

Vuosikertomus 2003





Sisällysluettelo

Tietoja sijoittajille	3
YIT lyhyesti	4
Toimialat lyhyesti	5
Vuosi 2003 lyhyesti	7
Konsernijohtajan katsaus	8
Strategia	10
Markkinatilanne	12
Yhteiskuntavastuu	16
Kiinteistötekniset palvelut	32
Rakentamispalvelut	40
Teollisuuden palvelut	48
Tietoverkkopalvelut	54
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	59
Tuloslaskelma	69
Tase	70
Rahoituslaskelma	72
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	73
Rahoitusriskien hallinta	74
Tunnuslukujen laskentakaavat	75
Riskienhallinta	76
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 1994 - 2003	78
Tuloslaskelman liitetiedot	80
Taseen liitetiedot	83
Osakkeet ja osakkeenomistajat	96
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	101
Tilintarkastuskertomus	101
Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät	102
Hallitus	106
Konsernin johtoryhmä	107
Tilintarkastaja	108
Sijoittajasuhdetoiminnan periaatteet	109
YIT:tä seuraavat analytytikot	110
Keskeiset tiedotteet vuonna 2003	111
Sanasto	112
YIT-konsernin organisaatio	113
Yhteystiedot	114

Tietoja osakkeenomistajille ja sijoittajille

3

Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 18.3.2004 klo 15.00 yhtiön pääkonttorissa, Panuntie 11, 00620 Helsinki. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 8.3.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 15.3.2004 klo 16.00 mennessä. Ilmoittautua voi joko puhelimitse numeroon 020 433 2257 tai 020 433 2453 tai sähköpostitse liisa.nordberg@yit.fi tai pirkko.pesonen@yit.fi. Kirjeitse voi ilmoittautua osoitteeseen YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki. Mahdollisesta valtakirjasta pyydetään kertomaan ilmoittautumisen yhteydessä ja valtakirja pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Osinko

Hallitus esittää yhtiökokoukselle päätettäväksi, että tilivuodelta 2003 maksetaan osinkoa 1,20 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 23.3.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi hallitus ehdottaa 30.3.2004

Taloudelliset katsaukset vuonna 2004

YIT julkaisee vuotta 2003 koskevan tilinpäätöstiedotteen 20.2.2004 ja vuosikertomuksen 8.3.2004 alkavalla viikolla. Osavuositiedot julkaistaan seuraavasti:

Katsaus ajalta	1.1.-31.3.	4.5.2004
Katsaus ajalta	1.1.-30.6.	5.8.2004
Katsaus ajalta	1.1.-30.9.	2.11.2004

Vuosikertomus, osavuositiedot ja pörssitiedotteet julkaistaan suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Ne ovat luettavissa YIT:n Internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi. Internet-sivuilla voi myös ilmoittautua tiedotteiden sähköpostilistalle.

Taloudellisia katsauksia voi tilata osoitteesta:

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

Sähköposti: tuula.niinikoski@yit.fi

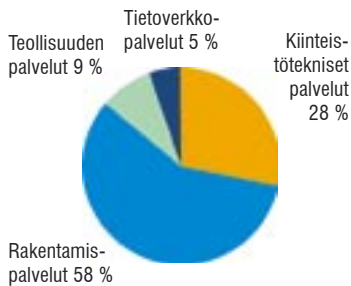
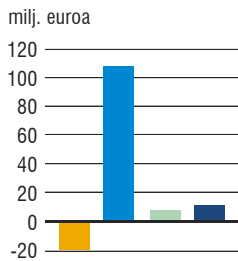
Faksi: 020 433 3746

Internet: www.yit.fi > Yhteystiedot > Julkaisutilaukset

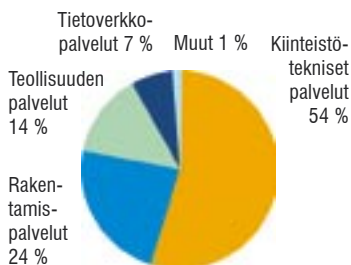
Osoitteenmuutokset

Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille Arvopaperikeskuksen pitämän rekisterin mukaan. Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan. Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 361, 00131 Helsinki.

*Hallitus esittää
yhtiökokoukselle
pätettäväksi, että
tilivuodelta 2003
maksetaan osinkoa
1,20 euroa osakkeelta.*

Liikevaihto**Liikevoitto**

- Kiinteistötekniset palvelut -19,7 milj. euroa
- Rakentamispalvelut 107,8 milj. euroa
- Teollisuuden palvelut 8,8 milj. euroa
- Tietoverkkopalvelut 10,7 milj. euroa

Henkilöstö

YIT on pohjoismainen palveluyritys, joka tarjoaa investointi- ja kunnossapitopalveluita kiinteistö- ja rakennusalalle sekä teollisuuteen ja tietoliikenteeseen. Päämarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjä.

Vuonna 2003 YIT:n liikevaihto oli 2,4 mrd. euroa ja liikevoitto 99 milj. euroa.

Konsernin palveluksessa on noin 22 000 henkilöä.

YIT-Yhtymän juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen Insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa. Yli 90 toimintavuoden aikana palveluketju on laajentunut hankkeiden koko elinkaaren mittaiseksi ja YIT:stä on kasvanut kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa.

Heinäkuussa 2003 toteutuneen Building Systems -yrityskaupan myötä YIT:stä tuli Pohjoismaiden johtava kiinteistötekniisiä palveluja tarjoava yritys.

YIT:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla toimialaryhmässä Muut palvelut.

Missio

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

Toiminta-ajatus

YIT autaa asiakkaita investoimaan tuottavasti ja ylläpitämään investointien arvon.

YIT-Yhtymä Oyj

Konsernijohto
Konsernipalvelut

Kiinteistötekniset palvelut

Kiinteistötekniikka
Automaatio ja turva
Kiinteistönhoitopalvelut

Rakentamispalvelut

Asunnot
Työympäristöt
Infrastruktuuri

Teollisuuden palvelut

Putkistot ja säiliöt
Teollisuuden kunnossapito

Tietoverkkopalvelut

Kiinteät verkot
Mobiiliverkot

Kiinteistötekniset palvelut

Kiinteistötekniisiä palveluja tarjoava YIT Building Systems on taloteknisten palvelujen ja järjestelmien kokonaistoimittaja kiinteistön koko elinkaarelle. Se tarjoaa kaikkien taloteknisten järjestelmien suunnittelua, urakointia, kunnossapitoa ja huoltoa, kiinteistöjen ylläpitoa ja toimitilapalveluja sekä tietoliikenneteknologian ja teollisuuden palveluja ja järjestelmätoimituksia paikallisesti kaikissa Pohjoismaissa, Baltian maissa ja Venäjällä.

Liikevaihto:	681,0 milj. euroa
Liiketulos:	-19,7 milj. euroa
Henkilöstömäärä:	11 812

Rakentamispalvelut

Rakentamispalvelut tarjoaa asiakaslähtöisiä asumis- ja tilaratkaisuja sekä investointipalveluja ja auttaa asiakkaita ylläpitämään investointien arvon. Palveluketju kattaa kiinteistön koko elinkaaren investoinnin toteutuksesta sen ylläpitoon sekä vanhan rakennuksen korjaamiseen ja modernisointiin. YIT tarjoaa rakentamispalveluita Suomessa, Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan Pohjois-Euroopassa ja eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

Liikevaihto:	1 398,5 milj. euroa
Liikevoitto:	107,8 milj. euroa
Henkilöstömäärä:	5 268

Teollisuuden palvelut

Teollisuuden palvelut on tuotealueillaan Pohjoismaiden suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden tarjoaja. Asiakkaina ovat metsä-, energia-, elintarvike-, öljy- ja kemianteollisuus sekä telakat ja offshore-teollisuus. Teollisuuden palveluiden päämarkkina-alue on Pohjoismaat. Projektivientiä harjoitetaan maailmanlaajuisesti.

Liikevaihto:	209,7 milj. euroa
Liikevoitto:	8,8 milj. euroa
Henkilöstömäärä:	3 117

Tietoverkkopalvelut

Tietoverkkopalvelut tarjoaa kokonaisvaltaista palvelua kaikessa tiedonsiirrossa. Palveluvalikoima kattaa konsultoinnin, suunnittelun, verkkojen rakentamisen ja ylläpidon, teleliittymien ja -palvelujen toimitukset sekä tietoteknisen lähituen aina asiakkaiden käyttölaitteisiin saakka. Tietoverkkopalvelut-toimiala tarjoaa palveluita pääasiassa Suomessa. Muualla kotimarkkina-alueellaan YIT tarjoaa tietoliikennepalveluita osana Kiinteistötekniisiä palveluja.

Liikevaihto:	130,0 milj. euroa
Liikevoitto:	10,7 milj. euroa
Henkilöstömäärä:	1 463





YIT osti 4.7.2003 allekirjoitetulla sopimuksella ABB:ltä sen talotekniikka-, kiinteistö- ja teollisuuspalveluja tarjoavat Building Systems -liiketoiminnot Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Ostetun liiketoiminnan liikevaihto vuonna 2002 oli noin 1 130 milj. euroa ja henkilöstön määrä noin 9 100.

YIT-konsernin neljä toimialaa yrityskaupan jälkeen ovat: Kiinteistötekniset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. YIT:n markkina-asema muuttui merkittävästi. Yhtiöstä tuli liikevaihdolla mitattuna kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa ja kiinteistöteknisissä palveluissa johtava yritys Pohjoismaissa.

Henkilöstön määrä on noin 22 000, joista 55 prosenttia työskentelee Suomessa.

Konsernin vuoden 2003 liikevaihto kasvoi 36 prosenttia ja nousi 2 389,7 milj. euroon (2002: 1 763,0 M€). Kansainvälisen liiketoiminnan osuus kasvoi 22 prosentista 28 prosenttiin liikevaihdosta. Syyskuun alussa konserniin liitetyn Building Systems -liiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 335,1 milj. euroa.

Strategiansa mukaisesti YIT laajensi kiinteistön koko elinkaaren kattavaa palveluketjua kaikilla toimialoillaan. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta nousi 24 prosentista 27 prosenttiin.

Liikevoitto oli 98,6 milj. euroa (89,8 M€). Liikevoittoprosentti oli 4,1 (5,1 %).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 16,8 prosenttia (17,8 %). Yritystosta johtuen omavaraisuusaste laski 28,3 prosenttiin (38,2 %).

Tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli lähes puolitoista mrd. euroa eli 1 490,1 milj. euroa (938,8 M€). Siitä 38 prosenttia (27 %) oli kansainvälistä tilauskantaa.

Avainluvut	2003	2002
Liikevaihto, M€	2 389,7	1 763,0
- muutos edellisestä vuodesta, %	35,5	8,6
Liikevoitto, M€	98,6	89,8
- prosenttia liikevaihdosta, %	4,1	5,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	84,4	77,6
Katsauskauden voitto, M€	48,4	43,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	16,8	17,8
Oman pääoman tuotto, %	12,5	12,2
Liiketoiminnan rahavirta, M€	97,6	76,6
Korollinen nettovelka, M€	204,4	104,1
Omavaraisuusaste, %	28,3	38,2
Velkaantumisaste, %	49,6	28,2
Tulos/osake, €	1,64	1,49
Oma pääoma/osake, €	13,38	12,54
Osinko/osake, €	1,20*)	0,90
Osakkeen päätöskurssi 31.12., €	26,90	16,79
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	821,1	489,9
Bruttoinvestoinnit, M€	232,9	60,6
Tilaukanta 31.12., M€	1 490,1	938,8
Henkilöstö 31.12.	21 939	12 633

*) Hallituksen ehdotus

YIT on kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa ja kiinteistöteknisissä palveluissa johtava yritys Pohjoismaissa.

Vuoden lopun valuuttakurssit

	2003	2002
1 EUR = USD	1,2630	1,0487
GBP	0,7048	0,6505
SEK	9,08	9,1528
NOK	8,4141	7,2756
DKK	7,4450	7,4288
EEK	15,6466	15,6466
LVL	0,6725	0,6140
LTL	3,4524	3,4528
RUB	36,936	33,506

Vahvistunut markkina-asema lisää YIT:n tuloksentekepotentiaalia

YIT:n liikevaihto on kasvanut selvästi markkinoita nopeammin ja tulos on säilynyt hyvänä viime vuosien hitaan talouskasvun aikanakin. Vahvan kassavirran ansiosta myös rahoitusasema on säilynyt hyvänä. Ilman osakeantia tapahtunut kapasiteetin kasvattaminen on lisännyt omistaja-arvoa merkittävästi. Lähivuosien suuret liikenne- ja energiainfrastruktuurihankkeet, teknisten palvelujen ulkoistusten lisääntyminen, tietoverkkoteknologian kehityksen vauhdittuminen ja asuntotuotannon laajentuminen Baltian maihin ja Venäjälle merkitsevät YIT:lle edelleen lisääntyvää tuloksentekepotentiaalia.

Vahvalta pohjoismaiselta perustalta kasvaville teknisten palvelujen markkinoille

YIT:n kaikkien toimialojen liikevaihdon ja tuloksen pääosa muodostuu Pohjoismaissa. Liiketoiminnan kasvunopeus ja kasvupotentiaali ovat kuitenkin suurimmat Baltian maissa ja Venäjällä.

Rakentamispalvelujen ja Tietoverkko-
palvelujen liikevoittotaso oli viime
vuonna hyvä. Teollisuuden

palvelujen liikevoittotaso oli tyydyttävä, vaikka liikevaihto laski teollisuuden investointien vähennyttä. Building Systems -toimialan tulos jäi odotetusti negatiiviseksi integraatiokustannusten ja Ruotsissa ostetun tappiollisen liiketoiminnan sopeuttamiskustannusten takia.

Building Systems -liiketoiminnan integrointikustannukset painoutuivat viime vuoteen. Ruotsin uuden liiketoiminnan tervehdyttämistoimet on jo pääosin tehty ja kulut kirjattu viime vuoden tulokseen. Koko Building Systems -toimialan kehitys on vakaalla pohjalla ja sen vaikutuksen konsernin tulokseen arvioidaan olevan jo tältä vuodelta positiivinen. Kiinteistötekni-
nisten palvelujen osuus rakennuskustannuksista ja erityisesti kiinteistöjen korjauskustannuksista tulee selvästi kasvamaan. Korjausrakentaminen kasvaa kaikissa Pohjoismaissa uudisrakentamista nopeammin.

Matalasuhdanteen pohja menossa ohi

YIT:n määrätietoisesti kehitetty tekninen ja taloudellinen suorituskyky voi hyötyä Pohjoismaiden, Baltian ja Venäjän teknisten palvelujen kysynnän kasvusta lähivuosina. Vuoden 2004 positiiviset näkymät perustuvat ennätysellisen suureen tilauskantaan. Tilauskannan katesisältö on hyvä. Euron vahvistuminen ja maltillinen talouskasvu euroalueella hillitsevät korkokehitystä ja tukevat asutuskysyntää. Investointien arvioidaan lisääntyvän Pohjoismaissa tämän vuoden lopun ja ensi vuoden aikana. Vuoden 2004 talouskasvu nopeutuu Pohjoismaissa pitkän ajan keskimääräiselle tasolle 2,5–3 prosenttiin. Baltian maissa ja Venäjällä talouskasvun arvioidaan olevan noin kaksi kertaa niin nopeata kuin Pohjoismaissa ja investointien kasvun vielä nopeampaa.

Keskkipitkällä aikavälillä Suomen useat suuret liikenneinfrastruktuurihankkeet ja viidennen ydinvoimalaitoksen rakentaminen lisäävät rakentamispalveluiden ja teollisuuden palvelujen kysyntää. Teollisuus ja julkisyhteisöt ulkoistavat teknisiä investointi- ja kunnossapitopalveluita. Baltian maiden liittyminen EU:n jäseniksi ensi toukokuun alussa lisää investointeja ja nopeuttaa alueen talouksien kehitystä. Venäjän vakaus ja pitkään jatkunut talouskasvu on vahvistanut keskiluokkaa ja varsinkin suurten kaupunkien asuntomarkkinat ovat nopeassa kasvussa. Asuntomarkkinoiden kasvupotentiaali on suuri ja pitkäaikainen. YIT onkin lisännyt voimakkaasti panostustaan laajentamalla asuntotuotantoaan Pietarin lisäksi tämän vuoden alussa Moskovan ympäristöön.



YIT:n konsernirakenne muuttui

Konsernin liiketoiminta jaettiin viime syyskuun alussa neljään toimialaan: Kiinteistötekniset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut (Construction Services), Teollisuuden palvelut (Services for Industry) ja Tietoverkkopalvelut (Data Network Services).

YIT on liikevaihdoltaan suurin pohjoiseurooppalainen kiinteistötekniisiä palveluja tarjoava yritys, jonka toimipaikaverkko kattaa kaikki Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjän. Teollisuuden palvelut on tuotealueillaan Pohjoismaiden johtava yritys. Suomessa ja Ruotsissa YIT on markkinajohtaja teollisuusputkistoissa. Tanskassa, Suomessa ja Norjassa offshore- ja laivasähköasennukset muodostavat merkittävän liiketoiminta-alueen. Rakentamispalvelut ja Tietoverkkopalvelut ovat toimialojensa markkinajohtajia Suomessa. YIT on Suomen suurin vapaarahoitteisten asuntojen perustajaurakoitsija. Baltian maissa ja Venäjällä YIT:n voimakas kasvu ja panostukset kohdistuvat asuntotuotantoon. Vuodesta 2004 lähtien YIT:n aloittamien asuntojen kappalemäärä näissä maissa on jo suurempi kuin Suomessa.

Henkilöstön motivaatio ja yhteistyö luo synergiaetuja

Viime elokuun 29. päivänä YIT-Yhtymään liitetyt uudet Building Systems -liiketoiminnot ovat nopeasti omaksuneet YIT:n yhtenäisen yritysilmmeen. Toiminta-alueemme kaikkia maita koskeneen laajan perehdyttämishankkeen ensimmäisessä vaiheessa koko henkilöstölle tarjottiin mahdollisuus tutustua ja vaikuttaa YIT:n toimintatapoihin ja yrityskulttuuriin. Yhtenäisten toimintatapojen kehittäminen jatkuu voimakkaana myös vuonna 2004. Työryhmit ovat aloittaneet toimintansa parhaiden teknologisten ja liiketoimintakäytäntöjen löytämiseksi ja siirtämiseksi eri maiden ja toimialojen käyttöön. Laajentunut palveluvalikoima ja hyvä sisäinen yhteistyö parantavat mahdollisuuksiamme kehittää ja lisätä kokonaispalvelujen tarjontaa investointihankkeiden koko elinkaarelle.

Omistaja-arvo kasvoi

Kapasiteetin lisääminen suurella strategisella yritys- ja liiketoimintakaupalla ilman osakeantia, merkitsi osakekohtaisen tulospotentiaalini kasvua. Osakkeen vaihto lisääntyi ja kurssi nousi kaupan vahvistuttua. Likviditeetin lisäämiseksi YIT:n pörssierää pienennettiin 200 osakkeesta 50 osakkeeseen 3.11.2003. Pörssierän pienentämisellä YIT halusi edistää yksityissijoittajien määrän kasvua. Vuoden aikana osakkeenomistajien lukumäärä lisääntyi 51 prosentilla 4 928:aan.

YIT on korottanut osakekohtaista osinkoa yhdeksän vuotta peräkkäin. Pyrimme myös tulevaisuudessa jatkamaan aktiivista osingonjakopolitiikkaa.

Kustannustehokkuudella vauhtia kassavirtaan

YIT tuottaa teknisiä palveluita, jotka perustuvat henkilöstömme ammattitaitoiseen palveluun ja kykyyn soveltaa uusia teknologioita. Autamme asiakkaitamme investoimaan tuottavasti ja ylläpitämään investointiensä arvon niiden koko elinkaaren ajan. Tavoitteenamme on yhteistyössä parantaa asiakkaidemme toiminnan tuottavuutta. Samalla asenteella nöyrästi suhtaudumme myös omaan toimintaamme.

Kustannustehokkuutta lisäämällä vahvistamme edelleen kassavirtaa ja siten edellytyksiä toimintamme kehittämiseen valitsemallamme strategisella polulla. YIT on työvaltainen palveluyritys, jonka menestymiselle henkilöstön jatkuva, aktiivinen kehitystoiminta on keskeinen. Kehitystyössä pyrimme samalla parantamaan työn mielekkyyttä ja haastavuutta sekä työhyvinvointia ja turvallisia työolosuhteita. Aiomme tulevaisuudessakin menestyä kilpailussa parhaasta ammattityövoimasta ja asiantuntijoista.

Hyvät asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osakkeenomistajat, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Kiitän myös kaikkia YIT:läisiä hyvästä tuloksesta ja työpanoksesta yhteisen menestyksemme hyväksi.



Reino Hanhinen
konsernijohtaja



Palvelun tarjonnan laajuus

YIT on johdonmukaisesti siirtynyt maarakentajasta ja urakoitsijasta teollisuuden, kiinteistöklusterin ja informaatio- ja kommunikaatio-klusterin (ICT) palveluntuottajaksi sekä työ- ja elinympäristöjen rakentajaksi.

Urakoitsijasta palveluntuottajaksi

Kesällä 2003 tehdyn pohjoismaisen Building Systems -yrityskaupan jälkeen YIT lähtee strategiakaudelle 2004 - 2006 entistä vahvempana, kansainvälisempänä ja monipuolisempänä. Suomessa YIT on liikevaihdolla mitattuna markkinajohtaja kaikilla neljällä toimialallaan (Kiinteistötekniiset palvelut, Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut). Kiinteistötekniikassa YIT Pohjoismaiden on johtava yritys.

Toiminta-ajatuksen mukaisesti YIT:n keskeistä osaamisaluetta ovat investointiprojektien hyvä hallinta sekä elinkaaren mittaisten palveluketjujen kehittäminen kaikilla toimialoilla. Toimialojen välillä on vahvaa synergiaa, mutta myös suhdannevaihteluja tasaavia eroja.

Tavoitteena markkinoita nopeampi kasvu

YIT:n päästrategiana on edelleen kannattava kasvu. Kasvutavoite Building Systems -yrityskaupan jälkeen on 5 - 10 prosenttia vuodessa. YIT tähtää markkinoita nopeampaan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan pidentämällä määrätietoisesti palveluketjuaan investointihankkeiden koko elinkaarelle suunnittelusta ja toteutuksesta huoltoon ja ylläpitoon sekä käytön aikaisiin palveluihin. Yrityskaupan jälkeen huolto- ja kunnossapito- liiketoiminnan osuuden konsernin liikevaihdosta arvioidaan vuositasolla nousevan noin 30 prosenttiin ja sitä on tarkoitus kasvattaa edelleen. Vuonna 2003 ylläpitoliiketoiminnan osuus oli 27 prosenttia.

Kannattavan kasvun tavoitetta tukevat mm. seuraavat seikat:

- yleisen taloudellisen kehityksen elpyminen Pohjoismaissa
- maltillinen korkokehitys
- Baltian ja Venäjän talouden ja investointien nopea kasvu
- kasvukeskuksien kasvun jatkuminen Pohjoismaissa
- julkisyhteisöjen kustannustehokkuuspaineet ja palvelujen avautuminen kilpailulle Pohjoismaissa
- teollisuuden investointien käynnistyminen Pohjoismaissa
- kiinteistötekniikan ja kunnossapidon suhteellisen osuuden kasvaminen rakentamisessa ja infrastruktuurissa

Pohjoismaissa strategisia kasvualueita ovat kiinteistötekniikan ja teollisuuden investointi- ja kunnossapitomarkkinat sekä kiinteistö- ja tietoverkkopalvelut. Baltiassa ja Venäjällä strateginen kasvualue on asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä organisaation että rakenteellisen kasvun avulla.

Liiketoiminnassa panostetaan omien hankkeiden kehittämiseen, strategiaan kumppanuuksiin sekä konserniyhteistyön mahdollistamiin laajoihin kokonaistoimituksiin. Kaikessa toiminnassa korostetaan palvelu- ja laatu- ja kulttuurisia. Uutta teknologiaa sovelletaan nopeasti ja innovatiivisesti. Osaamisen kehittämisessä panostetaan työssä oppimiseen ja tehokkaaseen tiedon levittämiseen, myös yli toimialarajojen.

Painotus kassavirtaan ja kustannustehokkuuteen

Building Systems -yrityskauppa sekä perustajaurakoinnin voimakas kasvu asuntotuotannossa ovat kasvattaneet merkittävästi YIT:n liikevaihtoa ja sitoneet pääomaa. Lähiajan erityisiä strategisia painopistealueita ovat hyvä kassavirta ja kustannustehokkuus. Toiminnassa keskitytään pääomien käytön tehokkuuteen ja tuottavuuden kasvattamiseen.

YIT arvioi saavansa yrityskaupasta synergiaetuja vuosittain noin 10 milj. euroa vuodesta 2004 alkaen. Synergiaetut saavutetaan pääosin hankintatoimessa, hallinnossa ja tietotekniikassa sekä liiketoimintamallien ja parhaiden käytäntöjen siirrossa entisten ja ostettujen yksiköiden välillä.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

YIT:n sijoittajastrategiset tavoitteet vahvistettiin vuonna 1998. Asetetut tavoitetasot saavutettiin, osin ylitettiin, vuoteen 2001 mennessä.

Koska Building Systems -yrityskauppa kasvatti YIT:n liikevaihtoa voimakkaasti, aiempi 10 - 15 prosentin liikevaihdon kasvutavoite muutettiin kaupan jälkeen 5 - 10 prosentiksi. Building Systems -liiketoiminnalle on ominaista hyvä kassavirta, vähäiset investointitarpeet sekä hyvä sijoitetun pääoman tuotto. Yrityskaupan vaikutuksen osakekohtaiseen tulokseen arvioidaan olevan positiivinen vuodesta 2004 alkaen.

YIT rahoitti kaupan ilman osakeantia, minkä seurauksena omavaraisuusaste aleni. YIT:n tavoitteena on omavaraisuusasteen palauttaminen strategiselle 40 prosentin tavoitetasolle viimeistään vuonna 2006.



Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot ja toteuma 1999 - 2003

	Tavoitetaso	1999	2000	2001	2002	2003
Liikevaihdon vuosikasvu, %	5-10	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8
Omavaraisuusaste, %	40	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3
Osingonjako, %	30-50	37,7	39,5	39,7	48,4*)	73,2**)

*) Prosentti laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa 10,9 miljoonan euron jälkiveroa ei ole huomioitu.

***) Hallituksen ehdotus

Strategiset toiminnalliset tavoitteet

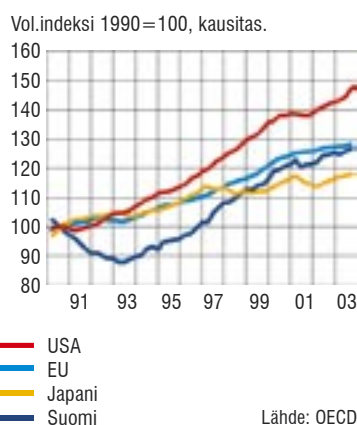
Strategiakauden tärkeimmät toiminnalliset tavoitteet ovat:

- *Building Systems -liiketoiminnan integraation hallittu läpivienti ja toiminnan kannattavuuden kehittäminen*
- *asuntorakentamisen hallittu kasvu*
- *teollisuuden ja infrastruktuurin suurhankkeiden hallittu läpivienti*
- *tietoverkkopalvelujen asiakas- ja palvelurakenteen kehittäminen*
- *teollisuuden kunnossapitoliiketoiminnan kannattava kasvu; sekä palvelujen laajentaminen että maantieteellinen laajeneminen*
- *julkisyhteisöpalvelujen voimakas kehittäminen*

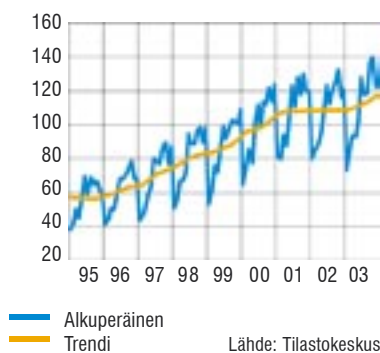
Konsernitason strateginen kehittäminen kohdistuu hankintoihin, markkinointiin, julkisyhteisöpalveluihin, työnantajamielikuvaan, sijoittajaviestintään, sisäiseen viestintään sekä konsernin sisäiseen yhteistyöhön. Strategian toteutumisen varmistamiseksi riskien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Riskienhallintapolitiikka esitetään tarkemmin sivulla 76.

Matalasuhdanteen pohja *menossa ohi*

Bruttokansantuote



Rakentamisen liikevaihtoindeksi



Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit



Kansainvälisen talouden matalasuhdanteen on ennustettu päättyvän ja kääntävän myös Pohjoismaissa BKT:n ja investoinnit kasvuun tämän ja ensi vuoden aikana. Baltian maissa ja Venäjällä kasvu on selvästi ripeämpää kuin Pohjoismaissa.

Suomi

YIT:n liikevaihdon kehitystä tukee vilkkaana jatkuva asuntojen ja kaupallisten palvelujen toimitilakysyntä Suomen kasvukeskuksissa. Suomessa asuntotuotannon sekä liike- ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen rakennus- ja kiinteistötekniikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito). Teollisuuden investointien kaksi vuotta jatkunut voimakas supistuminen päättyy tänä vuonna ja investointien arvioidaan lisääntyvän vuoden lopulla ja ensi vuoden aikana yleisen maltillisen suhdannenousun vetämänä. Suhdannenousua vaimentaa vuoden alussa tapahtunut euron vahvistuminen.

Valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä ennakoii helmikuun 2004 suhdannekatsauksessaan Suomen rakennusmarkkinoiden kasvavan tänä vuonna 1 - 3 prosenttia. Korjausrakentaminen kasvaa 4 prosenttia vuosivauhdilla. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan 2,5 prosenttia. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi viime joulukuussa, että rakennustuotanto kasvaa tänä vuonna Suomessa 1,5 prosenttia ja ensi vuonna 3,5 prosenttia. Investoinnit asuin- ja liikerakennuksiin sekä maa- ja vesirakennusinvestoinnit lisääntyvät. Muu talonrakentaminen vähenee. ETLA ennustaa rakennustuotannon kasvavan vuosina 2002 - 2007 keskimäärin 2,6 prosentin vuosivauhdilla eli nopeammin kuin edellisellä viisivuotisjaksolla. Maa- ja vesirakennustuotanto kasvaa talonrakentamista nopeammin suurten liikenne- ja energiainfrastruktuurihankkeiden ansiosta.

ETLAn joulukuun arvion mukaan kone- ja laiteinvestoinnit vähenivät viime vuonna noin 8 prosenttia. Teollisuus- ja toimistotilainvestoinnit vähenivät 10 prosenttia. Taloudellisten tutkimuslaitosten mediaaniennusteen mukaan investoinnit lisääntyvät Suomessa tänä vuonna 2,2 prosenttia. Seuraavan viiden vuoden aikana investoinnit lisääntyvät ETLAn arvion mukaan keskimäärin 2,7 prosenttia vuodessa.

Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneverkkojen rakentamisen ja kunnossapidon kokonaismarkkinat eivät kasva vielä tämän vuoden aikana, mutta operaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa kasvavan.

Ruotsi

Sveriges Bygginstitut ennusti tammikuun alussa Ruotsin rakennusinvestointien vähenevän tänä vuonna neljä prosenttia. Toimitilarakentaminen vähenee edelleen tänä ja ensi vuonna. Asuntotuotanto kasvaa hieman. Pientalotuotanto kasvaa ja kerrostalotuotanto vähenee. Viime vuoden aikana Tukholman alueen rakentaminen on vähentynyt selvästi, kun taas muualla maassa kehitys on ollut vakaa ja varsinkin pientalotuotanto on lisääntynyt. Alkava noususuhdanne pysäyttää rakennusinvestointien laskun ensi vuonna. Konjunkturi-institutet arvioi viime joulukuussa asuntoinvestointien lisääntyvän tänä vuonna 2,6 ja ensi vuonna 6,2 prosenttia. Vuonna 2003 asuntojen aloitusmäärä kasvoi tilastokeskus SCB:n mukaan 19 prosenttia 23 000 asuntoon.



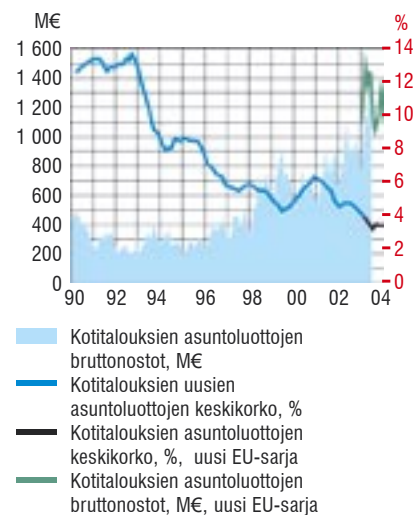
Sähköasentaja Reima Sintonen Hansa-korttelin työmaalla Turussa

*Kerava–Lahti -oikoradan rakennustyöt käynnistyivät syksyllä 2002.
Kuva on YIT:n pohjarakennustyömaalta Mäntsälästä syksyllä 2003.*



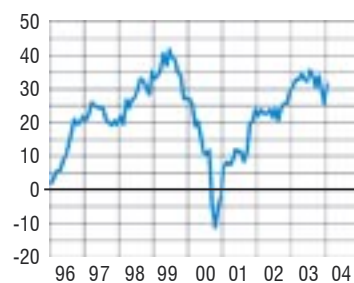
YIT-konsernin vuosikertomus 2003

Asuntoluottojen nostot ja asuntoluottokorot



Lähde: STT/Suomen Pankki, 30.1.2004

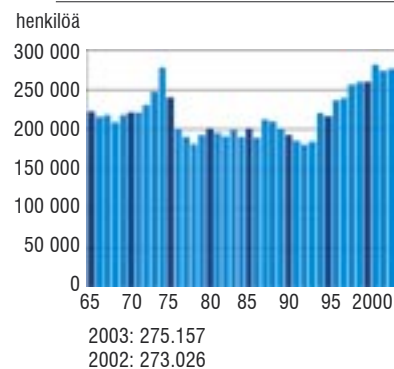
Kotitalouksien näkemys lainanoton edullisuudesta haastatteluhetkellä



Saldoluku (myönteisten vastausten prosenttiosuus – kielteisten vastausten prosenttiosuus)

Lähde: Tilastokeskuksen kuluttajabarometri, 27.1.2004

Kuntien väliset muutokset

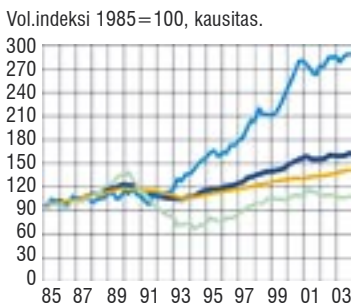


Lähde: Tilastokeskus 21.1.2004



YIT Kiinteistötekniikka ja YIT Rakennus osallistuvat Coresma 2004 -messuille, jotka pidetään Wanhassa Satamassa Helsingissä. Kuvassa vasemmalta Kuopion kaupungin tilastokeskuksesta rakennuspäällikkö Asko Kauppinen ja YIT Kiinteistötekniikan markkinointipäällikkö Kalevi Hyvärinen.

Kysynnän päätekijät Suomessa



— Vienti
— Kysyntä
— Kulutus
— Investoinnit

Lähde: Tilastokeskus

Nordea arvioi tammikuussa Ruotsin kiinteiden investointien kasvavan tänä vuonna 2,3 prosenttia ja ensi vuonna 6,1 prosenttia. Teollisuusinvestoinnit kasvavat vastaavasti 3,5 ja 8 prosenttia. BKT:n kasvuksi Nordea arvioi tänä vuonna 2,5 ja ensi vuonna 3 prosenttia.

Norja

Norjan keskuspankin ohjauksen lasku 7 prosentista 2,5 prosenttiin viimeksi kuluneen vuoden aikana tukee kulutusta ja investointeja. Manner-Norjan kiinteät investoinnit kääntyvät tänä vuonna 2,2 ja ensi vuonna 3,2 prosentin kasvuun. Öljyinvestointien kasvuksi Nordea arvioi tänä vuonna 5 prosenttia. BKT:n kasvu nousee saman ennusteen mukaan Manner-Norjassa tänä ja ensi vuonna 3,4 ja 2,9 prosenttiin. Euroconstruct arvioi viime marraskuussa talonrakentamisen vähenvän tänä vuonna vajaan prosentin ja ensi vuonna 2,7 prosenttia. Vuonna 2006 kasvua olisi 1,5 prosenttia. Uudisrakentaminen vähenee enemmän, mutta korjausrakentaminen kasvaa ja tasapainottaa rakentamisen kehitystä. Asuntojen aloitusmäärä säilyi Norjan rakennusteollisuusliitto BNL:n mukaan viime vuonna edellisen vuoden tasolla ja oli 22 487 asuntoa. Asuntojen korjausrakentaminen kasvaa kahdena seuraavana vuonna 2 prosentin ja muiden rakennusten korjaaminen 3 prosentin vauhdilla. Snöwhit-kaasukentällä on meneillään tämän hetken suurin offshore-investointi.

Tanska

Nordea arvioi tammikuussa Tanskan talouden kasvavan maltillisesti yksityisen kulutuksen ja kotimaisen kysynnän vetämänä. Käytettävissä olevia tuloja lisäävät verohelpotukset vuosina 2004 - 2007. Investoinnit lisääntyvät tänä ja ensi vuonna 3,3 ja 3,7 prosenttia. Myös viennin kasvun arvioidaan vahvistuvan kahden edessä olevan vuoden aikana. Euroconstruct arvioi viime marraskuussa Tanskan talonrakennusmarkkinoiden kasvavan vakaasti noin 2,4 prosentin vuosivauhdilla vuosina 2004 - 2006. Asuntotuotanto kasvaa noin 3 prosenttia ja muu talonrakentaminen 1,7 prosenttia vuodessa. Hitainta kasvu on teollisuus ja toimistorakentamisessa. Uudisrakentaminen kasvaa korjausrakentamista nopeammin. Uusien asuntojen aloitusmäärä kasvaa viime vuoden 20 000 asunnosta tasaisesti 21 500 asuntoon vuonna 2006. Dansk Byggeri arvioi helmikuun ennusteessaan kasvun olevan tänä vuonna 4,5 prosenttia. Aktiviteetti painottuu Kööpenhaminan ja suurten kaupunkien alueille.

Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n ja investointien kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Nordea ennustaa BKT:n kasvuksi tänä ja ensi vuonna Venäjällä 5,2 ja 5 prosenttia, Virossa 4,9 ja 5,6 prosenttia, Latviassa 6,8 ja 6,5 prosenttia ja Liettuassa 7,7 ja 7,5 prosenttia. Baltian maiden EU-jäsenyyden toteutuminen toukokuussa ylläpitää kaksinumeroista investointien kasvuvauhtia tämän ja ensi vuoden aikana. Nordea ennustaa Venäjän investointien kasvuksi tänä ja ensi vuonna 9 ja 6 prosenttia. Keskiluokan vaurastuminen on vahvistanut vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa kuten Moskovassa, Pietarissa, Tallinnassa ja Vilnassa.

Building Systemsin markkinanäkymät

YIT Building Systemsin liiketoimintojen näkymät perustuvat pääosin Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan rakennus- ja kiinteistöpalvelumarkkinoiden sekä teollisuuden investointien ja telakoiden työkanan kehitysarvioihin.

Rakentamisen kokonaistuotoksen (total construction output) arvo oli Pohjoismaissa viime vuonna yhteensä 74 miljardia euroa. Kunkin pohjoismaan osuus siitä oli noin neljännes. Viime marraskuun ennusteessaan Euroconstruct arvioi rakentamisen kasvavan Pohjoismaissa vuosina 2004 - 2006 keskimäärin 2 - 2,5 prosenttia vuodessa. Kasvu on kolmena seuraavana vuonna ripeintä Ruotsissa ja Suomessa ja maltillista Tanskassa. Norjassa rakentaminen vähenee hieman vuonna 2005 mutta kasvaa muina vuosina. Pohjoismaiden asuntorakentaminen kasvaa ja muu uudistalonrakentaminen lisääntyy hieman. Korjaustoiminta sekä maa- ja vesirakennustoiminta kasvavat. Rakentamisen osana kiinteistötekniikan kysyntä kasvaa vuosina 2004 - 2006.

Kiinteistönhoidon arvo kehittyy vakaasti. Kasvua syntyy uusista käyttäjäpalveluista. Kiinteistöpalveluiden ulkoistamiskehitys jatkuu.

Teollisuuden investointipalvelujen kysyntää on kahtena viime vuotena varjostanut hitaan talouskasvun ja teollisuuden käyttöasteiden mataluuden aiheuttama teollisuuden investointien ja meriteollisuuden tilauskannan vähäisyys kaikissa Pohjoismaissa. Investointien arvioidaan kaikissa Pohjoismaissa lisääntyvän maltillisesti tänä ja ensi vuonna. Muiden muassa viidennen ydinvoimalan ja Fortumin Porvoon jalostamon laajennuksen rakentaminen Suomessa sekä Snöhvit-kaasukentän rakentaminen Norjassa tuo mukanaan lähivuosina merkittäviä rakennus- ja kiinteistötekniisiä töitä sekä teollisuusputkisto- ja sähkötöitä. Teollisuuden kunnossapitoliiketoiminnan näkymät ovat hyvät.

YIT Building Systemsin liikevaihdon kehitystä vuositason vakauttaa kunnossapitoliiketoiminnan kasvu. Vuonna 2003 huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus YIT Building Systemsin liikevaihdosta oli 59 prosenttia.

YIT:n panostukset Venäjän asuntomarkkinoille kasvavat

Venäjän talouden ripeä kasvu on lisännyt omistusasuntojen kysyntää. YIT on lisännyt panostuksia erityisesti Pietarin ja Moskovan ympäristön asuntomarkkinoihin. Asuntojen rakentamista varten on hankittu tontteja hyviltä alueilta. Moskovan ympäristön asuntotuotantoa varten on perustettu yhteisyritys YIT Ramenje, joka aloittaa vuonna 2004 noin 1 400 asunnon rakentamisen. YIT aloittaa Venäjällä ja Baltiassa vuonna 2004 yhteensä noin 3 000 asunnon rakentamisen.



Kasvuennusteet YIT:n markkina-alueella

	BKT %		
	2003	2004	2005
Suomi	1,7	3,2	3,5
Ruotsi	1,5	2,5	2,9
Norja	0,3	2,8	2,2
Tanska	0,2	2,3	2,4
Venäjä	6,7	5,2	5,0
Viro	4,4	4,9	5,6
Latvia	7,1	6,8	6,5
Liettua	8,1	7,7	7,5

	Investoinnit %		
	2003	2004	2005
Suomi	-1,1	1,8	3,5
Ruotsi	-1,7	2,3	6,1
Norja	-0,1	2,9	2,3
Tanska	-3,1	3,3	3,7
Venäjä	12,0	9,0	6,0
Viro	12,7	11,0	8,0
Latvia	16,3	17,0	15,0
Liettua	12,6	18,0	18,0

Lähde: Nordea, tammikuu 2004

Hyvää *elinympäristöä* tekemässä



Henkilöstön viihtyvyyteen ja ammattitaitoon panostaminen, taloudellisen hyvinvoinnin tuottaminen asiakkaille ja ympäröivälle yhteiskunnalle sekä ympäristöasioiden huomioiminen ovat osa YIT:n jokapäiväistä toimintaa. Missiomme on rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille. Luomme uutta ja pidämme huolta. Tehtävän täyttäminen edellyttää osaavia ja innostuneita ihmisiä, toiminnan jatkuvaa kehittämistä, oman yhteiskunnallisen roolimme tiedostamista ja ympäristövaikutusten hallintaa – vastuullisuutta kaikessa toiminnassamme.

Yhtiön johto ja työntekijät ovat sitoutuneet toimintatapojamme kuvaaviin periaatteisiin. Koko konsernissa tavoiteltavat vuosittaiset avaintulokset määritellään yhteisesti sovittujen arvojen pohjalta, ja toimialojen erityispiirteet huomioivassa strategisessa suunnittelussa asetetaan päämäärät liiketoiminnan ja vastuullisuuden kehittämiseksi. Yhteiskuntavastuun piiriin kuuluvien tavoitteiden toteutumista seurataan tuloksen kehittymisen rinnalla.

Jokapäiväisessä työskentelyssä laatu-, turvallisuus-, terveys- ja ympäristöasioiden hallintaa edistetään toimintajärjestelmien kautta sekä henkilöstöä kouluttamalla. Keskeisimmät ohjeet on koottu myös EHS-oppaaseen (environment, health, safety). Oppaan laajentaminen koko konsernin käyttöön aloitettiin loppuvuodesta.





Henkilöstö on voimavaramme

1

YIT:N ARVOT**PARAS PALVELU**

- Laatumme 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

YIT on työvaltainen palveluyritys. Liiketoiminnassamme osaava henkilöstö on kaikkein tärkein voimavara. Ammattitaitoiset ihmiset mahdollistavat laadukkaan palvelun asiakkaille ja hyvinvoinnin tuottamisen laajemmin yhteiskuntaan. Toimimme aktiivisesti, jotta palveluksessamme olisi tulevaisuudessakin ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö.

YIT:ssä panostetaan työyhteisöjen kehittämiseen, henkilöstön hyvinvointiin, koulutukseen, osallistumismahdollisuuksien kehittämiseen ja jatkuvaan työssä oppimiseen. Pyrimme varmistamaan henkilöstön hyvinvoinnin ja turvallisuuden ja tarjoamme kattavat työterveyspalvelut.

Henkilöstömäärä nousi 22 000:een

YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 2003 keskimäärin 16 212 henkilöä. Ostetut kiinteistötekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 29.8.2003 ja vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 21 939. Työvoimasta 55 prosenttia työskentelee Suomessa, 20 prosenttia Ruotsissa, 12 prosenttia Norjassa, 5 prosenttia Tanskassa, 5 prosenttia Baltian maissa ja 3 prosenttia Venäjällä.

Suomalaisen henkilöstömme keski-ikä on 43 vuotta. Heistä miehiä on 91 prosenttia ja naisia 9 prosenttia. Tasa-arvoisuuden varmistamiseksi konsernissa laaditaan kirjallinen tasa-arvosuunnitelma.

YIT:n tavoitteena on kasvattaa pitkäaikaisten työsuhteiden määrää ja lisätä henkilöstön sitoutuneisuutta. Suomessa työsuhteen keskimääräinen kesto on 12 vuotta. Pitkään talossa olleille maksetaan määrävuosipalkkioita. Etenemismahdollisuuksia tarjotaan tehtäväkierron kautta ja sisäistä liikkuvuutta tukemalla. Suuri osa yksikköjohton ja organisaatiorakenteen uudistuksista on toteutettu sisäisillä muutoksilla.

Työyhteisöt ja ihmisten johtaminen keskiössä

Työtyytyväisyyden ja työilmiöihin kehittymistä seurataan vuosittain tehtävän henkilöstötutkimuksen avulla. Työilmiökirjitys suoritettiin yrityskaupan jälkeen koko YIT:n henkilöstölle. Kokonaisuutena tuloksissa ei näkynyt suuria muutoksia, mutta edellisvuosiin verrattuna ne olivat hieman heikentyneet. Hyväksi koettiin linjavallinat, arvot, asiakaskeksisyys ja laatu. Suuri osa YIT:läisistä tuntee myös käyttävänsä omaa kyvykkyyttään hyvällä tasolla. Eniten parantamista vaativat seuranta ja kehittäminen. Yksikkökohtaiset tulokset käydään yhdessä läpi ja niiden perusteella päätetään kehitystoimenpiteistä.

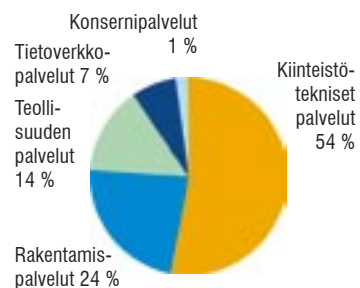
Teollisuuden palveluissa järjestettiin kuluneen vuoden aikana mittava Tehdään se yhdessä -kiertue, jonka tavoitteena on luoda yhteistyökykyinen ja toimiva työyhteisö sekä kerätä palautetta työtyytyväisyydestä. Kehittämistyö eteni merkittävästi teollisuuden kunnossapitopalveluissa toteutetuilla toimipaikkakohtaisilla tilaisuuksilla ja monia henkilöjohtamisen osa-alueita parannettiin tuloksellisesti osallistavalla lähestymistavalla. Myös yhteistyötä Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa jatkettiin neljättä vuotta Motivo-prosessissa, jossa tavoitteena on konkreettinen työkyvyn ja henkilöstön hyvinvoinnin kehittäminen ja YIT:n arvojen jalkauttaminen.

Syksyllä 2002 käynnistyneeseen Esimies yksikkönsä kehittäjänä -valmennusohjelmaan on osallistunut yli 180 henkeä. Ohjelman tarkoituksena on kehittää käytännön esimiestyön valmiuksia konsernin liiketoimintayksiköissä ja edistää jatkuvan kehittämisen kulttuuria, jossa ratkaisuja etsitään yhdessä tilannekohtaisesti.

YIT tukee henkilöstönsä vapaa-ajantoimintaa alueellisten henkilöstöyhdistysten kautta ja osallistuu liikuntaharrastusten kustannuksiin maanlaajuisessa liikuntapaikka-verkostossa Suomessa. Työyhteisöissä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla työn, koulutuksen ja henkilökohtaisen vapaa-ajan sovittamista voidaan parantaa.

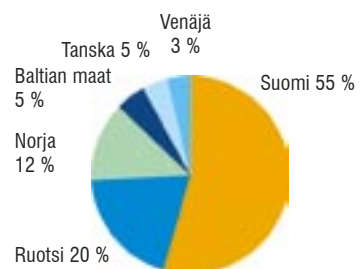


Henkilöstö toimialoittain 31.12.2003



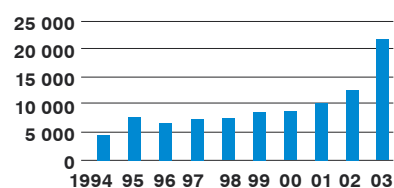
Yhteensä 21 939 henkeä

Henkilöstö maittain 31.12.2003



Yhteensä 21 939 henkeä

Henkilöstö vuoden lopussa 1994-2003



Henkilöstö vaikuttaa ja osallistuu *toiminnan kehittämiseen*

Johtamistapana YIT:ssä on tulosjohtaminen. Esimiehet käyvät alaistensa kanssa säännöllisesti tulos- ja kehityskeskusteluja, joissa yhdessä arvioidaan kulunutta jaksoa ja sovitaan henkilökohtaiset tavoitteet seuraavalle kaudelle. Suurimmalla osalla toimihenkilöitä on myös mahdollisuus saada tavoitteiden toteutumisesta tulospalkkioita. Työ tulosjohtamisjärjestelmän laajentamiseksi koko YIT:n organisaatioon käynnistettiin loppuvuodesta.

Henkilöstön on mahdollista vaikuttaa ja osallistua toiminnan kehittämiseen liiketoimintojen johtoryhmissä ja yhteistoimintaryhmissä. Henkilöstöä kannustetaan aloitteellisuuteen ja sitä tuetaan Apropoo-järjestelmällä ja aloitepalkkioilla. Tehtyjä aloitteita hyödynnetään yli yksikkörajojen. Työmenetelmiä ja ratkaisuja on kehitetty edelleen kilpailukyvyyn varmistamiseksi ja laadun parantamiseksi.

Mittava perehdytystyö uuden henkilöstön tutustuttamiseksi

Uudelle henkilöstölle järjestetään säännöllisesti tervetuliais- ja perehdyttämistilaisuuksia, ja vuoden 2003 syksyn aikana otettiin käyttöön myös verkko-opiskeluympäristö.

Yrityskauppa edellytti erityistä paneutumista Kiinteistötekniikan palveluiden henkilöstön perehdyttämiseksi YIT:n toimintaan. YIT:n tunnettuuden lisäämiseksi uudelle henkilöstölle järjestettiin tapahtumia, joissa konsernin toimintaa, palveluita ja kulttuuria tehtiin tutummiksi. Tanskassa järjestettiin heti syyskuun alussa mittava YIT Powerday -tapahtuma ja lisäksi järjestettiin alueellisia YIT-päiviä. Suomessa järjestettiin 21 YIT-päivää, joihin osallistui koko Kiinteistötekniikan palveluiden henkilöstö. Norjan aluepäivät järjestettiin marraskuussa ja Ruotsissa perehdyttämistoiminta aloitettiin kuluvan vuoden alussa.

Tanskassa järjestettiin heti syyskuun alussa mittava YIT Powerday -tapahtuma ja lisäksi järjestettiin alueellisia YIT-päiviä.



Osaamisen varmistaminen on osa riskienhallintaa

21

YIT:n liiketoiminta perustuu osaamiseen ja palveluun. Parhaan työvoiman varmistaminen on osa riskienhallintaa, jolla toiminnan menestys pyritään turvaamaan. Tärkeänä motiivina Building Systems -kaupan syntyemiselle oli ostetun liiketoiminnan henkilöstön korkea ammattitaito.

YIT Osaamiskeskuksen tehtävänä on edistää parhaita käytäntöjä ja kehittää niitä edelleen. Kehitystyön edistämiseksi ja osaamisen parantamiseksi toteutetaan yhteisiä hankkeita sekä YIT:n sisällä että ulkopuolisten tahojen kanssa. Osaamisen varmistamisessa ja koulutustarpeiden tunnistamisessa käytetään osaamiskartoituksia, joiden avulla saadaan tietoa siitä, millaista osaamista organisaatiossa on tällä hetkellä ja millaista osaamista tarvittaisiin lisää nyt ja tulevaisuudessa.

Vuonna 2003 käynnistyi YIT:n ensimmäinen oma kansainvälinen liikkeenjohdon valmennusohjelma, joka tukee yhteistä johtamiskulttuuria ja edistää vuorovaikutusta laaja-alaisessa ja kansainvälisessä konsernissa.

Ammatti- ja erikoisammattitutkintojen määrä kasvoi 110 henkilöllä ja tutkinnon suorittaneita on nyt yhteensä 762. Uusia osallistujia tutkintoihin johtavissa valmennuksissa oli 186. Henkilöstön osallistuminen tutkintoihin johtaviin valmennuksiin on ollut erittäin motivoivaa ja tuloksellista.

Teollisuuden palvelut osallistui Suomen Hitsausteknillisen Yhdistyksen koordinoimaan "Ydinvoimalaitoshitsauksen kehittäminen" -projektiin, jossa pyritään nostamaan orbitaalihitsauksia koskevaa osaamista. Orbitaalihitsaus on putkien ja lieriöiden hitsausta, jossa ns. hitsauspää kiertää työkappaleen ympäri. Projektin seurauksena käynnistetään todennäköisesti monivuotinen kansallinen hanke.

Osaamisen ja tiedonsiirron prosesseja sekä apuna mahdollisesti käytettäviä tietoteknisiä apuvälineitä tutkittiin ja kehitettiin Tekesin rahoittamassa Promobat-hankkeessa, joka jatkuu edelleen. Yrityksen kykyä innovaatio toimintaan ja sen systemaattiseen parantamiseen tutkittiin Tampereen teknillisen yliopiston ja useiden yritysten kanssa toteutetussa yhä jatkuvassa hankkeessa.

Harjoittelijoita ja kesätyöntekijöitä ennätysmäärä

Tulevaisuuden työvoiman saatavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. YIT osallistuu opiskelijatapahtumiin ja tarjoaa nuorille mahdollisuuksia työharjoitteluun ja opinnäytetöiden tekemiseen. Olemme mukana myös monissa oppilaitosten neuvottelukunnissa keskustelemassa oppilaitostoiminnasta, alan koulutuksen kehittämisestä ja oppilasmäärästä.

Vuonna 2003 YIT:ssä suoritettiin lukuisia opinnäytetöitä ja harjoittelijoita ja kesätyöntekijöitä oli vuoden aikana runsaat 800. Harjoittelun suorittaneille pyritään jatkossa tarjoamaan kesätyöpaikka ja opintonsa päättäneille vakituinen työpaikka.

Oppilaitosyhteyksien kehittämiseen panostetaan jatkuvasti ja yksiköt tekevät käytännön yhteistyötä paikallisten oppilaitosten kanssa mm. työssäoppimisjaksoilla.

Teollisuuden palveluissa pyritään lisäämään nuorten kiinnostusta erityisesti metallialaa kohtaan. YIT:läiset kiertävät oppilaitoksissa kaikkialla Suomessa kertomassa peruskouluaan päättävillä alalla työskentelystä ja työllistymismahdollisuuksista. Myös Tietoverkkopalveluissa solmittiin vuonna 2003 yhteistyösopimuksia useiden ammattioppilaitosten kanssa.



YIT oli mukana valtavien öljyn- ja kaasuntuotantolauttojen toimituksessa Meksikonlahdelle.



NextStep työpaikka- ja koulutusmessuilla vieraili 23 500 kävijää.



Työharjoittelun suorittaneille pyritään tarjoamaan kesätyöpaikka ja opintonsa päättäneille vakituinen työpaikka.

Turvallisuutta seurataan ja tapaturmat tutkitaan

YIT:n turvallisuusjohtamisen tavoitteena on nolla tapaturmaa. Tavoitteen saavuttamiseksi Rakentamispalveluissa pyritään vähentämään sattuneita tapaturmia vuosittain 15 prosenttia ja Teollisuuden palveluissa puolittamaan määrä vuosittain. Tavoitteet saavutettiin vuonna 2003.

Turvallisuuden tasoa seurataan tapaturmatilastoilla. Reaaliaikainen tilastointijärjestelmä TAVA otettiin käyttöön vuonna 2002 ja kuluneena vuonna siihen tehtiin eurooppalaisen tilastointijärjestelmän Eurostatin vaatimat muutokset. Järjestelmä mahdollistaa myös vaara- ja läheltä piti -tilanteiden raportoinnin ja tutkimisen.

Rakennustyömailla mitataan turvallisuustasoa vähintään kerran kuukaudessa talonrakennuksen TR-mittauksella ja maarakennuksen MVR-mittauksella. Rakentamispalveluissa turvallisuuden näkökulmasta hyviksi havaittujen kohteiden osuus nousi vuonna 2003 keskimäärin 91 prosenttiin edellisvuoden 88 prosentista.

Turvallisuuskoulutukseen panostetaan voimakkaasti

Määriteltyjen turvallisuustasojen saavuttamiseksi henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti. Vuonna 2003 valmistui Yhdessä ilman tapaturmia -turvallisuusvideo, jolla pyritään vaikuttamaan turvallisuusasenteisiin ja käyttäytymiseen.

Työturvallisuusasiat ovat tärkeä osa ammatillista koulutusta. Lisäksi YIT:ssä pidetään erillisiä tieturvakursseja ja liikennekäyttäytymisen kursseja, telinerakentajien koulutuksia, sähköturvallisuuskoulutusta sekä tulitöiden turvallisuuden perus- ja jatkokoulutuksia. Työnjohdon turvallisuuskoulutukseen sisältyy turvallisuusjohtamiseen pätevyyskoulutus, jossa perehdytään työmaatoimintojen turvallisuuden keskeisten asioiden hallintaan. Koulutuksella saavutetaan YIT:läinen työturvallisuusjohtamisen pätevyys.

Yhtenäisen turvallisuuskäsityksen varmistamiseksi on Suomessa kehitetty valtakunnallinen työturvallisuuskorttikoulutus. Teollisuuden tilaajat ja useat rakennusyrietykset

vaativat tiloissaan työskenteleviltä kordin osoittamaa pätevyyttä. Vuoden aikana YIT:läisistä kordin suoritti noin 2 000 henkeä.

Väliseinämies Heikki Mäkelä Tilkan asunto-työmaalla Helsingissä



Terveydenhuolto on *osa hyvinvointia*

23

YIT:n työterveyshuollon tehtävänä on edistää henkilöstön työ- ja toimintakykyä sekä työyhteisöjen hyvinvointia. Henkilöstölle on järjestetty lakisääteisten palvelujen lisäksi yleislääkäritasoinen sairaanhoito ja käytössä on laaja verkosto työterveyshuollon ja lääkäripalveluiden sopimusasemia. Yrityskaupan synnyttyä YIT:n työterveyshuolto oli luomassa yhtenäistä valtakunnallista työterveyshuoltojärjestelmää Suomessa.

Henkilöstön terveydentilaa seurataan sairauspoissaolotilastoin. Työssään vajaakuntoisten työoloja pyritään parantamaan ja pitkäaikaissairaiden työhön paluuta helpottamaan nopeuttamalla hoitoon pääsyä, räätälöimällä töitä työntekijän työ- ja toimintakyvyn mukaan ja ohjaamalla tarvittaessa ammatilliseen kuntoutukseen.

Toimintakaudella työterveyshuollon painotusalueita olivat henkinen hyvinvointi ja ergonomia. Työterveyshuolto osallistui henkilöstön koulutustilaisuuksiin ja työyhteisöjen toimintaan ja käsitteli työssä jaksamista, yhteistyön edistämistä sekä fyysisen kuormituksen vähentämistä. Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa jatkettiin Motivoprosessia, jossa keskitytään konkreettisten työhyvinvointia edistävien toimenpide-ehdotusten toteuttamiseen kehitysryhmien, johdon, työsuojelun ja työterveyshuollon välisellä yhteistyöllä.

Työkyvyn ylläpitämistä edistettiin Kuntoremontti-, Teräkunto-, Teräsmies- ja Seniorikurssein ja työssä jatkamismahdollisuuksien luomiseksi järjestettiin TYKY-kursseja. Aslak-kuntoutusta on järjestetty YIT:ssä jo 13 vuoden ajan ja kaikille kurssin käyneille on tarjottu mahdollisuus seurantatapaamiseen terveydentilan ja voinnin seuraamiseksi.

Teollisuuden palvelut ja Kiinteistötekniset palvelut osallistuivat Työterveyslaitoksen järjestämään tutkimukseen, jonka tavoitteena on erityisesti nuorten työntekijöiden toiminta- ja työkyvyn sekä kokonaisvaltaisen hyvinvoinnin edistäminen yrityksissä. Tietojen antaminen, neuvonta ja ohjaus (TANO) nuorten työterveyshuollossa -tapaus-tutkimus on osa kansallista Työterveyslaitoksen Nuoret ja työ -toimintaohjelmaa. Se aloitettiin marraskuussa 2003.



Taukojumppaa kirvesmiesten kesken. Vasemmalla Markku Immonen ja oikealla Matti Valtonen.

YIT:n työterveyshuollon tehtävänä on edistää henkilöstön työ- ja toimintakykyä sekä työyhteisöjen hyvinvointia.



Hyvään tulokseen sisältyy yhteiskuntavastuun kantaminen

Yksi YIT:n arvoista on hyvä tulos. Siihen sisältyy keskeisesti myös yhteiskuntavastuun kantaminen. Kehitämme jatkuvasti omaa toimintaamme vastaamaan paremmin asiakkaidemme tarpeita. Toteutamme hankkeita julkisyhteisöille ja pyrimme toiminnallamme edistämään yhteiskunnan kehittymistä ja hyvinvointia.

Konsernin palveluksessa olevat henkilöt osallistuvat aktiivisesti toimialojensa kehittämiseen työnantaja- ja elinkeinopoliittisten järjestöjen kautta, sekä niiden hallituksissa että muissa toimielimissä ja työryhmissä. YIT:läiset toimivat myös useissa toimialojemme järjestöissä. YIT-Yhtymä on osallistunut keskeisellä tavalla myös alan yhteisen Yhteiskuntavastuu rakentamisessa -ohjelman valmisteluun.

Kehitystyötä tehdään asiakkaiden tarpeisiin

YIT:n tavoitteena on luoda pitkäaikaisia ja luottamuksellisia asiakassuhteita. Asiakastytyväisyyttä kartoitetaan säännöllisesti ja toimintaa kehitetään saadun palautteen mukaisesti. Asiakkaalle pystytään tarjoamaan paras hyöty, kun toimintatapoja ja laatua voidaan kehittää tiiviissä yhteistyössä.

Asiakasaamisen kehittämistä jatkettiin työympäristöjen ja asumisen alalla. Business Park -ratkaisussa YIT tarjoaa toimitilojen käyttäjille tarpeen mukaan erilaisia toimituspalveluita. Asunnonostajille tuotiin uusi joustolainoitettu yhtiölaina ja asuntojen yksilöllisiä muutospalveluja ja seniorikohteiden palveluja kehitettiin. YIT Koti -tietoliikennetarkeisujen kehittämistä jatkettiin. YIT oli myös mukana Tampereen teknillisen yliopiston ja usean yrityksen Älykäs Koti -yhteishankkeessa, jossa tutkittiin asukkaiden odotuksia ja tarpeita älykkäälle kodille.

Rakennuskohteiden virtuaalimallintamista kehitettiin edelleen. Virtuaalimallintamisessa asiakas voi liikkua tietokoneella toteutetussa kolmiulotteisessa mallissa, joka havainnollistaa, miltä rakenteilla oleva alue, kohde tai huoneisto näyttää valmiina. Useita uusia virtuaalisia aluemalleja esitettiin asunnonostajien tapaamisissa.

Tietoverkkojen alueella kehitettiin asiakasyhteistyössä käyttölaitteisiin kohdistuvaa teknistä lähitukipalvelukokonaisuutta. Yhteistyön tuloksena asiakkaille syntyi mahdollisuus tuoda markkinoille avaimet käteen -ratkaisuja, jotka sisältävät liittymän lisäksi toimintavalmiin käyttölaiteympäristön. Markkinoille tuli mm. ADSL-liittymätuotteita, joihin sisältyy työaseman tai laajemman käyttölaitekokonaisuuden toimittaminen tai käyttökuntoon saattaminen. Tällaisia teknisiä tukipalveluita kehitettiin mm. lähiverkkoihin (LAN), työasemiin sekä puhelinjärjestelmiin.

Yhdessä elintarviketeollisuuden asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa osallistuttiin Tekesin rahoittamaan HYGILA-hankeeseen, jossa käsitellään listeriabakteerien hallintaa.



Virtuaalimallintamisessa asiakas voi liikkua tietokoneella toteutetussa kolmiulotteisessa mallissa, joka havainnollistaa, miltä rakenteilla oleva alue, kohde tai huoneisto näyttää valmiina.

Teknologiahankkeissa tarvitaan yhteistyötä

YIT:n tavoitteena on säilyttää asemansa toimialojensa teknologisenä edelläkävijänä. Teknistä kehitystä tuetaan verkottamalla eri alojen johtavien yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa.

Ostettujen kiinteistötekniisten liiketoimintojen kehittämä eProMan-järjestelmä on YIT:lle uusi elinkaaren ja kumppanuuden hallinnassa hyödynnettävä järjestelmä. Vuonna 2003 eProMan sai kunniamaininnan Kiinteistö- ja rakennusalan Visio 2010:n Suomessa järjestämässä Parhaat toiminnot -kilpailussa.

eProMan on internet-pohjainen toimintaympäristö, joka tukee yrityksen ydinprosesseja. Se mahdollistaa verkostomaisen toimintamallin, yhtenäisen dokumentaation ja avoimen tiedonkulun. Järjestelmän avulla kiinteistön hallinta ja projektin johtaminen tehostuvat. Sovitut yhteistyökumppanit ja asiakkaat pääsevät käsiksi itselleen tärkeisiin tietoihin internetin kautta. YIT:ssä eProMania käytetään Suomessa ja Tanskassa ja se sisältää yli tuhat projektia.

Vuoden aikana YIT toi markkinoille ensimmäisen digitaalista televisioverkkoa hyödyntävän informaatiokanavan, jolla voidaan siirtää ja taltioida tietoa myös asuntojen analogisiin tv-vastaanottimiin. Järjestelmä tarjoaa taloyhtiöille oman tv-kanavan ja mahdollistaa nopean, reaaliaikaisen tiedottamisen.

Sisältöä kanavaan voivat tuottaa internetin välityksellä kiinteistön omistajat, isännöitsijät ja asukkaat sekä esimerkiksi julkisyhteisöt ja yksityiset palveluntarjoajat. Järjestelmä on otettu käyttöön ensimmäisissä asuntokohteissa ja sitä tullaan myös pilotoimaan YIT:n asuntorakentamisessa. Kiinteistöjen lisäksi tekniikan muita sovellusalueita ovat mm. ulkomainos- ja informaatiotaulut.

YIT Smart jatkoi kehitystyötä asiakaslähtöisten toimintatapojen ja palvelujen tuottamiseksi rakennuksen koko elinkaarelle. YIT Smart Office -hankkeessa tuoteistettiin toimitilarakentamisen talotekniikkaratkaisuja ja YIT Interactive Home -ohjelmassa kehitettiin kodin multimediasivustoa, joka mahdollistaisi huoneistokohdattaisen taloteknisen ohjattavuuden. Teknologian kehittämiskeskus Tekes on avustanut kumpaakin projektia.

YIT:n asuntorakentamisessa pilotoidaan järjestelmää, joka mahdollistaa taloyhtiöille oman tv-kanavan.



Kiinteistötekniisten liiketoimintojen kehittämä eProMan on YIT:lle uusi elinkaaren ja kumppanuuden hallinnassa hyödynnettävä järjestelmä.



Toimintaa tehostetaan kehityshankkeiden avulla

Teollisuuden kunnossapidossa kehittämistä jatkettiin keväällä 2002 alkaneen KPLOG – Kunnossapidon materiaalogistiikan mallit -projektin puitteissa. Ensimmäinen osaraportti valmistui kuluneen vuoden aikana ja sen perusteella YIT:ssä määriteltiin toimeenpantavat kehittämiskohteet. KPLOG -projekti on osa Tekesin ELO – Elektronisen liiketoiminnan logistiikka -teknologiaohjelmaa. Se toteutetaan YIT Servicen johdolla ja sitä rahoittavat Tekes ja mukana olevat yritykset. Projektin tavoitteena on löytää uusia toimintamalleja kunnossapitomateriaalin toimitusverkoston toimitusketjuille ja ketjun yrityksille. Lisäksi projektin tarkoitus on tuottaa uutta tietoa toimialalle kunnossapidon materiaalogistiikan nykytilasta ja tulevaisuuden tarpeista tilanteessa, jolloin usean eri asiakkaan kunnossapito on keskittynyt kunnossapitopalvelua suorittavalle verkostoyritykselle.

YIT on tuotemallitekniikan kehittämisen ja hyödyntämisen edelläkävijöitä maailmassa. Tuotemallipohjaisen suunnittelu-, kustannuslaskenta-, hankinta- ja tuotannonohjaus sovellusten kehittämistä jatkettiin YIT Pro ja Cove (Cost and Value Engineering) -nimikkeiden alla. Tavoitteena on parantaa tiedon siirtämistä, laatua ja prosessien kustannustehokkuutta hankkeen eri vaiheissa. Arkkitehdin laatimasta kolmiulotteisesta suunnitelmasta, tuotemallista, pyritään saamaan kaikki rakentamisprosessissa tarvittava tieto suoraan prosessin toimintojen, kuten kustannuslaskennan, hankinnan ja tuotannon käyttöön.

Tietoverkkopalveluissa panostettiin tuotantotoiminnan tehostamiseen ja kustannustehokkuuden parantamiseen. Työmenetelmiä kehitettiin tuotanto- ja toimintakuvausten avulla. Toimialan kehittymisen seuraamiseksi ja kehittämiseksi oltiin aktiivisesti yhteydessä alan tutkimusta ja koulutusta toteuttaviin tahoihin sekä laitevalmistajiin ja asiakaskuntaan. Vuoden lopulla tarkennettiin seuraava merkittävä kehityssuunnitelma, jolla tähdätään tuotannonohjauksen tehostamiseen ja kehitetään mahdollisuuksia huolehtia suoritekirjauksista paikasta riippumatta sekä luomaan suoria, yhteistoimintaa tehostavia, tiedonsiirtoyhteyksiä asiakkaiden operatiivisiin järjestelmiin.

Uuden resurssienhallintajärjestelmän käyttö vakiintui Teollisuuden palveluissa kuluneen vuoden aikana. Järjestelmän myötä työntekijöiden liikkuvuus tarpeen mukaan tehostuu ja kuormitushuippuihin voidaan vastata entistä paremmin.

Logistiikka on yksi YIT:n toiminnan kehittämisen painopistealueista.

Orbitaalihitsaus on putkien ja lieriöiden hitsausta, jossa ns. hitsauspää kiertää työkappaleen ympäri.



Julkiselle sektorille toteutetut hankkeet mahdollistavat yhteisön keskittymisen omaan ydintoimintaansa. YIT rakentaa kunnille ja valtiolle esimerkiksi kouluja ja päiväkoteja, huolehtii infrastruktuurin ja kiinteistöjen ylläpidosta ja toteuttaa veden- ja jätteenkäsittelylaitoksia sekä kaatopaikkoja. Tienhoidossa YIT on Suomen johtava yksityinen urakoitsija.

Aluekehityshankkeissa YIT toimii maanomistajan kanssa kaupungin strategisena kumppanina alueen kehittämisessä. Yhteistyöllä kehitetään alueen teemoittelua ja identiteettiä, ekotehokasta toteutusta ja ylläpitoa koko elinkaaren aikana sekä varmistetaan eri osapuolten etujen ja näkökantojen huomioiminen hankkeen käytännön toteutuksessa. Teknillisen korkeakoulun Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja kehittämiskeskuksen kanssa on kehitetty työkaluja avoimen vuorovaikutuksen ja laajemman osallistumisen aikaansaamiseksi nykyisten ja tulevien asukkaiden kanssa.

Yhdessä eri osapuolten kanssa on kehitetty toimintamalleja, jotka tuovat joustavuutta julkisyhteisöjen investointeihin ja vapauttavat yhteisön sijoittamasta pääomaa hankkeeseen. Julkisen ja yksityisen sektorin toteuttamissa niin kutsutuissa public-private-partnership eli ppp-hankkeissa voidaan esimerkiksi sopia, että rakennuksen omistava rahoitusyhtiö vuokraa tilat julkisyhteisölle sovitusti ajaksi. Julkisyhteisöstä ei tule sen tarpeisiin rakennettavan rakennuksen omistajaa eikä sen tarvitse jatkaa vuokrasopimusta tai lunastaa kiinteistöä vuokra-ajan päätyttyä.

Laaja toimipaikkaverkko tukee paikallista kehitystä

YIT toimii kahdeksassa maassa ja noin 450 toimipaikassa. Liiketoimintamme on hyvin paikallista ja työvoimavaltaista. YIT:n toimipaikkaverkko kattaa koko Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan. Yhtiön positiivinen kehittyminen ja kasvaminen tarjoaa palveluja ja työpaikkoja ja tukee siten paikallista kehitystä.

Kaikkialla Suomessa toimiva Tietoverkkopalvelut tukee maan tavoitteita kehittyä tietoyhteiskuntana ja tarjota kansalaisille tasavertaiset mahdollisuudet osallistua kehitykseen. Tietoverkkopalveluilla on myös valmius toimia yhteiskunnan kriisitilanteissa.



Kumpulan Atriumiksi nimetty hanke Helsingissä toteutetaan mallilla, jossa elinkaarivastuu kiinteistöstä kuuluu toteuttajalle huomattavan pitkän ajan. Mallia sovellettaessa julkisyhteisön omistus ja vastuu kiinteistönpidosta kevenevät. Senaatti-kiinteistöjen ja YIT:n solmima sopimuskokonaisuus sisältää kohteen suunnittelun, rakentamisen, rahoituksen ja omistuksen järjestämisen sekä elinkaarivastuun 30 vuoden ajan.



Oulussa kaikki YIT:n toiminnot koottiin uuteen YIT Keskukseen. Yhteisillä tiloilla haetaan synergiaetuja ja parannetaan kokonaispalvelujen tarjontaa.



Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen jatkui vuonna 2003 YIT:n, NCC:n ja Skanskan perustaman SWTP Construction Oy:n toimesta. Hanke on tärkein Suomenlahden ja Itämeren tilaa parantava ympäristönsuojeluhanke.

Hyvän elinympäristön rakentamiseen kuuluu luonnon kunnioittaminen. Ympäristövaikutuksista hankitaan tietoa omilla tutkimushankkeilla sekä osallistamalla kansallisiin projekteihin ja tietoa hyödynnetään oman toiminnan ja tuotteiden kehittämisessä.

Jokainen YIT:läinen vastaa oman työnsä ja toimintansa ympäristövaikutuksista. Ympäristötavoitteiden ja -ohjeiden henkilökohtainen toteuttaminen varmistetaan esimerkiksi tulos- ja kehityskeskusteluissa. YIT Kiinteistötekniikassa ja teollisuuden investointipalveluja tarjoavassa YIT Industriassa ympäristömyötäinen toiminta voidaan osoittaa ISO 14001 -ympäristösertifikaateilla.

YIT ottaa vastuuta elinkaarikustannuksista ja ympäristövaikutuksista

Building Systems -yrityskaupan myötä YIT:n palveluvalikoima laajeni ja kunnossapitotoiminnan osuuden YIT:n liikevaihdosta arvioidaan nousevan vuositasolla noin 30 prosenttiin. YIT:n palveluketju kattaa hankkeiden koko elinkaaren. Kun palveluita voidaan tarjota laajasti hankkeen elinkaarelle, pystytään elinkaarikustannuksia ja -ominaisuuksia hallitsemaan tehokkaammin.

Elinkaaripalvelussa YIT laskee toteuttamansa hankkeen elinkaarikustannukset ja ympäristövaikutukset ja ottaa niistä vastuun esimerkiksi 15–25 vuodeksi. Elinkaarikustannusten (Life-cycle Costs, LCC) laskennassa optimoidaan investointi-, käyttö-, ylläpito- ja hävittämiskustannukset sovitulta ajalta. Elinkaariarvioinnissa (Life-cycle Analysis, LCA) huomioidaan tuotteeseen, järjestelmään tai koko kiinteistöön liittyvät ympäristönäkökohdat ja potentiaaliset ympäristövaikutukset sovitun elinkaaren ajalta.

Vuonna 2003 esimerkkejä tällaisista hankkeista ovat Suomessa mm. Kaivomestarin lukio Espoossa ja Citymarket Seppälä Jyväskylässä. Myös Senaatti-kiinteistöjen kanssa toteutettavaan Merentutkimuslaitoksen ja Ilmatieteenlaitoksen toimitilahankeeseen sisältyy kiinteistön elinkaarivastuu 30 vuoden ajan.

Energiansäästöä ilmaiseksi

Kiinteistötekniikan palvelujen oston myötä YIT:n toimintaan tuli mukaan energiansäästöliiketoiminta. ESCO-konseptin (Energy Service Company) mukaisessa toiminnassa YIT tekee energiasäästöön johtavan investoinnin asiakkaansa puolesta. Investointi maksetaan takaisin sen tuottamalla säästöillä, joten se ei vaadi asiakkaalta rahoitusta. Konsepti yleistyy maailmalla nopeasti, koska siinä yhdistyvät toiminnan taloudellisen kannattavuuden parantuminen sekä energiankäytön aiheuttaman ympäristökuormituksen pienentyminen. Energiansäästöön erikoistunut liiketoiminta on Suomessa uutta. YIT on toteuttanut ilmastoinnin uudelleen järjestelemisen ja lämmön talteenoton mahdollistavat hankkeet mm. Impivaaran uimahalliin ja Turun kaupungin pesulaan Suomessa.

Vedenpuhdistuslaitokset parantavat Itämeren tilaa

Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen jatkui vuonna 2003 YIT:n, NCC:n ja Skanskan perustaman SWTP Construction Oy:n toimesta. Hanke on tärkein Suomenlahden ja Itämeren tilaa parantava ympäristönsuojeluhanke. Laitoksessa puhdistetaan sen valmistuttua yli 700 000 ihmisen jätevedet. YIT saneeraa ja laajentaa myös Sestrotetskin jätevedenpuhdistamoa Pietarissa. Molemmat laitokset täyttävät valmistuttuaan Itämeren merellisen ympäristön suojelukomission (Helsinki Commission, HELCOM) puhdistetun jäteveden laadulle asettamat vaatimukset ja niiden käyttöönotto vaikuttaa suoraan Suomenlahden ja Itämeren veden laatuun.

Latviassa YIT käynnisti jätevedenpuhdistamon rakentamisen ja viemäriverkoston saneeraamisen Jelgavassa ja alkoi rakentaa käyttöveden raudanpoistolaitosta, kaivokenttää ja putkilinjaa Ventspilsiin. Liettuaan YIT on rakentanut Siauliaian jätevedenpuhdistamon.





EU:n alueella on tullut voimaan energiatehokkuusdirektiivi, jonka myötä uudisrakennuksilta edellytetään vuoden 2006 alusta lukien energiatehokkuustodistuksia.

Kaikki nämä YIT:n Venäjän ja Baltian maiden kohteet saavat rahoitusta EU:n ja Pohjoismaiden kehitys- ja ympäristöhankkeita rahoittavilta laitoksilta.

Asuntorakennusten energiatehokkuutta kehitetään

Ylivoimaisesti suurin osa rakennusten aiheuttamasta ympäristökuormituksesta aiheutuu rakennusten elinkaarensa aikana käyttämästä energiasta. Tämän takia päästöjen pienentämisessä etusijalla on rakennusten energiatehokkuuden kehittäminen. Rakenteiden osalta tärkeimpiä ympäristötekijöitä ovat käytettävien ratkaisujen kestävyys ja muunneltavuus.

Energiatehokkuusvaatimukset ohjaavat rakennusten suunnittelua. Syksyllä 2003 tulivat Suomessa voimaan uudet energiamääräykset, joiden mukaisesti toteutetut talot kuluttavat elinkaarensa aikana 20–30 % vähemmän energiaa ja tuottavat neljänneksen vähemmän hiilen ja rikin oksideja kuin aikaisemmin rakennetut talot. YIT on selvittänyt energiansäästö- ja rakentamiskohteissa jo ennen uusien määräyksien voimaantuloa. Näissä energiaa kuluu vähemmän kuin uudet määräykset edellyttävät.

EU:n alueella on tullut voimaan energiatehokkuusdirektiivi, jonka myötä uudisrakennuksilta edellytetään vuoden 2006 alusta lukien energiatehokkuustodistuksia. YIT osallistuu Suomessa kansalliseen kehitysohjelmaan, jossa haetaan menetelmiä direktiivin vaatimusten täyttämiseksi. Kehitystyössä luodaan edellytykset rakennusten energiatehokkuuden parantamiselle määrittelemällä energiatehokkuuden indikaattorit sekä kehittämällä menetelmät niiden laskemiseksi. Hankkeen rinnalla käynnistetään energiatodistusta ja säännöllisiä tarkastuksia koskevat hankkeet.

Rakennusten kestävyysratkaisut luodaan jo arkkitehtisuunnittelun alkaessa. Hyvän suunnittelun lähtökohtana on rakennusten kestävyttä vaarantavien suunnitteluratkaisujen välttäminen ja pitkäikäisten, arvokkaasti vanhenevien materiaalien valitseminen. Riskialttiiden suunnitteluratkaisujen välttäminen rakentamisessa ei kuitenkaan aina ole mahdollista. Tällöin työmaan laatujärjestelmä tunnistaa ja analysoi riskit ja virheille alttiin työvaiheisiin kiinnitetään erityistä huomiota.

Jätteiden käsittely on jokaisen asia

Jäteasioiden hoitamista kehitetään yhteistyössä asiakkaan ja ympäristöviranomaisten kanssa paikallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Henkilöstön koulutuksissa huomioidaan välittömät ympäristövaikutukset ja käsitellään lajitteluun ja materiaalipäästöihin liittyvät asiat.

Helmikuussa 2003 tuli EU:ssa voimaan sähkö- ja elektroniikkalaitteiden kierrätysdirektiivi, jolla rajoitetaan myrkyllisten aineiden, kuten lyijyn ja elohopean käyttöä tietoliikennelaitteissa. YIT:n Tietoverkkopalveluissa sähkö- ja elektroniikkaosien erittely metalliromusta aloitettiin 2003. Yhdessä asiakkaiden kanssa huolehditaan, että purettavista tietoliikennelaitteista poistettavat vaarallisia aineita sisältävät komponentit toimitetaan asianmukaisesti kierrätettäviksi.

YIT on vahvasti mukana Suomen jätteenkäsittelylaitosten investoinneissa. YTV:lle on toimitettu kaatopaikkakaasujen pumppaus- ja polttoasemia ja eri puolilla Suomea on kehitteillä useita suuria jätteenkäsittelylaitoksia. Ruotsiin YIT on toteuttanut useita biojätteen mädätyslaitoksia, joiden teknologiasta ollaan kiinnostuneita myös Suomessa. Biokaasulaitoksia voidaan täydentää kaasun hyötykäytöllä sähköksi ja lämmöksi tai jopa ajoneuvojen polttoaineeksi. EU-direktiivien kiristyessä myös jätteen esikäsittelylaitokset ja palavien jätteiden käsittelylaitostarpeet lisääntyvät.

Suolaa käytetään mahdollisimman vähän

YIT on Suomen johtava yksityinen tienhoidon urakoitsija. Pidämme huolta pääteistä noin 6 000 kilometrin matkalta. Suolan käyttö liukkauden torjunnassa on välttämätöntä, mutta toisaalta liian suuri suolan määrä on haitta ympäristölle. YIT pyrkii osaltaan minimoimaan käytetyn suolan määrän suunnittelemalla työt oikein ja ajoittamalla toimenpiteet tarkasti, ennakoimalla sään muutokset sekä käyttämällä hyvää kalustoa ja ammattitaitoista henkilöstöä.

Infra-alan ammattitutkintokoulutuksissa perehdytään tarkasti mm. pohjavesien saastumisen estämiseen. Koulutusten yhtenä osa-alueena on löytää levitettävien liukkaudentorjunta-aineiden optimaaliset määrät. Laitteiden ja välineiden kalibrointia opiskellaan käytännönläheisesti ja samalla pohditaan, mitkä laajemmat ympäristövaikutukset eri materiaaleilla on.

Kuljetusmatkat lyhyiksi

Erityisesti YIT:n omissa kohteissa maa- ja kalliomassat pyritään hyödyntämään paikan päällä mahdollisimman tehokkaasti esimerkiksi murskaamalla saatava kiviaines ja käyttämällä se täyttöihin. Ylimääräinen käyttökelpoinen maa- tai kiviaines viedään lähellä sijaitsevaan toiseen kohteeseen. Pehmeät poistettavat kaivumaat, jotka sinällään eivät kelpaa rakennetäyttöihin, pyritään käyttämään maisemointiin tai esimerkiksi meluvalleihin. Heikko maa-aines voidaan myös lujittaa stabiloimalla rakentamiskelpoiseksi, ettei epäkelpoja massoja tarvitse siirrellä turhaan.



Kiinteistötekniisiä palveluja tarjoava YIT Building Systems on taloteknisten palvelujen ja järjestelmien kokonaistoimittaja kiinteistön koko elinkaarelle. Se tarjoaa kaikkien taloteknisten järjestelmien suunnittelua, urakointia, kunnossapitoa ja huoltoa, kiinteistöjen ylläpitoa ja toimitilapalveluja sekä tietoliikenneteknologian ja teollisuuden palveluja ja järjestelmätoimituksia paikallisesti kaikissa Pohjoismaissa, Baltian maissa ja Venäjällä.



YIT:n henkilöstöltään suurin toimiala



Kiinteistötekniset palvelut -toimiala jakautuu Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan toimintoihin. Suomen toiminnot sisältävät myös Baltian maiden ja Venäjän toiminnot. Toimialan liikevaihto vuonna 2003 oli 681,0 milj. euroa (341,2 M€). Liikevaihdosta 59 prosenttia tuli kunnossapito- ja huoltoliiketoiminnasta. Liiketappio vuonna 2003 oli 19,7 milj. euroa. Tilauskanta vuoden lopussa oli 502,3 milj. euroa. Kiinteistötekniset palvelut on henkilöstöltään YIT:n suurin toimiala. Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 11 812 henkeä.

Toimiala syntyi yrityskaupan myötä

YIT:n Kiinteistötekniisten palveluiden toimiala syntyi, kun YIT osti 4.7.2003 ABB:lta sen talotekniikka-, kiinteistö- ja teollisuuspalveluita tarjoavat Building Systems -liiketoiminnot Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Kauppa toteutui kilpailuviranomaisten hyväksynnän jälkeen elokuun lopussa ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 29.8.2003.

Ostetut liiketoiminnot täydensivät YIT:n palveluja kiinteistötekniikassa. Suomessa ja Ruotsissa YIT:n vesi- ja lämpötekniinen osaaminen täydentyi sähkö- ja ilmastointiosuamisella. Norjassa, Tanskassa, Baltian maissa ja Venäjällä YIT:lle avautuivat kokonaan uudet markkinat. Kiinteistötekniset palvelut -toimialaan on keskitetty YIT:n kaikki kiinteistötekniinen sekä kiinteistöpalveluihin ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvä liiketoiminta.

Tuotteet ja palvelut

TALOTEKNIikka

Talotekniikassa YIT:n palvelutarjontaan kuuluu lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiojärjestelmiin liittyviä palveluja kiinteistön koko elinkaarelle. Taloteknisiä palveluita tarjotaan kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille, kiinteistöpalveluyrityksille ja isännöitsijöille sekä rakennuttajille ja rakennusliikkeille.

TURVATEKNIikka

Turvatekniikan palvelut sisältävät sprinkleri-, sammutus- ja palohälytysjärjestelmiä sekä sähköisiä turvapalveluita, kuten kulunvalvonta-, videovalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmiä sekä yritysturvapalveluita. Turvatekniikkaa tarjotaan samoille asiakkaille kuin taloteknisiä palveluita.

KIINTEISTÖPALVELUT

Kiinteistöpalvelut sisältävät kiinteistöjohtamisen sekä kiinteistöjen manageerauksen, ylläpidon ja hoidon. Kiinteistöpalveluita tarjotaan pääasiallisesti kiinteistöjen omistajille ja isännöitsijöille.

TEOLLISUUDEN PALVELUT

Teollisuuden palvelut sisältävät pääosassa sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtosennuksia eri teollisuusasiakkaille. Lisäksi tarjontaan kuuluvat laivojen sähkö- ja automaatioasennukset sekä Ruotsissa ja Norjassa myös teollisuuden prosessiputkistot ja säiliöt.

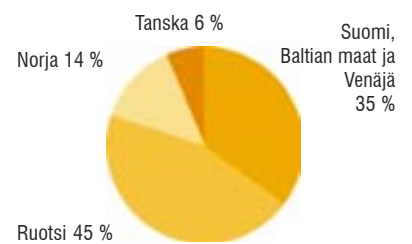
TIETOVERKKOPALVELUT

Muissa maissa, paitsi Suomessa ja Ruotsissa, tarjotaan samoja tietoverkkopalveluja, joita Tietoverkkopalvelut -toimiala tarjoaa Suomessa. Palvelut kattavat myös kiinteistöjen tietoverkot.

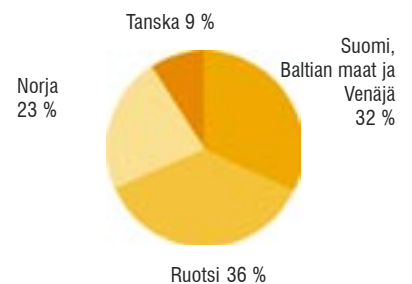
Avainluvut, M€

	2003	2002
Liikevaihto	681,0	341,2
Liikevoitto	-19,7	
- % liikevaihdosta	-3 %	
Tilauskanta 31.12.	502,3	140,6
Henkilöstö 31.12.	11 812	2 800

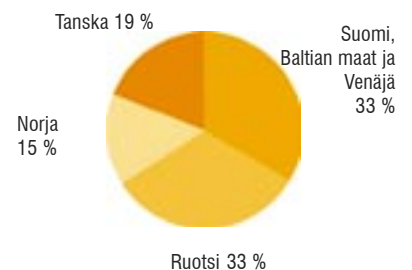
Liikevaihto



Henkilöstö



Tilauskanta





YIT:n visuaalinen ilme otettiin kaikkialla käyttöön heti alkusyksystä.



YIT toimitti sähkö- ja automaatioasennuksia maailman toiseksi suurimpaan Mariner of the Seas -risteilyalukseen.



Kunnossapitomieh Juhani Hatakka hiekoittaa kulkuväyliä Borealis Polymersin tehdas-alueella Porvoossa.

Merkittävä kasvualue, joka tukee YIT:n muuta palvelutarjontaa

Kiinteistötekniikka on YIT:n strategiassa merkittävä kasvualue kaikissa Pohjoismaissa. Kiinteistötekniikan osuus rakennuskustannuksista sekä kiinteistökannan korjaus- ja kunnossapitotöistä kasvaa, ja automaation ja tietoliikenneteknologian osuus kiinteistötekniikassa laitteissa ja järjestelmissä lisääntyy. Yrityskaupan jälkeen YIT:n huoltoverkko kattaa kaikki Pohjoismaat ja kunnossapitoliiketoiminnan osuuden konsernin liikevaihdosta arvioidaan nousevan vuositasolla noin 30 prosenttiin.

Kannattavuutta kehitetään pitkäjänteisesti

Vuosi 2004 on Kiinteistötekniikan palveluiden -toimialalle haasteellinen. Ensisijainen tavoite on kassavirran ja kustannustehokkuuden parantaminen. Toiminnan kannattavuutta kehitetään pitkäjänteisesti ja konsernin kannattavan kasvun periaatteiden mukaisesti. Vuonna 2004 Kiinteistötekniikan palveluiden tuloksen vaikutuksen koko konsernin tulokseen arvioidaan olevan positiivinen.

Integraatiovaihe on edennyt suunnitellusti

Integraatiovaiheen tavoite on luoda puitteet maakohtaisista lähtökohdista saumattomasti yhteen toimivalle Pohjoismaiden, Baltian ja Venäjän alueen johtavalle kiinteistötekniikan palveluyritykselle. Syyskuun alussa käynnistynyt integraatioprosessi on edennyt suunnitelmien mukaan ja ensimmäiselle 100 päivän mittaiselle jaksolle asetetut integraatiotavoitteet on pääosin saavutettu.

Liiketoiminnot ovat jatkuneet eri maissa häiriöttömästi ja uusi toimija on otettu asiakkaiden ja tiedotusvälineiden taholla hyvin vastaan. YIT:n tunnettuuden lisäämiseksi YIT:n visuaalinen ilme otettiin kaikkialla käyttöön heti alkusyksystä. Henkilöstölle järjestettiin useita kymmeniä erilaisia tapahtumia ja tilaisuuksia, joilla tuotiin tutuksi YIT:n toimintaa ja perehdyttiin YIT:n arvoihin. Talouden ja tietotekniikan järjestelmien yhdistämisessä on edistytty aikataulussa. Talousjärjestelmät ja raportointi toimivat jo YIT:n järjestelmien mukaisesti. Tietotekniikan yhtenäistäminen pyritään pääosin saamaan valmiiksi helmikuun loppuun mennessä ja kokonaisuudessaan elokuun loppuun mennessä.

Useassa maassa integraatio on edennyt siten, että toiminnassa voidaan jo täysin keskittyä uusien tuotteiden ja palveluiden kehittämiseen sekä asiantuntemuksen ja asiakaspalvelun parantamiseen.

Parhaita käytäntöjä ja synergiaetuja kartoitetaan

Toimintatapoja ja teknologioita yhdistämällä ja parhaita käytäntöjä valitsemalla on mahdollista saavuttaa merkittäviä synergiaetuja eli taloudellisia ja toiminnallisia hyötyjä.

Hankintatoimeen, teknologioihin ja teknisiin ratkaisuihin sekä asiakkaisiin ja yhteisiin liiketoimintoihin liittyviä synergiamahdollisuuksia selvitetään toimialan kansainvälisissä asiantuntijaryhmissä.

Yhdistymisen myötä syntyy myös välittömiä käytännön synergiaetuja, jotka näkyvät esimerkiksi tietoliikenneyhteyksien, toimitilojen ja konsernin tukipalveluiden hankintojen tehostumisena.

YIT saa yrityskaupasta synergiaetuja arvion mukaan vuosittain noin 10 milj. euroa vuodesta 2004 alkaen. Integraatiokustannukset vuonna 2003 olivat 5,8 milj. euroa. Vuonna 2004 niiden arvioidaan olevan noin 3 milj. euroa. Kustannukset muodostuvat pääosin tietotekniikasta, ulkoisen asun muutoksesta ja henkilöstön valmennuksesta.

Yhteistyömahdollisuuksia koko toiminta-alueella

Uudet kiinteistötekniikan toiminnot tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia yhdistää resursseja Pohjoismaiden sekä Baltian ja Venäjän markkinoilla. Kiinteistötekniikan palvelui-

den toimialalla on samoja asiakkaita eri maissa, ja palvelut tukevat myös YIT:n muiden toimialojen tarjontaa.

Kiinteistötekniikan palveluiden yksiköillä on yhteisiä asiakkaita Tietoverkopalveluiden toimialan kanssa. Myös teollisuuden asiakkaille voidaan tarjota palveluita laajemmin useassa maassa. Esimerkiksi Tanskan ja Liettuan toiminnot ovat jo aloittaneet yhteistyön meriteollisuuden alueella.

Suomessa liikevaihto kasvoi yrityskaupan myötä

Suomessa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoaa YIT Kiinteistötekniikka Oy, jonka palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut ja teollisuuden sähköasennukset. YIT Kiinteistötekniikka vastaa myös Baltian ja Venäjän liiketoiminnoista.

Kiinteistötekniikan liiketoiminnan liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta tuntuvasti ABB:n Building Systems -liiketoiminnan oston myötä ollen 241,2 milj. euroa (145,4 M€). Liikevaihdosta 55 prosenttia tuli kunnossapito- ja huoltoliiketoiminnasta. Tuloskehitys oli suunniteltua tasoa. Tilauskanta oli vuoden vaihteessa 164,3 milj. euroa (48,5 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 3 819.

Saneeraus, huolto ja kunnossapito lisääntyivät

Toimitilarakentaminen oli edelleen vähäistä vuonna 2003. Liikerakentaminen sen sijaan jatkui vilkkaana ja uudisasuintuotanto kehittyi myönteisesti. Saneeraustoiminta lisääntyi tasaisesti ja huolto- ja kunnossapitotoiminnan kysyntä kehittyi myönteisesti.

Teollisuusinvestoinnit pysyivät alhaisella tasolla koko vuoden, mikä vaikutti sekä teollisuuden palveluihin että laivasähköistystoimintaan.

Elinkaaritoimituksia ja talotekniisiä kokonaistoimituksia

Elinkaaripalvelussa YIT laskee toteuttamansa hankkeen elinkaarikustannukset ja ympäristövaikutukset ja ottaa niistä vastuun esimerkiksi 15–25 vuodeksi. Vuoden 2003 syksyllä vihittiin käyttöön ainutlaatuinen elinkaarikohde Kaivomestari, joka sisältää Kuninkaantien lukion ja uimahallin Espoossa. YIT oli mukana hankkeen toteutuksessa ja on sitoutunut 25 vuoden ylläpitovastuuseen. Samantyyppisiä vastuita sisältyy myös YIT:n toimitukseen Senaatti-kiinteistöjen Atrium-hankkeeseen.

Vuoden aikana allekirjoitettiin sopimus Eduskunnan lisärakennushankkeen taloteknisestä kokonaistoimituksesta. Syksyllä valmistui Karibianmeren markkinoille maailmanluokan Eagle-sarjan Voyager-risteilijä, johon YIT toimitti laivasähköistyksen. Stora Ensolle valmistui Belgian Langerbruggeen prosessiteollisuuden sähköistys- ja kone-sali-ilmastointitoimitus ja syksyllä tehtiin UPM-Kymmene kanssa ilmastointisopimus paperikoneinvestointiin Kiinan Changshuun.



Ilmastointiasentajat Tomi Pakarinen ja Jani Gröndahl siirtyivät yrityskaupan myötä YIT:n palvelukseen.



Vuoden 2003 syksyllä vihittiin käyttöön Espoossa ainutlaatuinen elinkaarikohde Kaivomestari, jossa YIT on sitoutunut 25 vuoden ylläpitovastuuseen.



*Pakastamo- ja toimistokeskus
Valdo Riassa*



Kemerovon jääpallokentän jäätetekolaitteisto Siperiassa



Verkostotyökalu eProMan sai tunnustusta

YIT Kiinteistötekniikan kehittämä ja käyttöönottama verkostotyökalu eProMan sai tunnustuspalkinnon Kiinteistö- ja rakennusalan Visio 2010:n järjestämässä Parhaat toiminnot -kilpailussa. Teknologian kehitys tuotti myös pilottihankkeen, jossa YIT toi markkinoille ensimmäisen digitaalista televisioverkkoa hyödyntävän informaatiokanavan.

Vuodelle 2004 hyvät näkymät

Vuonna 2004 uskomme liikerakentamisen kysynnän jatkuvan hyvänä ja toimitilarakentamisen pysyvän edelleen vähäisenä. Uudisasuntojen rakentaminen pysyy vuoden 2003 tasolla. Asuntojen ja muun saneeraustoiminnan hyvä kysyntä jatkuu edelleen. Teollisuuden investointien kehityksen uskomme kääntyvän myönteiseksi etenkin vuoden jälkipuolella.

Julkisen sektorin investointien lasku jatkuu vuonna 2004, mikä toisaalta luo mahdollisuuksia uudentyypisille kiinteistötekniikan konsepteille. Kunnossapito- ja huoltotoiminnalle näemme hyvät markkinat.

Arvioimme elinkaaritoimitusten lisääntyvän tulevaisuudessa. Teknologinen osaisemismme ja kokemuksemme erilaisista yhteistyö- ja palvelumuodoista tarjoavat hyvät mahdollisuudet elinkaaritoiminnan laajentamiseen. Kiinteistö- ja rakennusalan Visio 2010:n laajapohjaisella kumppanuusyhteistyöllä asiakkaiden ja toimijoiden kanssa on luotu kestävää pohjaa elinkaaritoimitusten lisäämiseksi.

Baltia

Baltian suurin kohde oli Riikaan vuoden lopulla valmistunut pakastamo- ja toimistokeskus Valdo, jossa YIT vastasi taloteknisestä kokonaistoimituksesta. Toteutukseen osallistuivat kaikkien kolmen maan; Viron, Latvian ja Liettuan yksiköt.

Baltian maissa liittyminen Euroopan unioniin vilkastuttaa markkinoita.

Venäjä

Venäjän suurin projekti oli Kemerovoon Siperiaan toimitettu jääpallokentän jäätetekolaitteisto.

Vuonna 2004 näemme Venäjän markkinoilla kehittyviä mahdollisuuksia.

Ruotsissa jatketaan toiminnan tehostamista

Ruotsissa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavat YIT Calor AB ja YIT Building Systems AB. Palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut sekä teollisuuden sähköasennukset ja putkistot.

Liikevaihto vuonna 2003 oli 305,3 milj. euroa (201,1 M€). Liikevaihdosta 59 prosenttia tuli kunnossapito- ja huoltoliiketoiminnasta. Tilauskanta oli vuoden vaihteessa 166,0 milj. euroa (92,1 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 4 266.

Uudisrakentaminen edelleen vähäistä

Yleinen suhdannetilanne jatkui Ruotsissa heikkona. Teollisuuden investoinnit pysyivät vähäisinä kahden edellisen vuoden tapaan. Uudisrakentaminen ja toimitilarakentaminen laskivat noin 13 prosenttia edellisvuotisesta, mikä merkitsee 40 prosentin laskua huippuvuodesta 2000 (Statistiska Cent-

Tukholman uusi pääposti, Ruotsi

ralbyrån ja Sveriges Byggindeindustrier). Eniten ylikapasiteettia oli suurimmissa kaupungeissa.

Peruskorjaus ja saneeraaminen sekä yllä- ja kunnossapitopalvelut muodostivat kuluneena vuonna suurimman osan Ruotsin rakennusalan markkinoiden toiminnasta. Vapaiden toimitilojen korkea määrä vähensi investointeja. Asuntorakentaminen vastasi kasvusta.

Toimintaohjelma YIT Building Systemsin kannattavuuden parantamiseksi

Yrityskaupan julkistamisen yhteydessä YIT ilmoitti käynnistävänsä toimenpideohjelman Ruotsin Building Systems -liiketoimintojen kannattavuuden parantamiseksi. Toimenpideohjelman pääkohdat ovat keskittyminen ydinliiketoimintaan, kiinteiden kustannusten alentaminen ja tappiollisten alueiden toiminnan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi. Toimenpideohjelma eteni suunnitelman mukaisesti ja henkilöstövähennykset olivat yhteensä 320 henkilöä.

Muutoksia organisaatioissa

Ydintoimintaan keskittymisen myötä YIT Building Systemsiin muodostettiin uusi organisaatorakenne. Building Systemsin pääpalvelut ja toiminnot jaettiin kolmeen osaan, jotka ovat sähkö, ilmastointi ja kiinteistöhuolto. Kiinteistötekniset konsultointipalvelut myytiin toimivalle johdolle ja Flextronicsin kanssa allekirjoitettiin aiesopimus, jonka myötä tietoverkkotoiminnot siirtyivät Flextronicsille vuoden 2004 helmikuun alusta. Sopeuttamisesta aiheutuneet 11,5 milj. euron kustannukset kohdistuivat vuodelle 2003.

Vuonna 2003 tehtiin päätös Calor AB:n nimen muuttamisesta YIT Calor AB:ksi. Nimenmuutoksen myötä YIT Calorin tytäryhtiöt toimivat yhteisen yritysnimen alla. YIT Calorin päätuotteet ja -palvelut ovat lämpö-, vesi- ja viemäriasennukset sekä teollisuusputkistot.

Kokonaispalvelua asennustoiminnassa

Kasvanut YIT on otettu markkinoilla myönteisesti vastaan. YIT:n tytäryritykset ovat järjestäneet yhteisiä asiakastapaamisia ja esitelleet mahdollisuuksia tarjota kokonaispalvelua asennusmarkkinoilla. Projekteja, joissa asiakkaat saavat hyötyä YIT:n yritysten synergiaeduista, on jo alettu toteuttaa.

Näkymät vuodelle 2004

Vuonna 2004 uudisrakentamisen investointien odotetaan pysyvän vähäisinä. Peruskorjaustöiden, saneeraamisen sekä yllä- ja kunnossapidon kysynnän uskotaan kasvavan. Teollisuudessa koneinvestointien odotetaan myös kasvavan hieman (Statistiska Centralbyrån ja Sveriges Byggindeindustrier).

YIT Calorin liiketoiminnan volyyymi ei ole vahvasti riippuvaista uusista investoinneista. Vuonna 2004 kysynnän uskotaan pysyvän vuoden 2003 tasolla. YIT Building Systemsissä toteutetun laajan toimenpideohjelman myötä yrityksen rakenne ja resurssit vastaavat nykyistä markkinatilannetta.

YIT toteutti sähkötyöt Norsk Hydro Aluminiumin uuteen tehtaaseen Sunddaliin.





Esimerkki suuresta ja vaativasta kokonaisvaltaisesta taloteknisestä projektistä oli Gjensidige NOR:in uusi rakennus, TMV Odden.



Norjassa palvelut kattavat koko maan

Norjassa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoaa YIT Building Systems AS. Sen palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut, teollisuussähkön ja teollisuusputkistot sekä tietoverkkoihin liittyviä palveluja.

Liikevaihto vuonna 2003 oli 98,2 milj. euroa. Liikevaihdosta 74 prosenttia tuli kunnossapito- ja huoltoliiketoiminnasta. Tilauskanta oli vuoden vaihteessa 75,7 milj. euroa. Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 2 719.

Kiinteistötekniiset toimitukset vähenivät vuonna 2003 merkittävästi uusissa toimitiloissa. Lasku oli seurausta uudisrakentamisen vähenemisestä Oslon alueella vuonna 2002. Uusien toimitilojen rakentaminen alkoi kuitenkin taas vilkastua vuoden 2003 viimeisen neljänneksen aikana.

Toimituksia teollisuudelle

Merkittävä osa liiketoiminnasta muodostuu sähkötekniisistä palveluista.

Vuonna 2003 toteutettiin sähkötyöt Norsk Hydro Aluminiumin uuteen tehtaaseen Sundaliin. Hanke työllisti noin 150 YIT:läistä. Tässä Euroopan suurimmassa alumiinitehdas-hankkeessa kiinnitettiin erityistä huomiota ympäristöasioihin. YIT valittiin sähkötyöiden toimittajaksi johtuen sen vankasta kokemuksesta teollisuuden projekteissa.

Rakennusyritys Avantorin uudessa Oslon Nydalenin tulevassa energiakeskudessa YIT toimi LVI-töiden suunnittelijana ja toteuttajana. Energiakeskus on suurin laatuaan Euroopassa ja YIT:n kyky hallita riskejä oli tärkeä tekijä yhteistyökumppania valittaessa.

YIT:n kehittämä energiatehokas sähkö- ja ilmastointijärjestelmä osa taloteknistä kokonaistoimitusta

Vuonna 2003 esimerkki suuresta ja vaativasta kokonaisvaltaisesta taloteknisestä projektistä oli Gjensidige NOR:in uusi rakennus, TMV Odden. Siihen toimitettiin mm. ilmastointi, sähkötyöt, turvajärjestelmät, ilmastoidut tietokonetilat, hätäjärjestelmät, tietoliikenneantennit sekä putkityöt.

Keskeinen osa toimitusta oli ClimaCeil®, joka on YIT:n Norjassa kehittämä energiatehokas integroitu sähkö- ja ilmastointijärjestelmä. Vuoden 2003 päättyessä ClimaCeil-järjestelmää oli asennettu yhteensä yli miljoona neliometriä.

Palvelua kiinteistöhuollon asiakkaille

Kiinteistöpalveluiden ja kiinteistöjen huollon alalla otettiin vuonna 2003 käyttöön palvelukonsepti Serviflex, joka tarjoaa asiakkaille 80 valmista palvelupakettia. Vuonna 2003 avattiin myös uusi Call Center -palvelu kiinteistöpalveluiden ja -huollon asiakkaille.

Tietoverkkopalveluiden tarjontaan kuuluvat kriittisten verkkojen suunnittelu ja toteutus sekä päivittäiset toiminnot asiakaspääteiden ja -järjestelmien kanssa. YIT on myös Norjan suurin täydellisten audiovisuaalisten järjestelmien asentaja koulutus- ja konferenssitiloihin.

Markkinat elpyvät vuonna 2004

Rakennusmarkkinat alkoivat kasvaa vuoden 2003 lopussa. Vuonna 2004 kasvua odotetaan Oslon alueella sekä Norjan pohjoisosissa. Rakennustoiminnan kasvu vaikuttaa kiinteistötekniisiin toimituksiin tavanomaisesti kolmesta yhdeksään kuukauden viiveellä.



Rakentamispalvelut tarjoaa asiakaslähtöisiä asumis- ja tilaratkaisuja sekä infrapalveluja ja auttaa asiakkaita ylläpitämään investointien arvon. Palveluketju kattaa kiinteistön koko elinkaaren investoinnin toteutuksesta sen ylläpitoon sekä vanhan rakennuksen korjaamiseen ja modernisointiin. YIT tarjoaa rakentamispalveluita Suomessa, Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan Pohjois-Euroopassa ja eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.



Liikevaihto kasvoi ja tulos parani jälleen

41

YIT Rakennuksen liikevaihto vuonna 2003 oli 1 398,5 milj. euroa (1 111,8 M€). Se kasvoi vuoden 2002 liikevaihdosta 26 prosenttia. Liikevaihtoon sisältyy kaksinkertaista liikevaihtoa (oman tuotannon osakemyyntiä) 243,1 milj. euroa (162,2 M€). Liikevoitto kasvoi 53 prosenttia ja oli 107,8 milj. euroa (70,3 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,2 prosenttia (19,6 %).

Liikevoittoa paransi tiivistysmateriaaleja ja lämmöneristeitä tuottavan Makroflexin liiketoiminnan myynti, jonka tulosvaikutus oli noin 30 milj. euroa. Vastaavasti liikevoittoa pienentää 5,7 milj. euron summa, jonka YIT kirjasi tappiokseen Helsingin käräjäoikeuden helmikuussa antaman päätöksen perusteella SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön saneerausta koskeneessa kiistassa. YIT on valittanut päätöksestä.

YIT Rakennuksen tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 817,7 milj. euroa (619,3 M€), mikä on 32 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 5 268 henkilöä (4 843). Vuoden 2004 alussa 351 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin, kun YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy siirtyi osaksi YIT Kiinteistötekniikka Oy:tä.

Asuntorakentaminen kasvoi voimakkaasti

Voimakkaimmin vuoden aikana kasvoivat asuntorakentaminen Suomessa sekä Baltian maihin ja Venäjälle painottuva kansainvälinen toiminta. Voimakasta kasvua tapahtui myös infrastruktuurin kunnossapitoliiketoiminnassa, jossa YIT vahvisti asemiaan yksityisen sektorin palveluntarjoajien markkinajohtajana.

Omistusasuntojen kysyntää kasvukeskuksissa ja pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa pitivät korkeana kuluttajien usko omaan talouteensa, edullisena ja vakaana pysynyt korkotaso sekä jatkuva muuttoliike. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntokiinteistöjen ja valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen aloitukset vähenivät. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysyntä kasvoi myös Baltian kasvukeskuksissa. Pietarin asuntomarkkinoilla kysyntä vahvistui entisestään.

Toimitilojen ja julkisten investointien kysyntä vähäistä

Vapaiden toimitilojen määrä kasvukeskuksissa lisääntyi vaikeuttaen uusien rakennushankkeiden käynnistämistä. Näin ollen uusien toimitilojen aloitusten määrä väheni. Liiketoimintajen ja logistiikkatoimintajien kysyntä säilyi vakaana. Suomen kiinteistömarkkinoille tuli merkittäviä uusia kansainvälisiä kiinteistösiirtoyhtiöitä.

Julkisten investointien määrä väheni, vaikka niille vilkkaan muuttoliikkeen takia oli tarvetta. Myös teollisuuden investoinnit olivat edelleen vähäisiä. Korjausrakentamisen ja kunnossapitopalveluiden kysyntä kasvoi.

Tuotteet ja palvelut

ASUMINEN

Asiakkaita ovat uudisasuntojen tarvitsijat ja rakennuttajat. Asunnonostajia palveleva YIT Koti -tuotemerkillä. Rakennuttajille tarjotaan yhteistyömuotoisia vapaarahoitteisia ja valtion tukemia asuintalohankkeita Design and Build -toteutuksella, jossa YIT ottaa vastuun sekä suunnittelusta että toteutuksesta.

TYÖYMPÄRISTÖT

Asiakkaita ovat toimitilojen, liike- ja palvelutilojen sekä logistiikka- ja teollisuustilojen käyttäjät, omistajat ja sijoittajat.

YIT rakentaa uutta, korjaa vanhaa ja tarjoaa ylläpitopalveluja. Palveluketjuun kuuluvat olennaisena osana tarveselvitykset ja -kartoitukset, joilla tilankäytön tehokkuus, kustannukset ja kilpailukyky analysoidaan. Työympäristöjen asiakkaille tarjotaan mahdollisuus

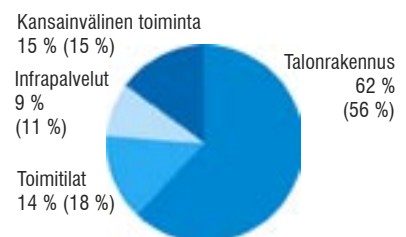
Avainluvut, M€

	2003	2002
Liikevaihto	1 398,5	1 111,8
Liikevoitto	107,8	70,3
- % liikevaihdosta	7,7 %	6,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	28,2 %	19,6 %
Tilaukanta 31.12.	817,7	619,3
Henkilöstö 31.12.	5 268	4 843

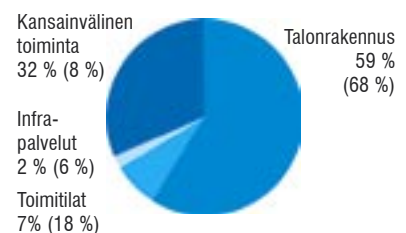
Taseen tiivistelmä, M€

	2003	2002
Pysyvät vastaavat	21,3	22,9
Vaihto-omaisuus	321,1	311,9
Rahoitusomaisuus	591,8	445,6
Oma pääoma	256,5	233,2
Pakolliset varaukset	3,7	7,3
Korolliset velat	143,2	139,5
Korottomat velat	528,1	396,1
Taseen loppusumma	934,2	780,4

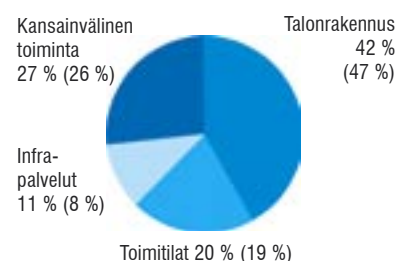
Liikevaihto liiketoimintaryhmittäin 2003 (2002)



Liikevoitto liiketoimintaryhmittäin 2003 (2002)



Tilaukanta liiketoimintaryhmittäin 2003 (2002)





Teknillisen korkeakoulun TUAS-rakennus on yksi Tekesin Terve Talo -kehityshankkeen pilotti-kohteista.



Vuonna 2003 markkinoille tuotu joustolainoitettu yhtiölaina antaa asunnonostajalle lisäaikaa vanhan asunnon myynnissä.

As Oy Espoon Naakkeli



uusiin elinkaarivastuutoteutuksiin, joissa YIT vastaa kiinteistön huollosta ja ylläpidosta. Tarvittaessa YIT toimittaa tiloihin myös käyttäjäpalveluita.

JULKISYHTEISÖT

Asiakkaita ovat kunnat, valtiot, seurakunnat sekä niiden yhtymät. Kaikki työympäristöihin tarjottavat palvelut ovat myös julkisyhteisöjen käytössä. Kunnille ja maanomistajille YIT tarjoaa julkisyhteisöjen ja yksityisen sektorin yhteistyönä tehtäviä aluekehityshankkeita sekä erityisosaamista, kuten vaativia teiden, katujen, siltojen ja rataverkoston sekä vesihuollon prosessien rakentamis- ja kunnossapitopalveluja.

Uusissa yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyönä toteutettavissa malleissa (public private partnership) ja projektiyhtiömalleissa YIT ja sen kumppanit järjestävät rahoituksen julkisyhteisöjen hankkeille.

KILPAILURAKENTAMINEN

Kilpailurakentamisen palvelutarjontaan kuuluvat perinteinen urakkamuotoinen uudis- ja korjausrakentaminen sekä kunnossapito. Kilpailurakentamisen palveluja tarjotaan talonrakentamisessa, korjausrakentamisessa, maa- ja vesirakentamisessa, tien- ja kadunrakentamisessa ja niiden kunnossapidossa sekä kalliorakennuksessa, sillanrakennuksessa ja vesihuoltotekniikassa.

Asuntorakentaminen Suomessa keskittyi kasvukeskuksiin

Vuoden 2003 aikana YIT aloitti 2 826 (2002: 2 244) vapaarahoitteisen asunnon rakentamisen Suomessa. Vuoden aikana myytiin Suomessa 2 453 (1 560) vapaarahoitteista asuntoa. Vuoden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja oli Suomessa yhteensä 65 (85).

Vuoden aikana valmistui yhteensä 2 996 asuntoa, joista 1 796 oli vapaarahoitteisia. Vuoden lopussa oli rakenteilla yhteensä 3 446 asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 3 224.

Merkitävimpiä vuonna 2003 alkaneita hankkeita pääkaupunkiseudulla olivat Helsingissä Tilkan sotilassairaalan ja Vanhankaupunginkosken alueille aloitetut useista kohteista koostuvat aluekokonaisuudet. Vastaavanlaisten aluekokonaisuuksien rakentamista jatkettiin Helsingin Viikissä ja Vuosaaressa, Espoon Leppävaarassa, Matinkylässä, Järvenperässä ja Espoonlahdessa sekä Keravan Jaakkolassa. Uusina avauksina aloitettiin kolme ikääntyville ihmisille suunnattua seniorikohdetta, joista kaksi Helsingin Vuosaareen ja yksi Espoon Leppävaaraan.

Muualla Uudellamaalla vahvistettiin asemia aloittamalla useita pien- ja kerrostalo-kohteita mm. Kirkkonummella, Keravalla, Järvenpäässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Sipoossa ja Mäntsälässä. Etenkin Keski-Uudellamaalla YIT:n markkina-asema on erittäin vahva. Muualla Suomessa eniten asuntoja tuotettiin Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa, Kuopiossa ja Lahdessa.

Muu talonrakentaminen

Tärkeimpiä pääkaupunkiseudun urakkakilpailukohteita olivat Martinkallion, Ymmers-tan ja Lintulaakson koulut sekä Espoon-Vantaan teknillisen ammattikorkeakoulun ja Teknillisen korkeakoulun rakentamishankkeet Espoossa. Erityisosaamista edustivat Eduskuntatalon lisärakennuksen runko- ja sisustusvaiheen urakat sekä Casino Rayn perustus- ja sisustusurakat Helsingissä.

Toimitilarakentamisessa vahvistettiin asemaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Kanta-Hämeessä sekä julkisyhteisöpalveluissa ja korjausrakentami-

nessa. Vuonna 2003 aloitettiin Keravan yhteiskoulun ja terveysaseman laajennukset, Klaukkalan kirkon laajennus sekä Pohjantähti Keskinäinen Vakuutusyhtiön vanhan pääkonttorin saneeraus Hämeenlinnassa. Toimitilarakentamisen matalasta kysynnästä huolimatta Espoon Kloovissa käynnistettiin Business Parkin ensimmäinen vaihe ja alueen kehittämistä järjestettiin arkkitehtikilpailu.

Korjausrakentaminen kasvoi vahvasti ja merkittäviä kohteita olivat mm. Helsingin Käräjäoikeuden tilat Salmisaareissa sekä Helsingin Hakaniemessä sijaitsevan Ympyrätalon ja rautatieaseman länsisiiven saneeraukset.

Muualla Suomessa tärkeitä kohteita olivat Oulun Etu-Lyötyn alueen kaava- ja aluekehityshanke, Joensuun monitoimihalli, Vaasan Academill, Hartwallin Lahden tuotantolaitokset ja logistiikkakeskus, Saariselän Riekkohotellin laajennus, Tampereen Finn-Medi Delta ja Haminan siirtoterminaali. Kemiin ja Ouluun rakennettiin YIT Keskukset, joihin kootaan kaikki konsernin toiminnot samoihin tiloihin. YIT Keskuksilla haetaan synergiaetuja ja parannetaan YIT:n kokonaispalvelujen tarjontaa.

Julkisyhteisöille tarjotaan uusia toimintamalleja

Vuoden 2003 aikana YIT Rakennuksessa jatkettiin julkisyhteisöpalveluiden kehittämistä ja uusien public private partnership -toteutusmallien kehittämistä käytännön hankkeissa. ABB-yrityskaupan myötä vahvistunut palveluntarjonta parantaa julkisyhteisöjen elinkaarivastuiden hallintaa.

Espoonkartanon aluekehityshankkeen rinnalle saatiin toinen merkittävä Espoon kaupungin yhteishanke, kun YIT teki Histan kartanon alueesta maanomistajien kanssa alueen kehittämissopimuksen. Vastaavanlainen hanke toteutetaan myös Naantalin kaupungin kanssa.

Espoon Kilon terveysaseman ppp-hanke huoltovastuulla eteni toteutukseen. Uusia julkisyhteisöhankeita olivat mm. Vantaan Laurea-ammattikorkeakoulun lisärakennushanke, jossa hyödynnetään uutta yksityisrahoitusmallia, sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa toteutettava Merentutkimuslaitoksen ja Ilmatieteen laitoksen toimitilahanke, johon sisältyy kiinteistön elinkaarivastuu 30 vuodeksi.

Johtava yksityinen tienhoidon urakoitsija

Infrastruktuurin rakentamisessa ja kunnossapidossa merkittäviä hankkeita olivat Helsingin Sataman Vuosaaren aluetyöt, Ratahallintokeskukselle toteutettavat oikoradan Kytömaan silta ja paalulaattaurakka, Kotkan Satama Oy:n Mussalon konttiterminaalin laajennus sekä Fortum Oyj:n Kilpilahden Diesel-projektin aluetyöt.

Katujen ja teiden hoidossa ja kunnossapidossa YIT voitti neljä Tiehallinnon pitkäaikaista hoitourakkaa sekä seitsemän kaupunkien ja kuntien katujen ja alueiden hoitourakkaa.

Asuntorakentaminen Venäjällä ja Baltiassa

Viime vuonna Suomen lähialueilla myytiin yhteensä 606 asuntoa; Pietarissa 328, Tallinnassa 225 ja Vilnassa 53 asuntoa. Vuoden aikana näissä kolmessa kaupungissa aloitettiin yhteensä 351 uutta asuntoa.

Asuntotuotanto aloitetaan myös Moskovan alueella, jonne YIT perusti vuoden 2003 lopussa yhteisyritys ZAO YIT Ramenjen perustajaurakointimuotoista asuntorakentamista varten. Vuoden 2004 aikana YIT Ramenje aloittaa Moskovan ympäristössä 1 400 asunnon rakentamisen. Vuonna 2004 YIT suunnittelee aloittavansa Venäjällä ja Baltian maissa yhteensä yli 3 000 uuden asunnon rakentamisen.



Kankaanpään vesitorni

YIT vastasi uuden Grand Casino Helsingin perustus- ja sisustusurakoista.





Vuonna 2004 YIT suunnittelee aloittavansa Venäjällä ja Baltian maissa yhteensä yli 3 000 uuden asunnon rakentamisen.



Pestovoon YIT rakensi sahalaitoksen ZAO Pestovo Novolle.

Kirvesmies Hannu Rajamäki Vanhankaupungin asunto-työmaalla Helsingissä



Muu kansainvälinen rakentaminen

Moskovassa jatkettiin Japanin suurlähetystön rakentamista. Pietarissa jatkuivat Lounaisen jätevedenpuhdistamon rakennustyöt Skanskan ja NCC:n kanssa perustetun työyhteisöliittymän SWTP Construction Oy:n toimesta. Novgorodin läänin, Pestovoon YIT rakensi sahalaitoksen ZAO Pestovo Novolle. Pietarissa solmittiin urakkasopimus kolmen kauppakeskuksen rakentamisesta, laajennettiin Philip Morrisin tupakkatehdasta ja rakennettiin Sestroretskin jätevedenpuhdistamo.

Virossa aloitettiin Pärnun sairaalan, Laulasmaan kylpylähotellin ja Tallinnan Lennujaama-hotellin rakennustyöt. Tallinnassa jatkettiin Muugan sataman rakentamista ja Viljandiin tehtiin jätevedenpuhdistamo. Liettuassa saatettiin päätökseen Vilnassa sijaitseva vapaa-ajankeskus Forum sekä Dragyste-hotelli ja kauppakeskus Mada. Latviassa aloitettiin Jelgavan jätevedenpuhdistamon rakentaminen ja viemäriverkoston saneeraaminen sekä Ventspilsin kaivokentän, raudanpoistolaitoksen ja putkilinjan rakentaminen.

Kiinassa solmittiin sopimus Xiang Yangin kaupungin aluelämpö- ja Yanjin kaupungin kaukolämpöhankkeesta ja saatiin päätökseen Qingdaon aluelämpöhanke.

Tonttihankinnat hyviltä paikoilta takaavat toiminnan jatkuvuuden

Tonttivaranto ja kehityskiinteistöt ovat YIT Rakennuksen ydinliiketoiminnan resursseja, jotka turvaavat liiketoiminnan jatkuvuuden. Yhtiö hankkii aktiivisesti hyvällä paikalla sijaitsevia tontteja sekä kehitettäviä kiinteistöjä ja alueita.

Kotimaassa tonttien hankinnassa keskityttiin sekä yksittäisten tonttien että suurempien aluekokonaisuuksien hankintaan kasvukeskuksista sekä niiden kehyskunnista. Lisäksi hankittiin raakamaata kaavakehitystä ja pidemmän aikajänteen rakentamistarpeita varten. Baltian maissa keskityttiin pääkaupunkien ja muutaman isoimman kaupungin keskeisillä alueilla olevien tonttien hankintaan ja Venäjällä Moskovan ympäristöön ja Pietariin.

Taseessa olevan tonttivarannon lisäksi YIT:llä on erilaisin sopimuksin hallinnassaan valmiiksi kaavoitettua tai kaavoitettavaksi tulevaa tonttikantaa ja raakamaata. Huomattavia uusia rakennusoikeuksia on kehitteillä maanomistajien ja kuntien kanssa tehtävien aluekehityshankkeiden kautta. Merkittävimpiä ovat Ranta-Tampellan alue Tampereella, Espoon kartanon 570 hehtaarin alue ja Histan kartanon 500 hehtaarin

alue Espoossa sekä 70 hehtaarin alue Naantalın Kuparirannassa.

Tonttivarantoa riittävästi useamman vuoden rakentamiseen

YIT:n tonttikanta on vahva ja varanto riittää muutamaksi vuodeksi eteenpäin. Tonttikannan sijainti on hyvä huomioiden kasvukeskusten kehittymisen ja muuttoliikkeen. Vuosittain rakenteille lähtevän tuotannon määrä on kuitenkin niin suuri, että varantoa on täydennettävä jatkuvasti uushankinnoin.

Pääkaupunkiseudulla merkittävimmät asuintonttien hankinnat olivat Helsingissä Katajanokan kerrostalotontit ja Suomen korkeimman asuinkerrostalon tontti Vuo-

YIT:n urakoiden yhteenlaskettu arvo Eduskunnan lisärakennuksessa on lähes 26 miljoonaa euroa.

saareissa. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa merkittäviä hankintoja tehtiin mm. Keravan Ahjosta sekä Nurmijärveltä. Helsingin Vallilassa sijaitsevan VR:n omistaman alueen sekä Espoon Niittymaan alueen tonttien hankinnasta sovittiin katsauskauden jälkeen vuoden 2004 alussa. Merkittäviä tonttihankintoja muualla Suomessa tehtiin mm. Oulussa, Joensuussa ja Lahdessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan merkittävimmät tonttihankinnat tehtiin Pietarissa, Vilnassa ja Riikassa. ZAO YIT Ramenjella on Moskovan ympäristössä aloitusvalmista tonttivarantoa 1 400 asunnon rakentamiseksi neljässä eri kohteessa. Niiden lisäksi sillä on kaksi aluekohdetta, joita kehitetään useiden vuosien ajan.

Vuoden 2003 aikana otettiin Suomessa käyttöön asuntotontteja 280 000 krs-m² (2002: 193 000) ja toimitilatontteja 45 000 krs-m² (35 000). Vastaavana aikana ostettiin 232 000 krs-m² (250 000) asuntotontteja ja 17 000 krs-m² (31 000) toimitilatontteja. Uusia tontteja hankittiin vuonna 2003 yhteensä 73,6 milj. eurolla (77,1). Tonttivaranto oli kotimaassa vuoden 2003 lopussa 1,9 miljoonaa krs-m² (2,0) sisältäen valmiiksi kaavoitetut sekä kaavakehitysvaiheessa olevat tontit.

Kansainvälisessä liiketoiminnassa Baltian maissa ja Venäjällä otettiin vuoden 2003 aikana käyttöön noin 32 000 krs-m²:ä (73 000) vastaava määrä asuntotontteja. Asuntorakennusoikeutta hankittiin 390 000 krs-m²:ä (150 000) vastaava määrä. YIT:llä oli asuintalotontteja Suomen ulkopuolella vuoden 2003 lopussa noin 430 000 krs-m²:ä vastaava määrä, joka riittää noin 5 000 vapaarahoitteen asunnon rakentamiseen.

Kehittämällä tavoitellaan asiakashyötyjä

Vuoden 2003 aikana jatkettiin asiakasosaamisen kehittämistä. Toimitilahankkeisiin kehitettiin palveluja, jotka tukevat eri käyttäjäryhmien toimintaa. Esimerkiksi Business Park -ratkaisussa YIT järjestää tilojen käyttäjille tarpeiden mukaan catering-, kopiointi-, postitus- ja laitevuokrauspalvelut.

YIT Koti -tuotemerkin puitteissa markkinoille tuotiin joustolainoitettu yhtiölaina, joka antaa asunnonostajalle lisäaikaa vanhan asunnon myynnissä. Asunnonostaja maksaa ostaessaan 15 prosenttia kauppahinnasta ja loput halutessaan vasta kaksi kuukautta muuton jälkeen. Lisäksi aloitettiin asuntomyynnin ja muutostyöpalvelun prosessi- ja palvelukehitys.

YIT Koti -tietoliikennetarkaisujen kehittämistä jatkettiin. YIT oli mukana Tampereen teknillisen yliopiston ja usean yrityksen Älykäs Koti -yhteishankkeessa, jossa tutkittiin asukkaiden odotuksia ja tarpeita älykkäälle kodille.

YIT on käynnistänyt kehitystyön luodakseen Baltian ja Venäjän asuntorakentamista varten paikallisiin olosuhteisiin sopivan asuntobrandin, joka käsittää asuntojen suunnittelun, rakentamisen, asuntojen laatu- ja varustelutason, myynnin sekä rahoituksen.

Uusia ratkaisuja ja palveluita ns. seniorikohteisiin kehitettiin useissa kohteissa. Tavoitteena on mahdollistaa laadukas asuminen omassa kodissa entistä iäkkäämmäksi ja varmistaa erilaisten palveluiden saatavuus seniori-ikäisille palveluntarvitsijoille. Esimerkiksi Asunto Oy Espoon Kiulukassa asukkaille tarjotaan peruspalveluna ammattitaitoisen henkilön järjestämää harrastetoimintaa ja neuvontaa kolmena päivänä viikossa sekä mahdollisuus ostaa lisäksi yksilöllisiä palveluita.

Teknologian käyttöönotto tuo konkreettista apua

Tuotemallipohjaisen suunnittelu-, kustannuslaskenta-, hankinta- ja tuotannonohjaussovellusten kehittämistä jatkettiin YIT Pro ja Cove (Cost and Value Engineering) -nimikkei-

Tonttivaranto Suomessa 31.12.2003

Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m²

	Asunto- tontit	Toimitila- tontit	Yht.
Pääkaupunkiseutu	342	220	562
Pääkaupunkiseudun kehyskunnat	81	20	101
Turun alue	112	190	302
Tampereen alue	150	230	380
Jyväskylä	30	20	50
Lahti	58	8	66
Oulu	88	41	129
Muu Suomi	228	77	306
Yhteensä	1 090	806	1 896

Asuntotonttivaranto Venäjällä ja Baltian maissa 31.12.2003

Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m²

Viro	57
Latvia	39
Liettua	47
Venäjä / Pietari	174
Venäjä / Moskovan alue	113
Yhteensä	430

Hangon länsisataman laituri-elementtejä





Joensuu Arena on Suomen suurin puusta rakennettu monitoimihalli.



Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamon sisustustyöt

Kotkan Mussalon sataman C-laiturin jatkaminen



den alla, ja uusia ohjelmistoja ja toimintatapoja jalkautettiin uusiin yksiköihin. Vuoden aikana kehitettiin myös kohteiden virtuaalimallintamista, jonka avulla havainnollistetaan, miltä rakenteilla oleva kohde näyttää valmiina, ja helpotetaan samalla ostopäätöstä asunnon hankinnassa.

YIT Rakennus oli mukana useissa kansainvälisissä EU:n ja Tekesin rahoittamissa hankkeissa, joissa kehitettiin uusia tietoteknisiä ratkaisuja rakentamisprosessien, tiedonhallinnan ja osaamisen kehittämiseksi.

Osaamista ja konserniyhteistyötä kehitettiin

YIT Rakennuksen kehittämisen painopistealueita vuonna 2003 olivat osaamisen kehittäminen, uudet työssä oppimisen mallit, osaamisen jakaminen sekä aloite- ja innovaatiotoiminnan kehittäminen. Yrityksen kykyä innovaatiotoimintaan ja sen systemaattiseen parantamiseen tutkittiin yhteistyössä Tampereen teknillisen yliopiston kanssa yritysryhmähankkeessa.

Konserniyhteistyö oli voimakkaasti esillä sekä asiakkuuksien hallinnan että tuotteiden ja palvelujen kehittämisen näkökulmasta. Useita toimialojen rajat ylittäviä kehitysryhmiä ja tiimejä muodostettiin. Konsernin sisäisen yhteistyön edellytyksiä parannetaan rakentamalla eri paikkakunnille YIT Keskuksia, joihin sijoitetaan kaikki alueella toimivat YIT:n yksiköt.

Organisaatiouudistukset osa toiminnan tehostamista

YIT käynnisti vapaarahoitteisten asuntojen tuotannon Moskovan ympäristössä perustamalla yhteisyrityksen paikallisen OAO Zhilishsnaja Assosiatsija Ramenjen kanssa. Yhtiö hakee merkittävää asemaa Moskovan alueen vapaarahoitteisten asuntojen markkinoilta ZAO YIT Ramenje -nimellä.

Venäjällä ja Liettuassa toimivien paikallisten tytäryritysten nimet yhdenmukaistettiin siten, että pietarilaisen tytäryrityksen nimeksi tuli ZAO YIT Lentek ja liettulaisen AB YIT Kausta. YIT:n asuntotuotanto siirrettiin Liettuassa UAB YIT Kausta Bustas -yritykselle, joka aiemmin oli UAB Alkausta. Myös Viron ja Latvian yritysten nimet yhdenmukaistetaan.

Uudellamaalla ja radanvarsikaupungeissa toimivan Rakennustoimisto Tolonen Oy:n nimi muutettiin YIT Tolonen Oy:ksi.

Kiinteistöpalvelut-liiketoimintaryhmä vaihtoi nimensä Toimitilat-liiketoimintaryhmäksi. Vuoden 2004 alussa liiketoimintaryhmään kuulunut kiinteistöjen ylläpitopalveluja tarjoavan YIT Rapidon liiketoiminta siirrettiin uuteen Kiinteistöteknisten palveluiden -toimialaan.

Strategian mukaisesti jatkettiin oman taseen keventämistä luopumalla joistakin kiinteistöistä, joissa ei nähty kehittämispotentiaalia.

Rakentamispalveluiden näkymät vuodelle 2004 hyvät

Vakaa markkinatilanne

Markkinatilanteen uskotaan pysyvän vakaana vuonna 2004. Maailmantaloudessa on tapahtunut käänne parempaan ja Suomessa investoinnit käynnistynevät asteittain. Bruttokansantuotteen kasvuarvio Suomessa on 2,7 % (ETLA 4.12.2003) ja Venäjällä 5,0 % (IMF), Liettuassa 6,9 %, Latviassa 6,4 % ja Virossa 4,8 % (Hansabank).

Asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä

Asuntojen kysyntä pysyy korkeana kaikilla YIT:n markkina-alueilla. Kotimaassa kuluttajien usko omaan talouteensa, alhaiset markkinakorot ja muuttoliike pitävät yllä



Arabianrannan peruskoulu Helsingissä

kasvukeskusten ja erityisesti niiden ympäristökuntien asunto- ja palvelukysyntää. EU:n laajentuminen luo talouskasvua ja kysyntää Baltiassa ja asuntotuotannon kasvuodotukset ovat suuret erityisesti Venäjällä.

YIT:n vahva tonttikanta kasvukeskusten parhaimmilla paikoilla luo hyvät mahdollisuudet viime vuotta suuremmalle asuntotuotannolle ja paremmalle tuloksenteolle vuoden 2004 aikana. YIT:n asuntotuotanto kasvaa voimakkaimmin Baltiassa ja Venäjällä.

Toimitilarakentaminen ohittaa aallonpohjan

Toimitilojen kysyntä pysyy alhaisena, mutta ohittanee alhaisimman tasonsa vuoden 2004 aikana. Kansainvälisten toimijoiden kiinnostus Suomeen lisääntyy, ja toimitilamarkkinoille tulee uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia. Kaupan ja logistiikan tilojen kysyntä jatkuu nykyisellä tasolla. YIT Rakennus on menestynyt hyvin vaikeassa toimitilojen ja työympäristöjen markkinatilanteessa vuonna 2003, ja tehty kehitystyö antaa hyvän lähtökohdan kuluvaan vuoteen.

Julkisen sektori on rahoitusvaikeuksissa, mikä avaa markkinoita uusille julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyömalleille. Uusien julkisyhteisöille kehitettyjen rahoitusmallien uskotaan yleistyvän vuoden 2004 aikana. YIT Rakennus tavoittelee uuden konsernirakenteensa tukemana alan johtavaa asemaa julkisyhteisöpalveluissa.

Korjausrakentaminen kasvaa

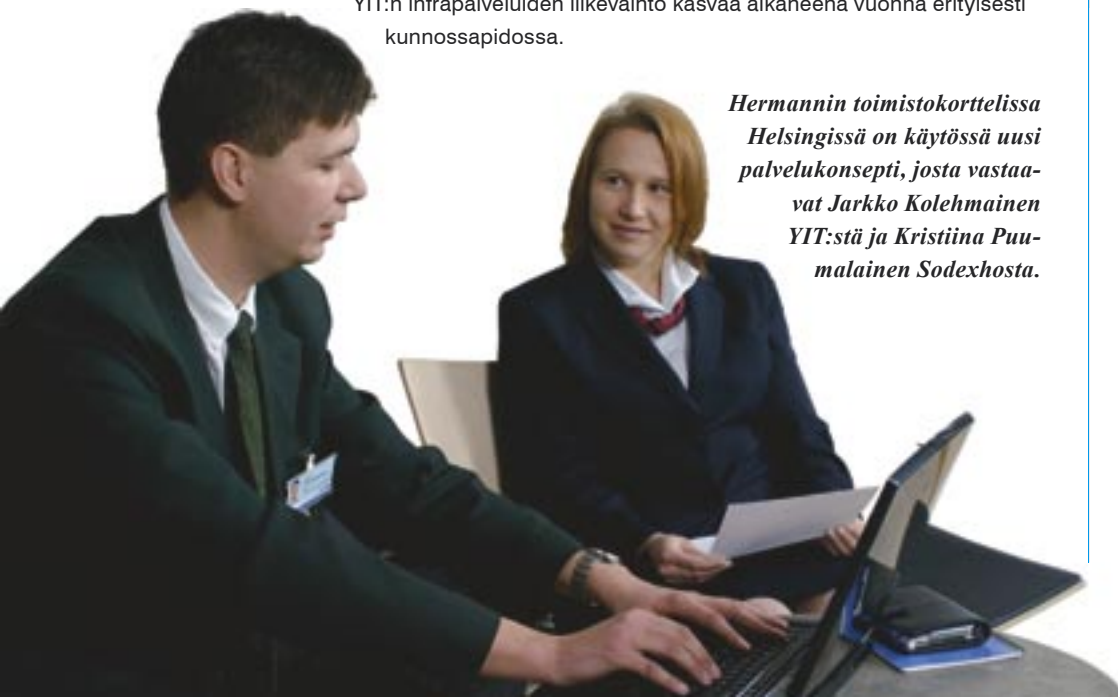
Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan muuta rakentamista nopeammin. Korjausrakentamisresurssit pääkaupunkiseudulla ovat alkavanakin vuonna täyskäytössä. YIT:n korjausrakentamiseen erikoistuneet yksiköt ja näyttävät referenssit antavat hyvän pohjan uusiin vaativiin korjausrakentamishankkeisiin.

Infrarakentamisessa tulossa suuria hankkeita

Infrastruktuurin rakentamismarkkinat kasvavat voimakkaasti vuonna 2004. Suuria infra-alan projekteja, kuten Vuosaaren satama, viides ydinvoimala sekä E18-tie ja Lahti-Heinola -moottoritie, on käynnistymässä. Infrastruktuurin kunnossapidon markkinoiden avautuminen kiihtyy, kun tienhoitoa, rautateiden kunnossapitoa ja kuntien aluekunnossapitoa ulkoistetaan. YIT:n markkina-asema on vahva, ja on odotettavissa, että

YIT:n infrapalveluiden liikevaihto kasvaa alkaneena vuonna erityisesti kunnossapidossa.

Hermannin toimistokorttelissa Helsingissä on käytössä uusi palvelukonsepti, josta vastaavat Jarkko Kolehmainen YIT:stä ja Kristiina Puumalainen Sodexhosta.



YIT on tuotealueillaan Pohjoismaiden suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden tarjoaja. Asiakkaina ovat metsä-, energia-, elintarvike-, öljy- ja kemianteollisuus sekä telakat ja offshore-teollisuus. Teollisuuden palveluiden päämarkkina-alue on Pohjoismaat. Projektivientiä harjoitetaan maailmanlaajuisesti.



Kehitys vaihteli eri toimialoilla

49

Teollisuuden palvelut -toimialan muodostavat investointipalveluja tarjoava YIT Industria Oy ja kunnossapitopalveluja tarjoava YIT Service Oy. Lisäksi toimialaan kuuluu paperiteollisuuden kunnossapitopalveluja tarjoava osakkuusyhtiö Oy Botnia Mill Service Ab.

Teollisuuden palveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 209,7 milj. euroa (240,5 M€). Liikevaihdon lasku johtui heikosta teollisuuden investointiasteesta. Kunnossapito-liiketoiminnan osuus oli 57 prosenttia (56 %) liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan arvo nousi 26,3 milj. euroon (25,4 M€) eli 13 prosenttiin (11 %) koko liikevaihdosta. Liikevoitto oli 8,8 milj. euroa.

Teollisuuden palvelut -toimialan tilauskanta vuoden lopussa laski edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 67,2 milj. euroa (84,9 M€). Tilauskannasta Suomen ulkopuolella oli 1,9 milj. euroa (3,2 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 3 117 henkilöä.

Vuonna 2002 alkanut kireä markkinatilanne jatkui vuonna 2003. Teollisuuden kunnossapidon kysyntä jatkui vakaana, mutta investointien määrä laski edelleen voimakkaasti. Meriteollisuuden kysyntä laski selvästi ja kansainvälinen kysyntätilanne oli heikko.

Näkymät vuodelle 2004

Vuonna 2004 Teollisuuden palveluiden liikevaihdon arvioidaan säilyvän vuoden 2003 tasolla, mutta liikevoiton uskotaan kehittyvän positiivisesti. Kysyntätilanne jatkuu vielä alkuvuoden samankaltaisena kuin vuonna 2003, mutta Suomessa investointihankkeiden käynnistämisen ja kaikkialla Euroopassa yleisen talouden vilkastumisen arvioidaan parantavan markkinatilannetta jo kesän jälkeen. Suomessa teollisuuden kunnossapidon rakennemuutokset ja palveluiden ulkoistaminen jatkuvat.

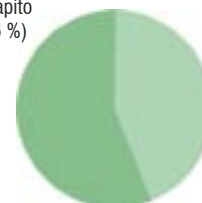
Tulevia suurhankkeita, joiden vuoksi menneenä tilikautena on tehty runsaasti valmistelu-, tarjous- ja myyntityötä, ovat esimerkiksi Fortumin Diesel -hanke, Suomen viides ydinvoimala sekä ydinvoimaloiden kunnossapitohankkeet Suomessa ja Ruotsissa.

Avainluvut, M€

	2003	2002
Liikevaihto	209,7	240,5
Liikevoitto	8,8	
- % liikevaihdosta	4,2 %	
Tilauskanta 31.12.	67,2	84,9
Henkilöstö 31.12.	3 117	3 050

Liikevaihdon jakauma sektoreittain 2003 (2002)

Teollisuuden kunnossapito 57 % (56 %) Teollisuuden investoinnit 43 % (44 %)



Tuotteet ja palvelut

TEOLLISUUDEN INVESTOINTIPALVELUT

Teollisuuden investointipalveluihin kuuluvat putkistojärjestelmä- ja säiliö- sekä automaatio-toimitukset teollisuuden eri prosesseihin. Tuotteet ja palvelut kattavat kaiken konepajoilla valmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin projekteihin.

TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITOPALVELUT

Teollisuuden kunnossapitopalveluihin kuuluvat kokonaisvaltaiset kunnossapidon kumppanuus- ja manageeraus sopimukset, joilla varmistetaan asiakkaille häiriötön tuotanto ja tuottavuuden parantuminen. Palvelutarjonta sisältää myös yksittäisiä palvelutuotteita sekä mekaanisessa kunnossapidossa että sähkö- ja automaatiotoiminnoissa. Myös erilaiset prosessien kunnossapitoprojektitoimitukset kuten höyrykattilarevisiot kuuluvat palveluihin.



*Höyryjakotukkia haalataan
asennuspaikalle.*



*Teollisuuden
kunnossapidossa
jatkettiin kehi-
tystyötä, jonka
tavoitteena on
asiakkaiden pro-
sessien käyntivar-
muuden paran-
taminen ja hyvä
asiakaspalvelu. Osoituksena hyvän
yhteistyön kehittämisestä Vacon Oyj
palkitsi Ismo Hietasen Vacon Service
Person 2003 -palkinnolla.*

Kunnossapidon kysyntä vakaata

Kunnossapitoliiketoiminnassa kapasiteetin käyttöaste pysyi hyvänä, vaikka kunnossapito- ja seisokkitöiden tarpeet vaihtelivat Suomessa alueittain. Vuoden aikana seisokkitöitä tehtiin runsaasti metsäteollisuudessa ja kemian teollisuudessa sekä ydinvoimalaitoksilla. Keskeisiä seisokkikohteita olivat mm. Oy Metsä-Botnia Ab:n tehtaat Joutsenossa ja Kemissä.

UPM-Kymmenen kanssa jatkettiin valtakunnallista putkistokunnossapidon puitesopimusta ja Stora Enson kanssa paikkakuntaakohtaisia vuosisopimuksia. Myös muiden merkittävien tilaajien kanssa tehtiin kunnossapidon vuosisopimuksia.





Ulkoistukset jatkuvat

Tuotantolaitokset jatkoivat keskittymistä ydinliiketoimintaansa ja pyrkivät jättämään kunnossapidon ja sen kehittämisen tähän erikoistuneille yrityksille. Ulkoistukset ovat kokonaisuutena toteutuneet odotetusti.

Kunnossapidon kumppanuussopimuksia uusittiin vuoden aikana useiden vanhojen asiakkaiden kanssa. Näihin kuuluvat mm. Pirelli Cables & Systems Oy:n kaapelitehtaan kunnossapitosopimus sekä Neste Markkinointi Oy:n kanssa tehty sopimus liikenneasemien kunnossapidosta. YIT Service huoltaa nyt noin 1 200 liikenneasemaa Suomessa. Metsäteollisuudessa Oy Metsä Botnia Ab:n Kemin tehtaalla palvelu laajeni 1.1.2004 alkaen kokonaisvastuulliseksi kumppanuussopimukseksi.

Organisaatiota vahvistettiin yrityskaupoilla

Vuonna 2003 YIT Service Oy osti Turussa sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluja tekevän Instrumenttitekniikat Oy:n liiketoiminnan sekä Varkaudessa toimivan ETT-Teollisuusautomaatio Oy:n.

Spar-tyypin öljynporauslautta Gunnison lähdössä Meksikonlahdelle. Meriteollisuusyksikölle kolme Spar-lauttaa olivat yksi vuoden suurimmista haasteista. Putkistoiesivalmisteet tehtiin omalla Ylivieskan tehtaalla ja paikalleen asentaminen Mäntyluodon telakalla. Lautan rungon sisälle mahtuusi seitsenkerroksinen talo.



Liikenneasemien kunnossapidossa on kysymys manageroinnista. YIT hoitaa kunnossapidollisia tehtäviä ja valvoo myös asiakkaiden suoraan tekemien sopimusten toteutumista. Kunnossapito kattaa mm. asemilta tulevat korjauspyynnöt, ennakoidun huollon ja erilaisten investointien toteutuksen.



Lämpökuvausta voidaan hyödyntää kunnossapidossa monin eri tavoin. Lämpökameralla ammattilainen löytää helposti mm. vikaantuvia kohteita ennen laitteen hajoamista.

Metsä-Botnian Kemian laitokselle valmistuivat haihduttamon putkistot.

Teollisuuden investointien kysyntä laski edelleen

Teollisuuden investoinnit vähenivät toisena perättäisenä vuonna sekä kotimaassa että vientimarkkinoilla. Aktiivisen asiakastyön seurauksena pystyttiin kuitenkin kasvattamaan markkinaosuuksia ja pitämään resurssien käyttöaste tyydyttävällä tasolla.

Modernisointihankkeita toteutettiin runsaasti

Puunjalostus- ja perusmetalliteollisuuden suurimpia päättyneitä projekteja olivat Avesta Stainless Oy:lle Tornion Tupla-suurprojektin eri vaiheisiin toimitetut putkistot, joiden arvo oli yli 20 miljoonaa euroa. Kvaerner Pulping Oy:lle Metsä-Botnian Kemian laitoksille valmistuivat haihduttamon putkistot ja Kemira Chemicalsille Ouluun muuraushappotehtaan putkistot ja säiliötoimitus. Jämsänkoskella toteutettiin Tarra3-projektiin useita erillisiä putkistoja.

Mekaanisessa metsäteollisuudessa toteutettiin useita sähkö- ja automaatiomodernisointiprojekteja, kuten Kuhmo Oy:n ja Stora-Enson Varkauden sahalinjojen modernisointityöt. Elintarviketeollisuudessa on toteutettu useita asiakkaiden tuotannon modernisointi- ja laajennustöitä esimerkiksi Valion Haapaveden ja Seinäjoen tehtaille.

Energiateollisuudessa on ollut käynnissä useita pienempiä projekteja. Wisa 800 REC -projektiin Pietarsaareen toimitettiin eri tilaajille useita erillisiä hankkeita. Keväällä toteutettiin myös soodakattilan pohjanvaihtotyö SCA Packaging Munksund AB:lle Ruotsiin.

Konepajaprojekteista suurin oli kattilan sisäisen kierron putkistot Foster Wheeler Oy:lle Narvan voimalaitokseen. Päähöyryputkiston uusinta toimitettiin Borås Energi AB:n voimalaitokselle Ruotsiin.

Meriteollisuuden toimituksista keskeisiä olivat Spar-öljyntuotantolaitosten putkistojen valmistus ja asennus Mäntyluoto Works Oy:lle Poriin.

Toimitusvaiheessa olevista projekteista suurin on Stora Enson Veitsiluodon tehtaan VEPA 2003 -projektiin toimitettavat putkistot.





Energiateollisuudessa yksi merkittävimpiä hankkeita oli kemikaalien talteenottoprojekti Wisa 800 REC Pietarsaaressa.



Keväällä toteutettiin soodakattilan pohjanvaihtotyö SCA Packaging Munksund AB:lle Ruotsiin.

Prosessit ja henkilöstön hyvinvointi painopisteinä

Toiminnan kehittämässä painotettiin prosessien mukaista toimintaa ja henkilöstön hyvinvointia.

Vuoden aikana pidettiin Tehdään se yhdessä -tilaisuuksia henkilöstölle eri puolilla Suomea. Tilaisuudet ovat osa kehitystyötä, jonka tavoitteena on motivoitunut henkilöstö ja toimiva työyhteisö sekä yrityksen sisällä että asiakkaiden ja toimittajien kanssa.

Osana työturvallisuuden kehittämistä ja teollisuuden asiakkaiden tulevia vaatimuksia koulutettiin vuonna 2003 lähes kaikki teollisuuden parissa työskentelevät valtakunnallisesti käytössä olevan työturvallisuuskortin vaatimusten mukaisesti. Koulutusten tueksi valmistui oppilaitosyhteistyöllä toteutettu työturvallisuuselokuva, jossa havainnointiin tyypillisimpiä tapaturmia ja niihin johtaneita syitä YIT:n työmailla. Työtaturmatilastojen mukaan tapaturmien kohdalla on tapahtunut merkittävää paranemista vuoden takaiseen verrattuna.

Toimintaa kehitetään tulevia hankkeita varten

Vuonna 2003 valmisteltiin Suomen viidennen ydinvoimalan rakentamista erilaisin yhteistyö- ja kehittämishankkein. Vuoden aikana käynnistettiin Tekesin rahoittama hanke, jossa kartoitetaan tulevan ydinvoimalaitoksen rakentamisen hitsausteknisiä vaatimuksia. Hanketta jatketaan laajemmalla mekanisoidun hitsaamisen projektilla, jossa kehitetään teknologista osaamista tulevaisuuden haasteita varten.

Logistiikan kehittämiseksi Teollisuuden palveluissa käynnistettiin useita kehityshankkeita, joilla tehostetaan materiaali- ja tietovirtoja. Kaksivuotista KPLOG – Kunnossapidon materiaalilogistiikan mallit -projektia jatkettiin. Siitä on kerrottu sivulla 26.

Oy Botnia Mill Servicessä toimintoja on virtaviivaistettu ja tavoitteena on kehittää paperi- ja sellutehtaiden kunnossapitoa voimakkaasti.

Orbitaalihitsausta



Tietoverkkopalvelut tarjoaa kokonaisvaltaista palvelua kaikessa tiedon-
siirrossa. Palveluvalikoima kattaa konsultoinnin, suunnittelun, verkkojen
rakentamisen ja ylläpidon, teleliittymien ja -palvelujen toimitukset sekä
tietoteknisen lähituen aina asiakkaiden käyttölaitteisiin saakka. Tieto-
verkkopalvelut-toimiala tarjoaa palveluita pääasiassa Suomessa. Muualla
kotimarkkina-alueellaan YIT tarjoaa tietoliikennepalveluita osana Kiinteis-
tötekniisiä palveluja.



Hyvä tuloskehitys heikosta markkinatilanteesta huolimatta

55

Vuosi 2003 oli tietoverkkopalveluja tarjoavan YIT Primatelin ensimmäinen koko toimintavuoden kattava jakso YIT-konsernissa. Yritys siirtyi osaksi YIT-Yhtymää kesäkuun alussa vuonna 2002. Vuoden 2003 aikana YIT Primatelin toiminta mukautui osaksi YIT-Yhtymää. Mahdollisuus kehittää toimintaa osana yhtymän ydintoimintaa näkyi hyvänä tuloskehityksenä laskevasta markkinatilanteesta huolimatta.

Tietoverkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 130,0 milj. euroa (6-12/2002: 95,8 M€). Liikevaihdosta 61 prosenttia (59 %) perustui pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja 39 prosenttia (40 %) projektituotantoon. Toimialan liikevoitto vuonna 2003 oli 10,7 milj. euroa (6,0 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,8 prosenttia (22,8 %).

Tilaukanta vuoden lopussa oli 102,9 milj. euroa (94,0 M€). Tietoverkkopalveluiden palveluksessa oli vuoden lopussa 1 463 henkilöä (1 619). Vuoden 2004 alussa kiinteistöverkkoaluetoiminta ja sen myötä 134 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniikan palveluihin.

Uusien markkinoiden avautuminen vaikuttaa hitaasti YIT:n volyymiin

Tietoverkkopalveluiden markkinakehitys vuonna 2003 oli vaisua ja palvelujen kysyntä laski. Televerkkoinvestoinnit olivat edelleen vähäisiä. Laajakaistaliittymien määrän kasvu jatkui voimakkaana.

Operaattorit alkoivat edetä uusille maantieteellisille markkina-alueille. Kun operaattorit toimivat entistä voimakkaammin päällekkäisillä alueilla, syntyi YIT:n palveluille lisää kysyntää. Vuoden aikana solmittiin uusia yhteistyösopimuksia asennuspalvelujen tuottamisesta. Yhteistyön käynnistämisen lähtökohtana on ollut palvelutason nostaminen sekä toiminnan laajentuminen perinteisen toiminta-alueen ulkopuolelle.

Yhteistyö uuden asiakassegmentin, sovellustoimittajien, kanssa on käynnistynyt. Kehitys on kuitenkin ollut hidasta ja vie vuosia ennen kuin volyymit nousevat merkittäviksi. Sovellustoimittajille tarjotaan tietoteknisiä lähitukipalveluja tietoverkkoihin sekä niihin liittyviin käyttölaiteisiin.

Vuoden aikana toiminnassa keskityttiin teleteknisen ydinosaamisen kehittämiseen. Draka NK Cablesin verkonrakennusyksikkö siirtyi YIT Primatel Oy:hyn. Päätelaitekorjaamoliiketoiminta Mikkelissä, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Turussa myytiin Sivifori Oy:lle.

Avainluvut, M€

	2003	6-12/2002
Liikevaihto	130,0	95,8
Liikevoitto	10,7	6,0
- % liikevaihdosta	8,2 %	6,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	26,8 %	22,8 %
Tilaukanta 31.12.	102,9	94,0
Henkilöstö 31.12.	1 463	1 619

Taseen tiivistelmä, M€

	2003	2002
Pysyvät vastaavat	28,9	34,2
Vaihto-omaisuus	0,9	1,8
Rahoitusomaisuus	45,1	31,2
Oma pääoma	7,2	7,6
Pakolliset varaukset	1,0	2,9
Korolliset velat	31,1	33,0
Korottomat velat	33,5	23,7
Taseen loppusumma	72,8	67,2

Tuotteet ja palvelut

TELE- JA TIETOVERKOT

YIT rakentaa ja ylläpitää kaikkia tele- ja tietoverkkoja, toimittaa asiakkaidensa liittymiä ja palveluja loppukäyttäjille sekä tarjoaa telepalvelujen käyttäjille teknistä lähitukea asiakas-ympäristössä.

Toimialan päätuotteina ovat verkkojen rakentaminen, ylläpito ja suunnittelu. Lisäksi Tietoverkkopalvelut tarjoaa logistiikka-, esiasennus-, korjaamo- sekä Contact Center -palveluita. YIT myös asentaa ja ylläpitää merikaapeleita Itämeren alueella oman kaapelialuksen avulla. YIT Primatel Event tarjoaa kokonaisvaltaiset televiestintäpalvelut tapahtumiin.

YIT:n tietoverkkopalveluiden vahvuutena on korkea tietoliikennetekninen osaaminen, asiakkaan tietoliikennetarpeiden kokonaisvaltainen tuntemus sekä maanlaajuinen palveluverkosto.

Tietoliikenneasentaja Peer Savolainen asentaa asiakkaan laitteet käyttövalmiiksi.



Kuparikaapelia asentamassa tietoliikenneasentaja Timo Nikkanen

Kannattavuus syntyy omaa toimintaa kehittämällä ja asiakkaiden kehitystä tukemalla

Murroksessa olevat tietoverkkopalveluiden markkinat edellyttävät toiminnan ja palvelujen jatkuvaa kehittämistä, jotta kilpailukyky säilytetään. Samalla tuetaan kehitystä, jonka myötä operaattorit ja sovellustoimittajat ostavat ja ulkoistavat entistä enemmän asennuspalveluja. Kehittämisessä painottuvat edelleen toiminnan laatu ja tehokkuus sekä asiakasyhteistyö.

Vuonna 2003 kehitystyössä korostettiin toiminnan kannattavuuden turvaamista. Keskeisiä painopisteitä olivat tehokkuuden parantaminen, palvelutason turvaaminen, uusien markkinoiden avautumisen edistäminen sekä tietoteknisten lähitukipalvelujen kehittäminen. Toiminnan reagoitiherkkyden parantamiseksi liiketoimintavastuuta siirrettiin edelleen paikallistasolle lähemmäksi asiakasta.

Vuoden aikana YIT Primatel liittyi toimialan edunvalvontajärjestö Ficomin jäseneksi.

YIT:n laajentuminen kiinteistötekniikassa loi mahdollisuuksia kasvuun

Building Systems -yrityskaupan seurauksena YIT Primatelin kiinteistöverkko- ja turvalliiiketoiminta siirtyi osaksi YIT Kiinteistötekniikka Oy:tä vuoden 2004 alusta alkaen. Muutoksen tavoitteena on luoda synergiaa kiinteistötekniikassa palveluissa ja tarjota asiakkaille mahdollisuus kokonaispalveluun.

YIT:n laajentuminen kiinteistötekniikalla markkinoilla luo kasvun mahdollisuuksia myös tietoverkkopalvelujen kysyntään. Yrityskaupan myötä YIT tarjoaa tietoverkkoalan palveluita useassa maassa. Kiinteistötekniikasta palvelujen toimialan tietoverkkoyksiköt auttavat YIT Primatelia kehittämään verkostoaan ja vahvistamaan asemaansa koko kotimarkkina-alueella.

Tietoliikennemastojen rakentamisessa käytetään helikoptereita.

Uusia ratkaisuja etsitään

Palvelutarjonnan laajentamiseksi ja vahvistamiseksi etsitään etabloitumisen mahdollistavia ratkaisuja YIT:n kotimarkkina-alueella Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä. Suomen ulkopuolella jatketaan edelleen asiantuntijapalveluiden tarjoamista ja kehittämistä partnerien käyttöön.

Tuote- ja palvelutarjonnan kehittämisessä jatketaan keskittymistä teletekniseen ydinosaamiseen ja kentällä tapahtuvaan työhön. Valtakunnallisen palvelutason ja paikallisuuden säilyttäminen myös jatkossa on yksi kehittämisen lähtökohta.

Verkkoinvestointien tarve kasvaa

Verkkopalvelujen lisääntyminen sekä etähallinnan ja valvonnan kehittyminen lisäävät verkoissa siirrettävän tiedon määrää ja luovat tarvetta verkkoinvestoinneille ja uusille innovaatiolle eri tiedonsiirtoverkoissa.

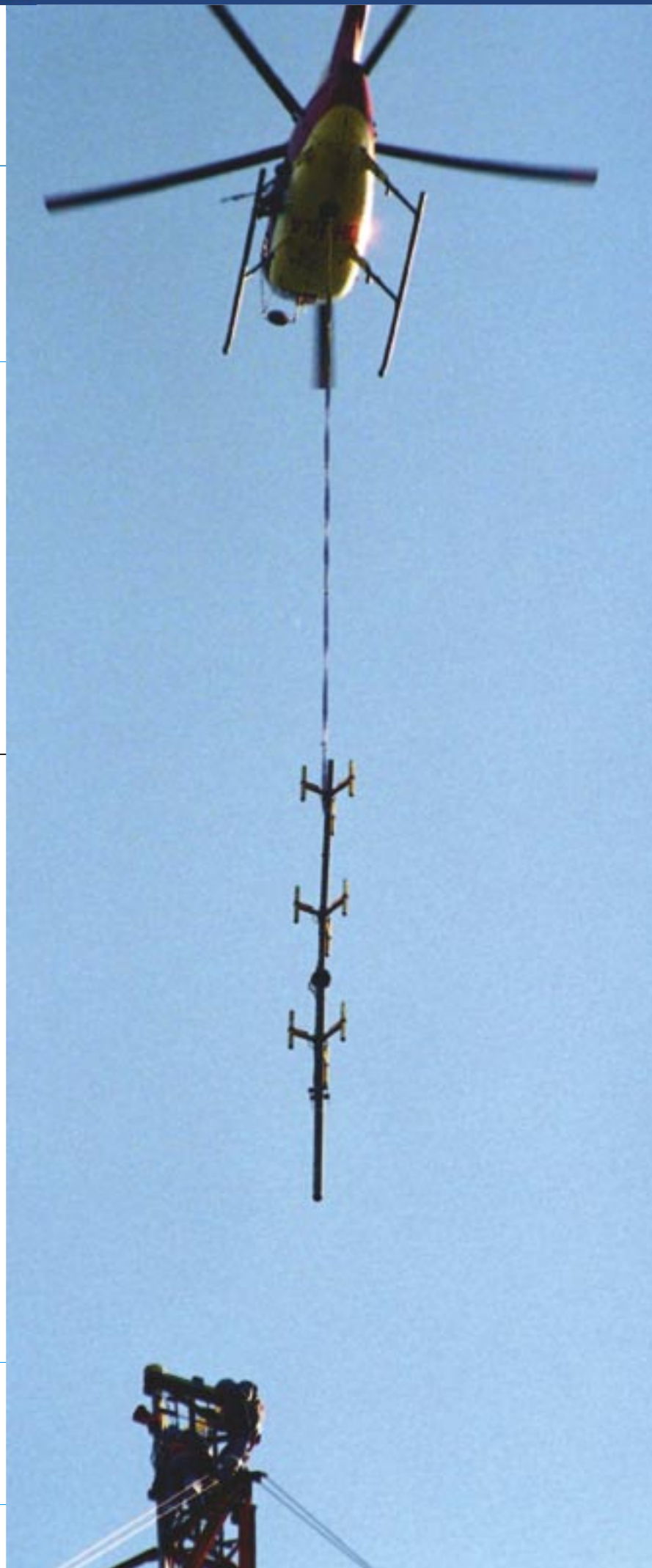
Mobiiliverkkojen alalla teknologiamurros lisää sekä investointi- että saneeraustarpeita, mikä näkyy todennäköisesti jo ensi vuonna myös asennuspalveluiden kysynnässä.

Televerkkoinvestoinnit ovat lähiaikoina edelleen varsin alhaisella tasolla, joskin pieniä merkkejä tilanteen paranemisesta on nähtävissä. Voimakas kehitys tapahtuu laajakaistaliittymissä.

Verkkoteknologian kehittyminen vähentää laiteinvestointiprojekteissa tarvittavaa kenttäasennustyön määrää. Muuttoliike keskittää investointeja ja vaikuttaa niiden kokonaismäärään alentavasti. Yhteiskunta on panostamassa laajakaistaliittymien maankattavaan saatavuuteen, mikä lisää verkkoinvestointiprojekteja sekä liittymien toimitus- ja ylläpitotyön määrää.

Asennustoimintoja ulkoistetaan yhä enemmän

Televerkkojen asiakaskunnassa jatkuvat toimijoiden uudelleenjärjestelyt. Uudet rakenteet kasvatavat asennustoiminnan markkinoita ja samalla lisäävät asennuspalvelujen tarjontaa.



Valokaapelihitsaustöissä kentällä tietoliikenneasentaja Jukka Ruokonen



Operaattorien markkina-alueiden laajentaminen jatkuu ja vauhdittuneet jatkossa. Vaikutus markkinavolyymiin on kuitenkin pieni. Asennustoimintojen laajempi ulkoistaminen ja toiminnan markkinoiden avautuminen etenee, mutta aiemmin arvioimaamme hitaammin.

Partneroitumalla laite- ja sovellustoimittajien kanssa voidaan laajentaa palvelutarjontaa ja saada uutta volyymia tietoverkon lähitukipalveluista. Sovellustoimittajat pohtivat tällä hetkellä omia palvelurakenteitaan ja hakevat sopivaa tapaa järjestää asennus- ja paikallistukipalvelunsa. Laite- ja sovellustoimittajat ostavat tulevaisuudessa asennuspalveluja enenevässä määrin ulkopuolisina palveluina.

Näkymät vuodelle 2004

YIT Primatelin vertailukelpoisen liikevaihdon odotetaan kasvavan lievästi vuonna 2004. Liiketuloksen arvioidaan säilyvän vuoden 2003 tasolla.

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2003

Building Systems -liiketoiminnan osto teki YIT:stä johtavan kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön Pohjoismaissa

YIT osti 4.7.2003 allekirjoitetulla sopimuksella ABB:ltä sen talotekniikka-, kiinteistö- ja teollisuuspalveluja tarjoavat Building Systems -liiketoiminnot Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Ostetun liiketoiminnan liikevaihto vuonna 2002 oli YIT:n käytävissä olleiden tietojen mukaan noin 1 130 milj. euroa ja henkilöstön määrä noin 9 100. Kaupan voimaantulo edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää.

Suomen kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan Suomen osalta 18.7.2003 ja Konkursverket Ruotsin osalta 23.7.2003. Liettuan kilpailuviranomainen hyväksyi kaupan 28.8.2003. Kauppa toteutui

29.8.2003, jolloin kauppasummana maksettiin 169,2 milj. euroa ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle. Tilintarkastettujen tase-laskelmien valmistuttua maksettiin tammi-kuussa 2004 sopimuksen mukaisesti vielä 22,0 milj. euroa.

Integraatioprosessi käynnistettiin välitömmästi ja se on edennyt eri maissa suunnitelmien mukaisesti. Ruotsissa käynnistettiin lokakuun alussa toimenpideohjelma, jonka tavoitteena on saattaa ostettu Building Systems -liiketoiminta kannattavaksi myös Ruotsissa vuodesta 2004 alkaen.

Yrityskauppa on YIT:n strategian mukainen. Kiinteistötekniikka on merkittävä kasvuarvo kaikissa Pohjoismaissa. YIT:n strategiana on vahvistaa rakentamispalveluja Baltian maissa ja Venäjällä sekä kiinteistötekniisiä palveluita näiden lisäksi kaikissa Pohjoismaissa.

YIT:n ja ostetun Building Systemsin liiketoiminnot ja henkilöstön osaaminen täydentävät toisiaan. Päällekkäistä toimintaa on vähän. Yrityskaupan jälkeen konserni voi tarjota asiakkaille entistä parempaa ja kattavampaa palvelua investointien koko elinkaaren aikana. Toimipisteitä on yhteensä noin 450.

YIT:n liikevaihdon ja tuloksen riippuvuutta suhdannevaihteluista on määrätietoisesti vähennetty laajentamalla huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa yrityksen eri toimialoilla. Yrityskaupan jälkeen kunnossapitoliiiketoiminnan osuuden konsernin liikevaihdosta arvioidaan vuositason nou-sevan noin 30 prosenttiin. Myös toimiminen eri maissa vähentää suhdanneriippuvuutta.

YIT on liikevaihdolla mitattuna kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa. Kiinteistötekniisissä palveluissa YIT on johtava yritys Pohjoismaissa. Yrityskaupan jälkeen konsernin liikevaihdon strategiseksi kasvutavoitteeksi määriteltiin 5–10 prosenttia vuodessa.

Uusi toimialajako

Yrityskaupan jälkeen konsernin liiketoiminta jaettiin syyskuun alussa neljään toimialaan: Kiinteistötekniiset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. Rakentamispalvelut-toimialan muodosti entinen YIT Rakennus ja Tietoverkkopalvelut-toimialan entinen YIT Primatel. YIT Primatel Oy on kuulunut YIT-konserniin 1.6.2002 lähtien.

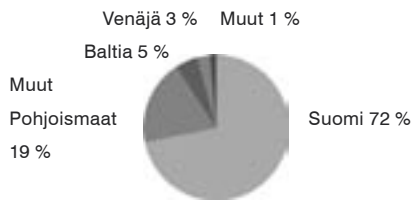
Kiinteistötekniiset palvelut -toimiala muodostettiin ostetusta Building Systems -liiketoiminnasta ja YIT Installaatioiden Skandinavia- ja Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmistä. Teollisuuden palvelut -toimialan muodostivat YIT Installaatioihin kuuluneet YIT Industria Oy ja YIT Service Oy sekä osakkuusyhtiö Oy Botnia Mill Service Ab.

Vuoden 2002 liikevaihto ja tilauskanta ovat Kiinteistötekniisten palvelujen ja Teollisuuden palvelujen osalta pro forma -laskelmia. YIT Installaatioiden liikevoiton jakautuminen uusien toimialojen kesken ei ollut tarkasti laskettavissa jälkikäteen. Seuraavissa taulukoissa ja tekstissä esitettävät luvut sisältävät ostetun Building Systems -liiketoiminnan 29.8. 2003 lähtien.

Liikevaihto kasvoi merkittävästi

YIT-konsernin vuoden 2003 liikevaihto kasvoi 36 prosenttia ja nousi 2 389,7 milj. euroon (2002: 1 763,0 M€). Ostetun Building Systems -liiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 335,1 milj. euroa.

Liikevaihdon jakautuminen maittäin 2003



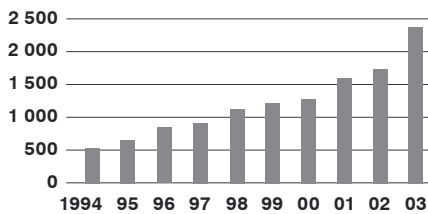
myös Kiinteistötekniikan palveluiden 5,8 milj. euron suuriset integraatiokustannukset ja 11,5 milj. euron suuriset Ruotsin toiminnan sopeuttamiskustannukset.

Tulos ennen veroja oli 9 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 84,4 milj. euroon (77,6 M€). Katsauskauden tulos oli 48,4 milj. euroa (43,0 M€). Vertailukauden tulosta pienensi konserniverokeskuksen maaliskuussa 2002 määräämä 10,9 milj. euron jälkivero. Konserniverokeskuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n tekemän oikaisuvaatimuksen joulukuussa 2002. Koska asian käsittely jatkuu hallinto-oikeudessa, YIT ei ole huomioinut verohallinnon tammikuussa 2003 maksamaa jälkiveron palautusta vuoden 2002 eikä vuoden 2003 tuloksessa.

Liikevaihto toimialoittain (milj. euroa)

	1-12/2003	1-12/2002	Muutos	Osuus konsernin liikevaihdosta 1-12/2003
Rakentamispalvelut	1 398,5	1 111,8	26 %	58 %
Tietoverkkopalvelut	130,0	95,8	36 %	5 %
Kiinteistötekniiset palvelut	681,0	341,2	100 %	28 %
Teollisuuden palvelut	209,7	240,5	-13 %	9 %
Muut erät	-29,5	-26,3	12 %	-
YIT-konserni yhteensä	2 389,7	1 763,0	36 %	100 %

Liikevaihto (milj. euroa)



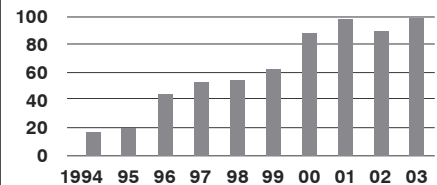
Konsernin liikevaihdosta 72 prosenttia (78 %) tuli Suomesta, 19 prosenttia (13 %) muista Pohjoismaista, 5 prosenttia (6 %) Baltian maista ja 3 prosenttia (2 %) Venäjältä.

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Kasvava osuus konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Vuonna 2003 ylläpitoliiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta nousi 643,5 milj. euroon (425,1 M€), mikä oli 27 prosenttia (24 %) koko liikevaihdosta.

Tulos ennen veroja edellisvuotista parempi

Vuoden 2003 liikevoitto oli 98,6 milj. euroa (89,8 M€). Liikevoittoprosentti oli 4,1 (5,1 %). Liikevoittoon vaikuttivat Makroflexin myynnistä syntynyt noin 30 milj. euron myyntivoitto sekä tappioksi kirjattu 5,7 milj. euron korvaussumma SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön saneerausta koskeneessa kiistassa. Liikevoittoa pienentävät

Liikevoitto (milj. euroa)

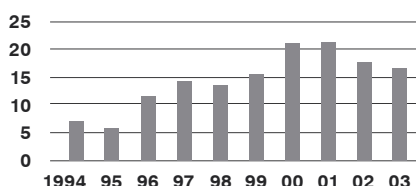


Liikevoitto toimialoittain (milj. euroa)

	1-12/2003	1-12/2002	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta 1-12/2003
Rakentamispalvelut	107,8	70,3	53 %	100 %
Tietoverkkopalvelut	10,7	6,0	78 %	10 %
Kiinteistötekniiset palvelut	-19,7	-	-	-18 %
Teollisuuden palvelut	8,8	-	-	8 %
(YIT Installaatiot)	-	21,1	-	-
Muut erät	-9,0	-7,6	18 %	-
YIT-konserni yhteensä	98,6	89,8	10 %	100 %

Sijoitetun pääoman tuotto oli 16,8 prosenttia (17,8 %). Strateginen tavoitetaso sijoitetun pääoman tuotolle on 18 prosenttia.

Sijoitetun pääoman tuotto
(%)



Yrityskaupan arvioidaan vaikuttavan positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen

Osakekohtainen tulos oli 1,64 euroa (1,49 €; ilman em. jälkiveroa 1,86 €). Building Systems -yrityskaupan vaikutuksen osakekohtaiseen tulokseen arvioidaan olevan positiivinen vuodesta 2004 alkaen.

Osakekohtainen oma pääoma nousi 13,38 euroon (12,54 €).

Osingoksi ehdotetaan 1,20 euroa osakkeelta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2003 maksetaan 1,20 euroa osakkeelta (0,90 €) eli 73,2 prosenttia (48,4 %) osakekohtaisesta tuloksesta. Vuonna 2002 osakekohtaista vertailulukua laskettaessa ei otettu huomioon konserniverokeskuksen määräämää 10,9 milj. euron jälkiveroa.

Tilaukanta puolentoista miljardin ennätystasolla

Konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 59 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 490,1 milj. euroon (938,8 M€). Ostetun Building Systems -liiketoiminnan osuus tilaukannasta oli 374,8 milj. euroa. Konsernin

kansainvälisen liiketoiminnan tilaukanta kasvoi yli kaksinkertaiseksi ja nousi 569,5 milj. euroon (255,0 M€). Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa.

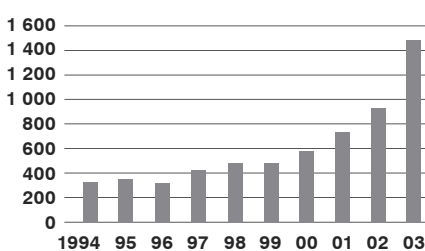
Tilaukanta toimialoittain

(milj. euroa)

	12/2003	12/2002	Muutos
Rakentamispalvelut	817,7	619,3	32 %
Tietoverkkopalvelut	102,9	94,0	9 %
Kiinteistötekniset palvelut	502,3	140,6	257 %
Teollisuuden palvelut	67,2	84,9	-21 %
YIT-konserni yhteensä	1 490,1	938,8	59 %

Tulouttamaton tilaukanta 31.12.

(milj. euroa)



Konsernin rahoitusasema säilyi edelleen hyvänä

YIT maksoi 29.8.2003 Building Systems -liiketoiminnasta kauppasummana 169,2 milj. euroa. Sopimuksen mukaisesti kauppasumma määräytyi siten, että yritys-kaupan arvosta (lopullinen arvo 201 milj. euroa) vähennettiin liiketoimintakauppoina ostettujen liiketoimintojen siirtyvien taseerien varojen ja velkojen negatiivinen erotus. Kun elokuun lopun tilannetta koskevat tilintarkastetut taselaskelmat valmistuivat, maksettiin tammikuussa lisäsummana 22,0 milj. euroa.

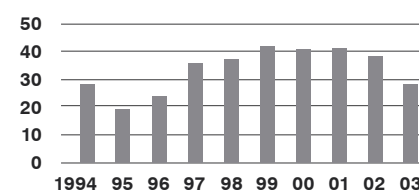
Konsernin rahoitusasema säilyi vahvan kassavirran ansiosta yrityskaupasta

huolimatta edelleen hyvänä. Valtaosa käteiskauppahinnan maksua varten nostetusta lyhytaikaisesta lainasta konvertoitiin pitkäaikaiseksi kahdella joukkovelkakirjalainalla, jotka YIT laski liikkeeseen 1.10.2003. Vaihtuvakorkoisen 50 milj. euron joukkovelkakirjalainan laina-aika on neljä vuotta ja sen emissiohinnaksi tuli 100 ja tuotoksi kolmen kuukauden euribor + 0,65 prosenttia. Kiinteäkorkoisen 50 milj. euron joukkovelkakirjalainan laina-aika on kuusi vuotta ja sen emissiohinnaksi tuli 101,03 ja tuotoksi 4,55 prosenttia.

Lokakuun lopussa YIT korvasi aikaisemmat pankkikohtaiset yritystodistusohjelmansa yhdellä 100 milj. euron suuruisella yritystodistusohjelmalla, jonka puitteissa yhtiö voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia.

Omavaraisuusaste

(%)



Korolliset luotot kauden lopussa olivat 264,7 milj. euroa (143,0) ja nettovelat 204,4 milj. euroa (104,1 M€). Nettorahoituskulut olivat 14,2 milj. euroa (12,2 M€) eli 0,6 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta. Likvidit varat katsauskauden päättyessä olivat 60,3 milj. euroa (38,9 M€).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennus-aikeisten urakkasaatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 212,0 milj. euroa (126,1 M€). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 5,1 milj. euron (4,9 M€) korot sisältyvät netto-rahointuskuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 72 prosenttia (87 %). Suoraan pääoma- ja rahamark-

kinoilta lainoista oli otettu 70 prosenttia (52 %).

Konsernitaseen loppusumma vuoden päättyessä oli 1 555,5 milj. euroa (1 038,2 M€). Building Systems -liiketoiminnan osto kasvatti tasetta 375,5 milj. eurolla. Taseen kasvuun vaikuttivat myös perustajaurakoinnin voimakas kasvu asuntotuotannossa ja siihen liittyneet tonttiosotot.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaviin tilikaudella olivat 232,9 milj. euroa (60,6 M€) eli 9,7 prosenttia (3,4 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 10,3 milj. euroa (6,7 M€) ja tietotekniikkaan 6,5 milj. euroa (6,6 M€). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,3 milj. euroa (1,9 M€). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konsernilikearvo, olivat 214,8 milj. euroa (45,4 M€). Summa sisältää myös 29.8.2003 ostettujen Building Systems -liiketoimintojen kauppahinnat.

Building Systems -liiketoimintojen osto toteutettiin liiketoimintakauppoina Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Virossa ja Latviassa. Ruotsissa, Venäjällä ja Liettussa ostettiin paikallisten yhtiöiden koko osakekanta. Liiketoimintakaupoista syntyi vähennyskelpoista liikearvoa 174 milj. euroa ja konsernilikearvoa 16 milj. euroa. Liikearvot poistetaan 10 vuodessa lukuun ottamatta Tanskaa, jossa käytetään 7 vuoden poistoaikaa. Vuonna 2003 poistot liikearvosta ja muista aineettomista oikeuksista olivat 5,7 milj. euroa ja poistot konsernilikearvosta 1,0 milj. euroa.

YIT Service Oy osti tammikuussa Turussa toimivan sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluja tarjoavan Instrumentteknikot Oy:n liiketoiminnan. YIT:n ruotsalainen tytäryhtiö YIT Calor AB osti tammikuussa AC Luft AB:n sekä sen tytäryhtiöt Lycksele Rör AB:n ja Vännäs Rör

AB:n. Helmikuussa YIT Calor AB osti Loka Rör AB:n liiketoiminnan.

YIT Primatel Oy osti toukokuussa Draka NK Cablesin verkonrakennusliiketoiminnan. Kesäkuussa YIT Service Oy osti varkauteilaisen teollisuuden automaatio- ja instrumentointiasennuksia tarjoavan ETT-Teollisuusautomaatio Oy:n.

YIT myi kesäkuussa Suomessa toimivan Makroflex Oy:n ja Virossa toimivan AS Makroflexin koko osakekannan sekä Makroflex-tuotemerkin Henkel-konsernille. Kauppahinta oli 36 milj. euroa. Makroflex-yhtiöiden liikevaihto vuonna 2002 oli yhteensä noin 34 milj. euroa ja yhtiöiden palveluksessa oli noin 100 henkeä.

Muutoksia konserni-rakenteessa

Syyskuun alussa YIT-konsernin liiketoiminta jaettiin neljään toimialaan: Kiinteistötekniset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. Toimialojen johtajat ovat samassa järjestyksessä oikeustieteen kandidaatti Juhani Pitkälä, diplomi-insinööri Ilpo Jalasjoki, diplomi-insinööri Raimo Poutiainen ja diplomi-insinööri Hannu Leinonen.

Vuoden aikana fuusioitiin YIT Härkätien Sähkö Oy YIT Kiinteistötekniikka Oy:hyn ja Nykyilmastointi Oy Järvenpään Putki- ja Metallityö Oy:hyn, joka puolestaan fuusioitiin YIT Kiinteistötekniikka Oy:hyn. YIT-Yhtymän Lomakeskus Oy fuusioitiin YIT-Yhtymä Oy:hin. Vireillä vuoden lopussa oli ETT-Teollisuusautomaatio Oy:n fuusio YIT Service Oy:hyn. YIT UAB purettiin.

Henkilöstön määrä kasvoi kolmella neljänneksellä

Vuonna 2003 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 16 212 (11 990) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 21 939 (12 633). Lisäys vuoden aikana oli 74

prosenttia. Pääosa kasvusta johtui Building Systems -yrityskaupasta. Konsernin henkilöstöstä 55 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 8 prosenttia Baltian maissa ja Venäjällä.

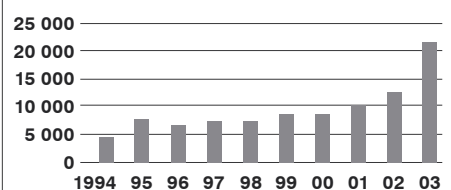
Henkilöstö toimialoittain 31.12.2003

	Määrä	Osuus konsernin henkilös- töstä
Kiinteistötekniset palvelut	11 812	54 %
Rakentamispalvelut	5 268	24 %
Teollisuuden palvelut	3 117	14 %
Tietoverkkopalvelut	1 463	7 %
Konsernipalvelut	279	1 %
YIT-konserni yhteensä	21 939	100 %

Henkilöstö maittain 31.12.2003

	Määrä	Osuus konsernin henkilös- töstä
Suomi	12 115	55 %
Ruotsi	4 279	20 %
Norja	2 719	12 %
Baltian maat	1 117	5 %
Tanska	1 008	5 %
Venäjä	701	3 %
YIT-konserni yhteensä	21 939	100 %

Henkilöstö 31.12.



Henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus kehitystoimintaan vuonna 2003 oli noin 16 milj.

euroa (13 M€), mikä vastaa 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta.

Yhtiökokouksen päätökset

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2003. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2002 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin 0,90 euroa osakkeelta (0,85 euroa vuodelta 2001) eli yhteensä 26,3 milj. euroa (24,5 M€). Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 18.3.2003 ja osingonmaksun alkamispäiväksi 25.3.2003.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin toimitusjohtaja Ilkka Brotherus, toimitusjohtaja Eino Halonen, konsernijohtaja Reino Hanhinen, pääjohtaja Asmo Kalpala, toimitusjohtaja Mikko Kivimäki ja toimitusjohtajan varamies Teuvo Salminen. Kaikki valitut olivat hallituksen jäseniä myös edellisellä toimikaudella. Järjestäytymiskokouksessaan 19.3.2003 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Eino Halosen.

Yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tilintarkastajaksi tarkastamaan vuoden 2003 hallintoa ja tilejä. PricewaterhouseCoopers Oy on nimenyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi ekonomi Pekka Nikulan, KHT.

Yhtiökokous päätti yksimielisesti valtuuttaa hallituksen päättämään 567 500 oman osakkeen luovuttamisesta.

Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2003 alussa 59 492 670 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden määrä 29 746 335 kappaletta. Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin viidessä erässä yhteensä

1 554 080 eurolla. Vuoden lopussa osakepääoma oli 61 046 750 euroa ja osakkeiden lukumäärä 30 523 375.

Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Vuoden 2003 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Kurssi nousi ja osakevaihto kasvoi merkittävästi

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2003 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 26,90 euroa (2002: 16,79 €). Kurssinousu vuoden aikana oli 60,2 prosenttia. Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2003 lopussa 4,4 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Tasapainotetulla HEX-portfoliindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 16,2 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2003 aikana oli 27,70 euroa (19,65 €) ja alin 14,01 euroa (13,20 €). Keskikurssi oli 20,70 euroa (16,40 €). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 821,1 milj. euroa (489,9 M€) eli 67,6 prosenttia edellisvuotista suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi edellisvuodesta. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2003 aikana 14 639 669 (9 911 550) kappaletta. Vaihdon arvo oli 303,0 milj. euroa (162,5 M€). YIT nousi HEX25-indeksiin 2.2.2004 alkavalle puolivuotiskaudelle. Indeksissä sisältää 25 edeltäneen kalenteripuolivuotiokauden aikana Helsingin Pörssissä vaihdetuinta päälisan osakesarjaa.

Lisätäkseen yksityishenkilöiden ja piensijoittajien kiinnostusta YIT:n osaketta kohtaan yhtiö haki osakkeensa pörssierän pienentämistä 200 kappaleesta 50 kappaaleeseen. Muutos tuli voimaan 3.11.2003.



Omat osakkeet myytiin osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä

YIT:llä oli hallussaan vuoden 2003 alussa omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssistä aikaisempien vuosien yhtiökokousten päätösten perusteella keskihintaan 12,64 euroa/kappale. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo oli 1 135 000 euroa.

Yhtiökokous 13.3.2003 valtuutti hallituksen päättämään 567 500 yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta. Valtuutuksen perusteella YIT:n hallitus päätti 29.8.2003 luovuttaa myytäväksi enintään 567 500 omaa osaketta osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä. Kaikki 567 500 osaketta myytiin 5.9.2003 Helsingin Pörssin välityksellä 22,00 euron kappalehintaan. Kaupan kokonaishinta oli 12 485 000 euroa.

Vuoden 2003 lopussa yhtiöllä ei ollut omia osakkeita eikä voimassa olevaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen. Tytäryhtiöt eivät omistaneet tilivuoden aikana emoyhtiön osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2003 aikana 3 271:sta 4 928:aan eli 50,7 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi lähes 1 300:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 24,8 prosenttia ja sen päättyessä 22,1 prosenttia osakkeista.

Pohjola-Yhtymä Oyj ilmoitti 21.8.2003, että sen konsernin omistusosuus YIT:stä oli 20.8. laskenut 4,98 prosenttiin. Tapiola-ryhmä ilmoitti 8.10., että Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiolan omistusosuus

YIT:stä oli 7,10. laskenut 4,98 prosenttiin. Koko Tapiola-ryhmän omistusosuus oli 7,10 prosenttia.

Vuoden 1998 optio-ohjelma päättyi

Yhtiökokouksen vuonna 1998 myöntämien optio-oikeuksien perusteella noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla henkilöllä oli oikeus merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta. Merkintöjen perusteella osakepääomaa voitiin korottaa enintään 2 400 000 eurolla.

A optio-oikeudet (600 000 kappaletta) olivat kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 21.3.2001 alkaen. Vuoden 2003 aikana käytiin kauppaa 320 280 kappaletta optio-oikeuksia 7,91 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita vuoden aikana yhteensä 233 630 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 467 260 eurolla. Yhteensä optio-ohjelman mukaisena merkintäaikana merkittiin osakkeita A optio-oikeuksilla 574 880 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 149 760 eurolla. Merkitsemättä jääneet 25 120 kappaletta A optio-oikeuksia ovat arvottomia.

B optio-oikeudet (600 000 kappaletta) tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden 2003 aikana käytiin kauppaa 706 600 kappaleella optio-oikeuksia 7,75 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita vuoden aikana yhteensä 543 410 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 086 820 eurolla. Yhteensä optio-ohjelman mukaisena merkintäaikana merkittiin B optio-oikeuksien perusteella osakkeita 564 810 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 129 620 eurolla. Merkitsemättä jääneet 35 190 kappaletta B optio-oikeuksia ovat arvottomia.

IAS/IFRS-säännösten käyttöönotto

YIT-konsernissa aloitettiin valmistautuminen IAS-tilinpäätökseen joulukuussa 2001. Tuolloin käynnistetyssä projektissa selvitettiin konsernissa käytössä olevan suomalaisen tilinpäätöskäytännön ja IAS-tilinpäätöseriaatteiden väliset erot ja valmisteltiin uudet IFRS-standardien mukaiset konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet. Laskentahenkilöstön koulutus aloitettiin keväällä 2003 ja marraskuussa käynnistettiin järjestelmäprojekti muunnosten laske- mista varten.

YIT alkaa raportoida IAS/IFRS-säännösten mukaisesti vuoden 2005 alusta. Valmistelemina toimina vuonna 2004 lasketaan ensimmäisen ja toisen neljänneksen aikana voimassa olevien standardien mukaiset IFRS-vertailuluvut avaavasta taseesta 1.1.2004. Vuoden loppuun mennessä muutetaan myös vuoden 2004 välitilinpäätökset IFRS-säännösten mukaisiksi.

Keskeisimpiä muutoksia laskentaperiaatteissa ovat kaksinkertaisen liikevaihdon poistuminen perustajaurakoinnissa sekä muutokset osatuloutuksessa ja 10-vuotisivastuiden kirjaamisessa. IAS:n mukaan tuottoja ja kuluja ei kirjata miltään osin kahteen kertaan, vaan perustajaurakointihanketta käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Osatuloutus tapahtuu periaatteella valmistusaste kerrottuna myyntiasteella, kun nykyisen käytännön mukaan projektin kate tuloutetaan tuloslaskelmaan joko valmistusasteen tai myyntiasteen perusteella sen mukaan, kumpi näistä on alhaisempi. 10-vuotisivastuut kirjataan IAS:n mukaan pakollisina varauksina taseeseen, kun ne nykyisin kirjataan kuluksi toteutuneen perusteella. Perustajaurakoinnin tulouttamismenettelyssä tapahtuvat muutokset tulevat alentamaan taseen loppusummaa.

Tarkempi selvitys muista muutoksista annetaan seuraavan vuositilinpäätöksen yhteydessä.

MARKKINATILANNE

Matalasuhdanteen pohja menossa ohi

Kansainvälisen talouden matalasuhdanteen on ennustettu päättyvän ja kääntävän myös Pohjoismaissa BKT:n ja investoinnit kasvuun tämän ja ensi vuoden aikana. Baltian maissa ja Venäjällä kasvu on selvästi ripeämpää kuin Pohjoismaissa.

Suomi

YIT:n liikevaihdon kehitystä tukee vilkkaana jatkuva asuntojen ja kaupallisten palvelujen toimitilakysyntä Suomen kasvu-keskuksissa. Suomessa asuntotuotannon sekä liike- ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen rakennus- ja kiinteistöteknikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito). Teollisuuden investointien kaksi vuotta jatkunut voimakas supistuminen päättyy tänä vuonna ja investointien arvioidaan lisääntyvän vuoden lopulla ja ensi vuoden aikana yleisen maltillisen suhdannenousun vetämänä. Suhdannousua vaimentaa vuoden alussa tapahtunut euron vahvistuminen.

Valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä ennakoi helmikuun 2004 suhdannekatsauksessaan Suomen rakennusmarkkinoiden kasvavan tänä vuonna 1–3 prosenttia. Korjausrakentaminen kasvaa 4 prosentin vuosivauhdilla. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan 2,5 prosenttia. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi viime joulukuussa, että raken-

nustuotanto kasvaa tänä vuonna Suomessa 1,5 prosenttia ja ensi vuonna 3,5 prosenttia. Investoinnit asuin- ja liikerakennuksiin sekä maa- ja vesirakennusinvestoinnit lisääntyvät. Muu talonrakentaminen vähenee. ETLA ennustaa rakennustuotannon kasvavan vuosina 2002–2007 keskimäärin 2,6 prosentin vuosivauhdilla eli nopeammin kuin edellisellä viisivuotisjaksoilla. Maa- ja vesirakennustuotanto kasvaa talonrakentamista nopeammin suurten liikenne- ja energiainfrastruktuurihankkeiden ansiosta.

ETLAn joulukuun arvion mukaan kone- ja laiteinvestoinnit vähenivät viime vuonna noin 8 prosenttia. Teollisuus- ja toimistotilainvestoinnit vähenivät 10 prosenttia. Taloudellisten tutkimuslaitosten mediaaniennusteen mukaan investoinnit lisääntyvät Suomessa tänä vuonna 2,2 prosenttia. Seuraavan viiden vuoden aikana investoinnit lisääntyvät ETLAn arvion mukaan keskimäärin 2,7 prosenttia vuodessa.

Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneverkkojen rakentamisen ja kunnossapidon kokonaismarkkinat eivät kasva vielä tämän vuoden aikana, mutta operaattorien kenttätöimintöjen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa kasvavan.

Ruotsi

Sveriges Byggindustrier ennusti tammikuun alussa Ruotsin rakennusinvestointien vähenevän tänä vuonna neljä prosenttia. Toimitilarakentaminen vähenee edelleen tänä ja ensi vuonna. Asuntotuotanto kasvaa hieman. Pientalotuotanto kasvaa ja kerrostalotuotanto vähenee. Viime vuoden aikana Tukholman alueen rakentaminen on vähentynyt selvästi, kun taas muualla maassa kehitys on ollut vakaa ja varsinkin pientalotuotanto on lisääntynyt. Alkava noususuhdanne pysäyttää rakennusinvestointien laskun ensi vuonna. Konjunkturi-

stitutet arvioi viime joulukuussa asuntoinvestointien lisääntyvän tänä vuonna 2,6 ja ensi vuonna 6,2 prosenttia.

Nordea arvioi tammikuussa Ruotsin kiinteiden investointien kasvavantänä vuonna 2,3 prosenttia ja ensi vuonna 6,1 prosenttia. Teollisuusinvestoinnit kasvaisivat vastaavasti 3,5 ja 8 prosenttia. BKT:n kasvuksi Nordea arvioi tänä vuonna 2,5 ja ensi vuonna 3 prosenttia.

Norja

Norjan keskuspankin ohjauskoron lasku 7 prosentista 2,5 prosenttiin viimeksi kuluneen vuoden aikana tukee kulutusta ja investointeja. Manner-Norjan kiinteät investoinnit kääntyvät tänä vuonna 2,2 ja ensi vuonna 3,2 prosentin kasvuun. Öljyinvestointien kasvuksi Nordea arvioi tänä vuonna 5 prosenttia. BKT:n kasvu nousee saman ennusteen mukaan Manner-Norjassa tänä ja ensi vuonna 3,4 ja 2,9 prosenttiin. Euroconstruct arvioi viime marraskuussa talonrakentamisen vähenävän tänä vuonna vajaan prosentin ja ensi vuonna 2,7 prosenttia. Vuonna 2006 kasvu olisi 1,5 prosenttia. Uudisrakentaminen vähenee enemmän, mutta korjausrakentaminen kasvaa ja tasapainottaa rakentamisen kehitystä. Asuntojen aloitusmäärä säilyi Norjan rakennusteollisuusliiton BNL:n mukaan viime vuonna edellisen vuoden tasolla ja oli 22 487 asuntoa. Asuntojen korjausrakentaminen kasvaa kahtena seuraavana vuonna 2 prosentin ja muiden rakennusten korjaaminen 3 prosentin vauhdilla. Snöhvit-kaasukentällä on meneillään tämän hetken suurin offshore-investointi.

Tanska

Nordea arvioi tammikuussa Tanskan talouden kasvavan maltillisesti yksityisen kulutuksen ja kotimaisen kysynnän vetä-

tannukset vuonna 2003 olivat 5,8 milj. euroa. Vuonna 2004 niiden arvioidaan olevan noin 3 milj. euroa. Kustannukset muodostuvat pääosin tietotekniikasta, ulkoisen asun muutoksesta ja henkilöstön valmennuksesta.

Lokakuun alussa käynnistettiin toimenpideohjelma Ruotsin Building Systems -liiketoimintojen kannattavuuden parantamiseksi. Ohjelman pääkohdat olivat keskittyminen ydinliiketoimintaan, kiinteiden kustannusten alentaminen ja tappiollisten alueiden toiminnan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi. Toimenpideohjelma eteni suunnitelman mukaisesti ja henkilöstövähennykset olivat yhteensä 320 henkilöä. Henkilöstön sopeuttamisesta aiheutuneita kuluja kirjattiin vuodelle 2003 yhteensä 11,5 milj. euroa.

Tilaukanta vuoden lopussa oli 502,3 milj. euroa (140,6 M€). Maittain se jakautui seuraavasti: Suomi 164,3, Ruotsi 166,0, Norja 75,7 ja Tanska 96,3 milj. euroa.

Henkilöstöltään Kiinteistötekniiset palvelut oli YIT:n suurin toimiala. Vuoden lopussa henkilöstön määrä oli 11 812. Heistä 3 589 työskenteli Suomessa, 4 266 Ruotsissa, 2 719 Norjassa, 1 008 Tanskassa ja 230 Baltiassa ja Venäjällä.

Rakentamispalvelut

Toimialan liikevaihto vuonna 2003 kasvoi 26 prosenttia ja nousi 1 398,5 milj. euroon (1 111,8 M€). Voimakkaimmin vuoden aikana kasvoivat asuntorakentaminen Suomessa sekä Baltian maihin ja Venäjään painottuva kansainvälinen toiminta. Voimakasta kasvua tapahtui myös infrastruktuurin ylläpitotoiminnassa.

Asuntorakentamisen osuus kasvoi 86 prosenttiin Talonrakennus-liiketoimintaryhmän liikevaihdosta. Talonrakennuksen liikevaihtoon sisältyi perustajaurakointiin liittyvää kaksinkertaista liikevaihtoa (oman tuotannon osakemyyntiä) 237,7 milj. euroa (156,6 M€).

Liikevaihto liiketoimintaryhmittäin jakautui seuraavasti:			
	1-12/2003	1-12/2002	Muutos
Talonrakennus	868,7	619,4	40 %
Toimitilat (aiemmin)			
Kiinteistöpalvelut	200,5	206,8	-3 %
Infrapalvelut	125,9	118,8	6 %
Kansainvälinen			
toiminta	204,2	168,4	21 %
Muut erät	-0,8	-1,6	-50 %
Rakentamis-			
palvelut yhteensä	1 398,5	1 111,8	26 %

Liikevoitto kasvoi 53 prosenttia ja oli 107,8 milj. euroa (70,3 M€). Kansainvälisen toiminnan liikevoitto sisältää noin 30 milj. euroa Makroflexin myynnistä syntyneitä myyntivoittoja. Toimitilojen liikevoittoa pienentää 5,7 milj. euron summa, jonka YIT kirjasi tappiokseen Helsingin käräjäoikeuden päätöksen perusteella SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön saneerausta koskeneessa kiistassa. YIT on valittanut päätöksestä.

Liikevoitto liiketoimintaryhmittäin jakautui seuraavasti:			
	1-12/2003	1-12/2002	Muutos
Talonrakennus	65,8	49,3	33 %
Toimitilat	7,5	13,1	-43 %
Infrapalvelut	2,6	4,1	-37 %
Kansainvälinen			
toiminta	35,9	6,2	479 %
Muut erät	-4,0	-2,4	67 %
Rakentamis-			
palvelut yhteensä	107,8	70,3	53 %

Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,2 prosenttia (19,6 %). Tilaukanta kauden lopussa oli kolmanneksen suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 817,7 milj. euroon (619,3 M€). Tilaukanta kasvoi kaikissa liiketoimintaryhmissä, erityisen voimakkaasti Infrapalveluissa. Kansainvälisen tilaukannan osuus oli 27 prosenttia. Vuoden lopussa

Rakentamispalveluissa työskenteli 5 268 henkilöä, joista 1 458 työskenteli muualla kun Suomessa. Vuoden 2004 alussa 351 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin, kun YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy siirtyi osaksi YIT Kiinteistötekniikka Oy:tä.

Omistusasuntojen kysyntä kasvukeskusissa ja pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa pysyi hyvänä. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen aloitukset vähenivät. Vuoden 2003 aikana YIT käynnisti Suomessa 3 108 (3 278) asunnon rakentamisen, joista 2 826 (2 244) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Kauden aikana valmistui 2 996 (3 170) asuntoa. Niistä 1 796 (1 534) oli vapaarahoitteisia. Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 446 (3 338) asuntoa, joista 3 224 (2 198) oli vapaarahoitteisia. Myymättömiä valmiita asuntoja vuoden lopussa oli 65 (85) kappaletta.

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysyntä kasvoi myös Baltian kasvukeskuksissa. Pietarin asuntomarkkinoilla kysyntä vahvistui entisestään. YIT myi vuonna 2003 yhteensä 606 asuntoa Pietarissa, Tallinnassa ja Vilnassa. Uusia asuntoja aloitettiin näissä kaupungeissa 351 kappaletta.

Vapaiden toimitilojen määrä Suomen kasvukeskuksissa lisääntyi vaikeuttaen uusien rakennushankkeiden käynnistämistä. Uusien toimitilojen aloitusten määrä väheni. Liike- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi vakaana. Julkisten investointien määrä väheni, vaikka niille vilkkaan muuttoliikkeen takia oli tarvetta. Myös teollisuuden investoinnit olivat edelleen vähäisiä. Korjausrakentamisen ja kunnossapitopalveluiden kysyntä sen sijaan kasvoi.

Teollisuuden palvelut

Teollisuuden palveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 209,7 milj. euroa (240,5 M€; pro forma). Liikevaihdon lasku johtui heikosta



YIT allekirjoitti 5.2.2004 VR-Yhtymä Oy:n kanssa sopimuksen Helsingin Vallilassa sijaitsevien asuntotonttien kaupasta.

teollisuuden investointiasteesta. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 57 prosenttia liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus oli 13 prosenttia liikevaihdosta.

Toimialan kannattavuus heikkeni suhdannetilanteen myötä ja liikevoitto oli 8,8 milj. euroa.

Teollisuuden palveluiden tilauskanta vuoden lopussa laski edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 67,2 milj. euroa (84,9 M€). Henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 3 117 henkilöä.

Vuonna 2002 alkanut kireä markkinatilanne jatkui vuonna 2003. Teollisuuden kunnossapidon kysyntä jatkui vakaana ja tuotantolaitokset jatkoivat kunnossapitotoimintojen ulkoistamista. Investointien määrä laski edelleen voimakkaasti. Modernisointihankkeita toteutettiin kuitenkin runsaasti. Meriteollisuuden kysyntä laski selvästi ja kansainvälinen kysyntätilanne oli heikko.

Vuonna 2003 tehtiin runsaasti valmistelu-, tarjous- ja myyntityötä tulevia suurhankkeita varten. Sellaisia ovat mm. Fortumin Diesel-hanke, Suomen viides ydinvoimala sekä ydinvoimaloiden kunnossapitohankkeet Suomessa ja Ruotsissa.

Tietoverkkopalvelut

Tietoverkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 130,0 milj. euroa (6-12/2002: 95,8 M€). Liikevaihdosta 61 prosenttia (59 %) perustui pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja 39 prosenttia (40 %) projektituotantoon.

Toimialan liikevoitto oli 10,7 milj. euroa (6,0 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,8

prosenttia (22,8 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 102,9 milj. euroa (94,0 M€).

Tietoverkkopalveluiden palveluksessa oli vuoden lopussa 1 463 henkilöä (1 619). Vuoden 2004 alussa heistä 134 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin, kun YIT Primatelin kiinteistöverkko- ja turvaliiketoiminta siirtyivät osaksi YIT Kiinteistötekniikka Oy:tä.

Tietoverkkopalveluissa markkinakehitys vuonna 2003 oli vaisua ja palvelujen kysyntä laski. Televerkkoinvestoinnit olivat edelleen vähäisiä. Laajakaistaliittymien määrän kasvu jatkui voimakkaana.

Operaattorit alkoivat edetä uusille maantieteellisille markkina-alueille. Kun operaattorit toimivat entistä voimakkaammin päällekkäisillä alueilla, syntyi YIT:n palveluille lisää kysyntää. Vuoden aikana solmittiin uusia yhteistyösopimuksia asennuspalvelujen tuottamisesta.

Tapahumat katsauskauden jälkeen

Lokakuun alussa käynnistetty toimenpideohjelma ostetun Building Systems -liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi Ruotsissa etenee suunnitelmien mukaisesti. YIT ilmoitti 14.1.2004 henkilöstövähennyksen yhteismäärän olevan 320 henkilöä. Vähennykset on toteutettu eläkeratkaisujen, irtisanomisien ja liiketoimintojen myynnin kautta.

YIT allekirjoitti 5.2.2004 VR-Yhtymä Oy:n kanssa sopimuksen Helsingin Vallilassa sijaitsevien asuntotonttien kaupasta. Kauppa toteutetaan vaiheittain rakentami-

sen edetessä sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Alueelle on tarkoitus rakentaa yli tuhat asuntoa.

Hallitus päätti 19.2.2004, että YIT alkaa noudattaa hallinnoinnissa HEX Oy:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Näkymät vuodelle 2004

YIT-Yhtymän liikevaihto kasvaa merkittävästi ja tuloksen ennen satunnaisia eriä ja veroja arvioidaan muodostuvan viimevuotista paremmaksi.

Hallitus

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2003	2002	2003	2002
Liikevaihto	1)	2 389 667	1 763 047	1 338	2 879
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		14 104	-3 964		
Valmistus omaan käyttöön		2 205	643		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		71	802		
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	32 401	3 126	6 287	3 199
Materiaalit ja palvelut	3)	1 385 666	1 015 613		
Henkilöstökulut	4)	602 834	417 390	4 791	4 150
Poistot ja arvonalentumiset	5)	37 779	29 681	548	454
Liiketoiminnan muut kulut		313 628	211 160	14 281	12 150
		2 339 907	1 673 844	19 620	16 754
Liikevoitto	6)	98 541	89 810	-11 995	-10 676
Rahoitustuotot ja -kulut	7)	-14 202	-12 194	-469	-400
Voitto ennen satunnaisia eriä		84 339	77 616	-12 464	-11 076
Satunnaiset erät	8)			82 863	53 630
Voitto ennen veroja		84 339	77 616	70 399	42 554
Tuloverot	9)	-35 460	-33 778	-20 426	-22 750
Vähemmistön osuus		-495	-812		
Tilikauden voitto		48 384	43 026	49 973	19 804

Viite	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	10)			
Aineettomat oikeudet		2 130	945	144
Liikearvo		168 854	161	
Muut pitkävaikutteiset menot		9 686	8 555	116
Ennakkomaksut		16	22	
		180 686	9 683	260
Konserniliikearvo		78 024	71 768	
Aineelliset hyödykkeet	10)			
Maa- ja vesialueet		2 948	3 056	1 024
Rakennukset ja rakennelmat		12 629	15 706	2 166
Koneet ja kalusto		46 604	40 858	1 007
Muut aineelliset hyödykkeet		1 488	1 269	317
Ennakkomaksut		3 062	1 058	
		66 731	61 947	4 514
Sijoitukset	11,21)			
Osuudet saman konsernin yrityksissä				417 593
Osuudet osakkuusyhteisöissä		3 224	3 448	
Muut osakkeet ja osuudet		3 014	3 533	284
Omat osakkeet			7 173	7 173
Muut sijoitukset		1 688	142	
		7 926	14 296	417 877
Pysyvät vastaavat yhteensä		333 367	157 694	422 651
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet		17 554	14 950	
Keskeneräiset työt	19)	94 971	50 124	
Muu vaihto-omaisuus	12)	256 855	266 048	
Ennakkomaksut		11 415	7 012	
		380 795	338 134	
Saamiset	13)			
Laskennallinen verosaaminen		7 022	7 536	
Myyntisaamiset		427 025	235 330	485
Lainasaamiset		196 334	156 667	285 899
Muut saamiset		31 434	15 571	88 046
Siirtosaamiset		119 125	88 379	3 124
		780 940	503 483	377 554
Rahoitusarvopaperit	14)	11 923	10 691	11 039
Rahat ja pankkisaamiset		48 447	28 247	16 631
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 222 105	880 555	405 224
Vastaavaa		1 555 472	1 038 249	827 875

Tase

(1 000 euroa)

71

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2003	2002	2003	2002
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	15)				
Osakepääoma		61 047	59 493	61 047	59 493
Ylikurssirahasto		70 184	58 478	70 184	58 478
Omien osakkeiden rahasto			7 173		7 173
Vararahasto		689	482		
Edellisten tilikausien voitto		228 024	204 547	150 354	149 638
Tilikauden voitto		48 384	43 026	49 973	19 804
		408 328	373 199	331 558	294 586
Vähemmistöosuus		3 363	2 929		
Pakolliset varaukset	16)	27 295	14 178		
Vieras pääoma					
Laskennallinen verovelka	17)	7 110	6 915		
Pitkäaikainen vieras pääoma	17)				
Joukkovelkakirjalainat		155 000	73 637	155 000	73 637
Lainat rahoituslaitoksilta		28 376	32 105	28 364	31 581
Eläkelainat		18 044	24 301	18 019	23 374
Ostovelat		558	329		
Muut pitkäaikaiset velat		1 811	946		9
		203 789	131 318	201 383	128 601
Lyhytaikainen vieras pääoma	18)				
Joukkovelkakirjalainat		28 592		28 592	
Lainat rahoituslaitoksilta		3 953	6 540	3 634	3 217
Eläkelainat		5 660	5 712	5 660	5 676
Saadut ennakot	19)	100 631	71 757		
Rakennusrahastovelat		232 294	164 205		
Ostovelat		122 481	71 869	1 177	531
Muut lyhytaikaiset velat		131 486	52 664	246 918	134 628
Siirtovelat		280 490	136 963	8 953	4 651
		905 587	509 710	294 934	148 703
Vieras pääoma yhteensä		1 116 486	647 943	496 317	277 304
Vastattavaa		1 555 472	1 038 249	827 875	571 890



	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	84 339	77 616	-12 464	-11 076
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	37 779	29 681	548	454
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	8 196	1 414		6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-29 475	-941	-941	-6
Rahoitustuotot ja -kulut	14 202	12 194	469	400
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	115 041	119 964	-12 388	-10 222
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-278 854	-18 399	-4 709	11 129
Vaihto-omaisuuden muutos	-41 308	-78 865		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	345 573	104 279	34 978	-2 342
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	140 452	126 979	17 881	-1 435
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-14 729	-13 893	-10 855	-11 355
Saadut osingot	337	88	2 213	2 440
Saadut korot ja rahoitustuotot	2 745	1 420	9 150	8 542
Maksetut verot	-31 175	-37 935	-16 566	-25 732
Liiketoiminnan rahavirta	97 630	76 659	1 823	-27 540
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-230 525	-60 260	-931	-814
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	37 507	12 365	15	
Investoinnit sijoituksiin	-2 408	-338	-92 848	-37 336
Sijoitusten luovutustuotot/-tappiot	1 422	-392	1 715	7
Investointien rahavirta	-194 004	-48 625	-92 049	-38 143
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	9 515	4 283	12 448	4 283
Omien osakkeiden hankinta	12 448	-712	9 512	-712
Lainasaamisten muutos	101	844	-125 046	9 977
Lyhytaikaisten lainojen muutos	23 579	-310	80 445	21 152
Pitkäaikaisten lainojen nostot	117 686	10 403	115 000	10 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-19 262	-16 126	-13 978	-9 243
Maksetut osingot	-26 261	-24 494	-26 261	-24 494
Saadut konserniavustukset			53 630	51 000
Rahoituksen rahavirta	117 806	-26 112	105 750	61 963
Rahavarojen muutos	21 432	1 922	15 524	-3 720
Rahavarat tilikauden alussa	38 938	37 016	12 146	15 866
Rahavarat tilikauden lopussa	60 370	38 938	27 670	12 146

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 konserniliikearvot on poistettu kerralla. Building Systems -liiketoiminnan oston yhteydessä syntyneet konserniliikearvot poistetaan pääsääntöisesti 10 vuoden tasapoistoajalla. Poistoajan pituuteen vaikuttavat ostetun liiketoiminnan laajuus sekä ulottuminen Pohjoismaihin sekä Baltiaan.

Vähemmistöosuudet

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

Osakkuusyritykset

Osakkuusyhtiöiden tilinpäätöstiedot on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin omistussuhteiden mukaiset osuudet osakkuusyhtiöiden yhteenlasketuista tuloksesta on esitetty tuloslaskelmassa omana eräänään.

Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla.

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

Liikearvo	5 - 10 vuotta
Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 15 vuotta
Muu käyttöomaisuus	4 - 40 vuotta

Mikrotietokoneet kirjoittimeen kirjaataan suoraan kuluksi.

Tilikauden aikana hankitusta Building Systems -liiketoiminnasta syntyneet liikearvot poistetaan Tanskassa 7 vuoden aikana, Suomessa ja Norjassa 10 vuodessa.

Vaihto-omaisuus

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

Aineiden ja tarvikkeiden käyttö on kirjattu FIFO-periaatteen mukaan.

Vaihto-omaisuuden muutos

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

Projektien tuloutus

Projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu fyysisen valmistusasteen mukaisten toteutu-

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

Tilikaudella hankittu Building Systems -liiketoiminta siirtyy käyttämään YIT-konsernin laskentaperiaatteita tilikauden 2004 aikana.

Valuuttamääräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu Euroopan keskuspankin 31.12.2003 julkaisemiin kursseihin. Laina-saamisiin ja velkoihin liittyvät termiinisolimukset on arvostettu markkinakursseihin 31.12.2003.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitaessa muunnettu euroiksi Euroopan keskuspankin 31.12.2003 julkaisemiin kursseihin. Syntyneellä muuntoerolla on veloitettu vapaata omaa pääomaa.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden omiin pääomiin tehtyjä sijoituksia on suojattu valuuttamääräisillä lainoilla sekä termiin- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojauksissa syntyneet kurssierot on konsernitilinpäätöksessä kirjattu omaan pääomaan valuuttamääräisten omien pääomien muuntoeroa vastaan.

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

Eläkejärjestelyt

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

Leasingmaksut

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

74

Takuuvastuut

Rakennusalan 10-vuotisivastuut 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.

Tuloverot

Konsernituloslaskelmaan on kirjattu kon-

serniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat arvioidut verot sekä aikaisempien tilikausien verojen oikaisut, samoin kuin laskennalliset verot. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille jaksotuseroille käyttäen paikallista verokantaa.

Rahoitusriskien hallinta

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 johdannaissojimuksilla.

Konsernin avoin nettopositio suojataan kurssiriskiltä luotoilla, talletuksilla ja johdannaissojimuksilla. Suojattavaan positioon sisällytetään sopimus pohjaisten myyntisaamisten ja ostovelkojen lisäksi valuuttamääräiset varat ja velat.

Tytäryhtiöiden sopimus pohjaiset valuuttavirrat suojataan yhtiökohtaisesti kunakin yhtiön perusvaluuttaa vastaan. Suo-

jaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina.

Johdannaisista käytettävissä ovat termiinit, swapit ja optiot.

Korkoriski

Korkoriskin hallinta on keskitetty YIT:ssä emoyhtiön rahoitusosastolle.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että kokotaseen näkökulmasta. Pääpaino vuonna 2003 on ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa.

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

Maksuvalmiusriski

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

Konsernin likviditeetin hallinta perustuu rahoitusbudjetointiin sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

75

Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}} \times 100$
Osakeantioikaistu tulos/osake, €	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot} \pm \text{vähemmistöosuus tilikauden voitosta/tappiosta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake, €	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$
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, %	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$



Riskienhallintapolitiikka

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuu sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen tapahtuu ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla.

YIT:n riskienhallintapolitiikka määritellään seuraavasti:

- Tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan
- Integroidun riskienhallintapolitiikan tavoitteena on kaikkien yhtiön merkittävimpien riskitekijöiden huomioon ottaminen siten, että yhtiön kokonaisriskitaso hallitaan optimaalisesti strategisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti.

Tehokkaalla riskienhallinnalla pyritään minimoimaan yhtiön kokonaisriskiä ja siten kasvattamaan yhtiön arvoa. Integroidun riskienhallinnan lähtökohtana on yhtiön kokonaisriskiposition hallinta koko konsernin näkökulmasta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta.

Merkittävimmät riskitekijät

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden riskienhallinnan koko konsernin näkökulmasta.

Strategiset riskit

YIT:n riskienhallintaa kehitetään varmistamaan strategian toteuttaminen. Olennaista strategisten riskien hallinnassa on markkinamuutosten ennakointi ja niihin reagoiminen.

Johtamis- ja seurantajärjestelmä

Johtamis- ja seurantajärjestelmän toimivuutta pyritään hallitsemaan tehokkaalla organisaatiolla ja seurantajärjestelmällä, ammattitaitoisella johdolla sekä johdon koulutuksella ja kehittämisellä.

Corporate Governance

Korkeatasoinen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä on yhtiön menestymisen kannalta avainasemassa. Oikeuksien ja velvollisuuksien määrittämisellä, sääntöjen noudattamisella, yhtiön tavoitteiden asettamisella ja niiden saavuttamisen valvonnalla lisätään toiminnan tehokkuutta ja luotamusta yhtiöön. Tehokkaalla hallinnoinnilla ja toiminnan läpinäkyvyydellä ylläpidetään sijoittajien ja osakkeenomistajien kiinnostusta yhtiöön. YIT noudattaa hallinnoinnissa HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Pääomahallinta

YIT pyrkii optimaaliseen pääomarakenteen hallintaan. Omavaraisuusasteen, sijoitetun pääoman tuoton ja kassavirran jatkuva seuranta on osa YIT:n pääomahallintaa. Omavaraisuusasteelle ja sijoitetun pääoman tuotolle on asetettu strategiset tavoitetasot. Kassavirran generoiminen on määritelty YIT:n lähiajan strategiseksi painopistealueeksi.

Yrityskaupat ja niiden integrointi

Oikein kohdistetuilla yrityskaupoilla voidaan edistää yhtiön kannattavaa kasvua ja vähentää yhtiön kokonaisriskiä vähentämällä suhdanneriippuvuutta, kasvattamalla huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuutta liiketoiminnasta sekä maantieteellisellä diversifikaatiolla. Tärkeitä riskienhallintakeinoja yrityskaupan yhteydessä ovat tehokkaasti läpiviety integraatio-ohjelma, avainhenkilöstön sitouttaminen ja koko henkilöstön perehdyttäminen YIT:n yrityskulttuuriin. YIT:llä on hyviä kokemuksia onnistuneista integraatioista mm. Calorin, Primatelin ja Building Systemsin yrityskaupoissa.

Osaavan henkilöstön saatavuus

YIT:n liiketoiminnan muodostuessa yhä osaamisintensiivisemmäksi ja palveluvaltaisemmaksi osaavan henkilökunnan merkitys korostuu entisestään. Yhtiön tavoitteet ovat niin vaativia, että parhaan mahdollisen henkilökunnan saatavuus täytyy varmistaa. YIT pyrkii ylläpitämään hyvää imagoaan työnantajana ja olemaan jatkossakin edelläkävijänä omalla alallaan. YIT:ssä panostetaan jatkuvaan työssä oppimiseen, sisäiseen koulutukseen, tehtäväkiertoon ja henkilöstön osallistumismahdollisuuksien kehittämiseen.

Taloudellinen kehitys

Yleinen taloudellinen kehitys vaikuttaa YIT:n tuloskehitykseen. Merkittävä osa tuloksesta muodostuu vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta Suomessa. Asuntokaupan kysynnän vilkkauteen pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa vaikuttaa muuttoliikkeen ohella korkotaso, kotitalouksien tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa kehittymiseen. Taloudellisen kehityksen muutokset vaikuttavat myös muiden YIT:n liiketoiminta-alueiden tuloskehitykseen. Taloudellisten, demografisten ja teknologisten tekijöiden jatkuvan seurannan ja analysoinnin perusteella pyritään muutoksiin reagoimaan ajoissa ja käyttämään hyväksi niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Projektihallinta

Kannattavuuden, kustannustehokkuuden ja hyvän kassavirran saavuttamiseksi tehokas projektihallinta liiketoimintojen operatiivisella tasolla on avainasemassa. Projektihallintaa kehitetään jatkuvasti järjestelmällisellä tulosseurannalla, tarjoustoiminnan ja sopimusosaamisen kehittämisellä sekä koulutuksella.

Suuret projektit

Lähivuosina käynnistyy eräitä merkittäviä teollisuus-, energia- ja liikenneinfrastruktuurihankkeita, jotka edellyttävät optimaalista resurssien hallintaa ja ajoitusta. Suurten projektien hallinnan riittävä osaamistaso varmistetaan etukäteen. Suurten projektien osuus konsernin koko liikevaihdosta pidetään hallitulla tasolla.

Riskienhallinnan organisointi ja raportointi

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

Konsernijohtolla on ylin operatiivinen vastuu riskienhallintapolitiikasta. Konsernijohto vastaa organisoinnista ja riskienhallintastrategian suunnittelusta, kehittämisestä, koordinoinnista ja seurannasta sekä jalkautuksesta ja viestinnästä koko organisaatiossa. Konsernijohto raportoi hallitukselle.

Toimialojen johto tunnistaa ja arvioi kukin oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekee varautumissuunnitelman riskeihin nähden. Vastuut ja velvollisuudet riskeistä keskitetään toimialoille. Toimialojen johto raportoi konsernijohtolle.



		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
TULOSLASKELMA											
Liikevaihto	M€	545,6	660,0	876,3	941,4	1 167,7	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7
Muutos	%	5,2	21,0	32,8	7,4	24,1	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	135,2	156,2	157,4	171,1	200,0	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-520,7	-630,4	-818,2	-871,4	-1 095,7	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-8,1	-10,2	-12,9	-13,4	-14,2	-12,9	-13,9	-16,8	-16,9	-23,4
Konserniliikearvon poisto	M€	-0,3	-0,4	-3,0	-2,6	-3,3	-5,7	-5,0	-9,4	-12,8	-14,4
Liikevoitto	M€	16,5	19,0	42,2	54,0	54,5	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6
prosenttia liikevaihdosta	%	3,0	2,9	4,8	5,7	4,7	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-7,2	-16,8	-13,6	-10,8	-8,5	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2
Voitto ennen satunnaiseriä	M€	9,3	2,2	28,6	43,2	46,0	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4
prosenttia liikevaihdosta	%	1,7	0,3	3,2	4,6	3,9	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5
Satunnaiset tuotot	M€	152,7*)	0,1	1,6	10,8	0,1	18,5				
Satunnaiset kulut	M€	158,9*)	0,2	2,2	1,2	0,3		-0,1			
Voitto ennen veroja	M€	3,1	2,1	28,0	52,8	45,8	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4
prosenttia liikevaihdosta	%	0,6	0,3	3,2	5,6	3,9	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5
Tilikauden voitto	M€	0,6	0,1	20,7	40,9	28,4	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4
prosenttia liikevaihdosta	%	0,1		2,4	4,3	2,4	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0

*) Projektien tuloutuskäytännön muutoksesta johtuvat kirjaukset

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
TASE											
VASTAAVAA											
Aineettomat hyödykkeet	M€	1,5	1,4	2,3	4,1	5,4	8,3	10,1	7,7	9,7	180,7
Konserniliikearvo	M€	2,4	17,4	15,2	11,6	12,1	12,3	13,7	46,9	71,8	78,0
Aineelliset hyödykkeet	M€	161,6	96,5	93,8	78,6	88,1	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8
Sijoitukset											
Omat osakkeet	M€						4,2	7,8	6,5	7,2	
Muut sijoitukset	M€	21,2	17,3	10,8	10,5	13,8	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9
Vaihto-omaisuus	M€	158,7	205,1	181,3	217,5	222,2	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8
Saamiset	M€	144,5	257,8	259,7	300,9	320,1	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0
Rahoitusarvopaperit	M€	8,5	12,1	9,9	3,7	5,1	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9
Rahat ja pankkisaamiset	M€	18,4	17,9	8,8	16,4	10,5	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4
Vastaavaa yhteensä	M€	516,8	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5
VASTATTAVAA											
Osakepääoma	M€	41,0	41,0	41,0	49,3	49,3	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0
Muu oma pääoma	M€	76,5	63,9	82,4	157,6	176,3	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3
Vähemmistöosuus	M€	14,2	6,7	7,6	10,1	11,1	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4
Pakolliset varaukset	M€	6,9	8,4	4,2	4,4	3,2	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3
Pitkäaikainen vieras pääoma											
Korollinen	M€	156,6	184,5	166,5	120,9	128,4	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6
Koroton	M€	4,9	20,9	18,2	7,1	9,3	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3
Lyhytaikainen vieras pääoma											
Korollinen	M€	70,5	110,0	82,6	69,1	44,7	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2
Ennakkomaksut	M€	48,3	46,6	37,0	41,2	42,4	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6
Muu koroton	M€	97,9	143,5	142,3	183,6	212,6	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8
Vastattavaa yhteensä	M€	516,8	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
MUITA TUNNUSLUKUJA											
Liiketoiminnan rahavirta	M€		-102,3	46,1	15,9	53,6	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6
Oman pääoman tuotto	%	5,7	neg.	19,0	21,7	13,9	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5
Sijoitetun pääoman tuotto	%	7,1	6,0	11,8	14,5	13,7	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8
Omavaraisuusaste	%	28,2	19,3	24,0	36,0	37,3	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3
Korollinen nettovelka	M€						117,1	115,4	110,7	104,1	204,4
Velkaantumisaste	%	166,0	237,1	175,9	78,4	66,6	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	6,9	18,2	15,5	24,7	35,9	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9
prosenttia liikevaihdosta	%	1,3	2,8	1,8	2,4	3,1	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7
Tutkimus- ja kehitysmenot	M€					6,7	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0
prosenttia liikevaihdosta	%					0,6	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	332,8	346,1	319,7	411,7	477,5	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490,1
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	96,2	76,9	57,7	91,8	89,2	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5
Henkilöstö 31.12.		4 225	7 655	6 421	7 116	7 536	8 282	8 605	10 264	12 633	21 939
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		4 145	5 661	7 184	6 531	7 340	8 721	8 189	10 118	11 990	16 212

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT											
Tulos/osake	€	0,29	-0,05	0,88	1,23	0,98	1,59	1,90	2,14	1,49	1,64
Tulos/osake, laimennettu	€									1,47	1,63
Oma pääoma/osake	€	4,83	4,30	5,06	7,06	7,69	9,25	10,52	11,92	12,54	13,38
Osinko/osake	€	0,00	0,08	0,25	0,34	0,42	0,60	0,75	0,85	0,90	1,20*)
Osinko/tulos	%		neg.	28,8	27,4	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2*)
Efekttiivinen osinkotuotto	%		1,6	2,8	3,3	5,7	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		26,7	neg.	10,3	8,4	7,6	6,9	7,2	6,3	11,3	16,4
Osakkeen kurssikehitys											
Keskikurssi	€	8,28	6,44	8,03	11,06	10,76	8,77	12,73	12,66	16,40	20,70
Alin kurssi	€	3,95	4,71	4,37	9,25	6,56	6,50	10,40	10,42	13,20	14,01
Ylin kurssi	€	9,25	8,91	9,92	12,19	16,15	11,00	14,20	13,95	19,65	27,70
Kurssi 31.12.	€	7,74	5,21	9,07	10,34	7,40	10,90	13,60	13,50	16,79	26,90
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	M€	188,9	127,3	221,4	303,1	217,1	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1
Osakkeiden vaihdon kehitys											
Osakkeiden vaihto	1 000	2 619	2 360	8 726	16 006	11 831	9 066	10 825	4 448	9 912	14 640
Vaihto % koko osakekannasta	%	11,8	9,7	35,7	57,1	40,4	31,4	37,8	15,4	35,2	49,5
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	1 000	22 192	24 421	24 423	28 042	29 308	28 871	28 762	28 747	28 970	29 552
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000									29 257	29 624
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.	1 000	24 419	24 423	24 423	29 303	29 338	28 897	28 626	28 868	29 179	30 523

*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat sivulla 75.

YIT-konsernin tilinpäätös 2003



Tuloslaskelman liitetiedot

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
1. Liikevaihto				
Toimialakohtainen jakauma				
Kiinteistötekniset palvelut	681 029			
Rakentamispalvelut	1 398 544	1 111 801		
Teollisuuden palvelut	209 670			
Tietoverkkopalvelut	129 954	95 752		
YIT Installaatiot		581 745		
Muut erät	-29 530	-26 251	1 338	2 879
Yhteensä	2 389 667	1 763 047	1 338	2 879
Liikevaihtoon sisältyy:				
Oman tuotannon osakemyyntiä	243 056	162 243		
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	1 717 145	1 376 181	1 338	2 879
Pohjoismaat	446 370	227 973		
Venäjä	78 876	40 622		
Baltia	111 873	96 963		
Muu Eurooppa	20 455	18 138		
Aasia	9 490	2 818		
Afrikka	225	352		
Amerikka	5 233			
Yhteensä	2 389 667	1 763 047	1 338	2 879
2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	29 470	1 505	941	
Muut	2 931	1 621	5 346	3 199
Yhteensä	32 401	3 126	6 287	3 199
3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	852 199	614 147		
Varaston muutokset	3 506	-64 202		
	855 705	549 945		
Ulkopuoliset palvelut	529 961	465 668		
Yhteensä	1 385 666	1 015 613		
4. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	465 179	323 806	3 567	3 137
Eläkekulut	66 282	49 431	889	696
Muut henkilösivukulut	71 373	44 153	335	317
Yhteensä	602 834	417 390	4 791	4 150

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat	4 406	3 780	806	784
Hallituksen jäsenet	93	92	93	92
Yhteensä	4 499	3 872	899	876
Henkilöstö keskimäärin toimialoittain				
Kiinteistötekniset palvelut	6 036			
Rakentamispalvelut	5 069	4 662		
Teollisuuden palvelut	3 324			
Tietoverkkopalvelut	1 507	988		
YIT Installaatiot		6 098		
Muut	276	242		
Yhteensä	16 212	11 990		
Henkilöstö kauden lopussa	21 939	12 633		
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset				
Emoyhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta sekä yhden konsernin toimialan toimitusjohtajan eläkeiäksi 60 vuotta.				
5. Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineettomista hyödykkeistä	9 146	2 572	30	11
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	926	1 536	137	126
Poistot koneista ja kalustosta	12 933	12 413	346	299
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	404	373	35	18
Konserniliikearvon poisto	14 370	12 787		
Yhteensä	37 779	29 681	548	454
6. Liiketulos toimialoittain				
Kiinteistötekniset palvelut	-19 707			
Rakentamispalvelut	107 782	70 357		
Teollisuuden palvelut	8 797			
Tietoverkkopalvelut	10 663	6 006		
YIT Installaatiot		21 077		
Muut erät	-8 994	-7 630		
Yhteensä	98 541	89 810		

82

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			2 175	2 452
Muilta	59	124	54	98
Yhteensä	59	124	2 229	2 550
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			7 464	7 246
Muilta	208	90	55	77
Yhteensä	208	90	7 519	7 323
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			2 015	882
Muilta	1 447	1 236	1 142	278
Yhteensä	1 447	1 236	3 157	1 160
Sijoitusten arvonalennukset				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	279	-395		
Yhteensä	279	-395		
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-4 051	-3 721
Muulle	-16 195	-13 249	-9 323	-7 712
Yhteensä	-16 195	-13 249	-13 374	-11 433
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14 202	-12 194	-469	-400
Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto	-858	-353	26	-416
8. Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			82 758	53 630
Fuusiovoitot			105	
Yhteensä			82 863	53 630
Satunnaiset erät yhteensä			82 863	53 630
9. Tuloverot				
Tulovero satunnaisista eristä			-24 030	-15 553
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-35 020	-25 157	3 604	3 786
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	308	-10 827		-10 983
Laskennallisen veroveljan muutos	-748	2 206		
Yhteensä	-35 460	-33 778	-20 426	-22 750

Taseen liitetiedot

(1 000 euroa)

83

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
10. Käyttöomaisuuden muutokset				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	1 246	341	113	113
Lisäykset	2 115	896		
Fuusiossa siirtynyt omaisuus			30	
Siirrot toisesta omaisuuserästä	1	15	1	
Vähennykset	747	6		
Hankintameno 31.12.	2 615	1 246	144	113
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	301	123		
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	44			
Tilikauden poisto	228	178		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	485	301		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 130	945	144	113
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	3 828	3 801		
Lisäykset	174 763	27		
Hankintameno 31.12.	178 591	3 828		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 667	3 288		
Tilikauden poisto	6 070	379		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9 737	3 667		
Kirjanpitoarvo 31.12.	168 854	161		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	19 470	15 824	5 473	5 349
Lisäykset	4 794	2 687	19	124
Siirrot toisesta omaisuuserästä		1 032		
Vähennykset	855	58		
Siirrot toiseen omaisuuserään		15		
Hankintameno 31.12.	23 409	19 470	5 492	5 473
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10 915	8 900	5 346	5 335
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	40			
Tilikauden poisto	2 848	2 015	30	11
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	13 723	10 915	5 376	5 346
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 686	8 555	116	127
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	22			
Lisäykset	818	991		
Siirrot toisesta omaisuuserästä		63		
Vähennykset	824			
Siirrot toiseen omaisuuserään		1 032		
Kirjanpitoarvo 31.12.	16	22		
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	180 686	9 683	260	240

84

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	122 759	85 120		
Lisäykset	20 626	38 021		
Vähennykset		382		
Hankintameno 31.12.	143 385	122 759		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	50 991	38 204		
Tilikauden poisto	14 370	12 787		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	65 361	50 991		
Kirjanpitoarvo 31.12.	78 024	71 768		
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	3 056	3 482	682	682
Lisäykset	112	41		
Fuusiossa siirtynyt omaisuus			357	
Vähennykset	220	467	15	
Hankintameno 31.12.	2 948	3 056	1 024	682
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 948	3 056	1 024	682
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	29 357	28 169	3 861	3 552
Lisäykset	1 559	1 318	399	309
Fuusiossa siirtynyt omaisuus			787	
Siirrot toisesta omaisuuserästä		1 383		
Vähennykset	4 616	1 513		
Hankintameno 31.12.	26 300	29 357	5 047	3 861
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	13 651	12 115	2 744	2 618
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	906			
Tilikauden poisto	926	1 536	137	126
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	13 671	13 651	2 881	2 744
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 629	15 706	2 166	1 117
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	73 229	59 927	4 820	4 573
Lisäykset	23 228	15 648	469	247
Fuusiossa siirtynyt omaisuus			2	
Siirrot toisesta omaisuuserästä	43	403		
Vähennykset	7 359	2 749		
Hankintameno 31.12.	89 141	73 229	5 291	4 820
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	32 371	20 170	3 938	3 639
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	2 767	212		
Tilikauden poisto	12 933	12 413	346	299
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	42 537	32 371	4 284	3 938
Kirjanpitoarvo 31.12.	46 604	40 858	1 007	882

Aikaisemmasta käytännöstä poiketen tuotantokalusto ja muu kalusto on yhdistetty.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	3 105	2 996	747	613
Lisäykset	920	535	53	134
Fuusiossa siirtynyt omaisuus			40	
Vähennykset	476	23	1	
Siirrot toiseen omaisuuserään		403		
Hankintameno 31.12.	3 549	3 105	839	747
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 836	1 463	487	469
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	179			
Tilikauden poisto	404	373	35	18
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	2 061	1 836	522	487
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 488	1 269	317	260
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	1 058	8 884		
Lisäykset	2 306	303		
Vähennykset	200	1 446		
Siirrot toiseen omaisuuserään	102	6 683		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 062	1 058		
Tuotannon koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.	28 532	26 413		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	66 731	61 947	4 514	2 941
Arvonkorotukset				
Maa-alueet				
Arvo 1.1		337		
Vähennykset		337		
Arvo 31.12				
Rakennukset				
Arvo 1.1		336		
Vähennykset		336		
Arvo 31.12.				
11. Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			326 555	289 219
Lisäykset			92 849	37 336
Vähennykset			1 811	
Hankintameno 31.12.			417 593	326 555

86

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Osuudet osakkuusyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	3 448	2 918		
Lisäykset	76	830		
Vähennykset	300	300		
Hankintameno 31.12.	3 224	3 448		
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	3 533	3 413	1 057	1 057
Lisäykset	454	562		1
Vähennykset	973	442	773	1
Hankintameno 31.12.	3 014	3 533	284	1 057
Omat osakkeet				
Hankintameno 1.1.	7 173	6 461	7 173	6 461
Lisäykset		712		712
Vähennykset	7 173		7 173	
Hankintameno 31.12.		7 173		7 173
Muut sijoitukset				
Hankintameno 1.1.	142			
Lisäykset	1 583	142		
Vähennykset	37			
Hankintameno 31.12.	1 688	142		
Sijoitukset yhteensä	7 926	14 296	417 877	334 785
12. Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	126 679	153 059		
Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	106 033	89 689		
Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	9 849	8 453		
Valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	10 005	13 085		
Muut	4 289	1 762		
Yhteensä	256 855	266 048		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
13. Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	634	441		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			138 270	132 819
Yhteensä			138 270	132 819
Lainasaamiset	2 634	2 735	1 833	1 833
Muut saamiset	742	92		
Siirtosaamiset	1 501	12		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5 511	3 280	140 103	134 652
Laskennallinen verosaaminen				
Jaksotuseroista	6 416	6 538		
Yhdistelytoimenpiteistä	606	998		
Yhteensä	7 022	7 536		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	426 357	234 855	1	1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			484	580
Lainasaamiset			145 335	26 202
Muut saamiset			84 358	56 450
Siirtosaamiset			2 020	1 517
Yhteensä			232 197	84 749
Saamiset osakkuusyrittäiltä				
Myyntisaamiset	34	34		1
Lainasaamiset	130	186		
Yhteensä	164	220		1
Lainasaamiset	193 570	153 746	461	
Muut saamiset	30 692	15 479	3 688	2 211
Siirtosaamiset	117 624	88 367	1 104	164
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	768 407	492 667	237 451	87 126
Saamiset yhteensä	780 940	503 483	377 554	221 778
Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyviltä osakeyhtiöiltä yhteensä	189 287	153 698		
Siirtosaamisten erittely				
Osatuloutusjaksotukset	80 196	72 136		
Muut erät	38 929	16 243	3 124	1 681
Yhteensä	119 125	88 379	3 124	1 681

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

88

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
14. Rahavarat				
Rahoitusarvopaperit				
Jälleenhankintahinta	11 923	10 691	11 039	9 840
Kirjanpitoarvo	11 923	10 691	11 039	9 840
Erotus				
15. Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	59 493	58 767	59 493	58 767
Optiot tilikaudella	1 554	726	1 554	726
Osakepääoma 31.12.	61 047	59 493	61 047	59 493
Ylikurssirahasto 1.1.	58 478	54 920	58 478	54 920
Optioiden emissiovoitto	7 961	3 558	7 961	3 558
Omien osakkeiden luovutusvoitto	3 745		3 745	
Ylikurssirahasto 31.12.	70 184	58 478	70 184	58 478
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	7 173	6 461	7 173	6 461
Siirto voittovaroihin	-7 173		-7 173	
Siirto voittovaroista		712		712
Omien osakkeiden rahasto 31.12.		7 173		7 173
Vararahasto 1.1.	482	618		
Siirto voittovaroista	297			
Siirto voittovaroihin		-137		
Konsernirakenteen muutos	-90			
Muuntoero		1		
Vararahasto 31.12.	689	482		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	247 573	229 664	169 442	174 726
Osingonjako	-26 261	-24 494	-26 261	-24 494
Siirto vararahastoon	-297			
Siirto vararahastosta		137		
Muuntoerojen muutos	-172	-233		
Muut muutokset	8	185		118
Siirto omien osakkeiden rahastosta	7 173		7 173	
Siirto omien osakkeiden rahastoon		-712		-712
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	228 024	204 547	150 354	149 638
Tilikauden voitto	48 384	43 026	49 973	19 804
	276 408	247 573	200 327	169 442
Oma pääoma yhteensä	408 328	373 199	331 558	294 586

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	228 024	204 547	150 354	149 638
Tilikauden voitto	48 384	43 026	49 973	19 804
Osakepääomakorotukset	-109	-109		
Vararahastosiirto Ruotsissa	-1 735	-880		
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-6 368	-5 667		
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	268 196	240 917	200 327	169 442
16. Pakolliset varaukset				
Eläkevaraukset	4 281	2 707		
Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	5 058	1 972		
Tappiotyövaraukset	702	4 700		
Muut pakolliset varaukset				
Vuokravastuuvaraukset	3 603	2 715		
Luottotappiovaraus	1 394	900		
Saneerausvaraus	12 121	1 184		
Muut varaukset	136			
Yhteensä	27 295	14 178		
Pakollisten varausten muutos				
Eläkevaraukset	1 574	2 707		
Pitkäaikaishankkeiden pakollisten varausten muutos	-912	888		
Vuokravastuuvaraus	888	2 037		
Luottotappiovaraus	494	-100		
Saneerausvaraus	10 937	-444		
Muiden pakollisten varausten muutos	136	-1 007		
Yhteensä	13 117	4 081		
17. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	7 110	6 915		
Yhteensä	7 110	6 915		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Joukkovelkakirjalainat	50 000		50 000	
Rahalaitoslainat	7 012	10 860	7 000	10 841
Eläkelainat	445		420	
Muut lainat	1 472	2 280		1 467
Yhteensä	58 929	13 140	57 420	12 308



	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Joukkovelkakirjalainat				
Kiinteäkorkoinen 2/1998 1998-2004, korko 4,75 %		33 637		33 637
Kiinteäkorkoinen 1/2001 2001-2006, korko 5,75 %	40 000	40 000	40 000	40 000
Kiinteäkorkoinen 1/2003 2003-2005, korko 3,75 %	15 000		15 000	
Vaihtuvakorkoinen 2/2003 2003-2007, korko 3kk Euribor + 0,65%	50 000		50 000	
Kiinteäkorkoinen 3/2003 2003-2009, korko 4,75 %	50 000		50 000	
Yhteensä	155 000	73 637	155 000	73 637
18. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			433	374
Muut velat			213 548	134 378
Siirtovelat			231	245
Yhteensä			214 212	134 997
Siirtovelkojen erittely				
Osatuloutusjaksotukset	80 131	52 888		
Henkilöstökulujaksotukset	130 458	69 432	822	895
Muut erät	69 901	14 643	8 131	3 756
Yhteensä	280 490	136 963	8 953	4 651
19. Osatuloutuksen vaikutus tase-eriin				
Vaihto-omaisuus/Keskeneräiset työt	780 514	479 778		
./ Osatuloutus	685 543	429 654		
Keskeneräiset työt taseessa	94 971	50 124		
Vieras pääoma/Saadut ennakomaksut	908 961	492 806		
./ Osatuloutus	808 330	421 049		
Saadut ennakot taseessa	100 631	71 757		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
20. Vastuositoumukset				
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 812	32 806	29 265	29 265
Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena.				
Muut omasta puolesta annetut vakuudet				
Muut	192	1 004		
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.				
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	22 423	8 314	196	237
Myöhemminä vuosina maksettavat	28 312	10 030	263	335
Yhteensä	50 735	18 344	459	572
Muut vastuut				
Ostovastuut	7 327			
Takaisinostovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaatavista		91 288		
Konsernin osuus vaihto-omaisuusyhtiöiden ulkoisista veloista	44 512			
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset	2 120		1 850	
Rahavaroihin sisältyvä asunnonostajille annettu vakuus	654	369		
Muut vastuositoumukset	566	604	214	399
Yhteensä	55 179	92 261	2 064	399
Vastuiden esitystapaa on muutettu. Vertailuvuonna osuus vaihto-omaisuusyhtiöiden ulkoisista veloista sisältyi erään Takaisinostovastuut. Rahoitusyhtiöille myytyihin saamisiin ei enää liity takaisinostovastuuta.				
Takaukset				
Saman konsernin yritysten puolesta			377 213	325 695
Osakkuusyriyten puolesta	729	564	729	468
Muiden puolesta	8 971	7 215	8 971	961
Yhteensä	9 700	7 779	386 913	327 124
Johdannaissopimukset				
Valuuttatermiinisopimukset				
Käypä arvo	72 075	17 192	72 075	17 192
Kohde-etuuksien arvo	70 826	16 635	70 826	16 635
Koronvaihtosopimukset				
Käypä arvo	19 716		19 716	
Kohde-etuuksien arvo	20 000		20 000	

21. Osakkeet ja osuudet

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet				
YIT Rakennus Oy, Helsinki	100,00	5 000 000	EUR 50 000	193 140
YIT Installaatiot Oy, Vantaa	100,00	8 000 000	EUR 80 000	96 259
YIT Primatel Oy, Helsinki	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 Building Systems AB, Västerås	100,00	2 050 000	SEK 205 000	22 849
YIT Calor AB, Solna (konserni)	100,00	30 000	SEK 3 000	57 821
E. Berglunds Värme AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	222 *)
H.Bergström Rör & Svets i Falmark AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	10 *)
Calor Ingenjörer AB, Solna	100,00	2 000	SEK 100	22 *)
Calor Fastigheter AB, Solna	100,00	1 000	SEK 200	12 *)
Calor Lidköping AB, Solna	100,00	3 500	SEK 350	58 *)
Calor Sölvesborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor Mora AB, Solna	100,00	1 100	SEK 110	15 *)
Calor Tank AB, Solna	100,00	10 000	SEK 1 000	110 *)
Carlsson & Myrberg AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	58 *)
Ing. Morten Juel AS, Baerum	100,00	150	NOK 150	72 *)
Calor Stockholm AB, Solna	100,00	20 000	SEK 2 000	216 *)
Calor Västra Förlunda AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Nässjö Värmebolag AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Rörlednings AB Montör, Solna	100,00	5 000	SEK 100	55 *)
Calor Leksand AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	1 *)
Calor Umeå AB, Solna	100,00	1 600	SEK 160	21 *)
Nynes Rör AB, Solna	100,00	6 000	SEK 600	379 *)
Calor Kristinehamn AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor Rättvik AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	7 *)
Rörgillet i Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor Sandviken AB, Solna	100,00	3 000	SEK 300	40 *)
AB Joh. Sjöström, Solna	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
Strömbergs Rostfria & Industrimontage AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor Kiruna AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Sören Nilssons Industrirör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Ulf Martinsson Rör & Svets AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Värmebolaget i Västerås AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	2 935 *)
Västsprinkler AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Projektrör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
AC Luft AB, Solna	100,00	5 100	SEK 510	504 *)
Calor Lycksele AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	501 *)
Calor Vännäs AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	185 *)
Umeå Rör & Fastighetsservice, Uumaja	100,00	1 000	SEK 100	22 *)
				5 622
Yhteensä				417 593

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiösakkeet				
YIT 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)	92,92	3 179 645	EEK 31 796	12 390
AS Keskkonnaehitus, Tallinna	100,00	80	EEK 800	148 *)
AS Pihlammaa, Tallinna	100,00	10 000	EEK 10 000	639 *)
AS Koidu Kinnisvara, Tallinna	100,00	265	EEK 2 650	169 *)
OÜ FKSM Haldus, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Plasma Project, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Mustikaniidu, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
OÜ Raudalu Väikemaja, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
SIA FKSM, Riika	100,00	4 335	LVL 434	710 *)
SIA YIT Latvija, Riika	100,00	259	LVL 26	44 *)
SIA TOP Maja, Riika	100,00	10	LVL 2	0 *)
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK 500	68
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, Helsinki	100,00	500 000	EUR 1 000	1 001
YIT Project Invest Oy, Helsinki	100,00	60 000	EUR 1 050	1 050
ZAO YIT Lentek, Pietari	92,00	920	RUB 9 200	1 298 *)
ZAO Makroflex, Moskova	100,00	1 000	RUB 100	0
Urepol Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR 51	51
YIT Polska Sp zo.o, Krakova	100,00	100	PLN 100	27
AB YIT Kausta, Kaunas	75,03	7 503 020	LTL 7 503	1 970
UAB Kausta Guder, Kaunas	51,00	16 830	LTL 168	49 *)
UAB YIT Bustas, Kaunas	100,00	380	LTL 38	29 *)
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, Helsinki	100,00	150	EUR 3	3
SWTP Construction Oy, Helsinki	33,33	30	EUR 3	3
Yhteensä				27 777

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
YIT Installaatiot Oy:n omistamat tytäryhtiösakkeet				
YIT Safetytec Oy, Helsinki	100,00	700	EUR 119	1 273
YIT Kiinteistötekniikka Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR 30 000	34 486
YIT Shipins Oy, Turku	60,00	18	EUR 303	994 *)
YIT Service Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR 850	1 357
ETT-Teollisuusautomaatio Oy, Varkaus	100,00	25	EUR 1	0 *)
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 Elmek Ltd, Moskova	100,00	1	RUB 3 232	0 *)
YIT Building Systems AS, Austrheim	100,00	2 601	NOK 245 000	30 098
YIT Industria Oy, Helsinki	100,00	145 000	EUR 2 565	11 878
YIT BS Estonia AS, Tallinna	100,00	700	EEK 700	650
YIT BS Latvia SIA, Riika	100,00	10	LVL 7	10
YIT A/S, Fredericia	100,00	37 000	DKK 37 000	4 983
YIT Technika UAB, Vilna	100,00	120	LTL 600	2 574
Yhteensä				87 351

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
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	146
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia	49,00	2 450	SAR 2 450	571
Haapaveden Puhdistamo Oy, Haapavesi	40,50	405	EUR 10	4
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1, Leppävirta	40,00	20	EUR	336
Oy Botnia Mill Service Ab, Kemi	49,83	6 000	EUR 1 020	553
Arandur Oy, Vantaa	33,30	210	EUR 7	21
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	2
OÜ Hermastu Kinnisvara, Tallinna	50,00	1	EEK 20	1
OOO Euroeni, Pietari	25,00		RUB 2 500	1
OOO Eurostroi, Pietari	25,00		RUB 2 500	1
Yhteensä				1 673
Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
OKR-Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta, Helsinki		6	EUR 20	20
PPTH Steelmanagement Oy, Peräseinäjoki	19,00	10 070	EUR 10	8
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				20
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				145
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				91
Yhteensä				284
Tytäryhtiöiden omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
LLC Nordvod, Pietari	13,67		RUB 4 903	157
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				1 747
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				80
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				384
Yhteensä				2 368



YIT:n edustajat vastasivat sijoittajien kysymyksiin Sijoitus-Invest 2003 -messuilla Helsingin Wanhassa Satamassa.

YIT:n osake

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 50 kappaletta ja kaupankäyntitunnus YTY1V. Vuoden 2003 lopussa yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 30 523 375 kappaletta. Osakkeelle vuodelta 2003 vahvistettu verotusarvo Suomessa on 18,83 euroa.

Osakepääoma

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2003 alussa 59 492 670 euroa ja vuoden lopussa 61 046 750 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 50 milj. euroa ja enimmäispääoma 200 milj. euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Osakepääoman korotukset 1999–2003

Rekisteröintipäivä	Uusia osakkeita, kpl	Uusi osakemäärä	Uusi osakepääoma, €
12.3.1999	-	29 337 662	58 675 324
11.5.1999	12 500	29 350 162	58 700 324
12.11.1999	33 523	29 383 685	58 767 370
6.5.2002	125 100	29 508 785	59 017 570
27.6.2002	124 900	29 633 685	59 267 370
26.8.2002	1 400	29 635 085	59 270 170
5.12.2002	111 250	29 746 335	59 492 670
8.5.2003	2 600	29 748 935	59 497 870
26.6.2003	57 751	29 806 686	59 613 372
21.8.2003	311 160	30 117 846	60 235 692
31.10.2003	285 350	30 403 196	60 806 392
4.12.2003	120 179	30 523 375	61 046 750

Maaliskuussa 1999 osakepääomaa korotettiin yhtiökokouksen päätöksellä 58 675 324 euroon siten, että osakkeen 1,68 euron suuruinen nimellisarvo korotettiin rahastoantina 2,00 euroon. Muut vuoden 1999 aikana tehdyt osakepääoman korotukset liittyivät vuoden 1994 optiolainaan, joka erääntyi 1.11.1999.

Vuosien 2002 ja 2003 aikana tehdyt osakepääoman korotukset johtuivat vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä. Viimeinen merkintäpäivä optio-oikeuksien perusteella oli 28.11.2003.

Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Vuoden 2003 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Kurssi nousi ja osakevaihto kasvoi merkittävästi

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2003 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 26,90 euroa (2002: 16,79 €). Kurssinousu vuoden aikana oli 60,2 prosenttia. Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2003 lopussa 4,4 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Tasapainotetulla HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 16,2 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2003 aikana oli 27,70 euroa (19,65 €) ja alin 14,01 euroa (13,20 €). Keskikurssi oli 20,70 euroa (16,40 €). Osakkeen markkina-arvo

vuoden lopussa oli 821,1 miljoonaa euroa (489,9 milj. €) eli 67,6 prosenttia edellisvuodesta suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi edellisvuodesta. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2003 aikana 14 639 669 (9 911 550) kappaletta. Vaihdon arvo oli 303,0 miljoonaa euroa (162,5 milj. €). YIT nousi HEX25-indeksiin 2.2.2004 alkaalle puolivuotiskaudelle. Indeksä sisältää 25 edeltäneen kalenteripuolivuotiskauden aikana Helsingin Pörssissä vaihdetuinta päälistan osakesarjaa.

Omat osakkeet myytiin osana

Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä

YIT:llä oli hallussaan vuoden 2003 alussa omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin pörssissä aikaisempien vuosien yhtiökokousten päätösten perusteella keskihintaan 12,64 euroa/kappale. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo oli 1 135 000 euroa.

Yhtiökokous 13.3.2003 valtuutti hallituksen päättämään 567 500 yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa varten omaisuutta ja/tai vastikkeena yrityskaupoissa. Osakkeet voidaan myös luovuttaa myymällä ne Helsingin Pörssissä. Valtuutuksen perusteella YIT:n hallitus päätti 29.8.2003 luovuttaa myytäväksi enintään 567 500 omaa osaketta osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä. Kaikki 567 500 osaketta myytiin 5.9.2003 Helsingin Pörssin välityksellä 22,00 euron kappalehintaan. Kaupan kokonais-hinta oli 12 485 000 euroa.

Vuoden 2003 lopussa yhtiöllä ei ollut omia osakkeita eikä voimassa olevaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen. Tytäryhtiöt eivät omistaneet katsausvuoden aikana 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-ohjelma päättyi

Yhtiökokouksen vuonna 1998 myöntämien optio-oikeuksien perusteella noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla henkilöllä oli oikeus merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta. Merkintöjen perusteella osakepääomaa voitiin korottaa enintään 2 400 000 eurolla. Merkintahinnat 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	28.11.03
					20.3.-30.11.02	
					20.3.-28.11.03	
B	600 000	1/1	12,45	1,2	15.10.-30.11.02	28.11.03
					20.3.-28.11.03	

A optio-oikeudet olivat kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 21.3.2001 alkaen. Vuoden 2003 aikana käytiin kauppaa 320 280 kappaleella optio-oikeuksia 7,91 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita vuoden aikana yhteensä 233 630

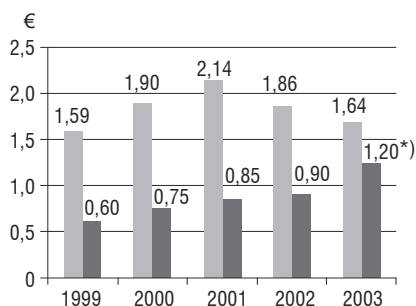


YIT:n konsernijohtaja Reino Hanhinen, ABB:n yrityskauppa-johtaja Ulf Hoof ja ABB:n laki-asiainjohtaja Francois-Philippe Champagne nostivat maljan 4.7.2003 solmitulle yrityskaupalle.



Sijoitus-Invest 2003 -messut Helsingin Vanhassa Satamassa.

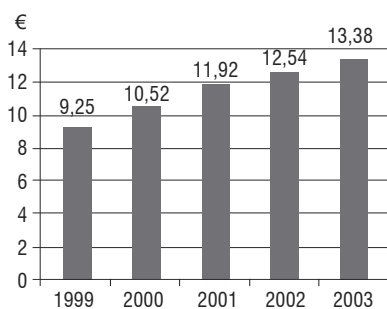
Tulos/osake ja osinko/osake



*) Hallituksen ehdotus

Tulos/osake
Osinko/osake

Oma pääoma/osake



kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 467 260 eurolla. Yhteensä optio-ohjelman mukaisena merkintäaikana merkittiin osakkeita A optio-oikeuksilla 574 880 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 149 760 eurolla. Merkitsemättä jääneet 25 120 kappaletta A optio-oikeuksia ovat arvottomia.

B optio-oikeudet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden 2003 aikana käytiin kauppaa 706 600 kappaleella optio-oikeuksia 7,75 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita vuoden aikana yhteensä 543 410 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 086 820 eurolla. Yhteensä optio-ohjelman mukaisena merkintäaikana merkittiin B optio-oikeuksien perusteella osakkeita 564 810 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 1 129 620 eurolla. Merkitsemättä jääneet 35 190 kappaletta B optio-oikeuksia ovat arvottomia.

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 C-optiota ja yhteensä enintään 950 000 D-optiota vuosina 2002-2005 konsernin johto- ja avainhenkilöille. Optio-ohjelma esitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivulla 104 kohdassa Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät.

Johdon osakkeiden ja optioiden omistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2003 yhteensä 436 942 YIT:n osaketta, mikä vastasi 1,4 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisälsi henkilöiden omat, alaikäisten lasten ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

Toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2003 yhteensä 30 546 kappaletta vuoden 2002 C- ja D-optioita. Ne edustivat 5,7 prosenttia vuoden 2003 loppuun mennessä jaettujen optioiden kokonaismäärästä. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 30 546 kappaleella ja osakepääoma nousee 61 092 eurolla, mikä olisi 31.12.2003 ollut 0,1 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja osakepääomasta. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelman piiriin.

Johdon osakkeenomistus esitetään tarkemmin sivuilla 106-108.

Osingonjako

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2003 maksetaan osinkoa 1,20 euroa osakkeelta eli 73,2 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

	1999	2000	2001	2002	2003
Osinko/osake, €	0,60	0,75	0,85	0,90	1,20*)
Osinko/osakekohtainen tulos, %	37,7	39,5	39,7	48,4**)	73,2*)
Maksetut osingot, milj. €	17,3	22,0	24,5	26,3	36,6*)

*) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

**) Laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa 10,9 miljoonan euron jälkiveroa ei ole huomioitu.

Osakekohtaiset tunnusluvut kymmeneltä vuodelta esitetään sivulla 79.

Osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2003 aikana 3 271:sta 4 928:aan eli 50,7 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi lähes 1 300:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 24,8 prosenttia ja sen päättyessä 22,1 prosenttia osakkeista.



Liputusilmoitukset vuonna 2003

Pohjola-Yhtymä Oyj ilmoitti 21.8.2003, että sen konsernin omistusosuus YIT:stä oli 20.8. laskenut 4,98 prosenttiin. Tapiola-ryhmä ilmoitti 8.10., että Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiolan omistusosuus YIT:stä oli 7.10. laskenut 4,98 prosenttiin. Koko Tapiola-ryhmän omistusosuus oli 7,10 prosenttia.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2003

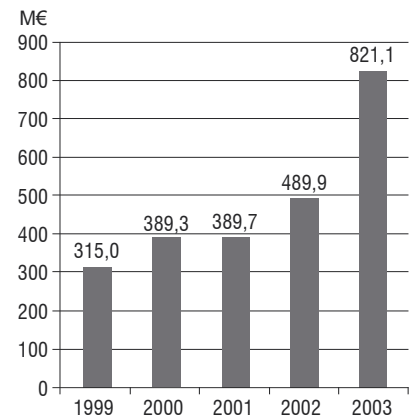
		Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Suomi-yhtiöt			
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	2 207 370		
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	730 000	2 937 370	9,6
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo		2 667 780	8,7
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma		2 077 352	6,8
Tapiola-ryhmä			
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	1 447 030		
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	484 800		
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	128 565	2 060 395	6,8
Pohjola-konserni			
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	720 767		
Pohjola-Yhtymä Oyj	530 433		
A-Vakuutus Oy	20 000	1 271 200	4,2
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		983 300	3,2
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva		723 700	2,4
Kuntien Eläkevakuutus		600 000	2,0
Security Trading Oy		600 000	2,0
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö		409 400	1,3
Hallintarekisteröidyt osakkeet		6 087 134	19,9
Muut osakkeenomistajat yhteensä		10 105 744	33,1
Yhteensä		30 523 375	100,0

Tiedot perustuvat Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Kuukausittain päivitettävä luettelo 30 suurimmasta omistajasta on luettavissa YIT:n Internet-sivuilta.

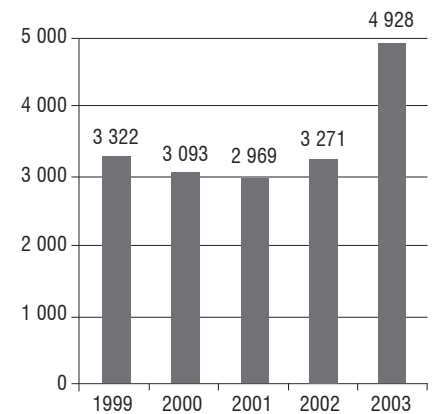
Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2003

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	511	10,4	2 216 984	7,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	82	1,6	12 306 945	40,3
Julkisyhteisöt	64	1,3	5 162 735	16,9
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	191	3,9	1 328 288	4,4
Kotitaloudet	4 039	82,0	2 760 390	9,0
Ulkomaiset omistajat	41	0,8	6 748 033	22,1
(josta hallintarekisteröidyt)	(9)	(0,2)	(6 087 134)	(19,9)
Yhteensä	4 928	100,0	30 523 375	100,0

Osakkeen markkina-arvo



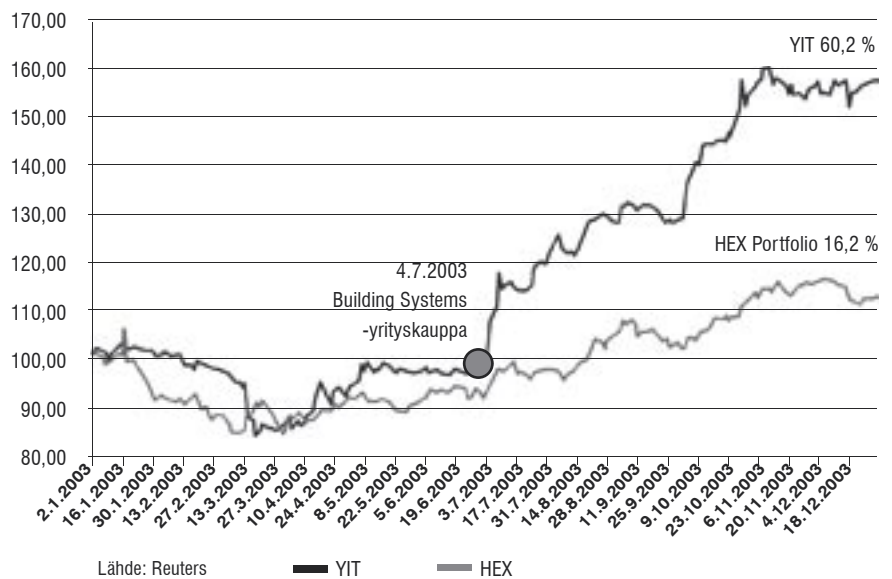
Osakkeenomistajien määrä



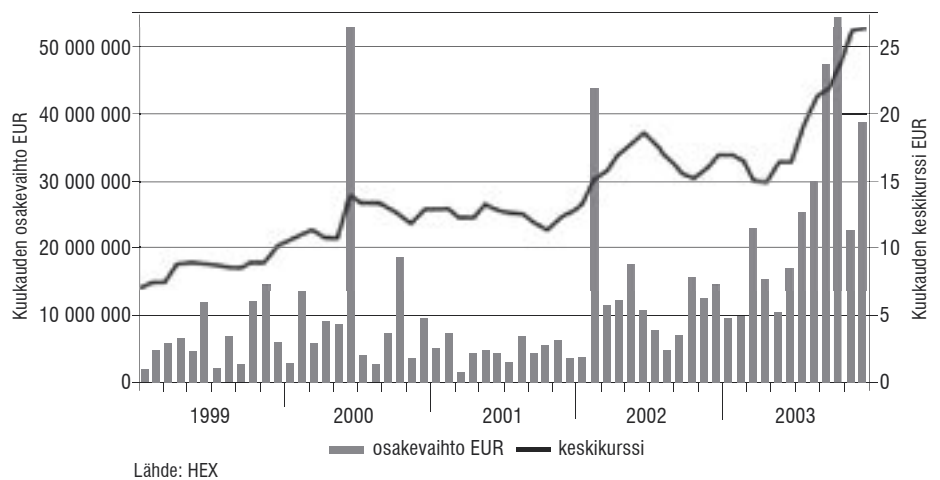
Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2003

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1 - 100	1 184	24,0	76 208	0,2
101 - 1 000	2 919	59,2	1 188 016	3,9
1 001 - 10 000	663	13,5	1 953 706	6,4
10 001 - 100 000	130	2,6	4 277 227	14,0
100 001 - 1 000 000	27	0,6	9 515 975	31,2
1 000 001 - 10 000 000	5	0,1	13 512 243	44,3
Yhteensä	4 928	100,0	30 523 375	100,0

YIT:n osakekurssin ja HEX-portfolioindeksin kehitys 1.1.-31.12.2003



YIT:n osakkeen vaihto ja keskipörssi 1999-2003



Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

101

Konsernitaseen 31.12.2003 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 268.196.000 euroa. Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.2003 mukaan on 200.326.911,34 euroa, josta

- voittovarot edellisiltä tilikausilta	150.353.840,22
- tilikauden voitto	<u>49.973.071,12</u>
	<u>200.326.911,34</u>

Hallitus ehdottaa, että voittovarot käytetään seuraavasti:

- Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 60 % nimellisarovasta eli 1,20 euroa osakkeelta	36.628.050,00
- Voittovarojen tilille jätetään	<u>163.698.861,34</u>
	<u>200.326.911,34</u>

Helsingissä 19. helmikuuta 2004

Ilkka Brotherus

Puheenjohtaja

Eino Halonen

Varapuheenjohtaja

Asmo Kalpala

Mikko Kivimäki

Teuvo Salminen

Reino Hanhinen

Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2003. 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 kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 23. päivänä helmikuuta 2004

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Pekka Nikula

KHT

Corporate Governance



YIT-konsernin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, kirjanpito- ja arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä Helsingin Pörssin sääntöjä. Pääperiaatteet on määritelty konsernin emoyhtiön YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksessä. YIT noudattaa hallinnoinnissa myös HEX Oyj:n, Keskukskaupakamarin ja Teollisuuden ja Työntantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai mikä se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa päätettäviä asioita ovat mm.:

- 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
- osakepääoman muutokseen johtavat päätökset
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus
- optio-oikeuksista päättäminen

Kokouskutsu julkaistaan Helsingin Sanomissa ja Kauppalehdessä sekä yhtiön Internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan myös hallituksen jäseniksi ehdotettavat henkilöt. Edellytyksenä on, että henkilöitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 prosentin osuus yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, ja että ehdokkaat ovat antaneet suostumuksensa. Myös tilintarkastajaehdokkaan nimi ilmoitetaan.

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

Hallitus

Konsernin emoyhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Se ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa. Hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty helmikuussa 2004 tarkistetussa työjärjestyksessä. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista. Sellaisia ovat mm.:

- toimitusjohtajan valinta ja hänen palkastaan ja muista toimitusuhteen ehdoista sopiminen
- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen ja hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen ja ehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- johtamisjärjestelmien toiminnan varmistaminen
- riskienhallinnan periaatteet
- konsernin arvojen vahvistaminen

Hallituksen jäsenet

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan.

Kevään 2003 yhtiökokouksessa valittiin kuusi jäsentä:

- *Sinituote Oy:n toimitusjohtaja Ilkka Brotherus*
- *Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja Eino Halonen*
- *YIT-Yhtymä Oyj:n konsernijohtaja Reino Hanhinen*
- *Tapiola-ryhmän pääjohtaja Asmo Kalpala*
- *Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja Mikko Kivimäki*
- *Jaakko Pöyry Group Oyj:n toimitusjohtajan sijainen Teuvo Salminen.*

Hallituksen jäsenet esitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivulla 106. Kuukausittain

päivitettävät tiedot hallituksen jäsenten ja muun johdon osakkeenomistuksesta ovat luettavissa yhtiön Internet-sivuilta (www.yit.fi) Sijoittajatietoa > Osakkeenomistajat > Sisäpiiri). Toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Päätökset hallituksessa tehdään enemmistö päätöksin ja äänten mennessä tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee. Jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on täytännyt 67 vuotta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Maaliskuussa 2003 puheenjohtajaksi valittiin Ilkka Brotherus ja varapuheenjohtajaksi Eino Halonen. Vuonna 2003 hallituksen kokouksia oli 13, joista puhelinkokouksia 4. Kokouksiin osallistumisprosentti oli 92 prosenttia.

Reino Hanhista lukuun ottamatta hallituksen jäsenet ovat riippumattomia YIT:stä. Kaikkien jäsenten voidaan katsoa olevan riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, koska YIT:n osakkeenomistajista kenelläkään ei ollut vuoden 2003 päättyessä yli 10 prosentin osuutta yhtiön kaikista osakkeista tai yhteenlasketusta äänimäärästä. Hallituksen jäsenillä on monipuolinen, toisiaan täydentävä kokemus ja osaaminen eri aloilta. Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain sisäisenä itsearviointina.

Hallituksen valiokunnat

Koska hallituksen jäsenten lukumäärä on suhteellisen pieni, hallitus ei vuonna 2003 katsonut aiheelliseksi perustaa keskuudestaan erillisiä valiokuntia. Helmikuussa 2004 hallitus kuitenkin päätti tarkastusvaliokunnan (Audit Committee) perustamisesta. Tarkastusvaliokunnan jäsenet nimittää 18.3.2004 pidettävässä yhtiökokouksessa valittava hallitus.

Hallituksen jäsenten palkitseminen

Kevään 2003 yhtiökokous vahvisti hallituksen puheenjohtajan kuukausipalkkioksi 1 700 euroa, varapuheenjohtajan kuukausipalkkioksi 1 500 euroa ja jäsenten kuukausipalkkioksi 1 350 euroa. Lisäksi hallituksen jäsenet saavat kokouspalkkiota

170 euroa kokoukselta. Matkoilta päivärahaa maksetaan valtion matkustussäännön mukaan.

Vuonna 2003 emoyhtiön hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 93 tuhatta euroa.

Palkkiot jakautuivat seuraavasti:

	tuhatta euroa
Ilkka Brotherus	22
Eino Halonen	19
Asmo Kalpala	18
Mikko Kivimäki	17
Teuvo Salminen	17

Palkkioita ei maksettu yhtiön omina osakeina eivätkä YIT:n ulkopuoliset hallituksen jäsenet kuulu yhtiön optio-ohjelman piiriin. YIT ei maksa konsernin palveluksessa oleville henkilöille erillisiä palkkioita hallitusyöskentelystä konserniyhtiöissä.

Toimitusjohtaja

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

YIT-Yhtymä Oy:n toimitusjohtajana on vuodesta 1987 lähtien toiminut diplomi-insinööri Reino Hanhinen (s. 1943), joka 1.6.2000 nimitettiin myös konsernihoitajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja, diplomi-insinööri Esko Mäkelä (s. 1943). Heitä koskevat tarkemmat henkilö- ja omistustiedot ovat vuosikertomuksen sivulla 107.

Toimitusjohtajan palkitsemisen ja toimisuhteen ehdot

Hallitus päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Emoyhtiön toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2003 palkkaa ja palkkioita yhteensä 528 tuhatta euroa, josta tulospalkkioita oli 99 tuhatta euroa. Optio-oikeuksista hänellä realisoitui tuloja 465 tuhatta euroa. Tilikauden aikana ei annettu palkkioksi

omia osakkeita. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia toimitusjohtajalle jaettiin vuoden 2003 aikana 4 284 kappaletta.

Toimitusjohtaja Hanhisen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta. Eläkkeen määrä on 60 prosenttia työeläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Irtisanomisajaksi on marraskuussa 2001 tehdyssä työsopimuksessa sovittu 12 kuukautta, kuitenkin siten, että mikäli yhtiö irtisanoa toimitusjohtajan alunperin sovittun 60 vuoden eläkeiän täyttymisen jälkeen, palkanmaksuvelvollisuus jatkuu sovittuun eläkkeelle siirtymisaikaan eli 31.12.2005 saakka.

Konsernin johtoryhmä

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

YIT-konsernin johtoryhmän muodostavat:

- konsernihoitaja (puheenjohtaja)
- emoyhtiön varatoimitusjohtaja (varapuheenjohtaja)
- YIT Building Systems Oy:n toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja
- YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja
- YIT Teollisuus Oy:n toimitusjohtaja
- YIT Primatel Oy:n toimitusjohtaja
- konsernin viestintäjohtaja
- konsernin yrityssuunnittelujohtaja

Johtoryhmän jäsenten henkilö- ja omistustiedot esitetään vuosikertomuksen sivuilla 107-108.

Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät

Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa

vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, henkilön toimialan ja yksikön taloudellisten tulosten ohella merkittävästi myös henkilökohtaisen avaintulosten toteutumisesta. Jokainen toimihenkilö sopii avaintuloksistaan esimiehensä kanssa käytävässä tuloskeskustelussa.

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittävaksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 kappaletta C-optioita ja yhteensä enintään 950 000 kappaletta D-optioita. C-optioita merkitsi vuonna 2002 noin 210 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D-optiot jaettaviksi vuosina 2003-2005, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.

Optiokriteerit

Ohjelma	Optioiden maksimimäärä, kpl	Kriteeri	Mittari/Raja-arvot
D1	600 000	Kannattavuus	Vuosittainen sijoitetun pääoman tuotto/14–21 %
D2	350 000	Kasvu	Vuoden 2004 liikevaihto/1 950-2 300 milj. euroa

Vuonna 2003 D1-optioita jaettiin konsernin johto- ja avainhenkilöille yhteensä 112 476 kappaletta.

Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkittävään yhden kahden euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 1 400 000 kappaletta, mikä 31.12.2003 olisi vastannut 4,6 prosenttia yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4.-30.11. siten, että C-optioilla merkintäaika alkaa 1.4.2004 ja D-optioilla 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.



**YIT-Yhtymä
Oyj:n yhtiö-
kokous on yhtiön
ylin päättävä elin.**

105

Hallituksen, toimitusjohtajan ja muun johdon osake- ja optio-omistus 31.12.2003

	Osake	C-optio	D-optio
Hallitus	410 892	16 080	4 284
Toimitusjohtaja*)	38 692	16 080	4 284
Konsernin johtoryhmä	69 342	62 100	16 530

*) Toimitusjohtaja on myös hallituksen jäsen sekä konsernin johtoryhmän puheenjohtaja.

Sisäpiirihallinto

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, hallinnosta, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta, viestinnästä ja sijoittajasuhteista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvään sisäpiiriin kuuluvat konsernin neljän toimialan (YIT Kiinteistötekniiset palvelut, YIT Rakentamispalvelut, YIT Teollisuuden palvelut ja YIT Tietoverkko-palvelut) emoyhtiöiden hallitusten jäsenet sekä näiden toimialojen toimitusjohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 50 henkilöä.

Pysyvät sisäpiiriläiset eivät saa käydä kauppaa YIT-Yhtymä Oyj:n liikkeeseen laskemilla arvopapereilla 14 vuorokauden aikana ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuositiedotteen julkistamista (suljettu ikkuna). Hankekohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkityiltä henkilöiltä on kiellettyä kaupankäyntiä YIT:n arvopapereilla hankkeen julkistamiseen tai raukeamiseen saakka.

YIT-konsernin sisäpiiriohje sekä kuukausittain päivitettävät tiedot pysyvien sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistuksista ovat luettavissa yhtiön Internet-sivuilta.

Tilintarkastus

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. Keuhään 2003 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2003 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Pekka Nikula, KHT.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkiota laskun mukaan. Vuonna 2003 palkkioita maksettiin yhteensä 2,2 milj. euroa. Summaan sisältyy varsinaiseen tilintarkastukseen liitettävien palvelujen 1,4 milj. euroa. Näiden palvelujen osuus oli poikkeuksellisen suuri mm. tehdyn suuren yrityskaupan ja IAS/IFRS-säännösten mukaiseen raportointiin siirtymisen valmistelun takia.

Liiketoiminnan organisointi ja valvonta

Konsernin liiketoiminta on jaettu neljään toimialaan: YIT Kiinteistötekniiset palvelut, YIT Rakentamispalvelut, YIT Teollisuuden palvelut ja YIT Tietoverkko-palvelut. Toimialojen johtajat raportoivat konsernijohtajalle. Toimialojen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositteihin tehtäviin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tulosraportointiin. Kullakin toimialalla pidetään kaksi kertaa vuodessa konsernijohtajan johdolla seurantakokoukset, joissa on läsnä toimialan johto, tulosyksiköiden johto ja muita toimialan avainhenkilöitä.

Toimialojen emoyhtiöiden hallitukset koostuvat pääsääntöisesti kuukausittain. Puheenjohtajana toimii konsernijohtaja. Jäsenenä on konsernin emoyhtiön varatoimitusjohtaja ja kunkin toimialan johtaja sekä liiketoimintaryhmien ja eri maissa toimivien yksiköiden johtaja. Hallituksissa käsitellään mm. toimialan kehittämisasioita, strategia- ja vuosisuunnittelua, liiketoiminnan ja tuloksen seurantaan liittyviä asioita, investointeja, yritysostoja ja toimialan sisäistä organisointia.

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

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

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

Sisäinen tarkastus

Erillistä sisäisen tarkastuksen toimintoa yhtiössä ei ole. Konsernin tilintarkastaja arvioi osana toiminnan laillisuusvalvontaa myös yhtiön sisäisen valvontajärjestelmän toimivuutta.

PUHEENJOHTAJA**Ilkka Brotherus,**

s. 1951, kauppatieteiden maisteri, Sinituote Oy:n toimitusjohtaja 1989-.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Hackman Housewares

Oy:n toimitusjohtaja 1987-88, Havi Oy:n toimitusjohtaja 1981-86, Mestarikustannus Oy:n toimitusjohtaja 1979-81.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998-2000, hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002.

Amer-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja 2000-, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan hallintoneuvoston puheenjohtaja 1996-.

OSAKEOMISTUS:

368 800 YIT:n osaketta.

**JÄSENET****Reino Hanhinen,**

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan kunniaohtori, vuorineuvos, YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja 1987- ja konsernijohtaja 2000-.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Perusyhtymä Oy:n toimitusjohtaja 1986-87, YIT Oy Yleinen Insinööritoimiston toimitusjohtaja 1985-86, Oy PPTH-Norden Ab:n toimitusjohtaja 1976-1985, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö 1974-76 ja työpäällikkö 1968-74.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan hallintoneuvoston jäsen 1998-

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

38 692 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 16 080 kappaletta ja D-optioita 4 284 kappaletta.

**Mikko Kivimäki,**

s. 1939, varatuomari, tekniikan kunniaohtori, vuorineuvos, Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja 1982-2003 ja hallituksen puheenjohtaja 1985-2001.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Rautaruukki Oyj, varatoimitusjohtaja 1980-82, hallinnollinen johtaja 1976-80, apulaisjohtaja 1972-76 ja lakimies 1967-72.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1990-2000 ja hallituksen jäsen vuodesta 2000.

Metso Oyj:n hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja 1999-, Merenkululaitoksen johtokunnan puheenjohtaja 1998-.

OSAKEOMISTUS:

Ei omista YIT:n osakkeita.

**VARAPUHEENJOHTAJA****Eino Halonen,**

s. 1949, ekonomi, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja 2000-.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjolan toimitusjohtaja 1998-99, Merita Nordbanken, varatoimitusjohtaja 1998, Merita Pankki Oy, johtaja 1995-97 ja aluepankinjohtaja 1988-95, Kansallis-Osake-Pankki 1971-95.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2003. Pohjola-Yhtymä Oyj:n hallituksen puheenjohtaja 2003-, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolan hallituksen puheenjohtaja 2003-, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hallituksen jäsen 2000-, Rakentajain Konevuokraamo Oyj:n hallituksen jäsen 2003-.

OSAKEOMISTUS:

Ei omista YIT:n osakkeita.

**Asmo Kalpala,**

s. 1950, kauppatieteiden maisteri, Tapiola-ryhmän pääjohtaja 1994- ja Tapiola-yhtiöiden hallitusten puheenjohtaja 1987-.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Eläke-Tapiolan toimitusjohtaja 1987-97, Henki-Tapiolan toimitusjohtaja 1987-94, Vahinko-Tapiolan toimitusjohtaja 1987-94, Metsäliitto-yhtymä, taloushallinnon johtaja 1984-86, Tapiola-yhtiöt, luottojohtaja 1983-84, Aura-yhtiöt, sijoitusjohtaja 1980-83 ja apulaisjohtaja 1979-80, Tilintarkastustoimisto Salmi, Virkkunen & Helenius, tilintarkastaja 1973-78.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

YIT:n hallituksen jäsen 1984-90, hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen 1990-2000, hallituksen varapuheenjohtaja 2000-03 ja jäsen vuodesta 2003.

M-real Oyj:n hallituksen jäsen 1990-, Elinkeinoelämän Valtuuskunnan EVAn varapuheenjohtaja 2000-, LTT Tutkimus Oy:n hallituksen jäsen 1988-.

OSAKEOMISTUS:

Ei omista YIT:n osakkeita.

**Teuvo Salminen,**

s. 1954, kauppatieteiden maisteri, Jaakko Pöyry Group Oyj:n toimitusjohtajan sijainen 1999-.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Jaakko Pöyry Group

Oyj, liiketoimintaryhmän johtaja 1997-99, talousjohtaja 1988-97 ja talouspäällikkö 1985-88, osakkaana tilintarkastustoimistossa 1978-84.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001.

Capman Oyj:n hallituksen jäsen 2000-, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiolan hallintoneuvoston jäsen 1999-.

OSAKEOMISTUS:

3 400 YIT:n osaketta.

Hallituksen sihteerinä toimii YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja **Esko Mäkelä**.

PUHEENJOHTAJA

Reino Hanhinen,

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan kunniaohtori, vuorineuvos, YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja 1987- ja konsernijohtaja 2000-.



Konsernin palveluksessa vuodesta 1968.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

Perusyhtymä Oy:n toimitusjohtaja 1986-87, YIT Oy Yleinen Insinööri-toimiston toimitusjohtaja 1985-86, Oy PPTH-Norden Ab:n toimitusjohtaja 1976-1985, YIT Oy Yleinen Insinööri-toimisto, jaostopäällikkö 1974-76 ja työpäällikkö 1968-74.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan hallintoneuvoston jäsen 1998-.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

38 692 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 16 080 kappaletta ja D-optioita 4 284 kappaletta.



VARAPUHEENJOHTAJA

Esko Mäkelä,

s. 1943, diplomi-insinööri, MBA, YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja 1987-, vastuualueena

konsernin hallinto- ja talousasiat.

Konsernin palveluksessa vuodesta 1965.

AIKAISEMMAT PÄÄTOIMET:

YIT Oy Yleinen Insinööri-toimiston toimitusjohtaja 1986-87, Perusyhtymä Oy, konsernihallinnon johtaja 1982-86 ja apulaisjohtaja 1981-82, YIT Oy Yleinen Insinööri-toimisto, aluejohtaja (Saudi Arabia) 1977-80, apulaisjohtaja 1972-77 ja kehityspäällikkö 1970-72.

LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran (LEL) hallituksen jäsen 1992- ja puheenjohtaja 2003-, PPTH-Norden Oy:n hallituksen jäsen 2000-.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

26 050 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 8 040 kappaletta ja D-optioita 2 142 kappaletta.

JÄSENET

Ilpo Jalasjoki,

s. 1951, diplomi-insinööri, YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja 2000-. Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

AIKAISEMMAT

PÄÄTOIMET:

YIT Talonrakennus -liiketoimintaryhmän johtaja 1999-2000, YIT Tolonen Oy:n toimitusjohtaja 1987-99, Kummila Oy, asuntotuotantojohtaja 1981-87, Rakennusliike Eero Keränen Oy, teknillinen johtaja 1979-81, asuntohallitus, toimistoinsinööri 1977-79, VTT, tutkija 1975-77.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

2 000 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 8 040 kappaletta ja D-optioita 2 142 kappaletta.



Juha Kostiainen,

s. 1965, diplomi-insinööri, hallintotieteiden tohtori, YIT:n yrityssuunnittelujohtaja 2003-.

Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

AIKAISEMMAT

PÄÄTOIMET:

YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 2001-03, Tampereen kaupungin elinkeinojohtaja 1997-2001, Finn-Medi Tutkimus Oy:n toimitusjohtaja 1995-97, Priztech Oy:n toimitusjohtaja 1992-95.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

Ei omista YIT:n osakkeita.

Vuoden 2002 C-optioita 2 580 kappaletta ja D-optioita 684 kappaletta.



Hannu Leinonen,

s. 1962, diplomi-insinööri, YIT Primatell Oy:n toimitusjohtaja 2001-.

Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

AIKAISEMMAT

PÄÄTOIMET:

Sonera Telecom, johtaja 1999-2001, Sonera Oyj, Verkkopalvelut, johtaja 1996-99, Skanska Oy, ostopäällikkö 1994-96, Haka Oy, ostopäällikkö 1992-94, tutkimusinsinööri 1989-92.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

Ei omista YIT:n osakkeita.

Vuoden 2002 C-optioita 4 830 kappaletta ja D-optioita 1 284 kappaletta.



Veikko Myllyperkiö,

s. 1946, valtiotieteen maisteri, YIT:n viestintäjohtaja 2001-.

Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

AIKAISEMMAT

PÄÄTOIMET:

Rakennusteollisuuden Keskusliitto, johtaja 1991-2000, Suomen Rakennusurakoitsijaliitto, asiamies 1984-91, VTT, rakennustalouden tutkija 1971-84.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

1 600 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 4 830 kappaletta ja D-optioita 1 284 kappaletta.



Juhani Pitkääkoski,

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti, YIT Building Systems Oy:n toimitusjohtaja 2003-.
Konsernin palveluksessa vuodesta 1988.

AIKAISEMMAT**PÄÄTOIMET:**

YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtaja 2002-03, YIT Teollisuus Oy:n varatoimitusjohtaja 2000-02, YIT Service Oy:n toimitusjohtaja 1998-2000, YIT-Yhtymä Oy, yksikönjohtaja 1997-98, Oy Huber Teollisuus Ab:n toimitusjohtaja 1994-96, Oy Huber Ab, tehdaspalveluyksikön johtaja 1991-94 ja lakimies 1988-91, Suomen sähköurakoitsijaliitto, lakimies 1986-88.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

1 000 YIT:n osaketta.
Vuoden 2002 C-optioita 8 040 kappaletta ja D-optioita 2 142 kappaletta.

**Sakari Toikkanen,**

s. 1967, tekniikan lisen-siaatti, YIT Building Systems Oy:n varatoimi-tusjohtaja 2003.-
Konsernin palvelukses-sa vuodesta 1997.

AIKAISEMMAT**PÄÄTOIMET:**

YIT:n yritys-suunnittelu-johtaja 2001-03, YIT Rakennus Oy, kehitys-johtaja 1999-2000 ja laatupäällikkö 1997-98, TKK, tutkija 1993-96.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

Ei omista YIT:n osakkeita.
Vuoden 2002 C-optioita 4 830 kappaletta ja D-optioita 1 284 kappaletta.

**PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-**

yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana ekonomi **Pekka Nikula**, KHT. *Pekka Nikula* ei omista YIT:n osakkeita.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 2.1.2004. Luvut sisältävät henkilöiden omat, alaikäisten lasten ja määräysvaltayhteisöjen omistukset. Kuukausittain päivitettävät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n Internet-sivuilta.

**Raimo Poutiainen,**

s. 1954, diplomi-insinööri, YIT Teol-lisuus Oy:n toimitusjoh-taja 2003-.
Konsernin palveluksessa vuodesta 1988.

AIKAISEMMAT**PÄÄTOIMET:**

YIT Industria Oy:n toimitusjohtaja 2002-, YIT Power Oy:n toimitusjohtaja 1988-2002, Oy Wärtsilä Ab, Ylivieskan tehtaan teknillisen osaston päällikkö 1980-87.

OSAKE- JA OPTIO-OMISTUKSET:

Ei omista YIT:n osakkeita.
Vuoden 2002 C-optioita 4 830 kappaletta ja D-optioita 1 284 kappaletta.



Johtoryhmän sihteerinä toimii YIT:n hallintojoh-taja **Antero Saarilahti**.

YIT:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on antaa jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille, jotta YIT:n osakkeen arvo heijastaisi sen oikeaa arvoa (fair value). Pyrimme korkealaatuisen tiedon välittämiseen markkinoille sekä avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen.

Toimintaperiaatteisiimme kuuluu konsernin ylimmän johdon ja IR-henkilöiden sitoutuneisuus palvelulla pääomamarkkinoita. Toimintatapaamme kuuluu palveluhenkinen asenne kaikessa sijoittajasuhdetoiminnassa. Pyrimme ylläpitämään kaikkien sijoittajien luottamusta ja kiinnostusta YIT:n osaketta kohtaan.

YIT noudattaa kahden viikon hiljaista jaksoa ennen tulostiedotteidensa julkistamista. Sinä aikana yhtiön edustajat eivät kommentoi eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia. Closed period -ajat on ilmoitettu Sijoittajakalenterissa yhtiön Internet-sivuilla.

IR-yhteystiedot

Varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä
puhelin 020 433 2258
faksi 020 433 3725
sähköposti esko.makela@yit.fi

Sijoittajasuhdepäällikkö Petra Thorén
puhelin 020 433 2635
matkapuhelin 040 764 5462
faksi 020 433 3725
sähköposti petra.thoren@yit.fi

Viestintäjohtaja Veikko Myllyperkiö
puhelin 020 433 2297
matkapuhelin 040 840 2500
faksi 020 433 3746
sähköposti veikko.myllyperkio@yit.fi

Tiedottaja Sirkka Vidman
puhelin 020 433 2651
matkapuhelin 040 504 4312
faksi 020 433 3746
sähköposti sirkka.vidman@yit.fi

YIT-Yhtymä Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 HELSINKI

YIT sai toukokuussa 2003 toisena vuonna peräkkäin ensimmäisen palkinnon Investor Relations Magazine -lehden järjestämässä pohjoismaisessa sijoittajaviestintäkilpailussa. YIT oli voittaja sarjassa Best Small Cap Finnish Company Investor Relations.





Ainakin alla mainitut analyytikot tekevät sijoitusanalyysjä YIT:stä:

Yritys/analyytikko	Puhelin	Sähköposti
Alfred Berg Finland Oyj Abp		
Jan Brännback	(09) 2283 2732	jan.brannback@alfredberg.fi
Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori		
Raoul Konnos	(09) 6187 1233	raoul.konnos@carnegie.fi
Conventum Securities Ltd		
Kalle Karppinen	(09) 2312 3314	kalle.karppinen@conventum.fi
Credit Agricole Indosuez Cheuvreux Nordic AB		
Tomas Ramsälv	+46 8 723 51 72	tramsalv@caicheuvreux.com
Deutsche Bank - Stockholm Branch		
David Halldén	+46 8 463 55 15	david.hallden@db.com
Enskilda Securities		
Tommy Ilmoni	(09) 6162 8720	tommy.ilmoni@enskilda.fi
Evli Pankki Oyj		
Mika Karppinen	(09) 4766 9643	mika.karppinen@evli.com
FIM Pankkiiriliike Oy		
Jari Westerberg	(09) 6134 6217	jari.westerberg@fim.com
Handelsbanken Capital Markets		
Gustav Lucander	010 444 2409	gustav.lucander@handelsbanken.fi
Impivaara Securities Ltd		
Jeffery Roberts	+44 20 7284 3937	impivaara@pomor.com
Mandatum Stockbrokers Ltd		
Esa Hirvonen	010 2364 852	esa.hirvonen@mandatum.fi
Nordea Securities		
Juha Iso-Herttua	(09) 3694 9429	juha.iso-herttua@nordeasecurities.com
Nordic Partners Inc.		
Henrik Ullner	+1 212 829 4200	henrik.ullner@nordic-partners.com
Opstock Oy		
Henri Parkkinen	(09) 404 4409	henri.parkkinen@oko.fi

- 13.2.** YIT:n liikevaihto vuonna 2002 oli 1 763,0 M€ ja liikevoitto 89,8 M€. Tilauskanta kauden lopussa oli 938,8 M€.
- 24.2.** Helsingin käräjäoikeus hylkäsi YIT:n korvausvaatimuksen SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneerausesta vuodelta 1999. YIT ilmoitti valittavansa päätöksestä.
- 3.3.** Veroasiamies valitti Konserniverokeskuksen oikaisulautakunnan antamasta päätöksestä, jonka mukaan YIT:n maksama 10,9 M€:n jälkivero palautettiin yhtiölle. YIT ei kirjannut palautusta tulokseensa.
- 13.3.** Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2002 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osingoksi päätettiin 0,90 euroa osakkeelta. Entiset hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja valittiin uudelleen. Hallitus valtuutettiin päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta.
- 19.3.** Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen.
- 6.5.** Ensimmäisellä neljänneksellä YIT:n liikevaihto oli 431,5 M€ ja liikevoitto 6,9 M€. Tilauskanta kauden lopussa ylitti miljardin euron rajan ja nousi 1 008,3 milj. euroon.
- 3.6.** YIT ilmoitti, että se aikoo nostaa vapaarahoitteisten asuntojen aloitusmäärän vuonna 2003 noin 2 800 asuntoon.
- 30.6.** YIT myi Suomessa ja Virossa toimivat Makroflex-yhtiönsä ja Makroflex-tavaramerkin Henkelille.
- 4.7.** YIT osti ABB:ltä sen Building Systems -liiketoiminnot Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä. Ostetun liiketoiminnan liikevaihto vuonna 2002 oli noin 1 130 M€ ja henkilöstön määrä noin 9 100. Kaupan voimaantuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää.
- 21.7.** Kilpailuvirasto hyväksyi Building Systems -yrityskaupan Suomen osalta.
- 28.7.** Ruotsin kilpailuviranomaiset ilmoittivat hyväksyvänsä Building Systems -yrityskaupan Ruotsin osalta.
- 1.8.** Ensimmäisellä vuosipuoliskolla YIT:n liikevaihto oli 932,1 M€ ja liikevoitto 57,9 M€. Tilauskanta kauden päättyessä oli 1 091,8 M€.
- 29.8.** Liettuan kilpailuviranomainen hyväksyi Building Systems -yrityskaupan 28.8. YIT maksoi 29.8. ABB:lle 169,2 M€:n kauppasumman. Kauppa toteutui ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle samana päivänä.
- 29.8.** Hallitus päätti luovuttaa myytäväksi enintään 567 500 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä.
- 5.9.** YIT myi Helsingin Pörssin välityksellä 567 500 yhtiön omaa osaketta 22,00 euron kappalehintaan.
- 3.10.** YIT ilmoitti käynnistävänsä toimenpideohjelman Ruotsin Building Systems -liiketoiminnan kattavuuden parantamiseksi. Ohjelma koski yhteensä noin 400 henkilöä.
- 30.10.** Tammi-syyskuulta YIT:n liikevaihto oli 1 435,7 M€ ja liikevoitto 85,8 M€. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan luvut syyskuulta eivät olleet mukana kolmannella neljänneksellä. Tilauskanta nousi ennätystasolle, 1 416,5 M€.
- 30.10.** YIT haki osakkeensa pörssierän pienentämistä 200 kappaleesta 50 kappaleeseen. Muutos tuli voimaan 3.11.
- 19.12.** YIT ilmoitti käynnistävänsä asuntorakentamisen Moskovan ympäristössä. Vuonna 2004 arvioitu aloitusmäärä on 1 400 asuntoa.



YIT osti 4.7.2003 ABB:ltä sen Building Systems -liiketoiminnot Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä. Kuva tiedotustilaisuudesta Helsingin Pitäjänmäeltä.



YIT rakentaa ja pitää kunnossa tietoliikenneverkkoihin liittyvää infrastruktuuria, kuten mastoja ja kaapeleita sekä tarjoaa palveluita teolliseen infrastruktuuriin; esimerkiksi teollisuuden prosessien ja rautateiden sähköistystä, sähköasemien rakentamista sekä teollisuusilmastointia.

Aluekehityshanke

Aluekehityshankkeissa YIT toimii maanomistajan kanssa kaupungin strategisena kumppanina alueen kehittämisessä. Yhteistyöllä kehitetään alueen teemoittelua ja identiteettiä, ekotehokasta toteutusta ja ylläpitoa koko elinkaaren aikana sekä varmistetaan eri osapuolten etujen ja näkökantojen huomioiminen hankkeen käytännön toteutuksessa.

Elinkaaripalvelu, elinkaaritoimitus, elinkaarivastuu

Elinkaaripalvelussa YIT laskee toteuttamansa hankkeen elinkaarikustannukset ja ympäristövaikutukset ja ottaa niistä vastuun esimerkiksi 15–30 vuodeksi. Elinkaarikustannusten (Life-cycle Costs, LCC) laskennassa optimoidaan investointi-, käyttö-, ylläpito- ja hävittämiskustannukset sovitulta ajalta. Elinkaariarvioinnissa (Life-cycle Analysis, LCA) huomioidaan tuotteeseen, järjestelmään tai koko kiinteistöön liittyvät ympäristönäkökohdat ja potentiaaliset ympäristövaikutukset sovitun elinkaaren ajalta.

Infrapalvelut

Infrapalvelut kattavat perinteisen infrastruktuurin eli maa- ja vesiympäristöjen rakentamisen sekä niiden kunnossapidon. Kohteita ovat mm. sillat, tiet, rautatiet, meluseinät, satamat, väylät, pihat, torit, puistot ja urheilualueet, viherrakentaminen, kiveystyöt, erilaiset louhinnat, pohjarakentaminen, kaatopaikat ja jätteiden käsittelyalueet. Lisäksi YIT rakentaa ja pitää kunnossa tietoliikenneverkkoihin liittyvää infrastruktuuria, kuten mastoja ja kaapeleita sekä tarjoaa palveluita teolliseen infrastruktuuriin; esimerkiksi teollisuuden prosessien ja rautateiden sähköistystä, sähköasemien rakentamista sekä teollisuusilmastointia.

Kiinteistötekniikka, talotekniikka

Kiinteistö- eli talotekniikkaan kuuluvat lämpö-, vesi-, ilma-, sähkö- ja automaatiojärjestelmät, sprinkleri, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistöjen tietoverkot niin asuntoihin, toimitiloihin kuin teollisuustiloihin. YIT:n palveluihin kuuluu myös kiinteistöjen huolto ja ylläpito.

Käyttölaitteet, käyttölaiteympäristö

Tietoverkkopalveluissa käyttölaitteilla tarkoitetaan esimerkiksi työasemia, kuten pc-tietokoneita ja niiden oheislaitteita. Käyttölaiteympäristöllä tarkoitetaan asiakasympäristön verkkoja (lähiverkot eli LAN-verkot) ja niissä olevaa tekniikkaa mukaan lukien itse käyttölaitteet. Käyttölaiteympäristö voi olla myös puhelinvaihte ja sen alaliittymät puhelimeen.

Lähitukipalvelut

Tietoverkkopalveluissa lähitukipalvelu voi sisältää mm. työasemien ohjelmistojen asennukset, päivitykset sekä käyttäjien tuen käyttölaiteympäristössä. Lisäksi lähituki huolehtii työasemien takuuaikaiset korjaukset tai toimittamiset huoltoon sekä työasemien siirrot. Lähitukipalvelu toteutetaan käyttäen paikan päällä olevaa tukihenkilöä, puhelintuella tai etähallinnan avulla.

Perustajaurakointi

Perustajaurakoinnissa urakoitsija hankkii tontin, perustaa yhtiön, suunnittelee rakennettavan kohteen ja toteuttaa sen valmiiksi asti osakeyhtiön osakkaiden käyttöön.

PPP-malli, public-private partnership

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyön malli, jossa voidaan esimerkiksi sopia, että rakennuksen omistava rahoitusyhtiö vuokraa tilat julkisyhteisölle sovituksi ajaksi. Julkisyhteisöstä ei välttämättä tule sen tarpeisiin rakennettavan rakennuksen omistajaa eikä sillä ole velvollisuutta jatkaa vuokrasopimusta tai lunastaa kiinteistöä vuokra-ajan päätyttyä.

YIT-Yhtymä Oyj Konsernijohtaja *Reino Hanhinen*

Konserniviestintä
Veikko Myllyperkiö

Yrityssuunnittelu
Juha Kostiainen

Konsernipalvelut

Varatoimitusjohtaja *Esko Mäkelä*

Rahoitus
Jaakko Mäkynen

Laskenta
Leila Vanhanen

Sijoittajasuhteet
Petra Thorén

Hallinnointipalvelut

Hallintojohtaja *Antero Saarilahti*

Henkilöstöasiat
Leena Lomakka

Lakiasiat
Jorma Liisanantti

YIT Tietotekniikka Oy
Reino Myllymäki

YIT Kalusto Oy
Kimmo Karppanen

Toimistopalvelut
Oiva Siltanen

Vakuutuspalvelut
Hannu Hakkarainen

Kiinteistötekniset palvelut YIT Building Systems Oy Toimitusjohtaja *Juhani Pitkäkös*

Varatoimitusjohtaja
Sakari Toikkanen

Kehitys
Kalle-Pekka Sävelkoski

Talous
Simo-Pekka Niemi

YIT Kiinteistö-
tekniikka Oy
Suomi
Baltia
Venäjä
Toimitusjohtaja
Antti Rantanen
Varatoimitusjohtaja
Pekka Hämäläinen

YIT Building
Systems AB
YIT Calor AB
Ruotsi
Maajohtaja
Kari Kallio

YIT Building
Systems AS
Norja
Toimitusjohtaja
Arne Malonæs

YIT A/S
Tanska
Toimitusjohtaja
Leo G Sørensen

Rakentamispalvelut YIT Rakennus Oy Toimitusjohtaja *Ippo Jalasjoki*

Kehitys ja markkinointi
Tom Sandvik

Talous
Tenho Nissinen

Asuntorakentaminen
Jouko Kempainen

Talonrakennus
Timo Lehmus

Toimitilat
Saku Sipilä

Infrapalvelut
Juhani Kuusisto

Kansainvälinen
toiminta
Mikko Rekola

Teollisuuden palvelut YIT Teollisuus Oy Toimitusjohtaja *Raimo Poutiainen*

Hallinto ja kehitys
Varatoimitusjohtaja
Christer Nyström

Talous
Taina Heikkilä

YIT Service Oy
Juha Moisio

YIT Industria Oy
Raimo Poutiainen

Tietoverkkopalvelut YIT Primatel Oy Toimitusjohtaja *Hannu Leinonen*

Yrityssuunnittelu ja
viestintä
Matti Kärkkäinen

Talous
Tuula Haataja

Mobiiliverkot
Antti Nurminen

Televerkot
Hannu Lehtinen

Erillistoiminnot
Reijo Kananen

YIT-Yhtymä Oyj

PL 36, (Panuntie 11), 00621 HELSINKI
 Puhelin 020 433 111, Faksi 020 433 3700
 etunimi.sukunimi@yit.fi, www.yit.fi
 Y-tunnus 0112650-2

**KIINTEISTÖTEKNISET
PALVELUT****YIT Building
Systems Oy**

PL 36, (Panuntie 11)
 00621 HELSINKI
 Puhelin 020 433 111
 Faksi 020 433 2830
 etunimi.sukunimi@yit.fi

Suomi

**YIT Kiinteistö-
tekniikka Oy**

PL 7, (Iso-livarintie 10-12)
 21531 PAIMIO
 Puhelin 010 223 1202
 Faksi 010 22 31248

PL 111, (Robert Huberin tie 3)
 01511 VANTAA
 Puhelin 020 433 2603
 Faksi 020 433 3840

Ruotsi

**YIT Building
Systems AB**

Ingenjör Bååths gata, Nimer T2
 721 65 Vesterås, RUOTSI
 Puhelin +46 21 321 001
 Faksi +46 21 417191
 etunimi.sukunimi@yit.se

YIT Calor AB

Box 1810, (Armégatan 40)
 171 22 Solna, RUOTSI
 Puhelin +46 8 705 32 00
 Faksi +46 8 735 6494
 etunimi.sukunimi@calor.se

Norja

**YIT Building
Systems AS**

Ole Deviks vei 10
 Postboks 6260 Etterstad
 0603 Oslo, NORJA
 Puhelin +47 22 87 40 00
 Faksi +47 22 87 4910
 etunimi.sukunimi@yit.no

Tanska

YIT A/S

Vejlevej 123
 7000 Fredericia, TANSKA
 Puhelin +45 7623 2323
 Faksi +4576232100
 etunimi.sukunimi@yit.dk

Baltia

YIT BS Estonia AS

Pärnu mnt.139 E/11
 EE-11317 Tallinna, VIRO
 Puhelin +372 6 802 800
 Faksi +372 6 802 801
 etunimi.sukunimi@ee.abb.com

YIT BS Latvia SIA

Tiraines str. 3a
 LV-1053 Riiika, LATVIA
 Puhelin +371 7 063 676
 Faksi +371 7 063601
 etunimi.sukunimi@lv.abb.com

UAB "YIT Technika"

Saltoniškiu g. 14
 LT-2034 Vilna, LIETTUA
 Puhelin +370 5 273 8241
 Faksi +370 5 273 8222
 etunimi.sukunimi@lt.abb.com

Venäjä

OOO "YIT Elmek"

Profsoyuznaya str. 23
 RU-117997 Moskova, VENÄJÄ
 Puhelin +7 095 960 2200
 Faksi +7 095 9563292
 etunimi.sukunimi@ru.abb.com

ZAO YIT-Peter

Primorsky prospekt 52
 RU-197374 Pietari, VENÄJÄ
 Puhelin +7 812 320 6201
 Faksi +7 812 320 6202
 etunimi.sukunimi@yit-peter.ru

RAKENTAMISPALVELUT**YIT Rakennus Oy**

PL 36 (Panuntie 11)
 00621 HELSINKI
 Puhelin 020 433 111
 Faksi 020 433 3736
 etunimi.sukunimi@yit.fi
 www.yit.fi
 Y-tunnus 1565583-5

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

YIT Tolonen Oy

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

Talonrakennus

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

Toimitilat

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

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 +372 665 2100
 Faksi +372 665 2101
 fksm@fksm.ee
 www.fksm.ee

SIA FKSM

K. Ulmana gatve 2
 LV-1004 RIIKA, LATVIA
 Puhelin +371 7 606 900
 Faksi +371 7 606 901
 fksm@fksm.lv
 www.fksm.ee

AB YIT Kausta

Naglio g. 4a,
 LT-3014 KAUNAS, LIETTUA
 Puhelin +370 37 452 348
 Faksi +370 37 452 212
 info@yitkausta.lt
 www.yitkausta.lt

UAB YIT Kausta Bustas

Savonoriu street 174a
 LT-2009 VILNIUS, LITHUANIA
 Tel./Fax +370 52 65 3075
 info@yitkausta.lt
 www.yitkausta.lt

Moskovan toimisto

ZAO YIT Ramenje

1. Tverskaja-Jamskaja katu 5,
 9. kerros
 RU-125047 MOSKOVA, VENÄJÄ
 Puhelin +7 095 258 82 56
 Faksi +7 095 258 82 57
 post@yit.ru
 www.yit.ru

ZAO YIT Lentek

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

YIT Environment Oy

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

TEOLLISUUDEN PALVELUT**YIT Teollisuus Oy**

PL 54 (Robert Huberin tie 3 B)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3502
etunimi.sukunimi@yit.fi

YIT Industria Oy

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

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
www.botniamillservice.fi

TIETOVERKKOPALVELUT**YIT Primatel Oy**

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

Toimipaikat:**YIT Primatel Oy**

PL 101 (Vetokuja 4)
01611 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3396

YIT Primatel Oy

PL 76 (Kanervistontie 46)
45101 KOUVOLA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 0399

YIT Primatel Oy

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

YIT Primatel Oy

PL 42 (Vehkakatu 4)
40101 JYVÄSKYLÄ
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 7740

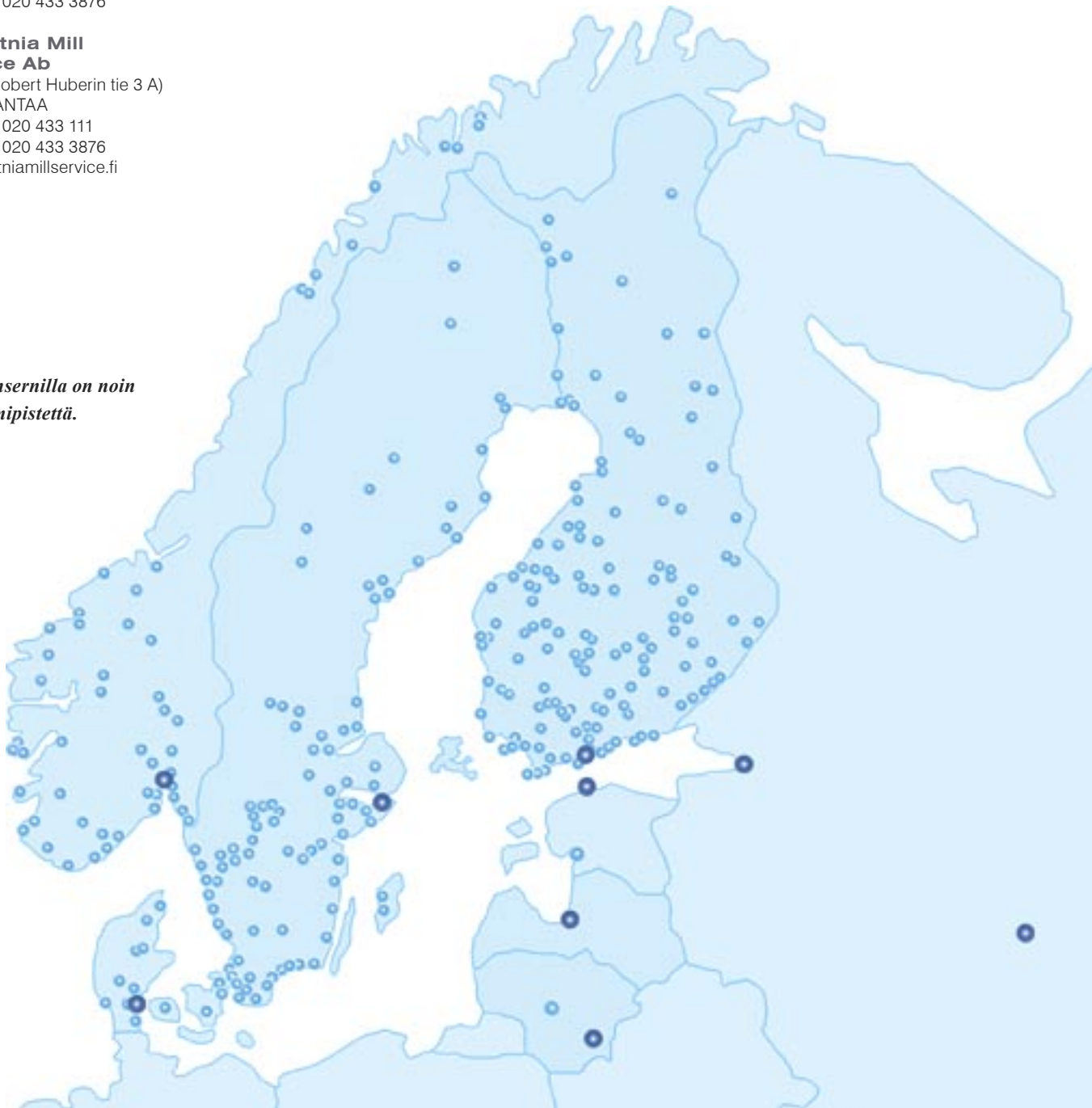
YIT Primatel Oy

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

YIT Primatel Oy

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

*YIT-konsernilla on noin
450 toimipistettä.*



T

*Tehdään se yhdessä on lupauksemme palvelusta ja yhteistyöstä,
luottamuksellisesta ja avoimesta kumppanuudesta.*

YIT-Yhtymä Oyj

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

www.yit.fi