

Vuosikertomus 2002

Asuminen | Työympäristöt | Julkisyhteisöt | Teollisuus | Tietoliikenne

Sisällysluettelo

Tietoja sijoittajille	3
YIT lyhyesti	4
Vuosi 2002 lyhyesti	5
Konsernijohtajan katsaus	6
Strategia	8
Markkinanäkymät	12
Kehitystoiminta	16
Yhteiskuntavastuu	20
YIT Rakennus Oy	30
Talonrakennus	32
Kiinteistöpalvelut	37
Infrapalvelut	40
Kansainvälinen toiminta	42
YIT Installaatiot Oy	44
Kiinteistötექnikka	46
Teollisuuden palvelut	48
Skandinavia-liiketoimintaryhmä	50
YIT Primatel Oy	54
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	59
Tuloslaskelma	67
Tase	68
Rahoituslaskelma	70
Tilinpäätöksen liitetiedot	71
Viisivuotiskatsaus	74
Osake ja osakkeenomistajat	92
Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus	96
Analyytikot	97
Keskeisimmät pörssitiedotteet	98
Hallinnointi	99
Hallitus ja tilintarkastaja	102
Konsernin johtoryhmä	103
Organisaatio	104
Yhteystiedot	105

Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 13.3.2003 klo 15.00 yhtiön pääkonttorissa, osoite Panuntie 11, 00620 Helsinki. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkaalla, joka 3.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 10.3.2003 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteeseen YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki, puhelimitse numeroon 020 433 2453 tai 020 433 2257 tai sähköpostitse pirkko.pesonen@yit.fi tai liisa.nordberg@yit.fi. Mahdolliset valtakirjat toimitetaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan päättymiseen mennessä.

Osinko

Hallitus on päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2002 maksetaan osinkoa 0,90 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka täsmäytyspäivänä 18.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksu alkaa 25.3.2003.

Taloudelliset katsaukset 2003

YIT-Yhtymä Oyj julkaisee vuotta 2002 koskevan tilinpäätöstiedotteen 13.2.2003 ja vuosikertomuksen viikolla 10. Osavuosikatsaukset vuonna 2003 julkaistaan seuraavasti:

Osavuosikatsaus tammi-maaliskuulta	6.5.2003
Osavuosikatsaus tammi-kesäkuulta	1.8.2003
Osavuosikatsaus tammi-syyskuulta	30.10.2003

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille. Osavuosikatsauksia ei paineta, vaan ne julkaistaan pörssitiedotteena ja yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Taloudellisia katsauksia voi tilata osoitteesta:

YIT-Yhtymä Oyj, Konserniviestintä, PL 36, 00621 Helsinki

Sähköposti tuula.niinikoski@yit.fi

Puhelin 020 433 2467

Faksi 020 433 3746

Internet www.yit.fi

Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustilää hoidetaan. Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 361, 00131 Helsinki.

Sijoittajasuhteet

YIT-Yhtymä Oyj, Sijoittajasuhteet, PL 36, 00621 Helsinki

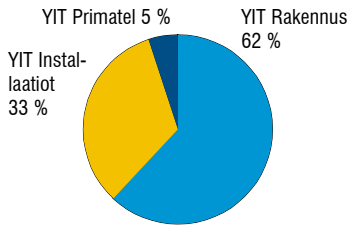
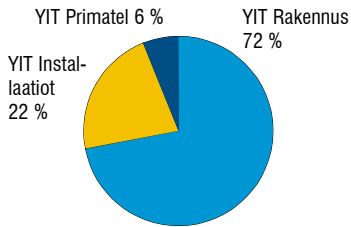
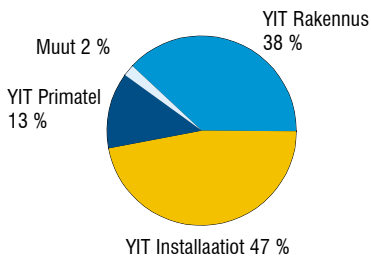
Sijoittajasuhdepäällikkö Petra Thorén

Puhelin 020 433 2635

Faksi 020 433 3725

Sähköposti petra.thoren@yit.fi

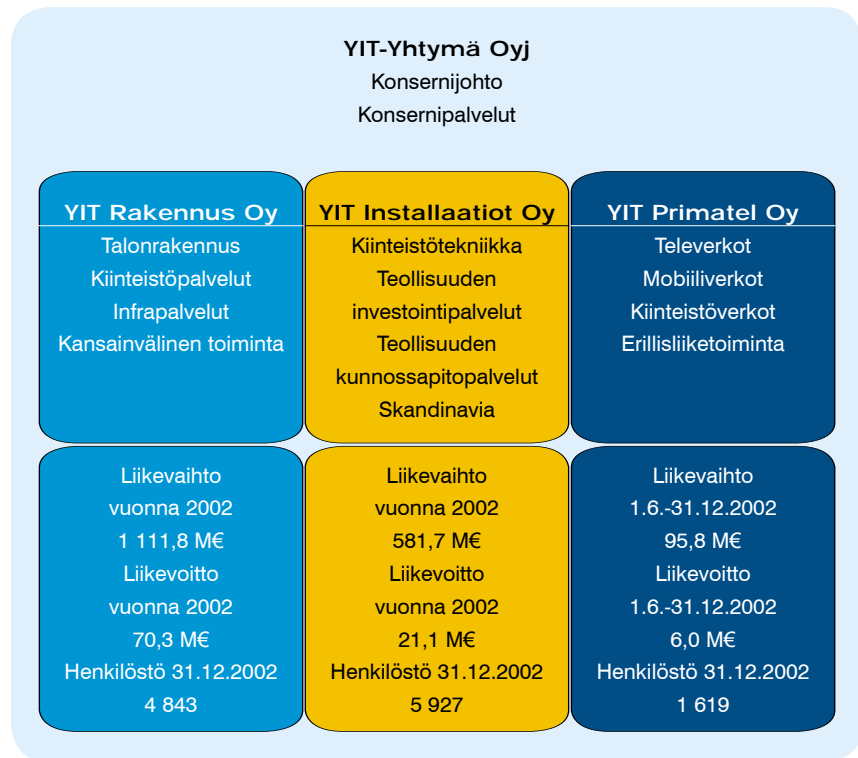
Hallitus on päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2002 maksetaan osinkoa 0,90 euroa osakkeelta.

Liikevaihto**Liikevoitto****Henkilöstö**

YIT:n missio on rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille. Tarjoamme palveluita asumiseen, työympäristöihin, julkisyhteisöille, teollisuuteen ja tietoliikenteeseen. Palveluketjumme ulottuu suunnittelusta ja toteutuksesta kunnossapitoon kaikilla toimintasektoreilla.

Vuonna 2002 konsernin liikevaihto oli 1,8 miljardia euroa ja liikevoitto 90 miljoonaa euroa. YIT:läisiä on lähes 13 000, joista 3 000 työskentelee ulkomailla. Päämarkkina-alueitamme ovat Suomen lisäksi Skandinavia, Baltian maat ja Venäjä.

Vuosi 2002 oli YIT:n 90. toimintavuosi. Yleinen Insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa vuonna 1912.

YIT-konsernin rakenne

YIT-konsernin vuoden 2002 liikevaihto kasvoi 9 prosenttia ja oli 1 763,0 miljoonaa euroa (2001: 1 623,1 M€). Kansainvälisen liiketoiminnan osuus kasvoi 20 prosentista 22 prosenttiin liikevaihdosta. Kesäkuun alussa YIT-konserniin liitetyn tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän YIT Primatelin osuus liikevaihdosta oli 95,8 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 89,8 miljoonaa euroa (99,7 M€). Liikevoittoprosentti oli 5,1 (6,1). Edellisen vuoden liikevoittoon sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli edellisen vuoden tasolla.

Sijoitetun pääoman tuotto pysyi hyvällä tasolla ja oli 17,8 prosenttia (21,6 %). Yritysosastoista huolimatta myös omavaraisuusaste pysyi vahvana ja oli 38,2 prosenttia (40,3 %).

Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa oli 28 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 938,8 miljoonaa euroa (735,8 M€). Siitä 27 prosenttia (24 %) oli ulkomaisia tilauksia. Neljäsosa konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Osa tästä liiketoiminnasta koostuu töistä, jotka eivät ole mukana tilauskannassa.

YIT on palveluyritys, jonka ydinliiketoimintaa ovat investointi- ja ylläpitopalvelut. Jotta toimialaluokitus vastaisi paremmin YIT:n nykyistä rakennetta, yhtiö siirtyi elokuussa Helsingin Pörssissä toimialaryhmään Muut palvelut.

Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,90 euroa osakkeelta (0,85 €).

Avainluvut

	2002	2001
Liikevaihto, M€	1 763,0	1 623,1
- muutos edellisestä vuodesta	8,6 %	31,4 %
Liikevoitto, M€	89,8	99,7
- % liikevaihdosta	5,1 %	6,1 %
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	77,6	88,8
Tilikauden tulos, M€	43,0	61,6
Oma pääoma, M€	373,2	350,4
Korollinen nettovelka, M€	104,1	110,7
Taseen loppusumma, M€	1 038,2	916,4
Bruttoinvestoinnit, M€	60,6	75,1
Tilaukanta 31.12., M€	938,8	735,8
Tulos/osake, €	1,49	2,14
Tulos/osake, €, ilman jälkiveroa	1,86	
Oma pääoma/osake, €	12,54	11,92
P/E-luku	11,3	6,3
Sijoitetun pääoman tuotto	17,8 %	21,6 %
Oman pääoman tuotto	12,2 %	19,1 %
Omavaraisuusaste	38,2 %	40,3 %
Velkaantumisaste (gearing)	28,2 %	31,9 %
Henkilöstö keskimäärin	11 990	10 118

YIT:n liikevaihto oli 1 763 M€ ja liikevoitto 90 M€. Tilauskanta vuoden lopussa oli 939 M€.

Vuoden lopun valuuttakurssit

	2002	2001
1 EUR = USD	1,0487	0,8813
GBP	0,6505	0,6085
SEK	9,1528	9,3012
NOK	7,2756	7,9515
EEK	15,6466	15,6466
RUB	33,506	26,875

YIT toteuttaa kasvustrategiaa

YIT jatkaa aktiivista osingonjakopolitiikkaa

YIT-Yhtymä Oyj:n liikevaihto kasvoi viime vuonna 9 prosenttia 1,8 miljardiin euroon. Tulos ennen satunnaiseriä vuodelta 2002 oli 77,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2001 tulokseen sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten vertailukelpoinen tulos oli edellisen vuoden tasoa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,8 prosenttia ja omavaraisuusaste 38,2 prosenttia. Tilauskanta kasvoi 28 prosenttia 939 miljoonaan euroon. Hallituksen osingonjakoehdotus yhtiökokoukselle on 0,90 euroa osakkeelta. YIT:n päämääränä on tulevaisuudessakin tasaisesti kehittyvä osinkotuottovirta osakkeenomistajillemme.

Strategiaa toteutetaan suunnitelmallisesti

YIT tavoittelee kannattavaa kasvua. Taloudelliset tunnusluku-tavoitteemme ovat liikevaihdon kasvu 10 - 15 prosenttia vuodessa, sijoitetun pääoman tuotto 18 prosenttia ja omavaraisuusaste 40 prosenttia.

YIT on kasvattanut liikevaihtoaan viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin 14 prosenttia vuodessa ja nostanut samalla sijoitetun pääoman tuoton 18 prosentin tasolle. Omavaraisuusaste on kasvun vaatimista yritysostoista huolimatta pysynyt vahvana hyvän tuloksen ansiosta. Olemme voineet pitää osakkeen efektiivisen nettotuoton tänä aikana hyvällä 5 - 6 prosentin tasolla. Osinkoa on viime vuosina jaettu noin 40 prosenttia tuloksesta, mikä on vastannut osingonjakopolitiikkamme puoliväliä (30 - 50 prosenttia tuloksesta verojen ja vähemmistöosuuksien jälkeen).

YIT:n suhdanneriippuvuutta on vähennetty laajentamalla huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin alueilla. Riittävän kasvualueilta hankitun tonttikannan avulla on lisätty perustajarakentamista ja vähennetty urakkatuotannon osuutta rakennustoiminnasta.

Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin

YIT siirtyi elokuussa 2002 Helsingin Pörssin toimialaryhmään Muut palvelut.

Vaikka YIT onkin Suomen suurin rakentaja, se ei enää kilpaile samassa sarjassa pelkästään rakennusyritysten kanssa. YIT on myös markkinajohtaja Suomen ja Ruotsin teollisuuden putkisto-toimituksissa sekä Suomen tietoliikenneverkkojen rakentamisessa ja kunnossapidossa. Teknisten huolto- ja kunnossapito-palveluiden osuus on vajaa neljännes liikevaihdosta. Palveluiden osuus liiketoiminnastamme kasvaa.

YIT Installaatioiden palvelut teollisuudelle ja kiinteistönomistajille sekä YIT Primatelin palvelut tietoliikenneverkkojen omistajille ovat työvaltaisia asiantuntijapalveluita. Niistä yli puolet kuuluu tasaiseen huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaan. Myös rakentaminen on yhä enemmän palvelua ja asiakkaiden tarpeiden aistimista. Asuntoja ja toimitiloja suunnitellaan alusta alkaen yhdessä käyttäjien kanssa.

Kansainvälisen toiminnan kasvu nopeutuu

Liiketoimintaa on hajautettu myös maantieteellisesti laajentamalla Skandinaviassa yritysostoilla teollisuuden ja kiinteistötekniikan investointi- ja kunnossapitomarkkinoille. Nämä markkinat ovat yli kolminkertaiset Suomen markkinoihin verrattuna.

Baltian maissa YIT:n rakennustoiminnan kapasiteettia on kasvatettu yritysostoilla. Tytäryhtiöt toimivat jo kaikissa Baltian maissa. Näillä alueilla valmistaudutaan EU:n seuraavaan laajentumisvaiheeseen vuonna 2004, jolloin investointivauhti todennäköisesti kasvaa vielä nykyisestäään.

Venäjällä YIT on toiminut yhtäjaksoisesti yli 40 vuoden ajan. Venäjän talouden nykyinen positiivinen kehitysvaihe merkitsee YIT:lle potentiaalisia markkinoita investointien toteutuksessa. Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon ja Japanin Moskovin suurlähetystön urakat kasvattavat Venäjän vientiprojektien liikevaihtoa vuosina 2003 ja 2004 samalla, kun YIT:n asuntojen perustajaurakointi laajenee merkittävästi Pietarissa ja Baltian suurimmissa kaupungeissa.

Neljäsosa YIT:n 13 000 työntekijästä työskentelee Suomen rajojen ulkopuolella.

YIT toimii Suomen kasvualueilla

Noin viisi prosenttia Suomen väestöstä on vuosittain vaihtanut asuinkuntaa. Useita vuosia jatkunut nuorten ihmisten muutto aiheuttaa muuttovoittoalueilla pitkän aikaa myös luonnollista väestönkasvua. Väestönkasvun seurauksena asuntojen, päiväkotien, koulujen, hoitoalan rakennusten sekä kaupallisten ja julkisten palvelurakennusten tarve lisääntyy.

Kasvukeskuksissa sijaitseva toimipisteverkko tarjoaa YIT:lle koko maan volyymikkehitystä paremmat markkinanäkymät myös pitkällä aikavälillä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun väestön arvioidaan kasvavan 200 000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä.

Pohjoismaiden energiainvestoinnit lisääntyvät

Lähivuosina kaikissa Pohjoismaissa joudutaan merkittävästi lisäämään energiantuotantoinvestointeja. YIT Industrian ja YIT Skandinavian asiantuntemus sekä asennus- ja valmistuskapasiteetti suuntautuvat juuri näille markkinoille. Teollisuuden ja energiahankkeiden toteuttamiseen liittyy aina myös merkittävä rakennustekninen osuus. YIT Rakennuksen ja YIT Installaatioiden yhdistetyllä osaamisella ja suorituskyvyllä voidaan näille markkinoille tarjota myös suuria kokonaistoimituksia.

YIT on haluttu työnantaja

Teknillisten korkeakoulujen ja ammattikorkeakoulujen valmistumisvaiheessa olevat opiskelijat nimesivät keväällä 2002 YIT:n neljänneksi halutuimmaksi työnantajaksi Nokian, VTT:n ja UPM-Kymmeneen jälkeen. YIT tarjoaakin henkilöstölleen haastavan urakehitysmahdollisuuden. Maine hyvänä työnantajana perustuu myös tyypillisesti pitkiin työsuhteisiin ja ammattitaidon arvostukseen. Jokainen YIT:läinen on tärkeä. YIT:n osaamiskeskus kehittää jatkuvasti henkilöstön ammattitaitoa liikkeenjohdon koulutusohjelmalla ja mittavilla henkilöstön valmennusohjelmilla yhteistyössä omien ja ulkopuolisten koulutuslaitosten kanssa.

Hyvää elinympäristöä

YIT on palveluyhtiö, jonka ydinliiketoimintana ovat investointi- ja ylläpitopalvelut. Palvelupaletissamme on monipuolisia suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluita asumisen, työympäristöjen, julkisyhteisöjen, teollisuuden ja tietoliikenteen tarpeisiin. Tehtävämme on luoda hyvää teknistä elinympäristöä ja pitää se ajanmukaisessa toimintakunnossa. Asiakkaamme sijoittavat nykyaikaisen yhteiskunnan toiminnan ja hyvinvoinnin perusrakenteisiin, kuten koteihin, tuotanto- ja palvelurakennuksiin sekä energia-, tietoliikenne- ja logistisiin verkkoihin.

Tehdään se yhdessä

Asiakkaalla on lupa luottaa siihen, että hänen hankkeensa tehdään parhaalla mahdollisella ammattitaidolla. Haluamme, että YIT:hen voidaan yhdistää sellaiset ominaisuudet kuin asiakaslähtöisyys, luotettavuus ja yhteistyökyky.

Paras palvelu syntyy hyvällä yhteistyöllä. Haluamme olla kumppanina asiakkaan kanssa hänen hankkeissaan. Tehdään se yhdessä on lupauksemme ja viestimme siitä, että olemme mukana tekemässä parempaa elinympäristöä ihmiselle – yhdessä asiakkaan kanssa.



Vakaa kehitys jatkuu vuonna 2003

YIT:n toiminnassa ei kahden viime vuoden aikana tapahtunut vastaavaa suhdannenotkaidusta kuin Suomen taloudessa. YIT:n liikevaihto ja tilauskanta kasvoivat voimakkaasti ja kannattavuus säilyi hyvänä. Toiminta useilla maantieteellisillä alueilla ja toimialoilla tasaa jatkossakin yksittäisten sektoreiden suhdannevaihtelujen vaikutusta YIT-Yhtymän liikevaihtoon ja tulokseen.

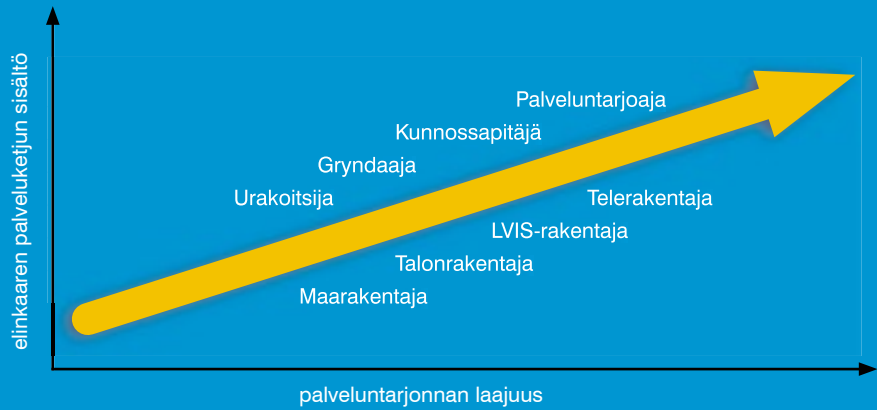
Hyvät asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osakkeenomistajat, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Kiitän myös kaikkia YIT:läisiä työpanoksesta yhteisen menestyksemme eteen. Vuosi 2002 oli YIT:n 90. toimintavuosi. Kokemuksen tuoma toimintavarmuus ja palveluyrityksen aikaisempaa monipuolisempi osaaminen ovat asiakkaidemme käytettävissä myös tulevina vuosikymmeninä.

Reino Hanhinen
konsernijohtaja

Toiminta-ajatuksen lähtökohtana on investoinnin koko elinkaari

YIT auttaa asiakkaita investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointien arvon.

Palveluketjun strateginen kehittyminen



YIT:tä on kehitetty johdonmukaisesti hankkeen koko elinkaaren kattavaksi palveluyritykseksi.

Päästrategia strategiakaudella 2003 - 2005 on kannattava kasvu

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

Kotimaan rakentamisessa tavoitteena on johtavan aseman säilyttäminen ja vahvistaminen. Rakennus- ja kiinteistöklusterin voimakas muutoskehitys luo YIT:lle hyvät edellytykset kasvavien markkinoiden hyödyntämiselle. Kasvun painopistealueita ovat vapaarahoitteinen asuntotuotanto kasvukeskuksissa sekä korjausrakentaminen. YIT:n erityisvahvuutena on kasvukeskusten keskeisillä paikoilla sijaitseva hyvä tonttikanta ja jatkuva kehitystyö.

Kiinteistötekniikka on YIT:lle erittäin merkittävä kasvualue sekä kotimaassa että muissa Pohjoismaissa. Kasvua tuetaan sekä pidentämällä palveluketjua että laajentamalla teknistä osaamista. Teollisuuden investointipalveluissa tähdätään markkinajohtajuuden vahvistamiseen Skandinaviassa.

YIT laajensi palveluntarjoantaansa viime vuonna tietoliikenneverkkoihin ostamalla alan markkinajohtajan Primatelin. Tietoliikenneverkoissa siirrettävän tiedon määrän kasvu ja laajakaistaliittymien mahdollistamat uudet palvelut lisäävät tarvetta verkkojen rakentamis- ja ylläpitopalveluille sekä kasvattavat liittymien ja telepalveluiden kysyntää. Tämä osaltaan vaikuttaa positiivisesti YIT Primatelin tulevaisuuden näkyymiin.

Teollisuuden, tietoliikenneverkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-konsernin strategiana on kasvattaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevia kunnossapitopalveluja eri asiakassegmenteille.

YIT:n kansainvälisen toiminnan painopiste rakentamisessa on Itämeren alueella, missä tähdätään paikallistoiminnan kehittämiseen vahvistamalla etabloitumista tärkeimmillä kohdealueilla Baltiassa ja Venäjällä. Teollisuuden ja kiinteistötekniikan palveluissa kansainvälinen toiminta painottuu Skandinaviaan ja muualle Länsi-Eurooppaan.

Asuminen

Työympäristöt

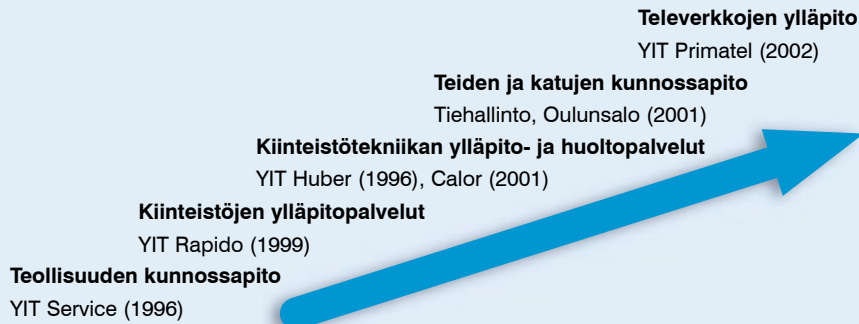
Julkisyhteisöt

Teollisuus

Tietoliikenne

Palvelupaletissamme on monipuolisia suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluita asumiseen, työympäristöjen, julkisyhteisöjen, teollisuuden ja tietoliikenteen tarpeisiin.

YIT:n elinkaaren mittainen palveluketju



Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan.

YIT kehittää järjestelmällisesti toimintaansa palveluyrityksenä ja liiketoiminta-alojensa vastuullisena edelläkävijänä. Tuote- ja palveluvalikoimaa kehitetään voimakkaasti uuden teknologian avulla. YIT:n monipuolinen osaaminen luo tähän hyvät synergiset edellytykset. Kehitystyötä tuetaan myös verkottamalla eri alojen johtavien yritysten kanssa.

Yrityskulttuurin osalta päämääränä on palvelu- ja laatukulttuurin sekä yhteistoiminnan vahvistaminen koko organisaatiossa. Henkilöstön osaamista konsernin kilpailu- ja ylivoimatekijänä vahvistetaan mittavalla koulutuksella.

Johdonmukaisesti kohti taloudellisia tunnuslukutavoitteita

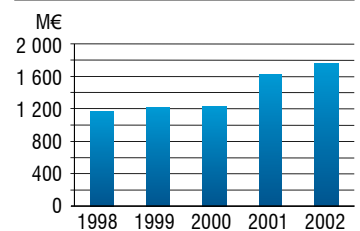
YIT-Yhtymän sijoittajastrategiset tavoitteet vahvistettiin vuonna 1998. Asetetut tavoitetasot on pääosin saavutettu. Viime vuoden strategiatarkistuksen yhteydessä omavaraisuusasteen tavoitetaso muutettiin 45 prosentista 40 prosenttiin. Alempi omavaraisuusaste vastaa paremmin konsernille asetettuja kasvu- ja sijoitetun pääoman tuottotavoitteita.

Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot ja toteuma 1998 - 2002

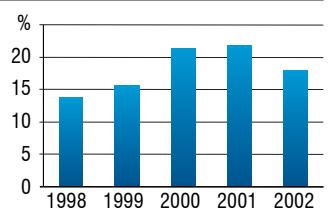
	Tavoite- taso	2002	2001	2000	1999	1998
Liikevaihdon vuosikasvu, %	10 - 15	8,6	31,4	1,1	4,7	24,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18	17,8	21,6	21,2	15,5	13,7
Omavaraisuusaste, %	40	38,2	40,3	40,2	41,6	37,3
Osingonjako, %	30 - 50	48,4*	39,7	39,5	37,7	43,0

* Prosentti laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa jälkiveroa ei ole otettu huomioon (ks. sivu 59).

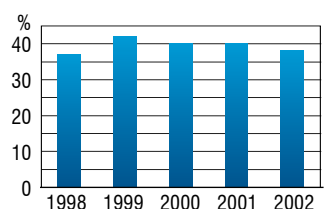
Liikevaihto



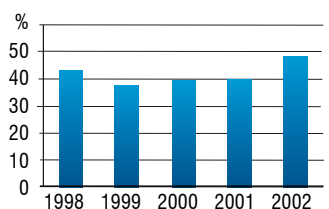
Sijoitetun pääoman tuotto



Omavaraisuusaste



Osingonjako





Liiketoimintaryhmien kilpailustrategiat

Talonrakentamisen strategisena painopistealueena on vapaarahoitteisen asuntotuotannon, erityisesti pientalotuotannon, voimakas kehittäminen ja kasvattaminen. Toiminta painottuu valtakunnallisiin kasvukeskuksiin, joiden keskeisten alueiden strategisilla maanhankinnoilla varmistetaan kilpailukyvyyn säilyminen. Tehokkaan ja joustavan rakentamisen avulla pystytään tarjoamaan eri asiakassegmenteille juuri heidän haluamiaan asunto- ja toimitilataratkaisuja ja tuotteita.

Kiinteistöpalveluiden visiona on olla kiinteistöklusterin johtava palveluyritys, jolla on kattava palveluketju investointien suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon. Liiketoimintaryhmän tavoitteena on yhdessä YIT:n muiden yksiköiden kanssa kehittää nykyaikaisia ja joustavia tilaratkaisuja ja palveluja kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille.

Infrapalveluiden tavoitteena on olla maan johtava infrastruktuurin rakentamis- ja ylläpitopalvelujen tarjoaja. Pitkään kokemukseen sekä nykyaikaiseen kalustoon ja tekniikkaan perustuva osaaminen muodostaa pohjan kannattavalle toiminnalle. YIT tähtää alan edelläkävijäksi, kun infraklusterin kunnossapitomarkkinat avautuvat yhä enemmän kilpailulle.

Kansainvälisen toiminnan tavoitteena on olla merkittävä paikallinen rakentaja Baltian maissa, Pietarissa ja Moskovassa. Vesi- ja ympäristötekniikan erikoisosaamisen kilpailukykyä parannetaan voimakkaan kehitystyön kautta. Makroflexin polyuretaanieristeiden brandia ja markkinointia kehitetään voimakkaasti.

Kiinteistötekniikka tarjoaa kaikki kiinteistötekniikkaan liittyvät palvelut kiinteistön koko elinkaaren ajalle. Tavoitteena on liiketoiminnan kannattava kasvattaminen palvelujen kehittämisen ja yritysostojen kautta kaikilla päätoiminta-alueilla.

Teollisuuden investointipalveluiden ydinliiketoimintaa ovat putkisto- ja säiliöurakointi sekä laiteasennukset teollisuudelle ja laitetoimittajille. Investointipalveluiden tavoitteena on säilyttää markkinajohtajuus Suomessa ja Ruotsissa sekä tähdätä voimalaitosten putkistotoimittajana entistä merkittävämmäksi eurooppalaiseksi toimijaksi.

Teollisuuden kunnossapitopalveluiden tavoitteena on tarjota teollisuuden tuotantolaitoksille palveluita, jotka varmistavat laitoksen häiriöttömän tuotannon ja sitä kautta tuottavuuden parantumisen. Kun teollisuudessa jatkuu keskittyminen omaan ydinliiketoimintaan ja kunnossapidon ulkoistukset lisääntyvät, liiketoimintaryhmän tavoitteena on lisätä osuuttaan kasvavilla markkinoilla.

Skandinavia-liiketoimintaryhmä on Ruotsissa alan suurimpia toimijoita kiinteistötekniikassa ja teollisuuden investointipalveluissa. Liiketoimintaryhmä hakee aktiivisesti kasvumahdollisuuksia myös muista Pohjoismaista.

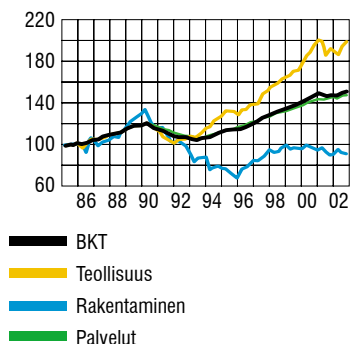
YIT Primatel on johtava tietoliikennetekninen osaaja, joka rakentaa ja ylläpitää tietoliikenneverkkoja sekä toimittaa teleliittymiä ja -palveluja operaattorien asiakkaille. Osaminen kattaa kiinteät televerkot, mobiiliverkot sekä kiinteistöjen tieto- ja turvaratkaisut päätelaitteineen. YIT Primatelin tavoitteena on kasvaa kaikilla YIT-konsernin toiminta-alueilla. Ulkoistusten lisääntyminen antaa merkittävän kasvun mahdollisuuden. Kehityksessä ollaan aktiivisesti mukana konsernin kotimarkkina-alueella.



Markkinatilanne jatkuu ennusteiden mukaan vakaana YIT:n päätoimialoilla ja markkina-alueilla

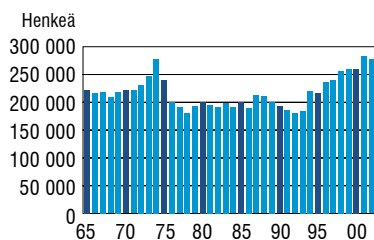
Kokonaistuotanto pääelinkeinoittain

Vol.indeksi 1985=100, kausitas.



Lähde: Tilastokeskus 9.12.2002

Kuntien väliset muutot



1-12/2002: 276 978

Lähde: Tilastokeskus, 15.1.2003

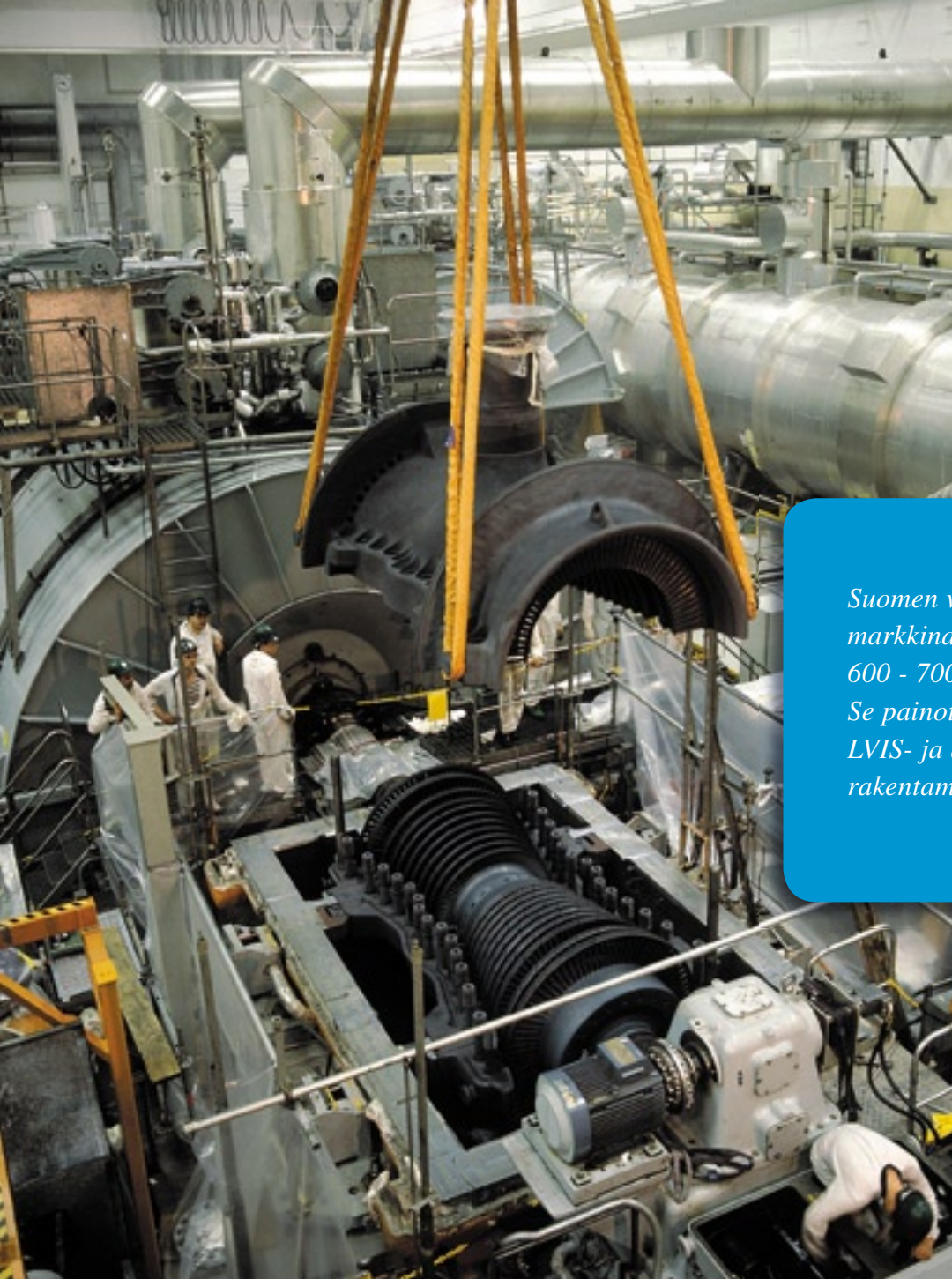
Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuun 2002 suhdannekatsauksessaan Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2003. Se vastaa kansantuotteen kasvun pitkäaikaista keskiarvoa. BKT:n kasvu nopeutui vuoden 2001 matalasuhdanteen 0,7 prosentista 1,7 prosenttiin vuonna 2002. Investoinnit vähenivät 2,4 prosenttia vuonna 2002. ETLA arvioi niiden lisääntyvän 2,5 prosenttia vuoden 2003 aikana. Yksityinen kulutus lisääntyi 2,4 prosenttia ja kasvun arvioidaan jatkuvan 2,9 prosentin vauhdilla vuonna 2003. Palkkoja ja työehtoja koskeva kaksivuotinen valtakunnallinen tulopoliittinen sopimus ja ostovoiman kasvu ovat pitäneet kotitalouksien luottamuksen taloutensa kehitykseen vakaana. Vienti kääntyi nousuun vuoden 2002 toisella neljänneksellä ja koko vuoden kasvun arvioidaan olleen 1,6 prosenttia. Vuonna 2003 ETLA ennustaa viennin kasvavan 3,7 prosenttia.

ETLA arvioi Suomen BKT:n kasvavan vuoteen 2006 asti keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa ja teollisuustuotannon 4,2 prosenttia vuodessa. Yksityisten palvelualojen tuotanto kasvaa vajaat 4 prosenttia, mutta julkisen sektorin kasvu jää noin kahteen prosenttiin vuodessa. Rakentaminen kääntyy ETLAn mukaan 1,8 prosentin kasvuun tänä vuonna ja se lisääntyy vuoteen 2006 asti keskimäärin runsaat 3 prosenttia vuodessa. Rakennusteollisuus RT ry:n ja Suomea Euroconstructissa edustavan VTT:n arvion mukaan Suomen rakennusmarkkinat pysyvät vakaina. Kumpikin arvioi rakentamisen määrän vähentyneen vuonna 2002 yhden prosentin. Vuodelle 2003 molemmat ennustavat yhden prosentin kasvua.

Jo useita vuosia jatkunut muuttoliike ylläpitää edelleen asuntojen kysyntää Suomen kasvukeskuksissa. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan vuonna 2002 vaihtoi 277 000 henkeä asuinkuntaa. Muuttajien määrä on noin viisi prosenttia Suomen väkiluvusta.

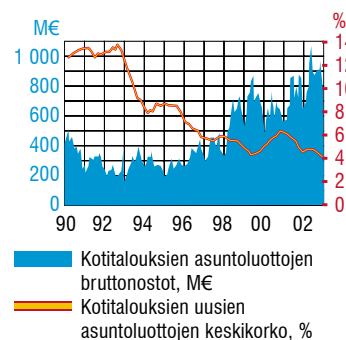




Suomen viidennen ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 M€.

Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

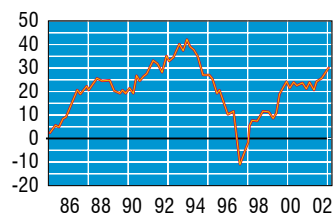
Asuntoluottojen nostot ja asuntoluottokorot



Lähde: Suomen Pankki, 31.1. 2003

Kotitalouksien näkemys lainanoton edullisuudesta

Saldoluku (myönteisten vastausten prosenttiosuus – kielteisten vastausten prosenttiosuus)



Lähde: Tilastokeskuksen kuluttajabarometri, 01/2003

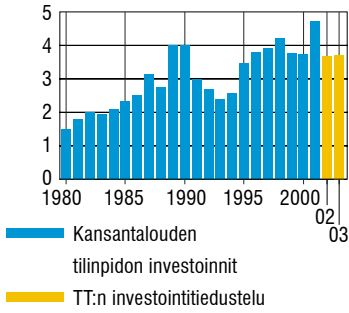
Kesällä 2001 alkanut asuntokaupan vilkastuminen jatkui koko vuoden 2002 ajan. Edellytykset asuntojen kysynnän jatkumiselle ovat hyvät. Kysyntää tukee EMU-alueen suhteellisen vakaa ja matala korkotaso ja kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. VTT ja Rakennusteollisuus RT arvioivat, että vuonna 2002 Suomessa aloitettiin yhteensä 28 000 asunnon rakentaminen ja että vuonna 2003 aloitusmäärä hieman kasvaa.

Tyhjien teollisuus- ja liikerakennusten määrä Suomen kasvukeskuksissa on tällä hetkellä huomattavasti normaalitasoa alhaisempi. Sen sijaan toimistorakennusten vajaakäyttöaste on useissa kasvukeskuksissa noussut noin viiteen prosenttiin. Toimistorakennusten aloituksia vähennettiin voimakkaasti jo vuoden 2001 toisella vuosipuoliskolla, joten valmistuvien uusien toimistotilojen tarjonta on voimakkaasti supistumassa. Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin sekä kulutuksen ja palvelujen kasvu aiheuttavat edelleen julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten lisärakentamistarvetta.

Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita.

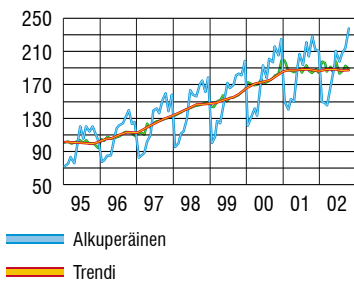
Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit Suomessa 1980 - 2003

Mrd. € käyvin hinnoin



Lähde: Teollisuus ja Työnantajat 01/2003

Rakentamisen liikevaihtoindeksi 1995 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vilkastuvat moottoritie-, rata- ja satamainvestointien käynnistyessä Etelä-Suomessa. VTT arvioi MVR-investointien kasvavan Suomessa vuonna 2003 kolme prosenttia. Vuosaaren sataman, Turun moottoritien, Kehä III:n, Lahden oikoradan ja uuden ydinvoimalaitoksen vaatimat infrastruktuuri-investoinnit lisäävät maa- ja vesirakennustuotantoa useiden lähivuosien aikana.

Suomen viidennen ydinvoimalan rakentaminen aiheuttaa merkittäviä rakennusteknisiä, kiinteistötekniisiä ja teollisuusputkistotöitä. Voimalaitoksen lisäksi rakennetaan toimisto- ja sosiaalitaloja sekä asuntoja ja varastoja. YIT:n esivalmistustehtaiden osaaminen ja kapasiteetti sekä Suomessa että Calorilla Ruotsissa sopivat voimalaitoksen prosessiputkistojen, säiliöiden ja allasvuorauksen valmistamiseen ja asentamiseen. Voimalaitosten korkeapaineputkistojärjestelmien suunnittelussa, tuottamisessa, asentamisessa ja kunnossapidossa YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa. Kiinteistöihin liittyvän normaalin kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa asennetaan erilaisten laittilojen ilmanvaihto-, jäähdytys-, palohälytys- ja palosammutusjärjestelmiä.

Ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 miljoonaa euroa. Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

ETLA arvioi YIT Installaatioiden kannalta tärkeiden Suomen teollisuuden investointien vähentyneen noin kymmenen prosenttia vuonna 2002. Yhteensä kansantalouden kiinteät investoinnit vähenivät 2,5 prosenttia. Vientialoilla kapasiteetin käyttöasteet nousevat vuonna 2003 vain vähän, joten investointikysynnässä ei odoteta suuria muutoksia. ETLA ennustaa kiinteiden investointien kasvavan 2,5 prosenttia vuonna 2003. Teollisuuden, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja tietoliikenneverkkojen kunnossapitomarkkinat laajenevat ulkoistamiskehityksen edetessä.

Laajakaistaliittymien sekä kiinteistöihin liittyvien tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvu jatkuu. Samoin lisääntyvät kiinteistöjen automaatio-, erilaiset valvonta- ja seurantajärjestelmät sekä niiden etähallinta. Kasvava laajakaistaliittymien määrä lisää myös taajamaverkkojen rakentamistarvetta, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Tietoliikennealalla vallinneen epävarmuuden takia operaattorit ovat siirtäneet investointejaan ja nostaneet samalla verkkojensa käyttöastetta. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuneiden investointien määrä on vähentynyt eikä investointien odoteta kasvavan merkittävästi vielä vuoden 2003 aikana. Langattomien lähiverkkojen kysyntä sen sijaan on kasvanut ja kasvun odotetaan edelleen jatkuvan.

Teleoperaattorit keskittyvät yhä enemmän ydinliiketoimintaansa palvelujen kehittämiseen ja myyntiin loppuasiakkaille ja ulkoistavat teknisiä verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja. Suomessa paikalliset puhelin-yhtiöt ovat tähän mennessä ulkoistaneet pääasiassa kiinteän verkon rakentamista. Myös muiden toimintojen ulkoistaminen laajenee lähivuosina.

Ruotsi

Ruotsalainen Konjunkturinstitutet (KI) arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin BKT:n kasvaneen 1,6 prosenttia ja ennusti vuosien 2003 ja 2004 kasvuksi 1,8 ja 2,8 prosenttia. KI arvioi kansantuotteen kasvun voimistuvan vuoden 2003 loppupuolelta alkaen kotitalouksien kulutuksen ja viennin vetämänä. Viennin kasvu kääntyi vuonna 2002 positiiviseksi 0,7 prosenttiin ja sen odotetaan vauhdittuvan 3,1 ja 6,9 prosenttiin vuosina 2003 ja 2004. Kiinteät investoinnit vähentyivät 3,5 prosenttia vuonna 2002. Konjunkturinstitutet ennustaa investointien kasvavan 1,5 ja 4,8 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. KI:n joulukuun suhdannebarometrissa Ruotsin teollisuus ei odottanut kasvua vielä vuoden 2003 alkukuukausina.

Ruotsin rakennusteollisuusliitto Sveriges Bygginstitut arvioi marraskuussa 2002 rakentamisen kasvaneen yhden prosentin vuonna 2002 ja kasvavan 3 ja 4 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. Euroconstruct arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin rakennustuotannon kääntyneen 0,7 prosentin kasvuun vuonna 2002 ja ennustaa 3,6 prosentin kasvua vuodelle 2003. Konjunkturinstitutin joulukuun suhdannebarometri ennakoii rakentamisen vähenevän vielä lähikuukausien aikana.

Suomen ja Ruotsin markkinoilla asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa molemmissa maissa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita. Ruotsalainen Industriefakta arvioi YIT:n Calorin näkökulmasta tärkeiden kiinteistötekniikkamarkkinoiden säilyvän vakaina tai hieman kasvavan vuonna 2003. Pohjoismaissa putkisto- ja säiliötoimitusten kysyntää lisäävät lähivuotina energiainvestoinnit, Norjan Snøhvit-kaasukentän rakentaminen ja eräät puunjalostusteollisuuden hankkeet.

Ruotsin LVIS-liitto VVS-Installatörerna arvioi Ruotsin installatiomarkkinoiden kooksi noin 6 miljardia euroa vuonna 2001.

Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Euroopan komissio julkisti marraskuussa Baltian maiden BKT-ennusteensa. BKT:n kasvunennusteet vuosille 2002 - 2004 ovat Virossa 4 - 5 prosenttia, Latviassa 5 - 6 prosenttia ja Liettuassa 4 - 5 prosenttia. Venäjällä kasvu on tänä ja ensi vuonna noin 4 prosenttia. Investoinnit ja rakentaminen kasvavat näissä maissa BKT:ta nopeammin.

Valmistautuminen EU:n jäsenyyteen vuonna 2004 on lisännyt teollisuus-, vesihuolto- ja ympäristöinvestointeja sekä toimitilarakentamista. Väestön tulotason kasvaessa uusien nykyaikaisten asuntojen kysyntä on käynnistynyt Baltian suurimmissa kaupungeissa ja Venäjällä. YIT:n tilauskanta on kasvanut alueella nopeasti kansainväliseen rahoitukseen perustuvien hankkeiden ja asuntotuotannon käynnistämisen ansiosta.

Maailmanpoliittinen tilanne epävarma

Epävarman maailmanpoliittisen tilanteen pitkittyminen voi hidastaa talouskehitystä ja heikentää edellä kuvattuja markkinanäkymiä.

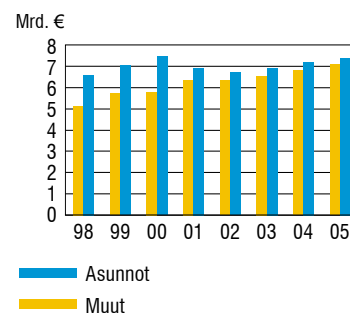
YIT:n markkinastrategia

YIT tähtää markkinoita nopeampaan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan strategiana määrätietoinen palveluketjun pidentäminen investointihankkeiden koko elinkaarelle suunnittelusta ja toteutuksesta huoltoon ja ylläpitoon sekä käytön aikaisiin palveluihin.

Teollisuuden, tietoliikenneverkkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapito-markkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-Yhtymän toimialarakenne mahdollistaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevien investointi- ja ylläpitopalvelujen tarjoamisen teollisuus-, energia-, kiinteistö- ja tietoliikennesektoreiden asiakkaille. Strategisia laajentumisalueita ovat Skandinavian installatiomarkkinat sekä Baltian ja Venäjän rakennusmarkkinat. YIT on johdonmukaisesti toteuttanut strategiaansa. Siitä viimeisimpänä esimerkkinä on katsauskaudella konserniin liitetty YIT Primatel Oy.

Ruotsin talonrakennusmarkkinat

(Mrd. € vuoden 2001 hintatasossa)



Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2002

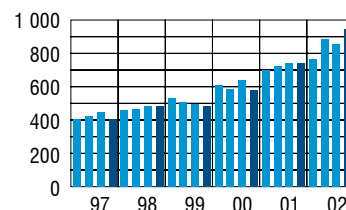
Venäjän ja Baltian kasvuennuste

BKT				
%	2001	2002	2003	
Venäjä	4,9	4,2	3,9	
Viro	5,0	5,7	5,5	
Latvia	7,7	5,9	6,5	
Liettua	5,9	6,1	6,0	
Investoinnit				
%	2001	2002	2003	
Venäjä	11,5	3,0	6,0	
Viro	9,1	16,1	13,6	
Latvia	17,0	9,7	15,0	
Liettua	10,6	14,8	14,0	

Lähde: Nordea, tammikuu 2003

YIT:n tilauskanta vuosineljänneksittäin

M€ kauden lopussa





Kehittämällä kilpailuetua

17



Pilotti kohteina asuinalueista on mallinnettu Helsingin Vanhankaupunginkoski ja Espoon Järvenperä ja toimitilakohteista esimerkiksi Vantaan Avia Forum.

Tuotemalli kokoaa älyk- käistä osista rakennuksen

Rakentamisen tuotemallilla tarkoitetaan rakennuksen kolmiulotteista tietokone-mallia, jossa rakennusosilla on älyä. Mallissa jokainen komponentti, esimerkiksi ovi tai seinä, tunnistaa materiaalin, mittansa ja sijaintinsa, jopa asennuspäivämääränsä.

Projektinhallinta tehostuu mallin yhdistäessä kaikki rakennusprosessin vaiheet hankesuunnittelusta ylläpitoon. Tuotemalli mahdollistaa suunnitelmien visualisoinnin ja helpottaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailua sekä muutostöiden tekemistä.

Tuotemallitekniikka tekee vahvasti tuloaan kansainvälisesti varsinkin Yhdysvalloissa, Japanissa ja Singaporessa. Myös useat suuret eurooppalaiset rakennusliikkeet ovat kiinnostuneet tuotemalleista. YIT on tuotemallitekniikan kansainvälinen edelläkävijä.

Virtuaalimalli kiinteistöjen markkinointiin

Viime vuoden suurimpia kehityspanostuksia oli virtuaalinen mallinnus rakentamisen suunnittelunohjauksen ja kiinteistöjen markkinoinnin apuvälineeksi. Virtuaalisena maailmana voi olla kokonainen kaupunginosa, asuinalue, teknologiapuisto tai huoneisto. Mallin sisällä voidaan liikkua vapaasti. Esimerkiksi asunnonostajat voivat tutkia huoneiston virtuaalimallia. Samalla asuntoon voidaan kokeilla erilaisia materiaaleja, värejä ja kalusteita. Mallia voidaan käyttää internetin kautta selainohjelmilla.



Virtuaalinen mallinnus on apuväline rakentamisen suunnittelunohjaukseen ja kiinteistöjen markkinointiin. Asunnonostajat voivat liikkua huoneistomallin sisällä ja kokeilla asuntoon erilaisia materiaaleja, värejä ja kalusteita.

YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa teknologinen edelläkävijä.

Konsernin strategiaan kuuluu tuote- ja palveluvalikoiman voimakas kehitys uuden teknologian avulla.

Teknistä kehitystä tuetaan verkottumalla eri alojen johtavien yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa.

Kiinteistötekniikka käsittää lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, automaatio- ja turvajärjestelmät.



Tuotemallissa jokainen rakennusosa tunnistaa materiaalinsa, mittansa ja sijaintinsa. Malli helpottaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailua ja muutosten tekemistä. YIT on tuotemallitekniikan kansainvälinen edelläkävijä.

YIT Smart edelläkävijä kiinteistötekniikassa

YIT Smart -teknologiaohjelman tavoitteena on tuottaa kiinteistötekniisiä kokonaisratkaisuja ja palveluita kiinteistön koko elinkaarelle ja tehostaa kiinteistötekniikan tuotantoprosesseja. Kiinteistötekniikka käsittää lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, automaatio- ja turvajärjestelmät. YIT Smart Housing -ohjelma tuottaa kiinteistötekniikan kokonaisratkaisuja asuntotuotantoon ja YIT Smart Office toimitilarakentamiseen. Tekes on myöntänyt molempien ohjelmien ensivaiheille tuotekehitystuen.

Kerrostalon huoneistokohtainen kiinteistötekniikkajärjestelmä laajentaa asukkaan valintapäätöksiä myös kiinteistötekniikan osalta koko asumiskaaren ajalle. Kodin multimedia-käsikirja toimii asunnon käyttöohjeena ja linkkinä asuntoyhtiön sähköiseen huoltokirjaan sekä huoneistokohtaisen sisäympäristön hallinnan käyttöliittymään.

Yhteistyössä Tekesin Terve Talo -teknologiaohjelman kanssa määritetään viihtyisän ja terveellisen sisäympäristön tekijöitä. Hankkeessa tutkitaan erityisesti ikääntyvän väestön asumistarpeita. Tavoitteena on yhdistää hoivapalvelujen tuottajat ja käyttäjät YIT:n Media-kodin palvelualueen kautta. Kehitysalueena ovat myös esteettömään asumiseen liittyvät muutostyöpalvelut koko asumiskaaren ajan.

Toimitilarakentamisen kulunvalvontajärjestelmästä on tehty sovellus asuinkerrostalon turva- ja lukitusjärjestelmäksi. Konseptiin on lisäksi neuvoteltu kotien vakuutusturvan tarkastuspalvelu Tapiola-ryhmän kanssa.

Tavoitteena on myös vastata tulevaisuuden viranomaisvaatimuksiin energiankulutuksen suhteen. Kehityshanke on osa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston, YIT Rakennuksen ja Parma Betonilan Ekotehokas Kaupunkitalo 2003 -yhteistyöprojektia valtion lainoittamaan asuntotuotantoon. Hankkeessa tehdään suunnitteluohjeet vaihtoehtoisille vaippa- ja kiinteistötetekniikkaratkaisuille ja toteutetaan koerakennuskohde.

Uusi malli laivaputkistojen tuotantoon ja asennukseen

Laivaputkistojen tuotantolinjan mallinnuksessa pyrittiin lyhempään läpimenoaikaan ja pienempään keskeneräiseen tuotantoon. Ilmenneet ongelmatilanteet ja pullonkaulat analysoitiin valmistustiimien kanssa ja niiden perusteella laadittiin parannettu tuotantomalli. Tutkimustulosten pohjalta toteutettiin reaaliaikainen tuotannonohjausjärjestelmä, jossa ohjaustieto siirtyy suoraan työpisteisiin paperittomasti.

Laivaputkistojen sovitealueiden kolmiulotteiseen mittaamiseen kehitettiin uusi järjestelmä. Järjestelmään kuuluu mittaustietojen sähköinen siirto valmistuspaikalle ja laitteiston soviteputkien asentaminen asennusmallissa. Asennustyötä siirrettiin kustannustehokkuudeltaan ja työolosuhteiltaan parempaan ympäristöön konepajoille. Järjestelmää kehitettiin ja käytettiin omassa tuotannossa vuoden aikana.

Kunnossapidon materiaalogistiikkaa tehostetaan

YIT Installaatioissa käynnistyi keväällä 2002 Tekesin rahoittama projekti Kunnossapidon materiaalogistiikan mallit. Projektin tavoitteena on tutkia ja tehostaa teollisuuden kunnossapidon logistista ketjua varaosien ja tarvikkeiden valmistajilta YIT:n asiakkaille. Projekti toteutetaan Teknillisen korkeakoulun, materiaalivalmistajien, maahantuojien, toimittajien, YIT Installaatioiden ja YIT:n kunnossapidon asiakkaiden yhteistyönä. Projekti kestää vuoden 2004 maaliskuuhun saakka.

Tietoliikenneverkkojen prosessinhallintaa parannettiin

YIT Primatelin tärkeä menestystekijä on hyvä prosessinhallinta. Vuoden 2002 suurin kehityshanke liittyi tuote- ja palveluvalikoiman rakenteen uudistamiseen. Kaikki prosessit vaiheistettiin suunnittelusta asennukseen, käyttöönottoon ja ylläpitoon. Tarvittavat tuotteet ja palvelut ovat poimittavissa palveluketjuista asiakkaan prosesseihin. Samalla tunnistettiin myös kustannussäästömahdollisuuksia ja uusia asiakassegmenttejä. YIT:n muiden toimialojen kanssa löydettiin synergiaetuja esimerkiksi kiinteistön hallinnassa ja ylläpidossa, turvallisuudessa ja automatiikkajärjestelmien suojauksessa.

Toiminta edellyttää asiakkaan prosessien ja viimeisimpien tekniikoiden tuntemusta. Alan teknologisessa kehityksessä panostusalueita ovat tietoturva, langattomat verkot ja laajakaistaverkot. Langattomuus ja tiedon käsittely julkisissa tiloissa kasvattavat tietoturva-vaatimuksia. Toisaalta laajakaistaisten yhteyksien kautta ollaan jatkuvasti kiinni verkoissa ja tarvitaan lisää tietoturvaa estämään hakkerointia ja viruksia.



YIT Smart kehittää kiinteistötetekniikkaan uusia ratkaisuja. Tavoitteena on viihtyisä, terveellinen, turvallinen ja ekologinen sisäympäristö.

20

Yhteiskuntavastuu

sisältyy YIT:n missioon

YIT:n missio on rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille.

Yhteiskuntavastuu merkitsee vastuullista ja kestävän kehityksen mukaista toimintaa sekä hyvää yrityskansalaisuutta. Tämä yhteiskuntavastuun ajatus sisältyy YIT:n missioon.

Yhteiskuntavastuumme perustuu YIT:n missioon ja arvoihin, yhteiskunnan ja sidosryhmiemme odotuksiin sekä lainsäädäntöön. Taloudellisen hyvinvoinnin tuottaminen, laadukkaat tuotteet ja palvelut, henkilöstön hyvinvointi, turvallisuus ja ammatillinen osaaminen sekä ympäristöasioiden hallinta ovat yhteiskuntavastuuajattelumme peruslähtökohtia. Pyrimme ottamaan vastuuta myös toimialojemme kehityksestä osallistumalla alan järjestöjen toimintaan.

Keskeiset toimintaamme ohjaavat asiat on koottu käsikirjaan "Yhteistyöllä huipputuloksiin". Yhtiön johto ja henkilöstö ovat sitoutuneet näihin toimintatapoihin, ja vastuu niiden noudattamisesta on kaikilla YIT:läisillä. Konsernin ja liiketoimintaryhmien strategiset suunnitelmat asettavat päämäärät laatu-, ympäristö-, terveys- ja turvallisuustoiminnan kehittämiseksi. Yksiköt laativat toimintasuunnitelmansa strategian pohjalta omien toimintaympäristöjensä erityispiirteiden mukaisesti.





Henkilöstö on menestyksen tekijä

Toimintaamme ohjaavat yhteiset arvot sovittiin laajan arvokeskustelun pohjalta vuonna 1996. Arvot ovat pohjana vuosittain vahvistettaville konsernin avaintuloksille ja jokaisen YIT:läisen tavoitteille.

Yhteiset arvot ja avaintulokset ohjaavat siten yhtiön johtamiskäytäntöä, päivittäistä toimintaa ja kehitystä.

Arvoissa korostuu henkilöstön merkitys konsernin voimavarana, henkilöstön kehitys, ammattitaito, yhteistyö sekä palveluasenne.

Lähes 13 000 YIT:läistä rakentaa ja ylläpitää elinympäristöämme

YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 2002 keskimäärin 11 990 henkilöä (10 118 vuonna 2001). Vuoden päättyessä henkilöstön kokonaismäärä oli 12 633 (10 264), joista suomalaisia oli 9 668 (7 700). Henkilöstön määrä kasvoi erityisesti YIT Primatel Oy:n oston myötä, mutta myös useissa muissa yksiköissä kasvu oli voimakasta. Suomen ulkopuolella olevissa yksiköissä työskenteli henkilöstöstä lähes neljännes eli 2 965 (2 564) henkilöä.

YIT panostaa henkilöstöönsä ja pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen. Konsernin palveluksessa olevista toimihenkilöistä suurin osa on vakinaisessa työsuhteessa. Myös työntekijöiden piirissä pitkäaikaisten työsuhteiden määrä on kasvanut tavoitteiden mukaisesti.

Työsuhteen keskimääräinen kesto on Suomessa työskentelevällä henkilöstöllä 10 vuotta. Vuoden 2002 aikana määrävuosipalkkioita sai 40 vuoden palveluksesta 9 henkilöä, 30 vuoden palveluksesta 187 henkilöä, 20 vuoden 93 henkilöä ja 10 vuoden 84 henkilöä.

YIT:n tavoitteena on tarjota henkilöstölleen mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen, osaamisen laajentamiseen ja uralla etenemiseen myös aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohton ja organisaatorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisen tehtäväkierron avulla.

YIT pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen.

Työsuhteen keskimääräinen kesto on Suomessa työskentelevällä henkilöstöllä 10 vuotta. Mahdollisuuksia uralla etenemiseen tarjotaan aktiivisen tehtäväkierron kautta.





YIT:N ARVOT

PARAS PALVELU

- Laatuamme voi luottaa
- Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut
- Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

JATKUVA OPPIMINEN

- Ammattitaidot ja projektinhallinta huippuluokkaa
- Kilpailukykyä yli rajojen
- Rakennamme hyvää elinympäristöä

TOIMIVA YHTEISTYÖ

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

HYVÄ TULOS

- Yrittäjyys on voimamme
- Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton
- Kannamme yhteiskuntavastuamme

Toimintatapana tulosjohtaminen

Konsernin toimintatapa on tulosjohtaminen. Jokainen toimihenkilö sopii esimiehensä kanssa omista tavoitteistaan tulos- ja kehityskeskustelussa ja arvioi niiden toteutumista seurantakeskusteluissa.

Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella merkittävästi myös henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta.

Vuoden 1998 optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 140 konsernin avainhenkilöä ja vuoden 2002 optio-ohjelman piiriin noin 210 konsernin avainhenkilöä.

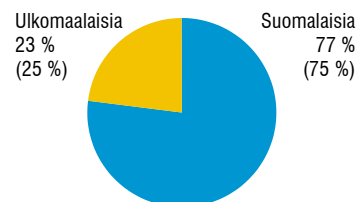
Panostusta tulevaisuuteen

Konsernin palveluksessa olevan suomalaisen henkilöstön keski-ikä on 45 vuotta. Pyrkimyksenä on varmistaa tasapainoinen koulutus- ja ikärakenne kehitystoiminnan ja rekrytoinnin avulla. YIT:n suomalaisista toimihenkilöistä yli 10 prosenttia on suorittanut korkeakoulu- tai yliopistotutkinnon, vajaa 50 prosenttia ammattikorkeakoulu- tai opisto-tasoisien tutkinnon ja noin 30 prosenttia teknikkotasoisien tai vastaavan tutkinnon. Myös työntekijöiden piirissä alan ammattitutkinnon suorittaneiden osuus on tavoiteohjelman mukaisesti kasvanut merkittävästi.

YIT panostaa voimakkaasti myös tulevaisuuden työvoimaan. Ammattiopintoihin liittyvässä harjoittelussa oli vuoden aikana noin 800 harjoittelijaa. Opinnäytetöitä tehtiin runsaasti konsernin eri yksiköissä. YIT osallistui aktiivisesti rekrytointimessuille ja muihin opiskelijatapahtumiin. Oppilaitosyhteyksien kehittämiseen kiinnitetään kasvavaa huomiota.

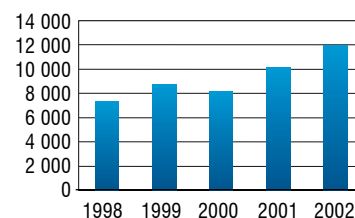
Vuonna 2002 valmistumisvaiheessa olevat teknisten alojen korkeakouluopiskelijat valitsivat YIT:n neljänneksi halutuimmaksi työnantajaksi Suomessa Nokian, VTT:n ja UPM-Kymmenen jälkeen. Universum Graduate Survey'n kyselyyn vastasi Suomessa yhteensä 1 850 eri korkeakoulujen opiskelijaa, joista 985 opiskeli teknisellä alalla.

Henkilöstö vuoden lopussa 2002 (2001)

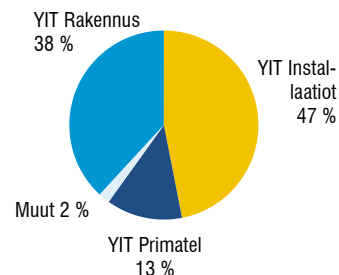


Yhteensä 12 633 (10 264) henkilöä

Henkilöstö keskimäärin 1998-2002



Henkilöstön jakauma joulukuussa 2002



YIT:n toimintatapana on tulosjohtaminen. Jokainen toimihenkilö sopii esimiehensä kanssa omista tavoitteestaan ja arvioi niiden toteutumista säännöllisissä keskusteluissa.



Betonia nousee As Oy Liesitorin palvelutalon työmaalla rakennusmies Pentti Kokkosen komennolla.

Monipuolista osaamisen kehittämistä

Jatkuva oppiminen on jokaisen YIT:läisen oikeus ja velvollisuus. Osaaminen ja sen kehittäminen on entistä merkittävämpi menestystekijä. Kehitystyö on tärkeä väline myös strategian toteuttamisessa.

Henkilöstön kehittäminen jatkui vilkkaana konsernin ja yksiköiden omien kehittämissuunnitelmien puitteissa. Kehittämistyötä koordinoimaan perustettiin YIT Osaamiskeskus. Sen tehtävänä on vastata konsernin kehitystoiminnan ajanmukaisuudesta ja monipuolisuudesta sekä edistää tiedonkulkua ja vuorovaikutusta konsernin eri yksiköiden välillä.

Työntekijäkoulutuksen vahvistamiseksi YIT solmi syksyllä 1999 yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa. Opiston koulutuksiin on osallistunut yli 400 henkeä. Tutkintoja on suoritettu 212, joista 81 vuonna 2002. Koulutusohjelmia on laajennettu myös uusille ammattialoille. Maarakennusalan ensimmäiset ammattitutkinnot suoritettiin marraskuussa 2002. Ammatti- ja erikoisammattitutkintoja suoritetaan runsaasti myös muissa oppilaitoksissa.

YIT:n ensimmäinen oma liikkeenjohdon koulutusohjelma käynnistyi tammikuussa 2002. Johtamisen ja yhteistoiminnan kehittämiseen tähtäävä Esimies yksikkönsä kehittäjänä -valmennusohjelma käynnistyi syksyllä 2002. YIT Installaatioissa järjestettiin myös johtamisen erikoisammattitutkintoon valmentavaa oppisopimuskoulutusta.

Uudelle henkilöstölle ja harjoittelijoille järjestettiin vuoden 2002 aikana useita perehdyttämislaisuuksia. Konserniin yrityskaupan kautta tullee YIT Primatelin henkilöstölle järjestettiin 18 alueellista perehdytystilaisuutta, joihin osallistui lähes 1 400 henkilöä. Laajaan perehdytysohjelmaan kuului lisäksi henkilökohtaista tutorointia eri yksiköissä. Perehdytyksen onnistuminen näkyi YIT Primatelilaisten positiivisena palautteena syksyn työilmapiirimittauksissa.

Työilmapiiri kehittynyt myönteisesti

Työyhteisön ilmapiirin kehittymistä seurataan vuosittain henkilöstölle tehtävän laajan kyselyn avulla. Sen tuloksia hyödynnetään kehitystoiminnan suunnittelussa. Lokakuussa 2002 tehtyyn kyselyyn vastasi runsaat 4 000 YIT:läistä. Kartoituksen mukaan ilmapiirin kehitys kokonaisuutena on ollut myönteistä. Henkilöstöryhmien välisten erot ovat kuitenkin eräissä yksiköissä varsin suuria ja niiden tasapainottamiseen kiinnitetään jatkossa kasvavaa huomiota.

YIT Installaatiot räättälöi Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa Motivo-prosessin, joka aktivoi työyhteisöjä perustamaan paikallisia kehitysryhmiä. Kehitysryhmät toimivat YIT:n toimintatavan edistämiseksi ja työyhteisötoiminnan parantamiseksi käytännön tasolla.

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

Terveys ja työkyky hyvinvoinnin perustana

25

Ehkäisevän ja lakisääteisen työterveyshuollon sekä työkykyä ylläpitävän toiminnan lisäksi YIT-konsernin koko henkilöstölle on järjestetty yleislääkäritasoinen sairaanhoito.

Työkykyä ylläpitävä toiminta painottuu työhyvinvoinnin edistämisen ohella työtapatu-
mien torjuntaan ja tuki- ja liikuntaelinten sairauksien ennaltaehkäisyyn, sillä nämä sairau-
det alentavat tavallisimmin työkykyä alalla. Sairaanhoidossa korostuu työkyvyttömyyttä
aiheuttavien sairauksien varhainen toteaminen ja hoito sekä sairauspoissaolojen ja kun-
toutustarpeen seuranta.

Työterveyshenkilöstö tiedottaa terveydenhuollon asiantuntijana työssä esiintyvistä
terveysvaaroista ja niiden ehkäisemisestä, työtapatu- ja työstä johtuvista sairauksista,
suojainten käytöstä ja elämäntapoihin liittyvistä terveysriskeistä. Henkinen työsuojelu ja
ergonomia ovat työterveyshuollon painotusalueita kaudella 2001 - 2003. Työyhteisöjen
tarpeet ja toivomukset ovat toiminnan lähtökohtana. Henkilökohtaista ohjausta annetaan
terveystarkastuksien ja työpaikkakäyntien yhteydessä.

Työterveyshuolto mittaa oman työnsä vaikuttavuutta esimerkiksi työkyky- ja työhyvin-
vointikyselyiden sekä tilastotietojen avulla. Seuranta on jatkuvaa.

*YIT:n työterveyshuolto-
palvelujen tavoitteena on
omalta osaltaan vahvistaa
henkilöstön työkykyä ja
työhyvinvointia.
Yksilön hyvän työkyvyn
lisäksi tavoitteena on
turvallinen ja terveellinen
työympäristö ja terveyttä
tukeva työyhteisö.*



Turvallisuustavoitteena nolla tapaturmaa

YIT-konsernin työturvallisuuden perusajatuksena on nolla tapaturmaa. Ajattelutavan mukaan jokainen tapaturma on torjuttavissa. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen palaa työstä kotiin terveenä. Kysymys on ennen kaikkea johtamisesta ja turvallisuuden huomioimisesta jokaisessa työsuorituksessa.

Nolla tapaturmaa -toimintamallin mukaan

- yksikään tapaturma ei ole hyväksyttävä
- kaikista vaaratilanteista pitää oppia
- vaaratilanteisiin reagoidaan välittömästi ja niitä seurataan
- nollaan tapaturmaan pyrkiminen on kaikkien asia

Turvallisuusjohtamisen pätevyitysmiskoulutus on suunnattu kaikille linjaorganisaation vastuuhenkilöille. Turvallisuusasiat ovat keskeisesti mukana kaikessa konsernin ammatillisessa koulutuksessa. Uudessa työturvallisuuskorttikoulutuksessa annetaan turvallisuuden perustiedot toiminnasta teollisuuslaitoksissa ja rakennustyömailla. Vuonna 2002 järjestettiin koulutusta työturvallisuuskorttikoulutuksesta vastaaville. Tulitöiden turvallisuuden perus- ja jatkokoulutuksiin osallistui noin 400 henkilöä vuonna 2002.

Turvallisuustaso parantunut

Tapaturmatilastointiin on kehitetty uusi reaaliaikainen järjestelmä TAVA, josta saadaan sähköisessä muodossa vakuutustodistukset, tapaturmailmoitukset sekä raportointi vaara- ja läheltä piti -tilanteista. Järjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2002 aikana konsernin kaikissa yksiköissä. Tietoja käsitellään niin työmailla, johdon katselmuksissa kuin työmaamestaripalaverissa.

YIT Rakennuksessa työmaiden turvallisuustasoa mitataan talonrakennuksessa TR-mittauksella ja maarakennuksessa MVR-mittauksella. Työmaiden turvallisuustekijät merkitään oikeiksi, kun ne täyttävät määritellyn turvallisuustason. Turvallisuustasotavoitteeksi asetettiin 85 prosenttia. Tavoite saavutettiin, ja oikeiksi havaittujen kohteiden osuus oli keskimäärin 88 prosenttia vuonna 2002 (82 % vuonna 2001).

YIT Installaatioissa on käytössä Turvallisuus kymppi -menetelmä, jossa arvioidaan turvallisuustasoa kymmenestä eri näkökulmasta: johtaminen, organisaatio, toiminnan suunnittelu, toiminnan varmistaminen, sidosryhmät, riskienhallinta, hätä- ja poikkeustilanteet, koulutus, tiedonkulku ja dokumentointi sekä mittaaminen.

YIT Primatelissa tapaturmien vähentämisen painopistealueena olivat verkostotyöt, jotka ovat riskikartoitusten mukaan yhtiön vaarallisimpia töitä. Niihin kuuluvat kaikki maastossa tehtävät työt, kuten pylväst-, kaapeli- ja mastotyöt. Tapaturmien vähentämishanke toteutettiin nolla tapaturmaa -kampanjana yhteistyökumppanien kanssa. Vuonna 2002 mastotöissä ei sattunut yhtään ja pylvästöissäkin vain yksi lievä tapaturma.



YIT Rakennuksen työmailla turvallisuustaso parani vuoden aikana 82 prosentista 88 prosenttiin. Kirvesmies Mikko Taskila vastaa oman työmaansa turvallisuudesta.

*Lv-asentaja
Petteri Pulkki
asentamassa
rivitalon lattia-
lämmityksen
jakotukkeja.*



YIT mittaa jatkuvasti prosessiensa toimivuutta ja asiakkaidensa tyytyväisyyttä. Liiketoiminta-alueittain ja paikkakunnittain toimivat laatuvaistaavat seuraavat asiakkaiden mielenkiintoja. Palaute auttaa tehostamaan toimintaa ja vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeisiin. Laatumittareita, palautelomakkeita ja analysointivälineitä kehitetään jatkuvasti.

Työnjohdon, työntekijöiden ja alihankkijoiden laatuopetus jatkui alueyksiköissä vuonna 2002. Laatuopetukseen YIT-konsernissa osallistui noin 320 henkeä. Laatuopetusta on sisällytetty myös ammattitutkintokoulutukseen ja työmaamestari-palaveriin.

Asuntosuunnittelun ajokorttikoulutus käynnistettiin loppuvuodesta 2002. Koulutus kehittää valmiuksia ymmärtää suunnittelun ohjauksen taloudellisia, myynnillisiä ja laadullisia vaikutuksia.

Jatkuvaa laadun kehitystä

Vuonna 2002 EU:ssa siirryttiin soveltamaan painelaitedirektiiviä lakisääteisenä vaatimuksena painelaitteiden suunnittelussa ja valmistuksessa. YIT Installaatiot on saanut ensimmäisten joukossa Suomessa painelaitedirektiivin mukaisen H-moduuli -sertifikaatin, joka oikeuttaa hyväksymään painelaitesuunnitelmia. Sertifikaatti perustuu ISO 9000- ja EN 729-sarjan mukaiseen laadunohjauksjärjestelmään. Painelaitedirektiivi koskee paineenalaisia laitteita, kuten painesäiliöitä, putkistoja, höyrykattiloita ja niistä tehtyjä laitekokonaisuuksia, joissa on yli 0,5 barin paine.

YIT Primatel mittaa asiakastytyväisyyttä vuosittaisella asiakastytyväisyyskyselyllä. Kokonaistyytyväisyys YIT Primatelin toimintaa kohtaan nousi vuoden aikana 3,8:sta 3,9:ään asteikolla 1-5. Vuoden 2002 aikana yhtiössä panostettiin toimintajärjestelmän kehittämiseen. Toimintajärjestelmä sisältää kaikki laatuun, ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät keskeiset toimintaperiaatteet. Osa kehitystyötä on prosessien yhtenäinen kuvaaminen sekä mittarien määrittelyminen. Erityisesti on seurattu toimitusnopeutta ja -varmuutta ja panostettu myöhästymisten syiden luokituksiin ja kirjauksiin. Nyt pystytään entistä paremmin analysoimaan myöhästymisten syyt ja pureutumaan niihin.

*Laadun kehittäminen
tähtää paremman elin-
ympäristön toteuttamiseen
ja lisäarvon tuottamiseen
asiakkaille. Laadun mer-
kitys toiminnallisuuden
ja taloudellisuuden teki-
jänä korostuu entisestään.
Yhteiskunnan säädösten
lisäksi laatuksiteereihin
vaikuttavat omat laatu-
tavoitteet, asiakkaiden
vaatimustaso ja haluttu
kustannustaso.*

YIT:n missio rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille noudattaen kestävän kehityksen periaatteita. Se sisältää tavoitteen ympäristömyötäisestä toiminnasta sekä laadukkaista tuotteista ja niiden kunnossapidosta.

Hyvää elinympäristöä ekotehokkaasti

Neljännes konsernin liikevaihdosta tulee ylläpitotoiminnasta. Ylläpitopalveluja tarjotaan kaikilla liiketoiminnan sektoreilla rakentamisesta teollisuuteen ja tietoliikenneverkkoihin. Elinympäristön kunnossapito noudattaa kestävän kehityksen periaatteita. Kunnossapitopalvelujen kautta toiminnallamme on mahdollisuus vaikuttaa investointien elinkaaren aikaisiin ympäristöpaineisiin.

Ekotehokkuus syntyy toimivuuden ja ympäristöpaineen suhteena

YIT:n ympäristötoiminnan päämääränä on ekotehokkuuden lisääminen. Rakentamisen ekotehokkuus muodostuu rakennuksen toimivuuden ja ympäristöpaineen suhteena kiinteistön elinkaaren aikana. Tavoitteena on toiminnallisesti tarkoituksenmukainen ja ekologisesti kestävä rakennus. Kiinteistön toimivuudelle asetettuja vaatimuksia voidaan toteuttaa vaihtoehtoisin menetelmin, joiden mukaan syntyy rakennuksen ympäristöpaine. Ympäristöpaine tarkoittaa maankäytön, rakentamisen ja rakennuksen käytön mahdollista ympäristövaikutusta eli muutosta ympäristössä.

Ympäristötoiminnan keskeinen haaste on ekotehokkuusnäkökohtien yhdistäminen suunnitteluun, toteutukseen ja ylläpitoon sekä vaihtoehtoisten toimintamallien kattava, ympäristö- ja taloudelliset näkökohdat huomioiva vertailu. Tähän pyritään yhdistämällä rakentamisen tekniseen kehitykseen ja tuotemalleihin elinkaari- ja käyttöikä tietoa. Tarvittavaa tietoa saadaan sekä kansallisista että omista tutkimushankkeista.

Energiansäästöä, aluesuunnittelua ja kierrätystä

Merkittävin osa rakennuksen käytönaikaisista ympäristöpaineista aiheutuu energiankulutuksesta. Rakennusten energiataloudellisuuteen on tulossa tiukentuvia säädöksiä.

Helsingin Viikin asuinrakennuksissa on vaatimustasona 30 - 40 prosenttia tavanomaista pienempi energiankulutus. Viikin As Oy Helsingin Salviaan on asennettu Suomen suurin asuinrakennuksen aurinkosähköjärjestelmä. Aurinkosähköpaneelit laminoitiin tavanomaisen parvekekaidelasin sisään. YIT kehitti järjestelmän tekniset ratkaisut yhdessä Naps Systems Oy:n ja Helsingin Energian kanssa. Järjestelmän sähköntuotokapasiteetti kattaa noin neljänneksen 29 asunnon kerrostalon sähköntarpeesta. Hanke on osa yhteispohjoismaista aurinkoenergian koerakentamistutkimusta.

Espoonkartanon asuinalueen suunnitteluun kuuluu laaja aluekehityshankkeen ympäristövaikutusten elinkaaritarkastelu. Hankkeelle laaditaan ympäristöohjelma, joka ottaa huomioon alueen suunnittelun ja kaavoituksen, rakentamisen sekä ylläpidon ja käytön ympäristövaikutukset. Ympäristöohjelman tavoitteena on ekologinen, viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö. Suunnittelu, rakentaminen ja asuminen sovitetaan yhteen luonto-, ympäristö- ja kulttuurinäkökohtien kanssa ja tuodaan esille alueen ympäristöön ja historiaan liittyviä ominaispiirteitä.

Euroopan parlamentin äänestykseen on tulossa sähkö- ja elektroniikkalaitteiden kierrätysdirektiivi WEEE ja RoHS-direktiivi. RoHS-direktiivi rajoittaa myrkyllisten aineiden, kuten lyijyn ja elohopean käyttöä tietoliikennelaitteissa. Direktiivit astunevat voimaan ensi vuoden aikana. YIT Primatelissa toimintaa tarkennetaan, kun direktiivien vaatimukset selviävät. Nykyisen kattavan lajittelukäytännön lisäksi sähkö- ja elektroniikkaromun erottelu metalliromusta aloitetaan vuoden 2003 alkupuolella.



Ympäristöliiketoimintaa kiinteistötekniikassa sekä vesi- ja ympäristötekniikassa

Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo on tärkein Suomenlahden ja Itämeren tilaa parantavista ympäristönsuojeluhankkeista. Puhdistamon toteuttaa YIT Rakennus Oy:n, NCC International AB:n ja Skanska Eastern Europe Oy:n perustama projektiyhtiö SWTP Construction Oy. Rakennusurakan arvo on 128 miljoonaa euroa. Urakkasopimus allekirjoitettiin toukokuussa ja työmaa luovutettiin rakennustöiden aloittamista varten SWTP:lle vuoden lopussa. Puhdistamo on mitoitettu hoitamaan yli 700 000 ihmisen jätevesien puhdistamisen.

YTV:n jätteenkäsittelykeskuksessa Espoon Ämmäsuolla otettiin kesäkuussa käyttöön kaatopaikkakaasun polttolaitos ja pumppausjärjestelmä. Laitos on Suomen suurin ja yksi Euroopan suurimpia. Kaatopaikkakaasua syntyy jätteen hajoamisprosessissa. Polton ansiosta kasvihuonevaikutusta saadaan pienennettyä jopa 95 prosenttia. Vuositasolla kaasun talteenotto on noin 30 miljoonaa m³, jonka sisältämä energiamäärä vastaa 5 500 omakotitalon lämmitystarvetta. Laitoksen pääurakoitsijana toimi YIT Environment Oy.

Hallitun käyttöönoton energiakatselmus on Huber Analyysin uusi tuote, jolla varmistetaan kiinteistötekniikan järjestelmien toimivuus ja energiataloudellinen käyttö. Kiinteistölle lasketaan E-arvomenetelmän avulla energian vuosikulutus normiolosuhteissa. Samalla selvitetään, mihin energiaa kuluu ja miten sitä voitaisiin säästää. Pilotti kohteena olevassa uudessa toimistorakennuksessa havaittiin merkittäviä säästömahdollisuuksia esimerkiksi lämpöenergian 35 prosentin säästöön. E-arvomenetelmä on rekisteröity tavaramerkki.



Helsingin Viikissä on tutkittu ympäristömyötäistä elämäntapaa. Yksi esimerkki ekologisesta rakentamisesta on Oy Helsingin Salviaan asennettu Suomen suurin asuinrakennuksen aurinkosähköjärjestelmä. ”Ohuista pölevyistä koostuvat aurinkosähköpaneelit laminoitiin parvekekaidelasien sisään ja kytkettiin osaksi talon sähköjärjestelmää. Aurinkoisina kesäpäivinä syntyvä ylimääräinen sähkö syötetään valtakunnalliseen verkkoon ja talvella Helsingin Energia hyvittää sähkön takaisin asuntoyhtiölle”, YIT Asuntorakentamisen projektipäällikkö Lasse Vanhanen kuvaa.



YIT Rakennus on ryhmitelty palvelunsa neljän liikeidean ympärille: Asuminen, Työympäristöt, Julkisyhteisöpalvelut ja Infrapalvelut. Asuminen sisältää asuntorakentamisen, käyttäjäpalvelut, hoito- ja kunnossapidon sekä korjausrakentamisen. Työympäristöt kattaa toimitilojen kehittämisen, vuokrauksen ja sijoituskiinteistöjen myymisen, projektien suunnittelun ja rakentamisen, käyttäjäpalvelut, kiinteistön hoidon ja ylläpidon sekä korjausrakentamisen. Julkisyhteisöpalvelut sisältävät julkisen hallinnon työympäristöt ja niiden ylläpidon, infran hoidon ja ylläpidon, uudet asumis- ja palvelukonseptit, lähiösaneeraukset ja public-private partnership-hankkeet. Infrapalvelut muodostuu maa- ja verkostorakentamisesta, kalliorakentamisesta sekä pohja- ja ympäristörakentamisesta.



Liiketoiminnallisesti YIT Rakennus on jaettu viiteen ryhmään, jotka ovat Asuntorakentaminen, Talonrakennus, Kiinteistöpalvelut, Infrapalvelut ja Kansainvälinen toiminta. Taloudellisessa raportoinnissa Asuntorakentaminen ja Talonrakennus käsitellään yhtenä Talonrakennus-ryhmänä.

YIT Rakennuksen liikevaihto vuonna 2002 kasvoi edellisvuodesta 10 prosenttia ja nousi 1 111,8 miljoonaan euroon (2001: 1 013,8 M€). Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 62 prosenttia (61 %). Liikevoitto 70,3 miljoonaa euroa (79,4 M€) oli 11 prosenttia edellisvuotista pienempi. Heikentynyttä liikevoittoa selittää osaltaan vertailuvuoden tulokseen sisällyntynyt pääkonttorin myyntivoitto (4,9 M€). YIT Rakennuksen liikevoitto oli 72 prosenttia (76 %) koko konsernin liikevoitosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,6 prosenttia (23,3 %).

YIT Rakennuksen tulottamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 21 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 619,3 miljoonaa euroa (509,8 M€). Erityisen voimakkaasti kasvoi kansainvälisen toiminnan osuus, jonka osuus koko tilauskannasta nousi 26 prosenttiin (15 %).

YIT Rakennuksen palveluksessa vuoden lopussa oli 4 843 henkilöä (4 363) eli 38 prosenttia (43 %) koko konsernin henkilöstöstä.

Liiketoiminnan kehitystä Julkisyhteisöpalveluissa

Keskeinen liiketoiminnan kehittämisalue YIT Rakennuksessa on Julkisyhteisöpalvelut. Julkisyhteisöpalvelut ovat kunnille, kuntayhtymille sekä valtion laitoksille tarjottavia kiinteistöjen ja infrastruktuurin rakentamiseen, omistamiseen, rahoittamiseen ja ylläpitoon sekä uudentyypisten asuinalueiden toteutukseen liittyviä palveluita.

Toimialan markkinat kasvavat julkisyhteisöjen verkottuessa ja keskittyessä ydinosaamisiensa. Taloudelliset paineet vaativat julkisyhteisöjä kehittämään uusia toimintatapoja kustannustehokkaasti ja muutoksiin reagoiden.

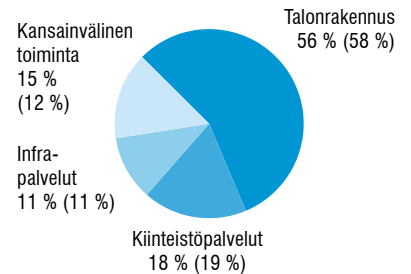
YIT:n tarjoamia palveluita julkisille yhteisöille ovat julkisen palvelun työympäristöt, infrastruktuurin ja kiinteistöjen ylläpito, veden ja jätteenkäsittelyn prosessit sekä yhdyskuntarakentaminen. Esimerkkejä YIT:n Julkisyhteisöpalveluista ovat Haapaveden jätevedenpuhdistamon laajennus, saneeraus ja ylläpito, kunnallisen katuverkon hoito Oulunsalossa sekä Espoonkartanon suunnitteilla oleva kokonainen asuinalue, jonka yhtenä lähtökohtana on julkisen palvelun työympäristöjen ja infrastruktuurin toteutus ilman suoria kunnallisia investointeja. Kilon terveyskeskuksen toteutuksesta Espoossa on tehty esisopimus.

Näkymät vuodelle 2003

YIT Rakennuksen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

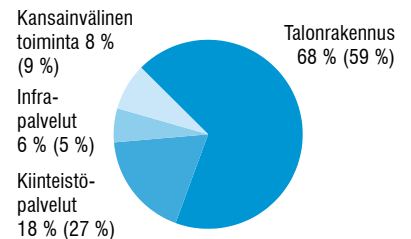
Kiinteää LVI-elementtiä asentamassa rakennusmestari Johan Jusslin, rakennusmestari Olli Pekka Heinonen ja rakennusmies Pentti Kokkonen.

Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)



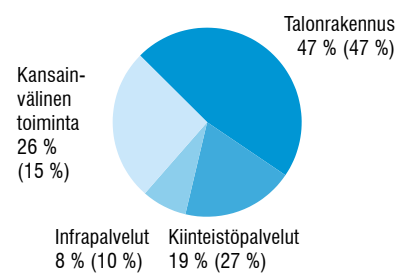
Liikevaihto 1 111,8 (1 013,8) M€

Liikevoiton jakauma 2002 (2001)



Liikevoitto 70,3 (79,4) M€

Tilaukskannan jakauma 2002 (2001)



Tilaukskanta 619,3 (509,8) M€

YIT hankki tontteja kasvukeskusten keskeisiltä alueilta



Espoonkartanon aluetta kehitetään uudenlaisen ajattelun pohjalta. Lähtökohtana suunnittelussa ovat yhteisöllisyys, turvallisuus ja esteettisyys.

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

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

Kasvukeskuksista hankittiin lisää rakennusoikeutta

Vuoden 2002 aikana tuotantoon otettiin asuntotontteja 193 000 kerros-m² (2001: 232 000) ja toimitilatontteja 35 000 kerros-m² (35 000). Samaan aikaan ostettiin 250 000 kerros-m² (210 000) asunto- ja 31 000 kerros-m² (76 000) toimitilarakennusoikeutta maamme kasvukeskuksialueilta. Uusia tontteja hankittiin vuoden 2002 aikana tulevaa asunto- ja toimitilatuotantoa varten 77,1 (48,3) miljoonalla eurolla.

YIT panosti tonttihakinnassaan kasvukeskusten keskeisillä paikoilla oleviin alueisiin. Tontteja hankittiin lähinnä omistusasuntotuotantoa varten. Pääkaupunkiseudulla rakennusoikeutta hankittiin mm. Helsingin Lauttasaaresta, Vuosaaresta, Viikistä ja Konalasta sekä Espoon Järvenperästä ja Amiraalinmäestä. Kehyskunnissa hankittiin runsaasti pientalorakennusoikeutta. Tontteja hankittiin lisäksi mm. Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Oulussa panostettiin Etu-Lyötyn alueen kaavoittamiseen.

Vanhankaupunginkosken alueelle lähellä Helsingin keskustaa on valmistumassa kaava, joka mahdollistaa noin 400 asunnon rakentamisen.

YIT ja Esbogård Ab solmivat keväällä yhteistoimintasopimuksen Espoonkartanon alueen kehittämisestä korkeatasoiseksi asuntoalueeksi 5 000 - 8 000 asukkaalle. 570 hehtaarin suuruinen maa-alue sijaitsee 24 kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Hanke on tarkoitus toteuttaa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

YIT Rakennus Oy:n ja Kapiteeli Oy:n lokakuussa solmiman sopimuksen mukaisesti YIT ostaa Kapiteelilta Helsingissä Tilkan alueelta tontteja ja toteuttaa niille korkeatasoisen noin 300 asunnon asuinalueen lähelle Helsingin keskustaa. Asemakaava on lainvoimainen ja rakennustyöt alkavat keväällä 2003.

Vahva tonttivaranto on tulevaisuuden resurssi

YIT:n tonttivaranto oli vuoden 2002 lopussa 2,0 (1,8) miljoonaa kerros-m². Valmiiksi kaavoitetut asuntotontit riittävät vajaan kolmen vuoden asuntotuotantoon. Uutta rakennusoikeutta hankitaan suunnitelmallisesti asunto- ja toimitilakysynnän painopistealueilta.

YIT:n tonttivaranto 31.12.2002

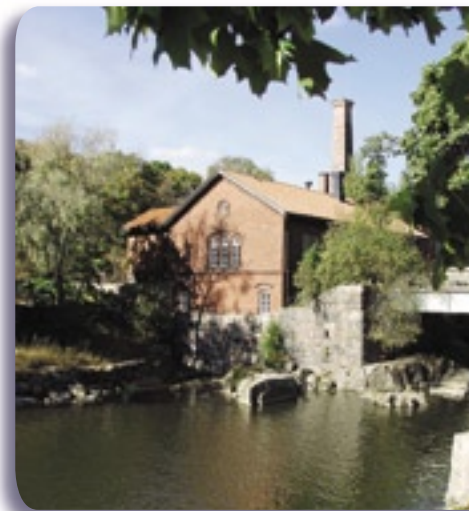
1 000 kerros-m ² *	Asuntotontit	Toimitilatontit	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	368	250	618
Pääkaupunkiseudun kehyskunnat	135	20	155
Turun alue	117	211	328
Tampereen alue	173	235	408
Jyväskylä	38	20	58
Lahti	32	2	34
Oulu	69	41	110
Muu Suomi	190	88	278
Yhteensä	1 122	867	1 989

* Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet



VANHANKAUPUNGINKOSKI

1.	Asunto Oy Helsingin Vuoli	03/03	Arvovaltuutettu
2.	Asunto Oy Helsingin Villa Kamella	06/03	
3.	Asunto Oy Helsingin Totti	09/03	
4.	Asunto Oy Helsingin Villa Gateijo	12/03	
5.	Asunto Oy Helsingin Vimpa	03/04	
6.	Asunto Oy Helsingin Villa Kuohu	06/04	
7.	Asunto Oy Helsingin Mylläri	03/04	
8.	Asunto Oy Helsingin Villa Kruunu	12/04	
9.	Asunto Oy Helsingin Tuulunki	03/05	
10.	Asunto Oy Helsingin Pirtti	06/05	
11.	Asunto Oy Helsingin Patruuna	09/05	
12.	Asunto Oy Helsingin Villa Ruukki	12/05	



Vanhakaupunginkoskella on erityinen merkitys Helsingin historiassa, sillä kuningas Kustaa Vaasa perusti Helsingin kaupungin vuonna 1550 Vantaanjoen suulle.

Vilkas asuntokysyntä kasvatti Talonrakennuksen liikevaihtoa

Talonrakennus tarjoaa asiakkailleen koko maassa monipuoliset asumiseen liittyvät toteutus- ja kunnossapitopalvelut. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Talonrakennus tarjoaa myös työympäristöjen sekä julkisyhteisöpalveluiden toteutus- ja kunnossapitopalveluita.

Talonrakennuksen liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja nousi 619,4 miljoonaan euroon (2001: 592,1 M€). Liikevoitto 49,3 miljoonaa euroa (49,1 M€) oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,0 prosenttia (23,4 %). Tilaukanta vuoden lopussa oli 22 prosenttia suurempi kuin edellisenä vuonna eli 292,6 miljoonaa euroa (240,6 M€).

Talonrakennuksen liikeideat

Talonrakennuksen toiminta on ryhmitelty viiteen liikeideaan: asuminen, työympäristöt, julkisyhteisöpalvelut, kilpailurakentaminen ja kunnossapito.

Asumisen palveluratkaisuja ovat YIT Koti ja neuvottelu-urakat (sekä vapaarahoitteiset että arava- ja korkotukilainoitettut ns. ARA-urakat). Asumisen ratkaisuihin YIT tarjoaa asiakkailleen kattavan kokonaispalvelun suunnittelusta kunnossapitoon.

Työympäristöjä kehitetään lähinnä kasvukeskuksiin. Lähtökohtana on tiloja käyttävien yritysten liiketoimintojen sekä niissä työskentelevien henkilöiden tarpeiden syvälinen ymmärtäminen. YIT tarjoaa halutulle paikalle räätälöidyn tuotteen ja kokonaispalvelut.

Julkisyhteisöpalvelut tarjoavat kokonaispalveluilla varustettuja työympäristöjä julkishallinnolle ja yhteisöille.

Kilpailurakentamisessa YIT on asiakkaalle tehokas, laadukas ja luotettava sopimus-kumppani, joka toteuttaa investointihankkeet sovitussa aikataulussa sopimusten mukaisesti. Palvelut perustuvat vahvaan projektinhallinta- ja toteutusosaamiseen myös vaikeissa ja vaativissa kohteissa.

Kunnossapitopalvelut tarjoaa nopeaa, kattavaa, joustavaa ja luotettavaa pienten kunnossapitotehtävien hoitoa. Palvelu perustuu tehokkaaseen verkostopohjaiseen toteutukseen.

As Oy Vantaan Majakka ja As Oy Värehtaanpolku Tikkurila, Vantaa.





Yksi kolmesta YIT:n alueelle rakentamasta kerrostalosta, kahdeksankerroksinen As Oy Helsingin Mokkaestari, Lauttasaari, Helsinki.

Vuoden 2002 aikana valmistui yhteensä 3 170 (2 989) asuntoa, joista 1 534 (1 669) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Vuoden aikana käynnistettiin yhteensä 3 278 (3 169) asunon rakentaminen, joista 2 244 (1 413) oli vapaarahoitteisia. Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 338 (3 224) asuntoa, joista 2 198 (1 382) oli vapaarahoitteisia.

Hyvillä paikoilla sijaitseva tonttikanta menestystekijänä

Onnistunut maanhankinta oli vuoden 2002 aikana tärkeässä roolissa. Kasvukeskusten hyvillä paikoilla sijaitsevat asumiseen sopivat tontit turvaavat vapaarahoitteisen asuntotuotannon jatkumisen myös tulevaisuudessa.

Oikea maanhankintastrategia yhdistettynä hallittuun suunnitteluun ohjaukseen ja osaa-vaan toteutukseen antaa parhaan tuloksen. YIT tarjoaa palveluja hankkeen koko elinkaarelle ja kehittää kokonaisratkaisuja asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

Asuntokysyntä kasvukeskuksissa jatkui vilkkaana

Asuntokysyntä pysyi vuoden 2002 aikana pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa edelleen korkealla tasolla. Omistusasuntokysyntää lisäsivät kasvukeskusten väestönkasvun ohella alhainen korkotaso sekä kuluttajien usko oman taloutensa positiiviseen kehitykseen.

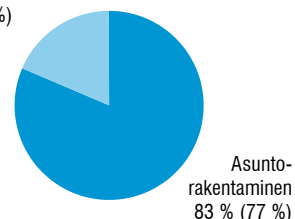
Vuoden aikana aloitettiin 2 047 (2001: 1 031) omistusasunnon rakentaminen ja myytiin 1 560 (1 108) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 85 (199) kappaletta. Tuotanto painottui entistä enemmän omistusasuntoihin. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja aloitettiin vuoden 2002 aikana 197 kappaletta. ARA-asuntoja aloitettiin 721 kappaletta. Kilpailu-urakka-kohteissa aloitusten määrä oli 313 kappaletta.

Musta Pörssi Maailma, Turku.



Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)

Muu talonrakentaminen
17 % (23 %)



Liikevaihto 619,4 (592,1) M€

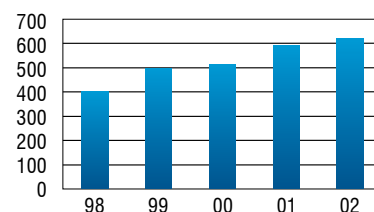
Taseen tiivistelmä, M€

	2002	2001
Pysyvät vastaavat	1,3	1,4
Vaihto-omaisuus	261,0	189,2
Rahoitusomaisuus	224,2	212,7
Oma pääoma	129,2	120,1
Pakolliset varaukset	0,2	0,3
Korolliset velat	102,6	98,1
Korottomat velat	254,5	184,8
Taseen loppusumma	486,5	403,3

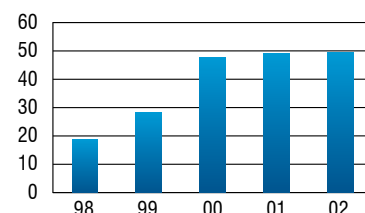
Avainluvut, M€

	2002	2001
Liikevaihto	619,4	592,1
Liikevoitto	49,3	49,1
- % liikevaihdosta	8,0 %	8,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	22,0 %	23,4 %
Tilauskanta 31.12.	292,6	240,6
Henkilöstö keskimäärin	1 839	1 761
Osuus konsernin liikevaihdosta	35 %	36 %
Osuus konsernin liikevoitosta	49 %	45 %

Liikevaihto 1998 - 2002, M€



Liikevoitto 1998 - 2002, M€





Liike- ja toimitilahankkeita toteutettiin maakuntakeskuksissa

Suomi-yhtiöt osti syyskuussa YIT Rakennus Oy:ltä lääketieteen tutkimus- ja tuotekehityskeskus Finn-Medin viidennen vaiheen Tampereella. Kauppahinta oli noin 16 miljoonaa euroa. Viidennen vaiheen rakentaminen alkoi heinäkuussa 2002 ja rakennus otetaan käyttöön helmikuussa 2004. YIT on rakentanut myös Finn-Medin neljä aiempaa vaihetta.

Elokuun puolivälissä käynnistettiin yhdessä Infrapalveluiden kanssa Joensuun monitoimihallin rakennustyöt. Tilavuudeltaan 262 000 kuutiometrin suuruisesta hallista tulee Suomen suurin puurakennus. YIT rakentaa hallin kokonaisvastuuperiaatteella. Toimitukseen kuuluvat kaikki rakennus- ja kiinteistötekniset työt. Sopimuksen arvo on 10,7 miljoonaa euroa.

Lisäksi toteutettiin mm.

Mediaani-toimitilahanke Technopolis Oyj:lle Oulussa, terveysteknologiakeskus Medinvest Seinäjoella ja Hartwallin tuotantolaitoksia Lahdessa.

Markkinanäkymät vuodelle 2003

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon markkinoiden odotetaan säilyvän vakaana hyvällä tasolla. ARA-tuotannon markkinat ovat vaikeasti ennakoitavissa. Työympäristömarkkinoiden odotetaan pysyvän nykyisellä maltillisella tasollaan. Julkisyhteisöpalvelumarkkinoiden odotetaan avautuvan asteittain, mutta ei vielä vuonna 2003 merkittävässä määrin. Kilpailumarkkinoiden odotetaan säilyvän kireinä. Korjausrakentamisen määrä lisääntyy. Kunnossapitomarkkinoilla on havaittavissa asiakkaiden pyrkimys siirtyä valtakunnallisiin kumppanuuksiin.



As Oy Vantaan Mainari, Vantaa.



Rivi- ja paritaloja As Oy Tampereen Ahomansikassa, Tampere.

Ajaton kaupunkikerrostalo Asunto Oy Turun Elegant, Turku.



Kiinteistöpalvelut tiivistää asiakkuusosaamistaan

Ryhmän toiminta on jaettu neljään yksikköön, joista Hanke- ja toimitilapalvelut, Toimitilarakentamispalvelut sekä Korjausrakentamispalvelut toimivat pääkaupunkiseudulla ja lähiympäristössä. YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:n toiminta-alueena on koko Suomi. Ryhmän asiakkuusosaaminen on koottu eri asiakassegmenttejä palveleviin asiakkuustiimeihin.

Kiinteistöpalveluiden liikevaihto vuonna 2002 oli 10 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 206,8 miljoonaan euroon (187,2 M€). Liikevoitto supistui 13,1 miljoonaan euroon (22,7 M€). Heikentynyttä liikevoittoa selittää osaltaan vertailuvuoden tulokseen sisällyntynyt pääkonttorin myyntivoitto (4,9 M€).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,3 prosenttia (23,7 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 117,6 miljoonaa euroa (138,9 M€).

Vuosi 2002 voimakkaiden muutosten aikaa

Vuosi 2002 oli Kiinteistöpalveluiden osalta haastava, kun vapaiden toimitilojen tarjonta lisääntyi odotetun voimakkaasti. Alkuvuodesta käynnistettiin ja myytiin kuitenkin merkittäviä toimitiskohteita. Kaupan ja logistiikan toimitilahankkeiden kehittämisessä edettiin suunnitelmien mukaisesti useissa kaavakehitys- ja yhteistoimintahankkeissa.

Toimistorakentamisen määrän väheneminen johti uudisrakentamisessa kilpailun merkittävään kiristymiseen loppuvuodesta. Kiinteistöpalvelut siirsi toimitilarakentamisessa painopistettä julkiseen rakentamiseen sekä kilpailu- ja projektinjohtourakointiin. Aktiivista tarjoustoimintaa suunnattiin myös pääkaupunkiseudun lähialueille.

Merkittäviä kiinteistökehityshankkeita aloitettiin ja myytiin

Vuonna 2002 tehtiin vuokrasopimuksia yhteensä yli 40 000 neliömetristä ja myytiin kuusi rakennettavaa tai valmista kiinteistöä. Kiinteistömyyntien yhteisarvo oli 87,6 miljoonaa euroa.

Helsingin Itä-Pasilaan Suomi-yhtiöiden omistukseen tulevan toimitalon rakennustyöt aloitettiin tammikuussa. Taloon tulevat vuokralaisiksi TKP Tieto Oy ja Finnmap Consulting Oy.

Helsingin Hakaniemessä sijaitsevan Ympyrätalon saneeraustöistä solmittiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa projektinjohtotyyppinen sopimus lokakuussa.

Helsinkiin rakennettu Kiinteistö Oy Perkiöntie 2 valmistui ja myytiin kesäkuussa Nordisk Renting Oy:lle. Helsingin Sörnäisten kaupunginosaan rakennettavan toimistokortteli Hermannin viimeinen vaihe, Kiinteistö Oy Panimokatu 4, myytiin Tapiola-ryhmälle kesäkuussa. Vuokralaiseksi rakennukseen tulee Tietokarhu Oy.

Helsingin Herttoniemeen tulevan Megahertsi-kauppakeskuksen rakennustyöt aloitettiin syyskuussa ja kauppakeskus myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle joulukuussa.

YIT:n strategian mukainen luopuminen sijoituskiinteistöistä saatiin päätökseen, kun Espoon Kehä-Koskelo myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle lokakuussa.

Projektinjohtourakoina valmistuivat vuonna 2002 Microsoft Oy:n toimitalo Espoossa, Pohjantähti Keskinäinen Vakuutusyhtiön pääkonttori Hämeenlinnassa ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa yhteistoimintahankkeena toteutettu Teknillisen korkeakoulun Sali 600. Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteelille toteutettiin Itämerentalon saneeraus Ruoholahdessa ja Helsingin Diakonissalaitokselle Pitäjänmäen lastenkodin saneeraus. Keravan kirjaston rakentaminen on käynnissä ja valmistuu vuoden 2003 alkupuolella.

Kiinteistöpalvelut tarjoaa toimitiloja käyttäville asiakasryhmille toimintaa edistäviä työympäristö-ratkaisuja ja -palveluja. Sijoittajille Kiinteistöpalvelut tarjoaa palveluja ja ratkaisuja, jotka tekevät kiinteistöistä kilpailukykyisiä sijoituskohteita. Palveluntarjonta perustuu kiinteistön koko elinkaaren kattavaan ketjuun: kiinteistökehitys, toimitilavuokraus, valmiit sijoituskiinteistöt, rakennuttaminen, uudis- ja korjausrakentaminen, kiinteistönhoito, kunnossapito ja kiinteistöjohtaminen sekä käyttäjille tarjottavat työympäristöpalvelut.



Ympyrätalo on Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema liike- ja toimistorakennus. Rakennus valmistui vuonna 1968, ja siitä on muodostunut ainutlaatuinen maamerkki Helsingissä. Peruskorjauksen jälkeen rakennus vastaa kaikilta osiltaan nykypäivän teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia ja on yksi Helsingin kantakaupungin merkittävimmistä toimistokohteista.

YIT Rapido hoiti Tuusulan asuntomessualueen viherhoidon ja puhtaanapidon. Kuvassa puutarhuri Mia Kovanen.



Korjausrakentaminen, kiinteistönhoito ja kunnossapito sekä kiinteistöjohtaminen vahvassa kasvussa

Korjausrakentaminen kasvoi edellisestä vuodesta yli kolmanneksen. Viime vuosina saavutettu hyvä toiminnan hallinta-aste on luonut erinomaisen pohjan kasvulle sekä suurten ja haasteellisten urakoiden toteuttamiselle. Kasvun ennustetaan jatkuvan entistä voimakkaampana vuonna 2003.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:n liikevaihto kasvoi. Merkittävimpiä uusia asiakkaita olivat Raha-automaattiyhdistys RAY, Paloheimo Oy, Riihimäki, Metso Automation Oy, Tampere, Oulun seudun ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä OSAKK ja TOAS Tampereella.

YIT Rapidon toiminta-alueetta selkeytettiin loppuvuodesta siten, että yksikkö keskittyy puhtaasti kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluihin sekä kiinteistöjohtamisen palveluihin. Viherrakentamispalvelut siirrettiin YIT Infrapalveluihin ja korjausurakointi Korjausrakentamispalveluihin.

Kiinteistöjen ennakoiva huolto varmistaa, että kiinteistöt palvelevat käyttäjiään parhaalla mahdollisella tavalla. Kuvassa kausikunnostaja Juha Jylhä suorittaa kosteusmittausta.



Herttoniemen kirkko peruskorjattiin vuosina 2001-2002. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Osmo Lappo 1950-luvulla.



Helsingin Itä-Pasilaan Suomi-yhtiöiden omistukseen tulevan toimitalon rakennustyöt aloitettiin tammikuussa. Taloon tulevat vuokralaisiksi TKP Tieto Oy ja Finnmap Consulting Oy.



Kehityshaasteet ja markkinanäkymät vuodelle 2003

Kiinteistöpalveluiden asiakaskunta on merkittävilta osin yhteinen ryhmän eri yksiköille. Vuonna 2003 jatketaan hyviä tuloksia tuottanutta asiakasosaamisen kehitystyötä. Tavoitteena on ryhmän kokonaisosaamista hyödyntäen kehittää palveluja ja kokonaisratkaisuja, jotka aiempaa paremmin tukevat eri asiakasryhmien toimintaa. Myös elinkaari-osaaminen konkretisoidaan uudella tavalla asiakasarvoa tuottavaksi kokonaisuudeksi ja erillisiksi tuotteiksi.

Vuoden 2003 alkupuolella vapaan toimistotilan suurehko määrä vaikuttaa edelleen uusien toimistokohteiden aloituksiin. Aloitusten odotetaan laskevan vuoden 2002 alkupuoleen verrattuna. YIT:llä on kuitenkin tarjota useita keskeisille paikoille toteutettavia pääkonttori- ja yrityspuistohankkeita, joihin on saatavissa monipuoliset palvelut. Tämä luo hyvän pohjan tulevalle kehitykselle.

Uudisrakentamisessa kilpailu pysyy kireänä. Yhä useammat rakennuttajat ovat siirtyneet käyttämään laatupisteytystä urakoitsijan valinnassa. Se tarjoaa YIT:lle hyvän menestymisen mahdollisuuden, koska urakoitsijan valinnassa otetaan aiempaa paremmin huomioon tarjoajien toimitusvarmuus ja laatu- ja aikataulukohdat. Kiinteistöpalveluissa on saavutettu hyvää kehitystä työmaan laadun ja aikatauluhallinnan suhteen, mikä näkyy merkittävästi vähentyneinä laaturvirheinä ja parantuneena asiakastytyvyytenä.

Kaupan ja logistiikan tarpeisiin suunnatusta kaavakehitystyöstä odotetaan ensimmäisiä aloituksia vuoden loppupuoliskolla. Samoin julkisen sektorin kanssa odotetaan saatavan käyntiin ensimmäisiä yhteistoimintahankkeita.

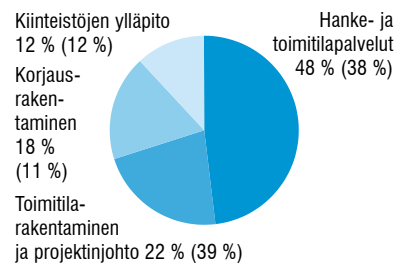
Korjausrakentamisessa volyymin odotetaan kasvavan sekä toimitilojen että asuntojen osalta. Sieltä haetaan merkittävää kasvua aiempaa suurempien hankkeiden turvaamana.

Kiinteistönhoidossa, kunnossapidossa ja kiinteistöjohtamisessa haetaan voimakasta kasvua asiakkaiden kilpailuttaessa kiinteistöpalvelukokonaisuuksia sekä edelleen jatkuvien kiinteistöpalveluiden ulkoistamishankkeiden kautta.

Diakonissalaitoksen Pitäjännmäen lastenkodin saneeraus, Helsinki.



Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)



Liikevaihto 206,8 (187,2) M€

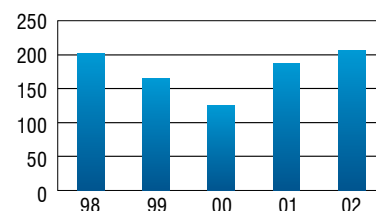
Taseen tiivistelmä, M€

	2002	2001
Pysyvät vastaavat	2,8	3,9
Vaihto-omaisuus	34,1	44,8
Rahoitusomaisuus	94,8	98,8
Oma pääoma	68,2	66,4
Pakolliset varaukset	7,0	4,9
Korolliset velat	21,0	41,5
Korottomat velat	35,5	34,6
Taseen loppusumma	131,7	147,5

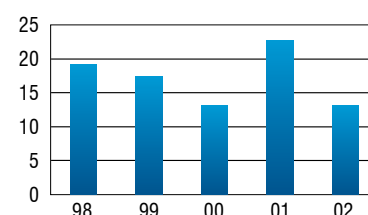
Avainluvut, M€

	2002	2001
Liikevaihto	206,8	187,2
Liikevoitto	13,1	22,8
- % liikevaihdosta	6,3 %	12,2 %
Sijoitetun pääoman tuotto	13,3 %	23,7 %
Tilauskanta 31.12.	117,6	138,9
Henkilöstö keskimäärin	731	624
Osuus konsernin liikevaihdosta	11 %	11 %
Osuus konsernin liikevoitosta	13 %	20 %

Liikevaihto 1998 – 2002, M€



Liikevoitto 1998 – 2002, M€



Infrapalvelut - maa- ja vesirakennusalan moniosaaja

Infrapalvelut on maa- ja vesirakennusalan moniosaaja. Palvelut kattavat infrahankkeiden koko elinkaaren, hankevalmistelun, toteutuksen ja kunnossapidon.

Asiakaslähtöinen toimintatapa, aktiivinen tuotekehitys, hyvä kalusto ja ennen kaikkea osaava henkilöstö tekevät Infrapalveluista kumppanin, jonka kanssa asiakas voi toteuttaa tarvitsemansa infrahankkeet kaikkialla Suomessa.

Infrapalveluiden liikevaihto vuonna 2002 kasvoi 3 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 118,8 miljoonaa euroa (2001: 115,5 M€). Liikevoitto 4,1 miljoonaa euroa (4,3 M€) oli hieman edellisvuotisesta pienempi. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,6 prosenttia (21,4 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 50,5 miljoonaa euroa (51,3 M€).

Monipuoliset tuotteet ja palvelut

Infrapalvelut kuuluu Suomen johtaviin infra-alan toimijoihin laajalla tuote- ja palveluvalikoimallaan. Kalliorakentaminen, kunnallistekniset työt, maarakentaminen, pohjarakentaminen, urheilurakentaminen, vesirakentaminen, siltarakentaminen, vaativat betonirakenteet ja ympäristörakentaminen ovat YIT:n perinteisiä, mutta edelleen kehittyviä palveluita.

Teiden ja alueiden ympärivuotinen kunnossapito, maanalaisten putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin ja betonipintojen korjaukset ovat puolestaan korjaus- ja kunnossapitopalveluita, joita asiakkaat tarvitsevat infrastruktuurin elinkaaren aikana.

Tuotevalikoimaan lisättiin putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin

Helmikuussa 2002 YIT osti Kaukotek Oy:n liiketoiminnan, johon kuuluu putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin ja kaatopaikkojen eristysrakenteiden toteuttaminen. Pääasiakasryhmät näille tuotteille ovat kuntien ja kaupunkien vesi- ja viemärlaitokset sekä teollisuus. Alan markkinat ovat lähivuosina kasvussa.

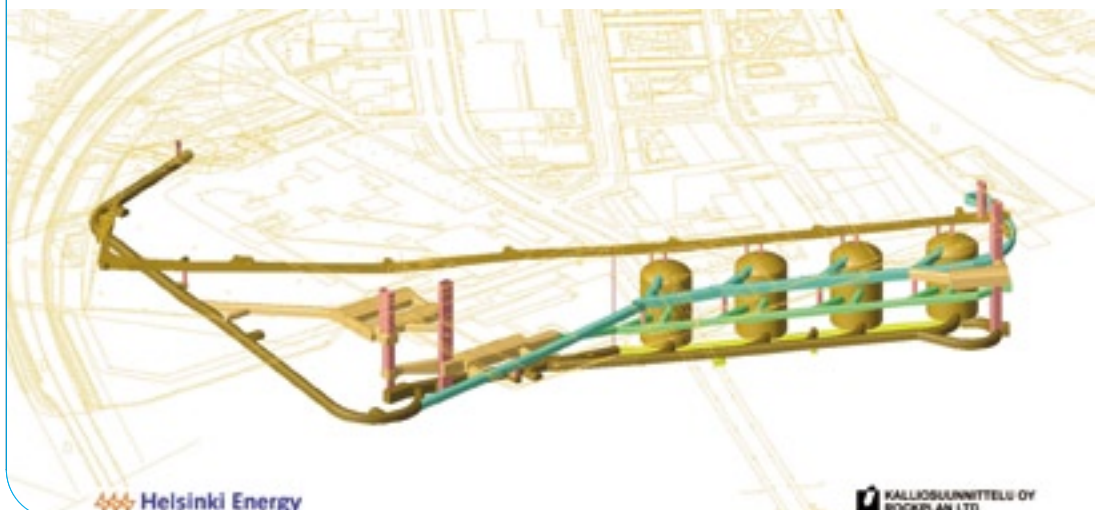
Kunnossapidossa uusia sopimuksia

Vuoden 2002 aikana YIT sai lisää yhden Tiehallinnon kilpailuttaman yleisten teiden kolmi-vuotisen hoitourakan, Pietarsaaren alueen, ja vahvisti siten edelleen asemaansa teiden hoidon yksityisten toimijoiden markkinajohtajana. YIT sai kauden aikana myös Helsingin kaupungin Kaarelan alueen kahden ja puolen vuoden mittaisen hoitourakan. Lisäksi vuoden aikana tehtiin pitkäaikaisia palvelusopimuksia eri teollisuuslaitosten kanssa infrastruktuurin kunnossapidosta.

Markkinanäkymät vuodelle 2003

Suomessa on alkamassa lähivuosina useita suuria infrahankkeita, minkä vuoksi alan markkinat ovat kasvussa. Vuonna 2003 alkaa mm. useita tunnelihankkeita ja Vuosaaren satamaväylän ruoppaus. Yleisten teiden hoidon kilpailuttaminen jatkuu ja myös kuntien, kaupunkien ja teollisuuden markkinat infrakunnossapidossa tuovat uusia mahdollisuuksia aktiivisille toimijoille.

Helsingin Energia rakennuttaa Salmisaaren voimalaitokseen maanalaisten automaattisen pystysäiliöjärjestelmän, joka on ainutlaatuinen maailmassa. Yhteen säilöön mahtuu 60 000 tonnia kivihiiltä.





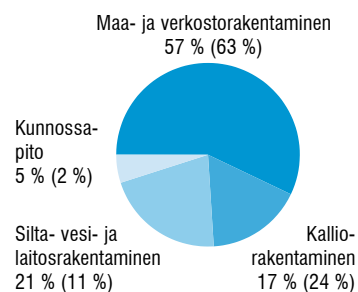
Hiekkaharjun yleisurheilukentän juoksuradan tartan-päälylystyöt.

Vihertyötekijä Päivi Ainamo As Oy Lehtikaskenkujan viimeistelytyössä.

Eduskunnan lisärakennuksen peruskivi muurattiin 15.1.2003 puhemies Riitta Uosukaisen johdolla.



Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)



Liikevaihto 118,8 (115,5) M€

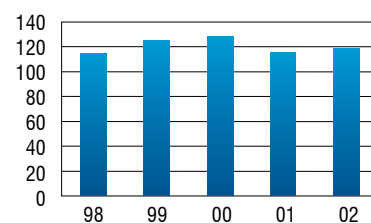
Taseen tiivistelmä, M€

	2002	2001
Pysyvät vastaavat	0,7	0,7
Vaihto-omaisuus	2,0	0,5
Rahoitusomaisuus	40,8	35,9
Oma pääoma	24,8	23,8
Pakolliset varaukset	0	0
Korolliset velat	0	0
Korottomat velat	18,7	13,3
Taseen loppusumma	43,5	37,1

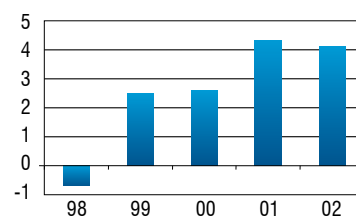
Avainluvut, M€

	2002	2001
Liikevaihto	118,8	115,5
Liikevoitto	4,1	4,3
- % liikevaihdosta	3,5 %	3,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto	22,6 %	21,4 %
Tilaukanta 31.12.	50,5	51,3
Henkilöstö keskimäärin	695	744
Osuus konsernin liikevaihdosta	7 %	7 %
Osuus konsernin liikevoitosta	4 %	4 %

Liikevaihto 1998 – 2002, M€



Liikevoitto 1998 – 2002, M€



Kansainvälinen toiminta vahvisti asemiaan

Kansainvälinen toiminta tarjoaa asuntojen, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja teollisuusinvestointien suunnittelu-, toteutus ja ylläpitopalveluja Skandinaviassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristötekniikkaprojekteja toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Kauko- ja Lähi-idän maissa. Makroflexin polyuretaanieristeitä ja saumaeristeitä tuotetaan Suomessa ja Virossa, ja niitä markkinoidaan Euroopassa, Venäjällä ja Kaukoidässä.

Kansainvälisen toiminnan liikevaihto oli 40 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 168,4 miljoonaan euroon (2001: 120,3 M€). Liikevoitto oli 6,2 miljoonaa euroa (7,1 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,5 prosenttia (22,4 %). Tilauskanta kasvoi merkittävästi ja oli vuoden päättyessä kaksinkertainen edelliseen vuoteen verrattuna eli 158,6 miljoonaa euroa (79,0 M€).

Volyymi kasvoi merkittävästi Baltian rakentamispalveluissa ja Makroflex-tuotteiden myynnissä. Venäjän rakentamispalveluissa kasvu oli tasaista. Vesi- ja ympäristötekniikkassa volyymi säilyi ennallaan.

Kehitys- ja koulutustoiminnan painopiste oli asiakkaiden tuotesovellutuksessa ja asiakaslähtöisen palvelun ja toimintajärjestelmän vientisovellutuksen kehittämisessä. Vapaa-rahoitteisen asuntotuotannon edellytysten kehittämiseen paneuduttiin voimakkaasti.

Rakentamispalvelut Baltiassa kasvoivat merkittävästi

Toiminta kasvoi voimakkaasti Liettuassa ja Virossa. AB Kausta vahvisti markkina-asemaansa toimialansa johtavana urakoitsijana Liettuassa, ja FKSM säilytti asemansa yhtenä Viron johtavista rakennusyrityksistä.

Vaparaahoitteista asuntotuotantoa kehitettiin voimakkaasti Tallinnassa, Pärnussa ja Vilnassa. Vuonna 2003 kysynnän uskotaan kasvavan tasaisesti.

Venäjän rakentamispalvelut kasvoivat tasaisesti

Venäjän myönteinen talouskehitys loi vakautta positiivisen kehityksen jatkumiselle maassa. YIT:n toimintavolyymi kasvoi tasaisesti. Japanin suurlähetystö Moskovassa ja Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo sekä Pietarissa käynnistetyt vapaa-ahoitteiset asuntotuotantohankkeet luovat perustan volyymin tuntuvalle kasvamiselle.

Vesi- ja ympäristötekniikan toiminta säilytti asemansa

Vesi- ja ympäristötekniikan toiminnan painopiste oli Itämeren alueella. YIT:n vahva asema ja tasainen kysyntä alueella jatkuivat. Ruotsin metsäteollisuudessa ja kiintojätteen käsittelyssä näkymät ovat hyvät jatkossakin. Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen käynnistettiin vuoden lopulla. Lähi- ja Kaukoidässä toiminta jatkui tasaisena.



Makroflex-eristeiden liike-toiminta kasvoi voimakkaasti

Makroflex on rekisteröity tavaramerkki, jolla markkinoidaan polyuretaanieristeitä ja -tiivisteitä. Makroflexillä on tuotanto- ja markkinointiyhtiöt Suomessa ja Virossa sekä markkinointiyhtiöt Venäjällä, Ruotsissa ja Puolassa. Vuonna 2002 markkina-asema vahvistui edelleen päämarkkina-alueilla. Myynti kasvoi voimakkaasti Venäjällä ja Keski-Euroopassa. Vuonna 2003 myynnin arvioidaan kasvavan vakaasti kaikilla markkina-alueilla.

YIT:n virolainen tytäryhtiö AS FKSM rakentaa Tallinnan keskustaan kaksi 19-kerroksista asuintaloa.



Makroflex kehittää ja tuottaa ympäristöystävällisiä polyuretaanieristeitä rakentamiseen ja saneerauksiin.

Forumas -kongressi- ja vapaa-ajan keskus, Vilna, Liettua.



Markkinanäkymät vuodelle 2003

Vuonna 2003 Venäjällä ja Baltian maissa ennustetaan sekä talouden että rakentamisen kohtuullista kasvua. Asuntokysyntä Pietarissa ja Baltian suurissa kaupungeissa jatkuu.



Sakakan kaupungin jätevesilaitoksen selkeytysallas, koneisto ja voima-asema, Saudi-Arabia.

Akropoliksen kauppa- ja vapaa-ajan keskus, Vilna, Liettua.



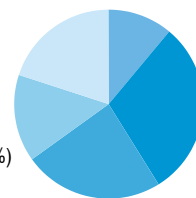
Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)

Makroflex 20 % (23 %) Venäjän rakentamispalvelut 11 % (11 %)

Muut 0 % (1 %)

Vesi- ja ympäristötekniikka 15 % (21 %)

Viro ja Latvia 30 % (17 %)



Liettua 24 % (27 %)

Liikevaihto 168,4 (120,3) M€

Taseen tiivistelmä, M€

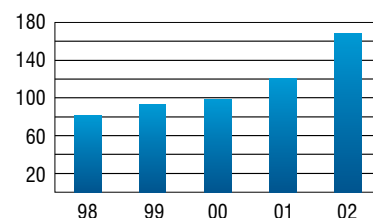
	2002	2001
Pysyvät vastaavat	17,7	20,9
Vaihto-omaisuus	14,8	7,0
Rahoitusomaisuus	57,3	44,1
Oma pääoma	12,9	9,6
Pakolliset varaukset	0	0
Korolliset velat	23,3	27,7
Korottomat velat	49,4	30,6
Taseen loppusumma	89,8	72,0

Avainluvut, M€

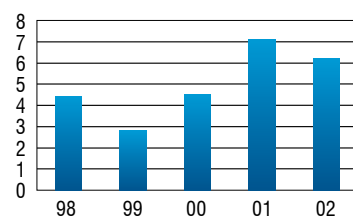
	2002	2001
Liikevaihto	168,4	120,3
Liikevoitto	6,2	7,1
- % liikevaihdosta	3,7 %	5,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto	12,5 %	22,4 %
Tilauskanta 31.12.	158,6	79,0
Henkilöstö keskimäärin	1 329*)	1 023
Osuus konsernin liikevaihdosta	9 %	7 %
Osuus konsernin liikevoitosta	6 %	7 %

*) josta ulkomaalaisia 1 181

Liikevaihto 1998 – 2002, M€



Liikevoitto 1998 – 2002, M€



44

YIT Installaatiot on Pohjoismaiden suurimpia yrityksiä kiinteistötekniikan palveluiden sekä teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden toimialoilla. Ruotsalainen tytäryhtiö Calor huolehtii palveluntarjonnasta Skandinaviassa.



Tulos parani

45

Liiketoiminnallisesti YIT Installaatiot on jaettu neljään liiketoimintaryhmään, jotka ovat Kiinteistötekniikka, Teollisuuden investointipalvelut, Teollisuuden kunnossapitopalvelut ja Skandinavia.

YIT Installaatioiden liikevaihto vuonna 2002 oli 581,7 miljoonaa euroa (627,8 M€). Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 33 prosenttia (39 %). Huolto- ja kunnossapito-liiketoiminnan osuus oli 61 prosenttia (53 %) liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan arvo nousi 228,8 miljoonaa euroon (218,5 M€) eli 39 prosenttiin (35 %) koko liikevaihdosta.

Liikevoitto oli 21,1 miljoonaa euroa (24,9 M€). Se oli 22 prosenttia (24 %) koko konsernin liikevoitosta. Edellisen vuoden liikevoitto sisälsi 6 miljoonaa euroa pintakäsittelyliiketoiminnan myynnistä syntyneitä myyntivoittoja, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli 12 prosenttia edellisvuotista parempi. Sijoitetun pääoman tuotto oli 25,0 prosenttia (32,1 %).

YIT Installaatioiden tilauskanta vuoden lopussa oli samalla tasolla kuin vuotta aiemmin eli 225,5 miljoonaa euroa (226,0 M€). Ulkomaantoiminnan tilauskanta siinä oli 95,4 miljoonaa euroa (99,6 M€).

YIT Installaatioiden palveluksessa oli vuoden lopussa 5 927 henkilöä (5 673) eli 47 prosenttia (55 %) koko konsernin henkilöstöstä.

Kehitys eri toimialoilla vaihteli vuonna 2002

YIT Installaatioiden markkinat kehittyivät vaihtelevasti vuonna 2002. Teollisuuden kunnossapidon kehitys jatkui vakaana, mutta investointien kysyntä laski voimakkaasti.

Kiinteistötekniikassa vilkas asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla loi runsaasti kysyntää, mutta muualla maassa kysyntä oli heikompaa. Huolto- ja kunnossapitotoimintojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden.

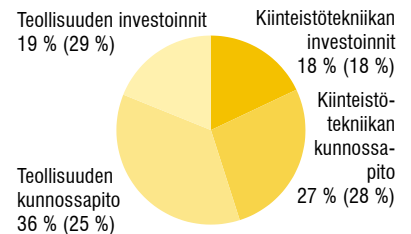
Ruotsissa tilanne oli hyvin samankaltainen kuin Suomessa, mutta Tukholman alueella liiketilarakentaminen laski voimakkaasti loppuvuotta kohden. Asuntorakentaminen on ollut kasvussa myös Ruotsissa.

Näkymät vuodelle 2003

YIT Installaatioiden liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

Kunnossapitoa OMG Kokkola Chemicals Oy:n tehtailta Kokkolassa. Kuvassa huoltoasentaja Jouni Jääskä.

Liikevaihdon jakauma sektoreittain 2002 (2001)



Liikevaihto 581,7 (627,8) M€

Taseen tiivistelmä, M€

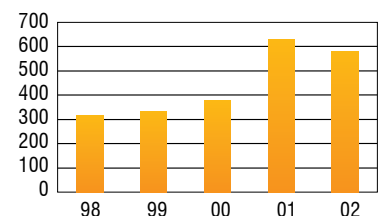
	2002	2001
Pysyvät vastaavat	57,4	69,0
Vaihto-omaisuus	23,7	17,2
Rahoitusomaisuus	170,9	171,4
Oma pääoma	44,8	42,8
Pakolliset varaukset	4,0	4,9
Korolliset velat	62,1	71,1
Korottomat velat	139,5	136,7
Taseen loppusumma	252,0	257,6

Avainluvut, M€

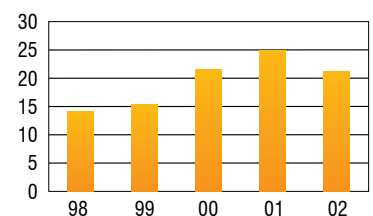
	2002	2001
Liikevaihto	581,7	627,7
Liikevoitto	21,1	24,9
- % liikevaihdosta	3,6 %	4,0 %
Sijoitetun pääoman tuotto	25,0 %	32,1 %
Tilauskanta 31.12.	225,5	226,0
Henkilöstö keskimäärin	6 098 *)	5 671
Osuus konsernin liikevaihdosta	33 %	39 %
Osuus konsernin liikevoitosta	22 %	24 %

*) josta ulkomaalaisia 1 575

Liikevaihto 1998 – 2002, M€



Liikevoitto 1998 – 2002, M€



Kiinteistötekniikan liikevaihto laski, mutta tulos parani

Kiinteistötekniikka tuottaa huolto- ja kunnossapito-palveluja sekä kiinteistö-tekniikan kokonaispalveluja. Se tarjoaa lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiojärjestelmiin liittyviä palveluja kiinteistön koko elinkaarelle. Palveluvalikoimaan kuuluvat myös sprinkleri- ja muut sammutus- ja palohälytysjärjestelmät sekä sähköiset turvapalvelut.

Kiinteistötekniikka vastasi Innopoli II:n kiinteistö-teknisistä töistä Espoossa. Kuvassa ilmanvaihtokanavia.

Kiinteistötekniikalla (aiemmin Talotekniikka) on eri puolilla Suomea 30 toimipistettä, joissa työskentelee runsaat 1 300 henkilöä. Liikevaihdosta noin puolet tulee huolto- ja kunnossapitotoiminnasta. Tavoitteena on luoda turvallista, terveellistä ja viihtyisää työ- ja asumisympäristöä.

Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmän liikevaihto vuonna 2002 laski 8 % edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 145,8 miljoonaa euroa (158,2 M€). Tuloskehitys oli positiivinen. Tilauskanta laski edellisvuodesta ja oli vuoden lopussa 48,5 miljoonaa euroa (56,3 M€).

Yritysosot vahvistivat palveluntarjontaa

Vuoden toisella puoliskolla YIT osti Liedosta Härkätien Sähkö Oy:n osakekannan. Kaupalla laajennettiin palveluntarjontaa Länsi-Suomen, lähinnä Turun, talousalueella.

Kemistä ostettiin kylmälaittoimintaan erikoistuneen Linke Oy:n liiketoiminta. Tämä kauppa vahvistaa YIT Installaatioiden asemaa pääasiassa Pohjois-Suomessa teollisuuden ja liiketilöiden kunnossapitopalvelujen tarjoajana.

Syyskuussa Kruunuhaan Putki Oy sulautettiin YIT Huber Oy:hyn. Sulautuminen yhdenmukaistaa sekä toimintaa että näkyvyyttä pääkaupunkiseudulla.



Markkinat kokonaisuutena vakaat

Vuonna 2002 kiinteistötekniikan markkinat kehittyivät kokonaisuutena vakaasti. Markkinoiden sisällä tapahtui kuitenkin huomattavia muutoksia. Teollisuusinvestoinnit ja toimitilarakentaminen vähenivät tuntuvasti. Asuntojen uudistuotanto sekä saneeraus- ja korjausrakentaminen kasvoivat. Huolto- ja kunnossapitotoimintojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden.

Lähivuosina rakentamisen arvioidaan jatkuvan tasaisena, mutta kehitys vaihtelee merkittävästi sekä rakennustyypeittäin että alueellisesti.

Huolto- ja kunnossapitopalveluiden kysyntä on kasvussa. Kiinteistötekniikan osuus lisääntyy uudisrakentamisessa ja etenkin korjaustoiminnassa. Tekniikan merkitys korostuu huolto- ja kunnossapitotoiminnassa ja kiinteistöturvallisuuden tärkeys kasvaa niin kulunvalvonnan kuin paloturvallisuudenkin osalta.

Kiinteistötekniikka vastaa markkinoiden muutoksiin siirtämällä toiminnan painopistettä edelleen jo nyt hyvällä tasolla olevaan huolto- ja kunnossapitotoimintaan sekä uudisasuntotuotantoon ja saneeraus- ja korjaustoimintaan.

Tuotekehityksen tuloksia

YIT Smart -teknologiaohjelman mukaisesti uusien tuotteiden ja palveluiden kehittäminen jatkui läpi koko vuoden. Tarkemmin YIT Smart -tuotteista ja toiminnasta on kerrottu konsernin kehittämistä käsittelevässä osassa.

Vuonna 2002 Patentti- ja rekisterihallituksen tavaramerkkirekisterissä rekisteröitiin E-arvomenetelmä ®, jolla saadaan todennetuksi rakennuksen todellinen vuotuinen lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutus muutaman päivän mittauksen ja laskennan perusteella.

Strategiaprosessi toimintojen kehittämisen suuntaajana

Kiinteistötekniikassa toteutettiin vuonna 2002 mittava strategiaprosessi. Sen seurauksena

valittiin uudet liiketoiminta-alueet ja muutettiin organisaatio pääkaupunkiseudun ja koko Etelä-Suomen osalta valittujen liiketoiminta-alueiden mukaiseksi.

Koko Suomessa aloitettiin liiketoiminta-alueiden kehitysprosessi, jonka avulla tehostetaan toimintaa, tuotteistetaan palveluja ja laajennetaan tuotevalikoimaa. Lisäksi aloitettiin Etelä-Suomessa asiakkuiden kehittämistyö, joka laajenee jatkossa koko maan kattavaksi.

Strategiaprosessissa tunnistettujen osaamistarpeiden pohjalta henkilöstön osaamista parannetaan jatkuvalla koulutuksella ja tarvittaessa hankkimalla uusia resursseja.



Hartwallin Lahden tehtaiden sprinklerilaitteistoa.



Keski-Pohjanmaan keskussairaala, leikkaussalien saneeraus. Kuvassa projektiasentaja Heikki Svärd.



Hermannin toimistokortteli, Tynnyrintekijänkatu 1, Helsinki, oli Kiinteistötekniikan merkittävimpiä kiinteistötekniisiä kokonaistoimituksia.

YIT Installaatiot markkinajohtaja teollisuuden palveluissa

Teollisuuden investoinneille tarjottuihin palveluihin kuuluvat putkistojärjestelmä- ja säiliö- sekä instrumentointi- ja automaatiikka-toimitukset teollisuuden eri prosesseihin. Tuotteet ja palvelut kattavat kaiken konepajoilla valmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin projekteihin. Investointipalveluiden asiakkaita ovat metsä-, energia-, öljy- ja petrokemianteollisuus sekä telakat ja offshoreteollisuus. Päämarkkina-alue on Pohjoismaat, mutta projektivientiä harjoitetaan maailmanlaajuisesti.

YIT Installaatiot teki yhteensä 17 miljoonan euron urakat AvestaPolaritin Tornion tehtaille.

Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän liikevaihto laski 20 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 163,4 miljoonaa euroa (204,1 M€). Liikevaihdon lasku johtui teollisuuden investointiprojektien kysynnän laskusta. Toiminnallinen tulos säilyi kuitenkin hyvänä. Tilauskanta vuoden lopussa oli 40,0 miljoonaa euroa (50,0 M€). Vuoden lopussa liiketoimintaryhmässä työskenteli 1 750 henkilöä.

Teollisuuden kunnossapito -liiketoimintaryhmän liikevaihto nousi 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 104,4 miljoonaa euroa (91,1 M€). Toiminnallinen tulos oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Tilauskanta, joka käsittää pääasiassa pitkäaikaisia kumppanuussopimuksia, oli vuoden lopussa 64,2 miljoonaa euroa (45,2 M€). Vuoden lopussa liiketoimintaryhmässä työskenteli noin 1 300 henkilöä.

Organisaatiota selkeytettiin fuusioilla ja yrityskaupoilla

Investointipalveluissa keskeinen sisäinen kehittämishanke vuonna 2002 oli liiketoimintaryhmään kuuluvan kahden yhtiön, YIT Teollisuus Oy:n ja YIT Power Oy:n, sulautuminen. Fuusio astui voimaan 1.1.2003 ja uuden yhtiön nimeksi tuli YIT Industria Oy. Se muodostaa nyt Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

Uusi toimintamalli rakennettiin liiketoiminta-alueiden mukaisesti. Ryhmittelyn avulla parannetaan asiakaspalvelua ja luodaan edellytyksiä entistä vahvemmalle projektiosaisemiselle.

YIT Installaatiot selkeytti yrityskaupalla myös sellu- ja paperiteollisuudelle toimittamiensa huolto- ja kunnossapitopalveluiden tarjontaa. Syyskuussa 2002 YIT Installaatiot Oy myi Metso Paper Oy:lle omistamansa 51 prosenttia Scandinavian Mill Service Oy:n osakkeista, ja yritys siirtyi täysin Metso-konsernin omistukseen. Kaupan jälkeen YIT Installaatiot keskitti kaikki metsäteollisuuden kunnossapitopalvelut yhdessä Metsä Botnia Oy:n kanssa omistamalleen osakkuusyritykselle Oy Botnia Mill Service Ab:lle.

Vuonna 2002 YIT Service Oy osti kaksi sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluja tarjoavaa yritystä, Lahdessa toimivan ARK Sähköpalvelu Oy:n ja Jyväskylässä toimivan Pronor Automaation. ARK Sähköpalvelu Oy myös fuusioitiin YIT Service Oy:hyn. Tilikauden jälkeen YIT Service osti 1.1.2003 Turussa sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluita tarjoavan Instrumentiteknikot Oy:n liiketoiminnan.



Teollisuuden investointien kysyntä laski säilyen kuitenkin hyvällä tasolla

Metsäteollisuuden investoinnit vähenivät voimakkaasti ja myös energiateollisuudessa kysyntä laski edelliseen vuoteen verrattuna. Energiateollisuudessa suurimpia toimituksia oli Siemens AG:lle Huntstownin voimalaitokseen Irlantiin toimitettu kaasukombilaitoksen putkisto, joka oli arvoltaan yli kuusi miljoonaa euroa. Kotimaan kohteista yksi suurimmista oli Neste Engineering Oy:n tilaama krakkausuuni. Toimitus valmistuu vuonna 2003.

Prosessi- ja perusmetalliteollisuudessa investoinneilla oli kysyntää. Merkittävimpiä olivat Avesta Polaritille Double-projektiin toteutetut prosessi- ja hydraulikkaputkistotoimitukset, jotka olivat arvoltaan yli 12 miljoonaa euroa. Myös säiliötoimituksissa kysyntä oli vilkasta.

Meriteollisuudessa investointien määrä oli hyvä alkuvuonna, mutta telakoiden laskevasta tilauskannasta johtuen kysyntä kääntyi voimakkaaseen laskuun vuoden loppua kohti edettäessä. Vuoden aikana toimitettiin lukuisia putkistoesivalmistus- ja kokonaisprojekteja kaikille suomalaisille telakoille ja uutena päänavauksena saatiin merkittävä putkistotoimitus Kimek AS:lle Norjaan.



Edenderryn turvevoimalaitoksen putkistot, Irlanti.



Kymin Voiman uutta biopolttoainevoimalaitosta on rakennettu YIT:n usean yksikön yhteisvoimin. Putkistoja, prosessilaitteistoja ja sprinklerilaitoksen saanut uusi voimala vihittiin käyttöön syksyllä 2002.

Tuotantolaitoksille suunnatut teollisuuden kunnossapitopalvelut kattavat niin mekaanisen kunnossapidon kuin automaatio-osaamisenkin. Kunnossapidon tavoitteena on asiakkaan häiriötön tuotanto ja siten laitoksen tuottavuuden parantaminen kumppanuussopimuksilla. Palvelut voivat olla yksittäisiä töitä tai kokonaisvaltaista prosessien käynnissäpitoa.

Alholmens Kraft Oy Ab, Pietarsaari. YIT Huberilla on kunnossapitosopimus voimalan kiinteistöteknisistä järjestelmistä. Kuvassa huoltoasentaja Rainer Joupers tarkastuskierroksella.

Kunnossapitomarkkinoilla kysyntä säilyi vakaana

Merkittävin kunnossapitosopimus solmittiin UPM-Kymmeneen kanssa. Kysyntä oli vilkasta sekä metsäteollisuudessa että erityisesti öljy- ja petrokemian teollisuudessa, jossa tärkeimmät toimitukset olivat Fortumille Porvooseen.

Keskeisiä seisokkikohteita olivat mm. Oy Metsä-Botnia Ab:n Joutsenon tehtaalla kesäseisokki ja ydinvoimalaitosten kunnossapitotyöt.

Automaatioasennuksia tehtiin mm. Oyj Hartwall Ab:n uudella Lahden tehtaalla, Avesta Polarit Oyj:n Tornion tehtaalla ja Forchem Oy:n mäntyöljytehtaalla Raumalla. Huomattavia laiteasennustöitä toteutettiin Orion-yhtymä Oyj:n Noiron kosmetiikkatehtaalla sekä useilla mekaanisen puunjalostuksen laitoksilla.



Ulkoistukset jatkuvat teollisuudessa

Tuotantolaitokset ovat jatkaneet keskittymistä ydinliiketoimintaansa ja pyrkivät jättämään kunnossapidon kehittämisen ja hoitamisen tähän erikoistuneille yrityksille. Ulkoistukset ovat kokonaisuutena toteutuneet odotetusti. Liiketoimintaryhmän kapasiteetin käyttöaste on pysynyt tyydyttävänä, vaikka kunnossapito- ja seisokkitöiden tarpeet ovat vaihdelleet Suomessa alueittain.

Teollisuuden kunnossapidossa solmittiin vuonna 2002 useita uusia kumppanuussopimuksia. Kumppanuussopimuksissa YIT Installaatiot ottaa kokonaisvastuun tuotantolaitoksen kunnossapidosta ja sen kehittämisestä. Uusien kumppanuussopimuksien piirissä ovat mm. Yhtyneet Sahat Oy:n Seikun saha ja Karjaportin Mikkelin uudet tuotantolaitokset.

Neste Markkinointi Oy uusi sopimuksensa liikenneasemien kunnossapidosta. YIT Installaatiot huoltaa nyt noin 1 200 liikenneasemaa.

Asiakaspalvelun kehittämisestä tunnustusta

YIT Installaatioiden teollisuuden palveluissa tärkeimpiä kehityshankkeita on teollisuusprosessien käynnissäpidon kehittäminen. Tavoitteena on prosessien käyntivarmuuden parantaminen ja tuottavuuden lisääminen.

Esimerkki käynnissäpidon kehittämisestä on edistyksellistä valvontateknologiaa käyttävä Nero (Neural Diagnosis of Rotation Machines) kunnonvalvontajärjestelmä. Se on saatu kaupalliseen vaiheeseen ja toimitukset asiakkaille ovat alkaneet. Myös FATMO-analyysejä, jota käytetään apuna rakenteiden jäljellä olevan eliniän ja prosessien tuottavuuden määrittämisessä, on toimitettu eri aloilla toimiville asiakkaille.

Voimakas kehitystyö asiakaspalvelun parantamiseksi palkittiin Imatralla, kun Stora Enso Oyj:n Imatran tehtaat valitsi vuoden 2001 palvelutoimittajaksi YIT Service Oy:n Imatran yksikön.

Stora Enson mukaan YIT Servicen Imatran toimipiste on laadukas kunnossapidon ja projektien toimittaja, jolta löytyy sekä palvelukykyä että kehitys- ja palveluhalu-kuutta. Hyvänä pidettiin myös YIT Servicen kokonaisvaltaista johtamisjärjestelmää, joka sisältää laatu-, ympäristö- ja turvallisuusasioiden hallinnan.

Johtamisjärjestelmän jatkuva kehittyminen varmistetaan YIT Servicessä systemaattisella itsearviointilla, joka toteutetaan eurooppalaista EFQM-laatupalkintokriteeristöä (European Foundation for Quality Management) käyttäen.

Kunnossapidon kysyntä pysynee hyvänä, investointien odotetaan lisääntyvän lähivuosina

YIT Installaatioiden vuoden 2003 kysyntänäkymät vaihtelevat liiketoiminta-alueittain. Kunnossapitopalvelujen markkinat kehittynevät edelleen suotuisasti, mutta investoinnit etenkin metsä- ja energiateollisuudessa pysyvät vähäisinä erityisesti alkuvuonna.

Metsä- ja energiateollisuuden investointien odotetaan piristyvän vuoden jälkipuoliskolla. Myös meriteollisuudessa näkymät näyttävät paranevan suomalaisten telakoiden vuoden 2002 lopussa saamien uusien laivatilausten ansiosta. Korkean sähkönhinnan ja sähkön kulutuksen kasvun uskotaan luovan edellytyksiä uusille energiahankkeille lähivuosina.

Investoinnit käynnistynevät vuodesta 2004 alkaen, jolloin kysyntä näyttäisi elpyvän sekä Suomessa että Ruotsissa.

YIT Installaatiot on aktiivisesti mukana myös tulevien erityisen suurien hankkeiden, kuten viidennen ydinvoimalaitoksen, valmistelussa.

Huoltoasentaja Jouni Jääskä työssään OMG Kokkola Chemicals Oy:n tehtailla Kokkolassa.



Jorma Heinonen tarkistamassa pumppujen automatiikan kuntoa Koffin Keravan tehtailla.

Liiketoiminta Skandinaviassa kasvoi ja tulos parani

YIT Installaatioiden tytäryhtiö Calor AB tuottaa kiinteistötekniikan palveluita sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluita Ruotsissa ja Norjassa.

Skandinavia-liiketoimintaryhmän liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja nousi 201,1 miljoonaan euroon (192,3 Me) ja tulos parani edellisestä vuodesta.

Tilauskanta vuoden lopussa oli edellisen vuoden tasoa eli 92,1 miljoonaa euroa (90,7 M€). Henkilöstöä vuoden lopussa oli noin 1 500 henkilöä.

Vuonna 2002 kolme uutta yritystä yhdistettiin Skandinavia-liiketoimintaryhmään, Ulf Martinsson Rör & Svets AB, Nynäs Rör AB ja E Berglunds Värme AB. Yritysten liikevaihto on yhteensä 3,3 miljoonaa euroa ja niiden palveluksessa on 25 henkeä. Tilikauden jälkeen ostettiin 13.1.2003 AC Luft AB ja sen tytäryhtiöt Lycksele Rör AB ja Vennäs Rör AB. Norjassa toiminnasta vastaavat YIT Industrier AS ja Ing. Morten Juel AS.

Rakentamismäärät laskussa

Elinkeinoelämän laskusuhdanne vaikutti selvästi rakentamismääriin. Kasvu Ruotsin rakennusmarkkinoilla pysähtyi vuoden loppua kohti ja kokonaisuutena rakentamisen määrä laski noin prosentin verran. Asuntorakentaminen kasvoi kuitenkin noin 6 prosenttia. Liike-, teollisuus- ja muu rakentaminen väheni 4 prosenttia.

Vuonna 2003 asuntorakentamisen odotetaan kasvavan edelleen neljän prosentin vauhtia. Liiketararakentamisen odotetaan laskevan 3 prosenttia, kun taas teollisuusrakentamisen odotetaan kasvavan 5 prosenttia.

Teollisuudessa investoitiin edelleen varovaisesti, eikä investointien uskota lisääntyvän ennen vuoden 2003 loppua. Markkinoilla arvioidaan ensi vuodesta tulevan väli-vuoden, ennen kuin suhdanteet jälleen paranevat.

Uudisrakentamisessa kiinteistötekniikan kokonaisurakoiden määrä on kasvanut.

Kehittämisestä hyviä tuloksia

Vuoden aikana panostettiin toiminnan kehittämiseen. YIT Installaatioiden sisällä on käynnistetty eri ryhmien yhteisiä projekteja, jotta synergiaedut saadaan hyödynnetyiksi. Lisäksi alueellista kehitystoimintaa on tehostettu nimeämällä Ruotsissa kaikille tuotantoalueille kehitystyöstä vastuussa olevat henkilöt.

Projektinjohto- ja laskentajärjestelmän (Callog) kehittämisessä on saatu hyviä tuloksia. Toiminnan sertifiointia on jatkettu, jotta pystytään täyttämään eurooppalaisen painelaitedirektiivin vaatimukset.

Vuoden aikana otettiin käyttöön uusi palvelukonsepti kiinteistötekniisessä huollossa. Sen avulla pyritään lisäämään sekä toiminnan määrää että kannattavuutta. Kehitystä on tapahtunut eri alueilla, esimerkiksi asiakaspalvelussa ja laadussa sekä markkinoinnissa ja toimintatavoissa.





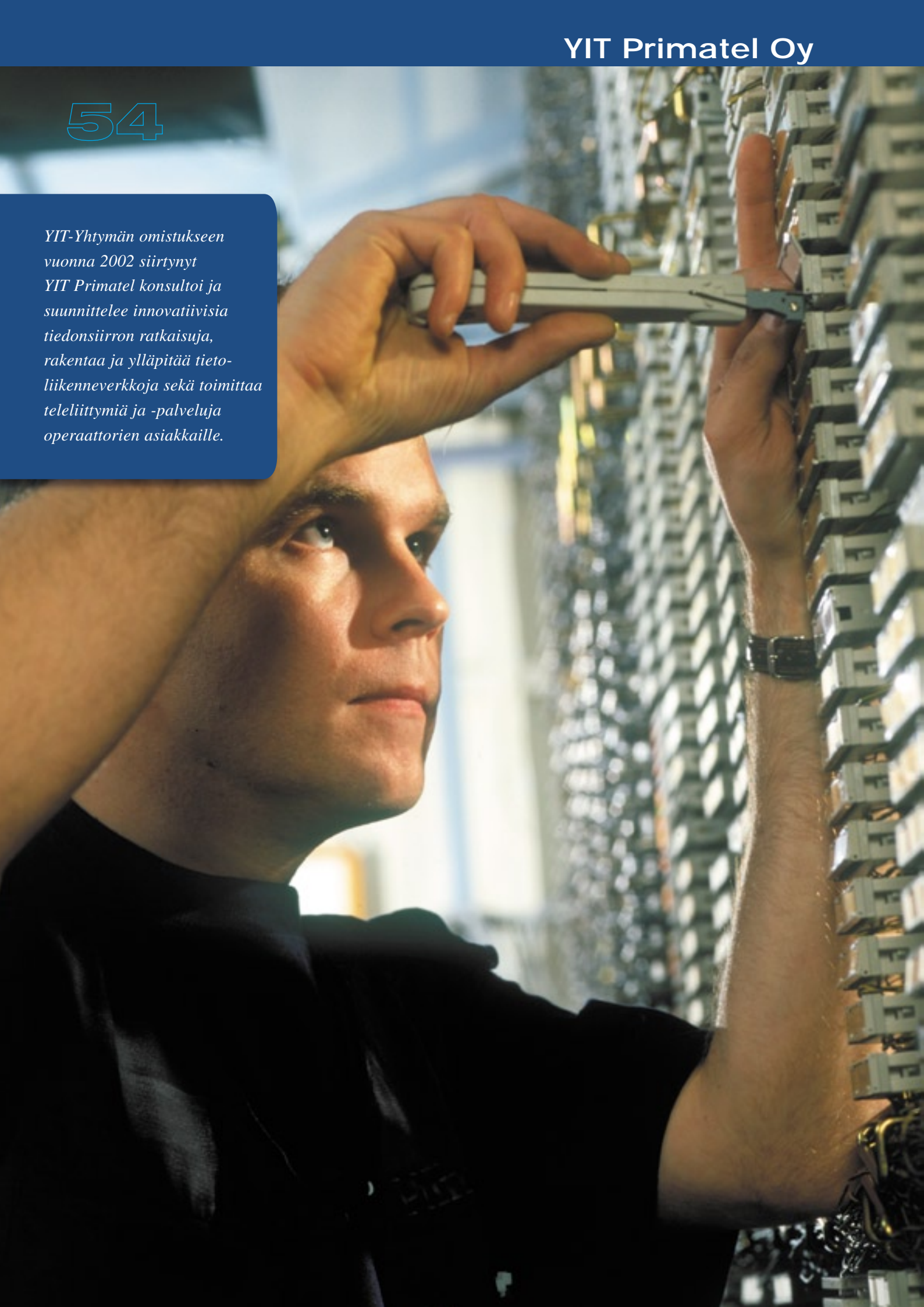
Södra Cell, Värön tehdas: Uuden soodakattilan prosessiputkistojen asennus sekä LVI-työt.

Swedish Match, uusi nuuskatehdas, Kungälv: Putkistoasennukset, mm. lämpö, kaasu, erilaiset jäähdytysjärjestelmät, lämmön talteenotto, paineilmajärjestelmät sekä erilaiset käyttövesi- ja viemärijärjestelmät.



54

YIT-Yhtymän omistukseen vuonna 2002 siirtynyt YIT Primatel konsultoi ja suunnittelee innovatiivisia tiedonsiirron ratkaisuja, rakentaa ja ylläpitää tietoliikenneverkkoja sekä toimittaa teleliittymiä ja -palveluja operaattorien asiakkaille.



YIT Primatel tarjoaa koko maan kattavaa tiedonsiirron osaamista

55

Liiketoiminta vakaalla pohjalla

YIT Primatelin liikevaihto kesä-joulukuulta 2002 oli 95,8 miljoonaa euroa. Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 5 prosenttia. Liikevaihdosta 59 prosenttia perustui pitkäjänteisiin asiakassopimuksiin ja 40 prosenttia projektituotantoon. Skandinaviaan, Baltiaan ja Venäjän lähialueille painottuva kansainvälinen toiminta muodosti liikevaihdosta noin prosentin.

Liikevoitto kesä-joulukuulta 2002 oli 6,0 miljoonaa euroa, mikä oli 6 prosenttia koko konsernin liikevoitosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,8 prosenttia.

YIT Primatelin tilauskanta vuoden lopussa oli 94,0 miljoonaa euroa.

YIT Primatelin palveluksessa oli vuoden lopussa 1 619 henkilöä eli 13 prosenttia koko konsernin henkilöstöstä.

YIT Primatelin palvelut ja tuotteet

YIT Primatelin vahvuuksia ovat korkea tietoliikennetekninen osaaminen, asiakkaan tarpeiden kokonaisvaltainen hallinta sekä yli sata toimipistettä kattava maanlaajuinen palveluverkosto. Osaaminen kattaa kiinteät televerkot niin maalla kuin vesistöissäkin, mobiiliverkot sekä kiinteistöjen tieto- ja turvaratkaisut.

Televerkko-liiketoimintaryhmä tuottaa kiinteän verkon rakentamiseen ja ylläpitoon liittyviä palveluja suunnittelusta viankorjaukseen. Palvelut ja tuotteet jakautuvat liittymätoimituksiin, verkon rakentamiseen sekä lähiverkko- eli LAN-toimintaan.

Mobiiliverkko-liiketoimintaryhmä tarjoaa matkaviestinverkkojen koko elinkaaren kattavia palveluja matkaviestinoperaattoreille. Päätuotteina ovat verkkojen rakentaminen, ylläpito ja suunnittelu.

Kiinteistöverkko-liiketoimintaryhmä rakentaa ATK-tietoverkkoja ja turvajärjestelmiä sekä toteuttaa tietoliikennejärjestelmiä. Liiketoimintaryhmä keskittyy tietoverkoissa ja turvajärjestelmissä kiinteistöjen sisäisiin sekä paikallisiin alueverkkoratkaisuihin, jotka hyödyttävät kiinteistöjen käyttäjiä ja omistajia. Valtakunnallisille asiakkaille tarjotaan myös turvallisuuden alueellisia valvontaratkaisuja.

Siirtyminen osaksi YIT-Yhtymää paransi asemaa

Primatelin vuoden 2002 tärkein tapahtuma oli siirtyminen Sonera Oyj:ltä YIT-Yhtymä Oyj:lle. Kaupan myötä YIT Primatel Oy:stä tuli operaattorista riippumaton toimija ja siirtyminen osaksi uuden omistajan ydinliiketoimintaa paransi sen asemaa suhteessa markkinoihin, kilpailijoihin ja asiakkaisiin.

YIT-konserniin kuulumisen vahvistaa merkittävästi tarjottavien palvelujen kattavuutta, sillä konsernin tuoman kokonaisuuden avulla voidaan rakentaa laaja kiinteistö- ja viestintätekninen palvelukonsepti.

Asiakaskunta laajenee

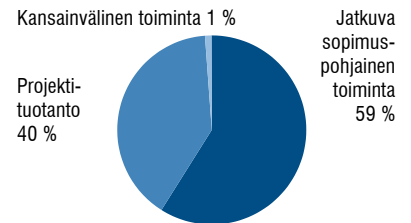
Teleoperaattorit ulkoistavat verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja YIT Primatelin koko markkina-alueella. Vuonna 2002 esimerkiksi Song Networks Oy:n Service-liiketoiminta siirrettiin YIT Primatelille ja samalla sovittiin laajasta yhteistyöstä, jonka mukaan Song Networks ostaa YIT Primatelilta tarvitsemiansa televerkon rakentamis-, ylläpito- ja huoltotöitä koko maan kattavasti.

Myös useiden Finnet-yhtiöiden kanssa solmittiin yhteistyö- ja palvelusopimuksia erilaisista verkon toteuttamisesta ja ylläpitämisestä tarjottavista kokonaisuuksista.

Kiinteistöverkkojen osalta kuluneena vuonna toimitettiin useampia laajoja teknisiä ratkaisuja mm. suuryrityksille sekä metsäteollisuudelle.

YIT Primatel tarjoaa yhdessä muiden YIT:n yksiköiden kanssa kokonaisvaltaiset ratkaisut tietoliikenneverkkoista toimiviin kiinteistöympäristöihin.

Liikevaihdon jakauma sektoreittain



Liikevaihto 6-12/2002 95,8 M€

Taseen tiivistelmä, M€

	2002
Pysyvät vastaavat	34,2
Vaihto-omaisuus	1,8
Rahoitusomaisuus	31,2
Oma pääoma	7,6
Pakolliset varaukset	2,9
Korolliset velat	33,0
Korottomat velat	23,7
Taseen loppusumma	67,2

Avainluvut, M€

	2002
Liikevaihto (6-12/2002)	95,8
Liikevoitto (6-12/2002)	6,0
- % liikevaihdosta	6,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	22,8 %
Tilauskanta 31.12.	94,0
Henkilöstö 31.12.	1 619
Osuus konsernin liikevaihdosta	5 %
Osuus konsernin liikevoitosta	6 %



Edelläkävijä toimialansa kehittäjänä

Markkinoiden avautuessa ja kehittyessä panostettiin palvelujen laatuun ja kilpailukykyyn. Palveluvalikoimaa laajennettiin vaihteasennuksiin ja ylläpitoon.

Asiakasympäristössä tarvittavien tieto- ja turvateknisten lähipalvelujen kehittämistä jatkettiin. Kehittämisen myötä haetaan järjestelmätoimittajakumppaneita, joiden kanssa voidaan luoda laaja-alaisia tiedonsiirto- ja IT-alan palvelukonsepteja.

Omassa toiminnassa liiketoimintavastuuta siirrettiin lähemmäs asiakasta. Tällä voidaan tehostaa markkinaherkkyttä ja nopeutta reagoida asiakkaiden toiveisiin sekä kilpailutilanteen muutoksiin.

Markkinat murrosvaiheessa

Tietoliikennealalla vallitsevan epävarmuuden ja heikentyneen rahoitusilanteen vuoksi operaattorit ovat lykänneet verkkoinvestointejaan. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuvat investoinnit ovat vähentyneet. Mobiiliverkkojen uusrakentamisen kysyntä on ollut vähäistä eikä UMTS-verkkojen rakentaminen ole vielä käynnistynyt merkittävässä määrin.

Vuonna 2002 markkinamuutokseen valmistauduttiin sekä toimintaa tehostamalla että rakenteellisilla muutoksilla.

Verkkoinvestointeihin kasvua aikaisintaan vuoden 2003 lopulla

Patoutuneen investointipaineen odotetaan purkautuvan pidemmällä aikavälillä. UMTS-verkkojen rakentamisessa odotetaan pientä kasvua vuoden 2003 lopulla.

Mobiiliverkkojen osalta kasvu on jatkossakin lähialueista voimakkainta Venäjällä, missä rakennetaan erityisesti GSM-verkkoja. Baltiassa seurataan EU-jäsenyysneuvottelujen edistymistä ja markkinoilla on odottava tunnelma. Ruotsissa edetään UMTS-verkkojen rakentamisessa, sillä regulaattori pitää tiukasti kiinni lupaehtojen mukaisista suunnitelmista.

Toimintaa tehostetaan asiakkaan tarpeiden mukaisesti

Menestyminen edellyttää toiminnan jatkuvaa kehittämistä kotimaassa sekä uudistumista kansainvälisessä toiminnassa.

Kehittämisessä painotetaan toiminnan laatua ja tehostamista sekä asiakasyhteistyötä. Palvelukonseptien kehittäminen asiakkaiden tarpeita vastaavaksi edellyttää myös verkottumista.

Tuote- ja palvelutarjonnassa keskitytään liiketoimintaryhmäkohtaiseen ydinosaamiseen ja kentällä tapahtuvaan työhön. Valtakunnallisille asiakkaille tarjotaan sama palvelutaso koko maassa ja toimintaa painotetaan alueellisesti asiakkaan tarpeiden mukaan.

Kansainvälistä toimintaa kehitetään YIT-Yhtymän kotimarkkina-alueella Skandinaviassa, Venäjällä ja Baltiassa. Erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja etsitään yhdessä YIT-Yhtymän muiden alakonsernien kanssa.





Laajakaistaliittymien yleistymisen tuo vakautta

Verkkoinvestointien hiipumisesta huolimatta laajakaistaliittymien kasvu on vakaata. Esimerkiksi ADSL-liittymien suosion kasvu lisää taajamaverkkoihin kohdistuvaa rakentamista, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Kasvua ulkoistuksista

Kasvua haetaan teleoperaattoreiden aloittamien verkkojen asennustoimintojen ulkoistuksien kautta. Suomessa operaattoreiden uskotaan jatkavan verkkojen rakentamisen ja kunnossapidon ulkoistamista. Muissa Pohjoismaissa ulkoistaminen on pääosin jo toteutunut. Baltian alueella vastaavan kehityksen odotetaan tapahtuvan lähivuosina.

Kehitys näyttää positiiviselta, vaikkakin markkinoille on tullut uusia kilpailijoita, kuten perinteisiä sähköasennusliikkeitä, systeemi-integraattoreita ja laiteomittajia.

Sisäpeittoratkaisut luovat uuden tuotekokonaisuuden

Matkaviestinoperaattoreiden taantumasta huolimatta Mobiiliverkko-liiketoimintaryhmän vertailukelpoinen liikevaihto säilyi vuonna 2002 edellisen vuoden tasolla. NMT900-verkon purkutyö ulottui kuluneen vuoden puolelle ja viranomaiskäyttöön tarkoitetun digitaalisen radioverkon, Virven, rakentaminen jatkui syksyn 2002.

Lähivuosina Virve-verkon sisäpeittoratkaisujen tarve antaa kasvumahdollisuuksia. Myös muiden sisäpeittoratkaisujen kehittäminen tuo uuden asiakaskunnan ja kysyntää uudelle tuotekokonaisuudelle.

Langattomien lähiverkkojen kysyntä kasvaa tieto- ja turvatekniikan kehittyessä

Asiakasverkkopalvelujen sekä tieto- ja turvateknisten palveluiden tarjonta kehittyi, mikä lisää lähipalveluiden kysyntää ja tuo kasvumahdollisuuksia. Langattomien lähiverkkojen kysyntä on ollut kasvussa ja kehityksen odotetaan jatkuvan.

Toimistojen kiinteiden tietoverkkojen rakentamisessa on menossa hiljainen kausi, mutta asunnoissa kysyntää on mm. laajakaistaliittymien määrän kasvun myötä merkittävästi.

Tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvun odotetaan jatkuvan huolimatta toimittarakentamisen väliaikaisesta vähentymisestä. Kilpailutilanne on kuitenkin erittäin tiukka.





Uudet palvelut tuovat markkinapotentiaalia

Uusiin verkkoteknologioihin perustuvat palvelut lisäävät verkoissa siirrettävän tiedon määrää ja luovat tarvetta uusille verkkoinvestoinneille.

Mobiiliverkkojen kohdalla uusia tuotteita ja palveluita kehitetään arvoketjun ylemmille tasoille, erityisesti käyttö- ja kunnossapitopalveluihin. Tuotteistusta tarkistetaan vastamaan asiakaskuntaa ja markkinatilannetta.

Näkymät vuodelle 2003

YIT Primatelin liikevaihdon kasvun odotetaan vuonna 2003 olevan pieni. Vuonna 2002 toteutettujen tehostamistoimenpiteiden ansiosta yhtiön vuositason kannattavuuden odotetaan kehittyvän liikevaihtoa paremmin.

Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2002

YIT:n liikevaihto kasvoi vakaasti

YIT-konsernin liikevaihto vuonna 2002 nousi 1 763,0 miljoonaa euroon (2001: 1 623,1 Me). Kasvua edellisestä vuodesta oli 9 prosenttia. Liikevaihdosta 62 prosenttia (61 %) tuli rakentamiseen liittyviä palveluja tarjoavan YIT Rakennus -al konsernin liiketoiminnasta. 33 prosenttia (39 %) liikevaihdosta tuli teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluja sekä kiinteistöteknikkaan liittyviä palveluja tarjoavan YIT Installaatiot -al konsernin liiketoiminnasta. Tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän YIT Primatelin osuus liikevaihdosta oli 5 prosenttia. YIT Primatel sisältyy konsernin tilinpäätökseen 1.6.2002 alkaen.

Liikevaihto alakonserneittain (milj. euroa)

	1-12/ 2002	1-12/ 2001	Muu- tos
YIT Rakennus			
-al konserni	1 111,8	1 013,8	10 %
YIT Installaatiot			
-al konserni	581,7	627,8	-7 %
YIT Primatel			
-al konserni	95,8		
Muut erät	-26,3	-18,5	42 %
YIT-konserni			
yhteensä	1 763,0	1 623,1	9 %

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Kasvava osuus konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitolii- ketoiminnasta. Vuonna 2002 ylläpitoliike-

toiminnan osuus koko liikevaihdosta nousi 425,1 miljoonaa euroon, mikä oli 24 prosenttia koko liikevaihdosta.

Kansainvälisen liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta nousi 20 prosentista 22 prosenttiin. Liikevaihdosta 78 prosenttia (80 %) tuli Suomesta, 13 prosenttia (13 %) muista Pohjoismaista, 6 prosenttia (3 %) Baltian maista, 2 prosenttia (2 %) Venäjältä ja loput muualta Euroopasta ja kaukoviennistä.

Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä edellisvuotisella tasolla

YIT-konsernin liikevoitto vuodelta 2002 oli 89,8 miljoonaa euroa (99,7 Me). Liikevoittoprosentti oli 5,1 (6,1). Edellisen vuoden liikevoittoon sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten voitto ilman kertaluonteisia eriä oli samaa tasoa. Liikevoitosta YIT Rakennuksen osuus oli 72 prosenttia (76 %), YIT Installaatioiden osuus 22 prosenttia (24 %) ja YIT Primatelin osuus 6 prosenttia.

Liikevoitto alakonserneittain (milj. euroa)

	1-12/ 2002	1-12/ 2001	Muu- tos
YIT Rakennus			
-al konserni	70,3	79,4	-11 %
YIT Installaatiot			
-al konserni	21,1	24,9	-15 %
YIT Primatel			
-al konserni	6,0		
Muut erät	-7,6	-4,6	65 %
YIT-konserni			
yhteensä	89,8	99,7	-10 %

Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 77,6 miljoonaa euroa (88,8 Me). Tulos verojen jälkeen laski 43,0 miljoonaa euroon (61,6 Me). Katsauskauden tuloverojen lisäksi siinä on otettu huomioon kokonaisuudessaan konserniverokeskuk- sen maaliskuussa 2002 vuodelta 1997 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero. YIT valitti veropäätöksestä ja konsernivero- keskuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n oikaisuvaatimuksen joulukuussa. Verohal- linnon tammikuussa 2003 YIT:lle maksamaa jälkiveron palautusta ei ole otettu huomioon vuoden 2002 tulosta laskettaessa.

Jälkivero vaikutti erityisesti osakekohtai- seen tulokseen, joka laski 1,49 euroon (2,14 e). Ilman jälkiveroa laskettuna osakekohtai- nen tulos oli 1,86 euroa. Osakekohtainen oma pääoma nousi 12,54 euroon (11,92 e).

Osingonjakoehdotus 0,90 euroa osakkeelta

YIT tavoittelee kannattavaa kasvua. Hallitus vahvisti elokuussa strategiatarkistuksen yhteydessä edelleen liikevaihdon kasvuta- voitteeksi keskimäärin 10 - 15 prosenttia vuodessa. Vuonna 2002 liikevaihto kasvoi 9 prosenttia. Viimeisen viiden vuoden aikana liikevaihto on kasvanut keskimäärin 14 pro- senttia. Tavoitetasoksi sijoitetun pääoman tuotolle vahvistettiin edelleen 18 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti vuonna 2002 oli 17,8 (21,6 %). Omavaraisuusas- teen tavoitetaso muutettiin 45 prosentista 40 prosenttiin, mikä paremmin vastaa konsernille asetettuja kasvu- ja sijoitetun pääoman tuottotavoitteita. Vuonna 2002 omavaraisuusaste oli yritysostoista huoli- matta 38,2 prosenttia (40,3 %).

Osingonjakotavoitteeksi vahvistettiin edelleen 30 - 50 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,90 euroa osakkeelta (0,85 e) eli 48,4 prosenttia (39,7 %) ilman jälkiveroa lasketusta osakekohtaisesta tuloksesta.

Tilaukanta vahvistui

Konsernin markkina-asema on vahva. Tulouttamaton tilaukanta katsauskauden päättyessä oli 28 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 938,8 miljoonaa euroa (735,8 Me). Erityisen voimakkaasti kasvoi ulkomainen tilaukanta, joka oli vuoden lopussa 255,0 miljoonaa euroa (180,2 Me). Tilaukannan katesisältö on hyvä.

Osa konsernin huolto- ja kunnossapito-liiketoiminnasta koostuu töistä, jotka eivät ole mukana tilaukannassa.

Tilaukanta alakonserneittain (milj. euroa)

	12/2002	12/2001	Muutos
YIT Rakennus			
-alakonserni	619,3	509,8	21 %
YIT Installaatiot			
-alakonserni	225,5	226,0	0
YIT Primatel			
-alakonserni	94,0		
YIT-konserni			
yhteensä	938,8	735,8	28 %

YIT:n rahoitusasema hyvä

Konsernin rahoitusasema säilyi katsauskaudella edelleen hyvänä. Konsernin korolliset luotot tilikauden lopussa olivat 143,0 miljoonaa euroa (147,7 Me) ja nettovelat 104,1 miljoonaa euroa (110,7 Me). Nettorahoituskulut olivat 12,2 miljoonaa euroa (10,9 Me) eli 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta. Likvidit varat vuoden päättyessä olivat 38,9 miljoonaa euroa (37,0 Me).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennus- aikeisten urakkasaatavien kokonaismäärä

vuoden lopussa oli 126,1 miljoonaa euroa (92,8 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 4,9 miljoonan euron (4,9 Me) korot sisältyvät nettorahoituskuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 87 prosenttia (83 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 52 prosenttia (51 %).

Konsernitaseen loppusumma tilivuoden lopussa oli 1 038,2 miljoonaa euroa (916,4 Me). Taseen kasvu johtui pääasiassa Primatelin ostosta, tonttistoista ja vapaarahoitteen asuntotuotannon kasvusta.

Henkilöstön määrä kasvoi lähes neljänneksen

Vuonna 2002 YIT-konsernin palveluksessa oli keskimäärin 11 990 henkilöä (10 118). Vuoden lopussa henkilöstön määrä oli 12 633, kun se vuoden alussa oli 10 264. Kasvua oli 23 prosenttia. Henkilöstön lisäys johtui Primatel Oy:n ostosta sekä orgaanisesta kasvusta.

Suomen ulkopuolella toimivissa yksiköissä työskenteli vajaa neljännes eli 2 965 (2 654) henkilöä.

Henkilöstöstä 38 prosenttia (43 %) oli YIT Rakennuksen, 47 prosenttia (55 %) YIT Installaatioiden, 13 prosenttia YIT Primatelin palveluksessa ja 2 prosenttia (2 %) emoyhtiön ja yhtiötettyjen palveluysiköiden palveluksessa.

Henkilöstö alakonserneittain 31.12.2002

	12/2002	12/2001	Muutos
YIT Rakennus			
-alakonserni	4 843	4 363	11 %
YIT Installaatiot			
-alakonserni	5 927	5 673	4 %
YIT Primatel			
-alakonserni	1 619		
Muut	244	228	7 %
YIT-konserni			
yhteensä	12 633	10 264	23 %

Henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus kehitystoimintaan vuonna 2002 oli noin 13 miljoonaa euroa (12 Me), mikä vastaa 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta.

Investoinnit ja suurimmat yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaviin tilikaudella olivat 60,6 miljoonaa euroa (75,1 Me) eli 3,4 prosenttia (4,6 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 6,7 miljoonaa euroa (9,0 Me) ja tietotekniikkaan 6,6 miljoonaa euroa (4,5 Me). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,3 Me). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konserniliikearvo, olivat 45,4 miljoonaa euroa (60,3 Me).

YIT-Yhtymä Oyj osti 24.4.2002 allekirjoitetulla sopimuksella Sonera Oyj:ltä Primatel Oy:n koko osakekannan. Kauppahinnaksi sovittiin 41,6 miljoonaa euroa vähennettynä kaupan toteutumishetken todellisen nettovelan määrällä. Kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan 16.5.2002. Kauppa toteutui ja lopullinen kauppasumma 33,7 miljoonaa euroa maksettiin 31.5.2002. Kaupasta syntynyt 33 miljoonan euron konserniliikearvo poistetaan 10 vuodessa.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy osti tammikuussa Saunakallion Kiinteistönhoito Oy:n kiinteistöhuollon liiketoiminnan. Kunnallisteknisiin putkistosaneerauksiin ja ympäristön erikoisrakenteisiin keskittyneen Kaukotek Oy:n liiketoiminta siirtyi helmikuussa solmitulla kaupalla YIT Rakennus Oy:lle.

Tammikuussa YIT Service Oy osti Lahdessa toimivan sähkö- ja automaatioalan yrityksen ARK-Sähköpalvelu Oy:n. Lokakuussa YIT Huber Oy osti Turun talousalueella toimivan Härkätien Sähkö Oy:n sekä Pohjois-Suomessa kylmälaitehuoltoa ja -urakointia tarjoavan Linke Oy:n liiketoiminnan.

YIT Installaatiot myi syyskuussa Metso Paper Oy:lle omistamansa 51 prosenttia Scandinavian Mill Service Oy:n osakkeista. Paperiteollisuuden kunnossapitoon erikoistuneen yrityksen liikevaihto vuonna 2001 oli 5,3 miljoonaa euroa.

Muutoksia konserni-rakenteessa

YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n rinnalle perustettiin 1.6.2002 kolmas alakonserni YIT Primatel Oy, jonka muodosti ostetun Primatel Oy:n organisaatio. YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajaksi nimettiin diplomi-insinööri Hannu Leinonen.

Kruunuhaan Putki Oy fuusioitiin syyskuussa YIT Huber Oy:hyn ja ARK-Sähköpalvelu Oy lokakuussa YIT Service Oy:hyn.

YIT Installaatioiden Talotekniikka-liiketoimintaryhmän nimi muutettiin katsauskaudella Kiinteistötekniikaksi.

YIT Installaatiot Oy:n tytäryhtiöt YIT Power Oy ja YIT Teollisuus Oy fuusioituivat 31.12.2002 ja samalla yhtiön nimi muuttui YIT Industria Oy:ksi 2.1.2003 alkaen. YIT Industria Oy muodostaa YIT Installaatioiden Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

AS YIT Huberin purku saatiin päätökseen katsausvuoden aikana.

Yhtiökokouksen päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.3.2002. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2001 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osingoksi vuodelta 2001 vahvistettiin 0,85 euroa osakkeelta (2000: 0,75 e) eli yhteensä 24,5 miljoonaa euroa (22,0 Me). Osingonmaksun alkamispäiväksi päätettiin 19.3.2002.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin Ilkka Brotherus, Eino Halonen, Reino Hanhinen, Asmo Kalpala, Mikko Kivimäki ja Teuvo Salminen. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2002 hallitus valitsi

puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Asmo Kalpalan.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, joka on nimenmynyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Pekka Nikulan.

Yhtiökokous päätti myös omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta sekä optio-oikeuksien antamisesta.

Strategiaa toteutettiin suunnitelmallisesti

YIT jatkoi katsausvuonna toimialarakenteensa kehittämistä strategiansa mukaisesti. YIT osti huhtikuussa Soneralta Primatel Oy:n koko osakekannan. Primatelin liikevaihto vuonna 2001 oli 153,5 miljoonaa euroa ja sen palveluksessa oli noin 1700 henkilöä. YIT Primatelin liittäminen konserniin kesäkuun alussa täydensi YIT:n palveluketjua tietoliikenneverkkoihin, jotka ovat osa tämän päivän ja varsinkin tulevaisuuden infrastruktuuria. YIT on kokonaispalveluyritys, joka tarjoaa asiakkailleen suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitopalveluita teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin alueilla.

Huolto- ja kunnossapitotyypistä toimintaa sekä käyttäjille tarkoitettuja oheispalveluita kasvatettiin kaikilla liiketoimintalueilla. Tällä tavoin vähennetään edelleen suhdanneriippuvuutta. Kasvukeskusten keskeisiltä alueilta hankittiin runsaasti tonttikantaa, mikä mahdollistaa perustajaurakoinnin osuuden lisäämisen rakennustuotannossa.

Kansainvälisen liiketoiminnan osuus liikevaihdosta kasvoi. Strategiansa mukaisesti YIT hakee kasvua Skandinaviassa teollisuuden ja kiinteistötekniikan investointi- ja kunnossapitomarkkinoilta sekä Baltiassa ja Venäjällä rakennusmarkkinoilta. Ruotsissa ja Suomessa ostettiin useita pienempiä installaatioalan yrityksiä. Venäjällä käynnistettiin Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon ja Japanin Moskovan

suurlähetystön urakat. Pietarissa ja Baltian suurimmissa kaupungeissa aloitettiin asuntojen perustajaurakointi.

YIT siirtyi Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin

Jotta toimialaryhmä Helsingin Pörssissä vastaisi paremmin YIT:n nykyistä toimialarakennetta, yhtiö pyysi siirtoa toimialaryhmästä Rakennusteollisuus ryhmään Muut palvelut. Helsingin Pörssi hyväksyi siirron tapahtuvaksi 12.8.2002.

Markkinatilanne jatkuu ennusteiden mukaan vakaana YIT:n päätoimialoilla ja markkina-alueilla

Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuun 2002 suhdannekatsauksessaan Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2003. Se vastaa kansantuotteen kasvun pitkäaikaista keskiarvoa. BKT:n kasvu nopeutui vuoden 2001 matalasuhdanteen 0,7 prosentista 1,7 prosenttiin vuonna 2002. Investoinnit vähenivät 2,4 prosenttia vuonna 2002. ETLA arvioi niiden lisääntyvän 2,5 prosenttia vuoden 2003 aikana. Yksityinen kulutus lisääntyi 2,4 prosenttia ja kasvun arvioidaan jatkuvan 2,9 prosentin vauhdilla vuonna 2003. Palkkoja ja työehtoja koskeva kaksivuotinen valtakunnallinen tulopoliittinen sopimus ja ostovoiman kasvu ovat pitäneet kotitalouksien luottamuksen taloutensa kehitykseen vakaana. Vienti kääntyi nousuun vuoden 2002 toisella neljänneksellä ja koko vuoden kasvun arvioidaan olleen 1,6 prosenttia. Vuonna 2003 ETLA ennustaa viennin kasvavan 3,7 prosenttia.

ETLA arvioi Suomen BKT:n kasvavan vuoteen 2006 asti keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa ja teollisuustuotannon 4,2 prosenttia vuodessa. Yksityisten palvelualojen tuotanto kasvaa vajaat 4 prosenttia, mutta

julkisen sektorin kasvu jää noin kahteen prosenttiin vuodessa. Rakentaminen kääntyy ETLAn mukaan 1,8 prosentin kasvuun tänä vuonna ja se lisääntyy vuoteen 2006 asti keskimäärin runsaat 3 prosenttia vuodessa. Rakennusteollisuus RT ry:n ja Suomea Euroconstructissa edustavan VTT:n arvion mukaan Suomen rakennusmarkkinat pysyvät vakaina. Kumpikin arvioi rakentamisen määrän vähentyneen vuonna 2002 yhden prosentin. Vuodelle 2003 molemmat ennustavat yhden prosentin kasvua.

Jo useita vuosia jatkunut muuttoliike ylläpitää edelleen asuntojen kysyntää Suomen kasvukeskuksissa. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan vuonna 2002 vaihtoi 277 000 henkeä asuinkuntaa. Muuttajien määrä on noin viisi prosenttia Suomen väkiluvusta.

Kesällä 2001 alkanut asuntokaupan vilkastuminen jatkui koko vuoden 2002 ajan. Edellytykset asuntojen kysynnän jatkumiselle ovat hyvät. Kysyntää tukee EMU-alueen suhteellisen vakaa ja matala korkotaso ja kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. VTT ja Rakennusteollisuus RT arvioivat, että vuonna 2002 Suomessa aloitettiin yhteensä 28 000 asunnon rakentaminen ja että vuonna 2003 aloitusmäärä hieman kasvaa.

Tyhjien teollisuus- ja liikerakennusten määrä Suomen kasvukeskuksissa on tällä hetkellä huomattavasti normaalitasoa alhaisempi. Sen sijaan toimistorakennusten vajaakäyttöaste on useissa kasvukeskuksissa noussut noin viiteen prosenttiin. Toimistorakennusten aloituksia vähennettiin voimakkaasti jo vuoden 2001 toisella vuosipuoliskolla, joten valmistuvien uusien toimistotilojen tarjonta on voimakkaasti supistumassa. Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin sekä kulutuksen ja palvelujen kasvu aiheuttavat edelleen julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten lisärakentamistarvetta.

Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa myös kiinteistöteknikkamarkkinoita.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vilkastuvat moottoritie-, rata- ja satamainvestointien käynnistyessä Etelä-Suomessa. VTT arvioi MVR-investointien kasvavan Suomessa vuonna 2003 kolme prosenttia. Vuosaaren sataman, Turun moottoritien, Kehä III:n, Lahden oikoradan ja uuden ydinvoimalaitoksen vaatimat infrastruktuuriinvestoinnit lisäävät maa- ja vesirakennus-tuotantoa useiden lähivuosien aikana.

Suomen viidennen ydinvoimalan rakentaminen aiheuttaa merkittäviä rakennusteknisiä, kiinteistötekniisiä ja teollisuusputkistotöitä. Voimalaitoksen lisäksi rakennetaan toimisto- ja sosiaalituloja sekä asuntoja ja varastoja. YIT:n esivalmistustehtaiden osaminen ja kapasiteetti sekä Suomessa että Calorilla Ruotsissa sopivat voimalaitoksen prosessiputkistojen, säiliöiden ja allasvuorauksen valmistamiseen ja asentamiseen. Voimalaitosten korkeapaineputkijärjestelmien suunnittelussa, tuottamisessa, asentamisessa ja kunnossapidossa YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa. Kiinteistöihin liittyvän normaalin kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa asennetaan erilaisten laitetilojen ilmanvaihto-, jäähdytys-, palohälytys- ja palosammutusjärjestelmiä.

Ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 miljoonaa euroa. Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

ETLA arvioi YIT Installaatioiden kannalta tärkeiden Suomen teollisuuden investointien vähentyneen noin kymmenen prosenttia vuonna 2002. Yhteensä kansantalouden kiinteät investoinnit vähenivät 2,5 prosenttia. Vientialoilla kapasiteetin käyttöasteet nousevat vuonna 2003 vain vähän, joten investointikysynnässä ei odoteta

suuria muutoksia. ETLA ennustaa kiinteiden investointien kasvavan 2,5 prosenttia vuonna 2003. Teollisuuden, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja tietoliikenneverkkojen kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä.

Laajakaistaliittymien sekä kiinteistöihin liittyvien tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvu jatkuu. Samoin lisääntyvät kiinteistöjen automaatio-, erilaiset valvonta- ja seurantajärjestelmät sekä niiden etähallinta. Kasvava laajakaistaliittymien määrä lisää myös taajamaverkkojen rakentamistarvetta, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Tietoliikennealalla vallinneen epävarmuuden takia operaattorit ovat siirtäneet investointejaan ja nostaneet samalla verkkojensa käyttöastetta. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuneiden investointien määrä on vähentynyt eikä investointien odoteta kasvavan merkittävästi vielä vuoden 2003 aikana. Langattomien lähiverkkojen kysyntä sen sijaan on kasvanut ja kasvun odotetaan edelleen jatkuvan.

Teleoperaattorit keskittyvät yhä enemmän ydinliiketoimintaansa palvelujen kehittämiseen ja myyntiin loppuasiakkaille ja ulkoistavat teknisiä verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja. Suomessa paikalliset puhelinyhtiöt ovat tähän mennessä ulkoistaneet pääasiassa raskaan verkon rakentamista. Myös muiden toimintojen ulkoistaminen laajenee lähivuosina.

Ruotsi

Ruotsalainen Konjunkturinstitutet (KI) arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin BKT:n kasvaneen 1,6 prosenttia ja ennusti vuosien 2003 ja 2004 kasvuksi 1,8 ja 2,8 prosenttia. KI arvioi kansantuotteen kasvun voimistuvan vuoden 2003 loppupuolelta alkaen kotitalouksien kulutuksen ja viennin vetämänä. Viennin kasvu kääntyi vuonna 2002 positiiviseksi 0,7 prosenttiin ja sen odotetaan vauhdittuvan 3,1 ja 6,9 prosenttiin vuosina 2003 ja

2004. Kiinteät investoinnit vähentyivät 3,5 prosenttia vuonna 2002. Konjunkturinstituttet ennustaa investointien kasvavan 1,5 ja 4,8 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. Kl:n joulukuun suhdannebarometrissa Ruotsin teollisuus ei odottanut kasvua vielä vuoden 2003 alkukuukausina.

Ruotsin rakennusteollisuusliitto Sveriges Bygginstrier arvioi marraskuussa 2002 rakentamisen kasvaneen yhden prosentin vuonna 2002 ja kasvavan 3 ja 4 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. Euroconstruct arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin rakennustuotannon kääntyneen 0,7 prosentin kasvuun vuonna 2002 ja ennustaa 3,6 prosentin kasvua vuodelle 2003. Konjunkturinstituttin joulukuun suhdannebarometri ennakoi rakentamisen vähenevän vielä lähikuukausien aikana.

Suomen ja Ruotsin markkinoilla asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa molemmissa maissa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita. Ruotsalainen Industrifakta arvioi YIT:n Calorin näkökulmasta tärkeiden kiinteistötekniikkamarkkinoiden säilyvän vakaina tai hieman kasvavan vuonna 2003. Pohjoismaissa putkisto- ja säiliötoimitusten kysyntää lisäävät lähivuotina energiainvestoinnit, Norjan Snöhvit-kaasukäntän rakentaminen ja eräät puunjalostusteollisuuden hankkeet.

Ruotsin LVIS-liitto VVS-Installatörerna arvioi Ruotsin installatiomarkkinoiden kooksi noin 6 miljardia euroa vuonna 2001.

Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Euroopan komissio julkisti marraskuussa Baltian maiden BKT-ennusteensa. BKT:n kasvuennusteet vuosille 2002 - 2004 ovat Virossa 4 - 5 prosenttia, Latviassa 5 - 6 prosenttia ja Liettuassa 4 - 5 prosent-

tia. Venäjällä kasvu on tänä ja ensi vuonna noin 4 prosenttia. Investoinnit ja rakentaminen kasvavat näissä maissa BKT:ta nopeammin.

Valmistautuminen EU:n jäsenyyteen vuonna 2004 on lisännyt teollisuus-, vesihuolto- ja ympäristöinvestointeja sekä toimitilarakentamista. Väestön tulotason kasvaessa uusien nykyaikaisten asuntojen kysyntä on käynnistynyt Baltian suurimmissa kaupungeissa ja Venäjällä. YIT:n tilauskanta on kasvanut alueella nopeasti kansainväliseen rahoitukseen perustuvien hankkeiden ja asuntotuotannon käynnistämisen ansiosta.

Maailmanpoliittinen tilanne epävarma

Epävarman maailmanpoliittisen tilanteen pitkittyminen voi hidastaa talouskehitystä ja heikentää edellä kuvattuja markkinäkymä.

YIT:n markkinastrategia

YIT tähtää markkinoita nopeampaan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan strategiana määrätietoinen palveluketjun pidentäminen investointihankkeiden koko elinkaarelle suunnittelusta ja toteutuksesta huoltoon ja ylläpitoon sekä käytön aikaisiin palveluihin.

Teollisuuden, tietoliikenneverkkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-Yhtymän toimialarakenne mahdollistaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevien investointi- ja ylläpitopalvelujen tarjoamisen teollisuus-, energia-, kiinteistö- ja tietoliikennesektoreiden asiakkaille. Strategisia laajentumisalueita ovat Skandinavian installatiomarkkinat sekä Baltian ja Venäjän rakennusmarkkinat. YIT on johdonmukaisesti toteuttanut strategiaansa. Siitä viimeisimpänä esimerkkinä on katsauskaudella konserniin liitetty YIT Primatol Oy.

Alakonsernien tuloskehitys:

YIT Rakennus

YIT Rakennus-alakonsernin liikevaihto kasvoi edellisvuodesta 10 prosenttia ja oli 1 111,8 miljoonaa euroa (1 013,8 Me). Liikevoitto 70,3 miljoonaa euroa (79,4 Me) oli 11 prosenttia edellisvuotista pienempi. Tilauskanta vuoden lopussa oli 21 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 619,3 miljoonaa euroa (509,8 Me). Erityisen voimakkaasti kasvoi kansainvälisen toiminnan tilauskanta, jonka osuus koko tilauskannasta nousi 26 prosenttiin (15 %).

Talonrakennuksen liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja oli 619,4 miljoonaa euroa (592,1 Me). Liikevoitto 49,3 miljoonaa euroa (49,1 Me) oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Tilauskanta vuoden lopussa oli 22 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 292,6 miljoonaa euroon (240,6 Me).

Talonrakennus vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella sen toimialaan kuuluu myös muu talonrakentaminen. Asuntokysyntä pysyi pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa edelleen korkealla tasolla. Omistusasuntojen kysynnän vilkkauteen vaikutti muuttoliikkeen ohella alhainen korkotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa positiiviseen kehittymiseen.

Vuoden 2002 aikana käynnistettiin 3 278 (3 169) asunnon rakentaminen. Niistä 2 244 (1 413) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Kauden aikana valmistui 3 170 (2 989) asuntoa, joista 1 534 (1 669) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 338 (3 224) asuntoa, joista 2 198 (1 382) oli vapaarahoitteisia.

Liike- ja toimitilahankkeita toteutettiin maakuntakeskuksissa, mm. Mediaani-toimitalo Oulussa, terveysteknologiakeskus Mediwest Seinäjoella ja Hartwallin tuotantolaitoksia Lahdessa. YIT:llä on liike- ja toimistorakennusoikeutta keskeisillä paikoilla

Tampereella, Oulussa, Turussa ja Jyväskylässä. Joensuussa aloitettiin monitoimihallin rakentaminen. Hallista tulee Suomen suurin puurakennus.

Kiinteistöpalveluiden liikevaihto oli 10 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 206,8 miljoonaa euroa (187,2 Me). Liikevoitto supistui 13,1 miljoonaan euroon (22,7 Me). Heikentynyttä myyntivoittoa selittää osittain vertailuvuoden tulokseen sisältynyt pääkonttorikiinteistön myynnistä saatu 4,9 miljoonan euron myyntivoitto. Toimistorakennusten vajaakäyttöasteen nousu lisäsi sijoittajien tuottovaatimuksia ja heikensi siten kiinteistökehitystoiminnan kannattavuutta. Vuoden lopun tilauskanta oli 117,6 miljoonaa euroa (138,9 Me).

Kiinteistöpalvelut tarjoaa kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitopalveluja ja projektinjohtopalveluja koko maassa. Pääkaupunkiseudulla ja lähiympäristössä se tarjoaa lisäksi hanke- ja toimitilapalveluja sekä toimitila- ja korjausrakentamispalveluja. Merkittäviä kiinteistökehityshankkeita aloitettiin ja myytiin sijoittajille pääkaupunkiseudulla. Toimistotilojen kysyntä supistui vuoden aikana, mutta liiketilojen kysyntä jatkui. Kiinteistöpalvelut siirsi toimitilarakentamisessa painopistettä julkiseen rakentamiseen sekä kilpailu- ja projektinjohtourakointiin.

Korjausrakentaminen, kiinteistönhoito ja kunnossapito sekä kiinteistöjohtaminen olivat vahvassa kasvussa.

Infrapalveluiden 118,8 miljoonan euron (115,5 Me) liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 3 prosenttia. 4,1 miljoonan euron (4,3 Me) liikevoitto oli hieman edellisvuotista pienempi. Vuoden lopun tilauskanta oli 50,5 miljoonaa euroa (51,3 Me).

Infrapalvelut tarjoaa infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitopalveluja. Vuonna 2002 tuotevalikoimaan lisättiin putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin.

Kansainvälisen toiminnan liikevaihto kasvoi 40 prosenttia ja nousi 168,4 miljoonaan euroon (120,3 Me). Liikevoitto oli 6,2

miljoonaa euroa (7,1 Me). Tilauskanta kaksinkertaistui vuoden aikana ja nousi 158,6 miljoonaan euroon (79,0 Me).

Kansainvälisen toiminnan painopiste on Itämeren alueella. Volyymi kasvoi voimakkaasti Baltian rakentamispalveluissa ja Makroflex-tuotteiden myynnissä. Venäjän rakentamispalveluissa oli tasaista kasvua. Vesi- ja ympäristötekniikassa volyymi säilyi entisellään. Japanin Moskovan suurlähetystön rakennustyöt käynnistyivät syksyllä ja Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen vuoden lopulla. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa kehitettiin voimakkaasti Pietarissa, Tallinnassa, Pärnussa ja Vilnassa.

YIT Installaatiot

YIT Installaatiot -alakonsernin 581,7 miljoonan euron (627,8 Me) liikevaihto oli 7 prosenttia edellisvuotista pienempi. YIT Installaatiot on Pohjoismaiden suurimpia yrityksiä kiinteistötekniikan palveluiden sekä teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden toimialoilla. Markkinat kehittyivät vuoden aikana vaihtelevasti eri toimialoilla. Sekä Suomessa että Ruotsissa vilkas asuntorakentaminen ylläpiti kiinteistötekniikan kysyntää toimitilarakentamisen supistumisesta huolimatta. Teollisuuden kunnossapidon kehitys jatkui vakaana, mutta investointien kysyntä laski voimakkaasti. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus YIT Installaatioiden liikevaihdosta oli 61 prosenttia (53 %).

Kansainvälisen liiketoiminnan arvo oli 228,8 miljoonaa euroa (218,5 Me) ja sen osuus liikevaihdosta nousi 39 prosenttiin. Pääosa kansainvälisen toiminnan liikevaihdosta tuli Ruotsista ja Norjasta, jossa YIT:n ruotsalainen tytäryhtiö Calor AB vastaa toiminnasta.

Liikevoitto oli 21,1 miljoonaa euroa (24,9 Me). Vertailuvuoden tulokseen sisältyi 6 miljoonaa euroa pintakäsittelyliiketoimin-

nan myynnistä syntyneitä myyntivoittoa, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli 12 prosenttia edellisvuotista parempi.

YIT Installaatioiden tilauskanta vuoden lopussa oli samalla tasolla kuin vuotta aiemmin eli 225,5 miljoonaa euroa (226,0). Ulkomaantoiminnan tilauskanta siitä oli 95,4 miljoonaa euroa (99,6 M€).

Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmän (aiemmin Talotekniikka) liikevaihto vuonna 2002 laski 8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 145,8 miljoonaa euroa (158,2 Me). Tulos parani edellisvuotisesta. Toimintaa oli 30 paikkakunnalla Suomessa. Liikevaihdosta noin puolet tulee huolto- ja kunnossapitotoiminnasta. Tilauskanta vuoden lopussa oli 48,5 miljoonaa euroa (56,3 Me).

Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän liikevaihto laski 20 prosenttia edellisvuotiseen verrattuna ja oli 163,4 miljoonaa euroa (204,1 Me). Liikevaihdon lasku johtui teollisuuden investointiprojektien kysynnän laskusta. Toiminnallinen tulos säilyi kuitenkin hyvänä. Tilauskanta vuoden lopussa oli 40,0 miljoonaa euroa (50,0 Me).

Metsäteollisuuden investoinnit vähenivät katsausvuonna merkittävästi ja myös energiateollisuudessa kysyntä laski. Prosessi- ja perusmetalliteollisuudessa kysyntä säilyi hyvällä tasolla. Meriteollisuudessa kysyntä oli hyvä alkuvuonna, mutta laski vuoden loppua kohti.

Liiketoimintaryhmän organisaatiota selkeytettiin vuoden lopulla sulauttamalla YIT Teollisuus Oy ja YIT Power Oy yhdeksi yhtiöksi, jonka nimeksi tuli YIT Industria Oy. Se muodostaa nyt Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

Teollisuuden kunnossapito -liiketoimintaryhmän liikevaihto nousi 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 104,4 miljoonaa euroa (91,1 Me). Toiminnallinen tulos oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Kysyntä kunnossapitomarkkinoilla jatkui vakaana koko vuoden. Kunnossa-

pitopalvelujen ulkoistamiskehitys jatkui ja vuonna 2002 YIT solmi useita uusia kumppanuussopimuksia tuotantolaitosten kunnossapidosta ja sen kehittämisestä eri teollisuudenaloilla. Tilauskanta, joka käsittää pääasiassa pitkäaikaisia kumppanuussopimuksia, oli vuoden lopussa 64,2 miljoonaa euroa (45,2 Me).

Skandinavia-liiketoimintaryhmä tarjoaa kiinteistötekniikka- sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluita Ruotsissa ja Norjassa. Ryhmän liikevaihto vuonna 2002 kasvoi 5 prosenttia ja oli 201,1 miljoonaa euroa (192,3 Me). Tulos kehittyi edelleen myönteisesti. Tilauskanta kauden lopussa oli 92,1 miljoonaa euroa (90,7 Me).

Ruotsissa asuntorakentaminen on kasvussa, mutta kasvu hidastui vuoden loppupuolella. Kiinteistötekniikan kysyntä uudisrakentamisessa säilyi kuitenkin hyvällä tasolla toimitilarakentamisen vähenemisestä huolimatta. Huolto- ja kunnossapitokysyntä kiinteistötekniikassa on vakaa. Teollisuuden investoinnit olivat edelleen vaatimattomalla tasolla ja niiden odotetaan vilkastuvan vasta vuoden 2003 loppupuolella.

YIT Primatel

YIT Primatelin liikevaihto kesä-joulukuulta 2002 oli 95,8 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta noin 60 prosenttia perustuu pitkäjänteisiin asiakassopimuksiin ja 40 prosenttia projektituotantoon. Liikevoitto oli 6,0 miljoonaa euroa. Tilauskanta katsausvuoden lopussa oli 94,0 miljoonaa euroa.

YIT-konsernin osana YIT Primatel on operaattorista riippumaton toimija, jonka toiminta-alueita Suomen ohella ovat Skandinavia, Baltia ja Venäjän lähialueet. Teleoperaattorit ulkoistavat verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja koko tällä markkina-alueella. Vuonna 2002 YIT Primatel solmi laajan yhteistyösopimuksen Song Networksin kanssa.

Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2002 alussa 58 767 370 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden lukumäärä 29 383 685 kappaletta. Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin neljässä erässä yhteensä 725 300 eurolla. Vuoden lopussa osakepääoma oli 59 492 670 euroa ja osakkeiden määrä 29 746 335.

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2002 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 24 prosenttia korkeampi kuin edellisenä vuonna eli 16,79 euroa (2001: 13,50 e). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi.

Osakkeen korkein noteeraus vuoden 2002 aikana oli 19,65 euroa (13,95 e) ja alin 13,20 euroa (10,42 e). Keskikurssi oli 16,40 euroa (12,66 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 489,9 miljoonaa euroa (389,7 Me).

Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2002 aikana 9 911 550 (4 447 612) kappaletta. Vaihdon arvo oli 162,5 miljoonaa euroa (56,3 Me).

Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 2002 päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuun.

Omat osakkeet

YIT:llä oli hallussaan vuoden 2002 alussa omia osakkeita yhteensä 515 279 kappaletta, mikä vastasi 1,8 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssissä aikaisempien vuosien yhtiökokousten päätösten perusteella. 2.1. - 23.1.2002 yhtiö osti omia osakkeita yhteensä 52 021 kappaletta. Hankittujen

osakkeiden kokonaishinta oli 709 186 euroa ja keskihinta 13,63 euroa/osake.

Yhtiökokous 7.3.2002 päätti hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla vähintään 200 ja enintään 700 000 yhtiön omaa osaketta. Yhtiökokous päätti myös valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1 267 300 yhtiölle aikaisemmin hankitun tai edellä olevan päätöksen perusteella hankittavan oman osakkeen luovuttamisesta. Päätöksen perusteella yhtiö hankki 1.11.2002 omia osakkeita 200 kappaletta. Omia osakkeita ei luovutettu vuoden 2002 aikana.

31.12.2002 yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu keskihintaan 12,64 euroa/osake. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita.

Muutoksia omistajarakenteessa

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2002 alussa 2 969 ja sen päättyessä 3 271. Ulkomaisessa omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan vuoden alussa 15,0 prosenttia ja sen päättyessä 22,1 prosenttia osakkeista. Muu ulkomainen omistus katsauskauden lopussa oli 2,7 prosenttia, joten ulkomaalaisomistus nousi yhteensä 24,8 prosenttiin.

Tapiola-ryhmä ilmoitti 13.2.2002, että ryhmän osuus YIT:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli laskenut 13,49 prosenttiin. 9.12.2002 Tapiola-ryhmä ilmoitti osuuden laskeneen 9,97 prosenttiin. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola ilmoitti 28.2.2002, että sen osuus YIT:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli laskenut 4,16 prosenttiin.

Vuoden 1998 optio-oikeudet

Vuoden 1998 optio-oikeuksien (A ja B) nojalla noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla on oikeus

merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta, joiden perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2 400 000 eurolla.

Vuoden 2002 aikana käytiin kauppaa 562 580 kappaletta A optio-oikeuksia 4,41 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita yhteensä 341 250 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 682 500 eurolla.

B optio-oikeudet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden loppuun mennessä käytiin kauppaa 82 700 kappaletta optio-oikeuksia 3,67 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin yhteensä 21 400 osaketta ja merkintöjen perusteella osakepääomaa korotettiin 42 800 eurolla.

Vuoden 2002 optio-oikeudet

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittävaksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 C optio-oikeutta ja yhteensä enintään 950 000 D optio-oikeutta. 191 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä merkitsi 406 140 C optio-oikeutta optioiden merkintäaikana 13.5. - 14.6.2002. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi loput 43 860 C optio-oikeutta, joista vuoden 2002 loppuun mennessä annettiin vielä 19 johto- ja avainhenkilön merkittäviksi 33 210 optio-oikeutta. YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D optio-oikeudet, jotka on tarkoitettu jakaa vuosina 2003 - 2005 konsernin johto- ja avainhenkilöille, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.

Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden kahden euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 1 400 000 kappaletta, mikä 31.12.2002 olisi ollut 4,7 prosenttia yhtiön koko osakekannasta. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4. - 30.11. siten, että C optio-oikeuksilla merkintä-

aika alkaa 1.4.2004 ja D optio-oikeuksilla 1.4.2005. Molemmilla merkintäaika päättyy 30.11.2006.

Osakkeen merkintähinta on 15,19 euroa/osake. Merkintähintaa alennetaan 1.1.2003 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä jaettavan osakekohtaisen osingon määrällä.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

YIT valitti konserniverokeskuksen maaliskuussa vuodelta 1997 määräamästä 10,9 miljoonan euron jälkiverosta. Konserniverokeskuksen oikaisulautakunta ilmoitti joulukuussa 2002 hyväksyvänsä YIT:n oikaisuvaatimuksen. Jälkivero korkoineen 11,0 miljoonaa euroa palautettiin YIT:lle 16.1.2003. Koska päätöstä koskeva valitus-aika on vielä kesken, jälkiveron palautusta ei ole otettu huomioon vuoden 2002 tulosta laskettaessa.

Näkymät vuodelle 2003

Arvioimme YIT:n liikevaihdon ja tuloksen kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

Hallitus

Tuloslaskelma

(1 000 euroa)

67

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2002	2001	2002	2001
Liikevaihto	1)	1 763 047	1 623 142	2 879	5 116
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-3 964	-9 313		
Valmistus omaan käyttöön		643	647		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		802	-592		
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	3 126	17 745	3 199	4 209
Materiaalit ja palvelut	3)	1 015 613	946 597		
Henkilöstökulut	4)	417 390	368 257	4 150	3 792
Poistot ja arvonalentumiset	5)	29 681	26 200	454	408
Liiketoiminnan muut kulut		211 160	190 829	12 150	10 846
		1 673 844	1 531 883	16 754	15 046
Liikevoitto	6)	89 810	99 746	-10 676	-5 721
Rahoitustuotot ja -kulut	7)	-12 194	-10 975	-400	-112
Voitto ennen satunnaisia eriä		77 616	88 771	-11 076	-5 833
Satunnaiset erät	8)			53 630	51 000
Voitto ennen veroja		77 616	88 771	42 554	45 167
Tilinpäätössiirrot	9)				875
Tuloverot	10)	-33 778	-26 775	-22 750	-13 481
Vähemmistön osuus		-812	-435		
Tilikauden voitto		43 026	61 561	19 804	32 561

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2002	2001	2002	2001
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat 11)					
Aineettomat hyödykkeet					
		945	218	113	113
		161	513		
		8 555	6 924	127	14
		22			
		9 683	7 655	240	127
Konserniliikearvo					
		71 768	46 916		
Aineelliset hyödykkeet 11)					
		3 056	3 482	682	682
		15 706	16 054	1 117	934
		40 858	39 757	882	934
		1 269	1 533	260	144
		1 058	8 884		
		61 947	69 710	2 941	2 694
Sijoitukset 12,24)					
				326 555	289 219
		3 448	2 918		
		3 533	3 413	1 057	1 057
		7 173	6 461	7 173	6 461
		142			
		14 296	12 792	334 785	296 737
Pysyvät vastaavat yhteensä					
		157 694	137 073	337 966	299 558
Vaihtuvat vastaavat					
Vaihto-omaisuus					
		14 950	13 296		
	22)	50 124	46 022		
	14)	266 048	197 975		
		7 012	1 976		
		338 134	259 269		
Saamiset 15)					
		7 536	4 552		
		235 330	211 749	582	489
		156 667	159 431	160 854	170 501
		15 571	22 503	58 661	68 369
		88 379	84 801	1 681	2 207
		503 483	483 036	221 778	241 566
Rahoitusarvopaperit 16)					
		10 691	18 618	9 840	14 077
		28 247	18 398	2 306	1 789
Vaihtuvat vastaavat yhteensä					
		880 555	779 321	233 924	257 432
Vastaavaa yhteensä					
		1 038 249	916 394	571 890	556 990

Tase

(1 000 euroa)



	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2002	2001	2002	2001
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	17)				
Osakepääoma		59 493	58 767	59 493	58 767
Ylikurssirahasto		58 478	54 920	58 478	54 920
Omien osakkeiden rahasto		7 173	6 461	7 173	6 461
Vararahasto		482	618		
Edellisten tilikausien voitto		204 547	168 103	149 638	142 165
Tilikauden voitto		43 026	61 561	19 804	32 561
		373 199	350 430	294 586	294 874
Vähemmistöosuus		2 929	3 199		
Pakolliset varaukset	19)	14 178	10 097		
Vieras pääoma					
Laskennallinen verovelka	20)	6 915	5 353		
Pitkäaikainen vieras pääoma	20)				
Joukkovelkakirjalainat		73 637	73 638	73 637	73 638
Lainat rahoituslaitoksilta		32 105	29 763	31 581	25 108
Eläkelainat		24 301	30 013	23 374	29 050
Ostovelat		329	112		
Muut pitkäaikaiset velat		946	2 265	9	48
		131 318	135 791	128 601	127 844
Lyhytaikainen vieras pääoma	21)				
Lainat rahoituslaitoksilta		6 540	5 058	3 217	3 217
Eläkelainat		5 712	8 444	5 676	5 676
Saadut ennakot	22)	71 757	54 510		
Rakennusrahastovelat		164 205	108 581		
Ostovelat		71 869	65 603	531	503
Muut lyhytaikaiset velat		52 664	40 451	134 628	119 236
Siirtovelat		136 963	128 877	4 651	5 640
		509 710	411 524	148 703	134 272
Vieras pääoma yhteensä		647 943	552 668	277 304	262 116
Vastattavaa yhteensä		1 038 249	916 394	571 890	556 990



Rahoituslaskelma

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	77 616	88 771	-11 076	-5 833
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	29 681	26 200	454	408
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 414	3 821	6	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-941	-15 578	-6	-1 984
Rahoitustuotot ja -kulut	12 194	10 975	400	112
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	119 964	114 189	-10 222	-7 297
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-18 399	-70 763	11 129	-7 325
Vaihto-omaisuuden muutos	-78 865	-9 903		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	104 279	39 642	-2 342	1 424
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	126 979	73 165	-1 435	-13 198
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-13 893	-11 044	-11 355	-8 837
Saadut osingot	88	237	2 440	72
Saadut korot ja rahoitustuotot	1 420	2 141	8 542	9 679
Maksetut verot	-37 935	-24 197	-25 732	-14 178
Liiketoiminnan rahavirta	76 659	40 302	-27 540	-26 462
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-60 260	-66 319	-814	-308
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	12 365	42 533		9 983
Investoinnit sijoituksiin	-338	-158	-37 336	-49 234
Sijoitusten luovutustappiot/tuotot	-392	13 553	7	40 483
Investointien rahavirta	-48 625	-10 391	-38 143	924
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	4 283		4 283	
Omien osakkeiden hankinta	-712	-5 261	-712	-5 261
Lainasaamisten muutos	844	770	9 977	-13 550
Lyhytaikaisten lainojen nostot	70		131 588	110 436
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-380	-2 162	-110 436	-99 885
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10 403	58 721	10 000	50 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 126	-35 691	-9 243	-35 670
Maksetut osingot	-24 494	-21 964	-24 494	-21 965
Saadut konserniavustukset			51 000	53 179
Rahoituksen rahavirta	-26 112	-5 587	61 963	37 284
Rahavarojen muutos	1 922	24 324	-3 720	11 746
Rahavarat tilikauden alussa	37 016	12 692	15 866	4 120
Rahavarat tilikauden lopussa	38 938	37 016	12 146	15 866

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

YIT-Yhtymä Oyj (Y-tunnus 0112650-2) 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 osakkuusyritykset.

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 - 10 vuoden tasapoistoajoja. Hankintavuoden jälkeen lisäkauppahinnoista syntyneet erot on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosakkaiden osuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränä konsernitaseessa ja -tuloslaskelmassa.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritysten tilinpäätöstiedot on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomasuomenmenetelmää käyttäen. Yhdistelyssä on eliminoitu konsernin omistussuutta vastaava määrä osakkuusyrityksissä aktiivista sisäisestä katteesta. Konsernin omistussuhteiden mukaiset osuudet osakkuusyritysten yhteenlasketuista tuloksista on esitetty tuloslaskelmassa omana eränä.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla.

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

Aineettomat oikeudet	5 – 10 vuotta
Liikearvo	5 – 10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5 – 10 vuotta
Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 15 vuotta
Muu käyttöomaisuus	4 - 40 vuotta

Mikrotietokoneet kirjoittamiseen kirjataan suoraan kuluksi.

Arvonkorotukset

Maa- ja vesialueisiin sekä rakennuksiin kohdistuneet arvonkorotukset ovat poistuneet konsernista kyseisten kohteiden myynnin seurauksena.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintameno, joka sisältää hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot tai hankintamenoa alempaan jälleenhankintahintaan tai todennäköiseen luovutushintaan. Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvostuksessa on huomioitu markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

Aineiden ja tarvikkeiden käyttö on kirjattu painotetun keskihintaperiaatteen mukaan.

Vaihto-omaisuuden muutos

Konsernin vaihto-omaisuuden muutos ei ole johdettavissa taseista konserniarvokentässä 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. Tilauksentien sisältyvien tappiollisten projektien ennakointi tappio on kirjattu kokonaan kuluksi.

Calor-konserni on tilikauden 2002 aikana siirtynyt YIT-konsernin mukaiseen bruttokirjauskäytäntöön osatuloutuskirjauksissa. YIT Primatel Oy siirtyi osatuloutuskäytäntöön tilinpäätöksessään 31.12.2002.

Valuuttamääräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu Euroopan keskuspankin 31.12.2002 julkaisemiin kurssiin. Laina-saamiin ja velkoihin sekä valuuttamääräisiin urakkasaamiin liittyvät termiinisopimukset on arvostettu markkinakurssiin 31.12.2002.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitaessa muunnettu euroiksi Euroopan keskuspankin 31.12.2002 julkaisemiin kurssiin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omaan pääomaan.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden omiin pääomiin tehtyjä sijoituksia on suojattu valuuttamääräisillä lainoilla sekä termiini- ja valuuttavaihtosopimuksilla. Konsernitilinpäätöksessä on suojattujen valuuttamääräisten omien pääomien muuntoero kirjattu tuloslaskelmaan suojauksissa syntyneitä kurssieroja vastaan.

Valuuttamääräiset sopimukset on suojattu valuuttajohdannaisilla. Suojausten kurssierot on tuloutettu projektien valmiusasteen mukaisesti.

Konsernitilin käsittely

Tilikaudella 2002 tytäryhtiöt siirtyivät esittämään konsernitiliin kuuluvien pankkitiliensä saldot joko lyhytaikaisissa lainasaamisissa emoyhtiöltä tai muissa lyhytaikaisissa veloissa emoyhtiölle. Emoyhtiössä koko konsernitilin saldo näkyy rahavaroissa ja tytäryhtiöiden osuudet ovat joko saamisena tai velkana. Konsernin esittämistapaan muutoksella ei ole vaikutusta. Vertailuluvut edelliseltä vuodelta on muutettu vastaamaan uutta esittämiskäytäntöä.

Eläkejärjestelyt

Konserniyhtiöiden eläketurva on pääosin hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyrityksissä. 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

Suunnitelma- ja kokonaispoistojen kertynyt erotus on konsernitilinpäätöksessä jaettu verovelkaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Verovelka on laskettu paikallisen verokannan mukaan. Suomen osakeyhtiölain mukaan omaan pääomaan laskettu osuus ei kuulu jakokelpoiseen omaan pääomaan.

Tuloerot

Konsernituloslaskelmaan on kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat arvioitavat verot sekä aikaisempien tilikausien verojen oikaisu, samoin kuin laskennalliset verot. Laskennalliset verolat ja -saamiset on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille jaksotuseroille käyttäen paikallista verokantaa.

72

Tunnuslukujen
laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
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, €	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \pm \text{vähemmistöosuus tilikauden voitosta/tappiosta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake, €	$\frac{\text{Oma pääoma} - \text{omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$
Osakeantioikaistu osinko/osake, €	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$
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)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Vaihtuvuus, %	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

Rahoitusriskien hallinta

73

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

Valuuttariski

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

Merkittävät ulkomaisten tytäryhtiöiden omat pääomat suojataan valuuttamääräisillä luotoilla ja johdannaissovimuksilla.

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

Johdannaisista käytettävissä ovat termiinit, swapit ja optiot.

Korkoriski

Korkoriskin hallinta on keskitetty YIT:ssä emoyhtiön rahoitusosastolle.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että koko taseen näkökulmasta. Pääpaino vuonna 2002 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 sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

Likviditeetin hallinnan välineinä käytetään luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistusohjelmia. Talletuksia ei käytetä likviditeettipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetason (40%).

74

Viisivuotiskatsaus 1998 - 2002

	2002	2001	2000	1999	1998
TULOSLASKELMA (milj. €)					
Liikevaihto	1763,0	1 623,1	1 235,4	1 222,1	1 167,7
Muutos, %	8,6	31,4	1,1	4,7	24,1
Ulkomaantoiminnan osuus	386,9	330,5	146,4	165,3	200,0
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-1 643,5	-1 497,2	-1 126,8	-1 141,2	-1 095,7
Poistot ja arvonalentumiset	-16,9	-16,8	-13,9	-12,9	-14,2
Konserniliikkeen poisto	-12,8	-9,4	-5,0	-5,7	-3,3
Liikevoitto	89,8	99,7	89,7	62,3	54,5
% liikevaihdosta	5,1	6,1	7,3	5,1	4,7
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-12,2	-10,9	-10,2	-7,1	-8,5
Voitto ennen satunnaiseriä	77,6	88,8	79,5	55,2	46,0
% liikevaihdosta	4,4	5,5	6,4	4,5	3,9
Satunnaiset tuotot				18,5	0,1
Satunnaiset kulut			-0,1		-0,3
Voitto ennen veroja	77,6	88,8	79,4	73,7	45,8
% liikevaihdosta	4,4	5,5	6,4	6,0	3,9
Tilikauden voitto	43,0	61,6	54,7	60,7	28,4
TASE (milj. €)					
VASTAAVAA					
Aineettomat hyödykkeet	9,7	7,7	10,1	8,3	5,4
Konserniliikkeen arvo	71,8	46,9	13,7	12,3	12,1
Aineelliset hyödykkeet	61,9	69,7	85,2	78,3	88,1
Sijoitukset					
Omat osakkeet	7,2	6,5	7,8	4,2	
Muut sijoitukset	7,1	6,3	11,0	11,4	13,8
Vaihto-omaisuus	338,1	259,3	249,4	175,4	222,2
Saamiset	503,5	483,0	411,0	389,2	320,1
Rahoitusarvopaperit	10,7	18,6	1,4	13,4	5,1
Rahat ja pankkisaamiset	28,2	18,4	11,2	10,2	10,5
Vastaavaa yhteensä	1 038,2	916,4	800,8	702,7	677,3
VASTATTAVAA					
Osakepääoma	59,5	58,8	58,8	58,8	49,3
Muu oma pääoma	313,7	291,6	250,2	212,7	176,3
Vähemmistöosuus	2,9	3,2	1,6	6,7	11,1
Pakolliset varaukset	14,2	10,1	6,9	6,7	3,2
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Korollinen	130,4	133,5	89,2	125,2	128,4
Koroton	7,8	7,7	3,3	4,8	9,3
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Korollinen	12,6	14,2	38,9	15,5	44,7
Ennakkomaksut	71,8	54,5	47,1	43,7	42,4
Muu koroton	425,3	342,8	304,8	228,6	212,6
Vastattavaa yhteensä	1 038,2	916,4	800,8	702,7	677,3

	2002	2001	2000	1999	1998
TUNNUSLUKUJA					
Sijoitetun pääoman tuotto, %	17,8	21,6	21,2	15,5	13,7
Oman pääoman tuotto, %	12,2	19,1	19,1	18,3	13,9
Omavaraisuusaste, %	38,2	40,3	40,2	41,6	37,3
Korollinen nettovelka, milj. €	104,1	110,7	115,4	117,1	157,5
Quick ratio	1,2	1,5	1,2	1,7	1,3
Velkaantumisaste, %	28,2	31,9	38,1	42,8	66,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin milj. €	60,6	75,1	34,3	35,6	35,9
% liikevaihdosta	3,4	4,6	2,8	2,9	3,1
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. €	938,8	735,8	574,7	479,1	477,5
Ulkomaantoiminnan osuus	255,0	180,2	57,3	46,8	89,2
Henkilöstö keskimäärin	11 990	10 118	8 189	8 721	7 340
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake, €	1,49	2,14	1,90	1,59	0,98
Tulos/osake, €, laimennettu	1,47				
Tulos/osake, €, jälkiverot vähennettynä	1,86				
Oma pääoma/osake, €	12,54	11,92	10,52	9,25	7,69
Osinko/osake, €	0,90 ^{*)}	0,85	0,75	0,60	0,42
Osinko/tulos, %	60,4 ^{*)}	39,7	39,5	37,7	43,0
Osinko/tulos, % , jälkiverot vähennettynä	48,4 ^{*)}				
Efektiivinen osinkotuotto, %	5,4	6,3	5,5	5,5	5,7
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	11,3	6,3	7,2	6,9	7,6
Osakkeen kurssikehitys					
Keskikurssi, €	16,40	12,66	12,73	8,77	10,76
Alin kurssi, €	13,20	10,42	10,40	6,50	6,56
Ylin kurssi, €	19,65	13,95	14,20	11,00	16,15
Kurssi 31.12., €	16,79	13,50	13,60	10,90	7,40
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. €	489,9	389,7	389,3	315,0	217,1
Osakkeiden vaihdon kehitys					
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	9 912	4 448	10 825	9 066	11 831
Vaihto % koko osakekannasta	34,2	15,4	37,8	31,4	40,4
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl					
	28 970	28 747	28 762	28 871	29 308
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu					
	29 257				
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31.12., 1 000 kpl					
	29 179	28 868	28 626	28 897	29 338

^{*)} Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat sivulla 72.

76

Tuloslaskelman
liitetiedot

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
1. Liikevaihto				
Liiketoimintaryhmäkohtainen jakauma				
YIT Rakennus				
Talonrakennus	619 386	592 137		
Kiinteistöpalvelut	206 821	187 183		
Infrapalvelut	118 830	115 515		
Kansainvälinen toiminta	168 447	120 304		
Muut erät	-1 683	-1 318		
YIT Installaatiot	581 745	627 753		
YIT Primatel	95 752			
Muut erät	-26 251	-18 432	2 879	5 116
Yhteensä	1 763 047	1 623 142	2 879	5 116
Liikevaihtoon sisältyy:				
Oman tuotannon osakemyyntiä	162 243	127 972		
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	1 376 181	1 296 467	2 879	5 116
Pohjoismaat	227 973	208 545		
Venäjä	40 622	33 510		
Baltia	96 963	59 199		
Muu Eurooppa	18 138	18 528		
Aasia	2 818	6 476		
Afrikka	352	417		
Yhteensä	1 763 047	1 623 142	2 879	5 116
2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 505	9 544		3 426
Muut	1 621	8 201	3 199	783
Yhteensä	3 126	17 745	3 199	4 209
3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	614 147	524 837		
Varaston muutos	-64 202	-6 147		
	549 945	518 690		
Ulkopuoliset palvelut	465 668	427 907		
Yhteensä	1 015 613	946 597		
4. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	323 806	282 115	3 137	2 729
Eläkekulut	49 431	47 492	696	861
Muut henkilösivukulut	44 153	38 650	317	202
Yhteensä	417 390	368 257	4 150	3 792



	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat	3 653	4 265	762	599
Hallituksen jäsenet	92	108	92	106
Yhteensä	3 745	4 373	854	705
Henkilöstö keskimäärin liiketoimintaryhmittäin				
YIT Rakennus				
Talonrakennus	1 839	1 761		
Kiinteistöpalvelut	731	624		
Infrapalvelut	695	744		
Kansainvälinen toiminta	1 329	1 023		
Muut	68	66		
YIT Installaatiot	6 098	5 671		
YIT Primatel	988			
Muut	242	229		
Yhteensä	11 990	10 118		
Henkilöstö kauden lopussa	12 633	10 264		
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset				
Emoyhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta sekä kahden konserniyhtiön toimitusjohtajan eläkeiäksi 60 vuotta ja yhden konserniyhtiön toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi 62 vuotta. Muiden konserniyhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikä on lakisääteinen.				
5. Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineettomista hyödykkeistä	2 572	3 361	11	9
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	1 536	1 021	126	113
Poistot koneista ja kalustosta	12 413	12 016	299	257
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	373	432	18	29
Konserniliikearvon poisto	12 787	9 370		
Yhteensä	29 681	26 200	454	408
6. Liiketulos liiketoimintaryhmittäin				
YIT Rakennus				
Talonrakennus	49 308	49 140		
Kiinteistöpalvelut	13 077	22 743		
Infrapalvelut	4 116	4 251		
Kansainvälinen toiminta	6 216	7 069		
Muut erät	-2 360	-3 782		
YIT Installaatiot	21 077	24 865		
YIT Primatel	6 006			
Muut erät	-7 630	-4 540		
Yhteensä	89 810	99 746		

78

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
7. Rahoitustuotot ja kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			2 452	
Muilta	124	149	98	102
Yhteensä	124	149	2 550	102
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			7 246	7 937
Osakkuusyryksiltä				292
Muilta	90	452	77	149
Yhteensä	90	452	7 323	8 378
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			882	772
Muilta	1 236	1 374	278	468
Yhteensä	1 236	1 374	1 160	1 240
Sijoitusten arvonalennukset				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	-395	-53		
Yhteensä	-395	-53		
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-3 721	-3 093
Muille	-13 249	-12 897	-7 712	-6 739
Yhteensä	-13 249	-12 897	-11 433	-9 832
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 194	-10 975	-400	-112
Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto	-353	-143	-416	446
8. Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			53 630	51 000
Yhteensä			53 630	51 000
Satunnaiset erät yhteensä			53 630	51 000
9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus				875
10. Tuloverot				
Tulovero satunnaisista eristä			-15 553	-14 790
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-25 157	-28 048	3 786	1 355
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-10 827	-109	-10 983	-46
Laskennallisen verovelan muutos	2 206	1 382		
Yhteensä	-33 778	-26 775	-22 750	-13 481

Taseen liitetiedot

(1 000 euroa)

79

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
11. Käyttöomaisuuden muutokset				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	341	344	113	142
Lisäykset	896	33		
Siirrot toisesta omaisuuserästä	15			
Vähennykset	6	36		29
Hankintameno 31.12.	1 246	341	113	113
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	123	94		
Tilikauden poisto	178	29		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	301	123		
Kirjanpitoarvo 31.12.	945	218	113	113
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	3 801	3 217		
Lisäykset	27	584		
Hankintameno 31.12.	3 828	3 801		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 288	2 636		
Tilikauden poisto	379	652		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3 667	3 288		
Kirjanpitoarvo 31.12.	161	513		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	15 824	15 476	5 349	10 078
Lisäykset	2 687	2 306	124	
Siirrot toisesta omaisuuserästä	1 032			
Vähennykset	58	1 958		4 729
Siirrot toiseen omaisuuserään	15			
Hankintameno 31.12.	19 470	15 824	5 473	5 349
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	8 900	6 220	5 335	5 326
Tilikauden poisto	2 015	2 680	11	9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10 915	8 900	5 346	5 335
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 555	6 924	127	14
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	991			
Siirrot toisesta omaisuuserästä	63			
Siirrot toiseen omaisuuserään	1 032			
Kirjanpitoarvo 31.12.	22			
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 683	7 655	240	127



	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	85 120	42 550		
Lisäykset	38 021	42 570		
Vähennykset	382			
Hankintameno 31.12.	122 759	85 120		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	50 991	38 204		
Kirjanpitoarvo 31.12.	71 768	46 916		
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	3 482	14 162	682	682
Lisäykset	41	842		
Vähennykset	467	11 522		
Hankintameno 31.12.	3 056	3 482	682	682
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 056	3 482	682	682
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	28 169	49 778	3 552	3 527
Lisäykset	1 318	2 462	309	25
Siirrot toisesta omaisuuserästä	1 383			
Vähennykset	1 513	24 071		
Hankintameno 31.12.	29 357	28 169	3 861	3 552
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	12 115	18 300	2 618	2 505
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		7 206		
Tilikauden poisto	1 536	1 021	126	113
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	13 651	12 115	2 744	2 618
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 706	16 054	1 117	934
Koneet ja kalusto				
1.1.1995 jälkeen hankittu tuotantokalusto, hankintahinta yli 8 400 €				
Hankintameno 1.1.	45 030	33 932	3 639	3 639
Lisäykset	8 061	11 858		
Siirrot toisesta omaisuuserästä	800			
Vähennykset	1 864	760		
Hankintameno 31.12.	52 027	45 030	3 639	3 639
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	20 170	14 099	3 639	3 639
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	212			
Tilikauden poisto	6 703	6 071		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	26 661	20 170	3 639	3 639
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 366	24 860		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Muu kalusto ja ennen 1.1.1995 hankittu tuotantokalusto*)				
Kirjanpitoarvo 1.1.	14 897	18 615	934	7 579
Lisäykset	7 587	3 569	247	263
Vähennykset	885	1 342		6 651
Siirrot toiseen omaisuuserään	397			
Kirjanpitoarvo 31.12. ennen poistoja	21 202	20 842	1 181	1 191
Tilikauden poistot	5 710	5 945	299	257
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 492	14 897	882	934
Kaluston kirjanpitoarvo 31.12. yhteensä	40 858	39 757	882	934
*) Ennen 1.1.1995 hankittu tuotanto- ja muu kalusto sekä sen jälkeen hankittu tuotantokalusto, jonka hankintahinta alle 8 400 €, ja muu kalusto.				
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	2 996	1 927	613	604
Lisäykset	535	1 149	134	20
Vähennykset	23	80		11
Siirrot toiseen omaisuuserään	403			
Hankintameno 31.12.	3 105	2 996	747	613
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 463	1 031	469	440
Tilikauden poisto	373	432	18	29
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 836	1 463	487	469
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 269	1 533	260	144
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	8 884	176		
Lisäykset	303	9 603		
Vähennykset	1 446	895		
Siirrot toiseen omaisuuserään	6 683			
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 058	8 884		
Tuotannon koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.	26 413	28 854		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	61 947	69 710	2 941	2 694
12. Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			289 219	238 065
Lisäykset			37 336	57 821
Vähennykset				6 667
Hankintameno 31.12.			326 555	289 219
Osuudet osakkuusyriksissä				
Hankintameno 1.1.	2 918	2 643		918
Lisäykset	830	1 067		
Vähennykset	300	792		918
Hankintameno 31.12.	3 448	2 918		

82

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	3 413	3 563	1 057	1 300
Lisäykset	562	1 521	1	1
Vähennykset	442	1 671	1	244
Hankintameno 31.12.	3 533	3 413	1 057	1 057
Omat osakkeet				
Hankintameno 1.1.	6 461	7 773	6 461	7 773
Lisäykset	712	5 262	712	5 262
Vähennykset		6 574		6 574
Hankintameno 31.12.	7 173	6 461	7 173	6 461
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintameno 1.1.				24 524
Vähennykset				24 524
Hankintameno 31.12.				
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Hankintameno 1.1.		4 751		4 751
Vähennykset		4 751		4 751
Hankintameno 31.12.				
Muut sijoitukset				
Hankintameno 1.1.		106		
Lisäykset	142			
Vähennykset		106		
Hankintameno 31.12.	142			
Sijoitukset yhteensä	14 296	12 792	334 785	296 737
13. Arvonkorotukset				
Maa-alueet				
Arvo 1.1.	337			
Lisäykset		337		
Vähennykset	337			
Arvo 31.12.		337		
Rakennukset				
Arvo 1.1.	336			
Lisäykset		336		
Vähennykset	336			
Arvo 31.12.		336		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
14. Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153 059	105 697		
Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	89 689	56 524		
Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	8 453	17 370		
Valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	13 085	15 835		
Muut	1 762	2 549		
Yhteensä	266 048	197 975		
15. Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	441	240		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			132 819	34 274
Yhteensä			132 819	34 274
Lainasaamiset	2 735	3 579	1 833	2 573
Muut saamiset	92	470		
Siirtosaamiset	12	329		329
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	3 280	4 618	134 652	37 176
Laskennallinen verosaaminen				
Jaksotuseroista	6 538	3 329		
Yhdistelytoimenpiteistä	998	1 223		
Yhteensä	7 536	4 552		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	234 855	211 509	1	110
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			580	379
Lainasaamiset			26 202	133 368
Muut saamiset			56 450	57 000
Siirtosaamiset			1 517	1 661
Yhteensä			84 749	192 408
Saamiset osakkuusyrittäyksiltä				
Myyntisaamiset	34		1	
Lainasaamiset	186			
Yhteensä	220		1	
Lainasaamiset	153 746	155 852		286
Muut saamiset	15 479	22 033	2 211	11 369
Siirtosaamiset	88 367	84 472	164	217
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	492 667	473 866	87 126	204 390
Saamiset yhteensä	503 483	483 036	221 778	241 566
Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyviltä osakeyhtiöiltä yhteensä	153 698	154 707		

84

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Siirtosaamisten erittely				
Osatuloutusjaksotukset	72 136	70 231		
Muut erät	16 243	14 570	1 681	2 207
Yhteensä	88 379	84 801	1 681	2 207
Laskennallisiin verosaamisiin ei ole varovaisuuden periaatteen mukaisesti huomioitu verosaamista ulkomaisten tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista.				
16. Rahoitusarvopaperit				
Jälleenhankintahinta	10 691	18 618	9 840	14 077
Kirjanpitoarvo	10 691	18 618	9 840	14 077
Erotus				
17. Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	58 767	58 767	58 767	58 767
Optiot tilikaudella	726		726	
Osakepääoma 31.12.	59 493	58 767	59 493	58 767
Ylikurssirahasto 1.1.	54 920	53 492	54 920	53 492
Optioiden emissiovoitto	3 558		3 558	
Omien osakkeiden luovutusvoitto		1 428		1 428
Ylikurssirahasto 31.12.	58 478	54 920	58 478	54 920
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	6 461	7 773	6 461	7 773
Omien osakkeiden käyttö yritysinvestointiin		-6 574		-6 574
Siirto voittovaroista	712	5 262	712	5 262
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	7 173	6 461	7 173	6 461
Vararahasto 1.1.	618	486		
Siirto voittovaroista		137		
Siirto voittovaroihin	-137			
Muuntoero	1	-5		
Vararahasto 31.12.	482	618		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	229 664	188 526	174 726	162 817
Osingonjako	-24 494	-21 964	-24 494	-21 964
Siirto vararahastoon		-137		
Siirto vararahastosta	137			
Muuntoerojen muutos	-233	280		
Muut muutokset	185	86	118	
Siirto omien osakkeiden rahastosta		6 574		6 574
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-712	-5 262	-712	-5 262
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	204 547	168 103	149 638	142 165
Tilikauden voitto	43 026	61 561	19 804	32 561
	247 573	229 664	169 442	174 726
Oma pääoma yhteensä	373 199	350 430	294 586	294 874

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	204 547	168 103	149 638	142 165
Tilikauden voitto	43 026	61 561	19 804	32 561
Osakepääomakorotukset	-109	-109		
Vararahastosiirto Ruotsissa	-880			
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-5 667	-5 416		
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	240 917	224 139	169 442	174 726
18. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Poistoero 1.1.				875
Vähennys				-875
Poistoero 31.12.				
19. Pakolliset varaukset				
Eläkevaraukset	2 707			
Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	1 972	1 225		
Tappiotyövaraukset	4 700	4 559		
Muut pakolliset varaukset				
Vuokravastuuvaraukset	2 715	678		
Luottotappiovaraus	900	1 000		
Saneerausvaraus	1 184	1 628		
Muut varaukset		1 007		
Yhteensä	14 178	10 097		
Pakollisten varausten muutos				
Eläkevaraukset	2 707			
Pitkäaikaishankkeiden pakollisten varausten muutos	888	-224		
Vuokravastuuvaraus	2 037			
Saneerausvaraus	-444	1 628		
Luottotappiovaraus	-100	1 000		
Muiden pakollisten varausten muutos	-1 007	825		
Yhteensä	4 081	3 229		

86

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
20. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	6 915	5 353		
Yhteensä	6 915	5 353		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Rahalaitoslainat	10 860	14 705	10 841	14 682
Eläkelainat	2 280	7 290	1 467	6 883
Yhteensä	13 140	21 995	12 308	21 565
21. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			374	353
Muut velat			134 378	118 759
Siirtovelat			245	233
Yhteensä			134 997	119 345
Siirtovelkojen erittely				
Osatuloutusjaksotukset	52 888	58 586		
Henkilöstökulujaksotukset	69 432	55 954	895	796
Muut erät	14 643	14 337	3 756	4 844
Yhteensä	136 963	128 877	4 651	5 640
22. Osatuloutuksen vaikutus tase-eriin				
Vaihto-omaisuus/Keskeneräiset työt	479 778	408 130		
./ Osatuloutus	429 654	362 108		
Keskeneräiset työt taseessa	50 124	46 022		
Vieras pääoma/Saadut ennakomaksut	492 806	478 279		
./ Osatuloutus	421 049	423 769		
Saadut ennakot taseessa	71 757	54 510		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
23. Vastuositoumukset				
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	32 806	33 456	29 265	29 265
Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena.				
Lainoihin pantatut osakkeet yhteensä		7 286		
Muut omasta puolesta annetut vakuudet				
Muut	1 004	1 089		
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.				
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	8 314	4 753	237	225
Myöhemminä vuosina maksettavat	10 030	8 667	335	351
Yhteensä	18 344	13 420	572	576
Muut vastuut				
Takaisinostovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaatavista	91 288	86 211		148
Muut vastuositoumukset	604	559	399	442
Yhteensä	91 892	86 770	399	590
Takaukset				
Saman konsernin yritysten puolesta			325 695	293 660
Osakkuusyritysten puolesta	564	557	468	557
Muiden puolesta	7 215	6 708	961	1 360
Yhteensä	7 779	7 265	327 124	295 577
Johdannaissopimukset				
Valuuttatermiinisopimukset				
Käypä arvo	17 192	12 574	17 192	11 737
Kohde-etuuksien arvo	16 635	12 762	16 635	11 912



24. Osakkeet ja osuudet

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
YIT Rakennus Oy, Helsinki	100,00	5 000 000	EUR 50 000	193 140
YIT Installaatiot Oy, Helsinki	100,00	1 000 000	EUR 10 000	26 259
YIT Primatel Oy	100,00	50 000	EUR 5 000	37 336
YIT Kalusto Oy, Urjala	100,00	25 000	EUR 5 000	5 170
YIT Tietotekniikka Oy, Helsinki	100,00	2 500 000	EUR 5 000	5 018
YIT-Yhtymän Lomakeskus Oy, Helsinki	100,00	2 300	EUR 391	1 811
Calor AB, Solna (konserni)	100,00	30 000	SEK 3 000	57 821
E. Berglunds Värme AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	220 *)
H.Bergström Rör & Svets i Falmark AB,Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
BR Energi AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
Brunnanders Rör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	10 *)
Calnova Ingenjörer AB, Solna	100,00	2 000	SEK 200	22 *)
Calor Fastigheter AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
YIT Projektrör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Calvan Maskin AB, Solna	100,00	3 500	SEK 350	58 *)
Elofssons Rör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
A.E. Erikssons Rörlednings AB, Solna	100,00	1 100	SEK 110	14 *)
Calor Tank AB, Solna	100,00	10 000	SEK 1 000	109 *)
Carlsson & Myrberg AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	57 *)
Ing. Morten Juel AS, Baerum	100,00	150	NOK 150	71 *)
Lindéns Rörlednings AB, Solna	100,00	20 000	SEK 2 000	215 *)
Majornas Rörläggari AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Nässjö Värmebolag AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Rörlednings AB Montör, Solna	100,00	5 000	SEK 100	55 *)
More AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Nordrör i Umeå AB, Solna	100,00	1 600	SEK 160	21 *)
Nynäs Rör AB, Solna	100,00	6 000	SEK 600	564 *)
Runes Rör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Rättviks Rör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	7 *)
Rörgillet i Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Sandviken - Gimo Rör AB, Solna	100,00	3 000	SEK 300	39 *)
AB Joh. Sjöström, Solna	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
Strömbergs Rostfria & Industrimontage AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Stålnackes Rör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Sören Nilssons Industrirör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Ulf Martinsson Rör Svets AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	189 *)
Värmebolaget i Västerås AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	2 912 *)
Västsprinkler AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Yhteensä				326 555

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet				
Rakennustoimisto Tolonen Oy, Hämeenlinna	100,00	800	EUR 720	6 365
YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy, Helsinki	100,00	14 000	EUR 140	4 582
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy, Helsinki	100,00	40	EUR 8	8
AS FKSM, Tallinna (konserni)	84,62	3 122 080	EEK 31 221	8 517
AS Keskkonnaehitus, Tallinna	100,00	80	EEK 800	148 *)
OÜ Raudalu Väikemaja, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
AS Koidu Kinnisvara, Tallinna	100,00	265	EEK 2 650	169 *)
AS Pihlammaa, Tallinna	100,00	10 000	EEK 10 000	639 *)
AS Epona, Pärnu	100,00	1 200	EEK 600	38 *)
UAB FKSM, Vilna	100,00	10	LTL 10	3 *)
SIA FKSM, Riika	100,00	4 335	LVL 434	710 *)
SIA YIT Latvija, Riika	100,00	259	LVL 26	43 *)
AS Papiniidu Projekt, Tallinna	100,00	400	EEK 400	26 *)
OÜ FKSM Haldus, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Plasma Project, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Koger ja Sumberg Kinnisvara, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK 500	68
AS Makroflex, Tallinna	100,00	1 406 400	EEK 14 064	848
YIT Universaalehituse AS, Tallinna	100,00	700	EEK 700	49
YIT UAB, Vilna	100,00	2 000	LTL 200	36
ZAO YIT-Genstroj, Moskova	100,00	2 500	RUB 887	127
YIT Invest Export Oy, Helsinki	100,00	2 000	EUR 51	52
YIT Environment Oy	100,00	500 000	EUR 1 000	1 001
YIT Project Invest Oy, Helsinki	100,00	60 000	EUR 1 009	1 009
ZAO Lentek, Pietari	88,00	880	RUB 10	1 009 *)
Makroflex Oy, Oitti	100,00	2 700	EUR 230	1 578
ZAO Makroflex, Moskova	100,00	1 000	RUB 100	0 *)
Urepol Oy	100,00	3 000	EUR 51	51
YIT Polska Sp zo.o, Krakova	100,00	100	PLN 100	27
AB Kausta, Kaunas (konserni)	74,60	7 459 920	LTL 7 460	1 961
UAB Kausta Guder, Kaunas	51,00	16 830	LTL 168	49 *)
UAB Alkausta, Vilna	100,00	100	LTL 10	29 *)
UAB Zaidimu tinklas, Vilna	100,00	280	LTL 28	0 *)
UAB Kausta Guder, Kaunas	20,00	6 600	LTL 66	72
YIT Salym Development Oy, Helsinki	100,00	500	EUR 8	8
Oy Tortum Ab	100,00	150	EUR 3	3
SWTP Construction Oy, Helsinki	33,33	30	EUR 3	3
Yhteensä				26 365

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

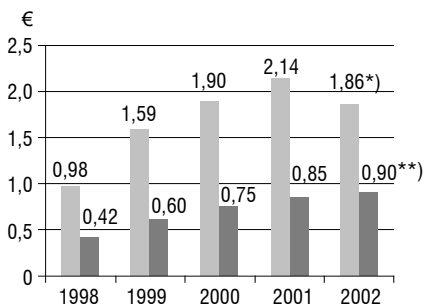


Nimi	Omistus- osuus-%	kpl		Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e
YIT Installaatiot Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet					
YIT Safetytec Oy, Helsinki	100,00	700	EUR	119	1 273
YIT Huber Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR	510	4 996
Järvenpään Putki- ja Metallityö kons. Järvenpää	100,00	2 027	EUR	4	1 687 *)
Nykyilmastointi Oy, Järvenpää	100,00	3 200	EUR	3	87 *)
Härkätien Sähkö Oy, Lieto	100,00	100	EUR	8	1 135 *)
YIT Teollisuus Oy ,Helsinki	100,00	145 000	EUR	2 465	11 879
YIT Service Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR	850	1 357
AsOy Nurmipetäjä, Helsinki	100,00	467	EUR	4	291
YIT-Huber East Oy, Helsinki	100,00	500	EUR	8	8
YIT-Huber Invest Oy, Helsinki	100,00	2 000	EUR	34	34
ZAO YIT-Peter, Pietari	100,00	1 000	RUB	1 000	0 *)
YIT Industrier A/S, Austrheim	100,00	2 601	NOK	2 601	381
Yhteensä					20 219

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 e
Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöiden osakkeet				
Finn-Stroi Oy, Helsinki	31,56	1 010	EUR 3	0
Tytäryhtiöiden omistamat osakkuusyhtiöiden osakkeet				
Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi	27,76	349	EUR 6	146
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia	49,00	2 450	SAR 2 450	571
Beijing Makroflex Building Material Technology LTD, Kiina	40,00		USD 60	24
Haapaveden Puhdistamo Oy, Helsinki	40,50	405	EUR 10	4
Kiinteistö Oy Leppävirta, Leppävirta	40,00	20	EUR 841	336
Oy Botnia Mill Service Ab, Kemi	49,83	6 000	EUR 1 020	553
AS Normanni Linnagrupp, Tallinna	50,00	1 000	EEK 500	32
AS Tartu Maja Betoontooted, Tartto	25,00	400	EEK 100	6
OÜ Voorepuu, Tallinna	50,00	1	EEK 20	1
OÜ Hovard, Tallinna	50,00	3	EEK 50	3
OÜ Hermastu Kinnisvara, Tallinna	50,00	1	EEK 20	1
Yhteensä				1 677
Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Helsinki Exchanges Group Ltd Oy, Helsinki		24 400		25
OKR-Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta, Helsinki		6	EUR 20	20
PPTH Steelmanagement Oy, Peräseinäjoki	19,00	10 070	EUR 10	8
Rautaruukki Oyj, Oulu		198 160	EUR 337	747
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				21
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				145
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				91
Yhteensä				1 057
Tytäryhtiöiden omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
LLC Nordvod, Pietari	13,67		RUB 4 903	157
Inlook Oy	4,70	4 765	EUR 16	96
Turku Science Park Oy	0,19	2 500	EUR 50	17
Jyväskylän Teknologiateollisuus Oy		6	EUR 10	25
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				1 483
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				88
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				213
Yhteensä				2 079

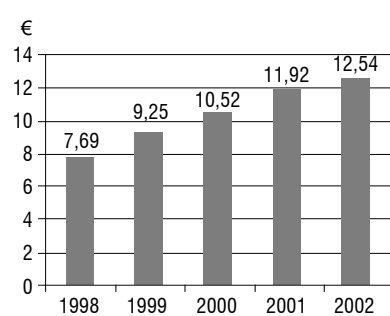
Tulos/osake ja osinko/osake



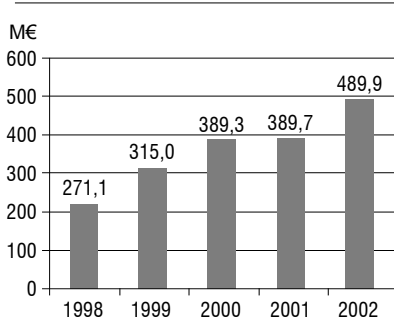
*) ilman jälkiveroa

**) hallituksen ehdotus

Oma pääoma/osake



Osakekannan markkina-arvo



Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma vuoden 2002 lopussa oli 59 492 670 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 50 miljoonaa euroa ja enimmäispääoma 200 miljoonaa euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla toimialaryhmässä Muut palvelut. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja jokaisella osakkeella on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Osakkeen nimellisarvo on 2 euroa. Pörssierän suuruus on 200 kappaletta. Vuoden 2002 lopussa yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 29 746 335 kappaletta.

Osakepääoman korotukset 1998 - 2002

Rekisteröinti-päivä	Uusia osakkeita, kpl	Uusi osakemäärä	Uusi osakepääoma, €
5.11.1998 1)	35 000	29 337 662	49 342 405
12.3.1999 2)	-	29 337 662	58 675 324
11.5.1999 1)	12 500	29 350 162	58 700 324
12.11.1999 1)	33 523	29 383 685	58 767 370
6.5.2002 3)	125 100	29 508 785	59 017 570
27.6.2002 3)	124 900	29 633 685	59 267 370
26.8.2002 3)	1 400	29 635 085	59 270 170
5.12.2002 3)	111 250	29 746 335	59 492 670

- 1) Vuoden 1994 optiolainan perusteella tehdyt osakemerkinnät.
- 2) Yhtiökokouksen päätöksellä osakkeen 1,68 euron suuruinen nimellisarvo korotettiin rahastoantina 2,00 euroon.
- 3) Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehdyt osakemerkinnät.

Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 2002 päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuun.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2002 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 24 prosenttia korkeampi kuin edellisenä vuonna eli 16,79 euroa (2001: 13,50 €). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2002 lopussa 34 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa matalammalla. Tasapainotetulla HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssilasku oli 17 prosenttia.

Osakkeen korkein noteeraus vuoden 2002 aikana oli 19,65 euroa (13,95 €) ja alin 13,20 euroa (10,42 €). Keskikurssi oli 16,40 euroa (12,66 €). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 489,9 miljoonaa euroa (389,7 milj. €).

Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2002 aikana 9 911 550 (4 447 612) kappaletta. Vaihdon arvo oli 162,5 miljoonaa euroa (56,3 milj. €). Vuoden 2002 verotuksessa YIT:n osakkeelle vahvistettu verotusarvo Suomessa on 11,41 euroa (9,24 €) osakkeelta.

Omat osakkeet

YIT:llä oli hallussaan vuoden 2002 alussa omia osakkeita yhteensä 515 279 kappaletta, mikä vastasi 1,8 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssissä aikaisempien vuosien yhtiökokous-

ten päätösten perusteella. 2.1. - 23.1.2002 yhtiö osti omia osakkeita yhteensä 52 021 kappaletta. Hankittujen osakkeiden kokonaishinta oli 709 186 euroa ja keskihinta 13,63 euroa/osake.

Yhtiökokous 7.3.2002 päätti hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla vähintään 200 ja enintään 700 000 yhtiön omaa osaketta. Yhtiökokous päätti myös valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1 267 300 yhtiölle aikaisemmin hankitun tai edellä olevan päätöksen perusteella hankittavan oman osakkeen luovuttamisesta. Päätöksen perusteella yhtiö hankki 1.11.2002 omia osakkeita 200 kappaletta. Omia osakkeita ei luovutettu vuoden 2002 aikana.

31.12.2002 yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu keskihintaan 12,64 euroa/osake. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita.

Lunastusvelvollisuuslauseke

Yhtiöjärjestyksessä on lunastusvelvollisuutta koskeva pykälä. Sen mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus saavuttaa tai ylittää yhden kolmasosan ja/tai puolet yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeutavista arvopapereista.

Vuoden 1998 optio-oikeudet

Yhtiökokouksen vuonna 1998 myöntämien optio-oikeuksien perusteella noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla henkilöllä on oikeus merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta. Merkintöjen perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2 400 000 eurolla. Merkintähinnat ja -ajat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta:

Optio-oikeus	Määrä kpl	Osakkeet/optio	Osakkeen merkintähinta, €	Osakepääoma milj. €	Merkintäajat	Viimeinen merkintäpäivä
A	600 000	1/1	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	12,45	1,2	15.10.-30.11.02 20.3.-30.11.03	30.11.03

A optio-oikeudet ovat olleet kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 21.3.2001 alkaen. Vuoden 2002 aikana käytiin kauppaa 562 580 kappaleella optio-oikeuksia 4,41 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita yhteensä 341 250 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 682 500 eurolla.

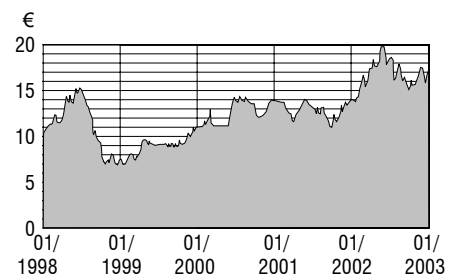
B optio-oikeudet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden loppuun mennessä käytiin kauppaa 82 700 kappaleella optio-oikeuksia 3,67 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin yhteensä 21 400 osaketta ja merkintöjen perusteella osakepääomaa korotettiin 42 800 eurolla.

Merkityt uudet osakkeet tuottavat kaikki osakasoikeudet, kun merkintöjä vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin.

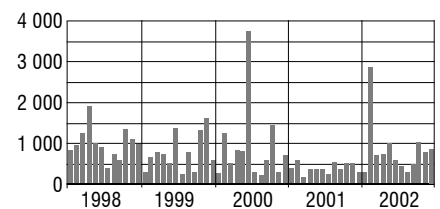
Vuoden 2002 optio-oikeudet

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 C optio-oikeutta ja yhteensä enintään 950 000 D optio-oikeutta. 191 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä merkitsi 406 140 C optio-oikeutta optioiden merkintäaikana 13.5. - 14.6.2002. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi loput 43 860 C optio-oikeutta, joista vuoden 2002 loppuun mennessä annettiin vielä 19 johto- ja avainhenkilön

Kurssikehitys 1998 - 2002



Osakkeen kuukausivaihto 1998 - 2002, 1 000 kpl





YIT osallistui Helsingin sijoitusmessuille marraskuussa.

merkittäviksi 33 210 optio-oikeutta. YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D optio-oikeudet, jotka on tarkoitus jakaa vuosina 2003 - 2005 konsernin johto- ja avainhenkilöille, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.

Optiokriteerit

Ohjelma	Optioiden maksimi- määrä, kpl	Kriteeri	Mittari Raja-arvot
D1	600 000	Kannattavuus	Vuosittainen sijoitetun pääoman tuotto 14 - 21 %
D2	350 000	Kasvu	V. 2004 liikevaihto 1 950 - 2 300 milj. €

Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden kahden euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 1 400 000 kappaletta ja merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4. - 30.11. siten, että C optio-oikeuksilla merkintäaika alkaa 1.4.2004 ja D optio-oikeuksilla 1.4.2005. Molemmilla merkintäaika päättyy 30.11.2006.

Osakkeen merkintähinta on 15,19 euroa/osake. Merkintähintaa alennetaan 1.1.2003 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä jaettavan osakekohtaisen osingon määrällä.

Johdon osakkeenomistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja omistivat 31.12.2002 yhteensä 441 942 YIT:n osaketta, mikä vastasi 1,5 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisälsi omat, alaikäisten lasten ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

Toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla oli 31.12.2002 yhteensä 60 000 kappaletta vuoden 1998 optio-oikeuksia ja 24 120 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia. Vuoden 1998 optio-oikeuksista ne edustivat 5,0 prosenttia ja vuoden 2002 optio-oikeuksista 1,7 prosenttia merkittäviksi annettujen optio-oikeuksien kokonaismäärästä. Näiden optio-oikeuksien perusteella YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä voi kasvaa enintään 84 120 kappaleella ja osakepääoma nousta enintään 168 240 eurolla, mikä 31.12.2002 olisi ollut 0,3 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja osakepääomasta. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin.

Johdon osakkeenomistus on esitetty tarkemmin sivuilla 102 - 103.

Osingonjakopolitiikka

YIT:n päämääränä on tasaisesti kehittyvä osinkotuottovirta osakkeenomistajille. Strategiseksi tavoitteeksi on asetettu jakaa osinkona 30 - 50 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

	2002	2001	2000	1999	1998
Osinko/osake, €	0,90*	0,85	0,75	0,60	0,42
Osinko/osakekohtainen tulos, %	48,4**)	39,7	39,5	37,7	43,0
Maksetut osingot, milj. €	26,3*	24,5	22,0	17,3	12,4

*) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

**) Laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa jälkiveroa ei ole huomioitu.

Osakekohtaiset tunnusluvut viideltä vuodelta on esitetty sivulla 75.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2002

		Osakkeita kpl osakkeista ja äänistä	%-osuus
Suomi-yhtiöt			
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	2 207 370		
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	730 000	2 937 370	9,9
Tapiola-ryhmä			
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	2 148 030		
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	641 200		
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	133 215	2 922 445	9,8
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo		2 667 780	9,0
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo		2 161 352	7,3
Pohjola-konserni			
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	1 083 067		
Pohjola-Yhtymä Oyj	530 433		
A-Vakuutus Oy	18 000	1 631 500	5,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		1 180 800	4,0
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva		766 000	2,6
Kuntien Eläkevakuutus		645 796	2,2
YIT-Yhtymä Oyj		567 500	1,9
LEL Työeläkekassa		407 700	1,4
Hallintarekisteröidyt osakkeet		6 574 696	22,1
Muut osakkeenomistajat yhteensä		7 283 396	24,3
Yhteensä		29 746 335	100,0



Tiedot perustuvat Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2002

	%-osuus omistajista	%-osuus osakkeista
Yritykset	8,7	6,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1,6	41,6
Julkisyhteisöt	1,2	16,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3,3	2,9
Kotitaloudet	84,2	7,7
Ulkomaiset omistajat	1,0	24,8
(josta hallintarekisteröidyt)	(0,2)	(22,1)
Yhteensä	100,0	100,0

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.12.2002

Osakkeita kpl	Omistajien lukumäärä	%-osuus omistajista	Osakemäärä% kpl	%-osuus osakkeista
1 – 100	827	25,3	49 031	0,2
101 - 1 000	1 832	56,0	763 828	2,6
1 001 - 10 000	494	15,1	1 529 617	5,1
10 001 - 100 000	89	2,7	2 759 479	9,3
100 001 - 1 000 000	22	0,7	7 165 847	24,1
1 000 001 - 10 000 000	7	0,2	17 478 533	58,7
Yhteensä	3 271	100,0	29 746 335	100,0



Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

Konsernitaseen 31.12.2002 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 240 917 000 euroa. Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.2002 mukaan on 169 441 970,37 euroa, josta

– voittovarot edellisiltä tilikausilta	149 638 325,87
– tilikauden voitto	<u>19 803 644,50</u>
	169 441 970,37

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voittovarot käytetään seuraavasti:

– Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 45 % nimellisarvosta eli 0,90 euroa osakkeelta	26 260 951,50
– Voittovarojen tilille jätetään	<u>143 181 018,87</u>
	169 441 970,37

Helsingissä 12. helmikuuta 2003

Ilkka Brotherus
puheenjohtaja
Eino Halonen
Teuvo Salminen

Asmo Kalpala
varapuheenjohtaja
Mikko Kivimäki
Reino Hanhinen
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2002. 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 hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitiilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2003

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö
Pekka Nikula
KHT

Sijoitusanalytikot



Ainakin alla mainitut analytikot ovat YIT:n tietojen mukaan vuoden 2002 aikana tehneet sijoitusanalyysjä YIT:stä:

Yhtiö	Analytikko	Puhelin	Sähköposti
Aktia Securities	Sabah Samaletdin	010 247 6412	sabah.samaletdin@aktia.fi
Alfred Berg AB	Christian Roos	+46 8723 5908	christian.roos@alfredberg.se
D. Carnegie AB, Finland Branch	Raoul Konnos	(09) 6187 1233	raoul.konnos@carnegie.fi
Conventum Pankkiiriliike Oy	Tuomas Hirvonen	(09) 2312 3322	tuomas.hirvonen@conventum.fi
Deutsche Bank	David Hallden	+46 8463 5515	david.hallden@db.com
Enskilda Securities AB	Tommy Ilmoni	(09) 6162 8720	tommy.ilmoni@enskilda.se
Evli Securities	Janne Sarvikivi	(09) 4766 9176	janne.sarvikivi@evli.com
FIM Pankkiiriliike Oy	Jari Westerberg	(09) 6134 6217	jari.westerberg@fim.com
Handelsbanken Securities	Marko Saastamoinen	010 444 2753	marko.saastamoinen@handelsbanken.se
Impivaara Securities Ltd	Jeffery Roberts	+44 20 7284 3937	impivaara@pomor.com
Mandatum Pankkiiriliike Oy	Esa Hirvonen	010 236 4852	esa.hirvonen@mandatum.fi
Nordea Securities	Juha Iso-Herttua	(09) 369 49429	juha.iso-herttua@nordeasecurities.com
Nordic Partners Inc.	Henrik Ullner	+1 212 829 4200	henrik.ullner@nordicpartners.com
Opstock Oy	Henri Parkkinen	(09) 404 4409	henri.parkkinen@oko.fi



Keskeisimmät pörssitiedotteet

14.2. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2001

Konsernin liikevaihto kasvoi 31 prosenttia ja liikevoitto 11 prosenttia. Osakekohtainen tulos nousi 2,14 euroon. Osingoksi ehdotettiin 0,85 euroa osakkeelta.

7.3. Yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osinkoa päätettiin maksaa 0,85 euroa osakkeelta. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi. Lisäksi yhtiökokous päätti omien osakkeiden hankkimisesta ja valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta. Yhtiökokous päätti myös C ja D optio-oikeuksien antamisesta merkittäviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille.

13.3. Ilkka Brotherus hallituksen puheenjohtajaksi

Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Asmo Kalpalan.

24.4. YIT ostaa Soneralta Primatelin

YIT ilmoitti ostavansa Soneralta tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän Primatel Oy:n koko osakekannan. Primatel täydentää YIT:n palveluketjua ja siitä muodostetaan oma alakonserninsa. Kaupan voimaantulminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää.

3.5. Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2002

Liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 9 prosenttia. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli edellisen vuoden tasoa. Konserniverokeskuksen vuodelta 1997 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero otettiin kokonaisuudessaan huomioon katsauskauden tuloksessa. YIT valitti veropäätöksestä.

16.5. Kilpailuvirasto hyväksyi Primatelin oston

Kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan, jolla YIT osti Primatelin koko osakekannan.

21.5. Urakkasopimus Pietarin jätevedenpuhdistamosta

YIT:n, NCC:n ja Skanskan perustama projektiyhtiö allekirjoitti urakkasopimuksen Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon toteuttamisesta.

31.5. YIT:n Primatel-kauppa toteutui

Yrityskauppa toteutui ja YIT maksoi lopullisen kauppasumman 33,7 miljoonaa euroa. YIT Primatel Oy liitettiin YIT-konserniin 1.6.2002.

2.8. Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2002

Liikevaihto oli 7 prosenttia suurempi kuin edellisen vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli edellisvuotisella tasolla. Tilauskanta kauden lopussa oli lähes neljänneksen edellisvuotista suurempi.

2.8. YIT Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin

YIT pyysi Helsingin Pörssiä siirtämään osakkeensa Rakennusteollisuus-toimialaryhmästä ryhmään Muut palvelut. Siirto tapahtui 12.8.2002.

2.9. YIT rakentamaan Tilkan asuntoaluetta

YIT rakentaa Tilkan alueelle Helsinkiin noin 300 asuntoa käsittävän korkeatasoisen asuinalueen.

1.11. Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2002

Liikevaihto oli 8 prosenttia suurempi kuin edellisvuonna. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli 4 prosenttia edellisvuotista suurempi.

31.12. Oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n valituksen

Konserniverokeskuksen verotuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n oikaisuvaatimuksen, joka koski vuodelta 1997 määrättyä 10,9 miljoonan euron jälkiveroa.

Hallinnointiperiaatteet

YIT-konsernin hallinto perustuu osakeyhtiölakiin sekä konsernin emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Johtamisen järjestelyissä noudatetaan Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työntekijöiden Keskusliiton (TT) antamaa soveltamisohjetta julkisten osakeyhtiöiden hallinnoinnista.

Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä ja se päättää mm. seuraavista asioista:

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- voitonjako
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- hallituksen jäsenten valinta ja heidän palkkionsa määrääminen
- tilintarkastajan valinta ja tilintarkastuksesta maksettavan palkkion määrääminen
- yhtiöjärjestyksen muutokset
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus
- optio-oikeuksien myöntäminen.

Hallitus

Konsernin toimintaa ohjaa ja valvoo emoyhtiön hallitus. Se vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Vuonna 2000 vahvistettujen työskentelyperiaatteiden mukaisesti hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista. Sellaisia ovat mm.:

- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- konsernin toiminnallinen rakenne
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- toimitusjohtajan valinta ja hänen palkastaan ja muista eduistaan sopiminen.

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä. Vuoden 2002 lopussa hallituksessa oli kuusi jäsentä (ks. sivu 102). Emoyhtiön toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kaikki jäsenet ovat konsernin ulkopuolelta. Jäsenten toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on täyttänyt 67 vuotta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2002 hallitus kokoontui 11 kertaa.



Toimitusjohtaja

Emoyhtiön toimitusjohtaja johtaa konsernin liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hän toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä tärkeimpien tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 1987 lähtien toiminut Reino Hanhinen, joka 1.6.2000 nimitettiin myös konsernijohtajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä.

Konsernin johtoryhmä

Konsernin strategista suunnittelua valmistelee ja koordinoi kuukausittain kokoontuva konsernin johtoryhmä. Sen keskeisiin tehtäviin kuuluvat mm. vuosisuunnittelun ja merkittävien yrityskauppojen valmistelu sekä konsernin sisäisen yhteistoiminnan, yrityskulttuurin ja yrityskuvan kehittäminen.

Johtoryhmään kuuluvat konsernijohtajan ja emoyhtiön varatoimitusjohtajan lisäksi YIT Rakennus Oy:n, YIT Installaatiot Oy:n ja YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajat sekä konsernin erityssuunnittelujohtaja ja viestintäjohtaja.

Liiketoiminnan organisointi

Konsernin liiketoiminta on jaettu kolmeen emoyhtiön täysin omistamaan tytäryhtiöön YIT Rakennus Oy:öön, YIT Installaatiot Oy:öön ja YIT Primatel Oy:öön, jotka kukin muodostavat oman alakonserninsa. Näissä kolmessa yhtiössä hallituksen puheenjohtajana toimii konsernijohtaja. Jäseninä ovat emoyhtiön varatoimitusjohtaja sekä kunkin tytäryhtiön toimitusjohtaja ja pääsääntöisesti liiketoimintaryhmien johtajat. Vuonna 2002 YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n hallitukset kokoontuivat 11 kertaa ja kesäkuussa konserniin liitetyn YIT Primatel Oy:n hallitus 6 kertaa.

Alakonsernien sisällä kullakin liiketoimintaryhmällä on oma johtoryhmänsä. Niiden keskeisenä tehtävänä ovat liiketoiminnan suunnitteluun ja tuloseurantaan sekä toiminnan kehittämiseen liittyvät asiat. Kuukausittain kokoontuvissa johtoryhmissä on mukana myös henkilöstön edustajia.

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajille ja varatoimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot konsernissa vuonna 2002 olivat 3 653 tuhatta euroa. Emoyhtiön toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 762 tuhatta euroa, josta tulospalkkioiden osuus oli 128 tuhatta euroa. Konsernin ulkopuolisille emoyhtiön hallituksen jäsenille palkkioita maksettiin yhteensä 92 tuhatta euroa. YIT:n henkilöstöön kuuluville tytäryhtiöiden hallitusten jäsenille ei maksettu erillisiä palkkioita hallitustyöskentelystä.

Tilintarkastaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskaupakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kevään 2002 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2002 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Pekka Nikula, KHT.

Yhtiön sisäpiiri

YIT-konsernissa on käytössä sisäpiiriohje, joka noudattaa Helsingin Pörssin hyväksymää listayhtiön sisäpiiriohjetta.

Asemansa perusteella lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja sekä päävastuullinen tilintarkastaja. Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä ovat mm. konsernin johtoryhmän jäsenet, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta, viestinnästä ja sijoittajasuhteista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvään sisäpiiriin kuuluvat YIT Rakennus Oy:n, YIT Installaatiot Oy:n ja YIT Primatel Oy:n hallituksen jäsenet. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 40 henkilöä.



Ilkka Brotherus*Asmo Kalpala**Eino Halonen**Reino Hanhinen**Mikko Kivimäki**Teuvo Salminen*

Hallitus

Puheenjohtaja

Ilkka Brotherus, s. 1951, kauppatieteiden maisteri, YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998 - 2000, hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002. Sinituote Oy:n toimitusjohtaja, Amer-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen. 368 800 YIT:n osaketta.

Varapuheenjohtaja

Asmo Kalpala, s. 1950, kauppatieteiden maisteri, YIT:n hallituksen jäsen 1984 - 1990, YIT:n hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen 1990 - 2000 ja hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2000. Tapiola-yhtiöiden pääjohtaja ja hallitusten puheenjohtaja, M-real Oyj:n hallituksen jäsen. Ei omista YIT:n osakkeita.

Jäsenet

Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen ja Vakuutusosakeyhtiö Suomen toimitusjohtaja, Pohjola-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen. Ei omista YIT:n osakkeita.

Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, vuorineuvos, YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989 - 2000. YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernihohtaja 2000 lähtien. 43 692 YIT:n osaketta ja 45 000 kappaletta vuoden 1998 ja 16 080 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

Mikko Kivimäki, s. 1939, varatuomari, vuorineuvos, YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1990 - 2000 ja hallituksen jäsen vuodesta 2000. Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Metso Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja. Ei omista YIT:n osakkeita.

Teuvo Salminen, s. 1954, kauppatieteiden maisteri YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001. Jaakko Pöyry Group Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Capman Oyj:n hallituksen jäsen. 3 400 YIT:n osaketta.

Hallituksen sihteerinä toimii varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä.

Tilintarkastaja

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

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 2.1.2003. Luvut sisältävät omat, alaikäisten lasten ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset. Kuukausittain päivittyvät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n kotisivuilla.

Puheenjohtaja

Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, vuorineuvos, YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja 2000 lähtien, konsernin palveluksessa vuodesta 1968, 43 692 YIT:n osaketta ja 45 000 kappaletta vuoden 1998 ja 16 080 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Reino Hanhinen

Varapuheenjohtaja

Esko Mäkelä, s. 1943, diplomi-insinööri, MBA, YIT:n varatoimitusjohtaja vuodesta 1987, vastuualueena konsernin hallinto- ja talousasiat, konsernin palveluksessa vuodesta 1965, 26 050 YIT:n osaketta ja 15 000 kappaletta vuoden 1998 ja 8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Esko Mäkelä

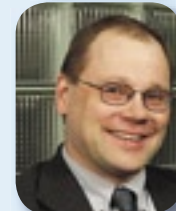
Jäsenet

Ilpo Jalasjoki, s. 1951, diplomi-insinööri, YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2000, konsernin palveluksessa vuodesta 1987, 2 000 YIT:n osaketta ja 15 000 kappaletta vuoden 1998 ja 8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Ilpo Jalasjoki

Hannu Leinonen, s. 1962, diplomi-insinööri, YIT Primatel Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2001 (aiemmin Primatel Oy), konsernin palveluksessa vuodesta 2002. Ei omista YIT:n osakkeita. 5 000 kappaletta vuoden 1998 ja 4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Hannu Leinonen

Veikko Myllyperkiö, s. 1946, valtiotieteen maisteri, YIT:n viestintäjohtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 2001. Ei omista YIT:n osakkeita. 10 000 kappaletta vuoden 1998 ja 4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Veikko Myllyperkiö

Juhani Pitkäkös, s. 1958, oikeustieteen kandidaatti, YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2001, konsernin palveluksessa vuodesta 1988. Ei omista YIT:n osakkeita. 17 000 kappaletta vuoden 1998 ja 8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Juhani Pitkäkös

Sakari Toikkanen, s. 1967, tekniikan lisensiaatti, YIT:n yritys suunnittelujohtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 1997. Ei omista YIT:n osakkeita. 7 500 kappaletta vuoden 1998 ja 4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.



Sakari Toikkanen

Konsernin johtoryhmän sihteerinä toimii henkilöstöjohtaja **Antero Saarilahti**.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 2.1.2003. Kuukausittain päivittyvät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n kotisivuilla.

YIT-Yhtymä Oyj Konsernijohtaja *Reino Hanhinen*

Konserniviestintä
Veikko Myllyperkiö
Yrityssuunnittelu
Sakari Toikkanen

Konsernipalvelut Varatoimitusjohtaja *Esko Mäkelä*

Henkilöstöasiat <i>Antero Saarilahti</i>	Rahoitus <i>Jaakko Mäkyinen</i>	YIT Tietotekniikka Oy <i>Reino Myllymäki</i>	YIT Kalusto Oy <i>Kimmo Karppanen</i>
Lakiasiat <i>Jorma Liisanantti</i>	Laskenta <i>Leila Vanhanen</i>	Toimistopalvelut <i>Oiva Siltanen</i>	Sijoittajasuhteet <i>Petra Thorén</i>

YIT Rakennus Oy Toimitusjohtaja *Ilpo Jalasjoki*

Kehitys ja markkinointi
Juha Kostiainen
Talous
Tenho Nissinen

● **ASUNTORAKENTAMINEN** *Jouko Kempainen*

Kerrostalot <i>Jouko Kempainen</i>	Pientalot <i>Petri Suuperko</i>	Asuinalot Uusimaa <i>Jouni Forsman</i>	Rakennustoimisto Tolonen Oy <i>Ilkka Jahkonen</i>
--	---	--	---

● **TALONRAKENNUS** *Timo Lehmus*

Lounais-Suomi <i>Pasi Suutari</i>	Kaakkois-Suomi <i>Jukka Pohjola</i>	Pohjanmaa <i>Timo Ketola</i>	Oulun alue <i>Kari Kauniskangas</i>
Tampereen alue <i>Antti Varpe</i>	Jyväskylän alue <i>Mikko Rätty</i>	Itä-Suomi <i>Ilkka Kääriäinen</i>	Lappi <i>Juhani Ylitolonen</i>

● **KIINTEISTÖPALVELUT** *Saku Sipola*

Hanke- ja toimitila- palvelut <i>Seppo Martikainen</i>	Toimitilarakentamis- palvelut <i>Matti Schultz</i>	Korjausrakentamis- palvelut <i>Matti Koskela</i>	YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy <i>Pekka Pöykkö</i>
--	--	--	--

● **INFRAPALVELUT** *Juhani Kuusisto*

Maarakennus ja liikenneväylät <i>Marko Heino</i>	Alueelliset infra- palvelut <i>Jari Kaukonen</i>	Infratilat ja hankekehitys <i>Heikki K. Hannukkala</i>	Kunnossapito <i>Pekka Liisanantti</i>
--	--	--	---

● **KANSAINVÄLINEN TOIMINTA** *Mikko Rekola*

Markkinointi- ja tekniset palvelut, erikoisprojektit <i>Markku Ukkola</i>	Moskova ja Keski-Venäjä <i>Hannu Ikävalko</i> Pietari ja Luoteis- Venäjä <i>Juha Vättö</i>	Viro ja Latvia <i>Tiit Kuuli</i> Liettua <i>Antanas Butkus</i>	Vesi- ja ympäristötekniikka YIT Environment Oy <i>Juha Varpula</i> Makroflex <i>Olavi Eloranta</i>
---	---	---	---

YIT Installaatiot Oy Toimitusjohtaja *Juhani Pitkäkoski*

Varatoimitusjohtaja
Christer Nyström
Kehitys
Marko Oinas
Talous
Simo-Pekka Niemi

● **KIINTEISTÖTEKNIikka** *Pekka Hämäläinen*

YIT Huber Oy <i>Pekka Hämäläinen</i>	YIT Safetytec Oy <i>Jyrki Isotalo</i>
--	---

● **TEOLLISUUDEN INVESTOINTIPALVELUT** *Raimo Poutiainen*

YIT Industria Oy
Raimo Poutiainen

● **TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITOPALVELUT** *Juha Moisio*

YIT Service Oy
Juha Moisio

● **SKANDINAVIA** *Kari Kallio*

Calor AB <i>Kari Kallio</i>	YIT Industrier AS
---------------------------------------	--------------------------

YIT Primatel Oy Toimitusjohtaja *Hannu Leinonen*

Yrityssuunnittelu ja
viestintä
Matti Kärkkäinen
Talous
Tuula Haataja

● **TELEVERKOT** *Hannu Lehtinen*● **MOBIILIVERKOT** *Antti Nurminen*● **KIINTEISTÖVERKOT** *Tapio Peltonen*● **ERILLISLIIKETOIMINTA** *Reijo Kananen*

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI, puhelin 020 433 111, faksi 020 433 3700
E-mail etunimi.sukunimi@yit.fi Internet www.yit.fi Y-tunnus 0112650-2

YIT Rakennus Oy

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

ASUNTORAKENTAMINEN

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

Asuntomyynti

Arkadiankatu 2
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

TALONRAKENNUS

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3736

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

INFRAPALVELUT

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

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA

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

AS FKSM

Pärnu mnt. 105
EE-11312 TALLINNA, VIRO
Puhelin +372 6 65 2100
Faksi +372 6 65 2101
E-mail fksm@fksm.ee
Internet www.fksm.ee

SIA FKSM

K. Ulmana gatve 2
LV-1004 RIIKA, LATVIA
Tel. +371 7 606 900
Fax +371 7 606 901
E-mail fksm@fksm.lv
Internet www.fksm.ee

AB Kausta

Naglio g. 4a,
LT-3014 KAUNAS, LIETTUA
Puhelin +370 37 452 348
Faksi +370 37 452 212
E-mail kausta@kausta.lt
Internet www.kausta.lt

Moskovan toimisto

Srednij Tishinskij pereulok, 28/1
RU-123557 MOSKOVA, VENÄJÄ
Puhelin +7 095 777 37 08
Faksi +7 095 777 37 10
E-mail post@yit.ru

ZAO Lentek

Primorsky pr., 52
RU-197374 PIETARI, VENÄJÄ
Puhelin (09) 4242 8261
Faksi (09) 4242 8263
E-mail post@lentek.ru
Internet www.lentek.ru

YIT Environment Oy

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 2066

Makroflex

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3737
E-mail makroflex@makroflex.fi
Internet www.makroflex.com

YIT Installaatiot Oy

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

KIINTEISTÖTEKNIikka

YIT Huber Oy

PL 111 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3840

YIT Safetytec Oy

PL 82 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3824

TEOLLISUUDEN INVESTOINTIPALVELUT

YIT Industria Oy

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

TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITOPALVELUT

YIT Service Oy

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

Oy Botnia Mill Service Ab

PL 54 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 Vantaa
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3876
Internet www.botniamillservice.fi

SKANDINAVIA

Calor AB

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

YIT Industrier AS

Litlås Industriområde
NO-5954 MONGSTAD, NORJA
Puhelin +47 56 16 74 00
Faksi +47 56 16 99 30
E-mail etunimi.sukunimi@yit.no

YIT Primatel Oy

PL 36 (Panuntie 11),
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3340
E-mail etunimi.sukunimi@yit.fi
Internet www.yitprimatel.fi
Y-tunnus 1534005-9

Toimipaikat:

YIT Primatel Oy

PL 101 (Vetokuja 4)
01611 VANTAA
Puhelin 020 43 3111
Faksi 020 43 33396

YIT Primatel Oy

PL 76 (Kanervistontie 46)
45101 KOUVOLA
Puhelin 020 43 3111
Faksi 020 43 30399

YIT Primatel Oy

PL 3311 (Itkonniemenkatu 9)
70501 KUOPIO
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 0108

YIT Primatel Oy

PL 43 (Vehkakatu 4)
40101 Jyväskylä
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 7740

YIT Primatel Oy

PL 822 (Rantatie 27)
33101 TAMPERE
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 0477

YIT Primatel Oy

PL 309 (Taka-Lyötynkatu 4)
90101 OULU
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 6665



Asuminen | Työympäristöt | Julkisyhteisöt | Teollisuus | Tietoliikenne

Tehdään se yhdessä on lupauksemme ja viestimme siitä, että olemme mukana tekemässä parempaa elinympäristöä ihmiselle.

Toimitus
YIT-Yhtymä Oyj
Konserniviestintä
2/2003

Paino:
Erweko Painotuote Oy

Paperit:
kannet: Galerie Art Silk 300 g/m²
sisus 1: Galerie Art Silk 130 g/m²
sisus 2: Lenza-Top 90 g/m²

YIT-Yhtymä Oyj

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

E-mail etunimi.sukunimi@yit.fi

Internet www.yit.fi