



## YIT:n konsernirakenne

Building Systems -yrityskaupan jälkeen konsernin liiketoiminta jaettiin syyskuun 2003 alussa neljään toimialaan: Kiinteistötekniiset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut.

Rakentamispalvelut -toimialan muodosti YIT Rakennus Oy ja Tietoverkkopalvelut -toimialan YIT Primatel Oy. Entinen YIT Installaatiot jaettiin kahdeksi uudeksi toimialaksi. Teollisuuden palvelut -toimialan muodostivat YIT Installaatioihin kuuluneet YIT Industria Oy ja YIT Service Oy sekä osakkuusyhtiö Oy Botnia Mill Service Ab.

Kiinteistötekniiset palvelut -toimiala muodostettiin ostetusta Building Systems -liiketoiminnasta ja YIT Installaatioiden Skandinavia- ja Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmistä. Lisäksi Kiinteistötekniiset palvelut -toimialaan liitettiin vuoden 2004 alussa YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy YIT Rakennus Oy:stä sekä kiinteistöverkkoliiketoiminta YIT Primatel Oy:stä. Ostettujen Building Systems -liiketoimintojen liikevaihto 29.8. - 31.12.2003 oli 335,1 milj. euroa. YIT Rapido Kiinteistöpalveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 27,7 milj. euroa ja kiinteistöverkkoliiketoiminnan liikevaihto 11,4 milj. euroa.

Seuraavassa vuoden 2003 liikevaihtoa ja tilauskantaa koskevat luvut perustuvat Kiinteistötekniisten palvelujen ja Teollisuuden palvelujen osalta pro forma -laskelmiin.

## YIT:n taloudelliset tavoitetasot muuttuivat

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus tarkensi 23.9.2004 taloudellisia tavoitetasoja strategiakaudelle 2005 - 2007 siten, että sijoitetun pääoman tuoton tavoitetasoa nostettiin aiemmasta 18 prosentista 20 prosenttiin ja omavaraisuusasteen tavoitetasoa alennettiin aiemmasta 40 prosentista 35 prosenttiin. Uusi sijoitetun pääoman tuoton tavoitetaso vastaa paremmin strategiakaudelle asetettuja tavoitteita ja tukee YIT:n palvelustrategian toimintalogiikkaa. Omavaraisuusastetavoitteen alentaminen vastaa paremmin YIT:n nykyisen liiketoimintarakenteen riskitasoa.

## Liikevaihto kasvoi 55 prosenttia

YIT-konsernin liikevaihto tammi-syyskuulta nousi 2 223,9 milj. euroon (1-9/2003: 1 435,7 Me). Kasvua edellisestä vuodesta oli 55 prosenttia. Liikevaihdosta 43 prosenttia tuli Kiinteistötekniisistä palveluista, 47 prosenttia Rakentamispalveluista, 6 prosenttia Teolli-

suuden palveluista ja 4 prosenttia Tietoverkkopalveluista.

## Liikevaihto toimialoittain (milj. euroa)

	1-9/ 2004	1-9/ 2003	Muutos %
Kiinteistötekniiset palvelut	969,3	241,9	*)
Rakentamispalvelut	1 055,6	961,4	10
Teollisuuden palvelut	141,3	153,8	-8
Tietoverkkopalvelut	90,4	93,0	-3
Muut erät	-32,7	-14,4	*)
<b>YIT-konserni yhteensä</b>	<b>2 223,9</b>	<b>1 435,7</b>	<b>55</b>

\*) Muutos yli 100 %

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan. Kasvava osuus konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapito-liiketoiminnasta. Katsauskaudella tämän liiketoiminnan osuus nousi 713,0 milj. euroon (324,5 Me), mikä oli 32 prosenttia (23 %) koko liikevaihdosta.

Kansainvälisen liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 875,6 milj. euroa (291,5 Me) eli 39 prosenttia (20 %). Liikevaihdosta 61 prosenttia tuli Suomesta, 30 prosenttia muista Pohjoismaista, 5 prosenttia Baltian maista ja 3 prosenttia Venäjältä.

YIT:n strategiana on vahvistaa rakentamispalveluja Baltian maissa ja Venäjällä sekä kiinteistötekniisiä palveluja ja tietoverkkopalveluja näiden lisäksi kaikissa Pohjois- maissa.

## Liikevoitto kasvoi merkittävästi

Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliiketoimintoja (EBITA) oli 119,8 milj. euroa (95,2 Me) eli 5,4 prosenttia (6,6 %) liikevaihdosta. Liikevoitto (EBIT) oli 97,2 milj. euroa (85,8 Me) ja liikevoittoprosentti 4,4 (6,0 %).

Vertailukauden liikevoittoa kasvatti Makroflexin myynnistä syntynyt 30 miljoonan euron myyntivoitto. Sitä puolestaan pienensi 5,7 milj. euron summa, jonka YIT kirjasi tappiokseen Helsingin käräjäoikeuden helmikuussa 2003 antaman päätöksen perusteella. Kiista koski SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön vuonna 1999 valmistuneen saneerauksen muutos- ja lisätöitä. YIT on valittanut päätöksestä. Ilman vertailukauden kertaluonteisia erä liikevoiton kasvu oli 58 prosenttia.

## Liikevoitto (EBIT) toimialoittain (milj. euroa)

	1-9/ 2004	1-9/ 2003	Muutos %
Kiinteistötekniiset palvelut	1,0	-	-
Rakentamispalvelut	82,9	78,9	5
Teollisuuden palvelut	5,3	-	-
Tietoverkkopalvelut (YIT Installaatiot)	11,5	6,2	85
Muut erät	-3,5	-6,6	-47
<b>YIT-konserni yhteensä</b>	<b>97,2</b>	<b>85,8</b>	<b>13</b>

Tulos ennen satunnaisia erä ja veroja oli 85,1 milj. euroa (75,4 Me). Tulos verojen jälkeen oli 58,8 milj. euroa (50,2 Me). Sijoitetun pääoman tuotto katsauskauden lopussa päättyneeltä 12 kuukauden jaksolta oli 15,8 prosenttia (18,5 %).

Osakekohtainen tulos oli 0,96 euroa (0,86 e). Osakekohtainen oma pääoma oli 7,05 euroa (6,73 e). Omavaraisuusaste oli 29,5 prosenttia (33,2 %).

## Tilaukanta puolitoista miljardia euroa

Konsernin markkina-asema on vahva. Tulot-tamaton tilaukanta katsauskauden päättyessä oli 1 521,0 milj. euroa (1 416,5 Me). Vuoden vaihteessa tilaukanta oli 1 490,1 milj. euroa. Kansainvälisen toiminnan tilauskanta nousi 596,8 milj. euroon (291,9 Me), mikä oli 39 prosenttia (21 %) koko tilauskannasta. Tilaukannan katesisältö on hyvä. Osa konsernin huolto- ja kunnossapito-liiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilauskannassa.

## Tilaukanta toimialoittain (milj. euroa)

	9/ 2004	9/ 2003	Muutos %
Kiinteistötekniiset palvelut	564,6	419,9	34
Rakentamispalvelut	752,8	868,7	-13
Teollisuuden palvelut	115,5	62,6	85
Tietoverkkopalvelut	88,1	65,3	35
<b>YIT-konserni yhteensä</b>	<b>1 521,0</b>	<b>1 416,5</b>	<b>7</b>

Rakentamispalvelujen tilauskanta aleni alhaisen toimitilakäynnän aiheuttamien hankesiirtymien takia. Teollisuuden palvelujen tilauskannan 85 prosentin kasvun merkittävin tekijä oli Fortumin Diesel-hankkeesta saatu suuri toimitus- ja asennusurakka.

## Konsernin rahoitusasema säilyi hyvänä

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella hyvänä. Korolliset luotot kauden lopussa olivat 291,6 milj. euroa (281,8 Me) ja nettovelat 251,4 milj. euroa (246,9 Me). Nettorahoituskulut olivat 12,1 milj. euroa (10,4 Me) eli 0,5 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta. Likvidit varat katsauskauden päättyessä olivat 40,2 milj. euroa (34,9 Me). Velkaantumisaste kauden lopussa oli 57,8 prosenttia.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 70 prosenttia (56 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 71 prosenttia (34 %).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennus-aikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 187,4 milj. euroa (180,5 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 4,4 milj. euron (3,7 Me) korot sisältyvät netto-rahoituskuluihin.

Konsernitaseen loppusumma kauden päättyessä oli 1 618,7 milj. euroa (1 323,9 Me). Taseen kasvu johtui pääasiassa Building Systems -yrityskaupasta.

## Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tammi-syyskuussa olivat 21,4 milj. euroa (187,6 Me) eli 1,0 prosenttia (13,1 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 5,6 milj. euroa (5,4 Me) ja tietotekniikkaan 3,5 milj. euroa (3,2 Me). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,5 milj. euroa (0,5 Me). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konserniliikearvo, olivat 10,8 milj. euroa (178,5 Me). ABB:n Building Systems -liiketoimintojen ostosta syntyneitä liikearvoa poistettiin kaudella 13,3 milj. euroa ja konserniliikearvoa 1,2 milj. euroa. Muista yritysostoista syntyneitä konserniliikearvoa poistettiin 7,8 milj. euroa.

## Muutoksia konserni-rakenteessa

YIT Building Systems Oy:n ruotsalaiset tytäryhtiöt YIT Building Systems AB ja YIT Calor AB muodostivat yhdessä YIT Sverige AB -nimisen yhtiön 1.10.2004 alkaen.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy sulautui YIT Kiinteistöteknikka Oy:hyn 30.8.2004 ja YIT Safetytec Oy 1.10.2004.

Rakentamispalveluihin kuuluvan AS FKSM:n latvialaiset tytäryritykset YIT Latvija SIA ja TOP Maja SIA fuusioitiin 31.8.2004 tytäryritys SIA FKSM:ään ja yhtiön nimeksi muutettiin YIT Celtnieciba SIA. YIT Rakenus Oy toimii siten Latviassa YIT Celtnieciba SIA:n kautta.

## Henkilöstön määrä

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 22 012 (13 846) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstön määrä oli 22 013 (22 144). Vertailukaudella henkilöstön keskimäärän kasvu johtui Building Systems -yrityskaupasta. YIT:n henkilöstöstä 55 prosenttia työskentelee Suomessa, 36 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 9 prosenttia Baltian maissa ja Venäjällä.

### Henkilöstö toimialoittain 30.9.2004

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Kiinteistötekniiset palvelut	12 451	57 %
Rakentamispalvelut	4 934	22 %
Teollisuuden palvelut	2 992	14 %
Tietoverkkopalvelut	1 341	6 %
Konsernipalvelut	295	1 %
YIT-konserni yhteensä	22 013	100 %

### Henkilöstö maittain 30.9.2004

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Suomi	11 993	55 %
Ruotsi	4 322	20 %
Norja	2 513	11 %
Tanska	1 164	5 %
Viro, Latvia ja Liettua	1 188	5 %
Venäjä	833	4 %
YIT-konserni yhteensä	22 013	100 %

## Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 61 046 750 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden lukumäärä 30 523 375 kappaletta. Yhtiökokouksen päätöksellä osakkeen nimellisarvo muutettiin 26.3.2004 kahdesta eurosta yhdeksi euroksi, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui. Vuoden 2002 C-optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin 35 130 eurolla 6.5.2004, 78 060 eurolla 28.6.2004 ja 18 780 eurolla 23.8.2004. Kauden lopussa osakepääoma oli 61 178 720 euroa ja osakkeiden määrä 61 178 720 kappaletta.

Katsauskauden aikana käytiin kauppaa 250 305 kappaleella vuoden 2002 C-optio-oikeuksia keskihintaan 19,49 euroa/kappale.

Kauden aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut kauden päättyessä voimassa valtuutusta osake-

antiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Katsauskauden aikana yhtiöllä ei ollut omia osakkeita eikä voimassa olevaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita.

## Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Osakkeen keskipurssi kauden aikana oli 15,78 euroa (9,27 e). Kauden ylin kurssi oli 17,53 euroa (11,38 e) ja alin 13,51 euroa (7,01 e). Kauden lopussa päätöskurssi oli 15,85 euroa (11,00 e). Osakevaihdon arvo katsauskaudella oli 492,5 milj. euroa (187,6 Me) ja vaihdettujen osakkeiden määrä 31 206 346 (20 245 866) kappaletta. Luvut on muutettu osakkeiden nykyistä kaksinkertaista lukumäärää vastaaviksi.

Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 969,7 milj. euroa (662,6 Me).

## Osakkeenomistajien määrän kasvu jatkui

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 4 928 (3 271) ja sen päättyessä 7 059 (3 997). Yksityssijoittajien määrä kasvoi vuoden alusta noin 1 900:lla.

Ulkomaisessa omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan kauden alussa 19,9 prosenttia (22,1 %) ja sen päättyessä 24,5 prosenttia (20,1 %). Muu ulkomainen omistus kauden lopussa oli 2,0 prosenttia (3,6 %), joten kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli yhteensä 26,5 prosenttia (23,7 %) yhtiön koko osakemäärästä.

Kolmannen neljänneksen aikana ei tehty liputusilmoituksia omistussuosuden muutoksista.

## IAS/IFRS-säännösten käyttöönotto

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

YIT alkaa raportoida IAS/IFRS-säännösten mukaisesti vuoden 2005 alusta. Valmistelemina toimina vuonna 2004 on laskettu ensimmäisen ja toisen neljänneksen aikana voimassa olevien standardien mukaiset

IFRS-vertailuluvut avaavasta taseesta 1.1.2004. Vuoden loppuun mennessä muutetaan myös vuoden 2004 väli tilinpäätökset IFRS-säännösten mukaisiksi.

Keskeisimpiä muutoksia laskentaperiaatteissa ovat kaksinkertaisen liikevaihdon poistuminen perustajaurakoinnissa sekä muutokset osatuloutuksessa ja 10-vuotisivastuiden kirjaamisessa. IFRS: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 IFRS:n mukaan varauksina taseeseen, kun ne nykyisin kirjataan kuluksi toteutuneen perusteella. Perustajaurakoinnin tulouttamismenettelyssä tapahtuvat muutokset tulevat kasvattamaan taseen korollisia velkoja, mutta alentamaan taseen loppusummaa. Valmisteilla olevalla lainmuutoksella TEL-vakuutuksen työkyvyttömyysosa täsmentynee maksupohjaiseksi, jolloin siitä ei aiheutuisi yhtiön omaa pääomaa pienentävää laskennallista velkaa. Tarkempi selvitys muutoksista annetaan seuraavan vuosittain päätöksen yhteydessä.

## Markkinatilanne

Kansainvälisen talouden voimakas kasvu on kääntänyt Pohjoismaissa viennin ja investoinnit kasvuun. BKT:n kasvu nopeutuu taloudellisten ennustelaitosten mukaan tänä ja ensi vuonna kaikissa Pohjoismaissa 2,5 - 3,5 prosenttiin eli nopeammaksi kuin koko EU:n alueella. Kasvu tasaantuu 2 - 3 prosenttiin vuonna 2006. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan BKT:n ja investointien kasvuvauhti on Pohjoismaihin nähden kaksinkertainen. Talouskehityksen riskeinä ovat lähinnä öljyn ja eräiden raaka-aineiden nopean hintakehityksen aiheuttama inflaatio, joka vaikuttaisi korkotasoihin, sekä USA:n dollarin mahdollisen heikkenemisen aiheuttama hidastusvaikutus Euroopan talouskehitykseen. Toisaalta korkea öljyn hinta tukee Norjan ja Venäjän talouskasvua.

## Suomi

Elinkeinoelämän Keskusliiton syyskuun suhdannebarometrin mukaanteollisuuden, rakentamisen ja palvelualojen suhdannenäkymät ovat myönteiset. Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen ETLA:n syyskuun suhdannekatsauksen mukaan nykyisen noususuhdanteen

huippu ajoittuu vuodelle 2005. Investointien nopein kasvu olisi vuonna 2006. Investoinnit vähenivät vielä viime vuonna 2,1 prosenttia. Tänä vuonna ne kasvavat 2,5 prosenttia, ensi vuonna 4,1 prosenttia ja edelleen 4,9 prosenttia vuonna 2006. ETLA ennustaa rakennustuotannon kasvavan vuosina 2003 - 2008 keskimäärin 3,5 prosentin vuosivauhdilla eli selvästi nopeammin kuin edellisellä viisivuotisjaksolla. Maa- ja vesirakennustuotanto kasvaa talonrakentamista nopeammin suurten liikenne- ja energiainfrastruktuurihankkeiden ansiosta.

Rakennusteollisuus RT arvioi lokakuussa talonrakentamisen kasvavan sekä tänä että ensi vuonna 3 prosenttia. Asuntoja aloitetaan kumpanakin vuonna noin 32 000. Asuntojen kysyntää tukee vilkkaana jatkuva muuttoliike, kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu ja edelleen matala vaikkakin maltillisesti kohoava korkotaso. Suomea Euroconstructissa edustava VTT arvioi korjausrakentamisen kasvavan seuraavan kymmenen vuoden aikana keskimäärin 3 - 4 prosentin vuosivauhdilla. Korjausrakentamisen kasvu tukee kysyntää kiinteistötekniikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, turva- ja automaatiourakointi ja kunnossapito).

Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneverkkojen rakentamisen ja kunnossapidon kokonaismarkkinat eivät kasva vielä tämän vuoden aikana. Sen sijaan laajakaistayhteyksien kysyntä säilyy korkealla tasolla. Myös tietoliikenneoperaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa jatkuvan ja kasvattavan YIT:n markkinapotentiaalia.

## Ruotsi

Ruotsin talous on lähtenyt nousuun viennin vetämänä. BKT kasvaa Nordean syyskuun ennusteen mukaan tänä vuonna 3,4 prosenttia, ensi vuonna 3,2 prosenttia ja 2,5 prosenttia vuonna 2006. Vienti kasvoi viime vuonna 5,5 prosenttia. Nordea ennustaa viennin kasvuksi 8,4 prosenttia tänä vuonna, 7,0 prosenttia ensi vuonna ja 5,9 prosenttia vuonna 2006. Viennin nopean kasvun seurauksena teollisuuden investoinnit kääntyvät tänä vuonna 2,5 prosentin kasvuun kahden vuoden jyrkän supistumisen jälkeen. Ensi vuonna teollisuuden investoinnit kasvavat jo 9,5 prosenttia ja 7,0 prosenttia vuonna 2006.

Rakennusinvestointien tämän vuoden nopea kasvu hidastuu ensi vuonna 4,7 prosenttiin ja edelleen 2,9 prosenttiin vuonna

2006. Teollisuuden rakennusinvestoinnit käynnistyvät tänä vuonna ja kasvavat ensi vuonna Ruotsin rakennusteollisuusliiton Sveriges Byggindustrierin mukaan 10 prosenttia. Sveriges Byggindustrier ilmoitti syyskuun lopulla rakentamisen matalasuhdanteen olevan ohi. Vuoden alkupuoliskolla aloitettiin 25 prosenttia enemmän asuntoja kuin viime vuoden vastaavana aikana. Liiton arvion mukaan aloitusvauhti hidastuu loppuvuoden aikana ja koko vuoden asuntoaloitusten määrä nousee 24 500 asuntoon. Lähivuosina aloitetaan vuosittain noin 25 000 asuntoa. Muu talonrakentaminen lisääntyy vasta vuonna 2006. Rakennusten korjaustoiminnan kasvu jatkuu tasaisesti noin 2 prosentin vauhdilla.

Konjunkturiinstitiutin (KI) lokakuun lopussa julkaistun suhdannebarometrin mukaan teollisuuden suhdannenäkymien paraneminen jatkuu. Teollisuuden ja rakennusteollisuuden luottamusindikaattorit ovat korkeimmalla tasolla neljään vuoteen. Rakennusteollisuus ilmoittaa uusien tilausten lisääntyneen nopeasti viimeisen puolen vuoden aikana, ja neljä viidenneistä rakennusyhteyksistä on tyytyväisiä tilauskantaansa. Rakentamisen arvioidaan lisääntyvän tämän vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kaksi kolmasosaa alan yrityksistä arvioi aktiviteetin lisääntyvän seuraavan vuoden aikana. Useiden suurten teollisuusinvestointien käynnistämistä on jo päätetty. Teollisuuden korkea kapasiteetin käyttöaste ja hyvät rahoitusmahdollisuudet tukevat investointien kasvua.

## Norja

Norjan taloudessa on kesästä 2003 lähtien vallinnut noususuhdanne. Norjan tilastokeskuksen lokakuun lopussa julkistettu suhdannebarometri osoitti teollisuuden tuotannon, uusien tilausten ja markkinahintojen nousseen kolmannella neljänneksellä. Kapasiteetin käyttöaste oli 80 prosenttia. Teollisuuden suhdanneindikaattorin arvo oli vuoden 2000 korkeasuhdanteen tasolla.

Norjan tilastokeskuksen SSB:n syyskuun ennusteen mukaan tämän vuoden Manner-Norjan BKT kasvaa 3,9 prosenttia ja 2,9 prosenttia vuonna 2005. Vuonna 2006 kasvu on 2,8 prosenttia. Kiinteät investoinnit kasvavat tänä vuonna 8,4 prosenttia ja kahtena seuraavana vuonna 4,7 ja 4,4 prosenttia. Öljyn hinnan nousu on lisännyt off shore -investointeja. Yksityinen kulutus kasvaa tänä vuonna 5 prosenttia ja ensi vuonna 4,7 prosenttia. Vuonna 2006 yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan nousevan 5,1 prosenttiin.

Norjan keskuspankin ohjauskoron lasku 7 prosentista 1,75 prosenttiin viimeksi kuluneen kahden vuoden aikana tukee kulutusta ja investointeja. Prognosesenteret arvioi ohjauskoron nousevan korkeintaan 2,5 prosenttiin vuoden 2005 loppuun mennessä. Maltillista korkokehitystä tukee kuluttajahintojen nousuvauhdin hidastuminen tänä vuonna 0,6, ensi vuonna 1,6 ja 2 prosenttiin vuonna 2006.

Norjan rakennusteollisuusliitto BNL ennusti syyskuun lopulla asuntojen aloitusmäärän nousevan tänä vuonna 28 000 asuntoon ja tasaantuvan kahden seuraavan vuoden aikana 27 000 asunnon tasolle. Prognosesenteretin mukaan tämän vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana on aloitettu 19 235 asunnon rakentaminen, mikä on 28 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana aikana. Pelkästään Oslossa kolmannella neljänneksellä aloitettiin 57 prosenttia enemmän asuntoja kuin vuotta aikaisemmin. Osloon suuntautunut muuttoliike on lisännyt kerrostaloasuntojen osuutta omakotitalojen kustannuksella. Vuoden alkupuolella merkittävä osa asunnoista myytiin jo ennen kuin rakentaminen oli aloitettu. Loppuvuodesta myynti tulee tasaantumaan asuntotuottajien liiton Boligprodusentenes Foreningin mukaan.

Muiden rakennusten aloitusmäärä oli tammi-elokuussa SSB:n mukaan 2,4 miljoonaa neliometriä eli 22 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana aikana. Muiden rakennusten suhdanneura on BNL:n mukaan samanlainen kuin asunnoilla. BNL:n arvion mukaan tänä vuonna muita rakennuksia aloitetaan 3,3 miljoonaa neliometriä ja kahtena seuraavana vuonna kumpanakin noin 3,1 miljoonaa neliometriä.

### **Tanska**

Nordea ennakoii syyskuun katsauksessaan Tanskan talouden noususuhdanteen alkaneen yksityisen kulutuksen ja viennin vetämänä. Investoinnit kasvavat tänä vuonna 3,4 prosenttia. Kahtena seuraavana vuotena investointien kasvunopeus asettuu noin 2,5 prosenttiin. Verohelpotukset lisäävät käytävissä olevia tuloja vuosina 2004 - 2007. Taloudellisten tutkimuslaitosten BKT:n kasvunusteiden keskiarvot tälle vuodelle ovat 2,2 ja ensi vuodelle 2,4 prosenttia. Yksityisen kulutus kasvaa tänä vuonna 3,4 ja ensi vuonna 2,8 prosenttia. Euroconstruct arvioi kesäkuussa kiinteiden investointien lisääntyvän keskimäärin 4 prosentin vauhdilla vuosina 2004 - 2006.

Tanskan rakennustyönantajaliitto Dansk Byggeri arvioi heinäkuussa tämän ja ensi vuoden näkymät vakaiksi. Aloitettavien talonrakennusten pinta-ala kasvaa 3 prosenttia sekä tänä että ensi vuonna. Vaparaohoitteinen asuntotuotanto ylläpitää asuntotuotannon tason vakaana kotitalouksien suotuisan tulokehityksen ja matalien korkojen ansiosta. Tänä vuonna aloitetaan 23 500 ja ensi vuonna 24 500 asunnon rakentaminen. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenee. Korjausrakentaminen kasvaa tänä vuonna 3 prosenttia ja ensi vuonna vain vähän. Aktiiviteetti keskittyy Kööpenhaminan ja suurten kaupunkien alueille. Dansk Byggeri on lokakuussa arvostellut Tanskan tilastokeskuksen rakennustilastojen luotettavuutta useiden suurehkojen korjausten takia, jotka ovat vaikeuttaneet ennustamista. Dansk Byggerin arvion mukaan viimeisimpien tietojen mukaan rakentamisen kehitys voi olla heikompi kuin heinäkuun ennusteen perusteella voisi olettaa. Lokakuussa julkistettu rakennusteollisuutta koskeva suhdannebarometri oli kuitenkin varovaisen positiivinen.

### **Baltia ja Venäjä**

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n ja investointien kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Venäjän talouskasvu on korkean öljyn hinnan ja vahvan kotimaisen kysynnän ansiosta tänä vuonna noin 7 prosentin kasvussa. Nordea ennustaa Venäjän investointien kasvuksi tänä vuonna 10 ja ensi vuonna 7 prosenttia.

Viime toukokuussa toteutunut Viron, Latvian ja Liettuan EU-jäsenyys ylläpitää kaksinumeroista investointien kasvuvauhtia tämän ja ensi vuoden aikana. Viro ja Liettua kuuluvat jo ERM2 -valuuttakurssijärjestelmään ja Latvia liittyy siihen vuoden 2005 alusta. EU:n tuet ja jäsenyyden tuomat suorat investoinnit vahvistavat uusien jäsenmaiden talouskasvua useiden vuosien ajan. Baltian maiden BKT:n kasvu on jatkunut kotimaisen kulutuksen ja investointien vetämänä, mutta viennin merkitys korostuu sen nopean kasvun takia lähivuosina. Samalla vaihtotaseongelma helpottuu.

Keskiluokan vaurastuminen on vahvistanut vaparaohoitteisten asuntojen kysyntää Moskovan ympäristössä, Pietarissa ja Baltian maiden pääkaupungeissa.

## **TOIMIALOJEN TULOSKEHITYS**

### **Kiinteistötekniset palvelut**

Kiinteistöteknisten palveluiden liikevaihto oli 969,3 milj. euroa (241,9 Me). Huolto- ja kunnossapitoliikeyrityksen osuus toimialan liikevaihdosta oli 56 prosenttia. Liikevaihdosta 37 prosenttia tuli Ruotsista, 33 prosenttia Suomesta, Baltian maista ja Venäjältä, 22 prosenttia Norjasta ja 8 prosenttia Tanskasta.

Ostetun Building Systems -liiketoiminnan tase yhdisteltiin ensimmäisen kerran konsernitaseeseen eli konsolidoitiin 31.12.2003. Liiketoiminta on ensimmäisen kerran kirjattu neljältä kuukaudelta 29.8.2003 alkaen vuoden 2003 neljänneksen neljänneksen lukuihin.

Kiinteistöteknisten palvelujen liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliiketoimintoja (EBITA) oli 19,1 milj. euroa. Building Systems -kaupasta tehtiin 14,5 milj. euron liikearvo- ja konserniliiketoimintot. Toimialan liikevoitoksi (EBIT) muodostui 1,0 milj. euroa.

Tanskan yksikön kauden tulokseen sisältyy yhteensä 4 milj. euron tappiovaraus Tanskan laivaston kahden sotalaivan sähköistysprojektissa. Projekti siirtyi Building Systemsin kaupan mukana ABB:ltä. Toinen laivoista on valmis ja luovutettu ja toinen valmistuu kesäkuussa 2005. Tappio on kirjattu koko projektin eli molempien laivojen osalta katsauskauden tulokseen.

Tilaukanta kauden lopussa oli 564,6 milj. euroa (419,9 Me). Kauden lopussa toimialan palveluksessa oli 12 451 henkeä, joista 4 311 työskenteli Ruotsissa, 4 022 Suomessa, 2 513 Norjassa, 1 164 Tanskassa ja 441 Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Venäjällä.

### **Ruotsissa yhtiöiden yhdistyminen vahvistaa tarjontaa**

Ruotsissa toimivien yhtiöiden yhdistymisen myötä muodostetun YIT Sverige AB:n liikevaihto oli 362,5 milj. euroa. Liikevaihdosta huollon ja kunnossapidon osuus oli 49 prosenttia. Tilaukanta oli 184,2 milj. euroa (197,1 Me).

Kiinteistötekniset palvelut toimialan ruotsalaiset yhtiöt yhdistyivät YIT Sverige AB:ksi 1.10.2004. Yhdistymisen myötä YIT pystyy nyt yhtenä yhtiönä tarjoamaan Ruotsissa ainutlaatuisen kokonaisuuden teknisiä asennuspalveluja, käynnissä- ja kunnossapitopalveluja sekä kiinteistöjen hallinnointi- ja johtamis- eli Facility Management palveluja.

Markkinat ovat kehittyneet Ruotsissa kokonaisuutena myönteisesti. Rakennus-

markkinat ovat alkaneet elpyä, mutta alan sisällä kehitysnäkymät vaihtelevat. Asuntorakentaminen on lisääntynyt nopeasti, mutta muu rakentaminen on vielä tänä vuonna vähäistä. Viennin kasvun myötä käynnistyneet investoinnit ja teollisuuden hankkeet ovat kuluvana vuonna kasvattaneet kiinteistötekniikan markkinoita. Koko vuoden osalta kiinteistötekniikan palveluiden markkinat pysyvät edellisvuotisella tasolla. Vuosina 2005 ja 2006 niiden odotetaan kasvavan kolmesta neljään prosenttia.

Saneerausten, modernisointien ja kiinteistöpalveluiden markkinat kehittyvät vakaasti ja niissä odotetaan lievää kasvua tulevina vuosina.

Kauden aikana London & Regional Properties uudisti sopimuksensa YIT:n kanssa kiinteistöjensä hallinnoinnista ja kehittämisestä. Kiinteistöjen laajuus on 1 250 000 neliometriä ja ne sijaitsevat eri puolilla Ruotsia. Uusi sopimus on voimassa vuoden 2009 helmikuun loppuun asti.

Uutena tilauksena saatiin ilmanvaihdon asennukset GMP-laitokseen AstraZenecalle Södertäljeen. Laitoksen ilmanvaihdon ja -paineen säätelyssä hyödynnetään YIT:n Optilab-järjestelmää.

YIT toteuttaa myös putkistoasennuksia Stora Enson uuteen paperikoneeseen Kvarnsvedenissä. Työ jatkuu vuoteen 2005.

### **Suomessa teollisuuden kysynnässä odotetaan kasvua**

YIT Kiinteistötekniikka Oy:n liikevaihto Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä oli kaudella 317,5 milj. euroa. Liikevaihdosta huollon ja kunnossapidon osuus oli 65 prosenttia. Tilaukanta oli 219,2 milj. euroa (121,4 Me).

Yleinen markkinatilanne on pysynyt pääosin samanlaisena kuin edellisen kauden katsauksen aikaan. Liiketoimien kysyntä pysyy virkeänä loppuvuoden, mutta toimittarakentaminen jatkuu vähäisenä myös lähiaikoina. Julkinen rakentaminen pysyy kohtuullisena kasvualueilla, mutta on muualla hiljaista. Uudisasuintuotanto pysyy vakaana loppuvuoden. Teollisuudessa odotetaan kysynnän piristymistä. Kiinteistöpalveluiden yllä- ja kunnossapitotoiminta sekä kiinteistömanageraus on vilkasta.

Baltian maiden markkinoilla kasvu on selvästi nopeampaa kuin Suomessa. Liiketoiminta on kaikissa maissa vielä muotoutumassa osaksi EU:n markkinoita. Venäjällä markkinat kehittyvät myönteisesti luoden mahdollisuuksia talotekniikassa ja kiinteistöpalveluissa.

Kolmannen neljänneksen aikana aloitettiin Vaasassa Keski-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kehitysvammaisten hoitokodin LVIS-työt potilasturvajärjestelmiseen, Kajaanissa Wetterin autotalon LVIS-työt, Helsingin yliopiston Porthania-rakennuksen LVI-saneeraustyöt, Pohjoismaiden suurimman Bauhaus-tavaratalon sammutuslaiteturakka Tampereella sekä sammutuslaiturakat Finnforest Oy:n moduulitehtaaseen Hartolaan ja Kokkolan Halpahalli Oy:n keskusvarastoon. Teollisuuskohteina alkoivat UPM Kymmene Oyj:n Siistaamo-projekti Kaipolassa, M-real Oyj:n Helmi-projektin konesali-ilmastointi Kaskisissa ja Helsingin Energian Viikinjärven sähköaseman kaapelointi. Liettuassa YIT Technika aloitti 14-kerroksisen toimitalon LVIS-työt Akropolis-kauppakeskuksen yhteyteen.

Ylläpidosta allekirjoitettiin sopimukset mm. Tieliikelaitoksen kanssa keli- ja liikennekameroiden ylläpidon jatkosta, Telia-Sonera Oyj:n kiinteistöjen manageeraus-sopimuksen jatkosta vuodelle 2005 sisältäen optiot vuosille 2006 ja 2007 sekä Wärtsilän kiinteistöjen huoltotoista Vaasassa.

YIT:n yhteistyönä toteutetaan YIT Keskukset Rovaniemelle, Jyväskylään, Kokkolaan ja Turkuun, useita asuntokohteita eri puolilla Suomea ja Pietarissa sekä esimerkiksi Pursialan Voimalaitos Etelä-Savon Energia Oy:lle Mikkelissä. Merkittävänä yhteiskohteenä jatkui Helsingissä Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen toimitilahanke. Tiloihin asennettava YIT:n kehittämä ns. avoin automaatiojärjestelmä mahdollistaa uusia mielenkiintoisia palvelukonsepteja.

Elokuussa ruotsalaisen Envac Groupin kanssa allekirjoitettiin yhteistyösopimus, jonka tavoitteena on tuoda Envacin kehittämä, edistyskäsittely alipainetekniikkaan perustuva asuin- ja toimistojätteiden keräysjärjestelmä Suomen ja Venäjän markkinoille. YIT:n Rakentamispalvelut selvittää järjestelmän käyttöönottoa merkittävässä aluerakentamiskohteissaan Suomessa. Yhteistyö on herättänyt mielenkiintoa myös Moskovassa keskustan huippuluokan asuntokohteiden ja joidenkin sairaaloiden osalta.

### **Norjassa asuntojen ja liiketoimien rakentaminen piristynyt**

YIT Building Systems AS:n liikevaihto oli 213,2 milj. euroa. Liikevaihdosta huollon ja kunnossapidon osuus oli 72 prosenttia. Tilaukanta oli 75,1 milj. euroa (54,4 Me).

Uusien asuntojen rakentamisessa aloitusmäärät ovat nousseet kolmannek-

sen edellisvuotista korkeammalle ja koko vuoden osalta määrän uskotaan olevan viidenneksen edellisvuotista suurempi. Asuntojen modernisointien markkinat ovat myös kasvaneet vuoden takaisesta. YIT:n kannalta merkityksellistä on kerrostalohankkeiden kehittyminen.

Myös liiketilarakentaminen on alkanut kasvaa aloitusmäärällä mitattuna. Aloitettujen hankkeiden pinta-ala on noin viidenneksen edellisvuotista suurempi. Erityisen vilkasta liikerakentaminen on Osloon alueella.

Euroconstruct arvioi markkinoiden kasvavan vuonna 2004 vajaat 8 prosenttia. Hankkeiden aloittamisesta teknisiin töihin kuluvan viiveen johdosta kehitys näkyy YIT:n toiminnassa vuoden vaihteen tienoilla.

Kolmannen neljänneksen aikana YIT sai tilauksen sähkö- ja putkityöt sekä ilmanvaihdon kattavasta teknisestä kokonaisratkaisusta Heimdal Entreprenörilta Trondheimiin rakennettavaan yli sataan energiaystävälliseen asuntoon sekä NCC:ltä Stavangeriin rakennettaviin asuntoihin. Skanskalta YIT sai tilauksen putkitöistä, viemäroinnistä, jäähdytys- ja sammutusjärjestelmistä yhtiön uuteen pääkonttoriin Oslossa. PEABille toimitetaan Oslossa hoitokotiin ratkaisu, joka kattaa ilmanvaihdon, sähkö- ja putkityöt sekä viemäroinnin, lämmityksen ja sammutusjärjestelmät.

Vuosineljänneksen aikana solmittiin kolme uutta teknisten palveluiden kehitys-sopimusta. Sopimus armeijan kiinteistöjen kehittämisestä ja kunnossapidosta vastaavan Forsvarsbyggin kanssa kattaa kaikki armeijan kaakkoiset toimipisteet ja CG Holdingin kanssa 55 vähittäisliikettä, kolme suurta ostoskeskusta sekä kaksi lasi- ja posliinitehdasta. NetComin kanssa solmittu sopimus liittyy voimalähde- ja tietoliikenne-palveluihin.

Carnegie Mellon yliopiston kanssa jatketaan yhteistyötä, jossa selvitetään mahdollisuuksia hyödyntää sähkö- ja ilmanvaihtokanavia langattomassa viestinnässä. Valtion tukemassa hankkeessa YIT tutkii lisäksi mahdollisuuksia soveltaa suomalaista jäähallien teknistä konseptia Norjassa esimerkiksi jalka- ja käsipallohalleissa. Patentoidun ClimaCeil sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmän käytön laajentamista koko konserniin jatketaan.

### **Tanskan talouden näkymät myönteisiä**

YIT A/S:n liikevaihto oli 76,1 milj. euroa. Liikevaihdosta huollon ja kunnossapidon osuus oli 36 prosenttia. Tilaukanta oli 86,0 milj. euroa (47,0 Me).



Tanskan yksikön kauden tulokseen sisältyy tappiovaraus, yhteensä 4 milj. euroa Tanskan laivaston kahden sotalaivan sähköistysprojektissa. Projekti siirtyi Building Systemsin kaupan mukana ABB:ltä. Toinen laivoista on valmis ja luovutettu ja toinen valmistuu kesäkuussa 2005. Tappio on kirjattu koko projektin eli molempien laivojen osalta katsauskauden tulokseen.

Nordean ennusteiden mukaan Tanskan talous on kehittynyt odotetusti yksityisen kulutuksen vetämänä. Vienti lisääntyy vähitellen, mutta investoinnit eivät ole vielä käynnistyneet.

Työttömyyden odotetaan kääntyvän laskuun. Talouden suurimmat riskit liittyvät öljyn hinnan kehitykseen. Taloudellinen tasapaino säilytettäneen, sillä vaihtotaseen tai inflaation tuomia ongelmia ei ole nähtävissä.

Tanskan tilastokeskuksen mukaan odotukset rakentamis-, tuotanto- ja palveluteollisuuden kehityksestä ovat myönteisiä seuraavan vuosineljänneksen aikana.

Kolmannen neljänneksen aikana YIT sai ilmanvaihtotilauksen A.P.Moller – Mærskin pääkonttoriin Kööpenhaminassa. Lisäksi solmittiin sopimus sähkö-, ilmanvaihto-, ja putkistoasennukset kattavasta kokonaisvaltaisesta teknisestä toimituksesta Tanskan pedagogiselle yliopistolle Kööpenhaminassa. Sopimus sisältää myös projektinhallinnan vanhan yliopistorakennuksen modernisointihankkeessa.

## Rakentamispalvelut

Rakentamispalveluiden liikevaihto kasvoi 10 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1 055,6 milj. euroa (961,4 Me). Kunnossapito liiketoiminnan osuus oli 2 prosenttia (3 %) ja kansainvälisen liiketoiminnan osuus 18 prosenttia (14 %) liikevaihdosta. Liikevaihtoon sisältyy kaksinkertaista liikevaihtoa (oman tuotannon osakemyyntiä) 143,2 milj. euroa (168,4 Me).

Liikevoitto oli 82,9 milj. euroa (78,9 Me). Vertailukauden liikevoitto sisälsi kertaluonteisia eriä 24,3 milj. euroa. Tilaukanta kauden lopussa oli 752,8 milj. euroa (868,7 Me). Tilaukanta aleni alhaisen toimitilakysynnän aiheuttamien hankesiirtymien takia. Toimialan palveluksessa oli kauden lopussa 4 934 henkeä.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana panostettiin kannattavuuden parantamiseen Suomen liiketoiminnassa ja perustajaurakointimuotoisen asuntorakentamisen kasvattamiseen Venäjällä ja Baltiassa.

## Asuntokaupassa tasaantumista

Suomessa pääkaupunkiseudulla sekä kansainvälisen liiketoiminnan alueella Venäjällä ja Baltiassa asuntokauppa tasaantui alkuvuoden ennätystasolta. Pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa ja sen ulkopuolisissa kasvukaupungeissa asuntokauppa kävi koko vuosineljänneksen ajan hyvin. Suomessa myytiin kauden aikana 1 788 (1 685) vapaarahoitteista omistusasuntoa ja Venäjällä ja Baltiassa 785 (349) asuntoa. Uudisasuntojen kysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuoden viimeisen neljänneksen aikana.

Suomessa aloitettiin kauden aikana 2 099 (2 509) asunnon rakentaminen. Niistä 1 980 (2 227) oli vapaarahoitteisia asuntoja. Kauden lopussa rakenteilla oli yhteensä 2 889 (3 534) asuntoa, joista 2 770 (2 977) oli vapaarahoitteisia asuntoja. Sen aikana valmistui 2 429 (1 444) vapaarahoitteista asuntoa. Myymättömiä valmiita asuntoja oli kauden lopussa 234 (119) kappaletta.

Kansainvälisessä liiketoiminnassa asuntorakentamisen kasvu jatkui strategian mukaisesti. Kauden aikana käynnistyi 3 167 uudisasunnon rakentaminen Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Edellisvuoden vastaavana ajankohtana aloitettujen asuntojen määrä oli 199 asuntoa. Asuntoja valmistui 199 (214). Keskenäisiä rakenteilla olevia vapaarahoitteisia omistusasuntoja oli jakson lopussa 3 815 (973) kappaletta. Myymättömiä valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 9 (19) kappaletta.

Venäjällä asuntojen hinnat ovat viimeisen vuoden aikana nousseet merkittävästi. Kuluneen vuosineljänneksen aikana hintojen nousuvauhti tasaantui. YIT:n rakentamien vapaarahoitteisten asuntojen myyntihinta on Venäjän ja Baltian markkinoilla ollut viimeisen vuoden aikana keskimäärin vajaan kolmanneksen Suomessa myytävien asuntojen hinnasta.

Perustajaurakointimuotoisen asuntorakentamisen markkinanäkymien arvioidaan pysyvän hyvinä kaikilla YIT:n markkina-alueilla. Suomessa näkymiä tukevat kuntien välinen muuttoliike, kuluttajien myönteiset näkemykset oman taloutensa kehittymisestä sekä matala korkotaso. Venäjällä ja Baltian maissa uudisasuntojen kysyntää tukee voimakas talouskasvu. Asuntokysyntään pystytään vastaamaan hyvällä tonttivarannolla. Vuoden 2004 aikana arvioidaan Suomessa käynnistettävän noin 2 600 (vuonna 2003 aloituksia: 2 826) vapaarahoitteisen asunnon rakentaminen ja Venäjällä sekä Baltiassa vastaavasti 3 700 (351) asunnon rakentaminen.

## YIT:n tonttivaranto 30.9.2004

	Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m2	Tonttivarantoon sidottu pääoma, milj. euroa
<b>Suomi</b>		
Asuntotontit	1 415	157
Toimitilatontit	883	118
<b>Yhteensä</b>	<b>2 298</b>	<b>275</b>
<b>Baltia ja Venäjä</b>		
Asuntotontit	401	18
<b>Yhteensä</b>	<b>2 699</b>	<b>293</b>

## Muu talonrakentaminen

Vapaiden toimitilojen runsas määrä jarrutti Suomessa uusien toimitilahankkeiden käynnistämistä. Kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi kohtuullisena. Toimitilahankkeiden kilpailu-urakoiden kilpailutilanne säilyi kireänä sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Teollisuuden investointien ennakoidaan elpävän, mikä parantaa teollisuuden rakentamisen kysyntää loppuvuoden aikana.

Uusia urakoita talonrakentamisessa olivat vuoden kolmannella neljänneksellä Kaskisen BCTMP-laitos M-real Oyj:lle, Kartanonkosken koulu Vantaan kaupungille, Espoon kaupungin Aurorakodin saneeraus, TAVI-talon laajennus Helsingin kaupungin rakennusvirastolle, Lapin Yliopiston taiteiden tiedekunnan runkourakka Senaatti-kiinteistöille, Lidl-myymäliä Liedossa, Kiinteistö Oy Vihdin Haapakyläntie 2:n vuokra-asuntokohde YH Suomi Oy:lle, Kiinteistö Oy Oulun Isokatu 4:n asuintalo Oulun Osuuspankille, Asuintalo Vuorela Siilinjärven Vuokratalot Oy:lle, Paikusen jätevedenpuhdistamo Pärnussa, Ärimajan ostoskeskus Tallinnassa, kaasukompressorilaitos Öresundskraftille Ruotsissa, Johvin Konserttitalo Eesti Konserttitalle, Jurmalan kylpylähotelli SIA Ärimajalle Latviassa, moottoritehtaan varastorakennus ZAO Ford Motor Companylle Venäjän Vsevolodskissa sekä tehdasrakennuksen laajennus UAB Lietlinenille Kaunasissa.

## Useita uusia alueurakoita yleisten teiden kunnossapidossa

Maa- ja vesirakentamisen määrä kasvoi edellisvuodesta, mutta hintakilpailu jatkui kireänä. Kalliorakentamisen markkinatilanteen arvioidaan kehittyvän myönteisesti uusien isojen hankkeiden tullessa tarjousvaiheeseen.

Kauden aikana saatuja uusia kilpailu-urakoita olivat Itävyölän parantamistyöt Helsingin kaupungin rakennusvirastolle, muuntamo M120 Neste Engineeringille ja Lounais-Suomen vankilan maanalaiset

rakenteet Senaatti-kiinteistöille, Myllypuron entisen kaatopaikan kunnostus Helsingin kaupungin rakennusvirastolle ja instrumentointikenttärakennus Neste Jacobs Oy:lle.

YIT vahvisti markkina-asemiaan yleisten teiden kunnossapidossa. Kauden aikana saatuja uusia hoitourakoita olivat Espoon alueurakka vuosina 2004 - 2009, Nummen alueurakka vuosina 2004 - 2007, Pietarsaaren alueurakka vuosina 2004 - 2009, Imatran alueurakka vuosina 2004 - 2009, Raision alueurakka vuosina 2004 - 2007 ja Iisalmen alueurakka vuosina 2004 - 2007.

### **Kehitystoiminta**

Vuosineljänneksen aikana käynnistettiin hankkeet henkilöstöprosessien kehittämiseksi erityisesti rekrytoinnin ja perehdyttämisen osalta sekä YIT Koti asiakasprosessin ja asiakkuuden hallinnan kehittämiseksi.

Kauden aikana YIT myi unkarilaiselle Graphisoftille kehittämänsä tuotemallitekniologiaa ja osaamista sekä solmi yhtiön kanssa kumppanuussopimuksen tuotemallitekniologian kehittämisestä edelleen.

YIT on lisäksi mukana merkittävien kunta-asiakkaiden ja rakennusliikkeiden yhteisessä Rakennusteollisuus RT:n johtamassa hankkeessa, jossa kehitetään talonrakennusalan elinkaarimalleja.

### **Teollisuuden palvelut**

Teollisuuden palveluiden liikevaihto tammi-syyskuussa oli 141,3 milj. euroa (153,8 Me). Kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 67 prosenttia liikevaihdosta. Kansainvälisen liike-toiminnan arvo liikevaihdosta oli 7 prosenttia.

Liikevoitto oli 5,3 milj. euroa. Tilaukanta kauden lopussa oli 115,5 milj. euroa (62,6 Me), josta 12,9 milj. euroa oli kansainvälistä työvarantoa. Toimialan palveluksessa oli kauden lopussa 2 992 henkilöä.

### **Investointien kysyntä kääntymässä kasvuun**

Teollisuuden palveluiden liikevaihto on pienentynyt edellisvuotisesta johtuen pääosin investointien vähenemisestä. Pitkän hiljaisen kauden jälkeen investointien kysynnän odotetaan lisääntyvän loppuvuoden aikana.

Toimialan tilaukanta nousi kuluneen vuosineljänneksen aikana 57 prosenttia ja oli syyskuun lopussa 85 prosenttia suurempi kuin viime vuoden vastaavana aikana. Tilaukannan voimakas lisääntyminen johtui mm. Fortumin Diesel-hankkeen pohjaöljy- ja vety-yksikön teräsrakenteita, putkistoja ja laiteasennuksia koskevista tilauksista, jotka

voitettiin kovassa kansainvälisessä kilpailussa. Suomessa uutena kohteena saatiin myös UPM:n Kaipolan tehtaille toimitettavat siistaamon putkistot, joiden rakentamisen aloitetaan välittömästi. Viennin osalta merkittäviä kattilakorjaustilauksia sekä voimala-putkisto- ja säiliötoimituksia on saatu mm. Ruotsiin, Keski-Eurooppaan, Irlantiin, Etelä-Amerikkaan ja Kiinaan.

Alkavista investointihankkeista Olkiluotoon rakennettavan Suomen viidennen ydinvoimalan OL3:n ensimmäiset putkistoihin liittyvät kaupalliset tarjouskyselyt ovat tällä hetkellä laskennassa.

Suhteellisen hyvistä tulevaisuudennäkymistä huolimatta YIT:n Teollisuuden palveluiden kapasiteetti jää osaksi hyödynnettäväksi vielä vuoden 2005 ensimmäisellä neljänneksellä. Sen jälkeen kapasiteetin käyttöaste nousee voimakkaasti Diesel-hankkeen töiden käynnistyttyä.

### **Merkittäviä toimituksia kattilavalmistajille**

Kauden aikana toimitettiin merkittäviä putkisto- ja kattilavalmisteita kaikille suomalaisille kattilavalmistajille; Andritz Oy:lle, Foster Wheeler Energia Oy:lle, Kvaerner Power Oy:lle ja Noviter Oy:lle. Toimitukset liittyivät asiakkaiden vientitoimituksiin mm. Viroon, Saksaan, Portugaliin, Brasiliaan ja Kiinaan.

Viennin osalta keskeisin kohde oli suuren kaasukombilaitoksen putkistojärjestelmien toimitus Demag Delaval Industrial Turbo-machinery Ab:lle Riikaan. Toimituksia oli käynnissä myös Foster Wheeler Energia Oy:lle Irlantiin ja uusimpana toimitus Cellulosa Arauco y Constitucio'n S.A:lle Chileen.

Stora Enson WARMA-projektin kuuma-ierrelaitoksen prosessi- ja lämmöntalteenotto-putkistot sekä Wisapower Oy:n voimala-putkistourakka saatiin päätökseen.

Fortumin Porvoon jalostamolla jatkuivat pistolaiturin raakaöljylinjojen rakentaminen sekä Diesel-hankkeeseen liittyvien vety- ja pohjaöljy-yksiköiden maanalaisten putkistojen rakennustyöt. Muut Diesel-hankkeeseen liittyvät toimitukset jatkuvat alkuvuoteen 2006 saakka. Stora Enson Summan PK2 -putkistoprojektissa työt jatkuvat ensi vuoden alkupuolelle asti. M-realin Kaskisten tehtaan putkisillan asennustyöt jatkuvat tammikuuhun 2005.

### **Kunnossapidossa laajennettu**

#### **YIT:n sisäistä yhteistyötä**

Teollisuuden kunnossapidon osalta markkinakehitys on ollut suotuisaa ja toiminta oli aikaisempien kesien tapaan vilkasta. Kauden

aikana tehtiin runsaasti seisokkitöitä metsäteollisuudessa ja ydinvoimalaitoksilla.

Ydinvoimahuollon osalta aloitettiin tämän vuoden huoltoseisokin aikana valmistella erittäin vaativaa Timo-projektia, joka liittyy Teollisuuden Voiman voimalaitosten korkeapaineturbiinien vaihtoon. Toimitukset toteutetaan pääosin vuosien 2005 ja 2006 seisokkien aikana. Muutoin voimalaitosten kunnossapidon painopiste siirtyi kaudella Loviisaan ja Ruotsin laitoksiin.

Teollisuuden kunnossapidossa on laajennettu yhteistyötä Kiinteistötekniset palvelut -toimialaan kuuluvan YIT Sverige AB:n teollisuusyksikön kanssa. Alkusyyskuun aikana toimitettiin yhteistyönä merkittäviä kunnossapitoseisokitoimituksia Ruotsin itärannikon metsäteollisuuslaitoksiin mm. M-realille Örnsköldvikissä ja Husumissa sekä SCA:lle Obbolassa, jossa työt jatkuvat edelleen.

Instrumentointiasennusten kysyntä parantui selvästi alkuvuoteen verrattuna. Merkittävin instrumentointitoimitus toteutetaan Linde AG:lle Tornion AGAn ilmakaasutehtaalle. M-realin BCTMP-projektiin Kaskissa tehtiin projektointi- ja suunnittelupalveluja koskeva sopimus.

### **Tietoverkkopalvelut**

Vuosi 2004 on toteutunut Tietoverkkopalveluissa edellisvuotta paremmin. Liikevaihto tammi-syyskuulta oli 90,4 milj. euroa (93,0 Me, vertailukelpoinen 84,6 Me). Liikevaihdosta 76 prosenttia (60 %) perustui pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin ja 24 prosenttia (40 %) projektituotantoon. Liikevoitto oli 11,5 milj. euroa (6,2 Me). Tilaukanta katsauskauden lopussa oli 88,1 milj. euroa (65,3 Me). Toimialan palveluksessa oli kauden lopussa 1 341 henkeä.

Tuloskehityksen paraneminen on peräisin lähinnä omista kehittämis- ja tehostamistoimenpiteistä. Huolto- ja kunnossapitotoiminnan osuuden lisääntymiseen on vaikuttanut mobiiliverkkojen projektitöiden merkittävä väheneminen ja palvelukysynnän muuttuminen pienemmiksi ylläpito- ja muutostöiksi.

Teletoimialalla operaattorien välinen kilpailutilanne kiristyy edelleen. Kehitystä tapahtuu laajakaistaverkoissa ja -liittymissä sekä niiden yhteydessä tarjottavissa tietoteknisissä palveluissa. Myös asennuspalvelujen markkinat ovat kilpailun myötä aukeamassa ulkopuolisille palveluntarjoajille. Mobiiliverkkojen osalta teleoperaattorien kilpailutilanne vähentää investointeja ja asennuspalveluiden kysyntää.



### **Laajakaistayhteyksiä myydään ennätystahtia**

Laajakaistayhteyksiä myydään tällä hetkellä ennätyksellisiä määriä. Kysyntään on vaikuttanut loppuasiakkaiden kuukausiveloitusten reipas lasku ja operaattoreiden jatkuvat avustarjoukset. Operaattorien markkinoimat avaimet käteen -palvelut ovat lisänneet YIT:n kenttätöiden määrää.

Laajakaistakehitys on lisännyt hieman myös kiinteän televerkon projektitoimitusten kysyntää. Laajakaistaliittymien määrän nousu kasvattaa myös verkkojen ylläpito- ja tietoteknisten lähitukipalvelujen tarvetta.

Laajakaistaliittymien kehityksen uskotaan jatkuvan lähitulevaisuudessa nykyisellä tasolla. Ylläpito- ja tietoteknisten palvelujen ennustetaan näkyvän jo seuraavan vuoden aikana.

### **Asennuspalvelujen markkinat avautumassa**

Asennuspalvelujen markkinat ovat hiljalleen avautumassa teleoperaattorien kilpailutilanteen kiristymisen myötä. Kehitys on lisännyt YIT:n mahdollisuuksia tarjota palveluitaan, mutta on samalla tuonut myös hintapaineita.

Asennustöiden ulkoistusten uskotaan lisääntyvän osittain jo lähitulevaisuudessa. Toimintatapojen muuttuminen vaikuttaa asennusmarkkinoiden kehittymiseen, mutta tuo kysyntää avoimeen kilpailuun vasta muutaman vuoden kuluttua, kun järjestelyihin liittyvät suoja-ajat päättyvät.

Alkuvuoden aikana YIT on solminut uusia asiakassopimuksia operaattoreiden kanssa. Uudet sopimukset ovat laajentaneet asiakaskuntaa ja tuoneet sitä kautta myös uutta työvolyymia YIT:n asennuspalveluihin.

### **Mobiilimarkkinoilla 3G-verkon investoinnit toteutuvat vähittäin**

Mobiiliverkkomarkkinoilla operaattorien kova hintakilpailu on vähentänyt investointeja ja pienentänyt asennuspalvelujen kysyntää. Markkinat ovat taantuvassa tilassa osittain myös menossa olevan teknologiamurroksen takia.

Nopeamman tiedonsiirron mahdollistavien kolmannen sukupolven 3G-verkkoinvestointien ei uskota muodostavan voimakasta piikkiä. Investointien odotetaan toteutuvan nopean evoluution sijaan hitaampana verkkoevoluutiona uusien palvelujen kehityksessä ja niiden edellyttämän verkkokapasiteetin tarpeen lisääntyessä. 3G-verkot on Suomessa rajatuilla alueilla avattu käyttöön katsauskaudella.

### **Palveluprosesseja ja kenttätöitä tehostetaan**

Kehittämistyö on painottunut uusien palvelukokonaisuuksien löytämiseen teknisten lähitukipalvelujen alueelle sekä toimenpiteisiin, joilla tuetaan asennusmarkkinoiden avautumista sekä lähitukipalveluissa että televerkoissa.

YIT:n sisäisen yhteistyön painopisteenä on ollut kehittyminen yhteisten asiakkuuksien hyödyntämisessä. Yhtiö- ja paikallistason tehtävässä kehitystyössä on keskitytty usealla paikkakunnilla toimiviin asiakkaisiin sekä julkishallintoon.

Tietoverkkopalveluiden tietoteknistä alustaa on modernisoitu palveluprosessien tehostamiseksi ja palvelutason parantamiseksi. Operatiivista toimintaa kehitetään Tekesin kanssa yhteishankkeella, jolla pyritään tehostamaan kenttäpalveluiden tuotannonohjausta ja logistiikkaa. Oppilaitosten kanssa tehtävää yhteistyötä on edelleen tiivistetty tulevaisuuden työvoiman saannin turvaamiseksi.

### **Näkymät vuodelle 2004**

YIT:n liikevaihto kasvaa merkittävästi, kun Kiinteistötekniiset palvelut -toimiala kerryttää liikevaihtoa koko vuoden. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja paranee merkittävästi vuoteen 2003 verrattuna. Asuntorakentaminen jatkaa Suomessa vahvaa tuloksentekoa kysyntähuipun jälkeen tasaantuneella volyyminolla. Venäjällä ja Baltiassa asuntotuotannon kasvu jatkuu. Kiinteistötekniiset palvelut -toimialan vaikutuksen YIT:n osakekohtaiseen tulokseen koko vuodelta 2004 odotetaan olevan positiivinen.

Helsingissä, 1. marraskuuta 2004

Hallitus

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## TULOSLASKELMA (milj. e)

	1-9/2004	1-9/2003	muutos, %	1-12/2003
<b>Liikevaihto</b>	<b>2 223,9</b>	1 435,7	55	2 389,7
- ulkomaantoiminnan osuus	<b>875,6</b>	291,5	*)	672,5
- oman tuotannon osakemyynti	<b>143,2</b>	168,4	-15	243,1
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	<b>-2 091,4</b>	-1 328,2	57	-2 253,3
Poistot ja arvonalentumiset ilman liikearvopoistoja	<b>-12,7</b>	-12,3	3	-17,7
<b>Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA)</b>	<b>119,8</b>	95,2	26	118,7
% liikevaihdosta	<b>5,4 %</b>	6,6 %	-	5,0 %
Liikearvojen ja konserniliikearvon poisto	<b>-22,6</b>	-9,4	*)	-20,1
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>97,2</b>	85,8	13	98,6
% liikevaihdosta	<b>4,4 %</b>	6,0 %	-	4,1 %
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	<b>-12,1</b>	-10,4	16	-14,2
<b>Voitto ennen satunnaiseriä</b>	<b>85,1</b>	75,4	13	84,4
% liikevaihdosta	<b>3,8 %</b>	5,3 %	-	3,5 %
Satunnaiset tuotot	<b>0</b>	0	0	0
Satunnaiset kulut	<b>0</b>	0	0	0
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>85,1</b>	75,4	13	84,4
% liikevaihdosta	<b>3,8 %</b>	5,3 %	-	3,5 %
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>58,8</b>	50,2	17	48,4
% liikevaihdosta	<b>2,6 %</b>	3,5 %	-	2,0 %

\*) Muutos yli 100 %

Projektit on kirjattu tuloslaskelmaan valmistusasteen tai myyntiasteen perusteella sen mukaan, kumpi näistä on alhaisempi. IAS/IFRS-tilinpäätöskäytäntöön siirtymisen jälkeen vuoden 2005 alusta osatuloitus tapahtuu periaatteella valmistusaste kerrottuna myyntiasteella.

Katsauskauden voitossa on otettu huomioon laskennallinen verovelka ja vähemmistön osuus poistoerosta. Tuloveroina on otettu huomioon katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioiduista veroista.

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## **TULOSLASKELMA** (kolmas neljännes verrattuna vertailuvuoden kolmanteen neljännekseen)

<b>milj. e</b>	<b>7-9/2004</b>	<b>7-9/2004</b>	<b>muutos, %</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>719,5</b>	503,6	43
- ulkomaantoiminnan osuus	<b>293,8</b>	109,9	*)
- oman tuotannon osakemyynti	<b>35,4</b>	57,2	-38
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	<b>-670,4</b>	-467,9	43
Poistot ja arvonalentumiset ilman liikearvopoistoja	<b>-4,4</b>	-4,0	10
<b>Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA)</b>	<b>44,7</b>	31,7	41
% liikevaihdosta	<b>6,2 %</b>	6,3 %	-
Liikearvojen ja konserniliikearvon poisto	<b>-7,7</b>	-3,8	*)
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	<b>37,0</b>	27,9	33
% liikevaihdosta	<b>5,1 %</b>	5,5 %	-
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	<b>-4,8</b>	-4,0	20
<b>Voitto ennen satunnaiseriä</b>	<b>32,2</b>	23,9	35
% liikevaihdosta	<b>4,5 %</b>	4,7 %	-
Satunnaiset tuotot	<b>0</b>	0	0
Satunnaiset kulut	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>32,2</b>	23,9	35
% liikevaihdosta	<b>4,5 %</b>	4,7 %	-
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>23,8</b>	14,7	62
% liikevaihdosta	<b>3,3 %</b>	2,9 %	-

\*) Muutos yli 100 %

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

**TASE** (milj. e)

	30.9.2004	30.9.2003	muutos, %	31.12.2003
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
- Liikearvo	155,9	0,5	*)	168,9
- Muut aineettomat hyödykkeet	12,1	147,8	-92	11,8
Konserniliikearvo	75,4	66,2	14	78,0
Aineelliset hyödykkeet	66,9	57,9	16	66,8
<b>Sijoitukset</b>				
- Muut sijoitukset	7,7	35,3	-78	7,9
Vaihto-omaisuus	451,1	395,4	14	380,8
Saamiset	809,4	585,9	38	781,0
Rahoitusarvopaperit	0,9	9,4	-90	11,9
Rahat ja pankkisaamiset	39,3	25,5	54	48,4
Vastaavaa yhteensä	1 618,7	1 323,9	22	1 555,5
<b>VASTATTAVAA</b>				
Osakepääoma	61,2	60,2	2	61,0
Muu oma pääoma	370,2	345,1	7	347,3
Vähemmistöosuus	3,3	2,4	38	3,4
Pakolliset varaukset	22,7	8,8	*)	27,3
Pitkäaikainen vieras pääoma	225,8	113,5	99	210,9
Lyhytaikainen vieras pääoma	935,5	793,9	18	905,6
Vastattavaa yhteensä	1 618,7	1 323,9	22	1 555,5

\*) Muutos yli 100 %

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## RAHOITUSLASKELMA (milj. e)

	1-9/2004	1-9/2003	muutos, %	1-12/2003
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	85,1	75,4	13	84,4
Suoriteperusteisten erien peruminen	38,1	-1,5	*)	30,7
<b>Rahavirta ennen</b>				
<b>käyttöpääoman muutosta</b>	<b>123,2</b>	<b>73,9</b>	<b>67</b>	<b>115,1</b>
Käyttöpääoman muutos	-83,2	-12,6	*)	25,4
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen</b>				
<b>rahoituseriä ja veroja</b>	<b>40,0</b>	<b>61,3</b>	<b>-35</b>	<b>140,5</b>
Maksetut korot	-13,7	-12,1	13	-14,7
Saadut osingot	0	0,3	-	0,3
Saadut korot	1,0	1,0	0	2,7
Maksetut verot	-23,2	-20,4	14	-31,2
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>4,1</b>	<b>30,1</b>	<b>-86</b>	<b>97,6</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-22,4	-159,4	-86	-230,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	2,9	34,7	-92	37,5
Investoinnit sijoituksiin	-0,5	-28,7	-98	-2,4
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	1,5	0,3	*)	1,4
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-18,5</b>	<b>-153,1</b>	<b>-88</b>	<b>-194,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti	0,9	4,5	-80	9,5
Omien osakkeiden hankinta/myynti	-	12,4	-	12,4
Lainasaamisten muutos	2,1	-5,2	*)	0,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	26,7	126,9	-79	23,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	59,9	15,5	*)	117,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-58,6	-8,9	*)	-19,2
Maksetut osingot	-36,8	-26,3	40	-26,3
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-5,8</b>	<b>118,9</b>	<b>-</b>	<b>117,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>				
	<b>-20,2</b>	<b>-4,1</b>	<b>*)</b>	<b>21,4</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	60,3	38,9	55	38,9
Rahavarat katsauskauden lopussa	40,1	34,8	15	60,3

\*) Muutos yli 100 %

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## TUNNUSLUVUT

	9/2004	9/2003	muutos, %	12/2003
Tulos/osake, e	0,96	0,86**)	12	0,82**)
Tulos/osake, e, laimennettu	0,95	0,84**)	13	0,82**)
Oma pääoma/osake, e	7,05	6,73**)	5	6,69**)
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	15,78	9,27**)	70	10,35**)
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	15,85	11,00**)	44	13,45**)
Osakekannan markkina-arvo				
kauden lopussa, milj. e	969,7	662,6	46	821,1
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	61 095	58 576**)	4	59 104**)
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	61 711	59 678**)	3	59 248**)
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	61 179	60 236**)	2	61 047**)
Korollinen nettovelka				
kauden lopussa, milj. e	251,4	246,9	2	204,4
Sijoitetun pääoman tuotto,				
viimeiset 12 kk, %	15,8 %	18,5 %	-	16,8 %
Omavaraisuusaste, %	29,5 %	33,2 %	-	28,3 %
Velkaantumisaste, %	57,8 %	60,6 %	-	49,6 %
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	21,4	187,6	-89	232,9
% liikevaihdosta	1,0 %	13,1 %	-	9,7 %
Tulouttamaton tilauskanta				
kauden lopussa, milj. e 1)	1 521,0	1 416,5	7	1 490,1
- josta ulkomaantoiminnan tilauskantaa	596,8	291,9	*)	569,5
Henkilöstö keskimäärin	22 012	13 846	59	16 212

\*) Muutos yli 100 %

\*\*\*) 26.3.2004 rekisteröity osakkeen nimellisarvon puolittaminen huomioitu

1) Tulouttamaton osuus sitovasti saaduista tilauksista



# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## VASTUUSITOUMUKSET (milj. e)

	9/2004	9/2003	muutos, %	12/2003
Annetut kiinnitykset lainoihin				
- Omista sitoumuksista	29,3	29,8	-2	29,8
Muut omasta puolesta annetut vakuudet				
- Pantatut arvopaperit	0	0,2	-	0,2
Leasingvastuut	45,0	19,6	*)	50,7
Muut vastuut				
- Ostovastuut	180,8	129,7	39	7,3
- Vastuu vaihto-omaisuusyhtiöiden ulkoisista veloista	42,5	0	-	44,5
- Muut vastuusitoumukset	0,6	0,5	20	1,2
Takaukset				
- Osakkuusyhtiöiden puolesta	0,7	0,9	-22	0,7
- Muiden puolesta	2,6	17,3	-85	9,0
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset konserniyhtiöiden ja omista veloista	4,0	2,1	90	2,1
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu 2)				
- Kohde-etuuksien arvot				
-- Koronvaihtosopimukset	70,0	0	-	20,0
-- Valuuttatermiinisopimukset	70,1	75,7	-7	70,8
- Käyvät arvot				
-- Koronvaihtosopimukset	69,5	0	-	19,7
-- Valuuttatermiinisopimukset	68,2	74,4	-8	72,1

\*) Muutos yli 100 %

2) Johdannaissopimukset on tehty pääosin valuuttalainojen ja projektien valuuttavirtojen suojaamistarkoituksessa.

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## LIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN (milj. e)

YIT-konsernin liiketoiminta jaettiin syyskuun 2003 alussa neljään toimialaan: Kiinteistötekniset palvelut, Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. Rakentamispalvelu-toimialan muodosti YIT Rakennus Oy ja Tietoverkkopalvelu-toimialan YIT Primatel Oy. Entinen YIT Installaatiot Oy jaettiin kahdeksi uudeksi toimialaksi: Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut. Vuoden 2003 liikevaihto ja tilauskanta ovat Kiinteistötekni- sen palvelujen ja Teollisuuden palvelujen osalta pro forma -laskelmia. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan tase yhdisteltiin ensimmäisen kerran konsernitaseeseen eli konsolidoitiin 31.12.2003. Liiketoiminta on ensimmäisen kerran kirjattu neljältä kuukaudelta 29.8.2003 alkaen vuoden 2003 neljännen neljänneksen lukuihin.

	1-9/2004	1-9/2003	muutos, %	1-12/2003
Kiinteistötekniset palvelut	969,3	241,9	*)	681,0
Rakentamispalvelut	1 055,6	961,4	10	1 398,5
Teollisuuden palvelut	141,3	153,8	-8	209,7
Tietoverkkopalvelut	90,4	93,0	-3	130,0
Muut erät	-32,7	-14,4	*)	-29,5
YIT-konserni yhteensä	2 223,9	1 435,7	55	2 389,7

\*) Muutos yli 100 %

## LIKEVOITTO ENNEN LIKEARVO- JA KONSERNILIKEARVOPOISTOJA (EBITA) TOIMIALOITTAIN (milj. e)

	1-9/2004	1-9/2003	muutos, %	1-12/2003
Kiinteistötekniset palvelut	19,1	-	-	-7,1
Rakentamispalvelut	84,4	81,1	4	111,1
Teollisuuden palvelut	5,8	-	-	9,7
Tietoverkkopalvelut	14,0	8,7	61	14,0
(YIT Installaatiot)	-	12,0	-	-
Muut erät	-3,5	-6,6	-47	-9,0
YIT-konserni yhteensä	119,8	95,2	26	118,7

## LIKEVOITTO (EBIT) TOIMIALOITTAIN (milj. e)

	1-9/2004	1-9/2003	muutos, %	1-12/2003
Kiinteistötekniset palvelut	1,0	-	-	-19,7
Rakentamispalvelut	82,9	78,9	5	107,8
Teollisuuden palvelut	5,3	-	-	8,8
Tietoverkkopalvelut	11,5	6,2	85	10,7
(YIT Installaatiot)		7,3		
Muut erät	-3,5	-6,6	-47	-9,0
YIT-konserni yhteensä	97,2	85,8	13	98,6

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## TILAUSKANTA TOIMIALOITTAIN KAUDEN LOPUSSA (milj. e)

	9/2004	9/2003	muutos, %	12/2003
Kiinteistötekniset palvelut	564,6	419,9	34	502,3
Rakentamispalvelut	752,8	868,7	-13	817,7
Teollisuuden palvelut	115,5	62,6	85	67,2
Tietoverkkopalvelut	88,1	65,3	35	102,9
YIT-konserni yhteensä	1 521,0	1 416,5	7	1 490,1

## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2003 - III/2004

	I/2003	II/2003	III/2003	IV/2003	I/2004	II/2004	III/2004
Liikevaihto, milj. e	431,5	500,6	503,6	954,0	713,1	791,3	719,5
Liikevoitto (EBIT), milj. e	6,9	51,0	27,9	12,8	28,0	32,2	37,0
- prosenttia liikevaihdosta	1,6	10,2	5,5	1,3	3,9	4,1	5,1
Rahoitustuotot ja -kulut, netto, milj. e	-3,6	-2,8	-4,0	-3,8	-3,7	-3,6	-4,8
Voitto ennen veroja, milj. e	3,3	48,2	23,9	9,0	24,3	28,6	32,2
- prosenttia liikevaihdosta	0,8	9,6	4,7	0,9	3,4	3,6	4,5
Taseen loppusumma							
kauden lopussa, milj. e	1 067,7	1 176,3	1 323,9	1 555,5	1 520,0	1 587,6	1 618,7
Tulos/osake, e **)	0,03	0,58	0,25	-0,04	0,27	0,30	0,39
Oma pääoma/osake, e **)	5,85	6,43	6,73	6,69	6,36	6,66	7,05
Osakkeen päätöskurssi							
kauden lopussa, e **)	7,35	8,50	11,00	13,45	15,40	16,74	15,85
Markkina-arvo							
kauden lopussa, milj. e	428,6	497,1	662,6	821,1	940,1	1 023,8	969,7
Liiketoiminnan rahavirta, milj. e	12,5	-40,7	58,3	67,5	20,2	-12,4	-3,7
Sijoitetun pääoman tuotto							
12 viimeiseltä kuukaudelta, %	17,0	20,4	18,5	16,8	20,8	16,5	15,8
Omavaraisuusaste, %	34,7	34,8	33,2	28,3	27,7	28,1	29,5
Korollinen nettovelka							
kauden lopussa, milj. e	122,4	139,5	246,9	204,4	220,5	243,1	251,4
Velkaantumisaste, %	35,6	36,9	60,6	49,6	56,3	59,1	57,8
Bruttoinvestoinnit, milj. e	5,1	9,1	173,4	45,3	6,1	10,9	4,4
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	1 008,3	1 091,8	1 416,5	1 490,1	1 478,2	1 569,8	1 521,0
Henkilöstö kauden lopussa	12 459	13 087	22 144	21 939	21 654	21 952	22 013

\*\* ) 26.3.2004 rekisteröity osakkeen nimellisarvon puolittaminen huomioitu

# Konsernitilinpäätös 30.9.2004

(tilintarkastamaton)

## LIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (milj. e)

	I/2003	II/2003	III/2003	IV/2003	I/2004	II/2004	III/2004
Kiinteistötekniset palvelut	80,8	75,7	85,4	439,1	316,9	336,0	<b>316,4</b>
Rakentamispalvelut	280,6	343,8	337,0	437,1	338,3	387,7	<b>329,6</b>
Teollisuuden palvelut	48,4	55,4	50,0	55,9	42,7	49,2	<b>49,4</b>
Tietoverkkopalvelut	25,5	30,9	36,6	37,0	24,4	30,8	<b>35,2</b>
Muut erät	-3,8	-5,2	-5,4	-15,1	-9,2	-12,4	<b>-11,1</b>
YIT-konserni yhteensä	431,5	500,6	503,6	954,0	713,1	791,3	<b>719,5</b>

Kiinteistötekniisten palvelujen ja Teollisuuden palvelujen luvut vuoden 2003 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä ovat pro forma -laskelmia. Kiinteistötekniisten palvelujen neljännen neljänneksen luku sisältää ostetun Building Systems -liiketoiminnan liikevaihdon neljältä kuukaudelta.

## LIKEVOITTO (EBIT) TOIMIALOITTAIN VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (milj. e)

	I/2003	II/2003	III/2003	IV/2003	I/2004	II/2004	III/2004
Kiinteistötekniset palvelut				-19,7***)	-1,3	1,6	<b>0,7</b>
Rakentamispalvelut	9,5	47,8	21,6	28,9	30,1	26,8	<b>26,0</b>
Teollisuuden palvelut				8,8***)	-0,1	2,4	<b>3,0</b>
Tietoverkkopalvelut	-1,7	2,4	5,5	4,5	0,6	2,9	<b>8,0</b>
(YIT Installaatiot)	1,8	3,7	1,8				
Muut erät	-2,7	-2,9	-1,0	-2,4	-1,3	-1,5	<b>-0,7</b>
YIT-konserni yhteensä	6,9	51,0	27,9	12,8	28,0	32,2	<b>37,0</b>

\*\*\*) 7,3 milj. e sisältyy vuoden 2003 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä YIT Installaatioiden liikevoittoon.

## TILAUSKANTA TOIMIALOITTAIN VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN KAUDEN LOPUSSA (milj. e)

	I/2003	II/2003	III/2003	IV/2003	I/2004	II/2004	III/2004
Kiinteistötekniset palvelut	133,5	145,6	419,9	502,3	557,2	566,5	<b>564,6</b>
Rakentamispalvelut	699,3	784,9	868,7	817,7	735,6	810,6	<b>752,8</b>
Teollisuuden palvelut	81,0	71,3	62,6	67,2	76,0	73,5	<b>115,5</b>
Tietoverkkopalvelut	94,5	90,0	65,3	102,9	109,4	119,2	<b>88,1</b>
YIT-konserni yhteensä	1 008,3	1 091,8	1 416,5	1 490,1	1 478,2	1 569,8	<b>1 521,0</b>

## **YIT:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2005**

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2004 julkaistaan 15.2.2005. klo 8.00. Vuosikertomus vuodelta 2004 julkaistaan suomenkielisenä viikolla 9 ja englannin- ja ruotsinkielisenä viikolla 10.

Vuonna 2005 julkaistaan kolme osavuositarkastusta:

Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta	4.5.2005 klo 8.00
Osavuositarkastus tammi-kesäkuulta	5.8.2005 klo 8.00
Osavuositarkastus tammi-syyskuulta	4.11.2005 klo 8.00

**YIT-Yhtymä Oyj**

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

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