

Osavuosisikatsaus 1.1. - 30.9.2003



YIT:stä markkinajohtaja kiinteistötekniikassa 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 noin 1 130 miljoonaa euroa ja henkilöstön määrä noin 9 100. Yrityskaupan jälkeen YIT:n liikevaihto vuoden 2002 luvuilla laskettuna nousi noin 2 890 miljoonaan euroon ja henkilöstön määrä yli 22 000 henkilöön.

Suomen kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan Suomen osalta 18.7.2003 ja Konkurrenssverket Ruotsin osalta 23.7.2003. Liettuan kilpailuviranomainen hyväksyi kaupan 28.8.2003. Kauppa toteutui 29.8.2003, jolloin 169,2 miljoonan euron kauppasumma maksettiin ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle. Kauppasumma täsmennetään lopullisesti vuoden loppuun mennessä, kun elokuun lopun tilannetta koskevat tilintarkastetut taselaskelmat ovat valmistuneet.

Yrityskauppa on YIT:n strategian mukainen. Yhtiön päästrategiana on kannattava kasvu. Kiinteistötekniikassa ja teollisuuden palveluissa kasvua on haettu pohjoismaisilta markkinoilta. Kiinteistötekniikka on merkittävä kasvualue kaikissa Pohjoismaissa. Kiinteistötekniikan osuus rakennuskustannuksista sekä kiinteistökannan korjaus- ja kunnossapitotöistä kasvaa edelleen. Automaation ja tietoliikenneteknologian osuus kiinteistötekniikassa laitteissa ja järjestelmissä lisääntyy. YIT on kaupan jälkeen liikevaihdolla mitattuna Pohjoismaiden suurin kiinteistötekniikan palveluja tarjoava yritys, jonka toimipaikkaverkko kattaa kaikki Pohjoismaat. Yhteensä YIT:llä on noin 500 toimipistettä Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä.

YIT:n ja ostetun Building Systemsin liiketoiminnot ja henkilöstön osaaminen täydentävät toisiaan. Pääallekkäistä toimintaa on vähän. Suomessa ja Ruotsissa YIT:n kiinteistötekniikan vesija lämpötekniikan osaaminen täydentyy Building Systemsin sähkö- ja ilmastointiosuamisella. Norjassa ja Tanskassa YIT:lle avautuvat kokonaan uudet markkinat. Yrityskaupan jälkeen konserni voi tarjota asiakkaille entistä parempaa ja kattavampaa palvelua kiinteistön koko elinkaaren aikana.

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

YIT arvioi saavansa yrityskaupasta synergiaetuja vuosittain noin 10 miljoonaa euroa vuodesta 2004 alkaen. Synergiaedut saavutetaan pääosin hankintatoimissa, hallinnossa ja tietotekniikassa sekä teknologian ja liiketoimintamallien siirrossa entisten ja uusien yksiköiden välillä. Toimenpiteet synergiaetujen tunnistamiseksi ja hyödyntämiseksi on käynnistetty heti integraatioprosessin alkuvaiheessa.

Integraatiokustannusten arvioidaan olevan noin 6 miljoonaa euroa vuosina 2003 ja 2004. Integraatiokustannukset muodostu-

vat pääosin tietotekniikasta, ulkoisen asun muutoksesta ja henkilöstön valmennuksesta.

Integraatioprosessi on edennyt eri maissa suunnitelmien mukaisesti. Lokakuun alussa käynnistettiin toimenpideohjelma, jonka tavoitteena on saattaa ostettu Building Systems -liiketoiminta kannattavaksi myös Ruotsissa vuodesta 2004 alkaen. Toimenpideohjelman pääkohdat ovat kiinteiden kustannusten alentaminen ja tappiollisten alueiden toiminnan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi. Toimenpiteiden kustannusvaikutus on tänä vuonna noin 10 miljoonaa euroa. Niillä tavoitellaan vuosittain noin 20 miljoonan euron säästöjä, jotka toteutuvat täysimääräisinä vuodesta 2005 alkaen.

Konsernirakenne muuttui yrityskaupan myötä

Yrityskaupan jälkeen YIT:n konsernirakenne muuttui. Konsernin liiketoiminta jaettiin neljään toimialaan: Kiinteistötekniikan palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut.

Kiinteistötekniikan palvelut muodostui ostetusta Building Systems -liiketoiminnasta, johon liitettiin Suomen YIT Kiinteistötekniikka ja Ruotsin YIT Calor AB. Vuoden vaihteessa siihen liitettiin myös YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy ja YIT Primatel Oy:n kiinteistöverkkoliiketoiminta. Kiinteistötekniikan palvelut on konsernin suurin toimiala sekä liikevaihdoltaan että henkilöstöltään. Vuoden 2002 luvuilla laskettuna toimialan liikevaihto on noin 1 520 miljoonaa euroa. Henkilöstön määrä syyskuussa oli 11 970.

Rakentamispalveluista vastaa YIT Rakennus Oy Teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluja tarjoavat YIT Industria Oy ja YIT Servicen Oy Tietoverkkopalveluja tarjoava YIT Primatel Oy.

YIT on liikevaihdolla mitattuna kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa. Ruotsissa YIT on markkinajohtaja teollisuusputkistoissa. Kiinteistötekniikassa palveluissa YIT on johtava yritys Pohjoismaissa.

Liikevaihto kasvoi vakaasti

YIT-konsernin liikevaihto tammi-syyskuulta nousi 1 435,7 miljoonaan euroon (1-9/2002: 1 258,1 Me). Kasvua edellisestä vuodesta oli 14 prosenttia. Kasvu perustuu pääosin orgaaniseen kasvuun. Ostetun Building Systemsin liikevaihto ajalta 29.8. - 30.9.2003 oli noin 80 miljoonaa euroa. Yhden kuukauden lukujen perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä koko loppuvuoden liikevaihdosta.

Ostetun Building Systems -liiketoiminnan lukuja ajalta 29.8.-30.9.2003 ei ole konsolidoitu YIT-konserniin kolmannella neljänneksellä, koska liiketoiminnan siirtoon liittyvät tilintarkastetut taselaskelmat elokuun lopulta eivät ole vielä valmistuneet. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan luvut liitetään konserniin vuoden 2003 tilinpäätöksessä, jolloin raportointi tapahtuu uuden toimialajalon mukaisesti. Tätä toimialajakoa noudatetaan myöhemmin myös IAS:n tarkoittamana segmenttijakona.

Kolmannen neljänneksen raportoinnissa noudatetaan osavuositarkastuksen taulukko-osassa entistä konsernirakennetta, jossa toiminta oli jaettu kolmeen alakonserniin: YIT Rakennus, YIT Installaatiot ja YIT Primatel. YIT Primatel on ollut osa YIT-konsernia 1.6.2002 lähtien.

Liikevaihdon jakautuminen (milj. euroa)

	1-9/2003	1-9/2002	Muutos
YIT Rakennus	961,4	795,6	21 %
YIT Installaatiot	395,7	434,8	-9 %
YIT Primatel	93,0	49,3	89 %
Muut erät	-14,4	-21,6	-33 %
YIT-konserni yhteensä	1 435,7	1 258,1	14 %

Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 324,5 miljoonaan euroon (286,2 Me), mikä oli 23 prosenttia (23 %) koko liikevaihdosta. Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan osuus oli 291,5 miljoonaa euroa (274,3 Me) eli 20 prosenttia (22 %) koko liikevaihdosta.

Tulos ennen satunnaiseriä 75 miljoonaa euroa

Katsauskauden liikevoitto nousi 85,8 miljoonaan euroon (65,0 Me). Liikevoittoprosentti oli 6,0 (5,2 %). Liikevoitto sisältää noin 30 miljoonaa euroa Makroflexin myynnistä syntyneitä myyntivoittoa. YIT luopui strategiansa mukaisesti tiivistysmateriaalien ja lämmöneristeiden teollisesta tuotannosta ja myi kesäkuussa Makroflex-yhtiöt ja Makroflex-tavaramerkin. Liikevoittoa pienentää 5,7 miljoonan euron summa, jonka YIT kirjasi tappiokseen Helsingin käräjäoikeuden helmikuussa antaman päätöksen perusteella SOK:n entisen pääkonttoriinteistön vuonna 1999 valmistuneen saneerauksen muutos- ja lisätöistä. YIT on valittanut päätöksestä.

Liikevoiton jakautuminen (milj. euroa)

	1-9/2003	1-9/2002	Muutos
YIT Rakennus	78,9	49,5	59 %
YIT Installaatiot	7,3	15,9	-54 %
YIT Primatel	6,2	5,6	11 %
Muut erät	-6,6	-6,0	10 %
YIT-konserni yhteensä	85,8	65,0	32 %

Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 75,4 miljoonaa euroa (55,9 Me). Tulos verojen jälkeen oli 50,2 miljoonaa euroa (27,1 Me). Vertailukauden tulosta pienensi konserniverokeskuksen maaliskuussa 2002 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero. Konserniverokeskuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n tekemän oikaisuvaatimuksen joulukuussa. Koska asian käsittely jatkuu hallinto-oikeudessa, YIT ei ole huomionnut verohallinnon tammikuussa 2003 maksamaa jälkiveron palautusta vuoden 2002 eikä katsauskauden tuloksessa.

Yrityskaupan arvioidaan vaikuttavan positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen

Osakekohtainen tulos oli 1,72 euroa (0,94 e; ilman em. jälkiveroa 1,32 e). Building Systems -yrityskaupan vaikutuksen osakekohtaiseen tulokseen arvioidaan olevan positiivinen vuodesta 2004 alkaen. YIT:n strategisena tavoitetasona on jakaa osinkona 30–50 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta verojen ja vähennistöosuuden jälkeen.

Osakekohtainen oma pääoma nousi 13,46 euroon (12,00 e). Sijoitetun pääoman tuotto katsauskauden lopussa päättyneeltä 12 kuukauden jaksolta oli 18,5 prosenttia (18,2 %). Strateginen tavoitetaso sijoitetun pääoman tuotolle on 18 prosenttia.

YIT rahoitti Building Systems -yrityskaupan lainarahoituksella. Kaupan seurauksena yhtiön omavaraisuusaste aleni 33,2 prosenttiin (38,0 %). Omavaraisuusaste alenee vielä vuoden lopussa, kun ostetun Building Systemsin tase liitetään konsernitaseeseen. YIT:n tavoitteena on palauttaa omavaraisuusaste strategiselle 40 prosentin tavoitetasolle viimeistään vuonna 2006.

Tilauskanta nousi 1,4 miljardiin euroon

Konsernin tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa oli 66 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 416,5 miljoonaan euroon (853,6 Me). Ostetun Building Systems -liiketoiminnan osuus tilauskannasta oli 266,3 miljoonaa euroa. Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta kasvoi kolmanneksen ja nousi 291,9 miljoonaan euroon (220,1 Me). Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilauskannassa.

Tilauskanta uuden toimialajaon mukaan (milj. euroa)

	9/2003	9/2002	Muutos
Kiinteistötekniset palvelut	419,9	122,4	243 %
Rakentamispalvelut	868,7	613,6	42 %
Teollisuuden palvelut	62,6	80,3	-22 %
Tietoverkkopalvelut	65,3	37,3	75 %
YIT-konserni yhteensä	1 416,5	853,6	66 %

Konsernin rahoitusasema säilyi edelleen hyvänä

Hyvä liiketoiminnan kassavirta kauden aikana sekä Makroflexin ja omien osakkeiden myynnistä saadut tulot pienensivät Building Systems -yrityskaupan vaikutusta konsernin rahoitusasemaan. Rahoitusasema säilyi edelleen hyvänä. Katsauskauden päättymisen jälkeen valtaosa käteiskauppahinnan maksua varten nostetusta lyhytaikaisesta lainasta konvertoitiin pitkäaikaiseksi kahdella 50 miljoonan euron suuruisella joukkovelkakirjalainalla.

Korolliset luotot kauden lopussa olivat 281,8 miljoonaa euroa (162,4) ja nettovelat 246,9 miljoonaa euroa (140,0 Me). Netto-rahoituskulut olivat 10,4 miljoonaa euroa (9,1 Me) eli 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta. Likvidit varat katsauskauden päättyessä olivat 34,9 miljoonaa euroa (22,4 Me).



Teollisuuden investoinnit supistuivat.

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 180,5 miljoonaa euroa (114,0 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 3,7 miljoonan euron (3,6 Me) korot sisältyvät nettorahoituskuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasal-kusta oli 56 prosenttia (73 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkki-noilta lainoista oli otettu 34 prosenttia (61 %).

Konsernitaseen loppusumma kauden päättyessä oli 1 323,9 miljoonaa euroa (1 000,4 Me). Ostetusta Building Systems -liiketoiminnasta maksettu kauppahinta sisältyy aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin. Taseen kasvuun vaikuttivat myös kat-sauskaudella tehdyt tonttiosotot ja perustajaurakoinnin voimakas kasvu asuntotuotannossa.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tammi-syyskuussa olivat 187,6 miljoonaa euroa (57,4 Me) eli 13,1 prosenttia (4,6 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 5,4 miljoonaa euroa (6,0 Me) ja tietotekniikkaan 3,2 miljoonaa euroa (4,2 Me). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,8 Me). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konsernilii-kearvo, olivat 178,5 miljoonaa euroa (46,4 Me). Summa sisältää myös ostettujen Building Systems -liiketoimintojen kauppahinnat.

Building Systems -liiketoimintojen osto toteutettiin liiketoi-mintakauppoina Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Virossa ja

Latviassa. Ruotsissa, Venäjällä ja Liettuaossa ostettiin paikallisten yhtiöiden koko osakekanta. Liiketoimintakaupoista syntyi vähen-nyskelpoista liikearvoa noin 180 miljoonaa euroa. Liikearvo pois-tetaan 10 vuodessa lukuun ottamatta Tanskaa, jossa käytetään 7 vuoden poistoaikaa.

Henkilöstön määrä kasvoi edellisvuotisesta runsaat 70 prosenttia

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 13 846 (11 743) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 22 144 (12 960). Kasvua oli vuodessa runsaat 70 prosenttia. Pääosa kasvusta johtui Building Systems -yrityskaupasta. 45 prosenttia (22 %) konsernin henkilöstöstä työskentelee nyt muualla kuin Suomessa.

Henkilöstö toimialoittain 30.9.2003

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Kiinteistötekniset palvelut	11 970	54 %
Rakentamispalvelut	5 259	24 %
Teollisuuden palvelut	3 202	14 %
Tietoverkkopalvelut	1 441	7 %
Konsernipalvelut	272	1 %
YIT-konserni yhteensä	22 144	100 %

Henkilöstö maittain 30.9.2003

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Suomi	12 220	55 %
Ruotsi	4 395	20 %
Norja	2 730	12 %
Baltian maat	1 203	6 %
Tanska	976	4 %
Venäjä	620	3 %
YIT-konserni yhteensä	22 144	100 %

Kurssi nousi ja osakevaihto kasvoi merkittävästi

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 59 492 670 euroa ja liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä 29 746 335 kappaletta. Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin 8.5.2003 yhteensä 5 200 eurolla, 26.6.2003 yhteensä 115 502 eurolla ja 21.8.2003 yhteensä 622 320 eurolla. Kauden lopussa osakepääoma oli 60 235 692 euroa ja osakkeiden määrä 30 117 846 kappaletta.

Osakkeen keskimääräinen kurssi kauden aikana oli 18,53 euroa (16,46 e). Kauden ylin kurssi oli 22,75 euroa (19,65 e) ja alin 14,01 euroa (13,20 e). Päätöskurssi oli 22,00 euroa (15,39 e). Katsauskauden aikana YIT:n osakkeen kurssikehitys on ollut selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi. YIT:n päätöskurssi on noussut 31 prosenttia (vuoden 2002 lopussa 16,79 e). Samana aikana HEXin portfolioindeksi on noussut 4,95 prosenttia ja yleisindeksi laskenut 2,92 prosenttia.

YIT:n osakkeen vaihto on kasvanut merkittävästi edellisvuodesta. Osakevaihdon arvo katsauskaudella oli 187,6 miljoonaa euroa (119,9 Me) ja vaihdettujen osakkeiden määrä 10 122 933 (7 281 606) kappaletta. Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 48 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 662,6 miljoonaan euroon (447,4 Me).

Katsauskauden aikana käytiin kauppaa 288 080 kappaletta vuoden 1998 A optio-oikeuksia keskihintaan 7,48 euroa/kappale ja 541 930 kappaletta B optio-oikeuksia keskihintaan 6,65 euroa/kappale. A optio-oikeuksien perusteella merkittiin kauden aikana osakkeita yhteensä 101 430 kappaletta ja B optio-oikeuksien perusteella 270 081 kappaletta.

Hallituksella ei ollut katsauskauden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirjalainojen tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Omat osakkeet myytiin osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä

YIT-Yhtymä Oyj:llä oli hallussaan vuoden 2003 alussa omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssistä edellisten vuosien yhtiökokousten päätös-

ten perusteella keskihintaan 12,64 euroa/kappale. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo oli 1 135 000 euroa.

Yhtiökokouksen 13.3.2003 antaman valtuutuksen perusteella YIT:n hallitus päätti 29.8.2003 luovuttaa myytäväksi enintään 567 500 yhtiön hallussa olevaa 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. Tytäryhtiöt eivät omistaneet kauden aikana emoyhtiön osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä kasvussa

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 3 271 (2 969) ja sen päättyessä 3 997 (3 040). Kolmanneksi neljänneksellä omistajien määrä kasvoi 457:llä. Heistä 354 oli yksityissijoittajia.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan kauden alussa 22,1 prosenttia (15,0 %) ja sen päättyessä 20,1 prosenttia (21,2 %). Muu ulkomainen omistus kauden lopussa oli 3,6 prosenttia (2,7 %), joten kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli yhteensä 23,7 prosenttia (23,9 %) yhtiön koko osakemäärästä.

Pohjola-Yhtymä Oyj ilmoitti 21.8.2003, että sen konsernin omistusosuus YIT:stä on laskenut alle 5 prosenttiin.

Markkinatilanne jatkuu vakaana YIT:n päätoimialoilla

Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA ennustaa syyskuun 2003 suhdannekatsauksessaan Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 1,4 prosenttia vuonna 2003, kun kasvu vuonna 2002 oli 2,2 prosenttia. Vuodelle 2004 ETLA ennustaa 2,4 prosentin BKT:n kasvua. Palkkoja ja työehtoja koskeva kaksivuotinen tulopoliittinen sopimus ja ostovoiman kasvu ovat pitäneet kotitalouksien luottamuksen taloutensa kehitykseen vakaana. Yksityinen kulutus lisääntyy kotitalouksien ostovoiman kasvun seurauksena tänä ja ensi vuonna 1,4 ja 1,0 prosenttia. Tänä vuonna kansantalouden investoinnit kasvavat 0,4 prosenttia ja ensi vuonna 2,2 prosenttia. Viennin kasvu jää tänä vuonna 0,9 prosenttiin ja nopeutuu vuoden 2004 aikana 2,5 prosenttiin.

ETLA arvioi Suomen BKT:n kasvavan vuoteen 2006 asti keskimäärin 2,8 prosenttia vuodessa ja teollisuustuotannon 3,3 prosenttia vuodessa. Yksityisten palvelualojen tuotanto kasvaa 3,5 prosenttia, mutta julkisen sektorin kasvu jää 1,2 prosenttiin vuodessa. Rakentaminen lisääntyy vuoteen 2006 asti keskimäärin 2,6 prosenttia vuodessa.

YIT:n liikevaihdon kehitystä tukee vilkkaana jatkuva asunton ja kaupallisten palvelujen toimilakysyntä kasvukeskuksissa. Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen rakennus- ja kiinteistötekniikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito). Rakennusteollisuus RT

ry ja valtiovarainministeriön suhdanneryhmä arvioivat lokakuun suhdannekatsauksissaan rakentamisen hieman vähenevän tänä vuonna ja kääntyvän ensi vuonna lievään kasvuun. Maaliskuisen suhdannekatsauksen mukaan Suomen rakennusmarkkinat pysyvät tänä ja ensi vuonna vakaina. ETLA arvioi rakennusinvestointien vähenevän tänä vuonna 1,6 ja kasvavan ensi vuonna 1,4 prosenttia. Kone- ja laiteinvestoinnit vähenevät Suomessa ETLAn arvion mukaan vuonna 2003 noin 5 prosenttia ja vuonna 2004 noin 3 prosenttia.

Tyhjien teollisuus- ja liikerakennusten määrä Suomen kasvukeskuksissa on tällä hetkellä huomattavasti normaalitasoa alhaisempi. Sen sijaan toimistorakennusten vajaakäyttöaste on useissa kasvukeskuksissa noussut yli viiden prosentin. Toimistorakennusten aloituksia vähennettiin voimakkaasti vuoden 2001 toisella vuosipuoliskolla, joten tarjonta normalisoituu jo tämän vuoden lopulla. Kulutuksen ja palvelujen kasvu aiheuttaa edelleen julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten lisärakentamista. Julkisten rakennusten rakennusluvut ovat kuitenkin vähenemässä kuntien kireän talouden takia.

Jo pitkään jatkunut muuttoliike ylläpitää edelleen asuntokysyntää Suomen kasvukeskuksissa. Vuonna 2002 vaihtoi 277 000 henkeä asuinkuntaa. Muuttajien määrä oli yli viisi prosenttia Suomen väkiluvusta. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan 213 700 henkilöä vaihtoi asuinkuntaa kuluvan vuoden tammi – syyskuun aikana. Määrällisesti eniten muuttovoittoa saivat Pirkanmaan, Uudenmaan ja Kanta-Hämeen maakunnat. Muuttajat ovat pääosin nuorta väestöä, joten näiden alueiden väkiluku kasvaa myös syntyvyyden lisääntymisen takia. Koska asuntokanta on jo täyskäytössä, tarvitaan lisärakentamista.

Asuntokauppa on jatkunut vilkkaana vuoden 2003 aikana. Edellytykset asuntojen kysynnän jatkumiselle ovat hyvät. Kysyntää tukee EMU-alueen suhteellisen vakaa ja matala korkotaso sekä kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. Viime vuonna Suomessa aloitettiin yhteensä 28 200 asunnon rakentaminen. Tänä vuonna aloitusmäärä nousee RT:n ennusteen mukaan 30 000 ja ensi vuonna 31 000 asuntoon.

Maa- ja vesirakennustuotanto lisääntyy valtiovarainministeriön ennusteen mukaan tänä ja ensi vuonna 2,5 prosenttia. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vilkastuvat edelleen. Vuosaaren sataman, Kehä III:n, Lahden oikoradan, Turun moottoritien ja uuden ydinvoimalaitoksen vaatimat infrastruktuuri-investoinnit lisäävät rakennustuotantoa useiden lähivuosien aikana. Suomen viidennen ydinvoimalan rakentaminen tuo mukanaan merkittäviä rakennus- ja kiinteistötekniisiä töitä sekä teollisuusputkisto- ja sähkötöitä. Reaktorirakennuksen lisäksi hanke sisältää mm. turbiinilaitoksen rakentamisen. Pohjoismaisen YIT Building Systemsin osaaminen ja kapasiteetti sopivat voimalaitoksen sähköistyksen, prosessiputkistojen ja säiliöiden valmistamiseen ja asentamiseen. Voimalaitosten korkeapaineputkistojärjestelmien suunnittelussa, tuottamisessa, asentamisessa ja kunnossapidossa YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa. Kiinteistöihin liittyvän normaalin kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa asennetaan

erilaisten laitetilojen ilmanvaihto-, jäähdytys-, palohälytys- ja palosammutusjärjestelmiä.

Ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 700 – 800 miljoonaa euroa. Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

Kone- ja laiteinvestoinnit supistuvat tänä vuonna ETLAn arvion mukaan 5 prosenttia ja ensi vuonna 3 prosenttia. Tulevalla viisivuotiskaudella kone- ja laiteinvestointien määrä kasvaa 2 prosenttia vuodessa. Jakson lopulla ydinvoimalan asennustyöt kasvattavat investointimäärää merkittävästi. Suomen teollisuuden investoinnit vähenivät Teollisuuden ja Työnantajien (TT) investointitiedustelun mukaan viime vuonna 18,1 prosenttia ja supistuvat tänä vuonna 7,0 prosenttia.

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

Uuden Building Systems -liiketoiminnan näkymät

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

Euroconstructin kesäkuun raportin mukaan Pohjoismaiden rakennusmarkkinoiden koko oli 75 miljardia euroa eli 7,5 prosenttia koko Länsi-Euroopan rakennusmarkkinoista. Siihen sisältyivät myös kiinteistötekniikan uudisrakennus- ja korjausmarkkinat. Väestö- ja varallisuuseroista huolimatta rakennusmarkkinat olivat vuonna 2002 eri Pohjoismaissa likimäärin yhtä suuret. Korjaus- ja kunnossapitomarkkinat olivat 29 miljardia euroa. Asuntojen uudisrakentamisen arvo oli 12,2 miljardia euroa, muiden talonrakennustöiden arvo 16,1 miljardia euroa sekä maa- ja vesirakentamisen arvo 17,5 miljardia euroa.

Vuonna 2002 kaikkien Pohjoismaiden BKT kasvoi yhteensä 1,7 prosenttia. Tänä vuonna kasvu hidastuu keskimäärin 1,3 prosenttiin. Euroconstruct odottaa vuosille 2004 ja 2005 jo ripeämpää 2,5 prosentin vuosikasvua. Rakentaminen jää tänä vuonna samalle tasolle kuin vuonna 2002. Vuosina 2004 ja 2005 Euroconstruct arvioi rakentamisen kasvavan keskimäärin 1 – 1,5 prosenttia vuodessa. Kasvu on ripeintä Ruotsissa, maltillista Suomessa ja Tanskassa. Norjassa rakentaminen vähenee.

Kiinteistötekniikan kysyntä kasvaa vuosina 2004 ja 2005 asuntorakentamisessa ja korjaustoiminnassa ja vähenee muissa rakennustyypeissä. Kiinteistönhoidon arvo kehittyi vakaasti. Kasvua syntyy uusista käyttäjäpalveluista. Kiinteistöpalveluiden ulkoistamiskehitys jatkuu.

YIT Building Systemsin ja YIT Teollisuuden palveluiden tarjoamien investointipalvelujen kysyntää varjostaa hitaan talouskasvun ja teollisuuden käyttöasteiden mataluuden aiheuttama teolli-



Mankkaan yrityspuiston ensimmäisen toimistotalon maarakennustyöt alkoivat.

suuden investointien ja meriteollisuuden tilauskannan vähäisyys kaikissa Pohjoismaissa. Teollisuuden kunnossapito liiketoiminnan näkymät sen sijaan ovat hyvät.

YIT Building Systemsin liikevaihdon kehitystä vuositason vakauttaa kunnossapito liiketoiminnan kasvu. Vuoden 2002 lukujen perusteella kunnossapidon osuus YIT Building Systemsin liikevaihdosta oli 39 prosenttia.

Ruotsi

Ruotsin BKT kasvaa Konjunkturi-institutin elokuun katsauksen mukaan tänä vuonna 1,3 prosenttia, 2,5 prosenttia ensi ja 2,7 prosenttia seuraavana vuonna. Tavaroiden ja palvelujen vienti kasvaa tänä vuonna jo 3,8 prosenttia sekä 6,5 ja 7,1 prosenttia vuosina 2004 ja 2005. Kotitalouksien kulutuksen arvioidaan vilkastuvan syksyllä siten, että tänä vuonna kasvuksi tulee 2 prosenttia ja kahtena seuraavana vuonna 3,3 ja 2,8 prosenttia.

YIT:n Ruotsin liiketoimintojen potentiaaliset markkinat perustuvat pääosin talonrakennustuotannon ja talojen kunnossapidon sekä teollisuuden investointien kehitykseen. Sveriges Byggin-dustrier ennusti lokakuussa Ruotsin rakennusinvestointien vähenemisen sekä tänä että ensi vuonna 2 prosenttia. Euroconstruct sen sijaan ennusti kesäkuussa Ruotsin talonrakennustuotannon vähentyvän tänä vuonna 0,2 prosenttia ja kasvavan kahtena seuraavana vuonna 3,2 ja 2 prosenttia. Rakennusten korjaus-

toiminnan kasvu kompensoi uudisrakentamisen vähentymisen vaikutusta kiinteistötekniikkamarkkinoihin. Konjunkturi-institutet arvioi kesäkuussa Ruotsin kiinteiden investointien vähenevän tänä vuonna 1,4 prosenttia ja kasvavan kahtena seuraavana vuonna 3,1 ja 7 prosenttia.

Norja

Norjan tilastokeskus SSB arvioi kesäkuussa BKT:n kasvavan tänä vuonna 0,4 prosenttia ja vuosina 2004 ja 2005 2,9 ja 1,9 prosenttia. Talouden kasvua tukevat viimeaikaiset korkojen laskut. Manner-Norjan investoinnit vähenevät SSB:n mukaan tänä ja ensi vuonna 2,9 ja 1,9 prosenttia, mutta kääntyvät 7 prosentin kasvuun vuonna 2005. Snöhvit-kaasukentällä on meneillään tämän hetken suurin off shore -investointi.

Norjan Byggenaeringens Landsforening arvioi syyskuun katsauksessaan talonrakentamisen volyymin vähentyvän tänä vuonna 3 prosenttia. Ensi vuonna volyymi pysyy ennallaan ja kääntyy 2 prosentin kasvuun vuonna 2005. Asuntotuotanto vähenee viime vuoden 22 980 asunnosta tänä vuonna 21 000 asuntoon, ensi vuonna edelleen 20 000 asuntoon ja kasvaa 21 000 asuntoon vuonna 2005. Muu talonrakentaminen vähenee viime vuoden 3,25 miljoonasta neliömetristä tasolle 3 miljoonaa neliömetriä vuosina 2004 ja 2005. Asuntojen korjausrakentaminen kasvaa kahtena seuraavana vuonna 2 prosentin ja muiden



rakennusten korjaaminen 3 prosentin vauhdilla. Tänä vuonna korjausrakentaminen säilyi viime vuoden tasolla.

Tanska

Tanskan talous kasvaa maltillisesti yksityisen kulutuksen ja kotimaisen kysynnän vetämänä. Myös viennin kasvun arvioidaan vahvistuvan kahden seuraavan vuoden aikana. Vuodesta 2003 tulee Nordean mukaan tämän matalasuhdanteen heikoin vuosi. Nordea arvioi syyskuussa BKT:n kasvavan tänä vuonna 1,1 prosenttia ja kahtena seuraavana vuonna 2,2 ja 2,5 prosenttia. Kiinteät investoinnit vähenevät tänä vuonna 1,6 prosenttia ja kääntyvät vuosina 2004 – 2005 2,3 ja 3,9 prosentin kasvuun.

Tanskan rakennustyönantajaliitto Dansk Byggeri arvioi tämän ja ensi vuoden näkymät vakaiksi. Rakentaminen vähenee kumpanakin vuonna yhden prosentin. Asuntotuotanto kasvaa tänä vuonna yli 2 000 asunnolla 21 400 asuntoon. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen sen sijaan vähenee 7 – 8 prosenttia. Korjausrakentaminen säilyy vakaana. Aktiiviteetti keskittyy Kööpenhaminan ja suurten kaupunkien alueille.

Baltia ja Venäjä

YIT Rakennuksen kansainvälistymisstrategia perustuu paikallisten tytäryhtiöiden toimintaan Baltian maissa ja Venäjällä. Näissä maissa sekä BKT:n että rakentamisen kasvu on useita prosenttiyksikköjä nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Investointeja vilkastuttaa jo nyt Baltian maiden valmistautuminen toukokuun alussa 2004 toteutuvaan EU-jäsenyyteen. Infrastruktuuri- ja toimitilarakentamisen lisäksi myös vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä on vahvistunut Pietarissa, Tallinnassa ja Vilnassa. YIT:n tilauskanta on kasvanut alueella nopeasti kansainväliseen rahoituksen perustuvien hankkeiden ja asuntotuotannon käynnistämisen ansiosta.

Baltian maiden yhteenlaskettu BKT oli noin 30 miljardia euroa vuonna 2002. Kasvua oli 6 prosenttia. Euroconstruct arvioi kesäkuussa kasvun jatkuvan keskimäärin 5 – 7 prosenttia vuosina 2004 ja 2005. Rakennustuotannon arvo oli noin 3,5 miljardia euroa.

Viron BKT kasvoi viime vuonna 6,0 prosenttia ja oli yhteensä 6,5 miljardia euroa. Nordea arvioi syyskuussa tämän vuoden kasvun yltävän 4,8 prosenttiin ja jatkuvan 5 - 6 prosentin vauhdilla kahtena seuraavana vuonna. VTT arvioi rakennusmarkkinoiden kooksi vuonna 2002 noin 1,35 miljardia euroa. Viron tilastokeskuksen mukaan viime vuonna valmistui noin 1 100 asuntoa ja muu talonrakentaminen kasvoi noin 30 prosenttia.

Latvian BKT kasvoi viime vuonna 6,1 prosenttia ja oli yhteensä 8,9 miljardia euroa. Nordea arvioi tämän vuoden kasvuksi 6,5 prosenttia ja kahden seuraavan vuoden kasvuksi 6 prosenttia. Rakentamisen arvo kasvoi yli 10 prosenttia noin 1 miljardiin euroon. Euroconstruct ennustaa saman kasvuvauhdin jatkuvan kahtena seuraavana vuonna. Latvian tilastokeskuksen mukaan asuntotuotanto kasvoi viime vuonna vain 0,5 prosenttia. Valmistuneiden asuntojen määrä jäi siten alle tuhannen.

Liettuan BKT kasvoi viime vuonna 6,7 prosenttia ja oli yhteensä 14,2 miljardia euroa. BKT:n kasvun arvioidaan jatkuvan

tänä vuonna 6,2 prosentin ja kahden seuraavan vuoden aikana 6,8 ja 6 prosentin vauhtia. VTT arvioi rakentamisen arvoksi 1,3 miljardia euroa vuonna 2002. Liettuan Tilastokeskuksen mukaan asuntoja valmistui lähes 4 200 eli 700 asuntoa enemmän kuin vuonna 2001.

Venäjän BKT kasvoi Nordean mukaan viime vuonna 4,3 prosenttia. Tämän vuoden kasvuarvio on 5,7 prosenttia ja kahdelle seuraavalle vuodelle 5 ja 4,5 prosenttia. Investoinnit kasvavat BKT:tä nopeammin noin 6 – 8 prosentin vauhdilla. Poliittinen vakaus ja korkea öljyn hinta on tukenut kansantalouden kehitystä. Keskiluokan vaurastuminen on lisännyt asuntojen kysyntää suurkaupungeissa. YIT:n rakentamisen painopiste Venäjällä on Pietarin alueella.

Strategiassa painotus kassavirtaan ja kustannustehokkuuteen

YIT:n päästrategia on edelleen kannattava kasvu. Lähiajan erityisiä painopistealueita strategiassa ovat kassavirta ja kustannustehokkuus. 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.

Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapito-markkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-Yhtymän toimialarakenne mahdollistaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevien investointi- ja ylläpitopalvelujen tarjoamisen teollisuus-, energia-, kiinteistö- ja tietoliikennesektoreiden asiakkaille. Strategisia kasvualueita ovat Pohjoismaiden kiinteistötekniikan ja teollisuuden investointi- ja kunnossapito-markkinat, kiinteistöpalvelut ja tietoverkkopalvelut sekä Baltian ja Venäjän rakennusmarkkinat. YIT on johdonmukaisesti toteuttanut strategiaansa. Viimeaikaisia merkittäviä askeleita ovat YIT Calor AB:n osto vuonna 2001, YIT Primatelin liittäminen konserniin kesäkuun alussa 2002 ja pohjoismaisen Building Systems -liiketoiminnan hankinta tänä vuonna.

Toimialojen tuloskehitys

Kiinteistötekniset palvelut (YIT Building Systems)

Kiinteistötekniset palvelut -toimiala syntyi, kun ostettuun Building Systems -liiketoimintaan liitettiin YIT Calor AB Ruotsissa ja YIT:n Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmä Suomessa. Toimiala jakaantuu Ruotsin, Suomen, Norjan ja Tanskan toimintoihin. Suomen toiminnot sisältävät myös Baltian maiden ja Venäjän toiminnot.

Ostetun Building Systemsin liikevaihto ajalta 29.8. – 30.9.2003 oli noin 80 miljoonaa euroa. Yhden kuukauden lukujen perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä koko loppuvuoden liikevaihdosta. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan lukuja ajalta 29.8. – 30.9.2003 ei ole konsolidoitu YIT-konserniin kolmannella nel-

jänneksellä, koska liiketoiminnan siirtoon liittyvät tilintarkastetut taselaskelmat elokuun lopulta eivät ole vielä valmistuneet. Luvut raportoidaan vuoden 2003 tilinpäätöksen yhteydessä. Integraatiokustannuksista ja Ruotsin toiminnan saneeraus-kustannuksista johtuen toimialan tuloksen ajalta 29.8.–31.12.2003 arvioidaan olevan tappiollinen.

YIT Calor AB:n ja YIT Kiinteistötekniikan liiketoiminnan luvut kolmannelta neljännekseltä sisältyvät taulukko-osassa YIT Installaatioiden lukuihin. Uuden toimialan tilauskanta syyskuun lopussa oli 419,9 miljoonaa euroa. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan tilauskanta siitä oli 266,3 miljoonaa euroa.

YIT Building Systems tarjoaa asiakkailleen erilaisia kiinteistötekniikan asennus- ja ylläpitopalveluja, teollisuuden palveluja sekä tietoverkkopalveluja. Kiinteistötekniikassa YIT Building Systems on taloteknisten palvelujen ja järjestelmien kokonaistoimittaja ja ylläpitopalvelujen tuottaja kiinteistön koko elinkaarelle. Sen tarjoamat kiinteistöpalvelut sisältävät kiinteistöjen huollon ja ylläpidon sekä toimitilapalvelut. Teollisuuden palvelut koskevat pääosin sähkö-, ilmanvaihto- ja automaatioasennuksia ja niihin liittyviä palveluja. Tietoverkkojen osalta YIT Building Systems tarjoaa muissa Pohjoismaissa samankaltaisia palveluita kuin YIT Primatel tarjoaa Suomessa. Building Systemsin liikevaihdosta noin 40 prosenttia tulee ylläpitoluonteisista palveluista.

Kiinteistötekniikan palveluiden asiakkaita ovat rakentajat, ammattimaiset kiinteistöjen omistajat, julkisyhteisöt sekä kauppa ja teollisuus. Sekä kiinteistöjen omistajat, julkisyhteisöt että teollisuus ulkoistavat palveluja enenevässä määrin, mikä tarjoaa YIT:lle uusia mahdollisuuksia. Samalla myös pitkäaikaiset kumppanuudet yleistyvät. Julkishallinnossa yleistyvät myös Public Private Partnership -tyyppiset ratkaisut. Niiden osalta YIT tiivistää konsernin sisäistä yhteistyötä ja levittää kehitettäviä malleja kaikkiin Pohjoismaihin ja Baltiaan.

Integraatio käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti

Integraatio on lähtenyt eri maissa käyntiin suunnitelmien mukaisesti. Aluksi varmistettiin perustoimintojen häiriötön jatkuminen liiketoimintojen siirtyessä 29.8.2003. Jokaisessa maassa toimivat integraatiotiimit, joiden tehtävänä on huolehtia yhdistymisen vaatimista toimenpiteistä omalla vastualueellaan (esim. asiakkaat, markkinointi, toimittajat, IT, talous, henkilöstöhallinto, toimitilat ja viestintä). Integraatio pyritään saamaan päätökseen pääosin ensi vuoden alkupuolella.

Integraation merkittävimpiä osa-alueita on henkilöstön perehdyttäminen ja mukaanotto. Kaikki Building Systemsin työntekijät osallistuvat päivän mittaiseen tilaisuuteen, jossa käydään läpi YIT:n yhteistä arvomaailmaa, toiminnan ja osaamisen kehittämiseen liittyviä asioita sekä henkilöstöasioita. Esimerkiksi Suomessa käynnistyi syyskuun loppupuolella YIT-päivien kiertue, joka koostuu 21 henkilöstötilaisuudesta ympäri maata.

Toimenpiteet synergiaetujen tunnistamiseksi ja hyödyntämiseksi käynnistettiin heti integraatioprosessin alkuvaiheessa. Osassa tukipalveluja on jo pystytty saamaan aikaan merkittäviä



YIT:n päärakennuksen tietoverkkoa uudistetaan.

säästöjä kasvaneiden volyymien johdosta. Hankintojen synergiamahdollisuuksien etsiminen on käynnistetty ja neuvottelut toimittajien kanssa ovat alkamassa.

Tapaamisissa eri toimialojen paikallisen johdon kesken on käsitelty mahdollisia liiketoiminnan synergioita. Yksiköt pyrkivät löytämään alueellisia yhteistyömahdollisuuksia ja synnyttämään parhaita käytäntöjä. Samalla käynnistetään alueen yhteisten toimitilamahdollisuuksien kartoitus.

Toimenpiteet Ruotsin Building Systemsin kannattavuuden parantamiseksi käynnistettiin

Ruotsissa käynnistettiin lokakuun alussa toimenpideohjelma, jonka tavoitteena on saattaa ostettu Building Systems -liiketoiminta kannattavaksi myös Ruotsissa vuodesta 2004 alkaen. Toimenpideohjelman pääkohtia ovat kiinteiden kustannusten alentaminen ja tappiollisten alueiden toiminnan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi.

Building Systemsin markkinat ovat heikentyneet Ruotsissa ja kysyntä on vähentynyt useilla paikkakunnilla. Tästä johtuen Building Systemsin useiden tappiollisten alueiden toimintaa täytyy sopeuttaa kysyntää vastaavaksi. Kiinteiden kustannusten alentaminen kohdistuu pääosin toimihenkilöihin, toimitilojen vuokrakustannuksiin sekä hallinnollisiin ja IT-järjestelmiin.

Toimenpideohjelma koskee yhteensä noin 400 henkilöä. Toiminnan sopeuttamisesta aiheutuvat kustannukset, arviolta 10 miljoonaa euroa, kohdistuvat pääasiassa tälle vuodelle. Toimen-



Rakentamispalveluiden liikevaihto kasvoi viidenneksen.

piteillä pyritään aikaansaamaan kustannussäästöjä yhteensä noin 20 miljoonaa euroa vuodessa. Toimenpiteet alkavat vaikuttaa ensi vuodesta lähtien ja vaikutukset toteutuvat täysimääräisinä vuonna 2005. Tavoitteena on saada toiminta takaisin kannattavalle kasvurallalle. Tämä toimenpideohjelma ei koske YIT:n ruotsalaista tytäryhtiötä YIT Calor AB:tä.

Rakentamispalvelut

Rakentamispalvelut-toimiala vastaa rakenteeltaan entistä YIT Rakennus -al konsernia. Rakentamispalveluiden liikevaihto tammi-syyskuussa kasvoi 21 prosenttia edellisestä vuodesta ja nousi 961,4 miljoonaan euroon (795,6 Me). Kansainvälisen toiminnan osuus liikevaihdosta oli 137,1 miljoonaa euroa (114,4 Me). Liikevoitto kasvoi 59 prosenttia ja nousi 78,9 miljoonaan euroon (49,5 Me). Liikevoitto sisältää noin 30 miljoonaa euroa Makroflexin myynnistä syntynyttä myyntivoittoa. Liikevoittoa pienentää 5,7 miljoonan euron suuruinen tappion kirjaus SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön saneerausta koskevassa kiistassa.

Tilaukanta oli 42 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 868,7 miljoonaan euroon (613,6 Me). Kansainvälisen toiminnan osuus tilaukannasta oli 23 prosenttia eli 197,0 miljoonaa euroa (143,1 Me).

Talonrakennuksen liikevaihto oli kolmanneksen edellisvuotista suurempi ja nousi 603,9 miljoonaan euroon (451,0 Me). Talonrakennus vastaa konsernin asuntorakentamisesta Suomessa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella sen toimialaan kuuluu myös muu talonrakentaminen. Noin 85 prosenttia liikevaihdosta tuli

asuntorakentamisesta. 43,3 miljoonan euron (36,8 Me) liikevoitto oli 18 prosenttia parempi kuin vuotta aiemmin. Tilaukanta kauden lopussa oli kolmanneksen suurempi kuin edellisellä vuonna ja nousi 365,4 miljoonaan euroon (273,8 Me).

Asuntokauppa jatkui vilkkaana pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Omistusasuntojen kysynnän vilkkauteen vaikutti muuttoliikkeen ohella ennätysellisen alhainen korkotaso, kotitalouksien kasvanut tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa positiiviseen kehittymiseen.

Tuotanto painottui entistä enemmän vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin. Katsauskaudella käynnistettiin yhteensä 2 509 (1-9/2002: 2 006) asunnon rakentaminen. Niistä 2 227 (1 212) oli vapaarahoitteista tuotantoa. YIT:n tavoitteena on nostaa vapaarahoitteisten asuntojen aloitusmäärä tänä vuonna noin 2 800 asuntoon, kun viime vuonna aloituksia oli noin 2 200. Kauden aikana valmistui 2 309 (2 488) asuntoa, joista 1 444 (964) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Kauden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 534 (2 746) asuntoa, joista 2 977 (1 734) oli vapaarahoitteisia. Myymättömiä valmiita asuntoja oli 119 kappaletta.

YIT panostaa uusien korkeatasoisten asuntoalueiden suunnitteluun ja rakentamiseen. Naantalin kaupunki ja YIT aloittivat katsauskaudella Naantalin keskustan itäpuolelle rakennettavan uuden Kuparinrannan kaupunginosan suunnittelu- ja kaavoitustyöt. Laajuudeltaan 70 hehtaarin alueelle tulee noin 500 asuntoa. Ensimmäisten asuntojen on määrä valmistua vuonna 2005.

Hista Maatalousyhtymä ja YIT allekirjoittivat elokuussa sopimuksen Espoossa sijaitsevan Histan kartanon ja sitä ympäröivän noin 500 hehtaarin laajuisen alueen kehittämiseksi. Alueelle tulevan asuinalueen suunnittelussa hyödynnetään uutta yhdyskuntarakentamisen mallia.

Kiinteistöpalveluiden 135,5 miljoonan euron (147,0 Me) liikevaihto oli 8 prosenttia edellisvuotista pienempi. Liikevoitto oli 4,7 miljoonaa euroa (9,7 Me). Tulokseen on kirjattu 5,7 miljoonaa euroa tappiota Helsingin käräjäoikeuden helmikuussa SOK:n pääkonttorikiinteistön saneerausta koskevassa kiistassa antaman päätöksen perusteella. YIT on valittanut päätöksestä. Tilaukanta kauden lopussa oli runsaan kolmanneksen edellisvuotista suurempi ja nousi 192,8 miljoonaan euroon (138,7 Me).

Kiinteistöpalvelut tarjoaa asiakkailleen työympäristöratkaisuja ja sijoituskiinteistöjä sekä toimitila-, korjausrakentamis- ja projektihoitopalveluja pääkaupunkiseudulla, Uudellamaalla ja Etelä-Hämeessä. Kiinteistöjohtamis- ja kiinteistönhoitopalveluja se tarjoaa maanlaajuisesti.

YIT, Laurea-ammattikorkeakoulu ja Nordisk Renting Oy allekirjoittivat syyskuussa sopimuskokonaisuuden, jonka mukaan YIT rakentaa Laurean tarpeisiin uudet tilat Vantaan Tikkurilaan. Nordisk Renting toimii hankkeessa sijoittajana ja vuokraa omistamansa tilat Laurealle 30 vuodeksi. Hankkeen kokonaisarvo on 32 miljoonaa euroa.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy ja Kunta-asunnot Oy allekirjoittivat syyskuussa sopimuksen, jonka mukaan YIT huolehtii Kunta-asuntojen omistamien kiinteistöjen taloushallintopalveluista ensi vuoden alusta lähtien. Sopimuksen piiriin kuuluu yli 6 000 eri puolilla Suomea sijaitsevaa asuntoa.

Infrapalveluiden 85,6 miljoonan euron (84,4 Me) liikevaihto oli hieman suurempi kuin edellisenä vuonna. 1,9 miljoonan euron (3,4 Me) liikevoitto jäi edellisvuotista pienemmäksi. Tilauskanta kauden lopussa oli merkittävästi edellisvuotista suurempi ja nousi 113,5 miljoonaa euroon (58,0 Me).

Infrapalvelut tarjoaa infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitopalveluja. Katsauskaudella saatiin useita suuria infrarakentamisen urakoita. Muun muassa Kerava-Lahti oikoradan pisin silta Keravan Kytömaalle ja mittava paalutusurakka Mäntsälään, Vuosaaren sataman ratapihan louhintaurakka, Mussalon kontti-terminaalin laajennus Kotkan Satama Oy:lle ja Kilpilahden öljynjalostamoinvestointiin liittyvä louhintaurakka Fortum Oyj:lle nostivat Infrapalveluiden tilauskannan ennätystasolle.

Kunnossapidossa YIT voitti Oulunsalon kunnan infrastruktuurin hoidon kokonaissopimuksen jo toistamiseen, tällä kertaa neljäksi vuodeksi. Oulun kaupungin alue Rajakylä-Pateniemi-Herukka ja Helsingin kaupungin alue Pihlajamäki-Viikki ovat uusia hoitourakoita, jotka YIT sai tehtäväkseen tarjouskilpailun jälkeen.

Infrastruktuurin rakentamisen ja kunnossapidon markkinat säilynevät nykyisellä, suhteellisen vilkkaalla tasolla suurten investointihankkeiden vuoksi sekä infrastruktuurin hoidon ja ylläpidon markkinoiden edelleen avautuessa.

YIT Rakennuksen **Kansainvälisen toiminnan** liikevaihto kasvoi 20 prosenttia edellisestä vuodesta ja nousi 137,1 miljoonaa euroon (114,4 Me). Liikevoitto oli 31,9 miljoonaa euroa (3,2 Me). Liikevoitto sisältää noin 30 miljoonaa euroa Makroflexin myynnistä syntyneitä myyntivoittoja.

Tilauskanta kauden lopussa oli merkittävästi suurempi kuin edellisenä vuonna ja nousi 197,0 miljoonaa euroon (143,1 Me).

Kasvuun vaikuttivat käynnissä olevat ja useat käynnistyneet urakat sekä vapaarahoitteinen asuntotuotanto Baltiassa ja Venäjällä. Vapaarahoitteisia asuntoja oli katsauskaudella rakenteilla 850 kappaletta.

Kansainvälinen toiminta tarjoaa rakentamis- ja kunnossapitopalveluita Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristöteknikkaprojekteja toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Kauko- ja Lähi-idän maissa.

Teollisuuden palvelut

Uuden Teollisuuden palvelut -toimialan muodostavat investointipalveluja tarjoava YIT Industria Oy ja kunnossapitopalveluja tarjoava YIT Service Oy sekä paperiteollisuuden kunnossapitopalveluihin erikoistunut osakkuusyhtiö Oy Botnia Mill Service Ab. Osavuosi-katsauksen taulukko-osassa näiden yhtiöiden liiketoiminnan luvut sisältyvät YIT Installaatioihin.

Katsauskauden liikevaihto oli 153,8 miljoonaa euroa (181,2 Me). Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osuus liikevaihdosta oli 55 prosenttia (53 %). Kansainvälisen toiminnan osuus liikevaihdosta nousi 14 prosenttiin (12 %). Liikevaihto supistui edellisvuodesta 15 prosenttia johtuen pääasiassa teollisuuden investointien vähenemisestä. Teollisuudessa odotetaan kysynnän edelleen laskevan loppuvuoden aikana.

Työvaranto syyskuun lopussa oli 62,6 miljoonaa euroa, josta 5,3 miljoonaa euroa oli kansainvälistä työvarantoa.

Teollisuuden investointipalveluiden liikevaihto oli 100,2 miljoonaa euroa (126,1 Me), josta korjaus- ja korvausinvestointien osuus oli 30 prosenttia (37 %). Työvaranto laski kolmannen neljänneksen aikana ja oli kauden lopussa 25,1 miljoonaa euroa (45,6 Me). Syynä sekä liikevaihdon että tilauskannan laskuun ovat suurten metalli- ja puunjalostusteollisuuden investointiprojektien huomattava väheneminen, voimarakentamisen heikko kysyntä sekä meriteollisuuden kysynnän voimakas lasku.

Katsauskaudella tehtiin lähinnä kunnossapito- ja uusintaprojekteja. Suurimpia päätyneitä projekteja olivat Borås Energi AB:n voimalan päähöyryputkiston uusiminen, UPM:n Kaukaan tehtaille tehty soodakattilan muutos ja konepajatoimitukset, Stendalin soodakattilan ulkopuolinen putkisto ja Foster Wheeler Energi Oy:lle Narvaan toimitettu sisäisen kierron putkisto ja ulkopuolinen kattilaputkisto. Kotimaan toimituksista valmistuivat mm. Avesta Polarit Stainless Oy:lle tehdyt kylmävalssaamon ja valuhallin putkistot.

Kysyntänäkymät vaihtelevat liiketoiminta-alueittain. Prosessiteollisuuden kysyntä laskee ja on kohtuullisen alhaisella tasolla ensi vuoden alkupuoliskolla, mutta näyttäisi piristävän loppuvuotta kohden muutamien suurehkojen hankkeiden käynnistymisestä johtuen. Voimateollisuudessa kysyntä on ollut sekä Suomessa että Skandinaviassa alhaisella tasolla jo pitkään pieniä kysyntäpiikkejä lukuun ottamatta. Kysyntä näyttäisi pysyvän alhaisella tasolla edelleen, kunnes viides ydinvoimalahanke käynnistyy. Meriteollisuudessa kysyntä on rajusti laskeva, ja nousua on näköpiirissä ensi vuoden jälkipuoliskolla.

Kolmannen neljänneksen aikana saatuja merkittävimpiä töitä ovat Wisapower Oy:n uuden voimalan korkeapaineputkisto ja Andritz Oy:lle samaan projektiin tehtävät ulkoinen korkeapaineputkisto ja soodakattilan prosessiputkisto. Soodakattilan muutostyöt tehdään Kappa Kraftliner AB:lle Piteåhon ja SCA Packaging Obbola AB:lle. Stora Ensolle toimitetaan Kemin PK3:n uusintaan liittyvät putkistot. Merkittävistä alkavista säiliöprojekteista mainittakoon Iggesund Paperboardin tilaama massatorni Workingtoniin Iso-Britanniaan.

Teollisuuden kunnossapidon liikevaihto oli 76,4 miljoonaa euroa (77,3 Me). Työvaranto oli kauden lopussa 59,2 miljoonaa euroa (54,8 Me). Liiketoimintaryhmä tarjoaa kunnossapitopalveluita teollisuuden tuotantolaitoksille yksittäisistä töistä kokonaisvaltaiseen prosessien käynnissäpitoon asti.

Kesäkausi oli aikaisempien vuosien tapaan vilkas. Merkittävimmät kesäseisokkityöt olivat Oy Metsä-Botnia AB:n tehtailla Joutsenossa ja Kemissä. Teollisuudessa kunnossapitotoimintojen ulkoistukset ovat jatkuneet.

Osakkuusyhtiö Oy Botnia Mill Service Ab:n toiminta on edennyt suotuisasti. Sen liikevaihto ja tilauskanta ovat kasvaneet uusien toimitussopimuksien myötä.

Tietoverkkopalvelut

Tietoverkkopalveluja tuottava YIT Primatel konsultoi ja suunnittelee tiedonsiirron ratkaisuja, rakentaa ja ylläpitää tietoliikenneverkkoja sekä toimittaa teleliittymiä ja -palveluja operaattorien asiakkaille. YIT Primatelin liikevaihto tammi-syyskuulta oli 93,0 miljoonaa euroa.

naa euroa (6-9/2002: 49,3 Me). Liikevaihdosta vajaa 60 prosenttia perustuu pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin ja runsas 40 prosenttia projektituotantoon. Liikevoitto oli 6,2 miljoonaa euroa (5,6 Me). Kolmannella neljänneksellä sekä liikevaihdon että liikevoiton kehitys oli toimialalle tyypillisen kausivaihtelun takia huomattavasti alkuvuotta parempi.

Tilaukanta kauden lopussa oli 65,3 miljoonaa euroa (37,3 Me). Operaattorit eivät ole ulkoistaneet rakentamis- ja ylläpito-töitä odotetussa määrin. Operaattorit ovat sen sijaan laajentaneet toimintaansa uusille maantieteellisille alueille, mikä avaa uusia yhteistyömahdollisuuksia.

Building Systems -liiketoimintojen integraation yhteydessä YIT Primatelin kiinteistöverkko-liiketoiminta liitetään osaksi Kiinteistö-tekniiset palvelut -toimialaa. Pyrkimyksenä on tarjota asiakkaille suurempia toimituskokonaisuuksia ja saavuttaa synergiaetuja. Mobiiliverkkojen osalta asiakkaille tarjotaan kokonaistoimituksia yhdessä Kiinteistötekniisten palveluiden kanssa erityisesti teletila-hankkeissa.

Tietoliikennealan epävarmuus jatkuu edelleen. Televerkkoinvestoinnit ovat edelleen alhaisella tasolla. Merkittävämpää kasvua on nähtävissä lähitulevaisuudessa langattomien lähiverkkojen kysynnässä. Laajakaistaliittymien määrä kasvaa edelleen.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

YIT laski liikkeeseen 1.10.2003 kaksi 50 miljoonan euron suuruista joukkovelkakirjalainaa. Vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan laina-aika on neljä vuotta ja sen emissiohinnaksi tuli 100 ja tuotoksi kolmen kuukauden euribor + 0,65 prosenttia. Kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan laina-aika on kuusi vuotta ja sen emissiohinnaksi tuli 101,03 ja tuotoksi 4,55 prosenttia.

YIT ilmoitti 3.10.2003 käynnistäneensä toimenpideohjelman Ruotsin Building Systems -liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi.

Tapiola-ryhmä ilmoitti 8.10.2003, että Keskinäinen Vakuutus-yhtiö Tapiolan omistusosuus YIT:stä oli laskenut alle 5 prosentin.

Näkymät vuodelle 2003

Vahva tilaukanta ja uuden Building Systems -liiketoiminnan liittäminen konserniin kasvattavat merkittävästi vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihtoa. Building Systemsin integraatiokustannukset ja Ruotsin toiminnan saneeraus-kustannukset heikentävät loppuvuoden tulosta. Koko vuoden tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan parempi kuin edellisvuonna. Uuden liiketoiminnan vaikutuksen osakekohtaiseen tulokseen arvioidaan olevan positiivinen vuodesta 2004 alkaen. Kaupan takia YIT:n omavaraisuusaste aleni. Tavoitteena on palauttaa omavaraisuusaste strategiselle 40 prosentin tavoitetasolle viimeistään vuonna 2006.

Helsingissä, 29. lokakuuta 2003

Hallitus

Konsernitilinpäätös 30.9.2003

(tilintarkastamaton)

13

TULOSLASKELMA, 1.1. - 30.9.

(milj. e)	1-9/2003	1-9/2002	muutos,%	1-12/2002
Liikevaihto	1 435,7	1 258,1	14	1 763,0
- josta ulkomaantoimintaa	291,5	274,3	6	386,9
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-1 328,2	-1 172,0	13	-1 643,5
Poistot ja arvonalentumiset	-12,3	-12,4	-1	-16,9
Konserniliikearvon poisto	-9,4	-8,7	8	-12,8
Liikevoitto	85,8	65,0	32	89,8
% liikevaihdosta	6,0 %	5,2 %	..	5,1 %
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-10,4	-9,1	14	-12,2
Voitto ennen satunnaiseriä	75,4	55,9	35	77,6
% liikevaihdosta	5,3 %	4,4 %	..	4,4 %
Satunnaiset tuotot	0	0	..	0
Satunnaiset kulut	0	0	..	0
Voitto ennen veroja	75,4	55,9	35	77,6
% liikevaihdosta	5,3 %	4,4 %	..	4,4 %
Katsauskauden voitto	50,2	27,1	85	43,0
% liikevaihdosta	3,5 %	2,2 %	..	2,4 %

Projektit on kirjattu tuloslaskelmaan valmistusasteen tai myyntiasteen perusteella sen mukaan, kumpi näistä on alhaisempi. Tuloveroina on otettu huomioon katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioituista veroista.

Vertailukauden voittoa pienentää konserniverokeskuksen maaliskuussa 2002 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero. YIT valitti veropäätöksestä ja konserniverokeskuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n oikaisuvaatimuksen joulukuussa. Koska asian käsittely jatkuu hallinto-oikeudessa, verohallinnon tammikuussa 2003 maksamaa jälkiveron palautusta ei ole huomioitu vuoden 2002 eikä katsauskauden tuloksessa.

YIT osti 4.7.2003 allekirjoitetulla sopimuksella ABB:ltä sen Building Systems -liiketoiminnot Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Kauppa toteutui 29.8.2003, jolloin 169,2 miljoonan euron kauppasumma maksettiin ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle. Kauppasumma täsmennetään lopullisesti vuoden 2003 loppuun mennessä, kun elokuun lopun tilannetta koskevat tilintarkastetut tase-laskelmat ovat valmistuneet.

Ostetun Building Systems -liiketoiminnan lukuja ajalta 29.8. - 30.9.2003 ei ole konsolidoitu YIT-konserniin kolmannella neljänneksellä. Ostetun Building Systems -liiketoiminnan luvut liitetään konserniin vuoden 2003 tilinpäätöksessä, jolloin raportointi tapahtuu uuden toimialajaon mukaisesti. Tätä toimialajakoa noudatetaan myöhemmin myös IAS:n tarkoittamana segmenttijakona.

TULOSLASKELMA, 7-9/2003 verrattuna edelliseen neljännekseen

(milj. e)	7-9/2003	4-6/2003	muutos,%
Liikevaihto	503,6	500,6	1
- josta ulkomaantoimintaa	109,9	97,1	13
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-467,9	-442,6	6
Poistot ja arvonalentumiset	-4,0	-4,2	-5
Konserniliikearvon poisto	-3,8	-2,8	36
Liikevoitto	27,9	51,0	-45
% liikevaihdosta	5,5 %	10,2 %	..
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-4,0	-2,8	43
Voitto ennen satunnaiseriä	23,9	48,2	-50
% liikevaihdosta	4,7 %	9,6 %	..
Satunnaiset tuotot	0	0	..
Satunnaiset kulut	0	0	..
Voitto ennen veroja	23,9	48,2	-50
% liikevaihdosta	4,7 %	9,6 %	..
Katsauskauden voitto	14,7	33,9	-57
% liikevaihdosta	2,9 %	6,8 %	..

TASE

(milj. e)	30.9.2003	30.9.2002	muutos,%	31.12.2002
VASTAAVAA				
Aineettomat hyödykkeet	148,3	8,5	1 645	9,7
Konserniliikearvo	66,2	74,7	-11	71,8
Aineelliset hyödykkeet	57,9	72,7	-20	61,9
Sijoitukset				
- Omat osakkeet	0	7,2	..	7,2
- Muut sijoitukset	35,3	6,6	435	7,1
Vaihto-omaisuus	395,4	306,1	29	338,1
Saamiset	585,9	502,2	17	503,5
Rahoitusarvopaperit	9,4	3,6	161	10,7
Rahat ja pankkisaamiset	25,5	18,8	36	28,2
Vastaavaa yhteensä	1 323,9	1 000,4	32	1 038,2
VASTATTAVAA				
Osakepääoma	60,2	59,3	2	59,5
Muu oma pääoma	345,1	296,6	16	313,7
Vähemmistöosuus	2,4	2,8	-14	2,9
Pakolliset varaukset	8,8	11,5	-23	14,2
Pitkäaikainen vieras pääoma	113,5	134,9	-16	138,2
Lyhytaikainen vieras pääoma	793,9	495,3	60	509,7
Vastattavaa yhteensä	1 323,9	1 000,4	32	1 038,2

Ostetusta Building Systems -liiketoiminnasta maksettu kauppahinta sisältyy aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin. Yritystoston rahoittamiseksi otetut lainat sisältyvät pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Konsernitilinpäätös 30.9.2003

(tilintarkastamaton)

15

RAHOITUSLASKELMA

(milj. e)	1-9/2003	1-9/2002	muutos,%	1-12/2002
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	75,4	55,9	35	77,6
Suoriteperusteisten erien peruminen	-1,5	27,6	-105	42,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	73,9	83,5	-11	119,9
Käyttöpääoman muutos	-12,6	-1,6	688	7,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja				
rahoituseriä ja veroja	61,3	81,9	-25	126,9
Maksetut korot	-12,1	-11,2	8	-13,9
Saadut osingot	0,3	0,1	200	0,1
Saadut korot	1,0	1,0	0	1,4
Maksetut verot	-20,4	-27,0	-24	-37,9
Liiketoiminnan rahavirta	30,1	44,8	-33	76,6
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-159,4	-58,0	175	-60,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	34,7	5,6	520	12,4
Investoinnit sijoituksiin	-28,7	-0,1	28 600	-0,3
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	0,3	0	..	-0,4
Investointien rahavirta	-153,1	-52,5	192	-48,6
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	4,5	2,9	55	4,3
Omien osakkeiden myynti	12,4	-0,7	..	-0,7
Lainasaamisten muutos	-5,2	0,8	..	0,8
Lyhytaikaisten lainojen muutos	126,9	25,5	398	-0,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15,5	0,4	3 775	10,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-8,9	-11,3	-21	-16,1
Maksetut osingot	-26,3	-24,5	7	-24,5
Rahoituksen rahavirta	118,9	-6,9	..	-26,1
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	38,9	37,0	5	37,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	34,8	22,4	55	38,9

TUNNUSLUVUT

	9/2003	9/2002	muutos,%	12/2002
Tulos/osake, euroa 1)	1,72	0,94	83	1,49
Tulos/osake, euroa, laimennettu	1,68			1,47
Tulos/osake, euroa, ilman jälkiveroa		1,32	30	1,86
Oma pääoma/osake, euroa	13,46	12,00	12	12,54
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, euroa	18,53	16,46	13	16,40
Osakkeen kurssi kauden lopussa, euroa	22,00	15,39	43	16,79
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. euroa	662,6	447,4	48	489,9
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	29 288	28 927	1	28 970
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	29 839			29 257
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	30 118	29 067	4	29 179
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. euroa	246,9	140,0	76	104,1
Sijoitetun pääoman tuotto 2)	18,5 %	18,2 %	..	17,8 %
Omavaraisuusaste	33,2 %	38,0 %	..	38,2 %
Velkaantumisaste	60,6 %	39,8 %	..	28,2 %
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. euroa	187,6	57,4	227	60,6
- % liikevaihdosta	13,1 %	4,6 %	..	3,4 %
Tilaukanta kauden lopussa, milj. euroa 3)	1 416,5	853,6	66	938,8
- josta ulkomaantoiminnan tilaukanta	291,9	220,1	33	255,0
Henkilöstö keskimäärin	13 846	11 743	18	11 990

1) Jälkivero heikentää erityisesti tämän tunnusluvun vertailtavuutta.

2) Laskettu ajalta 1.10.2002 - 30.9.2003 käyttäen taseen 30.9.2002 ja 30.9.2003 lukuja.

3) Tulottoman osuuden osuus sitovasti saaduista tilauksista.

Konsernitilinpäätös 30.9.2003

(tilintarkastamaton)

17

VASTUUSITOUMUKSET

(milj. e)	9/2003	9/2002	muutos,%	12/2002
Annetut kiinnitykset lainoihin				
- Omista sitoumuksista	29,8	32,8	-9	32,8
Annetut pantit lainoihin				
- Omista sitoumuksista	0	7,3	..	0
Muut omasta puolesta annetut vakuudet				
- Yrityskiinnitykset	0	0	..	0
- Pantatut arvopaperit	0,2	0,2	0	0,7
Leasingvastuut	19,6	17,0	15	18,3
Muut vastuut				
- Takaisinostovastuut 4)	129,7	100,0	30	91,3
- Muut vastuusitoumukset	0,5	0,7	-29	0,6
Takaukset				
- Osakkuusyhtiöiden puolesta	0,9	0,6	50	0,6
- Muiden puolesta	17,3	6,5	166	7,2
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset konserniyhtiöiden ja omista sitoumuksista	2,1	0	..	0
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu 5)				
- Valuuttatermiinisopimukset				
-- Kohde-etuuksien arvot	75,7	17,6	330	16,6
-- Käyvät arvot	74,4	18,0	313	17,2

4) Takaisinostovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaatavista.

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

LIKEVAIHTO LIKETOIMINTARYHMITÄIN

YIT-konsernin rakenne muuttui 29.8.2003 toteutuneen Building Systems -yrityskaupan jälkeen. Konsernin liiketoiminta jakautuu neljään toimialaan: Kiinteistötekniiset palvelut, Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. Koska toimialojen organisointi on vielä osittain kesken, alla olevissa taulukoissa luvut esitetään ennen yrityskauppaa voimassa olleen konsernirakenteen mukaisesti. Vuoden 2003 tilinpäätöksessä raportointi tapahtuu uuden konsernirakenteen mukaisesti.

(milj. e)

	1-9/2003	1-9/2002	muutos,%	10/2002-9/2003	1-12/2002
Talonrakennus	603,9	451,0	34	772,3	619,4
Kiinteistöpalvelut	135,5	147,0	-8	195,3	206,8
Infrapalvelut	85,6	84,4	1	120,0	118,8
Kansainvälinen toiminta	137,1	114,4	20	191,1	168,4
Muut erät (YIT Rakennus)	-0,7	-1,2	-42	-1,1	-1,6
YIT Rakennus yhteensä	961,4	795,6	21	1 277,6	1 111,8
YIT Installaatiot	395,7	434,8	-9	542,6	581,7
YIT Primatel 6)	93,0	49,3	89	139,5	95,8
Muut erät (konserni)	-14,4	-21,6	-33	-19,1	-26,3
YIT-konserni yhteensä	1 435,7	1 258,1	14	1 940,6	1 763,0

LIKEVOITTO LIKETOIMINTARYHMITÄIN

(milj. e)

	1-9/2003	1-9/2002	muutos,%	10/2002-6/2003	1-12/2002
Talonrakennus	43,3	36,8	18	55,8	49,3
Kiinteistöpalvelut	4,7	9,7	-52	8,1	13,1
Infrapalvelut	1,9	3,2	-41	2,8	4,1
Kansainvälinen toiminta	31,9	3,2	897	34,9	6,2
Muut erät (YIT Rakennus)	-2,9	-3,4	-15	-1,9	-2,4
YIT Rakennus yhteensä	78,9	49,5	59	99,7	70,3
YIT Installaatiot	7,3	15,9	-54	12,5	21,1
YIT Primatel 6)	6,2	5,6	11	6,6	6,0
Muut erät (konserni)	-6,6	-6,0	10	-8,2	-7,6
YIT-konserni yhteensä	85,8	65,0	32	110,6	89,8

TILAUSKANTA LIKETOIMINTARYHMITÄIN KAUDEN LOPUSSA

(milj. e)

	9/2003	9/2002	muutos,%	12/2002
Talonrakennus	365,4	273,8	33	292,6
Kiinteistöpalvelut	192,8	138,7	39	117,6
Infrapalvelut	113,5	58,0	96	50,5
Kansainvälinen toiminta	197,0	143,1	38	158,6
YIT Rakennus yhteensä	868,7	613,6	42	619,3
YIT Installaatiot	482,5	202,7	138	225,5
YIT Primatel 6)	65,3	37,3	75	94,0
YIT-konserni yhteensä	1 416,5	853,6	66	938,8

6) YIT-konserniin 1.6.2002.

Konsernitilinpäätös 30.9.2003

(tilintarkastamaton)

19

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2001 - III/2003

LIKEVAIHTO

(milj. e)

	I/2002	II/2002	III/2002	IV/2002	I/2003	II/2003	III/2003
Talonrakennus	154,4	164,4	132,2	168,4	187,2	208,0	208,7
Kiinteistöpalvelut	41,5	65,4	40,1	59,8	37,5	51,0	47,0
Infrapalvelut	17,6	31,1	35,7	34,4	21,7	30,7	33,2
Kansainvälinen toiminta	36,3	39,4	38,7	54,0	34,4	54,3	48,4
Muut erät (YIT Rakennus)	-0,4	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	-0,2	-0,3
YIT Rakennus yhteensä	249,4	299,9	246,4	316,2	280,6	343,8	337,0
YIT Installaatiot	144,9	150,7	139,2	146,9	129,2	131,1	135,4
YIT Primatel 6)		12,5	36,8	46,5	25,5	30,9	36,6
Muut erät (konserni)	-7,9	-9,0	-4,8	-4,7	-3,8	-5,2	-5,4
YIT-konserni yhteensä	386,4	454,1	417,6	504,9	431,5	500,6	503,6

LIKEVOITTO

(milj. e)

	I/2002	II/2002	III/2002	IV/2002	I/2003	II/2003	III/2003
Talonrakennus	12,1	12,5	12,2	12,5	13,7	14,9	14,7
Kiinteistöpalvelut	1,5	5,9	2,3	3,4	-2,1	2,7	4,1
Infrapalvelut	0,1	1,4	1,7	0,9	0,0	0,9	1,0
Kansainvälinen toiminta	1,0	1,7	0,5	3,0	-0,5	30,5	1,9
Muut erät (YIT Rakennus)	-2,1	-1,7	0,4	1,0	-1,6	-1,2	-0,1
YIT Rakennus yhteensä	12,6	19,8	17,1	20,8	9,5	47,8	21,6
YIT Installaatiot	4,2	5,0	6,7	5,2	1,8	3,7	1,8
YIT Primatel 6)		2,0	3,6	0,4	-1,7	2,4	5,5
Muut erät (konserni)	-2,0	-2,4	-1,6	-1,6	-2,7	-2,9	-1,0
YIT-konserni yhteensä	14,8	24,4	25,8	24,8	6,9	51,0	27,9

TILAUSKANTA

(milj. e)

	I/2002	II/2002	III/2002	IV/2002	I/2003	II/2003	III/2003
Talonrakennus	256,2	283,5	273,8	292,6	329,1	389,2	365,4
Kiinteistöpalvelut	141,0	129,0	138,7	117,6	138,4	172,2	192,8
Infrapalvelut	71,2	67,8	58,0	50,5	56,8	51,3	113,5
Kansainvälinen toiminta	78,7	124,3	143,1	158,6	175,0	172,2	197,0
YIT Rakennus yhteensä	547,1	604,6	613,6	619,3	699,3	784,9	868,7
YIT Installaatiot	216,4	221,7	202,7	225,5	214,5	216,9	482,5
YIT Primatel 6)		53,6	37,3	94,0	94,5	90,0	65,3
YIT-konserni yhteensä	763,5	879,9	853,6	938,8	1 008,3	1 091,8	1 416,5

6) YIT-konserniin 1.6.2002.

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