

YIT Etusivu / Pörsssitiedotteet / YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2003: Building Systems -liiketoiminnan osto teki YIT:stä johtavan kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön Pohjoismaissa

## YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2003: Building Systems - liiketoiminnan osto teki YIT:stä johtavan kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön Pohjoismaissa

### Konsernirakenne muuttui

YIT-konsernin liiketoiminta jaettiin syyskuun alussa neljään toimialaan: Kiinteistötekniset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. YIT:n markkina-asema muuttui merkittävästi. Yhtiöstä tuli Building Systems -kaupan jälkeen liikevaihdolla mitattuna kaikilla toimialoillaan markkinajohtaja Suomessa ja Kiinteistötekniisissä palveluissa johtava yritys Pohjoismaissa.

### Liikevaihto kasvoi merkittävästi

YIT-konsernin vuoden 2003 liikevaihto kasvoi 36 prosenttia ja nousi 2 389,7 milj. euroon (2002: 1 763,0 Me). Merkittävä syy liikevaihdon kasvuun oli Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä talotekniikka-, kiinteistö- ja teollisuuspalveluja tarjoavan Building Systems -liiketoiminnan osto ABB:ltä. YIT-konserniin 29.8.2003 liitetyn Building Systems -liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 335,1 milj. euroa.

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan osuus kasvoi 22 prosentista 28 prosenttiin liikevaihdosta. Liikevaihdosta 72 prosenttia (78 %) tuli Suomesta, 19 prosenttia (13 %) muista Pohjoismaista, 5 prosenttia (6 %) Baltian maista ja 3 prosenttia (2 %) Venäjältä.

Building Systems -yrityskauppa kasvatti myös huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan suhteellista osuutta. Ylläpitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 643,5 milj. euroon (425,1 Me), mikä oli 27 prosenttia (24 %) koko liikevaihdosta.

### Tulos ennen veroja edellisvuotista parempi

Vuoden 2003 liikevoitto oli 98,6 milj. euroa (89,8 Me). Liikevoittoprosentti oli 4,1 (5,1 %). Tulos ennen veroja oli 9 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 84,4 milj. euroon (77,6 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 16,8 prosenttia (17,8 %).

Osakekohtainen tulos oli 1,64 euroa (1,49 e). Building Systems -yrityskaupan vaikutuksen osakekohtaiseen tulokseen arvioidaan olevan positiivinen vuodesta 2004 alkaen. Osakekohtainen oma pääoma nousi 13,38 euroon (12,54 e).

### Tilaukanta puolentoista miljardin ennätystasolla

Konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 59 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 490,1 milj. euroon (938,8 Me). Ostetun Building Systems -liiketoiminnan osuus tilaukannasta oli 374,8 milj. euroa. Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan tilaukanta kasvoi yli kaksinkertaiseksi ja nousi 569,5 milj. euroon (255,0 Me). Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa.

### Henkilöstön määrä kasvoi kolmella neljänneksellä

Vuonna 2003 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 16 212 (11 990) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 21 939 (12 633). Lisäys vuoden aikana oli 74 prosenttia. Pääosa kasvusta johtui Building Systems -yrityskaupasta. Yli puolet konsernin henkilökunnasta on Kiinteistötekniisissä palveluissa. YIT:n henkilöstöstä 55 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 8 prosenttia Baltian maissa ja Venäjällä.

### Rahoitusasema säilyi hyvänä

YIT maksoi 29.8.2003 Building Systems -liiketoiminnasta kauppasummana 169,2 milj. euroa. Tiliintarkastettujen taselaskelmien valmistuttua maksettiin tammikuussa 2004 sopimuksen mukaisesti vielä 22,0 milj. euroa. Vahvan kassavirran ansioista konsernin rahoitusasema säilyi yrityskaupasta huolimatta edelleen hyvänä.

YIT rahoitti Building Systems -yrityskaupan osin kassavirralla ja osin lainarahoituksella. Kaupan seurauksena yhtiön omavaraisuusaste aleni 28,3 prosenttiin (38,2 %).

### Osingoksi ehdotetaan 1,20 euroa osakkeelta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2003 maksetaan 1,20 euroa (0,90 e) osakkeelta eli 73,2 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

### Matalasuhdanteen pohja menossa ohi

Kansainvälisen talouden matalasuhdanteen on ennustettu päättyvän ja kääntävän myös Pohjoismaissa BKT:n ja investoinnit kasvuun tämän ja ensi vuoden aikana. Baltian maissa ja Venäjällä kasvu on selvästi ripeämpää kuin Pohjoismaissa. Talouden ripeä kasvu on lisännyt omistusasuntojen kysyntää näissä maissa. YIT vastaa kysyntään lisäämällä asuntojen aloituksia Venäjällä ja Baltiassa vuonna 2004 yhteensä noin 3 000 asunnon tasolle.

### Näkymät vuodelle 2004

YIT-Yhtymän liikevaihto kasvaa merkittävästi ja tuloksen ennen satunnaisia eriä ja veroja arvioidaan

muodostuvan viimevuotista paremmaksi.

## Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 18.3.2004 klo 15.00 alkaen yhtiön pääkonttorissa, Panuntie 11, 00620 Helsinki. Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan kokonaisuudessaan erillisenä pörssitiedotteena 20.2.2004.

## Vuosikertomus 2003 ja osavuositarkastukset vuonna 2004

Vuosikertomus vuodelta 2003 ilmestyy suomeksi viikolla 11/2004 ja englanniksi ja ruotsiksi viikolla 12/2004. Osavuositarkastukset julkaistaan 4.5., 5.8. ja 2.11.2004. Taloudelliset katsaukset ja muuta sijoittajatietoa löytyy YIT:n Internet-sivuilla osoitteesta [www.yit.fi](http://www.yit.fi)

Liitteenä on hallituksen toimintakertomus ja taulukko-osassa tiivistelmä tilinpäätöstiedoista. Tilinpäätöstiedotetta koskevaa tilintarkastuskertomusta ei ole annettu.

YIT-YHTYMÄ OYJ

Reino Hanhinen  
konsernijohtaja

Lisätietoja antavat:

Reino Hanhinen, konsernijohtaja, 020 433 2454, [reino.hanhinen@yit.fi](mailto:reino.hanhinen@yit.fi)  
Esko Mäkelä, varatoimitusjohtaja, 020 433 2258, [esko.makela@yit.fi](mailto:esko.makela@yit.fi)  
Veikko Myllyperkiö, viestintäjohtaja, 020 433 2297, [veikko.myllyperkio@yit.fi](mailto:veikko.myllyperkio@yit.fi)  
Petra Thorén, sijoittajasuhdepäällikkö, 020 433 2635, [petra.thoren@yit.fi](mailto:petra.thoren@yit.fi)

Jakelu: Helsingin Pörssi, keskeiset tiedotusvälineet, [www.yit.fi](http://www.yit.fi)

## Tiedotustilaisuudet 20.2.2004

Lehdistötilaisuus järjestetään klo 10.00 YIT:n pääkonttorissa, osoite Panuntie 11, 00620 Helsinki. Analytikoille ja salkunhoitajille järjestetään tiedotustilaisuus samassa paikassa klo 12.30.

YIT:n Internet-sivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi) on nähtävissä web casting -esitys, jossa konsernijohtaja Reino Hanhinen esittelee tuloksen suomeksi, varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä englanniksi ja YIT Building Systems Oy:n toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski ruotsiksi.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.-31.12.2003

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

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

Suomen kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan Suomen osalta 18.7.2003 ja Konkurrensverket Ruotsin osalta 23.7.2003. Lietuan kilpailuviranomainen hyväksyi kaupan 28.8.2003. Kauppa toteutui 29.8.2003, jolloin kauppasummana maksettiin 169,2 milj. euroa ja liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle. Tilintarkastettujen taselaskelmien valmistuttua maksettiin tammikuussa 2004 sopimuksen mukaisesti vielä 22,0 milj. euroa.

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

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

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

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

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

## Uusi toimialajako

Yrityskaupan jälkeen konsernin liiketoiminta jaettiin syyskuun alussa neljään toimialaan:

Kiinteistötekniset palvelut (Building Systems), Rakentamispalvelut, Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut. Rakentamispalvelut-toimialan muodosti entinen YIT Rakennus ja Tietoverkkopalvelut-toimialan YIT Primatel. YIT Primatel Oy on kuulunut YIT-konserniin 1.6.2002 lähtien.

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

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

#### Liikevaihto kasvoi merkittävästi

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

#### Liikevaihto toimialoittain (milj. euroa)

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

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

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

#### Tulos ennen veroja edellisvuotista parempi

Vuoden 2003 liikevoitto oli 98,6 milj. euroa (89,8 Me). Liikevoittoprosentti oli 4,1 (5,1 %). Liikevoittoon vaikuttivat Makroflexin myynnistä syntynyt noin 30 milj. euron myyntivoitto sekä tappioksi kirjattu 5,7 milj. euron korvaussumma SOK:n entisen pääkonttorikiinteistön saneerausta koskeneessa kiistassa. Liikevoittoa pienentävät myös Kiinteistötekniisten palveluiden 5,8 milj. euron suuriset integraatiokustannukset ja 11,5 milj. euron suuriset Ruotsin toiminnan sopeuttamiskustannukset.

#### Liikevoitto toimialoittain (milj. euroa)

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

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

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

#### Yrityskaupan arvioidaan vaikuttavan positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen

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

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

#### Osingoksi ehdotetaan 1,20 euroa osakkeelta

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

#### Tilaukanta puolentoista miljardin ennätystasolla

Konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 59 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 490,1 milj. euroon (938,8 Me). Ostetun Building Systems -liiketoiminnan osuus tilaukannasta oli 374,8 milj. euroa. Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan tilaukanta kasvoi yli kaksinkertaiseksi ja nousi 569,5 milj. euroon (255,0 Me). Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa.

#### Tilaukanta toimialoittain (milj. euroa)

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

#### Konsernin rahoitusasema säilyi edelleen hyvänä

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

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

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

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

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakasaatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 212,0 milj. euroa (126,1 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 5,1 milj. euron (4,9 Me) korot sisältyvät nettorahoituskuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 72 prosenttia (87 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 70 prosenttia (52 %).

Konsernitaseen loppusumma vuoden päättyessä oli 1 555,5 milj. euroa (1 038,2 Me). Building Systems

-liiketoiminnan osto kasvatti tasetta 375,5 milj. eurolla. Taseen kasvuun vaikuttivat myös perustajaurakoinnin voimakas kasvu asuntotuotannossa ja siihen liittyneet tonttiosot.

### Investoinnit ja yrityskaupat

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

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

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

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

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

### Muutoksia konsernirakenteessa

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

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

### Henkilöstön määrä kasvoi kolmella neljänneksellä

Vuonna 2003 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 16 212 (11 990) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 21 939 (12 633). Lisäys vuoden aikana oli 74 prosenttia. Pääosa kasvusta johtui Building Systems -yrityskaupasta. Konsernin henkilöstöstä 55 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 8 prosenttia Baltian maissa ja Venäjällä.

### Henkilöstö toimialoittain 31.12.2003

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

### Henkilöstö maittain 31.12.2003

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Suomi	12 115	55 %
Ruotsi	4 279	20 %
Norja	2 719	12 %

Baltian maat	1 117	5 %
Tanska	1 008	5 %
Venäjä	701	3 %
YIT-konserni yhteensä	21 939	100 %

Henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus kehitystoimintaan vuonna 2003 oli noin 16 milj. euroa (13 Me), mikä vastaa 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta.

#### Yhtiökokouksen päätökset

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

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

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

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

#### Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2003 alussa 59 492 670 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden määrä 29 746 335 kappaletta. Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin viidessä erässä yhteensä 1 554 080 eurolla. Vuoden lopussa osakepääoma oli 61 046 750 euroa ja osakkeiden lukumäärä 30 523 375.

#### Valtuudet osakepääoman korottamiseen

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

#### Kurssi nousi ja osakevaihto kasvoi merkittävästi

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

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

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

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

#### Omat osakkeet myytiin osana Building Systems -yrityskaupan rahoitusjärjestelyjä

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

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

Vuoden 2003 lopussa yhtiöllä ei ollut omia osakkeita eikä voimassa olevaa valtuutusta omien

osakkeiden hankkimiseen. Tytäryhtiöt eivät omistaneet tilivuoden aikana emoyhtiön osakkeita.

### **Osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi**

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

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

Pohjola-Yhtymä Oyj ilmoitti 21.8.2003, että sen konsernin omistusosuus YIT:stä oli 20,8. laskenut 4,98 prosenttiin. Tapiola-ryhmä ilmoitti 8.10., että Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiolan omistusosuus YIT:stä oli 7,10. laskenut 4,98 prosenttiin. Koko Tapiola-ryhmän omistusosuus oli 7,10 prosenttia.

### **Vuoden 1998 optio-ohjelma päättyi**

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

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

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

### **IAS/IFRS-säännösten käyttöönotto**

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

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

Keskeisimpiä muutoksia laskentaperiaatteissa ovat kaksinkertaisen liikevaihdon poistuminen perustajaurakoinnissa sekä muutokset osatuloutuksessa ja 10-vuotisvastuiden kirjaamisessa. IAS:n mukaan tuottoja ja kuluja ei kirjata miltei 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-vuotisvastuut kirjataan IAS:n mukaan pakollisina varauksina taseeseen, kun ne nykyisin kirjataan kuluksi toteutuneen perusteella. Perustajaurakoinnin tulouttamismenettelyssä tapahtuvat muutokset tulevat alentamaan taseen loppusummaa. Tarkempi selvitys muista muutoksista annetaan seuraavan vuositiilinpäätöksen yhteydessä.

### **Markkinatilanne**

#### **Matalasuhdanteen pohja menossa ohi**

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

### **Suomi**

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

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

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

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

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

#### **Ruotsi**

Sveriges Byggindeindustrier ennusti tammikuun alussa Ruotsin rakennusinvestointien vähenevän tänä vuonna neljä prosenttia. Toimitilarakentaminen vähenee edelleen tänä ja ensi vuonna. Asuntotuotanto kasvaa hieman. Pientalotuotanto kasvaa ja kerrostalotuotanto vähenee. Viime vuoden aikana Tukholman alueen rakentaminen on vähentynyt selvästi, kun taas muualla maassa kehitys on ollut vakaa ja varsinkin pientalotuotanto on lisääntynyt. Alkava noususuhdanne pysäyttää rakennusinvestointien laskun ensi vuonna. Konjunkturi-instituttet arvioi viime joulukuussa asuntoinvestointien lisääntyvän tänä vuonna 2,6 ja ensi vuonna 6,2 prosenttia.

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

#### **Norja**

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

#### **Tanska**

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

#### **Baltia ja Venäjä**

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

#### **Building Systemsin markkinanäkymät**

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

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



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

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

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

#### YIT:n panostukset Venäjän asuntomarkkinoille kasvavat

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

#### Toimialojen tuloskehitys

##### Kiinteistötekniset palvelut

Toimialan liikevaihto vuonna 2003 oli 681,0 milj. euroa. Se sisältää YIT Installaatioihin aiemmin kuuluneen YIT Kiinteistötekniikka -liiketoimintaryhmän ja YIT Calorin liikevaihdon koko vuodelta ja ostetun Building Systems -liiketoiminnan liikevaihdon ajalta 29.8.-31.12.2003. Ostetun liiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 335 milj. euroa. Vuonna 2002 YIT-konserniin kuuluneiden toimialan osien liikevaihto oli 341 milj. euroa (pro forma). Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 59 prosenttia. Maittain liikevaihto jakautui seuraavasti: Suomi (mukaan lukien Baltia ja Venäjä) 241, Ruotsi 305, Norja 98 ja Tanska 37 milj. euroa.

Toimialan liiketappio oli 19,7 milj. euroa. Tappio aiheutui pääasiassa integraatiokustannuksista ja Ruotsin toiminnan saneeraus-kustannuksista. Integraatiokustannukset vuonna 2003 olivat 5,8 milj. euroa. Vuonna 2004 niiden arvioidaan olevan noin 3 milj. euroa. Kustannukset muodostuvat pääosin tietotekniikasta, ulkoisen asun muutoksesta ja henkilöstön valmennuksesta.

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

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

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

##### Rakentamispalvelut

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

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

Liiketoimintaryhmittäin liikevaihto jakautui seuraavasti:

	1-12/2003	1-12/2002	Muutos
Talonrakennus	868,7	619,4	40 %
Toimitilat (aiemmin Kiinteistöpalvelut)	200,5	206,8	-3 %
Infrapalvelut	125,9	118,8	6 %
Kansainvälinen toiminta	204,2	168,4	21 %
Muut erät	-0,8	-1,6	-50 %

Rakentamispalvelut yhteensä	1 398,5	1 111,8	26 %
-----------------------------	---------	---------	------

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

Liiketoimintaryhmittäin liikevoitto jakautui seuraavasti:

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

Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,2 prosenttia (19,6 %). Tilauskanta kauden lopussa oli kolmanneksen suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 817,7 milj. euroon (619,3 Me). Tilauskanta kasvoi kaikissa liiketoimintaryhmissä, erityisen voimakkaasti Infrapalveluissa. Kansainvälisen tilaukskannan osuus oli 27 prosenttia. Vuoden lopussa Rakentamispalveluissa työskenteli 5 268 henkilöä, joista 1 458 työskenteli muualla kun Suomessa. Vuoden 2004 alussa 351 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin, kun YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy siirtyi osaksi YIT Kiinteistötekniikka Oy:tä.

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

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

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

### Teollisuuden palvelut

Teollisuuden palveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 209,7 milj. euroa (240,5 Me; pro forma).

Liikevaihdon lasku johtui heikosta teollisuuden investointiasteesta. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus oli 57 prosenttia liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus oli 13 prosenttia liikevaihdosta.

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

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

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

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

### Tietoverkkopalvelut

Tietoverkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2003 oli 130,0 milj. euroa (6-12/2002: 95,8 Me).

Liikevaihdosta 61 prosenttia (59 %) perustui pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja 39 prosenttia (40 %) projektituotantoon.

Toimialan liikevoitto oli 10,7 milj. euroa (6,0 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,8 prosenttia (22,8 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 102,9 milj. euroa (94,0 Me).

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

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

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

#### **Tapahtumat katsauskauden jälkeen**

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

YIT allekirjoitti 5.2.2004 VR-Yhtymä Oy:n kanssa sopimuksen Helsingin Vallilassa sijaitsevien asuntotonttien kaupasta. Kauppa toteutetaan vaiheittain rakentamisen edetessä sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Alueelle on tarkoitus rakentaa yli tuhat asuntoa.

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

#### **Näkymät vuodelle 2004**

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

Hallitus

