1) eli 0,8 % (0,6) liikevaihdosta.

Perustajaurakoinnista johtuvaa konsernin käyttöpääoman kasvua hillittiin myymällä osa rakennusaikaisista urakkasaatavista rahoitusyhtiöille. Myytyjen saatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 108,1 milj. euroa (48,2). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut korot 4,0 milj. euroa (0,7) sisältyvät nettorahoituskuluihin. Likvidit varat vuoden päättyessä olivat 12,7 milj. euroa (23,6).

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 90 % (87). Suoraan markkinoilta lainoista oli otettu 46 % (42).

## **Yrityskaupoilla toteutettiin kannattavan kasvun strategiaa**

YIT:n konsernistrategia tähtää investointien koko elinkaaren kattavan palveluketjun hallintaan kiinteistö-, teollisuus- ja infra-

struktuuri-investoinneissa. Viime vuosina on vahvistettu erityisesti huolto- ja kunnossapitopalveluita kaikilla sektoreilla. Tällä haetaan konsernin liiketoimintaan sekä tasaisuutta että kasvua. Ylläpitoliiketoiminnan osuus nousi vuonna 2000 kokonaisuudessaan 22 %:iin (17) konsernin liikevaihdosta ollen yhteensä 275,1 milj. euroa (205,8). Vuoden 2000 aikana tehdyillä yritysostoilla toteutettiin valittua strategiaa.

YIT Installaatioiden talotekniikan palveluverkostoa täydennettiin hankkimalla Oulusta LVI-Marjamaa Oy ja LVI-Forum Oy. Näiden yhtiöiden liikevaihto vuonna 1999 oli n. 8,5 milj. euroa. Pääkaupunkiseudulla ostettiin Järvenpään Putki- ja Metallityö Oy sekä Nykyilmastointi Oy. Yhtiöiden liikevaihto vuonna 1999 oli 5,6 milj. euroa. Virkkalasta hankittiin Virkkalan LVI Oy, jonka liikevaihto vuonna 1999 oli 2,5 milj. euroa.

Automaatio-osaamisen vahvistamiseksi teollisuuden kunnossapitopalveluissa hankittiin SPT-automaatio Oy Kouvolaan ja Sähkö ja Automaatio SRS Oy Seinäjoelta. Näiden yritysten liikevaihto vuonna 1999 oli n. 5 milj. euroa. YIT:n ja Metson yhteisyritys Scandinavian Mill Service AB osti ruotsalaisen Hydrolin Gemet AB:n koko osakekannan. Yhtiön liikevaihto vuositasona on 4,4 milj. euroa. Teollisuuden investointipalveluja vahvistettiin ostamalla Hackman Oyj:ltä Leppävirralla toimivan Hadwaco Ltd Oy:n prosessilaiteliiketoiminta. Ostetun toiminnan liikevaihto on vuositasona noin 10 milj. euroa. Porista ostettiin Porin Karhuputki Oy, jonka vuotuinen liikevaihto on 5,5 milj. euroa.

Kesäkuussa YIT Installaatiot Oy osti Kvaerner Masa-Yards Oy:ltä sen 40 prosentin omistuosuuden YIT Power Oy:stä, josta näin tuli YIT Installaatioiden sataprosenttisesti omistama tytäryhtiö. Samoin YIT Safetytec Oy:stä ostettiin vähemmistöosuus pois. Merkittävin yritysmyynti oli Huber Testing Oy:n myynti huhtikuussa Inspecta Oy:lle.

YIT allekirjoitti lokakuussa 2000 aiesopimuksen ruotsalaisen Calor AB:n koko osakekannan ostamisesta. Kauppa allekirjoitettiin 8.1.2001. Calor AB on Ruotsissa markkinajohtaja teollisuuden putkistourakoinnissa ja kolmanneksi suurin lv-urakoinnissa. Yhtiön liikevaihto v. 2000 oli 183,4 milj. euroa ja henkilöstön määrä n.1 400.

Kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa laajennettiin Ouluun, kun YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy osti helmikuussa Ension Isännöinti- ja Kiinteistötoimisto Oy:n. Tampereelta ostettiin kesäkuussa Kalevan Kiinteistöhuolto Oy.

### **Investoinnit pysyviin vastaaviin yhteensä 34,3 milj. euroa**

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat 34,3 milj. euroa (35,6) eli 2,8 % (2,9) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 8,5 milj. euroa (7,1) ja tietotekniikkaan 7,1 milj. euroa (6,7). Tuotannolliset investoinnit olivat 1,5 milj. euroa (9,2) ja muut investoinnit pysyviin vastaaviin sisältäen yritysostot 17,2 milj. euroa (12,6).

### **Ammatilliseen koulutukseen panostettiin voimakkaasti**

YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 2000 keskimäärin 8 189 henkeä (8 721). Vuoden päättyessä henkilöstön kokonaismäärä oli 8 605 henkeä (8 282), joista suomalaisia oli 7 501 henkeä (6 613). YIT:n toimihenkilöistä suurin osa on vakinaisessa työsuhteessa. Myös työntekijöiden osalta pitkäaikaisten työsuhteiden määrä on voimakkaasti lisääntynyt. Rekrytoinnin ja tehtäväkierron avulla on kiinnitetty erityistä huomiota tasapainoisen henkilöstörakenteen varmistamiseen.

YIT-konsernin toimintatapana on tulosjohtaminen. Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta. Optioiden piirissä on noin 140 konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvaa henkilöä vuoden 1998 optio-ohjelman puitteissa.

Jatkuva oppiminen on YIT:n keskeinen perusarvo ja henkilöstön kehittäminen on jatkunut vilkkaana sekä konsernitasona että yksiköissä. Yhteistyössä Siikaranta-opiston kanssa järjestettyihin koulutusohjelmiin osallistui 260 YIT:läistä. Vuoden 2000 aikana suoritettiin ensimmäiset uudet talorakennusalan ammatti- ja erikoisammattitutkinnot sekä kiinteistöhoitajan ammattitutkinnot.

YIT Service -opisto aloitti toimintansa vuonna 2000. Tavoitteena on kouluttaa 200 – 300 teollisuuden kunnossapidon ammattilaista vuosittain.

Teknisen ammattitaidon ohella koulutuksessa on kiinnitetty huomiota mm. asiakaspalveluosaamisen, vuorovaikutustaitojen ja johtamistaitojen kehittämiseen. Alan ammattilaitoksiin on ylläpidetty tiiviitä yhteyksiä.

Konsernin taloudellinen panostus henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehitystoimintaan oli vuonna 2000 noin 10 milj. euroa (8,4), mikä vastaa 0,8 % (0,7) liikevaihdosta.

### **Konsernirakennetta selkiytettiin**

Vuoden 2000 alussa YIT-konsernin liiketoiminta jaettiin kahteen perustettuun YIT-Yhtymä Oyj:n täysin omistamaan tytäryhtiöön, YIT-Rakennus Oy:hyn ja YIT-Huber Oy:hyn ja niiden alakonserneihin. Vuoden 2001 alusta yhtiöiden nimet muutettiin YIT Rakennus Oy:ksi ja YIT Installaatiot Oy:ksi. Uudet nimet merkittiin kaupparekisteriin 31.12.2000. Konsernijohto ja konsernipalvelut ovat pörssiyhtiönä toimivassa emoyhtiössä YIT-Yhtymä Oyj:ssä.

Rakenneuudistuksen tavoitteena on konsernin taloudellisen informaation läpinäkyvyyden parantaminen sekä konsernin palvelurakenteen ja yrityskuvan selkiyttäminen. Uusi rakenne luo myös entistä paremmat edellytykset konsernin palvelujen kehittämiseksi.

YIT Rakennus Oy:n uusi liiketoimintaorganisaatio tuli voimaan 1.6.2000. Talonrakentamisen alueverkko Etelä-Suomen



ulkopuolella irrotettiin koko maan kattavasta YIT Talonrakennus-liiketoimintaryhmästä omaksi ryhmäkseen. Tulostiedot maatiiossa näitä kahta liiketoimintaryhmää käsitellään edelleen yhtenä YIT Talonrakennus -liiketoimintaryhmänä. Muut YIT Rakennus Oy:n liiketoimintaryhmät ovat YIT Kiinteistöpalvelut, YIT Infrapalvelut ja YIT Vientitoiminta.

YIT Installaatiot Oy:n toimialaa ovat teollisuuden kunnossapito- ja käynnissäpito- ja talotekniikka. Liiketoimintaa hoitavat tytäryhtiöt, jotka yhdessä muodostavat YIT Installaatiot -liiketoimintaryhmän.

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus nimitti 1.6.2000 alkaen toimitusjohtaja Reino Hanhisen konsernihoitajaksi. Samalla nimitettiin dipl.ins. Ilpo Jalasjoki YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi. YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtajana jatkaa dipl.ins. Jouko Ketola.

Soneran ja YIT:n yhteisesti omistaman Sonera Living Oy:n toiminta käynnistyi kesäkuussa. Sonera Oyj omistaa yhtiöstä 51 % ja YIT Rakennus Oy 49 %.

YIT-Yhtymä Oyj:n tietotekniikkaosasto eriytettiin elokuussa osakeyhtiöksi, jonka toiminta käynnistyi nimellä YIT Tietotekniikka Oy syyskuussa 2000. Yhtiö keskittyy konsernin sisäiseen palveluun.

### Rationalisointia tytäryhtiöfuusiolla

Toiminnan rationalisoimiseksi on ostettuja yrityksiä sulautettu emoyhtiöihinsä. YIT Facility Management Oy sulautettiin YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:hyn tammikuussa ja Ension Isännöinti- ja Kiinteistötoimisto Oy elokuussa. Suomen Instrac Oy sulautettiin lokakuussa YIT Installaatiot Oy:hyn. Marraskuussa sulautettiin LVI-Marjamaa Oy Huber Servitek Oy:hyn ja Sähkö- ja automaatio SRS Oy YIT Service Oy:hyn.

Tilikauden lopussa oli vireillä Kalevan Kiinteistöhuolto Oy:n sulauttaminen YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:hyn.

Oulun Ykär Oy:n ja Länsi-Pohjan Asennus Oy:n purut saatiin päätökseen elokuussa.

### Osakkeen kurssi nousi 25 %

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2000 alussa 58 767 370 euroa ja liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä 29 383 685 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 2 euroa. Osakepääomaa ei korotettu vuoden 2000 aikana.

Osinkona vuodelta 1999 maksettiin yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 0,60 euroa osakkeelta (0,42 vuonna 1998) eli yhteensä 17,3 milj. euroa (12,4). Osinko oli 37,7 % (43,0) osakekohtaisesta tuloksesta.

Osakkeen keskikurssi tilikauden aikana oli 12,73 euroa (8,77 vuonna 1999), ylin kurssi 14,20 euroa (11,00) ja alin kurssi 10,40 euroa (6,50). Kauden lopussa kurssi oli 13,60 euroa (10,90). Kurssinousu vuoden 2000 aikana oli 25 %. Koko vuoden osakevaihdon arvo oli 137,8 milj. euroa (79,5) ja kaupan kohteena oli 10 824 610 osaketta (9 066 171).

YIT-Yhtymä Oyj:n osakekannan markkina-arvo oli vuoden 2000 alussa 315,0 milj. euroa (217,1) ja sen päättyessä 389,3 milj. euroa.

### Muutoksia omistajarakenteessa

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2000 alussa 3 322 (3 510) ja sen päättyessä 3 093. Ulkomaisessa omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan vuoden alussa 7,1 % (12,1) ja sen päättyessä 11,6 % osakkeista.

Yhdysvaltalainen Fidelity International Ltd ilmoitti helmikuussa, että sen ja sen tytäryhtiöiden omistusosuus YIT:ssä oli noussut 5,7 %:iin. Kesäkuussa Rautaruukki myi omistamansa 3,1 miljoonaa YIT:n osaketta Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma-Sammolle, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sammolle ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevalle. Kaupan jälkeen Sampo-Leonia -konsernin omistusosuus YIT:ssä nousi 8,4 %:iin ja Varma-Sammom omistusosuus 7,4 %:iin. Joulukuussa Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen omistusosuus YIT:ssä nousi 5,5 %:iin.

Yhtiökokous 6.3.2000 teki päätöksen myydä osakkeet, joita ei ole siirretty arvo-osuus-järjestelmään, niiden omistajien lukuun. Päätöstä tehtäessä yhteistilillä oli yhteensä 2 020 osaketta, mikä vastasi 0,01 % yhtiön kaikista osakkeista. Osakeyhtiölain mukaan osakkeet voidaan myydä 5.4.2001 jälkeen.

### Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen ja luovuttamiseen

Yhtiökokous 6.3.2000 päätti, että voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla hankitaan Helsingin Pörssissä vähintään 200 ja enintään 900 000 YIT-Yhtymä Oyj:n osaketta. Koska osakkeiden enimmäismäärä ja niiden tuottama enimmäisäänimäärä jää alle 5 %:n yhtiön koko osake- ja äänimäärästä, hankinnalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta osakeomistuksen ja äänivallan jakautumiseen yhtiössä.

YIT-Yhtymä Oyj osti päätöksen perusteella 11.7. - 31.12. 2000 välisenä aikana Helsingin Pörssissä omia osakkeita yhteensä 271 000 kpl 13,12 euron keskihintaan. Ostettujen osakkeiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 3 554 042 euroa ja nimellisarvo 542 000 euroa. Osakkeet edustivat 0,9 % yhtiön koko osakemäärästä ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

Kauden lopussa yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 757 300 kappaletta, mikä vastasi 2,6 % yhtiön koko osakemäärästä ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Tytäryhtiöiden hallussa ei tilikauden lopussa ollut emoyhtiön osakkeita.

Yhtiökokous 6.3.2000 valtuutti edelleen hallituksen päättämään enintään 1 386 300 yhtiölle hankitun oman osakkeen luovuttamisesta osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen. Osakkeita voidaan käyttää vastikkeena yrityskaupoissa sekä silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa kuuluvaa omaisuutta. Osakkeet voidaan luovuttaa myös myymällä ne Helsingin Pörssissä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä. Valtuutusta ei käytetty vuoden 2000 aikana.

Hallitus päätti 8.1.2001 luovuttaa 660 000 kpl omia osakkeita osana kauppahintaa Calor AB:n osakekannan oston yhteydessä. Osakkeiden luovutus tapahtuu sen jälkeen kun kilpailuviranomaiset Suomessa ja Ruotsissa ovat hyväksyneet kaupan. Osakkeiden luovutushinta on YIT:n osakkeella Helsingin Pörssissä tehtyjen kauppojen keskihinta luovutuspäivänä.

### **Optio-oikeudet, osakeantien ja lainojen liikkeeseenlaskuvaltuudet**

Vuoden 1998 optio-oikeuksien nojalla noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla on oikeus merkitä yhteensä 1,2 miljoonaa YIT:n osaketta, joiden perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2,4 milj. eurolla. Mikäli optio-oikeudet käytetään täysimääräisesti, niiden perusteella merkittävät osakkeet olisivat 31.12.2000 vastanneet 4,1 % yhtiön koko osakemäärästä. 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 korvattiin ulkopuolisella hallituksella**

Yhtiökokous 6.3.2000 hyväksyi yksimielisesti hallituksen tekemän ehdotuksen yhtiöjärjestyksen kokonaismuutoksesta. Sen mukaisesti hallintoneuvosto päätettiin lakkauttaa ja korvata yhtiön ulkopuolisella hallituksella. Hallituksen jäseniksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen asti Sinituote Oy:n toimitusjohtaja Ilkka Brotherus, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja Eino Halonen, YIT-Yhtymä Oyj:n konsernijohtaja Reino Hanhinen, Tapiola-yhtiöiden pääjohtaja Asmo Kalpala, Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja Mikko Kivimäki ja Osuuspankkiryhmän pääjohtaja Antti Tanskanen. Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2000 puheenjohtajaksi Antti Tanskanen ja varapuheenjohtajaksi Asmo Kalpalan.

Vahvistetun yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö SVH PricewaterhouseCoopers Oy:n. Päävastuullinen tilintarkastaja on Pekka Nikula, KHT.

### **Tapahtumat katsauskauden jälkeen**

YIT Vientitoiminnan vesi- ja ympäristötekniikkaosasto yhtiöitettiin 1.1.2001 nimellä YIT Environment Oy.

YIT Installaatiot Oy:n tytäryhtiö Huber Servitek Oy osti 4.1.2001 allekirjoitetulla kaupalla Porissa ja Raumalla toimivan LVIS-Malm Oy:n koko osakekannan. Yhtiön liikevaihto on n. 3,3 milj. euroa.

YIT-Yhtymä Oyj allekirjoitti 8.1.2001 sopimuksen ruotsalaisen Calor AB:n koko osakekannan ostamisesta lokakuussa allekirjoitetun aiesopimuksen mukaisesti. Noin 57 milj. euron kauppahinta maksetaan 431 miljoonalla Ruotsin kruunulla sekä 660 000 YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeella, mikä edustaa 2,25 % yhtiön koko osakekannasta.

Digita Oy, YIT Infrapalvelut ja SITO-Konsultit Oy solmivat 17.1.2001 yhteistyösopimuksen, jonka perusteella yhtiöt tarjoavat laajakaistaisten tiedonsiirtoverkkojen rakentamisen kokonaispalveluja.

YIT ilmoitti 24.1.2001 varustavansa tulevaisuudessa pääosan rakennettavista vapaarahoitteisista asuntokohteistaan keskitetyllä hälytysilmoitusjärjestelmällä. Samalla YIT Kotien asukkaille tarjotaan mahdollisuus hankkia haluamansa huoneistokohtaiset turvallisuusjärjestelmät.

VVO ja YIT solmivat tammikuun lopulla 2001 yhteistyösopimuksen, jonka mukaan YIT rakentaa VVO:lle tuhat asuntoa. Asunnoista 700 rakennetaan helpottamaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja loput muihin kasvukeskuksiin. Ensimmäiset kohteet alkavat kevättalvella 2001.

YIT Installaatiot Oy:n tytäryhtiöt Huber Servitek Oy ja Huber Talotekniikka Oy päätettiin 5.2.2001 yhdistää. Sulautuminen toteutuu vuoden 2001 aikana ja yhtiön nimeksi tulee YIT Huber Oy.

### **Näkymät vuodelle 2001 hyvät**

Suomen talouden tilanne jatkuu taloudellisten tutkimuslaitosten ennusteiden mukaan hyvänä. Euroalueen kohtuullinen korkotaso sekä alhainen inflaatio luovat hyvät edellytykset teollisuusyritysten terveille investointitoiminnalle. Kaksivuotinen tulo- ja siten yksityistä kulutusta ja asunnon ostomahdollisuuksia.

YIT:n toiminnan painopiste on maamme kasvukeskuksissa. Yhtymän liikevaihdon kasvua tukee teknologiayritysten vauhdittamana edelleen vilkkaana jatkuva asunto- ja toimitilakysyntä näissä kasvukeskuksissa. Talotekniikan palvelujen vahva kysyntä jatkuu. Teollisuuden investoinnit vilkastuvat Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLAn arvion mukaan vuosina 2001 ja 2002. Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä.

YIT:n liikevaihto kasvaa merkittävästi vuonna 2001 mm. Calorin oston ansiosta ja arvioimme tuloksen ennen satunnaiseriä paranevan.

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ*	
		2000	1999	2000	1999
<b>Liikevaihto</b>	1)	<b>1 235 379</b>	1 222 078	<b>10 396</b>	776 942
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		<b>3 708</b>	-9 020		-1 737
Valmistus omaan käyttöön		<b>2 135</b>	823		13
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		<b>-129</b>	334		
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	<b>12 836</b>	4 739	<b>6 568</b>	3 442
Materiaalit ja palvelut	3)	<b>717 491</b>	741 402	<b>32</b>	538 688
Henkilöstökulut	4)	<b>272 723</b>	255 071	<b>4 470</b>	100 314
Poistot ja arvonalentumiset	5)	<b>18 892</b>	18 594	<b>5 450</b>	4 120
Liiketoiminnan muut kulut		<b>155 160</b>	141 652	<b>9 894</b>	101 697
		<b>1 164 266</b>	1 156 719	<b>19 846</b>	744 819
<b>Liikevoitto</b>	6)	<b>89 663</b>	62 235	<b>-2 882</b>	33 841
Rahoitustuotot ja -kulut	7)	<b>-10 213</b>	-7 060	<b>-1 081</b>	-3 438
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>		<b>79 450</b>	55 175	<b>-3 963</b>	30 403
Satunnaiset erät	8)	<b>-35</b>	18 507	<b>53 144</b>	32 676
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>79 415</b>	73 682	<b>49 181</b>	63 079
Tilinpäätössiirot	9)			<b>618</b>	-470
Välittömät verot	10)	<b>-24 372</b>	-12 154	<b>-13 648</b>	-10 304
Vähemmistön osuus		<b>-340</b>	-830		
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>54 703</b>	60 698	<b>36 151</b>	52 305

\*) Vuodet eivät ole vertailukelpoisia johtuen 1.1.2000 tapahtuneista liiketoimintasiirroista.



**TASEET** (1 000 euroa)

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		2000	1999	2000	1999
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>Pysyvät vastaavat</b>	11)				
Aineettomat hyödykkeet					
Aineettomat oikeudet		250	1 715	142	142
Liikearvo		581	691		376
Muut pitkävaikutteiset menot		9 256	5 836	4 752	5 216
		10 087	8 242	4 894	5 734
Konserniliikearvo		13 716	12 323		
Aineelliset hyödykkeet	11)				
Maa- ja vesialueet		14 162	14 116	682	1 394
Rakennukset ja rakennelmat		31 478	29 911	1 022	1 397
Koneet ja kalusto		38 448	32 756	7 579	9 592
Muut aineelliset hyödykkeet		896	646	164	362
Ennakkomaksut		176	892		368
		85 160	78 321	9 447	13 113
Sijoitukset	12)				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				238 065	47 704
Osuudet osakkuusyhteisöissä		2 643	1 788	918	2 039
Muut osakkeet ja osuudet		3 563	4 547	1 300	3 112
Omat osakkeet		7 773	4 219	7 773	4 219
Muut sijoitukset		4 857	5 086	29 275	30 317
		18 836	15 640	277 331	87 391
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		127 799	114 526	291 672	106 238
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>					
Vaihto-omaisuus					
Aineet ja tarvikkeet		10 157	6 428		283
Keskeneräiset työt	21)	42 250	32 714		22 650
Muu vaihto-omaisuus	13)	193 329	135 191		126 855
Ennakkomaksut		3 630	1 064		3
		249 366	175 397		149 791
Saamiset	14)				
Laskennallinen verosaaminen		3 721	4 694		
Myyntisaamiset		176 488	140 471	2 762	87 840
Lainasaamiset		165 507	169 928	155 055	196 705
Muut saamiset		3 714	4 044	55 040	21 391
Siirtosaamiset		61 557	70 052	3 811	52 568
		410 987	389 189	216 668	358 504
Rahoitusarvopaperit	15)	1 442	13 404	927	12 514
Rahat ja pankkisaamiset		11 250	10 165	3 193	4 079
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		673 045	588 155	220 788	524 888
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		800 844	702 681	512 460	631 126

	Viite	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		2000	1999	2000	1999
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>					
Osakepääoma	16)	58 767	58 767	58 767	58 767
Ylikurssirahasto		53 492	53 492	53 492	53 492
Omien osakkeiden rahasto		7 773	4 219	7 773	4 219
Vararahasto		486	496		
Edellisten tilikausien voitto		133 823	93 814	126 666	95 254
Tilikauden voitto		54 703	60 698	36 151	52 305
		<b>309 044</b>	271 486	<b>282 849</b>	264 037
<b>Vähemmistöosuus</b>					
		<b>1 568</b>	6 727		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>					
	17)			<b>875</b>	1 508
<b>Pakolliset varaukset</b>					
	18)	<b>6 868</b>	6 661		5 525
<b>Vieras pääoma</b>					
Laskennallinen verovelka	19)	<b>2 229</b>	1 628		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>					
	19)				
Joukkovelkakirjalainat		<b>33 638</b>	58 866	<b>33 638</b>	58 866
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>20 785</b>	25 728	<b>111 795</b>	54 059
Eläkelainat		<b>35 274</b>	43 352	<b>34 727</b>	43 327
Ostovelat		<b>15</b>			
Muut pitkäaikaiset velat		<b>586</b>	434	<b>119</b>	117
		<b>90 298</b>	128 380	<b>180 279</b>	156 369
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>					
	20)				
Joukkovelkakirjalainat		<b>25 228</b>		<b>25 228</b>	
Optio- ja vaihtovelkakirjalainat		<b>3</b>	3	<b>3</b>	3
Lainat rahoituslaitoksilta		<b>7 220</b>	8 352	<b>4 630</b>	7 209
Eläkelainat		<b>5 676</b>	5 676	<b>5 676</b>	5 676
Saadut ennakot	21)	<b>47 108</b>	43 712		24 979
Rakennusrahastovelat		<b>116 833</b>	82 323		79 851
Ostovelat		<b>45 756</b>	34 970	<b>237</b>	18 852
Muut lyhytaikaiset velat		<b>41 244</b>	28 317	<b>7 874</b>	17 228
Siirtovelat		<b>101 769</b>	84 446	<b>4 809</b>	49 889
		<b>390 837</b>	287 799	<b>48 457</b>	203 687
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>					
		<b>483 364</b>	417 807	<b>228 736</b>	360 056
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>					
		<b>800 844</b>	702 681	<b>512 460</b>	631 126

**RAHOITUSLASKELMAT** (1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	79 450	55 175	-3 963	30 403
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	18 892	18 594	5 450	4 120
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	336	3 238		3 708
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-6 424	-801	-33	-635
Rahoitustuotot ja -kulut	10 213	7 060	1 081	3 438
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>102 467</b>	<b>83 266</b>	<b>2 535</b>	<b>41 034</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-21 744	-61 595	-3 275	-25 961
Vaihto-omaisuuden muutos	-73 969	46 573	32	37 461
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	74 147	12 436	-1 744	28 936
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>80 901</b>	<b>80 680</b>	<b>-2 452</b>	<b>81 470</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-11 249	-8 217	-9 419	-8 780
Saadut osingot	366	409	61	2 282
Saadut korot ja rahoitustuotot	734	1 881	7 534	2 845
Maksetut verot	-23 437	-10 326	-14 677	-7 211
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>47 315</b>	<b>64 427</b>	<b>-18 953</b>	<b>70 606</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-32 422	-33 807	-4 214	-7 343
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	4 071	17 981	1 467	753
Investoinnit sijoituksiin	-1 764	-624	-6 804	-11 334
Luovutustuotot sijoituksista	7 747	15 274	2 898	19 976
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-22 368</b>	<b>-1 176</b>	<b>-6 653</b>	<b>2 052</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti		403		403
Omien osakkeiden hankinta	-3 554	-4 219	-3 554	-4 219
Lainasaamisten muutos	235	-2 769	-11 850	-32 070
Lyhytaikaisten lainojen nostot	574	1 466	4 625	1 671
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 466	-30 694	-1 671	-31 987
Pitkäaikaisten lainojen nostot	848	15 461	62 367	18 777
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 637	-21 873	-15 202	-19 264
Maksetut osingot	-17 824	-13 055	-17 338	-12 335
Saadut konserniavustukset				14 809
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-35 824</b>	<b>-55 280</b>	<b>17 377</b>	<b>-64 215</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-10 877</b>	<b>7 971</b>	<b>-8 229</b>	<b>8 443</b>
Rahavarat tilikauden alussa	23 569	15 598	16 593	8 150
Liiketoimintasiirto			4 244	
Rahavarat tilikauden lopussa	12 692	23 569	4 120	16 593



## 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.

#### 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 konserniliikearvona. Ennen vuotta 1995 syntyneitä konserniliikearvoja on poistettu 10 prosentin suunnitelman mukaisin tasapoistoin. Vuoden 1995 jälkeen syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 ja 7 vuoden tasapoistoajoja.

#### Vähemmistöosuudet

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

#### Osakkuusyhtykset

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

#### Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla.

Tuloslaskelmassa poistot on laskettu taloudelliseen pitkäaikaan 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 hankintamenoa 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.

#### Projektien tuloutus

Rakennusprojektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu fyysisen valmistusasteen mukaisten toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Osatuloutettavia projekteja ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle eri tilikaudelle. Ns. perustajaurakointikohteiden kate on tuloutettu rakentamisen valmistusasteen tai osakkeiden myyntiasteen perusteella sen mukaan, kumpi näistä on alhaisempi. Tilauskantaan sisältyvien tappiollisten projektien ennakoitu tappio on kirjattu kokonaan kuluksi.

#### Valuuttamääräiset erät

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

Ulkomaiden tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitu aetas muunnettu euroiksi vuoden viimeisen päivän Suomen Pankin keskkurssiin. Syntyneellä nettomuuntoerolla on veloitettu vapaata omaa pääomaa.

#### Eläkejärjestelyt

Konserniyhtiöiden eläketurva on pääosin hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Kuluksi kirjattu suora eläkevastuu on esitetty taseessa pitkäaikaisissa veloissa.

#### Leasingmaksut

Leasingmaksut on kirjattu vuosikuluiksi ja tulevien vuosien vuokrat on esitetty liitetiedoissa.

#### Takuuvastuut

Rakennusalan 10-vuotisvastuut kirjataan kuluksi sitä mukaan kuin niitä syntyy.

#### Tilinpäätössiirrot

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

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

#### Välittömät verot

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

**RAHOITUSRISKIEN HALLINTA**

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

**Valuuttariski**

Kurssiriskin hallinnan tavoitteena YIT:ssä on liiketoiminnan tuloksen suojaaminen valuuttariskeiltä.

Tytäryhtiöiden sopimus pohjaiset valuuttavirrat suojataan yhtiökohtaisesti kunkin yhtiön perusvaluuttaa vastaan. Suojaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina.

Konsernin avoin nettopositio suojataan kurssiriskiltä luotoilla, talletuksilla ja johdannaissopimuksilla. Johdannaisista käytettävissä ovat termiinit, swapit ja optiot.

Suojattavaan positioon sisällytetään sopimus pohjaisten myyntisaamisten ja ostovelkojen lisäksi valuuttamääräiset varat ja velat.

**Korkoriski**

Korkoriskin hallinta on keskitetty YIT:ssä emoyhtiön rahoitusosastolle.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että kokotaseen näkökulmasta. Pääpaino vuonna 2000 on ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa.

Lainasalkku muodostaa pääosan yhtiön finanssitaseesta. Korollisiin luottoihin liittyvää korkoriskiä säädelään 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 rahoitusbudjettiin (vuonna 2000 vuosibudjetti ja rullaavat ennusteet kolmannevuosittain) sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

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

**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 (%) =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
<b>Liiketoimintaryhmä-kohtainen jakauma</b>				
YIT Talonrakennus	516 095	497 884		456 768
YIT Kiinteistöpalvelut	125 875	165 360		157 407
YIT Infrapalvelut	128 121	125 132		117 146
YIT Vientitoiminta	98 670	92 842		45 621
YIT Installaatiot	377 398	332 686		
YIT Teräsrakentaminen		19 755		
Muut erät	-10 780	-11 581	10 396	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 235 379</b>	<b>1 222 078</b>	<b>10 396</b>	<b>776 942</b>
Liikevaihtoon sisältyy: Oman tuotannon osakemyyntiä	117 250	133 568		122 281
<b>Maantieteellinen jakauma</b>				
Kotimaa	1 091 567	1 056 804	10 395	733 994
Pohjoismaat	40 479	69 625	1	2 570
Venäjä	44 508	39 500		24 652
Baltia	32 730	38 200		7 199
Muu Eurooppa	23 527	12 019		3 770
Aasia	1 697	4 871		3 700
Afrikka	871	1 008		1 008
Amerikka		51		49
<b>Yhteensä</b>	<b>1 235 379</b>	<b>1 222 078</b>	<b>10 396</b>	<b>776 942</b>
<b>2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	6 497	841	33	610
Muut	6 339	3 898	6 535	2 832
<b>Yhteensä</b>	<b>12 836</b>	<b>4 739</b>	<b>6 568</b>	<b>3 442</b>
<b>3. MATERIAALIT JA PALVELUT</b>				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	465 849	402 503		272 700
Varaston muutos	-62 247	42 768	32	36 903
	403 602	445 271	32	309 603
Ulkopuoliset palvelut	313 889	296 131		229 085
<b>Yhteensä</b>	<b>717 491</b>	<b>741 402</b>	<b>32</b>	<b>538 688</b>
<b>4. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT</b>				
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	215 162	196 538	4 689	78 319
Eläkekulut	33 567	29 836	-177	11 494
Muut henkilösivukulut	23 994	28 697	-42	10 501
<b>Yhteensä</b>	<b>272 723</b>	<b>255 071</b>	<b>4 470</b>	<b>100 314</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>				
Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat	4 131	2 114	514	452
Hallintoneuvoston jäsenet		37		37
Hallituksen jäsenet	85	7	79	
<b>Yhteensä</b>	<b>4 216</b>	<b>2 158</b>	<b>593</b>	<b>489</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Henkilöstö keskimäärin liiketoimintaryhmittäin</b>				
YIT Talonrakennus	1 569	1 457		
YIT Kiinteistöpalvelut	538	517		
YIT Infrapalvelut	787	759		
YIT Vientitoiminta	1 081	1 871		
YIT Installaatiot	3 864	3 727		
YIT Teräsrakentaminen		113		
Muut	350	277		
<b>Yhteensä</b>	<b>8 189</b>	<b>8 721</b>		
<b>Henkilöstö kauden lopussa</b>	<b>8 605</b>	<b>8 262</b>		
<b>Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset</b>				
Emoyhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen sekä kahden konserniyhtiön toimitusjohtajan eläkeiksi on sovittu 60 vuotta. Muiden konserniyhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikä on lakisääteinen.				
<b>5. POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>				
Poistot aineettomista hyödykkeistä	2 427	1 294	1 749	977
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	1 648	1 731	110	175
Poistot koneista ja kalustosta	9 565	9 630	3 529	2 788
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	235	259	62	180
Konserniliikearvon poisto	5 017	5 680		
<b>Yhteensä</b>	<b>18 892</b>	<b>18 594</b>	<b>5 450</b>	<b>4 120</b>
<b>6. LIIKETULOS LIIKETOIMINTARYHMITÄIN</b>				
YIT Talonrakennus	47 731	28 098		
YIT Kiinteistöpalvelut	13 067	17 354		
YIT Infrapalvelut	2 648	2 448		
YIT Vientitoiminta	4 467	2 832		
YIT Installaatiot	21 499	15 279		
YIT Teräsrakentaminen		725		
Muut erät	251	-4 501		
<b>Yhteensä</b>	<b>89 663</b>	<b>62 235</b>		
<b>7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä				2 761
Osakkuusyrityksiltä				151
Muilta	231	409	85	405
<b>Yhteensä</b>	<b>231</b>	<b>409</b>	<b>85</b>	<b>3 317</b>
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			7 066	1 350
Muilta	429	305	326	258
<b>Yhteensä</b>	<b>429</b>	<b>305</b>	<b>7 392</b>	<b>1 608</b>
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			712	668
Muilta	876	1 576	257	847
<b>Yhteensä</b>	<b>876</b>	<b>1 576</b>	<b>969</b>	<b>1 515</b>



	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Sijoitusten arvonalennukset</b>				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalautukset		444		444
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset		-186		
<b>Yhteensä</b>		258		444
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille			-9 174	-1 147
Muulle	-11 749	-9 608	-353	-9 175
<b>Yhteensä</b>	-11 749	-9 608	-9 527	-10 322
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	-10 213	-7 060	-1 081	-3 438
<b>Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto</b>	231	520	105	364
<b>8. SATUNNAISET ERÄT</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		14 282		13 300
Konserniavustus			53 179	19 376
Laskennalliset verot		4 225		
<b>Yhteensä</b>		18 507	53 179	32 676
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Fuusio- ja purkutappiot	-35		-35	
<b>Yhteensä</b>	-35		-35	
<b>Satunnaiset erät yhteensä</b>	-35	18 507	53 144	32 676
<b>9. TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			618	-470
<b>10. VÄLITTÖMÄT VEROT</b>				
Tuloverot satunnaisista eristä		-3 724		-3 724
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-22 872	-10 327	-13 751	-6 750
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	74	126	103	170
Laskennallisen verovelan muutos	-1 574	1 771		
<b>Yhteensä</b>	-24 372	-12 154	-13 648	-10 304
<b>TASEEN LIITETIEDOT</b>				
<b>11. KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	1 795	1 250	178	178
Lisäykset	39	559		
Vähennykset	254	14		
Liiketoimintasiirto			36	
Siirrot toiseen omaisuuserään	1 236			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	344	1 795	142	178

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT** (1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	80	36	36	36
Liiketoimintasiirto			36	
Tilikauden poisto	14	44		
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>94</b>	<b>80</b>		<b>36</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>1 715</b>	<b>142</b>	<b>142</b>
<b>Liikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	3 032	2 909	1 062	1 062
Lisäykset	190	123		
Vähennykset	5			
Liiketoimintasiirto			1 062	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 217</b>	<b>3 032</b>		<b>1 062</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2 341	1 992	686	544
Liiketoimintasiirto			686	
Tilikauden poisto	295	349		142
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>2 636</b>	<b>2 341</b>		<b>686</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>581</b>	<b>691</b>		<b>376</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	9 972	6 353	9 001	5 699
Lisäykset	4 469	3 537	1 505	3 302
Siirrot toisesta omaisuuserästä	1 215	88		
Vähennykset	180	6	46	
Liiketoimintasiirto			382	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>15 476</b>	<b>9 972</b>	<b>10 078</b>	<b>9 001</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 136	3 062	3 785	2 824
Liiketoimintasiirto			208	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	34			
Tilikauden poisto	2 118	1 074	1 749	961
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>6 220</b>	<b>4 136</b>	<b>5 326</b>	<b>3 785</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>9 256</b>	<b>5 836</b>	<b>4 752</b>	<b>5 216</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>10 087</b>	<b>8 242</b>	<b>4 894</b>	<b>5 734</b>
<b>Konserniliikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	36 140	30 254		
Lisäykset	6 410	5 886		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>42 550</b>	<b>36 140</b>		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	28 834	23 817		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>13 716</b>	<b>12 323</b>		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Hankintameno 1.1.	14 116	14 931	1 394	1 394
Lisäykset	54	102		
Vähennykset	8	917		
Liiketoimintasiirto			712	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>14 162</b>	14 116	<b>682</b>	1 394
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>14 162</b>	14 116	<b>682</b>	1 394
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	46 563	53 851	5 503	5 469
Lisäykset	3 343	5 738	82	39
Vähennykset	128	13 026		5
Liiketoimintasiirto			2 058	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>49 778</b>	46 563	<b>3 527</b>	5 503
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	16 652	17 509	4 106	3 936
Liiketoimintasiirto			1 711	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		2 657		
Tilikauden poisto	1 648	1 800	110	170
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>18 300</b>	16 652	<b>2 505</b>	4 106
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>31 478</b>	29 911	<b>1 022</b>	1 397
<b>Koneet ja kalusto</b>				
<b>1.1.1995 jälkeen hankittu tuotantokalusto, hankintahinta yli 8 400 euroa</b>				
Hankintameno 1.1.	25 602	24 025	3 804	3 804
Lisäykset	10 476	11 989		
Vähennykset	1 986			
Liiketoimintasiirto			165	
Siirrot toiseen omaisuuserään	160	10 412		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>33 932</b>	25 602	<b>3 639</b>	3 804
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10 585	7 172	3 804	3 804
Liiketoimintasiirto			165	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	808	823		
Tilikauden poisto	4 322	4 236		
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>14 099</b>	10 585	<b>3 639</b>	3 804
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>19 833</b>	15 017		

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT** (1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Muu kalusto ja ennen 1.1.1995 hankittu tuotantokalusto*)</b>				
Kirjanpitoarvo 1.1.	17 739	18 595	9 592	8 422
Lisäykset	7 341	6 120	2 242	3 976
Siirrot toisesta omaisuuserästä		34		
Vähennykset	1 222	1 668	564	14
Liiketoimintasiirto			162	
Siirrot toiseen omaisuuserään		33		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12. ennen poistoja</b>	<b>23 858</b>	<b>23 048</b>	<b>11 108</b>	<b>12 384</b>
Tilikauden poistot	5 243	5 309	3 529	2 792
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>18 615</b>	<b>17 739</b>	<b>7 579</b>	<b>9 592</b>
<b>Kaluston kirjanpitoarvo 31.12. yhteensä</b>	<b>38 448</b>	<b>32 756</b>	<b>7 579</b>	<b>9 592</b>
*) Ennen 1.1.1995 hankittu tuotanto- ja muu kalusto sekä sen jälkeen hankittu tuotantokalusto, jonka hankintahinta alle 8 400 euroa, ja muu kalusto.				
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	1 442	1 827	924	907
Lisäykset	516	118	11	31
Siirrot toisesta omaisuuserästä	160	34		
Vähennykset	127	497	115	14
Liiketoimintasiirto			216	
Siirrot toiseen omaisuuserään	64	40		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1 927</b>	<b>1 442</b>	<b>604</b>	<b>924</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	796	963	562	507
Liiketoimintasiirto			184	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			269	
Tilikauden poisto	235	102	62	55
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>1 031</b>	<b>796</b>	<b>440</b>	<b>562</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>896</b>	<b>646</b>	<b>164</b>	<b>362</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Hankintameno 1.1.	892	475	368	458
Lisäykset	553	524	341	
Vähennykset	1 269	107	709	90
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>176</b>	<b>892</b>		<b>368</b>
<b>Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.</b>	<b>28 814</b>	<b>18 264</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>85 160</b>	<b>78 321</b>	<b>9 447</b>	<b>13 113</b>
<b>12. SIJOITUKSET</b>				
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			47 704	41 651
Lisäykset			226 187	11 099
Liiketoimintasiirto			34 040	
Vähennykset			1 786	5 046
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>238 065</b>	<b>47 704</b>



	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>Osuudet osakkuusyrietyksissä</b>				
Hankintameno 1.1.	1 788	2 025	2 039	2 274
Lisäykset	1 171	184		
Liiketoimintasiirto			1 121	
Vähennykset	316	421		235
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 643</b>	<b>1 788</b>	<b>918</b>	<b>2 039</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	4 547	6 366	3 112	2 730
Lisäykset	410	1 082		684
Liiketoimintasiirto			1 742	
Vähennykset	1 394	742	70	302
Siirrot toiseen omaisuuserään		2 159		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 563</b>	<b>4 547</b>	<b>1 300</b>	<b>3 112</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	4 219		4 219	
Lisäykset	3 554	4 219	3 554	4 219
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>7 773</b>	<b>4 219</b>	<b>7 773</b>	<b>4 219</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Hankintameno 1.1.			25 246	26 024
Siirrot toiseen omaisuuserään			722	778
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>24 524</b>	<b>25 246</b>
<b>Saamiset osakkuusyrietyksiltä</b>				
Hankintameno 1.1.	5 071	5 391	5 071	5 391
Vähennykset	320	320	320	320
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 751</b>	<b>5 071</b>	<b>4 751</b>	<b>5 071</b>
<b>Muut sijoitukset</b>				
Hankintameno 1.1.	15			
Lisäykset	91	7		
Siirrot toisesta omaisuuserästä		8		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>106</b>	<b>15</b>		
<b>Muut sijoitukset yhteensä</b>	<b>4 857</b>	<b>5 086</b>	<b>29 275</b>	<b>30 317</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>18 836</b>	<b>15 640</b>	<b>277 331</b>	<b>87 391</b>
<b>13. VAIHTO-OMAISUUS</b>				
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	105 391	58 197		52 481
Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	58 159	48 846		48 326
Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	13 709	12 734		11 128
Valmiiden kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeet	13 599	12 963		12 820
Muut	2 471	2 451		2 100
<b>Yhteensä</b>	<b>193 329</b>	<b>135 191</b>		<b>126 855</b>

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT** (1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>14. SAAMISET</b>				
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset		41		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			139 597	20 701
<b>Yhteensä</b>			<b>139 597</b>	<b>20 701</b>
Lainasaamiset	2 809	3 044	2 809	3 044
Muut saamiset	140	53		1
Siirtosaamiset	361	318	329	318
<b>Yhteensä</b>	<b>3 310</b>	<b>3 415</b>	<b>3 138</b>	<b>3 363</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>3 310</b>	<b>3 456</b>	<b>142 735</b>	<b>24 064</b>
<b>Laskennallinen verosaaminen</b>	<b>3 721</b>	<b>4 694</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	176 440	140 418	4	86 350
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			2 758	1 478
Lainasaamiset			12 414	6 726
Muut saamiset			55 000	19 376
Siirtosaamiset			1 544	271
<b>Yhteensä</b>			<b>71 716</b>	<b>27 851</b>
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	48	12		12
Muut saamiset		29		29
Siirtosaamiset		7		
<b>Yhteensä</b>	<b>48</b>	<b>48</b>		<b>41</b>
Lainasaamiset	162 698	166 884	235	166 234
Muut saamiset	3 574	3 962	40	1 985
Siirtosaamiset	61 196	69 727	1 938	51 979
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>403 956</b>	<b>381 039</b>	<b>73 933</b>	<b>334 440</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>410 987</b>	<b>389 189</b>	<b>216 668</b>	<b>358 504</b>
<b>Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyviltä osakeyhtiöiltä yhteensä</b>	<b>162 314</b>	<b>165 943</b>		<b>165 320</b>
<b>Siirtosaamisten erittely</b>				
Osatuloutusjaksotukset	43 285	59 033		48 695
Muut erät	18 272	11 019	3 811	3 873
<b>Yhteensä</b>	<b>61 557</b>	<b>70 052</b>	<b>3 811</b>	<b>52 568</b>

Laskennallisiin verosaamisiin ei ole varovaisuuden periaatteen mukaisesti huomioitu verosaamista ulkomaisten tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>15. RAHOITUSARVOPAPERIT</b>				
Jälleenhankintahinta	1 561	17 080	1 026	16 144
Kirjanpitoarvo	1 442	13 404	927	12 514
<b>Erutus</b>	<b>119</b>	<b>3 676</b>	<b>99</b>	<b>3 630</b>
<b>16. OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma 1.1.	58 767	49 342	58 767	49 342
Optiot		92		92
Siirretty vararahastosta		9 333		9 333
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>58 767</b>	<b>58 767</b>	<b>58 767</b>	<b>58 767</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	53 492	247	53 492	247
Optiot		311		311
Siirto vararahastosta		52 934		52 934
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>53 492</b>	<b>53 492</b>	<b>53 492</b>	<b>53 492</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	4 219		4 219	
Siirto voittovaroista	3 554	4 219	3 554	4 219
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>7 773</b>	<b>4 219</b>	<b>7 773</b>	<b>4 219</b>
Vararahasto 1.1.	496	62 699		62 267
Siirto voittovaroista		25		
Siirto ylikurssirahastoon		-52 934		-52 934
Siirto osakepääomaan		-9 333		-9 333
Muuntoero	-10	39		
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>486</b>	<b>496</b>		
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>154 512</b>	<b>113 328</b>	<b>147 559</b>	<b>111 809</b>
Osingonjako	-17 339	-12 336	-17 339	-12 336
Siirto vararahastoon		-25		
Muuntoerojen muutos	212	335		
Myydyn tytäryhtiön poistoero		-3 111		
Muut muutokset	-8	-158		
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-3 554	-4 219	-3 554	-4 219
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>133 823</b>	<b>93 814</b>	<b>126 666</b>	<b>95 254</b>
Tilikauden voitto	54 703	60 698	36 151	52 305
	<b>188 526</b>	<b>154 512</b>	<b>162 817</b>	<b>147 559</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>309 044</b>	<b>271 486</b>	<b>282 849</b>	<b>264 037</b>
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta	133 823	93 814	126 666	95 254
Tilikauden voitto	54 703	60 698	36 151	52 305
Osakepääomakorotukset	-109	-110		
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-4 272	-1 933		
<b>Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja</b>	<b>184 145</b>	<b>152 469</b>	<b>162 817</b>	<b>147 559</b>

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT** (1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>17. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Poistoero 1.1.			1 508	1 038
Liiketoimintasiirto			-15	
Vähennys/lisäys			-618	470
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>890</b>	<b>1 508</b>
<b>18. PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Eläkevaraukset	13			
Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	1 422	822		
Tappiotyövaraukset	4 586	4 529		4 529
Muut pakolliset varaukset				
Vuokravastuuvaraukset	789	1 032		996
Muut varaukset	58	278		
<b>Yhteensä</b>	<b>6 868</b>	<b>6 661</b>		<b>5 525</b>
<b>Pakollisten varausten muutos</b>				
Pitkäaikaishankkeiden pakollisten varausten muutos	657		-4 529	
Muiden pakollisten varausten muutos	-450		-996	
<b>Yhteensä</b>	<b>207</b>		<b>-5 525</b>	
<b>19. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Tilinpäätössiirroista	2 229	1 628		
<b>Yhteensä</b>	<b>2 229</b>	<b>1 628</b>		
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Rahalaitoslainat	6 550	8 396	6 523	8 364
Eläkelainat	12 324	17 714	12 299	17 714
<b>Yhteensä</b>	<b>18 874</b>	<b>26 110</b>	<b>18 822</b>	<b>26 078</b>
<b>Rahalaitoslainat sisältävät velkaa tytäryhtiöille konsernipankkitililtä</b>			95 261	33 024
<b>20. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>				
Ostovelat			97	2 988
Muut velat			6 913	1 238
Siirtovelat			324	130
<b>Yhteensä</b>			<b>7 334</b>	<b>4 356</b>
<b>Velat osakkuusyrityksille</b>				
Ostovelat	2			
Muut velat	380	682	380	682
<b>Yhteensä</b>	<b>382</b>	<b>682</b>	<b>380</b>	<b>682</b>
<b>Siirtovelkojen erittely</b>				
Osatuloutusjaksotukset	45 282	30 625		27 997
Henkilöstökulujaksotukset	39 330	31 170	1 001	12 667
Muut erät	17 157	22 651	3 808	9 225
<b>Yhteensä</b>	<b>101 769</b>	<b>84 446</b>	<b>4 809</b>	<b>49 889</b>



	Konserni		Emoyhtiö	
	2000	1999	2000	1999
<b>21. OSATULOUTUKSEN VAIKUTUS TASE-ERIIN</b>				
Vaihto-omaisuus/Keskeneräiset työt	347 094	323 544		234 329
./. Osatuloutus	304 844	290 830		211 679
<b>Keskeneräiset työt taseessa</b>	<b>42 250</b>	<b>32 714</b>		<b>22 650</b>
Vieras pääoma/Saadut ennakomaksut	407 733	454 816		302 171
./. Osatuloutus	360 625	411 104		277 192
<b>Saadut ennakot taseessa</b>	<b>47 108</b>	<b>43 712</b>		<b>24 979</b>
<b>22. VASTUUSITOUUMUKSET</b>				
<b>Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>65 604</b>	<b>65 699</b>	<b>52 180</b>	<b>52 180</b>
Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena.				
<b>Lainoihin pantatut osakkeet yhteensä</b>	<b>7 322</b>	<b>9 885</b>	<b>7 322</b>	<b>9 862</b>
<b>Muut omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Kiinteistökiinnitykset	925			
Muut	185			
<b>Muiden puolesta annetut vakuudet</b>				
Pantatut arvopaperit		942		942
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.				
<b>Leasingvastuut</b>				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	3 320	2 316	214	185
Möhempinä vuosina maksettavat	6 186	5 309	415	444
<b>Yhteensä</b>	<b>9 506</b>	<b>7 625</b>	<b>629</b>	<b>629</b>
<b>Muut vastuut</b>				
Takaisinostovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaatavista	73 049	21 571	444	21 218
Muut vastuusitoumukset	402	241	402	241
<b>Yhteensä</b>	<b>73 451</b>	<b>21 812</b>	<b>846</b>	<b>21 459</b>
<b>Takaukset</b>				
Saman konsernin yritysten puolesta			254 992	69 912
Osakkuusyritysten puolesta	527	1 226	527	1 226
Muiden puolesta	1 505	4 856	1 505	4 856
<b>Yhteensä</b>	<b>2 032</b>	<b>6 082</b>	<b>257 024</b>	<b>75 994</b>
<b>Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset</b>				
Konserniyhtiöiden veloista		2 355		2 355
<b>Johdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinisopimukset				
Käypä arvo	12 333	28 385	12 690	27 225
Kohde-etuuksien arvo	11 443	29 021	13 497	27 857

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**
**23, OSAKKEET JA OSUUDET**

Nimi	Omistus- osuus-%	Kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e	Konsernin osuus omasta pääomasta 1 000 e		Tulos 1 000 e
<b>EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖIDEN OSAKKEET</b>							
YIT Rakennus Oy, Helsinki	100,00	5 000 000	EUR	50 000	193 140	205 130	11 990
YIT Installaatiot Oy, Helsinki	100,00	1 000 000	EUR	10 000	26 259	33 678	7 419
YIT Kalusto Oy, Urjala	100,00	25 000	EUR	5 000	5 170	8 250	1 423
YIT Tietotekniikka Oy, Helsinki	100,00	2 500 000	EUR	5 000	5 018	5 020	1
YIT-Yhtymän Lomakeskus Oy, Helsinki	100,00	2 300	FIM	2 300	1 811	1 838	14
Kiinteistö Oy Panuntie 11, Helsinki	100,00	12 521	FIM	125	6 667	6 633	0
<b>Yhteensä</b>					<b>238 065</b>		

**YIT RAKENNUS OY:N OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET**

Rakennustoimisto Tolonen Oy, Hämeenlinna	100,00	800	EUR	720	6 365	743	1
YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy, Helsinki	100,00	14 000	EUR	140	4 582	747	-304
Kalevan Kiinteistöhuolto Oy	100,00		FIM		494*)	119	-7
YIT Concept Projektinjohto- palvelut Oy, Helsinki	100,00	40	EUR	8	8	8	0
YIT Bygg AB, Västerås	100,00	500	SEK	2,000	222	167	-800
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK	500	65*)	441	310
AS Makroflex, Tallinna	100,00	480	EEK	14 064	847	4 711	904
YIT Universaalehituse AS, Tallinna	100,00	700	EEK	700	49	339	-18
YIT Latvija SIA, Riika	100,00	259	LVL	26	37	340	-210
YIT UAB, Vilna	100,00	2 000	LTL	200	36	65	7
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 Environment Oy	100,00	500 000	FIM	595	1 001	1 011	9
YIT Project Invest Oy, Helsinki	100,00	60 000	FIM	6 000	1 009	1 117	108
ZAO Lentek, Pietari	88,00	880	RUB	10	1 009*)	1 009	440
Makroflex Oy, Oitti	100,00	2 700	EUR	1 350	1 578	1 295	-4
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	-368	-90
AB Kausta, Kaunas	69,77	6 976 790	LTL	8 690	1 899	2 547	669
UAB Kausta Guder, Liettua	51,00	168 300	LTL	168	45*)		
UAB Kausta Guder, Liettua	20,00	66 000	LTL	66	72		
YIT Saly Development Oy, Helsinki	100,00	500	FIM	50	8	8	0
<b>Yhteensä</b>					<b>17 969</b>		

\*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan,

**YIT INSTALLAATIOT OY:N OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET**

YIT Safetytec Oy, Helsinki	100,00	606	EUR	119	1 278	2 985	1 778
Huber Servitek Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR	510	1 520	982	11
Virkkalan LVI Oy, Lohja	100,00	16	FIM	16	350*)	338	1
LVI-Forum Oy, Oulu	100,00	30	FIM	15	1 196*)	1 527	454
Järvenpään Putki- ja Metallityö kons. Järvenpää	100,00	2 027	FIM	20	1 687*)	1 463	337
Nykyilmastointi Oy, Järvenpää	100,00	3 200	FIM	16	87*)	0	0
Huber Talotekniikka Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR	1 700	3 476	3 728	38
YIT Teollisuus Oy, Helsinki	100,00	5 000	EUR	850	1 580	2 087	4
Porin Karhuputki Oy, Pori	100,00	100	FIM	50	1 025*)	826	269
Scandinavian Mill Service Oy, Helsinki	51,00	51	FIM	77	459	392	-132
Scandinavian Mill Service AB, Sundsvall	100,00	1 700	SEK	1 700	203*)	-56	-248
SMS Hydrolin AB, Gävle	100,00	9 500	SEK	950	1 472*)	558	-46
Scandinavian Mill Service AS, Asker	100,00	50	NOK	3	6*)		

Nimi	Omistus- osuus-%	Kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e	Konsernin osuus omasta pääomasta		Tulos 1 000 e
					1 000 e	1 000 e	
YIT Projektör AB, Tukholma	100,00	125 000	SEK 12 500	760	912		-2 277
AS YIT Huber, Tallinna	100,00	4 000	EEK 400	25	5		-24
YIT Service Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR 850	1 357	1 729		265
YIT Power Oy, Ylivieska	100,00	87 000	EUR 2 465	7 222	8 270		2 578
SPT-Automaatio Oy, Kouvola	100,00	1 400	FIM 140 000	1 379	1 049		159
Länsitekno Oy, Helsinki	100,00	15 000	FIM 150	6 057	1 923		11
Kruunuhaan Putki Oy, Helsinki	100,00	60	EUR 10	657*)			
As Oy Nurmipetäjä, Helsinki	100,00	467	EUR 4	286*)			
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*)	97		81
YIT Industrier A/S, Mongstad	100,00	2 601	NOK 2 601	441	688		-204
<b>Yhteensä</b>				<b>25 596</b>			

\*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan,

**EMOYHTIÖN OMISTAMAT OSAKKUUSYHTIÖIDEN OSAKKEET**

Kiinteistö Oy Panuntie 6, Helsinki	43,75	3 046	FIM 30	918	899		-18
Finn-Stroi Oy, Helsinki	31,56	1 010	FIM 10	0	5		0
<b>Yhteensä</b>				<b>918</b>			

**TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT OSAKKUUSYHTIÖIDEN OSAKKEET**

Sonera Living Oy	49,00	208 250	EUR 833	835	486		-709
Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi	27,76	349	FIM 100	146	165		2
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia	49,00	2 450	SAR 2 450	571	708		-36
Kiinteistö Oy Leppävirta	40,00	20	EUR 841	336	333		-32
Oy Botnia Mill Service Ab	40,00	2 400	FIM 2 400	404	640		334
<b>Yhteensä</b>				<b>2 292</b>			

**EMOYHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUDET MUISSA YHTIÖISSÄ**

Helsinki Exchanges Group Ltd Oy, Helsinki		24 400		25			
OKR-Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta, Helsinki		6	FIM 120	20			
PPTH Steelmanagement Oy, Peräseinäjoki	19,00	10 070	EUR 50	8			
Rautaruukki Oyj, Oulu		198 160	FIM 1 982	747			
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				264			
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				145			
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				91			
<b>Yhteensä</b>				<b>1 300</b>			

**TYTÄRYHTIÖIDEN OMISTAMAT OSAKKEET JA OSUDET MUISSA YHTIÖISSÄ**

E, Hiltunen Oy, Helsinki	4,70	4 765	FIM 95	96			
Kiinteistö Oy Joensuun Sepänahjo, Joensuu	14,96	1 515	FIM 3	128			
Oy Datacity Center, Turku	3,29	1 000	FIM 100	17			
As Oy Jyväskylänkatu 4, Jyväskylä		81		40			
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				1 043			
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				73			
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				463			
<b>Yhteensä</b>				<b>1 860</b>			

## HALLITUKSEN EHDOTUS VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Konsernitaseen 31.12.2000 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 184 145 000,00 euroa.

Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.2000 mukaan on 162 817 133,93 euroa, josta

· voittovarot edellisiltä tilikausilta	126 666 182,44
· tilikauden voitto	36 150 951,49
	<u>162 817 133,93</u>

Hallitus ehdottaa, että voittovarot käytetään seuraavasti:

· Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 37,5 % nimellisarovosta eli 0,75 euroa osakkeelta	21 964 788,75
· Voittovarojen tilille jätetään	<u>140 852 345,18</u>
	162 817 133,93

Helsingissä 8. helmikuuta 2001

*Antti Tanskanen*  
*Asmo Kalpala*  
*Ilkka Brotherus*  
*Eino Halonen*  
*Mikko Kivimäki*  
*Reino Hanhinen*  
toimitusjohtaja

Yllä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 13. helmikuuta 2001

**SVH PricewaterhouseCoopers Oy**  
**KHT-yhteisö**

*Pekka Nikula, KHT*

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

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

Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2001

**SVH PricewaterhouseCoopers Oy**  
**KHT-yhteisö**

*Pekka Nikula, KHT*



# YIT-konsernin organisaatio 1.1.2001

## YIT-YHTYMÄ OYJ Konsernijohtaja *Reino Hanhinen*

**Konserni-  
viestintä ja  
sijoittajasuhteet**  
Viestintäjohtaja  
*Veikko Myllyperkiö*

**Konsernipalvelut** Varatoimitusjohtaja *Esko Mäkelä*

**Henkilöstöasiat ja  
Yrityssuunnittelu**  
*Antero Saarilahti*  
**Lakiasiat**  
*Jorma Liisanantti*

**Rahoitus**  
*Jaakko Mäkynen*  
**Laskenta**  
*Leila Vanhanen*

**YIT Tietotekniikka Oy**  
*Reino Myllymäki*  
**Toimistopalvelut**  
*Oiva Siltanen*

**YIT Kalusto Oy**  
*Kimmo Karppanen*

## YIT RAKENNUS OY Toimitusjohtaja *Ilpo Jalasjoki*

**Kehitys ja  
markkinointi**  
*Sakari Toikkanen*

**ASUNTORAKENTAMINEN** *Jouko Kempainen*

**Asuinkerrostalot  
Etelä-Suomi**  
*Jouko Kempainen*

Markkinointi  
*Liisa Aho*  
Tuotanto  
*Petri Suuperko*

**Rakennustoimisto  
Tolonen Oy**  
*Ilkka Jahkonen*

**Pientalorakentaminen**  
*Jouni Forsman*

**Talous**  
*Harri Koponen*

**Henkilöstöasiat ja  
toimistopalvelut**  
*Antero Saarilahti*  
*Oiva Siltanen (Oyj)*

**TALONRAKENNUS** *Jukka Terhonen*

**Toiminnan kehitys**  
*Mikko Kaunisto*

**Lounais-Suomi**  
*Mikko Pihronen*  
**Tampereen alue**  
*Antti Varpe*

**Kaakkois-Suomi**  
*Jukka Pohjola*  
**Jyväskylän alue**  
*Mikko Rätty*

**Pohjanmaa**  
*Timo Ketola*  
**Itä-Suomi**  
*Ilkka Kääriäinen*

**Oulun alue**  
*Taisto Järvelä*  
**Lappi**  
*Juhani Ylitolonen*

**Hankekehitys**  
*Pentti Hannonen*

**KIINTEISTÖPALVELUT** *Timo Lehmus*

**Hanke- ja toimitila-  
palvelut**  
*Seppo Martikainen*

**YIT Concept  
Projektinjohto-  
palvelut Oy**  
*Pekka Hämäläinen*

**Toimitilarakentamis-  
palvelut**  
*Matti Schultz*  
**Korjausrakentamis-  
palvelut**  
*Matti Koskela*

**YIT Rapido  
Kiinteistöpalvelut Oy**  
*Pekka Pöykkö*

**INFRAPALVELUT** *Juhani Kuusisto*

**Maa-, kallio- ja  
verkostorakentaminen**  
*Jouko Munukka*

**Alue toiminta ja  
kunnossapito**  
*Pekka Liisanantti*

**Rakennustekniset työt,  
projektikehitys**  
*Heikki K. Hannukkala*

**YIT Bygg AB**

**VIENTITOIMINTA** *Mikko Rekola*

**Markkinointi- ja  
tekniset palvelut,  
erikoisprojektit**  
*Markku Ukkola*

**Venäjän alue**  
*Hannu Ikävalko*  
**Baltia**  
*Mikko Rekola*

**Makroflex**  
*Olavi Eloranta*  
**YIT Environment Oy**  
*Juha Varpula*

**Pietarin ja Luoteis-  
Venäjän alue**  
*Juha Vättö*

## YIT INSTALLAATIOT OY Toimitusjohtaja *Jouko Ketola*

Varatoimitusjohtaja  
*Christer Nyström*

**TALOTEKNIikka** *Risto Kirjalainen*

**Huber Talotekniikka Oy**

**Huber Servitec Oy**

**Kruunuhaan Putki Oy**  
*Keijo Rantanen*

**YIT Safetytec Oy**  
*Jyrki Isotalo*

**Talous**  
*Simo-Pekka Niemi*

**TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITO**

**YIT Service Oy**  
*Juha Moisio*

**Scandinavian  
Mill Service Oy**  
*Jaakko Tennilä*

**TEOLLISUUDEN INVESTOINTI- JA KUNNOSSAPITOPALVELUT**

**YIT Power Oy**  
*Raimo Poutiainen*

**YIT Teollisuus Oy**  
*Unto Kuisma*  
*Juhani Pitkääkoski*

**YIT Projektrör AB**  
(Ruotsi)  
*Klas Nystrand*

**YIT Industrier AS**  
(Norja)  
*Tommi Nieminen*

# Yhteystiedot

## YIT-YHTYMÄ OY

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111, faksi 020 433 3700  
E-mail: etunimi.sukunimi@yit.fi  
Internet: www.yit.fi  
Kaupparekisterinumero 89.623

## YIT RAKENNUS OY

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111, faksi 020 433 3736

### YIT ASUNTO- RAKENTAMINEN

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3731

### Asuntomyynti

Runeberginkatu 4 b B  
00100 HELSINKI  
Puhelin 020 433 2990  
Faksi 020 433 2934

### Rakennustoimisto Tolonen Oy

Raatihuoneenkatu 17  
13100 HÄMEENLINNA  
Puhelin 020 433 6000  
Faksi 020 433 6050

### YIT TALONRAKENNUS

Kihlmanninraitti 1 E  
33100 TAMPERE  
Puhelin 020 433 4600  
Faksi 020 433 4766

### YIT KIINTEISTÖPALVELUT

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

### YIT Rapido

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

### YIT Concept

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

### YIT INFRAPALVELUT

PL 36 (Panuntie 6)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3706

### YIT VIENTITOIMINTA

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3710

### YIT Environment Oy

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 2066

### Makroflex

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3737  
Internet www.makro-  
flex.com

### 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 8261  
Faksi (09) 4242 8263

### AB Kausta

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

## YIT INSTALLAATIOT OY

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 3853

### 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) 870 2860

### YIT Service Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3)  
01511 VANTAA  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3876

### Scandinavian

#### Mill Service Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3)  
01511 VANTAA  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3876

### 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 020 433 3842

### Calor AB

Box 1810 (Armégatan 40)  
S-171 22 SOLNA, RUOTSI  
Puhelin +46 8 705 32 00  
Faksi +46 8 735 69 07  
Internet www.calor.se

### YIT Projektör AB

Box 42112 (Elektravägen 49)  
S-126 14 TUKHOLMA,  
RUOTSI  
Puhelin +46 8 447 41 00  
Faksi +46 8 447 41 39

### YIT Industrier AS

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

YIT:llä on Suomessa noin 130 ja ulkomailla noin 20 toimipaikkaa. Lisäksi Calorilla on Ruotsissa 70 toimipaikkaa ja 5 Suomessa. Kaikkien toimipaikkojemme osoitteet ja yhteystiedot löytyvät kotisivuiltamme osoitteesta **www.yit.fi**.





[www.yit.fi](http://www.yit.fi)