

# Vuosikertomus 2004



# Sisällysluettelo

<b>3</b>	<b>Tietoja osakkeenomistajille ja sijoittajille</b>
<b>4</b>	<b>YIT lyhyesti</b>
<b>5</b>	<b>Vuosi 2004 lyhyesti</b>
<b>6</b>	<b>Toimialat lyhyesti</b>
<b>8</b>	<b>Konsernijohtajan katsaus</b>
<b>10</b>	<b>Strategia</b>
<b>12</b>	<b>Konsernisynergia</b>
<b>14</b>	<b>Markkinatilanne</b>
<b>18</b>	<b>Yhteiskuntavastuu</b>
<b>28</b>	<b>Kiinteistötekniset palvelut</b>
<b>36</b>	<b>Rakentamispalvelut</b>
<b>44</b>	<b>Teollisuuden palvelut</b>
<b>50</b>	<b>Tietoverkkopalvelut</b>
<b>55</b>	<b>Tilinpäätös</b>
<b>55</b>	Hallituksen toimintakertomus
<b>65</b>	Tuloslaskelma
<b>66</b>	Tase
<b>68</b>	Rahoituslaskelma
<b>69</b>	Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet
<b>70</b>	Rahoitusriskien hallinta
<b>71</b>	Tunnuslukujen laskentakaavat
<b>72</b>	Riskienhallinta
<b>74</b>	Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 1995 - 2004
<b>76</b>	Tuloslaskelman liitetiedot
<b>79</b>	Taseen liitetiedot
<b>92</b>	Osake ja osakkeenomistajat
<b>97</b>	Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä
<b>97</b>	Tilintarkastuskertomus
<b>98</b>	<b>Hallinnointiperiaatteet</b>
<b>102</b>	<b>Hallitus</b>
<b>103</b>	<b>Konsernin johtoryhmä</b>
<b>104</b>	<b>Tilintarkastaja</b>
<b>105</b>	<b>Sijoittajasuhdetoiminnan periaatteet</b>
<b>106</b>	<b>YIT:tä seuraavat analytytikot</b>
<b>107</b>	<b>Keskeiset tiedotteet vuonna 2004</b>
<b>108</b>	<b>Sanasto</b>
<b>109</b>	<b>YIT-konsernin organisaatio</b>
<b>110</b>	<b>Yhteystiedot</b>

# Tietoja osakkeenomistajille ja sijoittajille

## **Yhtiökokous**

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 16.3.2005 klo 15.00 Finlandia-talossa, Mannerheimintie 13 e, 00100 Helsinki. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 4.3.2005 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 11.3.2005 klo 16.00 mennessä. Ilmoittautua voi joko puhelimitse numeroon 020 433 2257 tai 020 433 2453 tai sähköpostitse liisa.nordberg@yit.fi tai pirkko.pesonen@yit.fi. Kirjeitse voi ilmoittautua osoitteeseen YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki. Mahdollisesta valtakirjasta pyydetään kertomaan ilmoittautumisen yhteydessä ja valtakirja pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

**Hallitus esittää yhtiökokoukselle päätettäväksi, että tilivuodelta 2004 maksetaan osinkoa 0,70 euroa osakkeelta.**

## **Osinko**

Hallitus esittää yhtiökokoukselle päätettäväksi, että tilivuodelta 2004 maksetaan osinkoa 0,70 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 21.3.2005 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi hallitus ehdottaa 30.3.2005.

## **Taloudelliset katsaukset vuonna 2005**

YIT julkaisee vuotta 2004 koskevan tilinpäätöstiedotteen 15.2.2005 klo 8.00 ja vuosikertomuksen 28.2.2005 alkavalla viikolla. Osavuositarkastukset julkaistaan seuraavasti:

Katsaus ajalta 1.1.-31.3.	4.5.2005 klo 8.00
Katsaus ajalta 1.1.-30.6.	5.8.2005 klo 8.00
Katsaus ajalta 1.1.-30.9.	4.11.2005 klo 8.00

Vuosikertomus, osavuositarkastukset ja pörssitiedotteet julkaistaan suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Ne ovat luettavissa YIT:n Internet-sivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi). Internet-sivuilla voi myös ilmoittautua tiedotteiden sähköpostilistalle.

## **Taloudellisia katsauksia voi tilata osoitteesta:**

YIT-Yhtymä Oyj, Konserniviestintä, PL 36, 00621 Helsinki  
Sähköposti: [tuula.niirikoski@yit.fi](mailto:tuula.niirikoski@yit.fi)  
Faksi: 020 433 3746  
Internet: [www.yit.fi](http://www.yit.fi) > Yhteystiedot > Julkaisutilaukset

## **Osoitteenmuutokset**

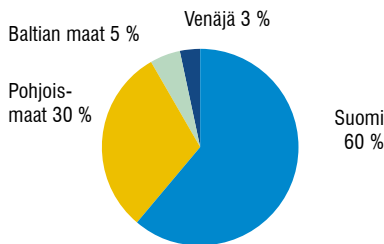
Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille Arvopaperikeskuksen pitämän rekisterin mukaan. Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan. Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 110, 00131 Helsinki.



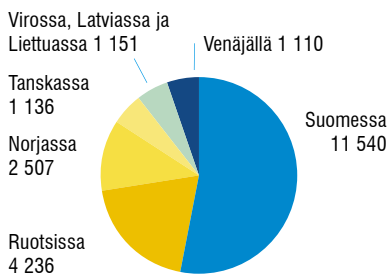
## YIT tekee hyvää elinympäristöä ihmiselle



**Liikevaihto maittain 2004**



**Henkilöstö maittain 31.12.2004**



YIT on Pohjoismaiden johtava teknisen elinympäristön rakentamiseen ja kunnossapitoon keskittynyt palveluyritys. Paikallinen henkilöstömme tekee hyvää elinympäristöä ihmisille yhdessä kumppanien ja asiakkaiden kanssa kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa. Tarjoamme investointi- ja kunnossapitopalveluja kiinteistö- ja rakennusosalalle sekä teollisuuteen ja tietoliikenneverkkoihin.

Vuonna 2004 YIT:n liikevaihto oli 3,0 mrd. euroa ja liikevoitto 135 milj. euroa. Konsernin palveluksessa on noin 22 000 henkilöä Pohjoismaissa, Baltian maissa ja Venäjällä.

Toiminta-ajatuksemme on auttaa asiakkaita investoimaan tuottavasti ja ylläpitämään investointien arvon. Palveluketjumme kattaa hankkeiden koko elinkaaren suunnittelusta ja toteutuksesta, ylläpitoon ja kehittämiseen. Toimintatapamme perustuu ajatukselle, jonka mukaan paras palvelu syntyy yhteistyöllä.

YIT-Yhtymän juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen Insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa. Pitkä kokemus, uuden teknologian hallitseminen sekä henkilöstön nykyaikainen ammattitaito muodostavat osaamisemme perustan.

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

### Missio

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

### Toiminta-ajatus

YIT auttaa asiakkaita investoimaan tuottavasti ja ylläpitämään investointien arvon.

## Vuonna 2004 saavutettiin kaikkien aikojen paras tulos

Vuoden 2004 aikana YIT:n liikevaihto, tulos ennen veroja ja tilauskanta nousivat kaikkien aikojen korkeimpiin arvoihinsa. Liikevaihto kasvoi 27 prosenttia ja ylitti 3 miljardin euron rajan. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus nousi kolmannekseen koko liikevaihdosta. Koko vuoden tulos ennen veroja kasvoi 40 prosenttia edellisestä vuodesta 118 milj. euroon. Tilauskanta nousi 1,6 miljardiin euroon.

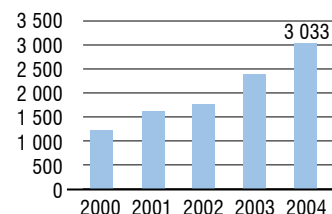
Kiinteistötekniset palvelut siirtyi onnistuneen integraatiovaiheen jälkeen kaikissa maissa normaalitoimintaan ja tuloskehitys kääntyi kasvuun. Asuntotuotantoa Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa kasvatettiin ripeästi. Suomessa asuntotuotanto vakiintui hyvälle tasolle vuoden lopulla ja Rakentamispalveluiden tulos oli kokonaisuutena hyvä. Teollisuuden palvelujen tilauskanta kaksinkertaistui. Tietoverkkopalvelujen kustannustehokkuus ja laajakaista-asennusten voimakas kasvu toivat hyvän tuloksen.

Avainluvut	2004	2003
Liikevaihto, M€	3 033,4	2 389,7
- muutos edellisestä vuodesta, %	26,9	35,5
Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA), M€	165,7	118,7
Liikevoitto (EBIT), M€	135,1	98,6
- prosenttia liikevaihdosta	4,5	4,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	118,2	84,4
Tilikauden voitto, M€	84,0	48,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	19,6	16,8
Oman pääoman tuotto, %	19,6	12,5
Liiketoiminnan rahavirta, M€	35,4	97,6
Korollinen nettovelka, M€	226,6	204,4
Omavaraisuusaste, %	31,1	28,3
Velkaantumisaste, %	49,2	49,6
Tulos/osake, €	1,37	0,82**)
Oma pääoma/osake, €	7,46	6,69**)
Osinko/osake, €	0,70*)	0,60**)
Osakkeen päätöskurssi 31.12., €	18,36	13,45**)
Osakekannan markkina-arvo 31.12., M€	1 125,3	821,1
Bruttoinvestoinnit, M€	31,0	232,9
Tilauskanta 31.12., M€	1 604,9	1 490,1
Henkilöstö 31.12.	21 680	21 939

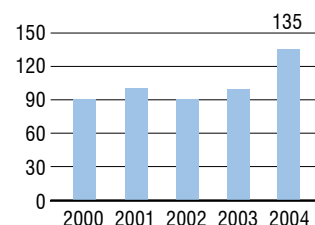
\*) Hallituksen ehdotus

\*\*\*) Luvut on muutettu osakkeiden nykyistä kaksinkertaista määrää vastaaviksi.

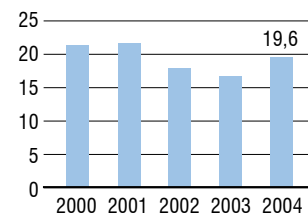
Liikevaihto, M€



Liikevoitto, M€



Sijoitetun pääoman tuotto, %

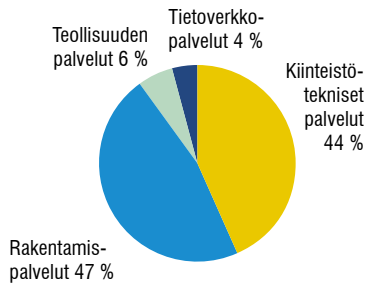


Vuoden lopun valuuttakurssit

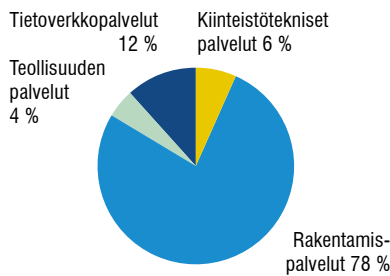
	2004	2003
1 EUR = USD	1,3621	1,2630
GBP	0,70505	0,7048
SEK	9,0206	9,08
NOK	8,2365	8,4141
DKK	7,4388	7,4450
EEK	15,6466	15,6466
LVL	0,6979	0,6725
LTL	3,4528	3,4524
RUB	37,757	36,936

## Neljä toimialaa kattavat nykyaikaisen elinympäristön perusrakenteet

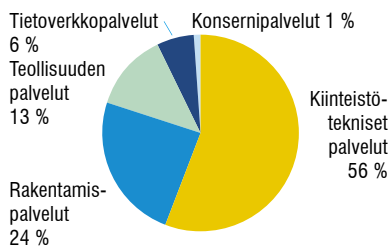
### Liikevaihto



### Liikevoitto



### Henkilöstö



### Kiinteistötekniset palvelut

Kiinteistötekniset palvelut -toimiala tarjoaa palveluja ja järjestelmiä kiinteistön koko elinkaaren ajalle suunnittelusta, asennukseen ja huoltoon. Teknologinen osaaminen kattaa sähkön ja valaistuksen, LVI-työt, sammutuslaitteisto-, turvallisuus- ja kulunvalvontaratkaisut sekä automaation ja audiovisuaaliset järjestelmät. Toiminta-alueena on Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjä. YIT on pohjoismainen markkinajohtaja kiinteistöteknisissä palveluissa.

Liikevaihto: 1 331,5 M€  
Liikevoitto: 9,0 M€  
Henkilöstömäärä: 12 194

*Moderni kiinteistötekniikka luo mukavat ja toimivat puitteet asumiselle, työskentelylle, vapaa-ajalle sekä teollisuuden tarpeisiin. Kiinteistöteknisten palveluiden asiakkaita ovat kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät, kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät, rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkisyhteisöt sekä kauppa ja teollisuus.*



### Teollisuuden palvelut

Teollisuudelle tarjotaan investointi- sekä kunnossapitopalveluja. Investointipalvelut kattavat putkisto- ja säiliötoimituksiin liittyvät palvelut konepajatuotteista kokonaisvaltaisiin projekteihin. Kunnossapitopalveluihin kuuluvat sekä yksittäiset toimitukset että kumppanuussopimukset, joissa YIT ottaa vastuun tuotantolaitoksen käynnissä- ja kunnossapidosta kokonaisvaltaisesti. YIT on tuotealueillaan Pohjoismaiden suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden tarjoaja. Projektivientitoimituksia on eri puolille maailmaa.

Liikevaihto: 195,1 M€  
Liikevoitto: 6,3 M€  
Henkilöstömäärä: 2 760

*Toimiva teollisuus saa yhteiskunnan rattaat pyörimään. YIT:n ja sen asiakkaiden yhteisenä tavoitteena on varmistaa, että teollisuuden prosessit toimivat häiriöttä ja tuottavasti. Teollisuuden palvelujen asiakkaita ovat laajasti eri teollisuuden alat, mm. metsä-, energia-, elintarvike- sekä meri- ja telakkateollisuus.*



## Rakentamispalvelut

Rakentamispalvelut kattavat asumisen, toimitilojen ja teollisuuden tilaratkaisut sekä yhteiskunnan perusrakenteisiin eli infrastruktuuriin liittyvät rakentamis- ja ylläpitopalvelut. Uudisrakentamisen lisäksi palveluihin kuuluvat vanhojen rakennusten korjaukset ja modernisoinnit sekä rakennustekninen kunnossapito. YIT on Suomen suurin rakennusliike. Se tarjoaa palveluja Suomessa, Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan Pohjois-Euroopassa ja projektikohtaisesti eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

Liikevaihto: 1 427,3 M€  
Liikevoitto: 109,4 M€  
Henkilöstömäärä: 5 102

*Uudis- ja korjausrakentamisen kautta syntyvät nykyaikaiset kodit, onnistumista edistävät toimitilat sekä infrastruktuuri, jota ilman emme tule toimeen; tiet, sillat ja ulkoilualueet. Toimiala palvelee asunnonostajia, toimitilojen käyttäjiä, kiinteistöjen omistajia, sijoittajia, rakennuttajia ja rakentajia, julkisyhteisöjä sekä kauppaa ja teollisuutta.*



YIT:n perustehtävä on rakentaa ja pitää kunnossa hyvää elinympäristöä ihmiselle. Yhtiön toimialat muodostavat kokonaisuuden, joka kattaa nykyaikaisen elinympäristömme tekniset perusrakenteet.

## Tietoverkkopalvelut

Tietoverkkopalvelujen palveluvalikoima sisältää tietoliikenneverkkojen suunnittelun, rakentamisen, asentamisen, ylläpidon sekä tietoteknisen lähituen ja teleliittymien ja -palvelujen toimitukset. Tekniseen osaamiseen kuuluvat tele- ja dataverkot, mobiili- ja viranomaisverkot sekä tietoverkot. YIT on Suomen suurin tietoliikenneverkkojen asennus- ja rakentamispalveluja tarjoava yritys. Se huolehtii tietoverkkojen asennus- ja huoltopalveluista kaikkialla Suomessa.

Liikevaihto: 127,0 M€  
Liikevoitto: 16,4 M€  
Henkilöstömäärä: 1 328

*Tietoverkot ovat tämän päivän perusinfrastruktuuria. YIT:n tehtävä on luoda ja ylläpitää niitä ja parantaa siten tiedonsiirron luotettavuutta ja tehokkuutta. Toimialan asiakkaita ovat verkko- ja palveluoperaattorit sekä palveluiden loppukäyttäjät, tietoliikenteen laitevalmistajat ja tietoverkkopalveluyhtiöt sekä tapahtumajärjestäjät.*



## Kymmenen vuotta osingon nousua

YIT:n operatiivisen toiminnan liikevoitto oli vuoden 2004 jokaisena vuosineljänneksenä kaikkien aikojen paras. Koko vuoden tulos ennen veroja kasvoi 40 prosenttia edellisestä vuodesta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,6 prosenttia. Liikevaihto kasvoi 27 prosenttia ja ylitti 3 miljardin euron rajan. Tilauskanta nousi tähän mennessä suurimpaan arvoonsa, 1,6 miljardiin euroon. Tilauskannan katesisältö on hyvä. Osakkeen tuotto vuonna 2004 oli kurssinousu ja osinko mukaan luettuna 41 prosenttia. Hallitus esittää osingoksi 0,70 euroa osakkeelta, jolloin YIT on nostamassa osinkoa jo kymmenettä vuotta peräkkäin. Pyrimme jatkossakin noudattamaan aktiivista osinkopolitiikkaa. Arvioimme, että vuoden 2005 tulos ennen veroja muodostuu viime vuotta paremmaksi.

### YIT:n liiketoiminnan vakaus on lisääntynyt viime vuosina

YIT on laajentanut toimintaansa eräällä maailman taloudellisesti ja poliittisesti vakaimmalla alueella Pohjoismaissa ja kasvattanut näiden maiden kotimarkkinoilla kapasiteettiaan erityisesti kiinteistö- ja rakennussektorin, teollisuuden ja tietoverkkojen tasaisesti kasvavilla teknisen huollon, ylläpidon ja modernisoinnin markkinoilla. YIT:n liikevaihdosta yli 90 prosenttia syntyy Pohjoismaissa. Pohjoismaisen liiketoiminnan vakaus on mahdollistanut asuntotuotannon nopean laajentamisen Venäjän ja Baltian kasvavilla markkinoilla. Öljyn hintakehitys vahvistaa ostovoimaa ja muuttoliike Venäjän suuriin kaupunkeihin muodostaa seuraavien vuosikymmenten aikana kestävä pohjan asuntokysynnälle. YIT:llä on 44 vuoden kokemus Venäjän markkinoilta. Paikallinen henkilökuntamme tuntee hyvin markkinat ja niiden toimintamekanismin.

### YIT:n riippuvuus suhdannevaihteluista on vähentynyt

Huolto- ja ylläpitoliiketoiminnat kehittyvät vakaasti suhdannevaihteluista riippumatta. Niiden osuus konsernin liikevaihdosta on noussut 33 prosenttiin ja osuutta kasvatetaan edelleen suunnitelmallisesti. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta jo 56 prosenttia ja Teollisuuden ja Tietoverkkopalvelujen liikevaihdosta yli 69 prosenttia tulee huolto- ja ylläpitoliiketoiminnasta.

Talouden suhdannevaihtelut eivät vaikuta täsmälleen samanaikaisesti YIT:n kaikissa toimintamaissa ja toimialoilla. Paikallinen toimintamme kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa tasoittaa suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen.

Taloudelliset tutkimuslaitokset arvioivat Pohjoismaiden kansantalouksien kehittyvän tänä ja ensi vuonna vakaasti 2–3 prosentin vauhdilla eli noin prosenttiyksikön EU:n kasvua nopeammin. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan kasvuvauhti on noin kaksinkertainen Pohjoismaihin verrattuna. Eurokorkojen kehitys pysyy maltillisena.

### Markkinoita nopeampi kannattava kasvu jatkuu

YIT:n liikevaihdon kasvu vuosina 1994–2004 on ollut keskimäärin 18,7 prosenttia vuodessa. Päästrategiamme on kasvaa kannattavasti niillä keskenään synergisillä toimialoilla, jotka kehittävät, rakentavat ja ylläpitävät pohjoiseurooppalaisen elinympäristömme teknistä infrastruktuuria. YIT:n kasvutavoite 5–10 prosenttia vuodessa ylittää markkinoiden kasvuvauhdin. Kasvustrategian lähtökohtina ovat keskittyminen valittuun toimialarakenteeseen, hallittu maantieteellinen laajentuminen Pohjois-Euroopassa sekä huolto- ja ylläpitoliiketoiminnan lisääminen. Kasvutavoite saavutetaan sekä nykyistä liiketoimintaa kehittämällä että yrityskauppojen kautta. Hyviä esimerkkejä viime vuosilta ovat Calorin, Primatelin ja Building Systemsin yrityskaupat ja onnistuneet integraatioprosessit.

### Lähdemme vuoteen 2005 kaikkien aikojen korkeimmalla tilauskannalla

YIT:n tilauskanta vahvistui viime vuoden aikana 8 prosenttia 1,6 miljardiin euroon. Tilauskanta on YIT:n historian suurin ja se antaa hyvän lähtöaseman vuoteen 2005.

YIT:n Kiinteistötekniset palvelut on onnistuneen integraatiovaiheen jälkeen kaikissa toimintamaissa siirtynyt normaali-toimintaan ja tuloskehitys on käännetty kasvuun. Neljännen vuosineljänneksen liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA) oli jo 4,0 prosenttia liikevaihdosta, mikä luo positiivisia odotuksia tälle vuodelle. Eri maiden ja toimialojen välinen yhteistyö ja teknologian siirto tarjoavat jatkossakin synergia potentiaalia.

Rakentamispalvelut teki hyvää tulosta kesän aikana vallinneesta asuntokaupan hidastumisesta huolimatta. Suomessa kuntien välinen muuttoliike nousi viime vuonna ennätystasolle, ennusteet korkokehityksestä ovat maltillisia ja kotitalouksien tulot kasvavat kaksi ja puolivuotisen tulopoliittisen sopimuksen pohjalla. Tämä luo pohjaa asuntokysynnän jatkumiselle edelleen hyvällä tasolla. Toimitila- ja infrarakentaminen kääntyivät kasvuun Suomessa. Asuntotuotanto Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa kasvoi ripeästi.

Teollisuuden palvelujen kapasiteetti jää osaksi hyödyntämättä vielä vuoden 2005 alussa. Sen jälkeen kapasiteetin käyttöaste nousee voimakkaasti. Tilauskanta kaksinkertaistui viime vuonna. Tänä vuonna käynnistyy Pohjoismaissa suuria teollisuuden ja energiasektorin investointeja, jotka jatkuvat lähivuosien aikana.

Tietoverkkopalveluiden kustannustehokkuus ja laajakais-tatoimitusten nopea kasvu toivat hyvän tuloksen. Tänä vuonna laajakaisaliittymien määrän kasvu jatkuu ja tietoverkkojen asennukset lisääntyvät kapasiteetin lisäyksen ja modernisointitarpeen takia.

YIT:n vuoden 2005 tuloskehitys on selvästi viimevuotista laajemmalla pohjalla.

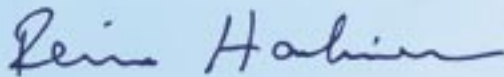


## **YIT:n menestys ja vakaa kehitys perustuvat tulevaisuudessakin vahvaan yrityskulttuuriin**

YIT:n selkeään johtamismalliin ja yhtymän arvoihin perustuva tulosjohtamiskulttuuri on yhtymän pitkän historian kokemusten pohjalta kehitetty määrätietoisesti nykyiseen muotoonsa vuonna 1987 aloitetun yhtiön talouden tervehdyttämisohjelman ja 1990-luvun alun talouden lamakauden aikana. Se on osoittanut toimivuutensa myös vuonna 1994 aloitetun kasvustrategian määrätietoisessa toteuttamisessa. Vakaan kannattavan kasvun ylläpitäminen pitkällä aikavälillä on niin vaativa tavoite, että sen toteuttaminen edellyttää syvälle organisaatioon menevän johtamisotteen lisäksi koko henkilöstön sitoutunutta osallistumista tuloksen tekoon. Viimeisen kymmenen vuoden taloudelliset tunnuslukumme osoittavat YIT:n yrityskulttuurin voimaa.

Yrityskulttuurimme keskeinen osa on jokaisen YIT:läisen ammattilaisen arvostaminen ja tuloksista palkitseminen. YIT on henkilötyövälinen, kansainvälinen teknisen palvelun yritys, jonka menestys perustuu 22 000 ihmisen ammattitaitoon ja osaamiseen. Oman osaamisen kehittäminen suuren kansainvälisen ja monipuolisen yrityksen sisällä tarjoaa haastavia urakehitysvaihtoehtoja ja etenemismahdollisuuksia. Jatkuva työssä oppiminen tapahtuu sisäisen koulutuksen, tehtäväkierron sekä teknologian ja liiketoimintaosaamisen siirron muodossa toimialojen ja maiden kesken. Olemme useiden vuosien ajan siirtäneet nuoria kyvykkäitä henkilöitä vastuullisiin tehtäviin tasapainoisen osaamis- ja ikärakenteen luomiseksi kaikille organisaatiotasoille. Vahva yrityskulttuurimme ja johtamistapamme takaavat organisaation toimintakyvyn jatkuvan kehittymisen pitkällä aikavälillä myös henkilövaihdosten tai toimintaympäristön ja markkinoiden muutosten yhteydessä.

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



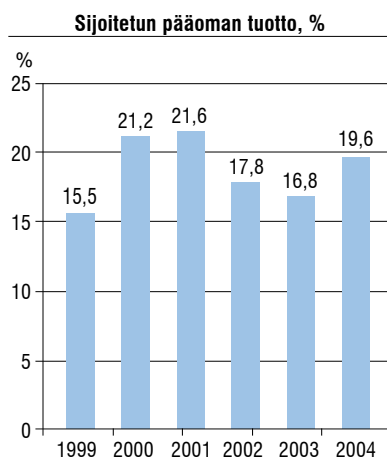
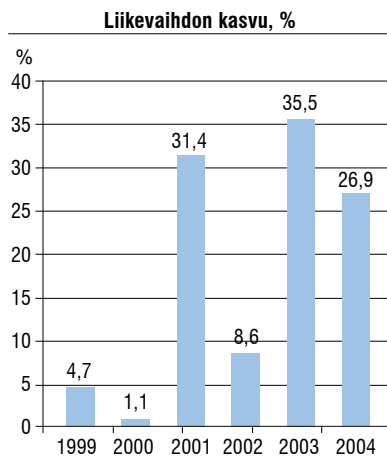
Reino Hanhinen  
konsernijohtaja



# YIT:n strategiana on kasvaa kannattavasti



**YIT on johdonmukaisesti laajentanut palvelutarjontaansa hankkeiden koko elinkaaren mittaiseksi.**



YIT-Yhtymän päästrategiana on kannattava kasvu. Yhtiö on koonnut konserniin ihmisten nykyaikaisen elinympäristön perusrakenteita rakentavia ja kunnossapitäviä toimialoja ja kasvattanut palvelutarjontaansa hankkeiden koko elinkaaren mittaiseksi. Huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa sekä maantieteellistä toiminta-aluetta on laajennettu suunnitelmallisesti.

Tänä päivänä YIT tarjoaa palveluja kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden ja tietoverkköjen hankkeiden koko elinkaarelle. Konsernin liikevaihto ja henkilöstömäärä ovat lähes kaksinkertaistuneet viimeisen kahden vuoden aikana ja se toimii paikallisesti kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa.

## Kasvutavoitteita kaikilla toimialoilla

YIT:n tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin, keskimäärin 5–10 prosenttia vuodessa. Strategiakaudella 2005–2007 liiketoimintaa pyritään kasvattamaan sekä organisaation kasvun keinoin että mahdollisilla yrityskaupoilla.

Kiinteistötekniikassa palveluissa kasvua tavoitellaan erityisesti ylläpitopalveluista. Rakentamispalveluiden liiketoimintaa kasvatetaan voimakkaasti Venäjällä ja Baltiassa. Teollisuuden palveluissa lähivuosien kasvualueita ovat Pohjoismaissa käynnistyneet investointiprojektit sekä kunnossapidon kumppanuussopimukset. Tietoverkkopalveluissa kannattavaa kasvua tavoitellaan tietoteknisistä lähitukipalveluista.

Maantieteellisenä strategiana on vahvistaa rakentamispalveluja Venäjällä ja Baltian maissa sekä kiinteistötekniisiä palveluja ja tietoverkkopalveluja yhtiön koko toiminta-alueella.

## Kannattavan kasvun tavoitetta tukevat mm. seuraavat ulkoiset tekijät:

- talous kehittyä Pohjoismaissa myönteisesti
- korot kehittyvät maltillisesti
- kuluttajien luottamus omaan talouteensa on vahva
- Venäjällä ja Baltiassa talous ja investoinnit kasvavat nopeasti
- ihmisten ja liiketoimintojen keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu
- julkisyhteisöillä on paineita kustannustehokkuuteen ja palvelutuotanto avautuu kilpailulle Pohjoismaissa
- Pohjoismaissa käynnistyy merkittäviä energia- ja teollisuusinvestointeja
- talotekniikan ja kunnossapidon suhteellinen osuus rakentamisessa ja infrastruktuurissa kasvaa
- teollisuuden kunnossapidon ja teleoperaation kantojen ulkoistukset lisääntyvät

## Yhteinen osaamisperusta mahdollistaa kattavat toimitukset

YIT on laajentanut toimintaansa hallitusti keskittyen teknisen elinympäristön rakentamiseen, kehittämiseen ja kunnossapitoon. Toimialojen yhteiseen osaamiseen kuuluvat elinkaariosaaminen, rakentamisen koko ketjun hallinta sekä investointiprojektien toteutukseen liittyvä osaaminen. Kokonaisuus mahdollistaa kattavan palvelutarjonnan ja kokonaistoimitukset, parhaiden teknologisten ja liiketoiminnallisten käytäntöjen välittämisen sekä hankintatoimen kehittämisen.

Kaikessa liiketoiminnassa on strategisena tavoitteena siirtyä puhtaasta hintakilpailusta kohti osaamistasoltaan vaativimpia projekteja ja palveluja, omien hankkeiden kehittämiseen, strategisiin kumppanuuksiin sekä konserniyhteistyön mahdollistamiin laajoihin kokonaistoimituksiin. Toiminnassa korostetaan elinkaariosaamiseen perustuvaa palvelu- ja laatu-kulttuuria. Uutta teknologiaa sovelletaan nopeasti ja innovatiivisesti.

### **Elinkaaristrategia tuo vakautta**

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Kun investointien suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon koko elinkaari, voidaan kustannuksia ja palvelujen ominaisuuksia hallita tehokkaammin. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan. Ylläpitopalveluiden kysyntä kasvaa kaikissa Pohjoismaissa nopeammin kuin investoinnit. Toiminnan maantieteellinen laajentuminen sekä huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvu tasaavat suhdanteiden vaikutusta.

Elinkaaristrategian mukaisesti YIT on johdonmukaisesti kasvattanut ylläpitoliiketoiminnan osuutta liiketoiminnasta. Kiinteistötekniikan palveluiden liikevaihdosta 56 prosenttia ja Teollisuuden palveluiden ja Tietoverkkopalveluiden liikevaihdosta yli 69 prosenttia on markkinoiden suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitopalvelua.

### **Strategiakauden tärkeimmät toiminnalliset tavoitteet**

Strategiakauden 2005–2007 aikana YIT:n tavoitteena on olla:

- Pohjoismaiden markkinajohtaja kiinteistötekniisissä palveluissa
- nopeimmin kasvava asuntobrändi Venäjän ja Baltian markkinoilla
- monikansallistunut tietoverkkopalvelujen tarjoaja
- teollisuuden suurhankkeiden kannattava toteuttaja
- julkisyhteisöpalveluiden innovatiivinen kehittäjä ja markkinajohtaja
- huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan määrätietoinen kasvattaja
- Pohjoismaiden tunnetuin brändi teknisen infrastruktuurin rakentamisessa ja ylläpidossa

Koko konsernissa kehittämiskohteita ovat hankinnat, julkisyhteisöpalvelut ja palveluyritysmielikuvan vahvistaminen. Lisäksi panostetaan osaavan henkilöstön saatavuuteen ja työnantajamielikuvan kehittämiseen. Osaamisen kehittämisessä korostetaan erityisesti henkilöstön kehittämistä, työssä oppimista ja tehokasta tiedon levittämistä.

### **Taloudelliset tavoitteet**

YIT:n sijoittajastrategiset tavoitteet vahvistettiin vuonna 1998. Vuonna 2002 tavoite-  
tasoa muutettiin strategiatarkistuksen yhteydessä ja vuonna 2003 merkittävän Building  
Systems -yrityskaupan jälkeen. Muutokset löytyvät YIT:n nettisivuilta.

Yrityskaupan jälkeen taloudellisiksi painopisteiksi asetettiin kustannustehokkuus ja kassavirta.

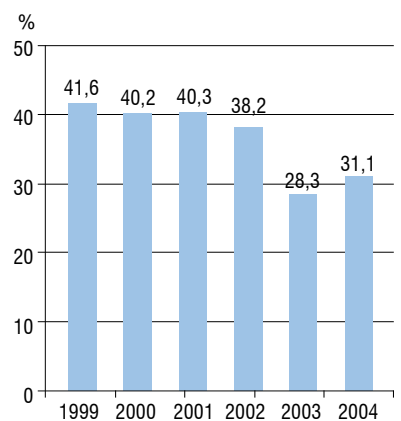
Syyskuussa 2004 sijoitetun pääoman tavoitetasoa nostettiin aiemmasta 18 prosen-  
tista 20 prosenttiin ja omavaraisuusasteen tavoitetasoa laskettiin aiemmasta 40 pro-  
sentista 35 prosenttiin.

Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetason nosto perustui toimialarakenteen muutok-  
sen myötä pienentyneeseen pääomantarpeeseen sekä strategiakaudelle asetettuihin  
tavoitteisiin. Omavaraisuusastetavoite vastaa paremmin YIT:n nykyisen liiketoiminta-  
rakenteen riskitasoa ja kasvanutta huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuutta liike-  
vaihdosta. Tarkempi selvitys konsernin riskienhallinnasta esitetään sivulla 72.

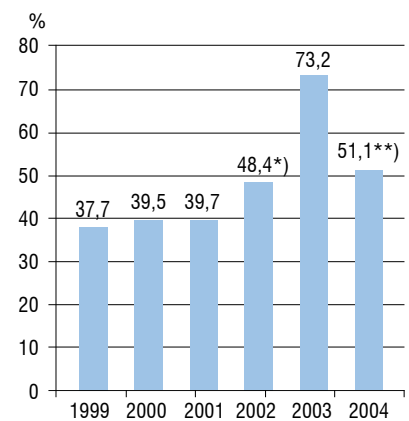
### **Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot strategiakaudelle 2005–2007**

Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu	5–10 %
Sijoitetun pääoman tuotto	20 %
Omavaraisuusaste	35 %
Osingonjako vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen	30–50 %

#### **Omavaraisuusaste, %**



#### **Osingonjako vuosituloksesta, %**



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

\*\*) Hallituksen ehdotus

## Konsernin voima näky tarjonnassa ja kustannustehokkuudessa



*Yhteistyössä toteutetuista toimitilakohteista valmistui TietoEnator Oyj:n toimitilat.*

YIT on laajentanut toimintaansa hallitusti keskittyen teknisen elinympäristön rakentamiseen, kehittämiseen ja kunnossapitoon. Kesällä 2003 toteutetun Building Systems -yrityskaupan seurauksena sekä yhtiön palvelut että toiminta-alue laajenivat merkittävästi. Laaja toisiaan tukevien toimintojen kokonaisuus mahdollistaa kattavan palvelutarjonnan ja kokonaistoimitukset. Kasvu lisää mahdollisuuksia parhaiden teknologisten ja liiketoiminnallisten käytäntöjen välittämiseen ja hankintatoimen kehittämiseen. Palvelutarjonnan ja sisäisen tehokkuuden hyödyntämistä edistetään kokoamalla toimintoja paikkakuntakohtaisesti yhteisiin tiloihin.

### **Mahdollisuus laajoihin kokonaistoimituksiin**

YIT:n toimialojen yhteiseen osaamisperustaan kuuluvat elinkaariosaaminen, rakentamisen koko ketjun hallinta sekä investointiprojektien toteutukseen liittyvä osaaminen. Ostetut Building Systems -liiketoiminnot täydensivät konsernin muita osia tarjoten liiketoiminnassa uusia mahdollisuuksia. Kaupan jälkeen YIT voi tarjota asiakkailleen sisältöään entistä laajempia kokonaistoimituksia ja suurprojekteja Pohjoismaissa ja lähialueilla investointien koko elinkaaren aikana. Kiinteistöpalveluissa ja kiinteistöjen hallinnoinnissa palveluja voidaan tarjota kansainvälisille asiakkaille kaikissa Pohjoismaissa.

Vuonna 2004 YIT vastasi Suomessa useissa asuntokohteissa sekä rakentamisesta että kiinteistötekniikasta. Kiinteistötekniisten palveluiden ja Rakentamispalveluiden yhteistyö aloitettiin myös Venäjällä Pietarin asuntotuotannossa. Yhteistyössä toteutetuista toimitilakohteista valmistuivat TietoEnator Oyj:n toimitilat Espooseen sekä Suomen eduskunnan lisärakennus. Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen toimitilahanketta Helsingissä jatkettiin. Vuoden loppupuolella alkoi Innopark-hanke Hämeenlinnassa.

Teollisuudelle toteutettuja yhteishankkeita olivat Suomessa mm. UPM:n Kaipolan tehtaan siistaamon laajennus ja Jämsänkosken tehtaan paperikoneen uusinta, jossa YIT vastasi teollisuusputkistoista sekä kiinteistötekniisistä sähköistys- ja automaatioitöistä. M-realin Kaskisten kemihierrelaitoksen rakennushankkeessa YIT:n vastaa tehtaan rungon ja kuoren rakentamisesta, putkistojen toimituksista ja asennuksista sekä ilmanvaihto- ja sähkösaattotoimituksista. Ruotsissa vuoden aikana toimitettiin yhteistyössä merkittäviä kunnossapitoseisokkitoimituksia metsäteollisuuslaitoksiin, mm. M-realille Örnsköldsvikiin ja Husumiin sekä SCA:lle Obbolaan.

YIT on monipuolisesti mukana Suomessa myös Neste A24-asemien On line -projektissa, jossa asemille asennetaan tietoliikenneyhteydet maksutapahtumaliikennettä varten. YIT:n Tietoverkkopalvelut vastaa projektin suunnittelusta ja koordinoinnista ja Kiinteistötekniiset palvelut toimii asennusurakoitsijana. YIT:n Teollisuuden palvelut vastaa kaikkien Neste-huoltamoiden kunnossapitopalveluiden hallinnoinnista Suomessa.



*YIT vastaa kaikkien Neste-huoltamoiden kunnossapitopalveluiden hallinnoinnista Suomessa.*

### **Building Systems -yrityskaupasta 10 milj. euron synergiaedut**

YIT arvioi kaupantekohetkellä kesällä 2003 saavansa Building Systems -yrityskaupasta synergiaetuja eli sisäisen yhteistyön tuomia liiketoiminnallisia hyötyjä vuosittain noin 10 miljoonaa euroa vuodesta 2004 alkaen. Arvioidut edut toteutuivat kuluneena vuonna. Etuja muodostui kasvaneiden hankintamäärien johdosta, tietoteknisten järjestelmien yhtenäistämistä sekä toimitilajärjestelyistä. Pohjoismaisella tasolla yhtenäistettiin mm. tukkukauppojen ja suurimpien materiaalitointajien sopimukset, autojen leasing-sopimukset, puhelinoperaattorisopimukset, matkustukseen liittyvät käytännöt, vakuutukset, tietotekniikan lisenssit sekä tietoliikenneyhteydet.

### **Hankintojen kehittämällä mittavia säästöjä**

Toiminnan kasvun, monipuolistumisen ja kansainvälistymisen myötä YIT:n hankintamäärät ja -lähteet ovat lisääntyneet merkittävästi. Hankintojen mittava kehittäminen käynnistettiin YIT:ssä vuonna 2004 ja hankintatoimi on yksi konsernin keskeisimpiä kehittämiskohteita myös alkavalla strategiakaudella. Hankintojen kehittämisen kautta tulos ja kassavirta paranevat. Pitkäjänteisen kehittämistyön tulokset toteutuvat seuraavien vuosien aikana.

YIT kehittää hankinnoissa kokonaisedullisia ratkaisuja yhdessä toimittajaverkostonsa kanssa. Hankintasopimusten tekemistä tehostetaan sisäisin järjestelyin ja hankintoja keskitetään päätoimittajille pitkäaikaisen strategisen kehitystyön mahdollistamiseksi. Merkittävänä toimijana YIT pyrkii muuttamaan toimintatapoja kokonaisvaltaisesti ja vaikuttamaan sekä suorien että tärkeimpien epäsuorien hankintojensa kustannustasoon.

Projektitoimintaa sekä huolto- ja kunnossapitotöitä varten luodaan omat hankinnan ja logistiikan toimintaperiaatteet. Kansainvälisiä hankintalähteitä pyritään hyödyntämään enenevästi ja kilpailuetua tavoitellaan maanlaajuisilla sekä Pohjoismaiden ja Euroopan laajuisilla sopimuksilla.

### **Saman alueen toiminnot kootaan YIT Keskuksiin**

Konsernin sisäisen synergian lisäämiseksi ja asiakkaiden kehittämiseksi YIT keskittää toimintonsa alueellisesti samoihin tiloihin. Yhteisten tilojen myötä yksiköiden väliselle yhteistyölle syntyy entistä paremmat edellytykset ja asiakkaiden kokonaisvaltainen palvelu tehostuu. Ratkaisu edistää myös sekä kiinteiden että muuttuvien kustannusten parempaa hallintaa.

Suomessa YIT on ottanut YIT Keskuksia käyttöön Oulussa, Kouvossa, Lappeenrannassa, Rovaniemellä, Jyväskylässä ja Porissa. Rakenteilla tai suunnitteluvaiheessa YIT Keskuksia on Turussa, Lahdessa, Raumalla, Tampereella ja Vantaalla. Ruotsissa YIT:llä oli useita toimipisteitä jo ennen Building Systems -yrityskauppaa, joten myös siellä toimitiloja yhdistetään aluekohtaisesti osana integraatioprosessia.

YIT vastaa itse keskusten rakentamisesta sekä niiden palvelujen hallinnomisesta. Rakennukset myydään ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle ja YIT on tiloissa vuokralaisena.



*Hankintojen mittava kehittäminen käynnistettiin YIT:ssä vuonna 2004 ja hankintatoimi on yksi konsernin keskeisimpiä kehittämiskohteita myös alkavalla strategiakaudella. Kuvassa Tutu Wegelius-Lehtonen ja Kalle-Pekka Sävelkoski.*

*YIT keskittää toimintonsa alueellisesti samoihin tiloihin. Alla asemapiirros Vantaalle tulevasta keskuksista.*



# Markkinatilanne säilyy vakaana Pohjois-Euroopassa

Taloudelliset tutkimuslaitokset arvioivat Pohjoismaiden kansantalouksien kehittyvän vuosina 2005 ja 2006 vakaasti 2 - 3 prosentin vauhdilla eli noin prosenttiyksikön EU:n kasvua nopeammin. Korkotasoa ennakoivien rahamarkkinaindikaattorien mukaan korot pysyvät euroalueella nykyisten tietojen perusteella suhteellisen matalalla tasolla vielä muutaman vuoden, mikä tukee investointeja ja asutokysyntää. Viennin ja teollisuustuotannon kasvu lisää teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta Pohjoismaissa. Venäjä ja Norja hyötyvät öljyn korkeista hinnoista. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan kasvuvauhti on noin kaksinkertainen Pohjoismaihin verrattuna.

## Suomi

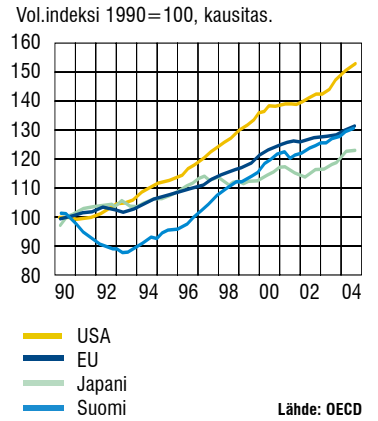
Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuussa 2004 Suomen BKT:n kasvavan tänä vuonna 3 ja ensi vuonna 2,3 prosenttia. ETLAn joulukuun katsauksen mukaan investoinnit lisääntyvät Suomessa tänä vuonna 3,7 prosenttia. Seuraavan viiden vuoden aikana investointien kasvu on keskimäärin 3,5 prosenttia vuodessa. Tammikuussa julkaistun teollisuuden investointitiedustelun mukaan investointien laskukausi päättyi viime vuonna. Täna vuonna teollisuuden kiinteät investoinnit lisääntyvät 7 prosenttia. Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneoperaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa lisääntyvän. Laajakaistayhteyksien asentaminen jatkuu vilkkaana.

Valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä ennakoii tammikuun 2005 suhdannekatsauksessaan talonrakentamisen määrän kasvavan tänä vuonna 3 - 4 prosenttia. Asuntojen ja kaupallisten palvelujen toimitilakysyntä jatkuu vilkkaana Suomen kasvukeskuksissa. Teollisuusrakennusten aloitukset kääntyivät viime vuonna kasvuun ja toimistorakentaminen on alkanut elpyä. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan prosentin vuoden 2005 aikana valmistuvien projektien suuren määrän takia. Korjausrakentaminen kasvaa tällä vuosikymmenellä 2 - 3,5 prosentin vuosivauhdilla. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA ennustaa koko rakennustuotannon kasvavan vuosina 2003 - 2008 keskimäärin 2,7 prosentin vuosivauhdilla eli nopeammin kuin edellisellä viisivuotisjaksolla. Uudis- ja korjausrakentamisen kasvu ylläpitää kysyntää rakennus- ja kiinteistötekniikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito).

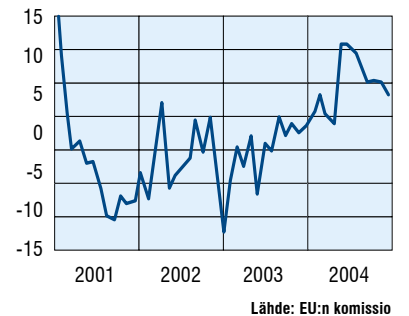
## Ruotsi

Konjunkturitutitut arvioi viime joulukuun lopussa Ruotsin BKT:n kasvaneen viime vuonna 3,8 prosenttia ja ennusti vuosien 2005 ja 2006 kasvuksi 3,2 ja 2,8 prosenttia. Kasvun moottoreina ovat kulutus ja nopeasti kasvavat investoinnit. Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot kasvavat 2,9 prosenttia vuonna 2005 ja 2,4 prosenttia vuonna 2006. Investointien kasvu on laajalla pohjalla kattaen teollisuuden, palvelusektorin ja asuntoinvestoinnit. Kiinteät investoinnit kasvavat 8 prosenttia tänä vuonna ja 7,7 prosenttia vuonna 2006. Teollisuuden kiinteät investoinnit kasvavat 14 prosenttia tänä vuonna ja 10,6 prosenttia vuonna 2006. Kasvun taustalla on korkea kapasiteetin käyttöaste, matalat korot ja hyvä kannattavuus. Tammikuun lopussa julkaistun suhdannebarometrin mukaan teollisuuden suhdannetilanne oli viime vuoden viimeisellä neljänneksellä parantunut, mutta kasvu oli hitaampaa kuin vuoden alussa. Teollisuuden luottamusindikaattori oli noussut hieman ja oli edelleen korkealla tasolla. Teollisuusyritykset odottavat uusien tilausten lisääntyvän edelleen tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Rakentaminen kasvoi vuoden loppua kohti ja uudet tilaukset ovat edelleen lisääntyneet. Työvoimaa on lisätty ja puolet rakennusyrityksistä arvioi rakentamisen kasvavan vuoden aikana. Asuntoinvestoinnit lisääntyivät viime vuonna 17,6 prosenttia ja kasvu jatkuu 7,2 ja 7,3 prosentin vauhdilla vuosina 2005 ja 2006. Euroconstruct arvioi viime joulukuussa, että vuosina 2005 - 2007 talonrakentamisen uudistuotannon arvo kasvaa 4,2, 7,7 ja 2,4 prosenttia. Korjausrakentamisen kasvuarviot ovat vastaavasti 3,1,

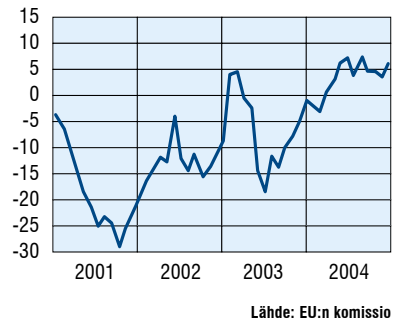
## Bruttokansantuote



## Teollisuuden luottamusindikaattori Suomi



## Teollisuuden luottamusindikaattori Ruotsi



### Teollisuuden suhdanneodotus Norja



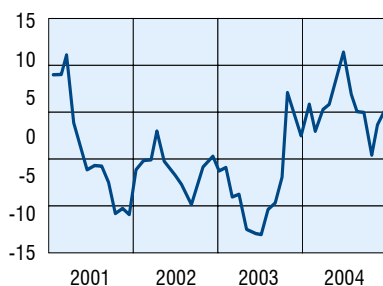
Lähde: Norjan tilastokeskus

### Kasvuennusteet YIT:n markkina-alueella

	BKT %		
	2004	2005	2006
Suomi	3,4	3,5	3,3
Ruotsi	3,8	3,4	3,0
Norja	3,4	3,7	2,4
Tanska	2,1	2,5	1,9
Venäjä	6,8	5,5	4,7
Viro	6,2	5,6	6,0
Latvia	8,2	7,3	6,5
Liettua	6,6	6,1	5,7

Lähde: Nordea, tammikuu 2005

### Teollisuuden luottamusindikaattori Tanska

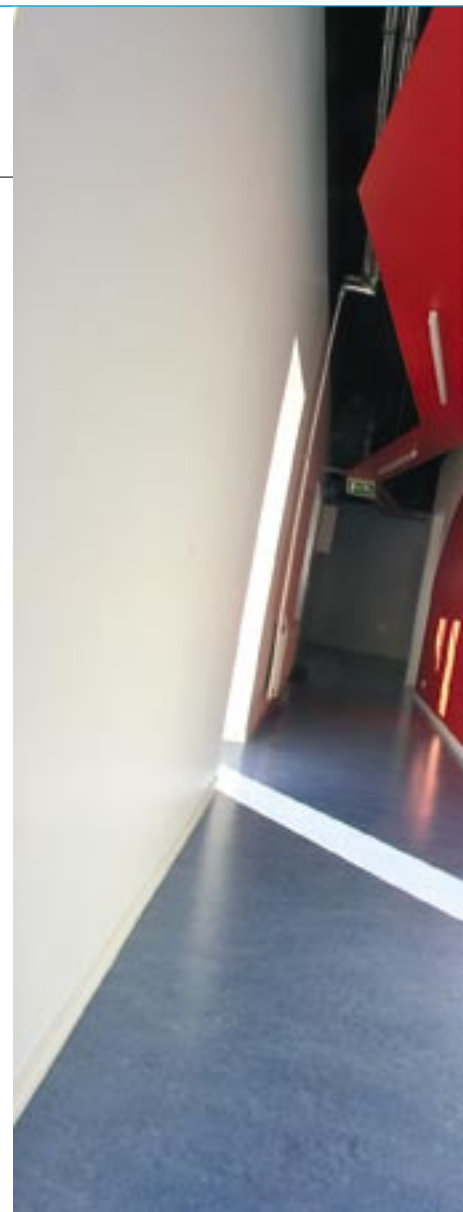


Lähde: EU:n komissio

2,8 ja 2,5 prosenttia. Maa- ja vesirakentaminen kasvavasi näinä vuosina 3,9, 4,9 ja 3,1 prosenttia.

### Norja

Norjan BKT kasvoi 2,8 prosenttia vuonna 2004 vahvan kotitalouksien kulutuksen ja investointien kasvun seurauksena. Asuntojen hinnat nousivat viime vuoden aikana 10 prosenttia. Matala korkotaso, hyvä palkkakehitys ja veronalennukset kasvattavat kotimaista kulutusta myös tänä ja ensi vuonna. Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana ja öljysektorin investoinnit säilyvät korkealla tasolla. BKT kasvaa 2,6 prosenttia sekä vuonna 2005 että 2006. Norjan tilastokeskuksen mukaan rakennustoiminnan liikevaihto kasvoi viime vuoden tammi-lokakuussa 7,9 prosenttia ja sähköasennustöiden liikevaihto 7 prosenttia. Viime vuoden neljännestä neljänneksen suhdannebarometrin perusteella odotetaan tuotantovolyymin edelleen kasvavan vuoden 2005 ensimmäisellä neljänneksellä. Yritysjohtajien lisääntyneet investointiaikeet viittaavat myös pitkäaikaisempaan positiiviseen suhdannenäkemykseen. Varsinkin metsä-, metalli- ja kemianteollisuuksien näkymät olivat parantuneet. Tuotannon volyyymi ja kapasiteetin käyttöaste jatkavat nousuaan ja uusien tilausten lisääntyminen vienti- ja kotimarkkinoilta kasvattaa tilauskantaa. Norjan rautatiet ovat käynnistämässä kymmenvuotista 26,4 miljardin kruunun (4,2 miljardin USD:n) rautatieinvestointiohjelmaa. Euroconstruct arvioi uudistalonrakentamisen kasvavan tänä ja ensi vuonna vain noin prosentin vuosivauhdilla ja vähenvän 2,3 prosenttia vuonna 2007. Korjausrakentaminen kasvavasi vuosina 2005 - 2007 3,5, 3,0 ja 2,5 prosenttia.



Rakveren urheiluhalli Virossa





### Tanska

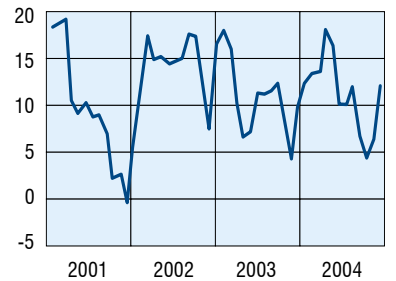
Tanskan BKT:n nopea kasvu viime vuoden alkupuoliskolla hidastui kolmannella neljänneksellä ja elpyi uudelleen vuoden lopulla, joten koko vuoden kasvuksi muodostui 2,2 prosenttia. Kulutus ja investoinnit jatkoivat ripeää kasvua, mutta hidastunut vienti ja kasvanut tuonti vähensivät tuotannon kasvua. Vienti kasvaa edelleen vain maltillisesti mm. tärkeän vientimaan Saksan hitaan elpymisen ja vahvistuneen euron takia. BKT:n kasvuksi vuosina 2005 ja 2006 arvioidaan 2,3 ja 2,4 prosenttia. Myös kotitalouksien kulutuksen ja asuntoinvestointien arvioidaan kasvavan ripeästi vuosina 2005 ja 2006 elvyttävän finanssipolitiikan, matalien korkojen ja lyhennysvapaiden asuntolainojen ansiosta. Dansk Byggeri arvioi asuntotuotannon kasvuedellytykset vuodelle 2005 hyviksi. Kysynnän kasvu on nostanut käytettyjen asuntojen hinnat jo uusia korkeammiksi, joten uudistuotanto muodostuu edulliseksi. Korkeat hinnat lisäävät myös korjaustoiminnan kannattavuutta vanhassa asuntokannassa. Rakentamisen suhdanneindikaattorin saldoluvut ovat kohonneet kuukausi kuukaudelta viime vuoden loppua kohti. Dansk Byggeri ennakoii rakennusyritysten tuotannon ja kannattavuuden paranevan vuonna 2005. Tammikuun alun myrskytuhojen korjaaminen lisää rakennus- ja korjaustöitä hiljaisemman talvikauden aikana. Euroconstruct arvioi rakennustuotannon kasvavan 1,5 prosenttia sekä vuonna 2005 että 2006 ja 3 - 4 prosenttia vuonna 2007.

### Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n ja investointien kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Kasvun ennakoidaan jatkuvan lähivuosina 5 - 8 prosentin tasolla. Alueen korkea koulutustaso sekä Viron, Latvian ja Liettuan EU-jäsenyys ja Venäjän öljytulot tukevat näiden talouksien kasvua. Investointien kasvu on kymmenen

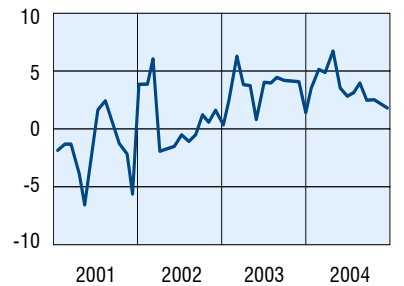
prosentin tuntumassa ja rakennusinvestointien kasvuvauhti on lähivuosien aikana kaksinkertainen. Keskiluokan vaurastuminen on vahvistanut vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa kuten Moskovassa, Pietarissa, Tallinnassa ja Vilnassa.

### Teollisuuden luottamusindikaattori Viro



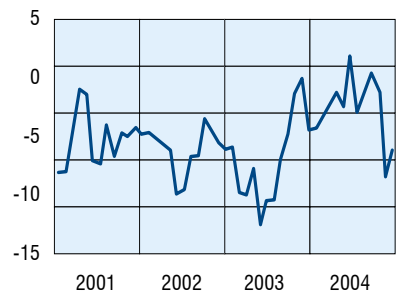
Lähde: EU:n komissio

### Teollisuuden luottamusindikaattori Latvia



Lähde: EU:n komissio

### Teollisuuden luottamusindikaattori Liettua



Lähde: EU:n komissio

## Yhteiskuntavastuullisuus on osa toimintaa ohjaavia arvoja

### ARVOT

#### PARAS PALVELU

Laatumme voi luottaa  
Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut  
Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

#### JATKUVA OPPIMINEN

Ammattitaidot ja projektinhallinta  
ovat huippuluokkaa  
Kilpailukykyä yli rajojen  
Rakennamme hyvää elinympäristöä

#### TOIMIVA YHTEISTYÖ

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

#### HYVÄ TULOS

Yrittäjyys on voimamme  
Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton  
Kannamme yhteiskuntavastuunamme

Yhteiskuntavastuullisuudella tarkoitetaan, että yritys tiedostaa oman roolinsa yhteiskunnassa ja kantaa vastuun siitä, kuinka sen toiminta vaikuttaa eri tahoihin. Yhteiskunnalliset vaikutukset voivat olla taloudellisia, sosiaalisia tai ympäristöön liittyviä.

YIT:ssä yhteiskuntavastuullisuus nivoutuu kiinteästi osaksi liiketoimintaa ja sen kehittämistä. Yhtiö on arvoissaan määritellyt, että hyvä tulos tarkoittaa myös yhteiskuntavastuun kantamista eli että tulos on saavutettu hyvin toimintatavoin ja eri sidosryhmät huomioiden. Koko konsernissa tavoiteltavat tärkeimmät tulosalueet määritellään vuosittain arvojen pohjalta.

Yhtiön tavoitteena on kasvaa kannattavasti ja kehittää toimintaansa pitkäjänteisesti. Strategisessa suunnittelussa asetetaan päämäärät sekä liiketoiminnan että vastuullisten toimintatapojen kehittämiseksi. Yhteiskuntavastuun piiriin kuuluvien tavoitteiden toteutumista seurataan tuloksen kehittymisen rinnalla.

# Menestyminen vaikuttaa muuhun yhteiskuntaan

Yritysten liiketoiminnasta syntyy taloudellisia vaikutuksia sidosryhmille ja yhteiskuntaan sekä suoraan että epäsuorasti. Vastuunkannossa ensisijaisen tärkeää on oman toiminnan kilpailukykyisyyden ja jatkuvuuden varmistaminen.

Palvelujen ja toiminnan kehittämiseksi YIT:ssä pyritään tunnistamaan ja ymmärtämään asiakkaiden tarpeita entistä paremmin. Laatuvaatimuksissa otetaan huomioon materiaalien, prosessien ja työn tulosten laatu sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat. Uutta teknologiaa sovelletaan nopeasti ja innovatiivisesti. Teknistä kehitystä tuetaan verkottamalla eri alojen johtavien yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa. Hallinnossa ja toiminnan ohjauksessa YIT noudattaa suositeltuja ns. Corporate Governance -ohjeita, joista on kerrottu tarkemmin sivulla 98.

## Suorat taloudelliset vaikutukset

YIT:n liiketoiminta vaikuttaa välittömästi taloudellisesti asiakkaisiin, alihankkijoihin ja tavarantoimittajiin. Yrityksen liiketoiminnan menestys vaikuttaa suoraan myös henkilöstöön ja sijoittajiin sekä verojen kautta laajemmin yhteiskuntaan.

### Asiakkaat

Konsernin asiakkaita ovat yksityiset henkilöt, yritykset ja julkisyhteisöt, kuten kunnat ja valtion laitokset, kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa. Vientitoimituksia tehdään myös muihin maihin. YIT:n liikevaihto vuonna 2004 oli 3 033,4 milj. euroa. Liikevaihdosta 60 prosenttia tuli Suomesta, 30 prosenttia muista Pohjoismaista ja 8 prosenttia Baltiasta ja Venäjältä.

### Toimitusketju

Kaikilla YIT:n toimialoilla tehdään runsaasti materiaali- ja tarvikkehankintoja. Palvelujen tuotannossa tarvittavia aineita ja tarvikkeita ostettiin vuonna 2004 yhteensä 1 041,0 milj. eurolla. Ulkopuolisia palveluja ostettiin 633,7 milj. eurolla.

### Henkilöstö

YIT:n palveluksessa on Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä noin 22 000 henkilöä. YIT:läisistä 53 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 10 prosenttia Baltiassa ja Venäjällä. Vuonna 2004 palkat ja palkkiot olivat yhteensä 694,3 milj. euroa.

### Sijoittajat

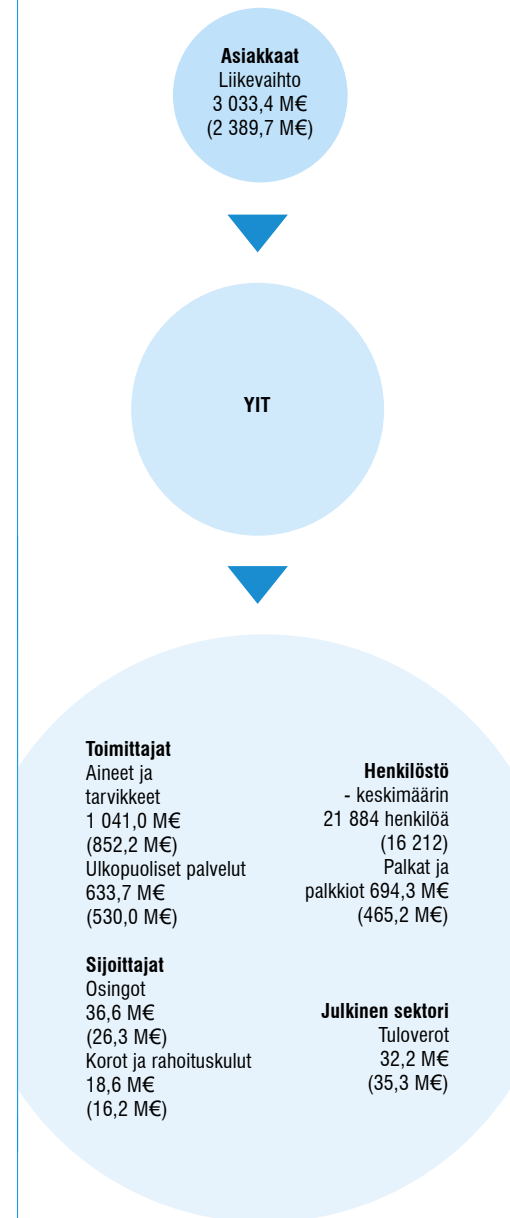
YIT:n osakkeenomistajien määrä on kasvanut runsaasti viime vuosina. Vuoden 2004 lopussa osakkeenomistajia oli 7 456, joista 6 285 oli kotitalouksia. YIT:n tavoitteena on turvata osakkeenomistajille tasaisesti kehittyvä osinkotuottovirta. Vuonna 2004 YIT maksoi osinkoa vuodelta 2003 yhteensä 36,6 milj. euroa. Vuodelta 2004 hallitus ehdottaa osakekohtaisen osingon suuruudeksi 0,70 euroa, joka myös on edellisvuotista suurempi. YIT on nostamassa osinkoa kymmenettä vuotta peräkkäin.

YIT-konsernin korolliset luotot vuoden lopussa olivat 261,5 milj. euroa ja nettovelat 226,6 milj. euroa. Korko- ja muut rahoituskulut vuonna 2004 olivat 18,6 milj. euroa.

### Julkinen sektori

Tuloverot vuonna 2004 olivat 32,2 milj. euroa.

## Suorat taloudelliset vaikutukset





*YIT on yksi Muotoilun vuoden "Design ON/ Design OFF" pääyhteistyökumppaneista Suomessa. Yhteistyökumppanuuteen kuuluu YIT:lle räätälöity teollisen muotoilun kehitysprojekti, jossa suomalaiset ja kansainväliset oppilaat kehittävät työmaiden turvallisuutta muotoilun ja graafisen suunnittelun keinoin.*

### **Epäsuorat taloudelliset vaikutukset**

Suorien taloudellisten vaikutusten lisäksi YIT:n toiminta vaikuttaa yhteiskunnan hyvinvointiin epäsuorasti. Yhtiön tehtävänä on yhteiskunnan perusrakenteiden rakentaminen ja ylläpitäminen. YIT:n toimipaikkaverkko kattaa koko Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan. Yhtymän kehittyminen ja kasvu tukevat paikallista kehitystä luomalla palveluja ja työpaikkoja.

### **Toimialajärjestöissä vaikutetaan markkinoiden kehittymiseen**

Toimimalla erilaisissa järjestöissä YIT on mukana vaikuttamassa markkinoiden, toimintatapojen ja työsuhteiden kehittymiseen. Toimialajärjestöt edistävät jäsenyritystensä kannattavaa ja pitkäjänteistä liiketoimintaa ottaen huomioon asiakkaiden, ympäristön ja yhteiskunnan tarpeet. Jäsenyritysten yhteistyön voimin voidaan toteuttaa mittavia tutkimus- ja kehityshankkeita sekä kehittää mm. työturvallisuutta ja oppilaitosyhteistyötä. Vuonna 2004 YIT osallistui keskeisesti mm. Rakennusteollisuus RT:n johtamaan kaksivuotiseen elinkaarimallien kehityshankkeeseen.

### **Harmaata taloutta torjutaan**

Kuluneena vuonna Suomen rakennusmarkkinoilla nousi esille ongelmia ns. harmaan työvoiman eli työluvatta tai työehtosopimusten vastaisilla ehdoilla työskentelevän henkilöstön käyttöön liittyen. YIT:ssä suhtaudutaan ehdottoman kielteisesti harmaaseen työvoimaan. Harmaan toiminnan estämiseksi YIT:n toimintajärjestelmistä löytyvät tarkat ohjeet työvoiman palkkaamiseen ja aliorakoitsijoiden valintaan. Kevään 2004 aikana kaikille työpäälliköille, työnjohdolle ja hankinnoista vastaaville järjestettiin myös koulutustilaisuuksia, joissa ongelmakohtiin syvennyttiin perusteellisesti.

YIT valvoo toistuvilla työmaatarkastuksilla, että myös aliorakoitsijat noudattavat annettuja määräyksiä. Rakennusalan urakoitsijat, tilaajat ja liitot ovat sopineet myös yhteisistä menettelyistä, joilla pyritään torjumaan harmaata taloutta ja edistämään terveitä kilpailua. Ennaltaehkäisevää yhteistyötä harmaiden markkinoiden torjumiseksi tehdään poliisin ja verottajan kanssa.

### **Julkisyhteisöhankeilla hyvinvointia yhteiskuntaan**

YIT rakentaa kunnille ja valtiolle mm. kouluja ja päiväkoteja ja huolehtii teiden ja ulkoalueiden sekä kiinteistöjen ylläpidosta. Aluekehityshankkeissa YIT kehittää rakennettavan alueen identiteettiä ja ekotehokasta toteutusta yhteistyössä kaupungin ja maanomistajan kanssa. Yhteistyössä Teknillisen korkeakoulun Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja kehittämiskeskuksen kanssa on kehitetty työkaluja, joiden avulla nykyiset ja tulevat asukkaat voidaan ottaa paremmin mukaan alueen kehittämiseen. Vuonna 2004 valmistui Ihmisystävällinen elinympäristö -kirja, johon on koottu tutkimustietoa ja käytännön kokemuksia rakennetun ympäristön suunnittelua varten.

Julkiselle sektorille toteutetut hankkeet ja palvelut vaikuttavat suoraan yhteiskunnan välttämättömiin rakenteisiin. Yksityisen ja julkisen sektorin toteuttamat niin kutsutut ppp-hankkeet (public-private-partnership) tuovat joustavuutta julkisyhteisöjen investointeihin. Toteutukseen voi kuulua vastuu hankkeen elinkaaren aikaisesta kunnossapidosta ja kustannuksista. Tarvittaessa hankkeiden rahoitus voidaan järjestää siten, ettei julkisen tahon tarvitse itse sijoittaa siihen pääomaa.

## Henkilöstö on tärkein sidosryhmämme

YIT:n liiketoiminta on hyvin henkilötyövaltaista. Tärkein sosiaalinen sidosryhmä, johon yhtiön toiminta vaikuttaa, on sen oma henkilöstö. Yhtiön arvoissa korostetaan avointa vuorovaikutusta ja jokaisen työntekijän arvostamista. YIT pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen ja panostaa henkilöstönsä kehitykseen ja hyvinvointiin.

Vuoden 2004 lopussa YIT:läisiä oli 21 680. Henkilöstöstä 11 540 työskenteli Suomessa, 4 236 Ruotsissa, 2 507 Norjassa, 1 136 Tanskassa, 1 151 Virossa, Latviassa ja Liettussa sekä 1 110 Venäjällä.

### Tulosjohtaminen edistää tasapainoista vuorovaikutusta

Konsernin toimintatapana on tulosjohtaminen. Tulosjohtamisessa lähtökohtana ovat yhtiön arvot, joiden perusteella määritellään vuosittain konsernin tärkeimmät yhteiset avaintulosalueet sekä jokaisen henkilökohtaiset tavoitteet. Tulos- ja kehityskeskusteluilla luodaan jatkuva vuorovaikutusyhteys alaisten ja esimiehen välille. Keskustelujen tavoitteena on varmistaa jokaisen YIT:läisen tuloksekas ja mielekäs toiminta. Ne toimivat myös johtamisen kehittämisen työkaluna.

Tulosjohtaminen on YIT:ssä käytössä kaikkialla. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen käy kaksi kertaa vuodessa tulos- ja kehityskeskustelun sekä edellistä kautta arvioivan seurantakeskustelun oman esimiehensä kanssa. Tulosjohtamisen toteuttamisen laajuutta ja toimivuutta seurataan ja kehitetään edelleen. Erityisesti on panostettu työntekijöiden tulos- ja kehityskeskustelujen toteutumisen edistämiseen.

### Henkilöstötutkimus tehdään vuosittain

Konsernissa toteutetaan vuosittain koko henkilöstön kattava henkilöstötutkimus, jolla kartoitetaan sekä työilmapiiriä että tyytyväisyyttä. Tulokset käsitellään yksiköissä ja niiden perusteella päätetään kehittämistoimenpiteistä. Konsernin tasolla henkilöstötutkimusta hyödynnetään myös henkilöstötyytyväisyyden kehittämisessä.

Vuonna 2004 henkilöstötutkimuksen tulokset olivat kaikkien osa-alueiden osalta parantuneet edellisvuotisesta. Asteikolla 1–5 keskiarvoksi muodostui 3,49 kun se vuonna 2003 oli 3,39. Toimihenkilöt antoivat kauttaaltaan hieman korkeampia arvoja kuin työntekijät. Tutkimus osoittaa eroja myös eri yksiköiden välillä. Kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota eri henkilöstöryhmien välisten erojen tasapainottamiseen. Vuonna 2004 henkilöstötutkimukseen vastasi 47 prosenttia henkilöstöstä eli yli 10 000 henkeä. Vastausprosentin kasvattaminen koetaan tärkeäksi, jotta kaikkien mielipiteet voidaan huomioida kehittämistyössä.

### Henkilöstölle tarjotaan monipuolisesti vaikutusmahdollisuuksia

Henkilöstön mahdollisuuksia vaikuttaa laajasti yhtiön toimintaan ja toimintatapoihin pidetään YIT:ssä tärkeänä. Järjestelmällisiä osallistumismahdollisuuksia syntyy tulos- ja kehityskeskusteluissa, yhteistoimintaneuvottelukunnissa sekä muiden palautekäytäntöjen kautta. Aloitteellisuuteen kannustetaan aloitekampanjoin ja toiminnan kehittämiseen johtaneista aloitteista maksetaan rahallisia palkkioita. Yhtiön viestintä perustuu avoimuuteen ja tasapuolisuuteen ja asioista kerrotaan totuudenmukaisesti ja vuoropuhelua edistäen. Toiminnan kehittämiseksi ja vuorovaikutuksen tehostamiseksi YIT:ssä on sovittu henkilöstön hallintoedustuksen toteuttamisesta liiketoimintaryhmien johtoryhmissä.

### Tasa-arvoisuus ymmärretään laajasti

YIT-konsernin tasa-arvosuunnitelma päivitettiin vuonna 2004. Suunnitelmassa huomioidaan sukupuolen ohella ikään ja syntyperään liittyvät kysymykset sekä häirintä ja henkinen väkivalta eli ns. työpaikkakiusaaminen. Tasa-arvolainsäädännön mukaisesti YIT edistää suunnitelmallisesti eri ryhmien tasavertaista kohtelua uralla etenemisessä ja palkkauksessa sekä koulutusmahdollisuuksien tarjoamisessa. Lisäksi pyritään vaikuttamaan tasa-arvoisuuden toteutumista vaikeuttaviin asenteisiin.



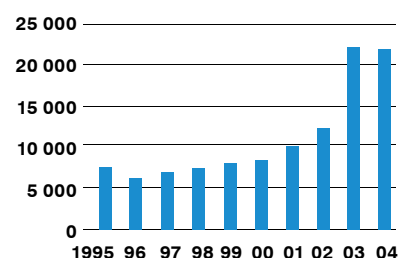
Tunnuslukuja henkilöstöstä

	2004	2003
Henkilöstömäärä keskimäärin	21 884	16 212
Henkilöstömäärä vuoden lopussa	21 680	21 939
Suomessa	11 540	12 155
Ruotsissa	4 236	4 279
Norjassa	2 507	2 719
Tanskassa	1 136	1 008
Virossa, Latviassa ja Liettussa	1 151	1 117
Venäjällä	1 110	701
Palkat ja palkkiot	694 M€	465 M€
Eläkekulut	87 M€	66 M€

Henkilöstö Suomessa

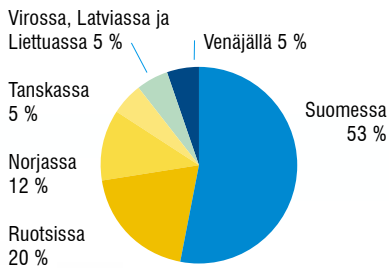
	2004	2003
Henkilöstömäärä vuoden lopussa	11 540	12 155
Kesätyöntekijöitä ja harjoittelijoita	900	800
Keski-ikä, vuotta	43	43
Naisten osuus henkilöstöstä, %	9 %	9 %
Työsuhteen keskipituus, vuotta	13	12

Henkilöstö vuoden lopussa 1995-2004



Yhtiön arvoissa korostetaan avointa vuorovaikutusta ja jokaisen työntekijän arvostamista.

Henkilöstö maittain 31.12.2004



YIT:n toimialoilla työskentelee työtehtävien luonteesta johtuen perinteisesti enemmän miehiä kuin naisia. Vuonna 2004 Suomessa henkilöstöstä 91 prosenttia oli miehiä ja 9 prosenttia naisia. Toimialojen emoyhtiöiden hallituksissa, konsernin johtoryhmässä ja hallituksessa ei ollut naisia.

### Pitkäjänteisellä työllä varmistetaan paras työvoima myös tulevaisuudessa

YIT:n liiketoiminta perustuu osaamiseen ja palveluun. Parhaan työvoiman varmistaminen on osa riskienhallintaa. Osaavaa henkilöstöä tarvitaan kaikissa kahdeksassa toimintamaassa myös tulevaisuudessa.

YIT:ssä arvostetaan pitkiä työsuhteita, jotka mahdollistavat sekä toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun että toisaalta työntekijöiden yksilöllisten kehittymis- ja urasuunnitelmien huomioimisen. Pysyvyyttä pyritään konsernissa vahvistamaan kokonaisvaltaista työttyytyväisyyttä edistämällä ja palkitsemisjärjestelmillä. Vuonna 2004 työsuhteen keskimääräinen pituus oli Suomessa 13 vuotta.

Markkinatilanteesta johtuen on ajoittain välttämätöntä toteuttaa henkilöstön uudelleenjärjestelyjä ja vähennyksiä. Tilanteissa pyritään ensisijaisesti sijoittamaan henkilöstöä konsernissa muihin tehtäviin sekä tarjoamaan koulutus- ja eläkemahdollisuuksia. Kuluneena vuonna talotekniikan alalla oli yleisesti ylikapasiteettia kysyntään nähden. Teollisuuden investoinneissa oli ankara matalasuhdanne, mutta työtilanne alkoi parantua vuoden lopussa. Kiinteistötekniikan palveluiden ja Teollisuuden palveluiden toimialoilla toteutettiin tilanteesta johtuen henkilöstön lomautuksia sekä jonkun verran myös supistuksia.

### Ammattitaitoa kehitetään koulutuksella ja tehtäväkierrolla

Yksi YIT:n arvoista on jatkuva oppiminen. Ammattitaidon jatkuva kehittäminen on jokaisen YIT:läisen oikeus, mutta myös velvollisuus. Oman työn sisällön syventämiseen ja laajentamiseen tarjotaan mahdollisuuksia mm. YIT:n sisäisillä valmennuksilla ja ammattitutkintokoulutuksilla, yhtiön tuemilla ulkopuolisilla valmennuksilla sekä perustutkintojen jatko-opiskeluun kannustamalla. Vuonna 2003 käynnistettyä YIT:n omaa kansainvälistä liikkeenjohdon valmennusohjelmaa jatkettiin kuluneena vuonna. Ohjelman on suorittanut yhteensä 78 henkeä. Valmennuksen tavoitteena on tukea yhteistä johtamiskulttuuria ja edistää vuorovaikutusta laaja-alaisessa ja kansainvälisessä konsernissa.

Mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen ja uralla etenemiseen tarjotaan myös aktiivisen tehtäväkierroksen kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaatorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.

### Tulospalkkiolla lisätään sitoutumista

YIT:n tulosjohtamistapaan kuuluvat tulokseen perustuvat palkkiot. Tulospalkkiolla suunnataan toimintaa konsernin avaintulosten saavuttamiseen,





palkitaan hyvistä suorituksista ja lisätään henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu yhtymän ja yksikön saavuttaman taloudellisen tuloksen ohella henkilökohtaisten avaintulostavoitteiden toteutumisesta sekä yhteistyössä syntyneistä tuloksista.

Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat YIT:ssä mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot.

Noiin 260 johto- ja avainhenkilölle on myönnetty YIT:n osakkeiden optio-oikeuksia.

## **Työterveyspalveluilla lisätään hyvinvointia**

Työterveyshuoltopalveluiden tehtävänä on omalta osaltaan vahvistaa henkilöstön työkykyä ja hyvinvointia. Työkykyä ylläpitävällä toiminnalla edistetään hyvinvoinnin lisäksi työtaturmien torjuntaa ja YIT:n toimialalla tavallisimmin työkykyä alentavien tuki- ja liikuntaelinten sairauksien ennaltaehkäisyä.

Työterveyshuolto on järjestetty YIT:ssä maittain ja henkilöstön terveydentilaa seurataan paikallisesti. Suomessa YIT:llä on omaa työterveyshenkilöstöä ja terveydenhuolto kattaa lakisääteistä laajemmat palvelut.

## **Työturvallisuudessa tavoitteena on nolla tapaturmaa**

Konsernissa tehdään monenlaisia töitä, joissa fyysiset turvallisuustekijät ovat keskeisellä sijalla. Työturvallisuuden lähtökohtana YIT:ssä on, että jokainen tapaturma ja terveyttä vaarantava tekijä on mahdollista torjua ennakkoon. Työtaturmia pyritään vähentämään varmistamalla työympäristön turvallisuus sekä valmentamalla henkilöstöä oikeanlaisiin työtapoihin ja ergonomiaan sekä turvallisuustekijöiden tiedostamiseen. Turvallisuusasiat ovat keskeisesti mukana konsernin järjestämissä ammatillisissa koulutuksissa. Kaikki sattuneet tapaturmat analysoidaan ns. TAVA-menetelmällä. Kuluneena vuonna vakavia tapaturmia sattui työtunteihin suhteutettuna edellisvuotista vähemmän kaikilla toimialoilla Suomessa.

Toimialoilla ja liiketoimintaryhmissä toimii työsuojeluun keskittyneitä toimikuntia ja ryhmiä, joissa analysoidaan työtaturmien ja "läheltä piti -tilanteiden" määriä ja syitä. Konsernitasolla kehitystyötä koordinoidaan turvallisuusjohtamisen asiantuntijaryhmässä.

Rakennustyömaiden osalta YIT on asettanut turvallisuustasot, jotka niiden on täytettävä ja joiden toteutumista seurataan järjestelmällisesti. Talonrakennustöissä käytetään turvallisuuden seuraamisessa ns. TR-mittareita ja maarakennustöissä MVR-mittareita. Vuonna 2004 työmaiden keskimääräinen turvallisuustaso oli em. mittareilla mitattuna 93 prosenttia kun se vuonna 2003 oli 91 prosenttia.

## **Ennenaikaista eläkkeelle siirtymistä ehkäistään monin tavoin**

Suurten ikäluokkien siirtyminen eläkkeelle on lähivuosien haaste myös YIT:llä. Vuonna 2004 henkilöstön keski-ikä oli Suomessa 43 vuotta. Ikärakenne vaihtelee yksiköittäin ja joidenkin alojen osajien keskuudessa keski-ikä on huomattavan korkea.

**Työtaturmia pyritään vähentämään varmistamalla työympäristön turvallisuus sekä valmentamalla henkilöstöä oikeanlaisiin työtapoihin ja ergonomiaan sekä turvallisuustekijöiden tiedostamiseen.**

YIT pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen ja panostaa henkilöstönsä kehitykseen ja hyvinvointiin.

Ennenaikaista eli ennen varsinaista eläkeikää tapahtuvaa eläkkeelle jäämistä vähennetään YIT:ssä parantamalla henkilöstön työkykyä mm. työterveyshuoltojärjestelmän avulla, työturvallisuuden jatkuvalla kehittämisellä sekä erilaisilla työkykyä edistävillä kursseilla, kuntoutuksilla ja vapaa-ajantoiminnalla. Henkistä hyvinvointia kehitetään mielekkäillä työkokonaisuuksilla, esimiestyöllä ja yhteishenkeä kasvattavilla tilaisuuksilla. Joustavat työaika- ja -paikkajärjestelyt sekä osa-aikaeläkevaihtoehdot ovat keinoja työssäoloajan pidentämisessä.

#### **Nuorten osaajien rekrytointi painopisteenä**

Henkilöstön rekrytointiin ja työnantajakuvaan merkitys kasvaa lähivuosina. Eläkkeelle siirtyvien suuren määrän johdosta yhtiössä panostetaan erityisen voimakkaasti nuorten osaajien rekrytointiin. Työnantajakuva kehitetään, olemassa olevan henkilöstön viihtyvyyteen panostetaan ja palkkaus ja muut työsuhteen ehdot pidetään kilpailukykyisinä, jotta osaajat olisivat jatkossakin kiinnostuneita YIT:stä. Yhtiöstä syntyvän mielikuvan kehittymistä voidaan seurata mm. kansallisesti tehtävillä opiskelijamielikuvatutkimuksilla.

Opiskelijoille tarjotaan laajasti kesätöitä ja yhteistyötä oppilaitosten kanssa tehdään mm. kummiluokkien, opinnäytetöiden ja työharjoittelujaksojen muodossa. Tulevaisuudessa yhteistyötä pyritään tiivistämään ja harjoittelija- ja kesätyöntekijämäärien lisäämiseen on asetettu tavoitteita toimialoittain.

Kesätyönhakijoiden määrä on ollut kasvussa. Keväällä 2004 hakemuksia lähetti YIT:lle Suomessa lähes 10 000 nuorta. Kuluneena vuonna YIT:n Suomen eri toimialoilla työskenteli 900 kesätyöntekijää ja työharjoittelijaa.



*Next Step -messut ja Taitaja 2005 -kilpailu kokosivat Turkuun liki 40 000 osallistujaa. Taitaja 2005 -kilpailu avasi valtakunnallisen Ammattiosaaja 2005 -vuoden, jonka tavoitteena on mm. edistää ammatillisen koulutuksen ja ammattiosaamisen merkitystä.*



## Ympäristövaikutuksia syntyy hankkeiden koko elinkaaren ajan

Luonnon ja muun ympäristön kunnioittaminen on kiinteä osa YIT:n perustehtävää hyvän elinympäristön rakentajana ja ylläpitäjänä. Kestävän kehityksen periaatteita noudattaen yhtiön toiminta-ajatus on auttaa asiakkaita sekä investoimaan tuottavasti että ylläpitämään investoinnin arvon. Konsernin toteuttamat investoinnit, kuten jätevedenpuhdistamot ja jätteenkäsittelylaitokset tukevat ympäristön hyvinvointia. Palveluja tarjotaan laajasti hankkeiden koko elinkaarelle, jolloin voidaan vaikuttaa sen aikana syntyviin ympäristövaikutuksiin. Omilla ja kansallisilla tutkimushankkeilla saatua tietoa ympäristövaikutuksista hyödynnetään sekä palvelujen että oman toiminnan kehittämisessä.

### **Elinkaaripalvelussa huomioidaan koko elinkaaren aikaiset kustannukset**

Elinkaarimalleissa toteuttaja ottaa hankkeesta perinteisiä toteutustapoja laajemman ja pidempiaikaisemman vastuun. Toteuttaja vastaa investoinnin suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sekä järjestää tarvittaessa käytön aikaiset palvelut ja hankkeen rahoituksen. YIT on valmis ottamaan vastuun hankkeen elinkaaren aikana syntyvistä kustannuksista ja ympäristövaikutuksista esimerkiksi 15–25 vuodeksi. Elinkaarimallin etuna on, että hankkeen kannattavuutta, hyötyjä ja riskejä tarkastellaan jo alkuvaiheessa koko elinkaaren pituudelta. Elinkaarikustannuksissa huomioidaan investointi-, käyttö-, ylläpito- ja hävittämiskustannukset.

Julkinen sektori on elinkaarirajittelussa edelläkävijä. Vuonna 2004 merkittäviä elinkaarivastuuhankkeita olivat mm. Kilon sosiaali- ja terveysasema Espoon kaupungille sekä Merentutkimus-

**Kun palveluja tarjotaan laajasti hankkeiden koko elinkaarelle, voidaan vaikuttaa sen aikana syntyviin ympäristövaikutuksiin.**





laitoksen ja Ilmatieteenlaitoksen kiinteistöt Helsingin Kumpulaan Senaatti-kiinteistöille.

### **Energiansäästöt pienentävät hiilidioksidipäästöjä**

Suurin osa rakennusten aiheuttamasta ympäristökuormituksesta aiheutuu rakennusten elinkaarensa aikana käyttämästä energiasta. EU:n alueella uudisrakennuksilta edellytetään Kioton sopimuksen mukaisesti vuoden 2006 alusta lukien energiatehokkuustodistuksia. Suomessa YIT osallistuu kansalliseen kehitysohjelmaan, jossa kartoitetaan menetelmiä EU-direktiivin vaatimusten täyttämiseksi.

Rakennusten ympäristömyötäisyyteen ja energiankäytön tehokkuuteen vaikuttavista ratkaisuista päätetään suunnitteluvaiheessa. Lähtökohtana on pitkäikäisten, arvokkaasti vanhenevien materiaalien valitseminen sekä ratkaisujen kestävyys ja muunneltavuus. Rakenteellisten ratkaisujen ja kiinteistötekniisten järjestelmien avulla sekä huolto- ja ylläpitopalvelujen keinoin voidaan vaikuttaa energian kulutukseen ja kustannuksiin sekä hiilidioksidipäästöihin.

Kiinteistöjen käytössä kuluvan energian säästöä tavoittelevien investointien toteuttamista tuetaan ESCO-konseptin (Energy Service Company) mukaisella palvelulla. Tilaaajalta ei vaadita omaa rahallista panosta investoinnin toteuttamisessa vaan investointi maksetaan takaisin energiankulutuksen vähentymisen ansiosta säästyneellä rahalla muutamassa vuodessa. YIT ottaa kokonaisvastuun energiansäästöhankkeen rahoituksesta ja teknisestä toteutuksesta.

Merkittävä osa yhteiskunnassa käytettävästä energiasta kuluu teollisuuden prosesseissa. YIT toteuttaa teollisuuden kunnossapito- ja modernisointihankkeita, joissa se voi suunnitteluosaamistaan hyödyntäen parantaa vanhan laitoksen energiatehokkuutta.

Kiinteistöjen ylläpidossa vuonna 2004 Suomessa esimerkiksi Keskon kiinteistöissä saavutettiin tavoitteeksi asetettu kymmenen prosentin säästö energiankulutuksessa. Energiatehokkuutta parannettiin mm. ennakoivalla huollon ohjauksella, taloteknisinä prosesseja säätämällä ja käyttäjiä ohjeistamalla.

Ruotsissa Katrineholmossa SKF:n tilojen lämmitykseen kuluvan energian määrä on pystytty puolittamaan, kun YIT on ottanut vastuun sekä käytettävyydestä että energiansäästöistä. Jönköpingissä YIT on vastannut suunnittelusta ja toteutuksesta hankkeessa, jossa Elimia-näyttelykeskuksen jäähdytyksessä hyödynnetään suuresta Vättern-järvestä kerättävää energiaa. Investoinnin myötä keskuksen CFC-päästöt vähenevät ja energiankulutus laskee.

Kiinteistön energiankulutustavoitteiden täytyminen varmistetaan reaaliaikaisella valvonnalla. Myös käyttäjät voivat seurata käytön aikaista kulutusta YIT:n kehittämän e-käsikirjan avulla. Asukas tai tilojen käyttäjä voi seurata esimerkiksi veden ja energian kulutusta asuntokohtaisesti ja reaaliajassa internetin kautta.

### **Edistyksellinen jätteenkeruujärjestelmä tehostaa lajittelua**

Kesällä 2004 YIT solmi yhteistyösopimuksen ruotsalaisen Envac Groupin kanssa edistyksellisen jätteenkäsittelyjärjestelmän tuomisesta Suomen ja Venäjän markkinoille sekä osaksi YIT:n asuntotuotantoa. Norjassa YIT:n ja Envacin yhteistyö on jatkunut jo kymmenen vuotta.

Järjestelmän avulla asuin- ja toimisto- ja liikekiinteistöjen tai esimerkiksi sairaaloiden, lentoasemien ja muiden tiiviiden keskittyneiden jätteet kootaan maanalaisesti alipaineteknologiaa hyväksi käyttäen keskitettyyn paikkaan, josta ne siirretään perinteisellä kuljetustekniikalla jatkokäsittelypaikkaan. Etuina järjestelmän käytöstä on mahdollisuus jätteiden tehokkaaseen lajitteluun, keräilyliikenteen väheneminen, viihtyisyyden ja turvallisuuden lisääntyminen sekä tilankäytön tehostuminen. YIT toimittaa palvelun elinkaaritointuksena vastaten investoinnin lisäksi käyttö- ja ylläpitopalveluista.

## Tiedotuskampanja myrkyllistä PCB:tä sisältävien lamppujen vaihtamiseksi

Norjassa YIT toteutti kuluneena vuonna kampanjan, jolla se edisti myrkyllistä PCB:tä sisältävien lamppujen korvaamista uusilla. Ainesosan käyttö on kielletty vuoden 2005 alusta alkaen. Neljä vuotta sitten Norjassa oli viisi miljoonaa erittäin myrkyllistä PCB:tä sisältävää lampua ja vielä vuoden 2004 syksyllä lamppuja oli käytössä lähes kolme miljoonaa kappaletta. YIT muistutti kiinteistöjen omistajia voimaan astuvista määräyksistä sekä kertoi vaihdon myötä syntyvistä energiansäästöistä.

## Oman toiminnan ympäristövaikutuksia hallitaan toimintajärjestelmillä

YIT kiinnittää monin tavoin huomiota myös oman toimintansa ympäristövaikutuksiin. Jokapäiväisessä työskentelyssä ympäristöasioiden hallintaa edistetään toimintajärjestelmien kautta sekä henkilöstön koulutuksissa. Ympäristötavoitteiden ja -ohjeiden toteuttaminen varmistetaan esimerkiksi tulos- ja kehityskeskusteluissa.

Teollisuuden investointipalveluja tarjoavassa YIT Industriassa sekä YIT Kiinteistötekniikassa ympäristömyötäinen toiminta voidaan osoittaa ISO 14001 -ympäristösertifikaateilla. Tanskassa Green Network -järjestö on myöntänyt YIT:lle diplomin tunnustuksena jätteiden ja päästöjen vähentämisen jatkuvasta kehittämisestä mm. palvelukäytössä olevien autojen polttoainekulutusta vähentämällä ja toimistojätteiden lajittelua parantamalla.

## Hankinnoista jätteiden käsittelyyn

Teollisuuden palveluissa tarvittavissa hankinnoissa on asetettu etusijalle toimittajat, jotka voivat osoittaa ympäristön huomioimisen ympäristösertifikaatilla. Valittuja tavarantoimittajia arvioidaan säännöllisesti. Hankinnoissa kiinnitetään huomiota myös pakkausmateriaaleihin ja pakkaustapaan sekä käytettävien materiaalien kierrätettävyyteen.

Huoltotoiminnassa ajomatkoja optimoimalla pyritään sekä palvelun tehostamiseen ja kustannussäästöihin että ympäristövaikutusten vähentämiseen. Rakennuskohteissa maa- ja kalliomassat pyritään hyödyntämään paikan päällä tai lähellä sijaitsevassa toisessa kohteessa esimerkiksi täyttömaana ylimääräisten kuljetusten karsimiseksi. Pehmeät kaivumaat voidaan lujittaa rakentamiskelpoisiksi tai ne voidaan käyttää maise-mointiin ja meluvalleihin.

Henkilöstön koulutuksissa käsitellään sekä välittömiä ympäristövaikutuksia että lajittelua ja materiaalipäästöjä. Jäteasioiden hoitamista kehitetään yhteistyössä asiakkaiden ja ympäristöviranomaisten kanssa. Infra-alan ammattitutkintokoulutuksissa perehdytään tarkasti mm. pohjavesien saastumisen estämiseen. Esimerkiksi teiden kunnossapidossa pyritään minimoimaan käytetyn suolan määrää.

Tietoverkkopalveluissa huolehditaan, että käytöstä poistettavien sähkö- ja elektroniikkalaitteiden kierrättäminen järjestetään EU:n edellyttämällä tavalla. Sähkö- ja elektroniikkaosat eritellään metalliromusta ja myrkyllisiä aineita kuten lyijyä ja elohopeaa sisältävät komponentit toimitetaan erikseen kierrätettäviksi.



*Arkkitehtuurikoulu Arkin lapset ja nuoret ideoivat Helsingin vanhan konepajan aluetta. Asuntoja rakennetaan noin 2 500 asukkaalle ja alueen 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennetut arvokkaat rakennukset säilytetään.*

*Pohjoisilla leveyspiireillä vietetään paljon aikaa sisätiloissa. Energiatodellisuus, toimintavarmuus ja turvallisuus tekevät kiinteistöistä miellyttävän käyttäjilleen ja taloudellisen omistajilleen.*



## Kiinteistöteknisille palveluille selvästi voitollinen tulos

**Kiinteistötekniset palvelut -toimiala tarjoaa palveluja ja järjestelmiä kiinteistön koko elinkaaren ajalle suunnittelusta, asennukseen ja huoltoon. Teknologinen osaaminen kattaa sähkön ja valaistuksen, LVI-työt, sammutuslaitteisto-, turvallisuus- ja kulunvalvontaratkaisut sekä automaation ja audiovisuaaliset järjestelmät. Toiminta-alueena on Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjä. YIT on pohjoismainen markkinajohtaja kiinteistöteknisissä palveluissa.**

Kiinteistötekniset palvelut -toimiala jakautuu Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan toimintoihin. Suomen toiminnot sisältävät myös Baltian maiden ja Venäjän toiminnot. Toimialan liikevaihto vuonna 2004 oli 1 331,5 milj. euroa (681,0 M€). Liikevaihdosta 56 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Liiketulos ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA) oli 33,6 milj. euroa (-7,1 M€). Building Systems -kaupasta tehtiin 19,5 milj. euron liikearvo- ja konserniliikearvopoistot sekä aiemmista yritysostoista 5,1 milj. euron liikearvo- ja konserniliikearvopoistot. Liiketulos kääntyi vuonna 2004 voitolliseksi ja oli 9,0 milj. euroa (-19,7 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,1 prosenttia.

Tilaukanta vuoden lopussa oli 557,8 milj. euroa (502,3 M€). Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 12 194 henkeä (11 812).

Kiinteistötekniset palvelut -toimiala muodostettiin syyskuun 2003 alussa Building Systems -yrityskaupan jälkeen ostetusta liiketoiminnasta ja YIT Installaatioiden Skandinavia- ja Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmistä. Vuoden 2003 liikevaihtoa, liikevoittoa ja tilaukanta koskevat luvut perustuvat pro forma -laskelmiin. Vuoden 2004 alussa toimialaan liitettiin YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy YIT Rakennus Oy:stä sekä kiinteistöverkkoliiketoiminta YIT Primatel Oy:stä.

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

Tanskan liiketoiminnan tulokseen sisältyy yhteensä 4 milj. euron tappiovaraus kahden Tanskan laivaston aluksen sähköistysprojektissa. Projekti siirtyi Building Systemsin kaupan mukana ABB:ltä. Toinen laivoista on valmis ja luovutettu ja toinen valmistuu kesäkuussa 2005. Tappio on kirjattu koko projektin eli molempien laivojen osalta vuoden 2004 kolmannen neljänneksen tulokseen.

### Markkinat kehittyivät suotuisasti vuoden loppua kohden

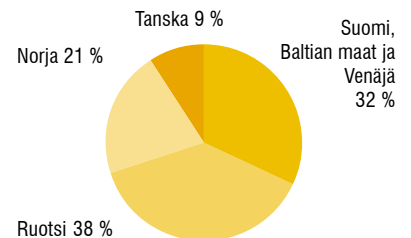
Kiinteistötekniikan palvelujen markkinat kehittyivät vuoden 2004 aikana myönteisesti asuntorakentamisen ja kunnossapidon hyvästä kysynnästä sekä käynnistyneistä teollisuuden investoinneista johtuen.

Kuluneena vuonna asuntorakentaminen kääntyi kasvuun Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Suomessa asuntorakentaminen säilyi hyvänä koko vuoden. Baltian maissa ja Venäjällä yleinen talouskasvu lisäsi rakentamista ja kiinteistötekniikan kysyntää.

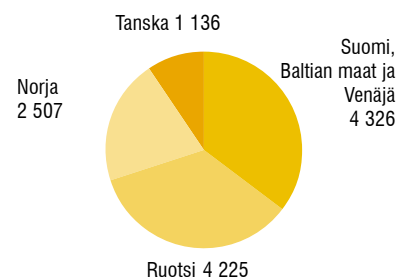
Kunnossapito- ja kiinteistöpalveluiden sekä saneerausten ja modernisointien kysyntä säilyi vahvana. Saneerausten ja modernisointien määrään vaikuttivat erityisesti julkisen sektorin hankkeet. Huolto- ja kunnossapitotoiminnan sekä kiinteistöpalveluiden markkinoilla ulkoistettiin palveluja yritysten hakiessa kustannussäästöjä.

Teollisuuden investointihankkeista Pohjoismaissa käynnistyi mm. Ruotsissa Stora Enson paperikoneinvestoinnit Kvarnsvedenissä ja Skoghallissa.

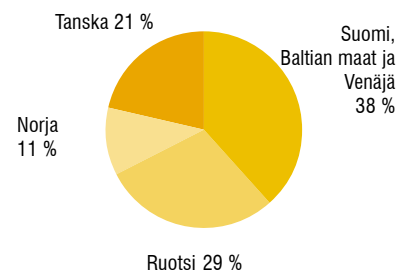
### Liikevaihto maittain



### Henkilöstö maittain



### Tilaukanta maittain



## PALVELUT

### TALOTEKNIikka

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

### TURVATEKNIikka

Turvatekniikan palvelut sisältävät sprinkleri-, sammutus- ja palohälytysjärjestelmiä sekä sähköisiä turvapalveluja, kuten kulunvalvonta-, videovalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmiä sekä yritysturvapalveluja. Turvatekniikan palveluja tarjotaan taloteknisten asiakkaiden lisäksi teollisuudelle.

### KIINTEISTÖPALVELUT

Kiinteistöpalvelut sisältävät kiinteistöjohtamisen sekä kiinteistöjen managerauksen eli palvelujen hallinnoimisen, ylläpidon ja hoidon. Kiinteistöpalveluja tarjotaan pääasiassa kiinteistöjen omistajille ja isännöitsijöille.

### TEOLLISUUDEN PALVELUT

Toimialan palvelut teollisuudelle sisältävät pääosassa sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtoasennuksia. Lisäksi tarjontaan kuuluvat laivojen sähkö- ja automaatioasennukset sekä Ruotsissa ja Norjassa myös teollisuuden prosessiputkistot.

### KIINTEISTÖJEN TIETOVERKKOPALVELUT

Toimialan tietoverkkopalveluihin kuuluvat kiinteistöverkkojen asennukset ja kunnossapito. Norjassa, Tanskassa, Baltiassa ja Venäjällä tarjotaan samoja tietoverkkopalveluja, joita YIT:n Tietoverkkopalvelu-toimiala tarjoaa Suomessa.

### Avainluvut, M€

	2004	2003
Liikevaihto	1 331,5	681,0
Liiketulos ennen liikearvo- ja konserniliikearvo-poistoja (EBITA)	33,6	-7,1
Liiketulos (EBIT)	9,0	-19,7
- % liikevaihdosta	0,7 %	-3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	5,1 %	-
Tilauskanta 31.12.	557,8	502,3
Henkilöstö 31.12.	12 194	11 812

### Taseen tiivistelmä, M€

	2004
Pysyvät vastaavat	204,1
Vaihto-omaisuus	55,2
Rahoiusomaisuus	377,3
Oma pääoma	81,9
Pakolliset varaukset	17,9
Korolliset velat	152,9
Korottomat velat	383,9
Taseen loppusumma	636,6

### Kasvua tavoitellaan huollosta ja kunnossapidosta

Kiinteistötalotekniikan suhteellinen osuus rakentamisen kustannuksista kasvaa jatkuvasti teknologian luomien mahdollisuuksien ja asiakkaiden kasvavien odotusten johdosta. Teknologian lisääntyminen johtaa myös vaativampaan ylläpitoon, jolloin kiinteistötekniikan työn suhteellinen osuus ylläpidosta kasvaa. Saneerausten, modernisointien ja kiinteistöpalveluiden markkinat ovat kehittyneet vakaasti ja niiden odotetaan kasvavan lievästi tulevina vuosina. YIT tavoittelee kasvua erityisesti talotekniikasta sekä huolto- ja ylläpitopalveluista.

Kiinteistötekniikan toimituksissa yleistyvät elinkaariajattelu, jossa yksi toimija vastaa sekä investointivaiheesta että hankkeen elinkaarenmittaisesta ylläpidosta. Elinkaaritoimitusten uskotaan lisääntyvän erityisesti julkisen sektorin hankkeissa.

### Kehittämistoimenpiteet suunnattiin kannattavuuden parantamiseen

Toimialan kannattavuuden parantamiseksi toteutettiin toimenpiteitä, joilla tehostettiin toimintaa ja kehitettiin projektien hallintaa ja yhteistyötä. Toiminnan tehostamiseksi kiinteitä kustannuksia tarkasteltiin maittain ja tarvittavia kustannusleikkauksia ja henkilöstön sopeutuksia toteutettiin paikallisesti. Suurin yksittäinen tehostamistoimenpide toteutettiin vuoden 2004 alussa Ruotsissa, kun ostetun Building Systems -liiketoiminnan henkilöstöstä vähennettiin 320 henkilöä. Lisäksi Ruotsissa toimineet kaksi yhtiötä yhdistettiin 1.10.2004, jotta toiminnan johtaminen ja hallinta tehostuivat.

Projektien hallinnan kehittämiseen panostettiin koko vuoden ajan. Tarjottavien projektien kannattavuudelle asetettiin uudet tavoitetasot, valvontaa tiukennettiin ja projektiarvioiteja lisättiin. YIT:n Rakentamispalveluiden kanssa yhdessä toteutettavissa hankkeissa kehitettiin sekä suunnittelua että toteutusta.

Liiketoiminnan tehostamiseksi on ensiarvoisen tärkeää yhtenäistää toimialan eri yksiköiden prosessit, työkalut ja toimintatavat. Vuonna 2004 käynnistettiin yhteisen toiminnanohjausjärjestelmän kehittäminen kaikkiin maihin.

Kuluneena vuonna kehitettiin myös teknologista osaamista, hankintoja sekä informaatioteknologian hyödyntämistä. Toimialan sisäistä yhteistyötä eri maiden kesken lisättiin hankinnoissa, markkinointiviestinnässä ja yhteisissä asiakasprojekteissa. Henkilöstön osalta kehittämistoimet kohdistettiin osaamiseen ja taitoihin sekä työturvallisuuteen ja työterveyteen.

## Näkymät vuodelle 2005

Kiinteistötekniisten palveluiden päämarkkina-alueella Pohjoismaissa talouskasvun arvioidaan olevan maasta riippuen kahdesta kolmeen prosenttia vuodessa. Myös rakentaminen kasvaa kaikissa Pohjoismaissa. Kiinteistötekniisten palvelujen markkinanäkymät ovat vakaat. Kahden seuraavan vuoden aikana kiinteistötekniikan markkinoiden odotetaan kasvavan vuosittain kolmesta neljään prosenttia. Venäjällä ja Baltian maissa kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa niin taloudessa kuin investoinneissakin.

Talotekniikan osuus uudis- ja korjausrakentamisen kustannuksista kasvaa edelleen. Tieto-, viestintä- ja automaatioteknologioiden läpimurron taloteknisissä järjestelmissä arvioidaan tapahtuvan lähivuosien aikana.

Vuonna 2005 Kiinteistötekniiset palvelut -toimiala keskittyy edelleen kannattavuuden vahvistamiseen sekä huolto- ja ylläpitoliiketoiminnan kasvattamiseen. Toimialan liikevaihdon kasvuun odotetaan jäävän vähäiseksi.

## Ruotsissa tehostettiin toimintaa kannattavuuden parantamiseksi

Ruotsissa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoaa YIT Sverige AB, joka muodostettiin loka-kuun alussa yhdistämällä YIT Calor AB ja YIT Building Systems AB. Palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut ja teollisuuden sähköasennukset ja putkistot.

Liikevaihto vuonna 2004 oli 506,5 milj. euroa (305,3 M€). Kasvu johtui pääosin siitä, että ostettu Building Systems -liiketoiminta on mukana koko vuoden. Liikevaihdosta 48 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliketoiminnasta. Tilauskanta oli vuoden vaihteessa 163,2 milj. euroa (166,0 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 4 225 (4 266).

## Markkinat kehittyivät myönteisesti

Rakentamismarkkinat kehittyivät Ruotsissa kokonaisuutena myönteisesti vuonna 2004. Uudisrakentaminen lisääntyi hieman. Asuntorakentaminen kääntyi vuoden aikana nopeasti kasvuun ja lisääntyi vajaan viidenneksen. Muu talonrakentaminen säilyi vähäisenä ja laski edellisvuotisesta. Saneerauksen, modernisointien ja kunnossapidon markkinat kasvoivat. Viennin kasvun myötä käynnistyneet investoinnit ja teollisuuden hankkeet kasvattivat kiinteistötekniikan markkinoita.

## Toimintaa tehostettiin

Toiminnan tehostamiseksi toimialan kiinteitä kustannuksia tarkasteltiin kuluneena vuonna ja tarvittavia kustannusleikkauksia ja henkilöstön sopeutuksia toteutettiin paikallisesti. Suurin yksittäinen tehostamistoimenpide toteutettiin vuoden 2004 alussa Ruotsissa, kun ostetun Building Systems -liiketoiminnan henkilöstöstä vähennettiin 320 henkilöä.

## Kiinteistötekniikan ja teollisuuden hankkeita

Vuoden aikana YIT sai kokonaisvaltaisen kiinteistötekniisen tilauksen Göteborgiin Volvo Truckin kehittämiskeskuksen laajennukseen, jossa se vastaa lämmityksen, puhtaanaapidon, ilman kompressoimien, jäähdytyksen ja sprinklerien suunnittelusta ja asennuksista. Kuluneena vuonna Linköpingiin valmistuneessa Cloetta Center -tapahtumakeskuksessa YIT:llä oli täysi vastuu teknisistä toimituksista ja se toimittaa myös areenan huolto- ja kunnossapitopalvelut.

Viime vuosien suurimpia teollisia investointeja Ruotsissa on Stora Enson paperikoneinvestointi Kvarnsvedenissä. YIT osallistuu hankkeessa ilmanvaihto-, sprinkleri ja



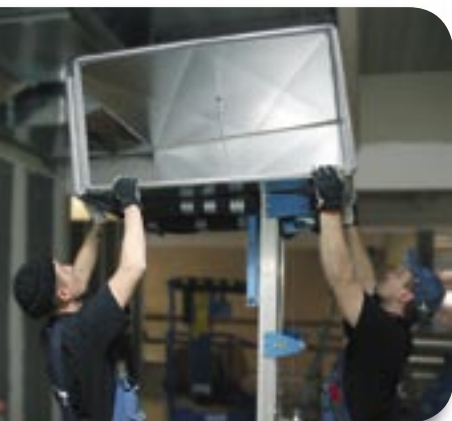
*Automaatioasennusta YIT:n huoltopisteessä Vantaalla*



*Tukholmassa YIT toimittaa Ruotsin valtiopäivien rakennuksiin uuden turvallisuusjärjestelmän.*



*Astrazenecalta YIT sai tuotantolaitoksen ilmanvaihtoasennuksia koskevan tilauksen Södertäljessä.*



*Ilmastointiasennusta Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen toimitilahankkeessa Helsingissä*



putkistojärjestelmien asennukseen. YIT toimittaa Stora Ensolle putkistoasennukset ja eristykset myös uuteen tehtaaseen Skoghallissa. Astrazenecalta YIT sai tuotantolaitoksen ilmanvaihtoasennuksia koskevan tilauksen Södertäljessä. Ringhalsin ydinvoimalaitoksen modernisointihankkeessa YIT vastaa sähköasennuksista ja Forsmarkin ydinvoimalaan YIT sai turbiinien väliottoputkiston vaihtamista koskevan tilauksen.

Tukholmassa YIT toimittaa Ruotsin valtiopäivien rakennuksiin uuden turvallisuusjärjestelmän, jossa hyödynnetään YIT:n OnGuard -ratkaisua. Linköpingin yliopistollisen sairaalan laajennukseen toimitetaan vesi- ja ilmanvaihtoasennukset sekä kaasuasennukset.

YIT on vastannut kahden vuoden ajan sekä teknisestä kunnossapidosta että kiinteistöhuollosta Östra Sjukhuset -sairaalassa Göteborgissa ja vuoden aikana sopimusta jatkettiin vuoteen 2007 asti. Osana hanketta YIT on osallistunut energiansäästötoimenpiteisiin. Myös London & Regional Propertiesin kanssa kiinteistöjen hallinnointi- ja kehittämissopimusta jatkettiin vuoden 2009 helmikuun loppuun asti.

### **Markkinakehitys vuonna 2005**

Ruotsin talous on alkanut kasvaa viennin vetämänä. Rakentamisen suhdannetilanne on ripeän kasvun vaiheessa. Asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan kahden seuraavan vuoden aikana ja muun talonrakentamisen uskotaan ohittaneen pohjatasonsa. Saneerausten, modernisointien ja kiinteistöpalveluiden markkinat kehittyvät vakaasti ja niissä odotetaan lievää kasvua. Teollisuudessa YIT:n kannalta kiinnostavia hankkeita on ilmoitettu käynnistettävän kaivos-, sellu- ja paperi- sekä ydinvoimateollisuudessa.

### **Suomessa toiminnot integroitiin onnistuneesti**

Kiinteistöteknisistä palveluista vastaa Suomessa, Baltian maissa ja Venäjällä YIT Kiinteistötekniikka Oy, jonka palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut ja teollisuuden sähköistys- ja LVI-palvelut.

Kiinteistötekniikan liiketoiminnan liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta tuntuvasti ollen 429,3 milj. euroa (241,2 M€). Kasvu johtui pääosin siitä, että vuonna 2003 ostettu Building Systems -liiketoiminta oli mukana koko vuoden. Liikevaihdosta 63 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Tilaukanta vuoden vaihteessa oli 213,8 milj. euroa (164,3 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 4 326 (3 819) henkilöä, josta Baltian maissa ja Venäjällä oli 462 henkilöä.

### **Huollon ja kunnossapidon markkinat kasvoivat**

Uudisasuintuotanto säilyi Suomessa korkeana. Toimitilarakentaminen pysyi alhaisella tasolla koko vuoden 2004, mutta liikerakentaminen sitä vastoin jatkui vilkkaana. Korjaus- ja saneeraustoiminnassa kysyntä säilyi hyvänä ja kehittyi myönteisesti. Huolto- ja kunnossapitotoiminnan kysyntä jatkoi vahvaa kasvua. Teollisuuden piristyminen käynnistyi vuoden lopussa, mutta kuluneena vuonna investointien vähäisyys vaikutti sekä teollisuus- että laivasähköistystoimintaan.

### **Kiinteistöpalveluiden kysyntä vilkasta**

Kiinteistöpalveluiden osalta vuosi 2004 oli vilkas. Asiakkaat lisäsivät merkittävästi ostopalveluiden hyödyntämistä kiinteistöpalveluiden sekä erityisesti teknisen huollon alalla, ja ulkoistamiskehityksen uskotaan jatkuvan myös tulevana vuosina. Vuonna 2004 TeliaSoneran kanssa tehtiin jatkosopimus kiinteistöpalveluiden tuottamisesta. Tapiola-yhtiöiden kanssa yhteistoiminta tiivistyi Tapiolan kiinteistöyksikön korjaushenkilöstön siirtyessä YIT:lle. Keskon kiinteistöjen ylläpitosopimuksessa vuoden teemana olivat energiankulutuksen säästöt, jossa saavutettiin tavoitteena ollut 10 prosentin säästö.



Taloteknisistä hankkeista Suomen eduskunnan lisärakennus valmistui vuoden aikana. Muita hankkeita olivat mm. lämpö- ja vesijohtotyöt Helsingin yliopiston Port-hania-rakennukseen ja Hesperian sairaalaan sekä Riihimäen vankilaan. Uusina töinä alkoivat Kiinteistö Oy ICT:n ja sisätautiklinikan talotekniikkatyöt Turussa sekä Kaaritalo-hanke Helsingissä. YIT:n yhteistyöhankkeina valmistui ja oli käynnissä vuoden aikana lukuisia uudisasuntokohteita sekä YIT Keskuksia.

Saksaan Leipa Georg Leinfelder GmbH:lle sekä Kiinaan UPM:n Changshun projektiin toteutettiin konesalien ilmanvaihtotyöt. Kotimaassa merkittävimpiä teollisuuden kohteita olivat automaatiotyöt Outokumpu Stainless Oy:lle, Naantalın sähköaseman saneeraustyöt Fingrid Oy:lle sekä E.ON Finland Oy:n Kivenlahden kattiloiden sähköis-tys- ja automatisointityöt.

Erityyppisiä laivasähköistystöitä toteutettiin M/S Victoriaan sekä Birka Line ja Color Line -aluksille. Lisäksi tilauskannassa ovat sähköistys- ja varustelu-urakat Aker Finn-yardsille Freedom-luokan risteilijöihin, joihin asennetaan uudenlainen, vähän virtaa kuluttava hätävalaistusjärjestelmä.

Osana palvelutarjonnan kehittämistä YIT solmi yhteistyösopimuksen ruotsalaisen Envac Groupin kanssa edistyksellisen alipaineteknologiaan perustuvan jätteenkäsittelyjärjestelmän tuomiseksi Suomen ja Venäjän markkinoille.

## **Baltiassa taloteknisiä toimituksia**

Vilnassa Liettuaassa valmistui Akropolis-kauppakeskuksen laajennushanke, johon YIT toimitti kaikki talotekniset järjestelmät. Samaan keskukseen liittyvän toimistokohteen työt jatkuivat vuoden aikana. Liettuaan valmistui lisäksi Viking Malt UAB:lle uusi mal-lastamolaitos. Riikassa Latviassa toimitettiin kaikki talotekniset järjestelmät kahden toi-mitalon MikroLink-kohteeseen. Virossa valmistuivat Elcoteqin laajennus ja Pärnun sai-raala, joihin toimitettiin talotekniset kokonaisratkaisut.

## **Venäjällä huoltotoiminta kasvoi**

Pietarissa Venäjällä vuoden merkittävimpiä kohteita olivat LVI- ja laiteasennukset Wrigleyn, Petron, Heinekenin ja Philip Morrisin tuotantolaitoksilla sekä LVI-toimitukset Sestroteksin vedenpuhdistamoon. Talotekniikkatoimituksia käynnistettiin myös useisiin YIT:n omiin asuntokehteisiin Pietarissa. Moskovassa merkittävimmät toimitukset olivat Krylatskoin pikaluisteluareenalle.

Sekä Pietarissa että Moskovassa huoltoliiketoiminta kasvoi. Huoltopalveluissa asi-akkaita ovat mm. Ikea, McDonald's ja Saint-Gobain Isoverin lasivillatehdas.

## **Markkinakehitys vuonna 2005**

Vuonna 2005 uudisasuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan hyvänä. Toimitilarakenta-misen ennustetaan elpyvän lievästi, mutta pysyvän edelleen vähäisenä. Liikerakenta-misen kysyntä hiipunee hiukan säilyen edelleen hyvänä. Asuntojen ja muiden raken-nusten saneerauksissa hyvän kysynnän uskotaan jatkuvan. Teollisuuden investointien käynnistyminen piristää markkinoita. Huolto- ja kunnossapitotoiminnan markkinoiden odotetaan kehittyvän myönteisesti.

Baltian markkinoilla rakentaminen jatkuu hyvin vilkkaana ja luo kiinteistötekniisten pal-velujen kysynnälle runsaasti potentiaalia. Myös Venäjällä markkinat ovat YIT:n toiminta-alueella vahvassa kasvussa ja tarjoavat hyvät toimintaedellytykset vuodelle 2005.



*Eesti Energia rakentaa uuden kytkinlaitoksen Narvaan.*



*LVI- ja laiteasennukset Heinekenin tuotantolaitoksella Pietarissa*

*Sähköasennukset uuteen Tallink-hotelliin Virossa*





*Sähkötekniset asennukset, ClimaCeil ja putkityöt SAS Flight Academy -koulutuskeskuksessa Gardermoessa*



*BI Norwegian School of Managementin kampukseen YIT toteuttaa sähkötekniikan, ClimaCeilin sekä tietoliikenneverkot.*



### Norjassa vakaa kehitys

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

Liikevaihto vuonna 2004 oli 281,2 milj. euroa (1.9.–31.12.2003: 98,2 M€). Liikevaihdosta 70 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Tilauskanta vuoden vaihteessa oli 61,7 milj. euroa (75,7 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 2 507 (2 719).

### Modernisointien markkinat kasvoivat

Sekä asuntojen että liiketilojen rakentamisessa aloitusten määrä nousi ennusteista poiketen edellisvuotista suuremmaksi. Modernisointien ja kunnostusten markkinat kasvoivat erityisesti julkisen sektorin hankkeista johtuen ja myös asuntojen modernisointien markkinat kasvoivat vuoden takaisesta. YIT tavoittelee kasvua strategiansa mukaisesti huolto- ja kunnossapitomarkkinoilta.

### Useita taloteknisten kokonaisratkaisujen toimituksia

Vuoden aikana YIT sai useita taloteknisten kokonaisratkaisujen tilauksia. Osloon Gardemoenin lentokentän SAS Flight Academy -koulutuskeskukseen toimitetaan sähkötekniset asennukset, YIT:n kehittämä integroitu talotekninen järjestelmä ClimaCeil sekä putkityöt. Lisäksi Oslossa toimitetaan hoitokotiin kokonaisratkaisu, joka kattaa LVI-työt, sähkö- ja putkityöt sekä sammutusjärjestelmät, ja Skanskalle uuteen pääkonttoriin putkityöt ja viemärointi sekä jäähdytys- ja sammutusjärjestelmät. Nydalenin alueelle rakennettavaan BI Norwegian School of Managementin kampukseen YIT toteuttaa sähkötekniikan, ClimaCeilin sekä tietoliikenneverkot.

Norjan kansallisen rautatiehallinnon Jernbaneverketin kanssa tehtiin yhdessä Balfour Beatty AB:n kanssa sopimus sähkötekniisistä toimituksista Sandvikan ja Askerin välille rakennettavaan yhdeksän kilometrin mittaiseen rautatunneliin.

Audiovisuaalisten järjestelmien alalla YIT kuuluu Norjan merkittävimpiin toimittajiin. Yhteistyössä Telenorin kanssa YIT vastaa Trondheimissa St. Olavin sairaalan auditorioiden ja kokoushuoneiden audiovisuaalisista ratkaisuista. Ålesundiin rakennettavaan uuteen Color Line -jalkapallostadioniin toimitetaan valaistus-, ääni- sekä ilmanvaihtotekniikka.

Teollisuushankkeista kansainvälinen Foster Wheeler Company tilasi YIT:ltä uuden höyrygeneraattorin rakentamisen lisälaitteineen. Norjan johtavalle munien ja kananlihan toimittajalle Priorille YIT toimittaa elintarviketeollisuuden tiukat määräykset täyttävät ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät.

### Markkinakehitys vuonna 2005

Taloukasvu jatkuu Norjassa lähivuosien ajan, ja kulutuksen ja rakennusinvestointien odotetaan kasvavan. Rakentamisen painopiste on korjausrakentamisessa ja julkisen sektorin hankkeissa. Elinkaaripalvelut yleistyvät ja asiakkaat kiinnittävät enenevästi huomiota investointien tuomaan tuottavuuden paranemiseen. Kehitys luo edellytyksiä pitkille asiakassuhteille.

## Tanskassa huoltotoiminta kasvussa

Tanskassa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoaa YIT A/S. Sen palvelut kattavat talo- ja turvatekniikan, kiinteistöpalvelut, teollisuus- ja laivasähköasennukset sekä tietoverkkoihin liittyvät palvelut.

Liikevaihto vuonna 2004 oli 116,6 milj. euroa (1.9.–31.12.2003: 36,9 M€). Liikevaihdosta 34 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Tilauskanta oli vuoden vaihteessa 119,1 milj. euroa (96,3 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 1 136 (1 008).

Tulokseen sisältyy yhteensä 4 milj. euron tappiovaraus kahden Tanskan laivaston aluksen sähköistysprojektissa. Projekti siirtyi Building Systemsin kaupan mukana ABB:ltä. Toinen laivoista on valmis ja luovutettu ja toinen valmistuu kesäkuussa 2005. Tappio on kirjattu koko projektin eli molempien laivojen osalta vuoden 2004 tulokseen.

## Kiinteistöpalveluiden ja -huollon markkinat piristyivät selvästi

Markkinat kehittyivät yleisesti odotetusti. Korkotaso oli ennätyksellisen alhainen, mikä lisäsi asuntorakentamisen kysyntää. Vienti ei kasvanut ja teollisuuden investointeja lykättiin dollarin heikosta kurssista ja korkeasta öljynhinnasta johtuen. Vapaiden toimitilojen määrä säilyi korkeana hidastaen uudistustoimintaa. Toimitilojen saneeraukset olivat kuitenkin kasvussa. Kiinteistöpalveluiden ja -huollon markkinat piristyivät selvästi vuoden aikana, kun yritykset hakivat kustannussäästöjä ulkoistamalla palvelujen tuotantoa.

## Asennustöitä ja palvelusopimuksia

Kokonaisvaltaisesta taloteknisestä toimituksesta solmittiin sopimus Tanskan pedagogisen yliopiston kanssa vanhan yliopistorakennuksen modernisointihankkeessa Kööpenhaminassa. Ratkaisu kattaa projektinhallinnan sekä sähkö-, ilmanvaihto-, ja putkistoasennukset. YIT:llä on kokonaisvastuu teknisistä asennuksista myös hankkeessa, jossa kehitetään ilmanvaihtoa A.P. Møller – Mærskin pääkonttorissa Kööpenhaminassa.

Ilmanvaihtoa koskevia tilauksia saatiin mm. Novo Nordiskilta ja F.L. Smidthilta. Uusia sähkötekniisiä töitä saatiin vuoden aikana Mosambikin Maputoon toteutettavaan Danidan kehitysyhteistyöhankkeeseen. Meriteollisuuden alalla YIT sai Århus Shipyardilta tilauksen toimittaa sähköasennukset kolmeen 146-metriseen alukseen.

Yhteistyössä rakennusyhtiö Pihlin ja Islannin sähköyhtiö Landvirkjunin kanssa YIT osallistuu Grönlannin energiayhtiön Nukissiorfiitin uuden vesivoimalaitoksen sekä voimalinjojen ja -jakelujärjestelmien rakentamiseen eteläiseen Grönlantiin. Danish Oilin ja muiden toimittajien kanssa solmittiin palvelusopimus koskien Siri-öljykentän huoltoa ja kunnossapitoa.

Kiinteistöpalveluiden ja -huollon alalla tehtiin merkittäviä sopimuksia mm. Kolding Kommunen, Teknos Technologyn, Danish Crownin, Storstrømmens Sygehus Næstvedin, J&B Entreprenen, Davidsen Partneren, Texas Instrumentsin ja Dressmannin kanssa.

## Markkinakehitys vuonna 2005

Yksityisen kulutuksen ja asutuskysynnän odotetaan vuonna 2005 vahvistuvan valtion verohelpotusten ja asuntolainoihin kohdistamien toimenpiteiden johdosta. Toimitilojen uudisrakentaminen säilynee vähäisenä. Saneerausten sekä kiinteistöjen ylläpito- ja huoltopalveluiden kysyntä kasvaa. Viennin ja teollisuuden investointien kasvu säilyy vähäisenä. YIT:n kannalta kiinnostavia hankkeita on tiedossa tehdasinvestointien sähköistysten osalta ja meriteollisuudessa.



*Voimalinjojen huoltotöitä Tanskassa*



*Danish Oilin ja muiden toimittajien kanssa solmittiin palvelusopimus koskien Siri-öljykentän huoltoa ja kunnossapitoa.*

*Laivasähköasennukset muodostavat merkittävän liiketoiminta-alueen.*



*Rakentaminen on muodon antamista suunnitelmille, toiveille ja unelmille. Rakennuksen ja sen ympäristön koko elinkaaren huomioiminen ja asiakkaan osallistuminen suunnitteluprosessiin varmistavat yksilöllisten ratkaisujen toteuttamisen ja aikaa kestävän lopputuloksen.*



## Rakentamispalvelut jatkoi hyvää tuloksentekoa

Rakentamispalvelut kattavat asumisen, toimitilojen ja teollisuuden tilaratkaisut sekä yhteiskunnan perusrakenteisiin eli infrastruktuuriin liittyvät rakentamis- ja ylläpitopalvelut. Uudisrakentamisen lisäksi palveluihin kuuluvat vanhojen rakennusten korjaukset ja modernisoinnit sekä rakennustekninen kunnossapito. YIT tarjoaa rakentamispalveluja Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan Pohjois-Euroopassa ja eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

Rakentamispalveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 1 427,3 milj. euroa (1 398,5 M€). Liikevaihtoon sisältyy kaksinkertaista liikevaihtoa (oman tuotannon osakemyyntiä) 203,1 milj. euroa (243,1 M€), joka poistuu vuodesta 2005 alkaen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön siirtymisen myötä. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus oli 18 prosenttia (14 %) liikevaihdosta. Liikevoitto oli 109,4 milj. euroa (107,8 M€). Ilman vertailukauden kertaluonteisia eriä (24,3 M€) liikevoiton kasvu oli 31 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,9 prosenttia (28,2 %).

Tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 847,9 milj. euroa (817,7 M€). Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 5 102 henkilöä (5 268). Vuoden 2004 alussa 351 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin.

### Markkinatilanne oli hyvä asunto- ja infrarakentamisessa

Suomessa asuntokauppa ja asuntojen hintojen nousu tasaantui kesäkuukausina alkuvuoden ennätystasolta. Kysyntä jatkui vuoden viimeisellä neljänneksellä normaalina. Moskovassa ja Pietarissa erittäin voimakas asuntokysynnän ja hintojen nousu tasaantui loppuvuoden aikana. Baltiassa asuntojen kysyntä jatkui hyvänä. Vapaiden toimitilojen runsas määrä piti toimitilarakentamisen markkinatilanteen Suomessa edelleen haastavana. Kilpailutilanne säilyi kireänä sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Teollisuusrakentamisessa kysyntä elpyi hieman loppuvuoden aikana. Infrastruktuurirakentamisessa eli maa- ja vesirakentamisessa markkinat olivat kokonaisuutena hieman edellisvuotista suuremmat.

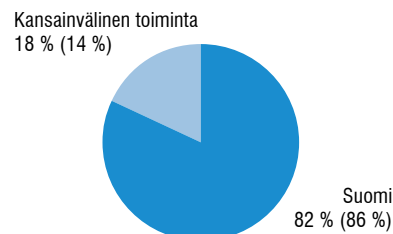
### Tavoitteena lisätä erityisosaamista vaativaa palvelua

Toimialan strategisena tavoitteena on nostaa palvelujensa jalostusastetta ja ylläpitää toiminnan hyvää kannattavuutta. Liiketoimintaa, joka perustuu maan hallintaan sekä erityisosaamiseen, kuten suunnittelunohjaus- ja elinkaarioasaamiseen ja infrarakentamisen erityistekniikkaan, kasvatetaan. Maan hallinnassa panostetaan hyvään tonttivarantoon ja sen nopeaan kiertoon sekä erityisesti pitkäaikaisiin yhteistyö- ja aluekehityshankkeisiin.

Strategian mukaisesti vuoden aikana jatkettiin toiminnan painopisteen siirtämistä kilpailu-urakoinnista perustajaurakointimuotoiseen rakentamiseen ja muihin korkean jalostusasteen palveluihin, kuten elinkaarivastuutoteutuksiin ja Design & Build -hankkeisiin. Asuntojen perustajaurakoinnin työkanava kasvoi voimakkaasti Venäjällä ja Baltian maissa.

Strategisena tavoitteena on mukauttaa palveluja entistä selvemmin eri asiakasryhmien tarpeisiin. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa tarjotaan sekä pientaloja että kerrostaloja usealle eri ryhmälle. Venäjällä ja Baltian maissa korostetaan YIT:n vahvaa asuntobrändiä luotettavana ja laadukkaana rakentajana.

### Liikevaihto 2004 (2003)



## PALVELUT

### ASUMINEN

Asiakkaita ovat uudisasuntojen tarvitsijat ja rakennuttajat. Asunonostajia palvellaan YIT Koti -tuotemerkillä, joka merkitsee turvallista asumista yksilöllisessä kodissa, kilpailukyisiä rahoitusratkaisuja ja uusimpia tietoliikennepalveluja. Rakennuttajille tarjotaan yhteistyömuotoisia vapaarahoitteisia ja valtion tukemia asuintalohankkeita Design & Build -toteutuksella, jossa YIT ottaa vastuun sekä suunnittelusta että toteutuksesta.

### TYÖYMPÄRISTÖT

Asiakkaita ovat toimiltilojen, liike- ja palvelutilojen sekä logistiikka- ja teollisuustilojen käyttäjät, omistajat ja sijoittajat. YIT rakentaa uutta, korjaa vanhaa ja tarjoaa ylläpito- ja palveluja. Palveluketjuun kuuluvat tarveselvitykset ja -kartoitukset, joilla analysoidaan tilankäytön tehokkuutta, kustannuksia ja kilpailukykyä. Erilaisten kiinteistönkehitys- ja kiinteistönjälöstushankkeiden avulla luodaan asiakkaille aiempaa kilpailukyysisempiä ratkaisuja.

### JULKISYHTEISÖ-PALVELUT

Asiakkaita ovat kunnat, valtio, seurakunnat sekä niiden yhtymät. Kaikki työympäristöihin tarjottavat palvelut ovat myös julkisyhteisöjen käytössä. Julkisyhteisöasiakkaille tarjotaan myös erityisosaamista, kuten vaativien teiden, katujen, siltojen ja rataverkoston rakennus- ja kunnossapitopalveluja sekä vesihuollon prosessien rakentamis-, käyttö- ja kunnossapitopalveluja. Kunnille ja maanomistajille YIT tarjoaa julkisyhteisöjen ja yksityisen

sektorin yhteistyönä tehtäviä aluekehityshankkeita. Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä toteutettavista ppp-malleissa (public-private-partnership) toteutukseen voi sisältyä vastuu hankkeen kunnossapidosta ja kustannuksista sen elinkaaren aikana ja rahoituksen järjestäminen sekä erilaisten projektiyhtiömallien hyödyntäminen.

### KILPAILU-RAKENTAMINEN

Kilpailurakentamisen palvelutarjontaan kuuluvat perinteinen urakamuotoinen uudis- ja korjausrakentaminen sekä kunnossapito. Kilpailurakentamisen palveluja tarjotaan talonrakentamisessa, korjausrakentamisessa, maa- ja vesirakentamisessa, infrastruktuurin kunnossapidossa sekä vesihuoltotekniikassa.

### Avainluvut, M€

	2004	2003
Liikevaihto	1 427,3	1 398,5
Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA)	111,6	111,1
Liikevoitto (EBIT)	109,4	107,8
- % liikevaihdosta	7,7 %	7,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto	26,9 %	28,2 %
Tilauskanta 31.12.	847,9	817,7
Henkilöstö 31.12.	5 102	5 268

### Taseen tiivistelmä, M€

	2004	2003
Pysyvät vastaavat	25,1	21,3
Vaihto-omaisuus	356,9	321,1
Rahoitusomaisuus	539,7	591,7
Oma pääoma	288,7	259,2
Pakolliset varaukset	2,5	3,7
Korolliset velat	131,5	143,2
Korottomat velat	499,1	528,1
Taseen loppusumma	921,8	934,2

### Kotimaan asuntokauppa kävi hyvin koko vuoden

Suomessa asuntokauppa tasaantui vuoden loppupuoliskolla alkuvuoden ennätystasolta normaaliksi. Pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa ja muissa kasvukeskuksissa asuntokauppa kävi koko vuoden ajan hyvin.

Merkittävimpiä vuoden 2004 aikana rakenteilla olevia tai käynnistettyjä vapaarahoitteisia asuntohankkeita olivat mm. Suomen korkein asuinrakennus Asunto Oy Helsingin Cirrus Vuosaaressa, Tilkan aluekohde Helsingin Töölössä ja Vanhankaupunginkosken aluekohde Helsingin Viikissä sekä Etu-Lyötyn aluekohde Oulun keskustassa, Tampellan alue Tampereella ja Lutakon alue Jyväskylässä.

### Asuntorakentaminen Suomessa 2004 (2003), kpl

	Vapaarahoitteiset	Valtion rahoittamat ja kilpailu-urakat	Yhteensä
Myydyt	2 311 (2 453)	-	2 311 (2 453)
Valmistuneet	2 908 (1 796)	266 (1 200)	3 174 (2 996)
Aloitettut	2 515 (2 826)	202 (282)	2 717 (3 108)
Rakenteilla vuoden lopussa	2 826 (3 224)	158 (222)	2 984 (3 446)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	189 (65)	-	189 (65)

## Muu talonrakentaminen Suomessa

Vapaiden toimitilojen runsas määrä piti toimitilarakentamisen markkinatilanteen Suomessa haastavana sekä uudishankkeissa että korjausrakentamisessa. Alkuvuonna teollisuuden investointien vähäisyys piti myös tuotantotilojen rakentamismäärät vähäisinä. Loppuvuonna teollisuusrakentamisen kysyntä elpyi hieman investointien käynnistyttyä. Kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi vuonna 2004 kohtuullisena.

Merkittävimpiä vuoden 2004 aikana rakenteilla olevia ja käynnistettyjä toimitilanhankkeita olivat Suomen eduskunnan lisärakennus Helsingissä, TietoEnatorin toimitalo Espoossa, Joensuun monitoimihalli, Suomi-Yhtiöiden omistukseen rakennettavat YIT Keskukset kuudella paikkakunnalla, VTI Technologies Oy:n toimitilojen laajennus Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistukseen, M-realin uusi kemihierrelaitos Kaskisissa sekä yhteistyössä Hämeenlinnan kaupungin kanssa toteutettava Innopark-yrityspuisto, johon tulee tilat mm. Hämeen Ammattikorkeakoulun käyttöön.

Korjausrakentamishankkeista vuoden 2004 aikana oli rakenteilla tai käynnistettiin mm. Ympyrätalon saneeraus Helsingin Hakaniemessä sekä Kapiteeli Oy:n tilaama Alkon varaston saneeraus Helsingin käräjäoikeuden uusiksi toimitiloiksi Helsingin Ruoholahdessa.

Joulukuussa 2004 tehtiin toimialan kaikkien aikojen suurin yksittäinen kiinteistökauppa, kun Helsinki-Vantaan lentoaseman tuntumassa sijaitseva logistiikkakeskushanke myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolalle ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiolalle. Tilojen käyttäjäksi tulee DHL, joka keskittää keskuksen Pohjoismaiden logistiikkatoimintojaan.

## Elinkaarivastuuhankkeissa hyödynnetään koko konsernin osaamista

Rakentamispalveluiden tavoitteena on olla elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden markkinajohtaja Suomessa. Elinkaarivastuuhankkeilla tarkoitetaan investointihankkeita, joissa investoinnin toteuttaja ottaa vastuun investoinnin suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ylläpidosta, käytettävyydestä ja elinkaarikustannuksista sovitusti ajaksi. Elinkaarivastuuhankkeeseen voi kuulua myös yksityisrahoituksen ja toimintaympäristössä tarjottavien palvelujen järjestäminen. Elinkaarivastuuhankkeissa hyödynnetään kaikkien YIT-konsernin toimialojen osaamista.

Julkisyhteisöjen osalta puhutaan usein yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyönä toteutettavista public-private-partnership- eli ppp-malleista. Niissä toteutukseen voi liittyä elinkaarivastuun ottaminen, rahoituksen järjestäminen ja erilaiset projektiyhtiömallit.

Merkittäviä vuoden 2004 aikana käynnissä olleita tai aloitettuja elinkaarivastuu- ja ppp-hankkeita olivat Kilon terveysasema Espoon kaupungille, Laurean ammattikorkeakoulu Vantaan kaupungille sekä Merentutkimuslaitoksen ja Ilmatieteenlaitoksen kiinteistöt Helsingin Kumpulaan Senaatti-kiinteistöille. Viimeksi mainitussa hankkeessa YIT ottaa 30 vuoden elinkaari- ja huoltovastuun.

## Aluekehityshankkeissa tehdään yksityisen ja julkisen tahon yhteistyötä

Rakentamispalveluiden strategian mukaisesti vuonna 2004 panostettiin alueiden kehittämiseen yhteistyössä kuntien sekä maanomistajien kanssa. Tavoitteena on luoda houkuttelevia ja vetovoimaisia asuin- ja työympäristöjä hyödyntämällä julkisten ja yksityisten toimijoiden verkoston osaamista. Hankkeiden kehityksessä, kaavoituksessa ja suunnittelussa pyritään entistä suurempaan avoimuuteen. Asukkaat ja muut sidosryhmät otetaan alusta alkaen mukaan vuoropuheluun alueen identiteetin ja teeman luomisessa.

Vuoden aikana Espoossa olivat käynnissä Histan kartanon ja Espoonkartanon aluekehityshankkeet sekä uutena hankkeena Nupurinjärven rannalla sijaitsevan Lomayhtymä ry:n alueen kehittäminen pientaloalueeksi. Naantalissa oli käynnissä Kuparirannan ja Jyväskylässä Äijälänrannan aluehankkeet.



*Asunto Oy Jyväskylän Mariini*

*Technopolis-toimistorakennus Vantaalla*





*Suomen suurin maaperän stabilointiurakka Vuosaaren satamahankkeessa Helsingissä*



*IT-keskus Megapolis Vilnassa*



*Hotelli Stikliai Vilnassa*

### **Infrarakentamisen ja -kunnossapidon markkinat kasvoivat**

Infrastruktuurirakentamisessa eli maa- ja vesirakentamisessa markkinat olivat kokonaisuutena edellisvuotista suuremmat. Hintakilpailu jatkui kireänä, mutta muuttui terveemmäksi suurten hankkeiden käynnistyttyä. Kalliorakentamisessa markkinatilanne kehittyi loppuvuonna myönteisesti isojen hankkeiden tullessa tarjousvaiheeseen.

YIT on saanut Vuosaaren satamahankkeessa useita liikenneyhteyksiin ja itse satamaan liittyviä maarakennusurakoita. Uusina töinä vuonna 2004 saatiin kaksi rautatie-tunneliurakkaa sataman ja Keravan Savion välisellä osuudella. Tunneleiden louhintatyöt käynnistyivät joulukuussa 2004 ja urakat päättyivät helmi-maaliskuussa 2007. YIT on lisäksi ollut toteuttamassa nyt jo valmistunutta ratapiha-aluetta, sataman ja sen yritys-alueen maarakennusurakoita sekä Suomen suurinta maaperän stabilointiurakkaa.

Merkittäviä urakoita vuonna 2004 olivat myös Kerava-Lahti -oikoradan Kytömaan sillan rakentaminen, Kotkan sataman konttiterminaalin laajennus, Lounais-Suomen vankila ja Helsingissä Myllypuron entisen kaatopaikka-alueen eristystyöt.

Yleisten teiden kunnossapidossa YIT:n asema yksityisten toimijoiden markkinajohdajana vahvistui kuluneena vuonna. YIT:llä on hoidettavanaan kymmenen Tiehallinnon tienhoitourakkaa ja useita kaupunkien ja kuntien katujen hoitourakoita. Vuoden aikana useamman vuoden kestoisia alueurakoita voittiin Espoossa, Nummella, Imatralla, Raisiossa ja Iisalmessa. Lisäksi Pietarsaaren alueurakkaa jatkettiin vuoteen 2009 asti.

YIT ja Tieliikelaitos esivaliutuivat E18-moottoritien rakentamisen urakkakilpailuun työyhteisliittymänä. E18-moottoritien rakentaminen välille Lohja-Muurla toteutetaan yksityisellä rahoituksella elinkaarimallilla.

### **Venäjällä ja Baltiassa asuntorakentaminen lisääntyi voimakkaasti**

Venäjällä ja Baltian maissa jatkettiin asuntorakentamisen voimakasta kasvattamista. Asuntotuotanto käynnistettiin Moskovan kehyskuntien alueella (Moscow Oblast), jonne YIT perusti vuoden 2003 lopussa yhteisyritys ZAO YIT Ramenjen perustajaurakointimuotoista asuntorakentamista varten. Moskovan kaupungin alueelta YIT hankki ensimmäisen asuntotontin vuoden viimeisen neljänneksen aikana.

#### **Asuntorakentaminen Venäjällä ja Baltian maissa 2004 (2003), kpl**

	Venäjä, Pietari	Venäjä, Moskovan alue	Viro	Latvia	Liettua	<b>Yhteensä</b>
Myydyt	420	302	251	37	126	<b>1 136</b> (606)
Valmistuneet	225	-	303	38	-	<b>566</b> (214)
Aloitettut	1 845	1 328	283	139	278	<b>3 873</b> (351)
Rakenteilla vuoden lopussa	2 211	1 328	230	101	284	<b>4 154</b> (855)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	13	-	-	1	-	<b>14</b> (5)

Venäjällä asuntojen hinnat nousivat vuoden alkupuolella merkittävästi. Vuoden loppupuoliskon aikana hintojen nousuvauhti kuitenkin tasaantui. YIT:n rakentamien vapaa-raitteisten asuntojen myyntihinta oli Venäjän ja Baltian markkinoilla keskimäärin vajaa kolmanneksen Suomessa myytävien asuntojen hinnasta.



Venäjällä YIT rakentaa talot maan tavan mukaisesti ilman viimeistelyä. Baltian maissa asunnot rakennetaan valmiiksi lähes suomalaiseseen tapaan. Kysynnän lisäyksessä myös Venäjän markkinoilla on yksittäisissä kohteissa käynnistetty asuntojen sisustustöiden viimeistely. Vastatakseen asuntolainarahoitustarpeeseen YIT on kehittänyt yhdessä International Moscow Bankin (IMB) kanssa asuntorahoituskonseptin venäläisille asunnonostajille.

Kuluneena vuonna aloitettiin YIT Koti -tuotemerkin laajentaminen Venäjälle ja Baltian maihin. Tuotemerkin sisältö ja palvelu määritellään paikallisen kysynnän, tarpeiden ja kulttuurin mukaisesti. YIT:n tavoitteena on erottautua eri markkina-alueilla luotettava ja laadukkaana rakentajana.

Venäjällä ja Baltian maissa vuoden 2004 aikana toteutettuja tai käynnistettyjä merkittäviä vapaarahoitteisia asuntokohteita ja aluekokonaisuuksia olivat Pietarissa noin 1 500 asunnon ”Uusi Eurooppa” -kohde Slava-valtakadulla, asuintalo ”Viisi tähteä” Vasilin saarella Pietarin keskustassa sekä Shuvalovon ja Uritskin alueiden talot. Moskovan ympäristön alueella käynnistettiin asuintalot Zhukovskin, Balashihan, Dolgoprudnojen ja Ramenskojen kaupungeissa, Tallinnassa asuintalot Karukella-, Valge- ja Asula-kaduilla, Vilnassa asuintalot Jakšto- ja Krivivi-kaduilla ja Kaunasissa Archyvo-kadulla sekä Riiassa Nomentnu-kadun asuintalo ja Brivibas-kadun asuintalon ensimmäinen vaihe.

## Hankkeita Venäjällä ja Baltian maissa

Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa tarjotaan asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja teollisuusrakentamisen palveluja Design & Build -toteutuksella, yhteistyö- ja kumppanuusmalleilla sekä perinteisenä kilpailu-urakointina.

Merkittäviä rakenteilla tai käynnistymisvaiheessa olevia rakennushankkeita vuonna 2004 olivat Venäjällä Japanin Moskovan suurlähetystö, Liettuassa Vilnassa AB Baltic Shopping Centresin kauppakeskus, Virossa Tallinnassa Elcoteqin tuotantolaitosten Design & Build -toteutus sekä AS Ärimajan toimistorakennus ja pysäköintilaitos, Narvan voimalaitoksen vara- ja huippukuormakattila, Paikusen kaatopaikka Pärnussa sekä Jõhvin kaupungin konserttitalo Eesti Konzertille sekä Latviassa Jurmalan kylpylähotelli SIA Ärimaja Jurmalalle.

## Vesi- ja ympäristötekniikan hankkeita

Suomessa, Venäjällä, Pohjois-Euroopassa sekä Kauko- ja Lähi-idässä tarjotaan vesi- ja ympäristötekniikan investointi-, modernisointi- ja ylläpitopalveluja. Merkittäviä suomalaisia vesi- ja ympäristötekniikan hankkeita vuonna 2004 olivat toimitukset Helsingin ja Tampereen jätevesilaitoksille sekä voimalaitosvedenkäsittelylaitos Fortumille Loviisaan. Merkittäviä kansainvälisiä hankkeita olivat Kiinassa Yanjin, Zhangyen ja Xian Yangin kaukolämpöjärjestelmäprojektit, Venäjällä Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo ja Sestroretskin jätevedenpuhdistamo, Latviassa Ventspilsin juomavesilaitos ja Jelgavan kaupungin jätevesilaitos- ja -verkostoprojekti, Virossa Viljandin jätevesilaitos ja laitetositukset Saudi-Arabiaan Makkah-South-jätevesilaitokselle.

## Tonttimaan hallinnalla pyritään kannattavuuden parantamiseen

Maan hallintaan perustuva liiketoiminta on yksi Rakentamispalveluiden strategisista kasvualueista. Maan hallinnan avulla pyritään palvelujen jalostusasteen kasvattamiseen ja kannattavuuden parantamiseen. Erityishuomiota kiinnitetään tonttihankintamalleihin ja maksuehtoihin, jotta tontteihin sidotun pääoman kiertoa voidaan nopeuttaa ja tontinhankinnan vaikutus kassaan pitämään mahdollisimman vähäisenä.

Uusia tonttien hankintamalleja ovat mm. julkisyhteisöjen, yksityisten yritysten ja maanomistajien kanssa tehtävät pitkäaikaiset aluekehittämissopimukset. Venäjän



*350 huoneistoa ja 10–16 kerrosta käsittävä asuintalo Vasilin saarella Pietarissa*



*Siauliain kaupungin vesilaitos Liettuassa*





*Klaukkalan kirkon sisäntuloaula*



*Pientaloja Kartanonpuiston alueella  
Espossa*

*Toyotan autoliike Vilnassa*



asuntomarkkinoilla osa rakennusoikeuksista maksetaan kaupungeille luovuttamalla tietty määrä valmistuvia asuntoja.

Rakentamispalveluilla on kaikilla markkina-alueillaan vahva oma tonttikanta, joka riittää noin 3–4 vuoden tarpeisiin.

### **Historian merkittävin tonttikauppa Helsingin Vallilasta**

Vuoden 2004 helmikuussa YIT teki tähänastisesti merkittävimmän yksittäisen tonttikauppansa sopimalla ostavansa VR-Yhtymältä vanhan konepaja-alueen asuntorakennusoikeuden Helsingin Vallilasta. Kauppa toteutetaan vaiheittain kaavoituksen ja rakentamisen edetessä. Kauppaan kuuluu yli tuhannen asunnon rakentamiseen kaavoitettavat tontit. Lisäksi siihen sisältyy kehittämis-, markkinointi ja ostosopimus alueen noin 70 000 kerrosneliömetrin liike- ja toimitilarakennusoikeudesta.

### **Tonttivaranto Suomessa 31.12.2004**

Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m <sup>2</sup>	Asunto- tontit	Toimitila- tontit	<b>Yhteensä</b>
Pääkaupunkiseutu	479	317	<b>796</b>
Pääkaupunkiseudun kehyskunnat	97	0	<b>97</b>
Turun alue	108	186	<b>294</b>
Tampereen alue	238	180	<b>418</b>
Jyväskylä	39	20	<b>59</b>
Lahti	57	10	<b>67</b>
Oulu	91	41	<b>132</b>
Muu Suomi	258	98	<b>356</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>1 367</b>	<b>852</b>	<b>2 219</b>
Tonttivarantoon sidottu pääoma, milj. euroa	161,2	116,9	<b>278,1</b>

Vuoden 2004 aikana otettiin Suomessa käyttöön asuntotontteja 223 000 krs-m<sup>2</sup> (2003: 280 000) ja toimitilatontteja 67 000 krs-m<sup>2</sup> (45 000). Vastaavana aikana ostettiin 195 000 krs-m<sup>2</sup> (232 000) asuntotontteja ja 27 000 krs-m<sup>2</sup> (17 000) toimitilatontteja. Uusia tontteja hankittiin vuonna 2004 yhteensä 76,0 milj. eurolla (73,6 M€). Tonttivaranto oli kotimaassa vuoden 2004 lopussa 2,2 miljoonaa krs-m<sup>2</sup> (1,9 milj.) sisältäen valmiiksi kaavoitetut sekä kaavakehitysvaiheessa olevat tontit.

### **Asuntotonttivaranto Venäjällä ja Baltian maissa 31.12.2004**

Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m <sup>2</sup>	Asuntotontit
Venäjä / Pietari	246
Venäjä / Moskovan alue	40
Viro	132
Latvia	31
Liettua	91
<b>Yhteensä</b>	<b>540</b>
Tonttivarantoon sidottu pääoma, milj. euroa	23

Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettussa otettiin vuoden 2004 aikana käyttöön noin 316 000 krs-m<sup>2</sup>:ä (32 000) vastaava määrä asuntotontteja. Asuntorakennusoikeutta hankittiin 420 000 krs-m<sup>2</sup>:ä (390 000) vastaava määrä. YIT:n asuintalotonttien määrä Suomen ulkopuolella oli vuoden 2004 lopussa noin 540 000 krs-m<sup>2</sup>:ä vastaava määrä (430 000), joka riittää noin 6 700 vapaarahoitteisen asunnon rakentamiseen.

## **Kehittämisessä pääteemoina olivat kustannustehokkuus ja kassavirta**

Vuoden 2004 aikana kehittämistyön pääteemoina olivat kustannustehokkuuden parantaminen ja kassavirran tehostaminen. Liiketoimintaa edistettiin asiakkuuksia ja asiakasosaamista, liiketoimintaprosesseja sekä henkilöstöä kehittämällä. Kehittämistoiminta jakautui kuuteen kehitysohjelmaan: YIT Koti, yritysasiakkuudet, liiketoiminnan prosessit, henkilöstön kehittäminen, liiketoiminnan tietojärjestelmät sekä hankinnat.

Hankintojen kokonaisvaltainen kehittäminen aloitettiin koko konsernissa. Rakentamispalveluissa hankinnat nostettiin strategisesti johdetuksi toiminnaksi ja päätöksentekoa keskitettiin tietyissä tuoteryhmissä yritystasolle. Kehittämistyössä tiivistetään suunnittelun, hankinnan ja tuotannon yhteistyötä sekä muodostetaan kokonaisedullisia ratkaisuja yhdessä toimittajaverkoston kanssa.

YIT Koti -asiakasprosessin sekä brandin kehittämistä jatkettiin kaikilla markkina-alueilla. Yritysasiakkuuksien osalta pääpaino oli julkisyhteisöissä ja niihin liittyvissä elinkaaritoteutus- ja aluekehitysmalleissa sekä julkisen ja yksityisen sektorin yhteishankkeissa. Henkilöstön kehittämisessä panostettiin työhön perehdyttämiseen sekä oppilaitosyhteistyöhön.

YIT oli vahvasti mukana Rakennusteollisuus RT:n johtamassa elinkaaritoteutusmallien kehityshankkeessa, johon osallistuu isoja rakennusliikkeitä, kuntia sekä valtiohallan edustajia.

Vuoden 2004 aikana YIT myi kehittämänsä tuotemallitekniologiaa ja ohjelmistoja unkarilaiselle Graphisoft Ltd:lle. Osapuolet solmivat samalla kumppanuussopimuksen niiden kehittämisestä edelleen.

## **Näkymät vuodelle 2005**

Perustajaurakointimuotoisen asuntorakentamisen markkinoiden arvioidaan pysyvän lähivuosina hyvinä kaikilla YIT:n markkina-alueilla. Suomessa näkymiä tukevat kuntien välinen muuttoliike, kuluttajien myönteiset näkemykset oman taloutensa kehittymisestä sekä matala korkotaso. Venäjällä ja Baltian maissa uudisasuntojen kysyntää tukee voimakas talouskasvu sekä ihmisten tarve nostaa asumistasoaan.

Suomen rakennusmarkkinoiden uskotaan lähivuosina kasvavan kokonaisuutena muutaman prosentin vauhdilla. Vahvaa kasvua odotetaan erityisesti korjausrakentamisessa. Myös liike- ja logistiikkatilojen kysyntä kasvaa. Infrarakentamisessa odotetaan kasvua mm. ratojen kunnossapidon avautuessa kilpailulle. Toimisto- ja teollisuusrakentamisen markkinat eivät kasva merkittävästi.

Rakentamispalvelut-toimialan oleellisin kasvu syntyy Venäjältä ja Baltiasta, jossa kasvua haetaan vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta.



*YIT:llä on hoidettavanaan kymmenen Tiehallinnon tienhoitourakkaa ja useita kaupunkien ja kuntien katujen hoitourakoita.*



*McDonaldsin ravintola Pietarissa*



*Suuri osa arkipäivästä perustuu tuotantojärjestelmien tehokkuuteen, luotettavuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. Kun teollinen tuotanto toimii saumattomasti, niin voimme nauttia elämästämme hieman huolettomammin.*



## Käynnistyneet investoinnit kasvattivat tilauskantaa

**Teollisuudelle tarjotaan investointipalveluja sekä kunnossapitopalveluja yksittäisistä toimituksista kokonaisvaltaisiin kumppanuussopimuksiin. Toimialan asiakkaita ovat laajasti eri teollisuuden alat. YIT on tuotealueillaan Pohjoismaiden suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden tarjoaja. Projektivientitoimituksia on eri puolille maailmaa.**

Teollisuuden palveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 195,1 milj. euroa (209,7 M€). Kunnossapito liiketoiminnan osuus oli 69 prosenttia (57 %) liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan arvo oli 19,0 milj. euroa (26,3 M€) eli 10 prosenttia (13 %) koko liikevaihdosta. Liikevoitto oli 6,3 milj. euroa (8,8 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 32,9 prosenttia (pro forma).

Teollisuuden palveluiden -toimialan tilauskanta vuoden lopussa oli 116,5 milj. euroa (67,2 M€). Tilaukannasta Suomen ulkopuolella oli 10,3 milj. euroa (1,9 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 2 760 henkilöä (3 117).

Koska Teollisuuden palvelut -toimiala muodostettiin syyskuussa 2003 Building Systems -yrityskaupan jälkeen, perustuvat vuoden 2003 liikevaihtoa, liikevoittoa ja tilauskantaa koskevat luvut pro forma -laskelmiin.

Teollisuuden palveluiden liikevaihdon pienentyminen edellisvuotisesta johtui pääosin investointien vähenemisestä. Toiminnan painopiste oli kunnossapitoon liittyvissä toimituksissa.

Tilaukannan voimakkaaseen lisääntymiseen vaikuttivat merkittävästi YIT:n saamat tilaukset Fortumin Porvoon jalostamolla toteutettavaan Diesel-hankkeeseen.

### Investoinnit käynnistyivät, kunnossapidossa vakaa kysyntä

Teollisuuden investoinnit jäivät vielä vuonna 2004 vähäisiksi. Lähinnä toteutettiin kunnossapitoinvestointeja ja modernisointeja. Vuoden aikana tapahtui selvästi käänne parempaan ja investointeja alettiin käynnistää. Erityisen merkittäviä investointeja YIT:n kannalta ovat Fortumin öljynjalostamo Porvoossa sekä Olkiluotoon rakennettava Suomen viides ydinvoimala. Näiden suurhankkeiden ohella Pohjoismaissa käynnistyi useita merkittäviä metsäteollisuuden investointeja.

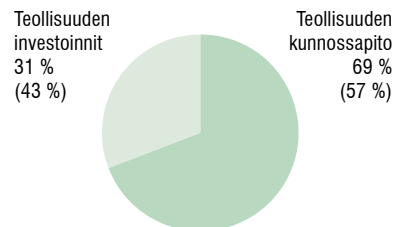
Teollisuuden kunnossapidon osalta markkinakehitys jatkui suotuisana. Teollisuuden alhainen investointitaso ja pidättäytyminen jopa korvausinvestoinneista pakotti panostamaan vanhan kone- ja laitekannan kunnossapitoon. Alalle tyypilliseen tapaan toimintavoimaa oli vilkkainta kesällä ja alkusyksyllä johtuen kesäloimakaudella tehtävistä kunnossapito- ja korjausinvestoinneista. Vuoden aikana tehtiin runsaasti seisokkitöitä metsäteollisuudessa ja ydinvoimalaitoksilla. Palveluiden ulkoistuksissa säilyi tasainen kysyntä.

### Tavoitteena kumppanuuksien vahvistaminen

YIT pyrkii johdonmukaisesti kasvattamaan käynnissä- ja kunnossapito liiketoimintaa. Kunnossapidossa potentiaalisia kasvualoja ovat etenkin mekaaninen puunjalostus, sellu- ja paperiteollisuus, kemian teollisuus sekä metallin perusteollisuus.

Kunnossapidon kokonaistoimituksia ostetaan yhä enemmän. Ulkoistusten yleistyessä palvelun vaatimustaso kasvaa. Kunnossapidon odotetaan kasvattavan tuottavuutta ja parantavan toimivuutta. Palveluntarjoajilta edellytetään entistä parempaa asiantuntemusta ja asiakkaan prosessien osaamista. YIT panostaa erityisesti strategisiin kumppanuuksiin ja asiakkaiden vahvistamiseen, kokonaisvaltaiseen ongelmanratkaisuun sekä palvelunsa parantamiseen.

### Liikevaihto 2004 (2003)



## PALVELUT

### INVESTOINTIPALVELUT

Teollisuuden investointipalveluihin kuuluvat putkistojärjestelmä- ja säiliö- sekä automaatio-toimitukset teollisuuden eri prosesseihin. Tuotteet ja palvelut kattavat kaiken konepajoilla val-

mistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin suunnittelun, valmistuksen ja asennuksen kattaviin projekteihin.

### KUNNOSSAPITO-PALVELUT

Kunnossapitopalvelut kattavat sekä mekaanisen kunnossapidon että sähköön ja automaation liittyvät asennukset ja kunnossapitopalvelut. Myös erilaiset prosessien

modernisointiprojektit kuuluvat palveluihin.

### KUMPPANUUS-SOPIMUKSET

Kunnossapidon kumppanuussopimuksissa otetaan kokonaisvastuu laitoksen kunnossa- ja käynnissäpidosta sekä manageerauksesta eli ulkopuolisen palvelutarjonnan hallinnoimisesta.

### Avainluvut, M€

	2004	2003
Liikevaihto	195,1	209,7
Liikevoitto ennen liike-arvo- ja konserniliikearvo-poistoja (EBITA)	6,8	9,7
Liikevoitto (EBIT)	6,3	8,8
- % liikevaihdosta	3,2 %	4,2 %
Sijoitetun pääoman tuotto	32,9 %	-
Tilauskanta 31.12.	116,5	67,2
Henkilöstö 31.12.	2 760	3 117

### Taseen tiivistelmä, M€

	2004
Pysyvät vastaavat	14,8
Vaihto-omaisuus	8,1
Rahoitusomaisuus	43,5
Oma pääoma	18,8
Pakolliset varaukset	1,1
Korolliset velat	1,5
Korottomat velat	45,0
Taseen loppusumma	66,3

### Suurhankkeet käynnistyivät

Alkavista suurista investointihankkeista YIT voitti kireässä kansainvälisessä kilpailussa tilauksia Fortumin Diesel-hankkeeseen, jossa rakennetaan uusi jalostamoyksikkö Porvoon jalostamolle. Vuonna 2004 YIT sai tuotantolinjan mekaanisten asennusten urakan, johon kuuluvat pohjaöljy- ja vety-yksikön putkisto- ja laiteasennukset sekä teräsrakennetoimitus. Aiemmin on sovittu myös tuotantolinjan maanalaisten prosessiputkistojen toimituksista. Diesel-hankkeeseen liittyvät toimitukset jatkuvat alkuvuoteen 2006 saakka. YIT on lisäksi tehnyt usean vuoden mittaisen automaation ja instrumentoinnin pienasennuksia koskevan sopimuksen Fortumin Porvoon jalostamon kanssa.

Olkiluotoon rakennettavan Suomen viidennen ydinvoimalan OL3:n ensimmäiset putkistoihin liittyvät kaupalliset tarjouskyselyt tulivat vuonna 2004 laskentaan.

### Investointipalveluissa runsaasti putkistotoimituksia metsäteollisuudelle

Puunjalostusteollisuuden suurimpia päätyyneitä projekteja olivat Stora Enson Veitsiluodon tehtaan VEPA 2003:n putkistot, WARMA-projektin kuumahierrelaitoksen prosessi- ja lämmöntalteenottoputkistot Varkaudessa ja Elegant-projektin valkaisuaitoksen putkistot Kemissä.

Uutena kohteena saatiin UPM:n Kaipolan tehtaille toimitettavat siistaamon putkistot, joiden rakentaminen aloitettiin välittömästi. Kesäkuussa aloitettiin Stora Enson Summan tehtaiden PK 2:n putkistoprojektin työt. M-realin Kaskisten kemihierrelaitoksen kanssa tehtiin projektointi- ja suunnittelupalveluja koskeva sopimus ja laitoksen putkisillan putkitukset aloitettiin kuluneena vuonna. YIT toimittaa laitokseen myös haiduttamon putkistot.

Energiateollisuuden alalla UPM:n Wisa 800 REC -projektin soodakattilaan liittyvät toimitukset sekä Wisapower Oy:n voimalaputkistourakka valmistuivat. Vuoden aikana aloitettiin TVO:lle erittäin vaativa Timo-projekti, joka liittyy voimalaitosten korkeapaineturbiinien vaihtoon. Projektiin liittyvät laajat putkistotoimitukset jatkuvat vuoteen 2006 asti.

Säiliöiden osalta AGA-Cryo AB:lle toimitetaan 3 000 kuution suuruinen kaasuväri Porvooseen sekä Metso Paperille säiliöitä Kvarnsvedeniin Ruotsiin.

Meriteollisuudessa kysyntä oli vähäistä. Keskeisimpiä toimituksista vuonna 2004

olivat putkistoeseivalmisteet Kvaerner Masa-Yardsin rakentamaan Color-autolauttaan ja Fesco-jäänmurtajaan sekä putkistoeseivalmisteet Ultra Voyager -risteilijään Turussa ja Helsingissä.

Instrumentointiasennusten kysyntä parantui selvästi vuoden edetessä. Merkittävin instrumentointitoimitus saatiin Linde AG:lta Tornion AGA:n ilmakaasutehtaalle.

## **Viennissä tilattiin putkisto- ja kattilaeseivalmisteita**

Merkittäviä putkisto- ja kattilaeseivalmisteiden vientitilauksia saatiin kaikilta suomalaisilta kattilavalmistajilta. Andritzille toimitetaan Portugaliin soodakattilan sisäisen kierron putkisto ja korkeapaineputkisto suunniteltuineen ja Kvaerner Powerille USA:an ja Brasiliaan rengaskammiot ja korkeapaineputkistojen osia. Foster Wheeler Energialle toimitettiin Kiinaan sisäisen kierron putkisto.

Cellulosa Arauco y Constitucio'n S.A:lle toimitetaan materiaalitöitä Chileen. Demag Delaval Industrial Turbomachinery Ab:lle (SIEMENS) toimitetaan Riiikaan suuren kaasukombilaitoksen höyryputkistot asennuksineen. UPM:lle toimitettiin säiliötilaus Changshuhun Kiinaan. Estonia Pulp AS:lta saatiin kemihierrelaitoksen säiliötoimitus.

Voimalaitoshankkeisiin tilauksia saatiin erityisesti Ruotsista. Billerud Karlsborgille, Stora Enso Norrsundets Brukillle sekä SCA Packaging Obbolalle suoritetaan Ruotsissa kattiloiden paineosien uusintoja.

## **Kunnossapidossa ja modernisoinneissa vahva kysyntä**

Teollisuuden Voiman ydinvoimaloissa oli vuonna 2004 useampia huoltoseisokkeja, joiden aikana YIT toimitti kaksi merkittävää modernisointiprojektitoimitusta sekä tunti-veloituspohjaisia huoltotöitä. Kannake-projektissa TVO1:n ja TVO2:n päähöyrylinjojen kannakointisuunnitelmat uusittiin ja toimitukseen liittyi myös kannakkeiden valmistus ja asennus.

YIT on yksi suurimmista kunnossapitopalvelujen toimittajista Fortumin voimalaitoksilla. Vuonna 2004 Fortumin Loviisan voimalaitoksen kanssa tehtiin viisivuotinen kunnossapitosopimus, joka kattaa mm. voimalaitoksen venttiilikohdeiden kunnossapitopalvelut. Myös ydinvoimalan varajäähdytysjärjestelmän uusinta työllisti YIT:tä kuluneena vuonna.

UPM:n kanssa jatkettiin valtakunnallista puitesopimusta putkistojen kunnossapidosta. Stora Enson kanssa jatkettiin paikkakuntakohtaisia vuosisopimuksia. Kunnossapidon vuosisopimuksia tehtiin myös muiden merkittävien tilaajien kanssa.

## **Kumppanuussopimuksia uusittiin**

Vacon Oyj:n kanssa solmittiin kumppanuussopimus taajuusmuuttajien laitehuollosta ja kunnossapidosta Suomessa. Yhtiöiden välinen yhteistyö on jatkunut vuodesta 1998. YIT:llä on Vacon-taajuusmuuttajien kunnossapito- ja huoltopisteitä Imatralla, Jyväskylässä, Kemissä, Lahdessa, Porissa, Turussa, Vantaalla ja Varkaudessa. Uuden sopimuksen myötä huoltotoiminta laajeni kesäkuusta alkaen myös Vaasaan ja Tampereelle.

Altia Oyj:n kanssa sovittiin Rajamäen tehtaiden kunnossapitopalvelujen suorittamisesta. Sopimus on kolmivuotinen ja sisältää mekaanisen-, sähkö- ja automaatiokunnossapidon, kiinteistöjen ylläpitotyöt sekä toimintaa tukevien palvelujen ohjauksen. Myös PPTH Norden Oy:n Peräseinäjoen ja Alavuden tehtaiden kunnossapito siirtyi YIT:n hoidettavaksi vuonna 2004.

Raisio Chemicalsin kanssa solmittiin Lapuan ja Kaipiaisen tehtaita koskeva kunnossapidon kumppanuussopimus. Kokonaisvastuu Raisio Chemicalsin tehtaiden kunnossapidosta ja sen kehittämisestä siirtyi Kaipiaisen tehtaiden osalta YIT:lle syyskuussa. Lapuan tehtaalla työ jatkui uuden sopimuksen puitteissa.

Vanhoja kumppanuussopimuksia uudistettiin myös Valion, Ekokemin, Hartwallin sekä Neste Jakelun ja Shellin kanssa.



*YIT:n saamat tilaukset Fortumin Porvoon jalostamolla toteutettavaan Diesel-hankkeeseen kasvattivat tilauskantaa vuonna 2004.*



*YIT:llä on pitkä historia polttonesteiden jakeluasemien kunnossapidossa. Ensimmäinen sopimus solmittiin vuonna 1994 Oy Shell Ab:n kanssa.*





*Kunnossapidon kumppanuus-  
sopimuksia jatkettiin useiden  
merkittävien tilaajien kanssa.*

*Ylivieskan konepajalla valmistetaan  
mm. putkisto-esivalmisteita.*



### **YIT:n sisäistä yhteistyötä laajennettiin Ruotsissa**

Teollisuuden kunnossapidossa lisättiin yhteistyötä Kiinteistötekniiset palvelut -toimialan Ruotsissa toimivan YIT Sverige AB:n kanssa. Vuoden aikana toimitettiin yhteistyössä merkittäviä kunnossapitoseisokkitoimituksia Ruotsin itärannikon metsäteollisuuslaitoksiin mm. M-realille Örnsköldvikiin ja Husumiin sekä SCA:lle Obbolaan.

### **Kehitystyöllä varaudutaan tuleviin hankkeisiin**

Kehitystoiminnassa painopisteinä olivat automaattihitsaus ja projektinohjausjärjestelmän tehostaminen. Myös logistiikkaosaamista pyritään vahvistamaan. Suomen viidennen ydinvoimalaan, Olkiluoto 3:een, mahdollisesti saataviin toimituksiin varauduttiin lisäämällä korkeapaineputkistojen esivalmistuskapasiteettia.

Kehitystyötä, jonka tavoitteena on lisätä työyhteisöjen yhteistyökykyä ja toimivuutta jatkettiin eri puolilla Suomea järjestetyillä Tehdään se yhdessä -tilaisuuksilla.

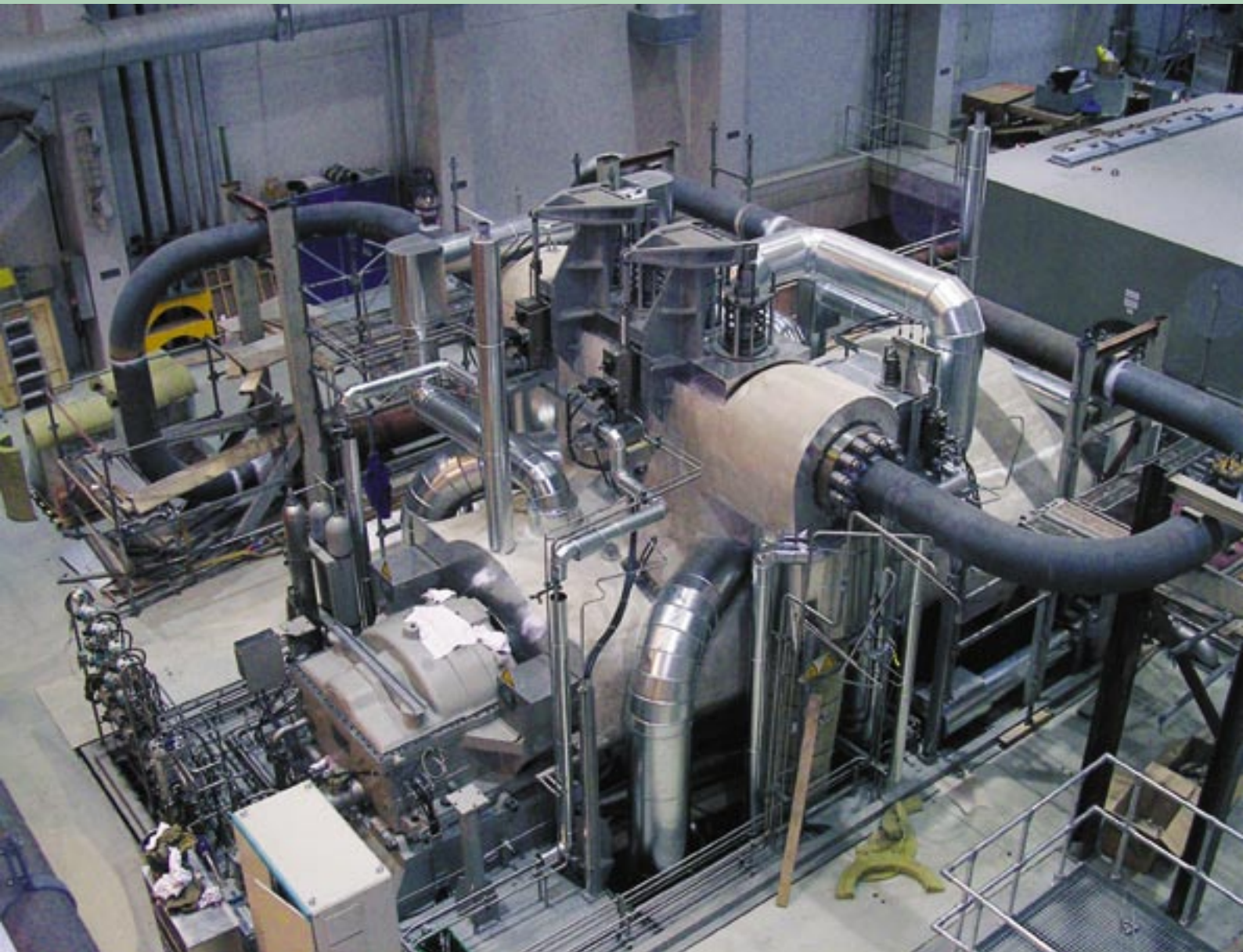
### **Näkymät vuodelle 2005**

Teollisuuden investoinnit käynnistyivät muutaman hiljaisemman vuoden jälkeen vuonna 2004. Lähivuosina investointien kysynnän uskotaan säilyvän hyvänä. Kysyntää vahvistavat ydinvoimalahanke sekä pienemmät metsäteollisuuden sekä energia-, kaasua- ja öljynjalostusteollisuuden hankkeet Pohjoismaissa.

Myös korjaus- ja kunnossapitotoiminnan kysyntä lisääntyy talouskasvun myötä. Teollisuusyritykset keskittyvät yhä enemmän omaan ydinosaan ja ulkoistavat kunnossapitotoimintonsa.

Teollisuuden palveluiden liikevaihdon odotetaan lähivuosina kasvavan investointiprojektien käynnistymisen sekä kunnossapidon kumppanuussopimusten lisääntymisen myötä. Myönteisistä tulevaisuudennäkymistä huolimatta toimialan kapasiteetti jää osaksi hyödyntämättä vielä vuoden 2005 alussa. Sen jälkeen kapasiteetin käyttöaste nousee voimakkaasti.





*Energiateollisuuden alalla YIT:n toimitukset Wisa 800 REC -projektiin saatiin päätökseen.*



*Kehitystoiminnan painopisteenä oli mm. automaattihitsaus.*

*Toimiva tiedonsiirto on  
nykypäivänä lähes  
itsestäänselvyys.  
Se huomataan vain  
yhteyksien katkeillessa.  
Meidän tehtävämme on  
luoda ja ylläpitää  
tietoverkkoja niin hyvin,  
että ne toimivat  
kuin huomaamatta.*



## Uusien asiakkuuksien tuoma kasvu mahdollisesti toiminnan tehostamisen

Tietoverkkopalvelujen palveluvalikoima kattaa tietoliikenneverkkojen suunnittelun, rakentamisen, asentamisen ja ylläpidon sekä tietoteknisen lähituen. Tekniseen osaamiseen kuuluvat tele- ja dataverkot, mobiili- ja viranomaisverkot sekä tietoverkot. YIT on Suomen suurin tietoliikenneverkkojen asennus- ja rakentamispalveluiden tarjoaja. Maanlaajuisen palveluverkon ansiosta tietoverkkojen asennus- ja huoltopalveluista voidaan huolehtia kaikkialla Suomessa.

Vuosi 2004 toteutui Tietoverkkopalveluiden osalta edellisvuotta paremmin. Liiketoiminnan tuloskehitys oli edellisvuotista vahvempi johtuen sekä vilkkaammasta markkinatilanteesta erityisesti laajakaistaliittymien asennusten osalta että oman toiminnan kehittämis- ja tehostamistoimenpiteistä.

Tietoverkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 127,0 milj. euroa (130,0 M€). Liikevaihdosta 70 prosenttia (61 %) perustui pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja 30 prosenttia (39 %) projektituotantoon. Toimialan liikevoitto kasvoi edellisvuotisesta 53 prosenttia ja nousi 16,4 milj. euroon (10,7 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 45,8 prosenttia (26,8 %).

Tilauskanta vuoden lopussa oli 82,7 milj. euroa (102,9 M€). Tietoverkkopalveluiden palveluksessa oli vuoden lopussa 1 328 henkilöä (1 463). Vuoden 2004 alussa 134 henkilöä siirtyi Kiinteistötekniisiin palveluihin.

### Kehitys myönteistä laajakaistaliittymissä

Teletuomalla operaattorien välinen kilpailutilanne oli kireä. Myönteistä kehitystä tapahtui laajakaistaverkoissa ja -liittymissä sekä niiden yhteydessä tarjottavissa tietoteknisissä palveluissa. Asennuspalvelujen markkinat alkoivat teleoperaattorien välisen kilpailun myötä aueta myös ulkopuolisille palveluntarjoajille.

Merkittävimmin liikevaihtoa kasvattivat uudet operaattoriasiakkuudet, laajakaistaliittymien määrän kasvu sekä niiden toimituksiin liittyvien tietoteknisten asennuspalvelujen kysyntä. Laajakaistakehitykseen liittyvä kysyntä kasvatti myös tilauskantaa. Mobiiliverkkojen projektitöiden merkittävä väheneminen ja palvelukysynnän muuttuminen pienemmiksi ylläpito- ja muutostöiksi kasvatti pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin perustuvan toiminnan osuutta liikevaihdosta.

### Kasvua tavoitellaan tietoteknisistä lähitukipalveluista

YIT:n tavoitteena on erottua markkinoilla hyvällä palvelulla. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää laajaa tuote- ja palveluvalikoimaa, vahvaa osaamista, asiakkaan tietoliikennetarpeiden tunnistamista sekä valtakunnallisesti paikallista palveluverkostoa.

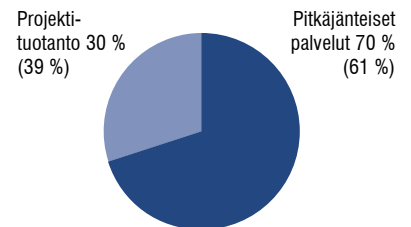
Toimiala tavoittelee kannattavaa kasvua kaikissa kotimarkkinamaissa. Kotimaassa kasvua haetaan erityisesti tietoteknisissä lähitukipalveluissa ja uusilla asiakassuhteilla. Kiinteiden ja mobiilien televerkkojen osalta tavoitteena on säilyttää nykyinen vahva asema.

### Laajakaistaliittymien määrä kasvoi voimakkaasti

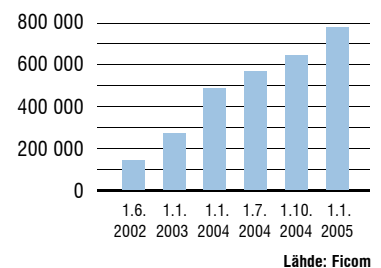
Suomessa laajakaistaliittymien lukumäärä kasvoi vuoden 2004 aikana lähes 60 prosenttia noin 780 000 liittymään. Laajakaistayhteyksien myynti oli loppuvuonna ennätyslistä. Kysyntää lisäsivät loppuasiakkaiden kuukausiveloitusten reipas lasku ja operaattoreiden toistuvat avustarjoukset.

Operaattorien markkinoimat avaimet käteen -palvelut kasvattivat YIT:n tietoteknisten lähipalveluiden määrää. Laajakaistaliittymäkehitys lisäsi jonkin verran myös kiinteän

### Liikevaihto 2004 (2003)



### Laajakaistaliittymien määrän kehitys



## PALVELUT

### KOKONAISVALTAISET VERKKOTOTEUTUKSET

Verkko- ja palveluoperaattoreille sekä tietoliikenteen laitevalmistajille tarjotaan kokonaisvaltaisia verkkototeutuksia. YIT suunnittelee, rakentaa ja ylläpitää sekä kiinteitä tietoliikenneverkkoja, matkaviestin- ja radioverkkoja että tietoverkkoja.

### ASENNUS- JA YLLÄPITOPALVELUT SEKÄ LÄHITUKI

Tietoliikenteen asennus- ja ylläpitopalveluja sekä teknisiä lähitukipalveluja tarjotaan muun muassa tietotekniikan palvelotoimittajille sekä operaattoreiden kautta loppukäyttäjille. Asennuspalveluihin kuuluvat erityyppiset liittymät, pc-asennukset lisälaitteineen ja sisäverkkoratkaisut. Palvelu kattaa myös käyttäjien tarvitseman tietoteknisen lähituen.

### TAPAHTUMIEN TIETO-LIIKENNERATKAISUT

Tapahtumiin toteutetaan avaimet käteen -periaatteella tai haluttuina kokonaisuuksina tilapäisiä tietoliikenne ratkaisuja, jotka sisältävät suunnittelun, kaapeloinnit, pääte-laitteet ja ylläpidon.

### CONTACT CENTER -PALVELUT

Contact Center toimii tuki- ja yhteydenpito-kanavana asiakasneuvonnassa sekä palvelupyynnöiden vastaanottamisessa vuorokauden ympäri vuoden jokaisena päivänä.

### TELEKORJAAMOT

Telekorjaamot tarjoavat operaattoreiden laitteiden huolto-, korjaamo-, logistiikka- ja esiasennuspalveluja.

### MERIKAAPELIT

Merikaapeleita asennetaan ja ylläpidetään Itämeren alueella oman kaapelialuksen avulla.

### Avainluvut, M€

	2004	2003
Liikevaihto	127,0	130,0
Liikevoitto ennen liike-arvo- ja konserniliikearvo-poistoja (EBITA)	19,7	14,0
Liikevoitto (EBIT)	16,4	10,7
- % liikevaihdosta	12,9 %	8,2 %
Sijoitetun pääoman tuotto	45,8 %	26,8 %
Tilauskanta 31.12.	82,7	102,9
Henkilöstö 31.12.	1 328	1 463

### Taseen tiivistelmä, M€

	2004	2003
Pysyvät vastaavat	25,6	28,9
Vaihto-omaisuus	0,5	0,8
Rahoitusomaisuus	55,9	45,1
Oma pääoma	7,4	7,2
Pakolliset varaukset	4,5	3,0
Korolliset velat	27,8	31,1
Korottomat velat	42,3	33,5
Taseen loppusumma	82,0	74,9

televerkon investointeja sekä taajamissa että haja-asutusalueilla. Liittymien määrän lisääntyessä myös verkkojen ylläpitopalvelujen tarve kasvaa, minkä odotetaan näkyvän YIT:n toiminnassa jo seuraavan vuoden aikana.

### Asennuspalvelujen ulkoistaminen käynnistyi jälleen

Teletoimialan ankara kilpailutilanne ohjasi operaattoreita keskittymään omaan ydintointiansa. Sekä operaattorit että tietoteknisten järjestelmien toimittajat etsivät ratkaisuja, jotka tukisivat asennusmarkkinoiden kehittymistä ja toisivat alalle ulkopuolisia riippumattomia palveluntarjoajia.

Kehitys on lisännyt YIT:n mahdollisuuksia tarjota palvelujaan, mutta luo samalla paineita hinnoitteluun. Merkittäviä vaikutuksia näkyy avoimilla markkinoilla vasta muutamien vuoden kuluttua, kun järjestelyihin yleensä liittyvät suoja-ajat päättyvät.

Vuoden aikana YIT solmi uusia asiakassopimuksia useiden operaattoreiden kanssa. Merkittävin uusi sopimus palvelujen tuottamisesta tehtiin Kuopion Puhelimen kanssa, jolloin myös asennushenkilöstö siirtyi YIT:lle. Uudet sopimukset laajensivat asiakaskuntaa, kasvattivat työmääriä ja mahdollistivat siten toiminnan kehittämisen.

### Mobiilimarkkinoilla 3G-verkon investoinnit toteutuvat vähitellen

Mobiiliverkkomarkkinoilla operaattoreiden kova hintakilpailu vähensi vuoden aikana investointeja ja pienensi asennuspalvelujen kysyntää. Markkinat olivat taantuvassa tilassa osittain myös menossa olevan teknologiamurroksen takia.

Syksyllä muutamat operaattorit avasivat nopeamman tiedonsiirron mahdollistavia kolmannen sukupolven 3G-verkkoja käyttäjille rajatuilla alueilla Suomessa. 3G-verkkoinvestointien ei kuitenkaan uskota muodostavan voimakasta piikkiä. Investointien odotetaan jatkossakin toteutuvan nopean revoluktion sijaan hitaampana verkkoevoluutiona uusien palvelujen kehittyessä ja niiden edellyttämän verkkokapasiteetin tarpeen lisääntyessä.



*YIT:n tavoitteena on erottua markkinoilla hyvällä palvelulla. Kotimaassa kasvua haetaan erityisesti tietoteknisissä lähitukipalveluissa.*

*Merikaapeleita asennetaan ja ylläpidetään Itämeren alueella oman Telepaatti-kaapelialuksen avulla.*

Vuoden 2004 lopulla YIT sopi Siemensin kanssa tukiasemien asentamisesta Rata-hallintokeskuksen GSM-R verkkoon. Verkko pohjautuu gsm-tekniikkaan, mutta sisältää rautatieliikenteen tarpeisiin kehitettyjä erityisomaisuuksia. Siemens toimittaa hankkeeseen verkkoinfrastruktuurin ja YIT asentaa verkon tukiasemat ja antennipiirit. Verkko valmistuu vuoden 2006 loppuun mennessä.

### **Toiminnan kehittämällä lisätään kilpailukykyä**

Vuonna 2004 kehittämistyö painottui uusien palvelukokonaisuuksien löytämiseen teknisten lähitukipalvelujen alueelle sekä toimenpiteisiin, joilla tuetaan asennusmarkkinoiden avautumista sekä lähitukipalveluissa että televerkoissa.

Tietoverkkopalveluiden tietoteknistä alustaa modernisoitiin palveluprosessien tehostamiseksi ja palvelutason parantamiseksi. Operatiivista toimintaa kehitettiin Teke-sin kanssa yhteishankkeella, jolla pyritään kenttäpalveluiden tuotannonohjauksen ja logistiikan tehostamiseen.

Oppilaitosten kanssa tehtävää yhteistyötä tiivistettiin tulevaisuuden työvoiman saannin turvaamiseksi. Osana yhteistyötä myös harjoittelijamääriä lisättiin tuntuvasti.

### **Näkymät vuodelle 2005**

Kiinteän- ja mobiiliverkon markkinat kasvavat Suomessa seuraavien vuosien aikana maltillisesti. Merkittäviä uusia verkkoinvestointeja ei ole odotettavissa teleoperaattorisektorilla. Kiinteän verkon osalta laajakaistakehitys jatkuu ja verkossa siirrettävä tietomäärä kasvaa. Samaan aikaan kiinteän verkon puhelinliittymien määrä vähenee. Mobiiliverkoissa investoinnit ovat lähinnä korvausinvestointeja ja laitevaihtoja eikä alalla ole lähivuosina odotettavissa kasvua. 3G-hankkeet etenevät vähitellen kysynnän kasvua.



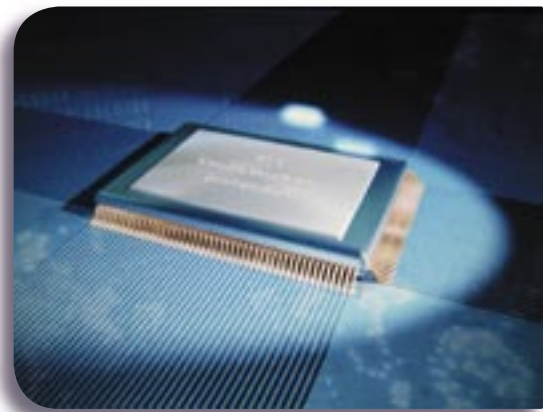


Regulaatio avaa paikallisverkkoihin liittyviä palveluja kilpailulle. Uudet palvelut ja teknologiat, kuten langattomat access- ja lähiympäristöverkot edellyttävät jatkossa myös investointeja.

Operaattorien välisen kilpailun kireys aiheuttaa hintapaineita YIT:lle, mutta avaa samalla mahdollisuuksia asennuspalveluiden kasvattamiseen ja rakenteelliseen kasvuun ulkoistusten kautta.

Tietoteknisten lähitukipalveluiden markkinoilla on runsaasti mahdollisuuksia, vaikka ne kasvavat lähivuosina maltillisesti. Myös lähitukipalvelut avautuvat kilpailulle ja järjestelmätoimittajat hakevat uusia riippumattomia kumppaneita palvelujen toteuttamiseen.

Vuonna 2005 Tietoverkkopalveluiden työvolyymien arvioidaan hieman kasvavan. Laajakaistakehitys jatkuu ja tietoteknisten lähitukipalveluiden avoimet markkinat kasvavat.



# Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2004

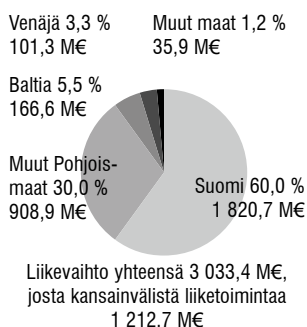
## YIT:n tulos vuonna 2004 oli kaikkien aikojen paras

Vuoden 2004 aikana YIT:n liikevaihto, tulos ennen veroja ja tilauskanta nousivat kaikkien aikojen korkeimpiin arvoihinsa. Kiinteistötekniisissä palveluissa siirryttiin onnistuneesti läpiviedyn integraatiovaiheen jälkeen normaaliin liiketoimintaan. Toimialan liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvoistoja oli neljännellä neljänneksellä jo 4,0 prosenttia liikevaihdosta. Asuntotuotantoa Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa kasvatettiin ripeästi. Suomessa asuntotuotanto vakiintui hyvälle tasolle vuoden lopulla ja Rakentamispalveluiden tulos oli kokonaisuutena hyvä. Teollisuuden palvelujen tilauskanta kaksinkertaistui. Tietoverkkopalvelujen kustannustehokkuus ja laajakaista-asennusten voimakas kasvu toivat hyvän tuloksen. Näkymät vuodelle 2005 ovat myönteiset.

## YIT:n konsernirakenne

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

### Liikevaihto maittain 2004



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

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

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

## YIT:n taloudelliset tavoitetasot muuttuivat

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus tarkensi 23.9.2004 taloudellisia tavoitetasoja strategiakaudelle 2005 - 2007 siten, että sijoitetun pääoman tuoton tavoitetasoa nostettiin aiemmasta 18 prosentista 20 prosenttiin ja omavaraisuusasteen tavoitetasoa alennettiin aiemmasta 40 prosentista 35 prosenttiin. Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetaso nosto perustui toimialarakenteen muutoksen myötä pienentyneeseen pääomantarpeeseen sekä strategiakaudelle asetettuihin tavoitteisiin. Omavaraisuusastetavoite vastaa paremmin YIT:n nykyisen liiketoimintarakenteen riskitasoa ja kasvanutta huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuutta liikevaihdosta.

## Liikevaihto nousi yli 3 miljardiin euroon

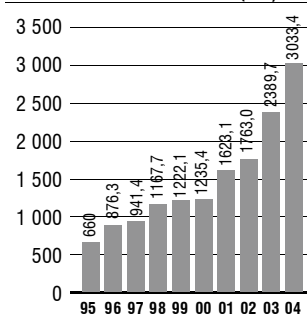
YIT-konsernin liikevaihto vuonna 2004 nousi 3 033,4 milj. euroon (2003: 2 389,7 M€). Kasvua edellisestä vuodesta oli 27 prosenttia. Liikevaihdon strateginen kasvutavoite on keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa.

## Liikevaihto toimialoittain (M€)

	1-12/2004	1-12/2003	Muutos	Osuus konsernin liikevaihdosta 1-12/2004
Kiinteistötekniiset palvelut	1 331,5	681,0	96 %	44 %
Rakentamispalvelut	1 427,3	1 398,5	2 %	47 %
Teollisuuden palvelut	195,1	209,7	-7 %	6 %
Tietoverkkopalvelut	127,0	130,0	-2 %	4 %
Muut erät	-47,5	-29,5	61 %	-1 %
<b>YIT-konserni yhteensä</b>	<b>3 033,4</b>	<b>2 389,7</b>	<b>27 %</b>	<b>100 %</b>

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan. Kasvava osuus konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Vuonna 2004 ylläpitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 1 010,2 milj. euroon (643,5 M€), mikä oli 33 prosenttia (27 %) koko liikevaihdosta.

### Liikevaihto 1995-2004 (M€)



Kansainvälisen liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 1 212,7 milj. euroa (672,5 M€) eli 40 prosenttia (28 %). Liikevaihdosta 60 prosenttia (72 %) tuli Suomesta, 30 prosenttia (19 %) muista Pohjoismaista, 5 prosenttia (5 %) Baltian maista ja 3 prosenttia (3 %) Venäjältä.

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

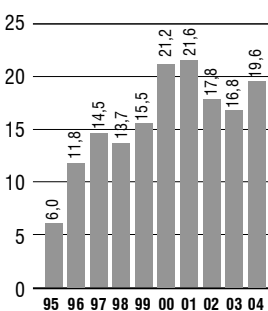
#### Tulos ennen veroja kasvoi 40 prosenttia

Konsernin liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA) oli 165,7 milj. euroa (118,7 M€) eli 5,5 prosenttia (5,0 %) liikevaihdosta. Liikevoitto (EBIT) oli 135,1 milj. euroa (98,6 M€) ja liikevoittoprosentti 4,5 (4,1 %).

#### Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA) toimialoittain (M€)

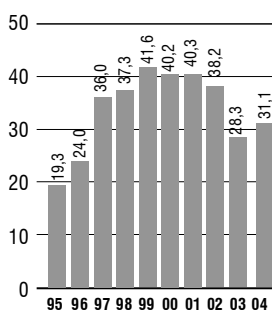
	1-12/2004	1-12/2003	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta ennen liikearvopoistoja 1-12/2004
Kiinteistötekniiset palvelut	33,6	-7,1	-	20 %
Rakentamispalvelut	111,6	111,1	-	67 %
Teollisuuden palvelut	6,8	9,7	-30 %	4 %
Tietoverkkopalvelut	19,7	14,0	41 %	12 %
Muut erät	-6,0	-9,0	-33 %	-3 %
YIT-konserni yhteensä	165,7	118,7	40 %	100 %

#### Sijoitetun pääoman tuotto 1995-2004



Strateginen tavoitetaso: 20 %

#### Omavaraisuusaste 1995-2004



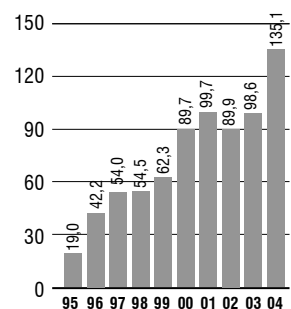
Strateginen tavoitetaso: 35 %

#### Liikevoitto (EBIT) toimialoittain (M€)

	1-12/2004	1-12/2003	Muutos	Osuus konsernin liikevoitosta 1-12/2004
Kiinteistötekniiset palvelut	9,0	-19,7	-	7 %
Rakentamispalvelut	109,4	107,8	1 %	81 %
Teollisuuden palvelut	6,3	8,8	-28 %	5 %
Tietoverkkopalvelut	16,4	10,7	53 %	12 %
Muut erät	-6,0	-9,0	-33 %	-5 %
YIT-konserni yhteensä	135,1	98,6	37 %	100 %

Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 40 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 118,2 milj. euroon (84,4 M€). Tulos verojen jälkeen oli 84,0 milj. euroa (48,4 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,6 prosenttia (16,8 %). Strateginen tavoitetaso sijoitetun pääoman tuotolle on 20 prosenttia.

#### Liikevoitto (EBIT) 1995-2004 (M€)



#### Osakekohtainen tulos kasvoi 67 prosenttia

Osakekohtainen tulos oli 1,37 euroa (0,82 €). Osakekohtainen oma pääoma nousi 7,46 euroon (6,69 €). Omavaraisuusaste oli 31,1 prosenttia (28,3 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 35 prosenttia.

#### Kymmenen vuotta osingon nousua

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2004 maksetaan 0,70 euroa osakkeelta (0,60 €) eli 51,1 prosenttia (73,2 %) osakekohtaisesta tuloksesta. YIT on nostamassa osinkoa kymmenettä vuotta peräkkäin. Strateginen osingonjakotavoite on 30-50 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

#### Hallinto-oikeuden päätös jälkiveroasiassa

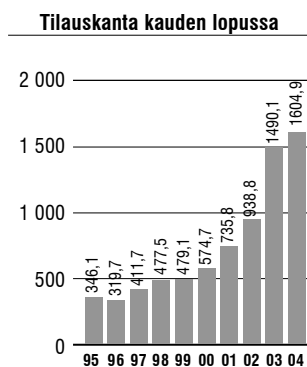
Helsingin hallinto-oikeus määräsi päätöksessään 27.5.2004 YIT:n maksamaan maaliskuussa 2002 vuodelta 1997 määrätyn 10,9 miljoonan euron jälkiveron viivästysseuraamuksineen. Päätöksen mukaisesti kesäkuussa maksettiin 11,9 milj. euroa. Konserniverokeskuksen verotuksen oikaisulautakunnan päätöksellä vuoden 2003 alussa YIT:lle maksettua veronpalautusta ei ole kirjattu YIT-



Yhtymä Oyj:n vuoden 2002 eikä 2003 tulokseen. YIT on hakenut Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

### Tilaukanta on historian suurin

Konsernin markkina-asema on vahva. Tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 8 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 604,9 milj. euroon (1 490,1 M€). Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan tilaukanta nousi 621,0 milj. euroon (569,5 M€), mikä oli 39 prosenttia (38 %) koko tilaukannasta. Tilaukannan katesisältö on hyvä. Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa.



### Tilaukanta toimialoittain (M€)

	12/2004	12/2003	Muutos	Osuus konsernin tilaukannasta 12/2004
Kiinteistötekniset palvelut	557,8	502,3	11 %	35 %
Rakentamispalvelut	847,9	817,7	4 %	53 %
Teollisuuden palvelut	116,5	67,2	73 %	7 %
Tietoverkkopalvelut	82,7	102,9	-20 %	5 %
YIT-konserni yhteensä	1 604,9	1 490,1	8 %	100 %

Teollisuuden palvelujen tilaukannan 73 prosentin kasvun merkittävin tekijä oli Fortumin Diesel-hankkeesta saatu suuri toimitus- ja asennusurakka.

### Konsernin rahoitusasema säilyi hyvänä

Konsernin rahoitustilanne säilyi vuonna 2004 hyvänä. Korolliset luotot kauden lopussa olivat 261,5 milj. euroa (264,7 M€) ja nettovelat 226,6 milj. euroa (204,4 M€). Nettorahoituskulut olivat 16,8 milj. euroa (14,2 M€) eli 0,6 prosenttia (0,6 %) liikevaihdosta. Likvidit varat katsauskauden päättyessä olivat 34,9 milj. euroa (60,3 M€). Velkaantumisaste vuoden lopussa oli 49,2 prosenttia (49,6 %).

Kiinteäkorkkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 77 prosenttia (72 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 69 prosenttia (70 %).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 199,7 milj. euroa (212,0 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 5,7 milj. euron (5,1 M€) korot sisältyvät nettorahoituskuluihin.

Konsernitaseen loppusumma vuoden päättyessä oli 1 590,3 milj. euroa (1 555,5 M€).

### Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 31,0 milj. euroa (232,9 M€) eli 1,0 prosenttia (9,7 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 8,1 milj. euroa (10,3 M€) ja tietotekniikkaan 3,7 milj. euroa (6,5 M€). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,9 milj. euroa (1,3 M€). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konserniliikearvo, olivat 17,3 milj. euroa (214,8 M€). ABB:n Building Systems -liiketoimintojen ostosta syntyneitä liikearvoa poistettiin tilikaudella 17,9 milj. euroa, jonka verovaikutus oli 5,1 milj. euroa. Konserniliikearvoa poistettiin 1,6 milj. euroa, joka ei ollut verovähennyskelpoista. Muista yritysostoista syntyneitä konserniliikearvoa poistettiin 10,7 milj. euroa.

Toukokuussa 2004 YIT kasvatti omistussuutensa Moskovan ympäristössä asuntotuotantoa harjoittavassa ZAO YIT Ramen-jessa 51 prosenttiin.

Kesäkuussa 2004 YIT Kiinteistötekniikka Oy sopi ostavansa Kvaerner Masa-Yardsin omistamat 40 prosenttia YIT Shipins Oy:n osakkeista. YIT Shipins Oy:n perustivat vuonna 1997 ABB Installaatiot Oy 60 prosentin omistussuudella ja Kvaerner Masa-Yards Oy 40 prosentin osuudella. ABB myi Shipinsin osakkeensa YIT:lle Building Systems -liiketoiminnan myynnin yhteydessä kesällä 2003.

Marraskuussa 2004 YIT ja Kuopion Puhelin Oyj sopivat asennusliiketoiminnan siirtymisestä YIT Tietoverkkopalveluille. Sopimus koski Kuopion Puhelin Oyj:n, KPY Verkot Oy:n ja KPY Palvelut Oy:n asennustoimintaa ja sen myötä YIT:lle siirtyi 48 työntekijää. Liiketoiminnan siirto tapahtui 1.1.2005.

### Muutoksia konsernirakenteessa

YIT Installaatiot Oy jakautui 31.3.2004 kahteen yhtiöön, jotka ovat YIT Teollisuus Oy ja YIT Building Systems Oy. YIT Teollisuus Oy muodosti Teollisuuden palvelut -toimialan emoyhtiön ja YIT Building Systems Oy Kiinteistötekniset palvelut -toimialan emoyhtiön.

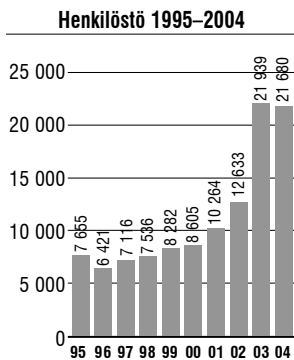
Kiinteistöteknisissä palveluissa YIT Building Systems Oy:n ruotsalaiset tytäryhtiöt YIT Building Systems AB ja YIT Calor AB muodostivat yhdessä YIT Sverige AB -nimisen yhtiön 1.10.2004 alkaen. YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy sulautui 30.8.2004 ja YIT Safetytec Oy 1.10.2004 YIT Kiinteistötekniikka Oy:hyn.

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

Teollisuuden palveluissa YIT Service Oy:n kokonaan omistama varkautelainen ETT-Teollisuusautomaatio Oy fuusioitiin 1.3.2004 alkaen osaksi YIT Service Oy:tä.

### Henkilöstön määrä 22 000

Vuonna 2004 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 21 884 (16 212) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 21 680 (21 939). YIT:n henkilöstöstä 53 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa ja 10 prosenttia Baltian maissa ja Venäjällä.



### Henkilöstö toimialoittain 31.12.2004

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Kiinteistötekniset palvelut	12 194	56 %
Rakentamispalvelut	5 102	24 %
Teollisuuden palvelut	2 760	13 %
Tietoverkkopalvelut	1 328	6 %
Konsernipalvelut	296	1 %
YIT-konserni yhteensä	21 680	100 %

### Henkilöstö maittain 31.12.2004

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Suomi	11 540	53 %
Ruotsi	4 236	20 %
Norja	2 507	12 %
Tanska	1 136	5 %
Viro, Latvia ja Liettua	1 151	5 %
Venäjä	1 110	5 %
YIT-konserni yhteensä	21 680	100 %

### Yhtiökokouksen päätökset

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.3.2004. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2003 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin 1,20 euroa osakkeelta (0,90 euroa vuodelta 2002) eli yhteensä 36,6 milj. euroa (26,3 M€). Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 23.3.2004 ja osingonmaksun alkamispäiväksi 30.3.2004.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin toimitusjohtaja Ilkka Brotherus, toimitusjohtaja Eino Halonen, konsernihoitaja Reino Hanhinen, pääjohtaja Asmo Kalpala ja toimitusjohtajan varamies Teuvo Salminen sekä uutena jäsenenä Kone Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Antti Herlin väistyvän Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtajan Mikko Kivimäen tilalle. Järjestäytymiskokouksessaan 24.3.2004 hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen. Hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilkka Brotherus ja jäseniksi Eino Halonen ja Teuvo Salminen.

Yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tilintarkastajaksi tarkastamaan vuoden 2004 hallintoa ja tilejä. PricewaterhouseCoopers Oy on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi ekonomi Pekka Nikulan, KHT.

Yhtiöjärjestyksestä päätettiin muuttaa siten, että osakkeen nimellisarvo muutettiin kahdesta eurosta yhdeksi euroksi (splittaus), jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui. Vuoden 2002 optio-ohjelman ehtoja muutettiin vastaavasti. Lisäksi päätettiin antaa uusia optio-oikeuksia uuden Building Systems-toimialan palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville johto- ja avainhenkilöille.

### Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2004 alussa 61 046 750 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden määrä 30 523 375 kappaletta. Yhtiökokouksen päätöksellä osakkeen nimellisarvo muutettiin 26.3.2004 kahdesta eurosta yhdeksi euroksi, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui. Vuoden 2002 C-optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin neljässä erässä yhteensä 246 104 eurolla. Vuoden 2004 lopussa osakepääoma oli 61 292 854 euroa ja osakkeiden lukumäärä 61 292 854 kappaletta.

### Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Vuoden 2004 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### **Markkina-arvo kasvoi 37 prosenttia**

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2004 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 18,36 euroa (2003: 13,45 €). Kurssinousu vuoden aikana oli 36,5 prosenttia. Kevään 2004 osinko mukaan lukien osakkeen tuotto oli 41,0 prosenttia (65,6 %). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2004 lopussa 3,3 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Painorajoitettulla HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 14,6 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2004 aikana oli 18,84 euroa (13,85 €) ja alin 13,51 euroa (7,01 €). Keskikurssi oli 15,92 euroa (10,35 €). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 125,3 milj. euroa (821,1 M€) eli 37,0 prosenttia edellisvuodesta suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi edellisvuodesta. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2004 aikana 45 579 537 (29 279 338) kappaletta. Vaihdon arvo oli 725,8 milj. euroa (303,0 M€). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 180 156 (117 117) osaketta. Luvut on muutettu osakkeen nimellisarvon puolittamisen (splittaus) jälkeistä osakkeiden lukumäärää vastaaviksi.

### **Omat osakkeet**

Vuoden 2004 aikana 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 2004 aikana 4 928:sta 7 456:een eli 51,3 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 2 200:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 22,1 prosenttia ja sen päättyessä 27,9 prosenttia osakkeista.

Fidelity International Limited ilmoitti 3.5.2004, että sen ja sen tytäryhtiöiden omistusosuus YIT:stä oli 28,4. laskenut 4,92 prosenttiin. Tapiola-ryhmä ilmoitti 23.6.2004, että ryhmän omistusosuus YIT:stä oli 22,6. laskenut 4,98 prosenttiin. Tapiola-ryhmään kuuluvat Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola (3,43 %), Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola (1,21 %) ja Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola (0,34 %).

### **Vuoden 2002 ja 2004 optio-ohjelmat**

Yhtiökokouksessa päätetyn osakkeen nimellisarvon puolittamisen seurauksena vuoden 2002 C- ja D-optio-oikeuksien ehtoja

päätettiin vastaavasti muuttaa siten, että kukin C- ja D-optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään kaksi YIT-Yhtymä Oyj:n yhden euron nimellisarvoista osaketta. Merkintöjen seurauksena osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla.

C-optioita merkitsi vuonna 2002 noin 210 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D-optiot jaettaviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille vuosina 2003–2005, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät. Vuoden 2004 loppuun mennessä D-optioita oli jaettu konsernin johto- ja avainhenkilöille yhteensä 211 740 kappaletta. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4.–30.11. C-optioilla merkintäaika alkoi 1.4.2004 ja D-optioilla merkintäaika alkaa 1.4.2005. Merkintäaika päättyy molemmilla 30.11.2006.

C-optioilla merkittiin 1.4.2004–30.11.2004 yhteensä 246 104 kappaletta osakkeita. Näistä merkinnöistä johtuvat osakepääoman korotukset, yhteensä 246 104 euroa, merkittiin kaupparekisteriin neljässä erässä. C-optioilla voidaan merkitä vielä enintään 653 896 osaketta. Vuoden aikana käytiin kauppaa 382 435 kappaleella C-optio-oikeuksia 19,48 euron keskihintaan.

Yhtiökokous päätti antaa merkittäviksi enintään 180 000 E-optio-oikeutta ja enintään 420 000 F-optio-oikeutta uuden Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille. Optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 65 henkilöä, jotka eivät ole mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden YIT-Yhtymä Oyj:n yhden euron nimellisarvoisen osakkeen. Merkintöjen seurauksena osakepääoma voi nousta enintään 600 000 eurolla.

E-optiot jaettiin kesällä 2004. F-optiot merkitsi YIT Rakennus Oy jaettaviksi Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille vuosina 2005–2007, mikäli toimialan tulokselle (EBITA-%) asetetut tavoitteet saavutetaan. Osakkeita voidaan merkitä E-optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11.2006 ja 1.4. - 30.11.2007 sekä F-optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11.2007.

Optioehdot ovat luettavissa kokonaisuudessaan yhtiön Internet-sivuilla [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) > tietoja osakkeesta.

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

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

mukaisista tilinpäätöksistä IFRS-tilinpäätöksiksi tehtiin 31.12.2004.

YIT siirtyy raportoimaan IAS/IFRS-säännösten mukaisesti vuoden 2005 alusta. Valmistelemina toimina vuonna 2004 laskettiin ensimmäisen ja toisen neljänneksen aikana IFRS-vertailuluvut avaavasta taseesta 1.1.2004 voimassa olevien standardien mukaisesti. Vuoden loppuun mennessä muutettiin myös vuoden 2004 väli tilinpäätökset IFRS-säännösten mukaisiksi.

YIT julkaisee pörssitiedotteen IFRS-standardeihin siirtymisestä 6.4.2005. Tiedote sisältää aloittavan taseen oman pääoman siltalaskelmineen sekä tilikauden 2004 konsernin tuloslaskelman ja taseen vertailutiedot neljännesvuosittain IFRS:n ja FAS:n mukaisesti. Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta 2005 julkaistaan IFRS-standardien mukaisesti 4.5.2005.

## **Laskentaperiaatteiden muutosten vaikutukset**

### **1.1.2004**

#### **Perustajaurakointi**

Keskeisimpiä muutoksia laskentaperiaateissa on perustajaurakoinnin käsittelyn muuttuminen, jolloin perustetut asunto- ja kiinteistötyöt käsitellään osana konsernin tasetta. Osakemyynnin liikevaihto (ns. kaksinkertainen liikevaihto) poistuu liikevoiton säilyessä ennallaan. Osakemyynnin liikevaihto oli 1.1.–31.12.2004 noin 203 milj. euroa (1.1.–31.12.2003 243 M€).

Perustajaurakoinnin tuotot muodostuvat osakkeiden velattomista myyntihinnoista ja kulut tontin hankintamenosta sekä varsinaisista rakentamismenoista. Perustajaurakointia tuloutetaan IAS 11 -standardin mukaisesti kokonaisvalmistusasteen perusteella, joka saadaan kaavasta: rakentamisen valmistusaste kerrottuna myyntiasteella. Tuloutuskäytännön muutos vaikuttaa tuloksen kertymiseen hidastavasti verrattuna nykyiseen käytäntöön, jolloin projektin kate on tuloutettu tuloslaskelmaan joko valmistusasteen tai myyntiasteen perusteella sen mukaan kumpi on alhaisempi. Käsittelytavan muutos alentaa taseen omaa pääomaa siirtymävaiheessa noin 15 milj. euroa.

Rakentamiseen liittyvät 10-vuotisivastuut kirjataan IFRS:n mukaisesti varauksina tulosvaikutteisesti, kun ne nykyisin kirjataan kuluksi toteutuneen perusteella. Käsittelytavan muutos vähentää taseen omaa pääomaa ja lisää varauksia noin 18 milj. euroa.

Perustajaurakoinnin käsittelyn muuttuminen vaikuttaa myös taseen sisäisten erien eliminoitumiseen ja myydyihin urakkasaataviin. Myydyt urakkasaatavat palautuvat lyhytaikaisiksi korollisiksi veloiksi myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osalta valmistusasteen ylittävältä osuudelta. Käsittelymuutokset kasvattavat aloittavassa taseessa lyhytaikaisia korollisia velkoja noin 140 milj. euroa.

Kokonaisuudessaan perustajaurakointihankkeiden käsittelymuutokset pienentävät taseen loppusummaa noin 100 milj. euroa.

#### **TEL:n työkyvyttömyysosa**

Sosiaali- ja terveysministeriö on 22.12.2004 hyväksynyt Suomen työeläkejärjestelmään muutoksen, jonka mukaisesti TEL:n työkyvyttömyysosa käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä IFRS-tilinpäätöksissä. TEL:n työkyvyttömyysosaa laskennallisine veroineen ei ole kirjattu omaa pääomaa vähentämään eikä eläkevastuita sekä laskennallisia verosaamisia kasvattamaan. Yhteisvaikutus olisi ollut taseen omaa pääomaa pienentävä noin 37 milj. euroa.

#### **Rahoitusleasingsopimukset**

Vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaista riskiä tai etua, on luokiteltu rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjattu käyttöomaisuudeksi sekä korollisiksi veloiksi. Leasingsopimukset vaikuttavat noin 40 milj. euroa tasetta kasvattavasti.

#### **Liikearvot ja konserniliikearvot**

Liikearvojen ja konserniliikearvojen suunnitelman mukaiset poistot poistuvat tilikauden 2003 jälkeen ja tilalle tulee arvonalennustestaus. Liikearvot ja konserniliikearvot on testattu aloittavaan taseeseen ja tulokset eivät ole antaneet aihetta arvonalennuskirjauksiin. Liikearvo- ja konserniliikearvopoistot olivat vuonna 2004 30,6 milj. euroa.

#### **Verovaiikutukset**

IFRS:n mukaisesti laaditun tilinpäätöksen ja verotuksen välisistä väliaikaisista eroista on laskettu laskennalliset verosaamiset ja verovelat. Niiden nettovaikutus kasvattaa noin 13 milj. euroa taseen omaa pääomaa ja tasetta.

#### **Markkinatilanne säilyy vakaana**

##### **Pohjois-Euroopassa**

Taloudelliset tutkimuslaitokset arvioivat Pohjoismaiden kansantalouksien kehittyvän vuosina 2005 ja 2006 vakaasti 2 - 3 prosentin vauhdilla eli noin prosenttiyksikön EU:n kasvua nopeammin. Korkotasoa ennakoivien rahamarkkinaindikaattorien mukaan korot pysyvät euroalueella nykyisten tietojen perusteella suhteellisen matalalla tasolla vielä muutaman vuoden, mikä tukee investointeja ja asuntokysyntää. Viennin ja teollisuustuotannon kasvu lisäävät teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta Pohjoismaissa. Venäjä ja Norja hyötyvät öljyn korkeista hinnoista. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan kasvuvauhti on noin kaksinkertainen Pohjoismaihin verrattuna.

## Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuussa 2004 Suomen BKT:n kasvavan tänä vuonna 3 ja ensi vuonna 2,3 prosenttia. ETLAn joulukuun katsauksen mukaan investoinnit lisääntyvät Suomessa tänä vuonna 3,7 prosenttia. Seuraavan viiden vuoden aikana investointien kasvu on keskimäärin 3,5 prosenttia vuodessa. Tammikuussa julkaistun teollisuuden investointitiedustelun mukaan investointien laskukausi päättyi viime vuonna. Tänä vuonna teollisuuden kiinteät investoinnit lisääntyvät 7 prosenttia. Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneoperaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa lisääntyvän. Laajakaistayhteyksien asentaminen jatkuu vilkkaana.

Valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä ennakoii tammikuun 2005 suhdannekatsauksessaan talonrakentamisen määrän kasvavan tänä vuonna 3 - 4 prosenttia. Asuntojen ja kaupallisten palvelujen toimitilakysyntä jatkuu vilkkaana Suomen kasvukeskuksissa. Teollisuusrakennusten aloitukset kääntyivät viime vuonna kasvuun ja toimistorakentaminen on alkanut elpyä. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan prosentin vuoden 2005 aikana valmistuvien projektien suuren määrän takia. Korjausrakentaminen kasvaa tällä vuosikymmenellä 2 - 3,5 prosentin vuosivauhdilla. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA ennustaa koko rakennustuotannon kasvavan vuosina 2003 - 2008 keskimäärin 2,7 prosentin vuosivauhdilla eli nopeammin kuin edellisellä viisivuotisjaksolla. Uudis- ja korjausrakentamisen kasvu ylläpitää kysyntää rakennus- ja kiinteistötekniikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito).

## Ruotsi

Konjunkturitutitutet arvioi viime joulukuun lopussa Ruotsin BKT:n kasvaneen viime vuonna 3,8 prosenttia ja ennusti vuosien 2005 ja 2006 kasvuksi 3,2 ja 2,8 prosenttia. Kasvun moottoreina ovat kulutus ja nopeasti kasvavat investoinnit. Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot kasvavat 2,9 prosenttia vuonna 2005 ja 2,4 prosenttia vuonna 2006. Investointien kasvu on laajalla pohjalla kattaen teollisuuden, palvelusektorin ja asuntoinvestoinnit. Kiinteät investoinnit kasvavat 8 prosenttia tänä vuonna ja 7,7 prosenttia vuonna 2006. Teollisuuden kiinteät investoinnit kasvat 14 prosenttia tänä vuonna ja 10,6 prosenttia vuonna 2006. Kasvun taustalla on korkea kapasiteetin käyttöaste, matalat korot ja hyvä kannattavuus. Tammikuun lopussa julkaistun suhdannebarometrin mukaan teollisuuden suhdannetilanne oli viime vuoden viimeisellä neljänneksellä parantunut, mutta kasvu oli hitaampaa kuin vuoden alussa. Teollisuuden luottamusindikaattori oli nous-

sut hieman ja oli edelleen korkealla tasolla. Teollisuusyritykset odottavat uusien tilausten lisääntyvän edelleen tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Rakentaminen kasvoi vuoden loppua kohti ja uudet tilaukset ovat edelleen lisääntyneet. Työvoimaa on lisätty ja puolet rakennusyrityksistä arvioi rakentamisen kasvavan vuoden aikana. Asuntoinvestoinnit lisääntyivät viime vuonna 17,6 prosenttia ja kasvu jatkuu 7,2 ja 7,3 prosentin vauhdilla vuosina 2005 ja 2006. Euroconstruct arvioi viime joulukuussa, että vuosina 2005 - 2007 talonrakentamisen uudistutuotannon arvo kasvaa 4,2, 7,7 ja 2,4 prosenttia. Korjausrakentamisen kasvuarviot ovat vastaavasti 3,1, 2,8 ja 2,5 prosenttia. Maa- ja vesirakentaminen kasvaisi näinä vuosina vastaavasti 3,9, 4,9 ja 3,1 prosenttia.

## Norja

Norjan BKT kasvoi 2,8 prosenttia vuonna 2004 vahvan kotitalouksien kulutuksen ja investointien kasvun seurauksena. Asuntojen hinnat nousivat viime vuoden aikana 10 prosenttia. Matala korkotasoa, hyvä palkkakehitys ja veronalennukset kasvattavat kotimaista kulutusta myös tänä ja ensi vuonna. Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana ja öljysektorin investoinnit säilyvät korkealla tasolla. BKT kasvaa 2,6 prosenttia sekä vuonna 2005 että 2006. Norjan tilastokeskuksen mukaan rakennustoiminnan liikevaihto kasvoi viime vuoden tammi - lokakuussa 7,9 prosenttia ja sähköasennustöiden liikevaihto 7 prosenttia. Viime vuoden neljännen neljänneksen suhdannebarometrin perusteella odotetaan tuotantovolyymin edelleen kasvavan vuoden 2005 ensimmäisellä neljänneksellä. Yritysjohtajien lisääntyneet investointiaikeet viittaavat myös pitkäaikaisempaan positiiviseen suhdannekäytökseen. Varsinkin metsä-, metalli- ja kemianteollisuuksien näkymät olivat parantuneet. Tuotannon volyyymi ja kapasiteetin käyttöaste jatkavat nousuaan ja uusien tilausten lisääntyminen vienti- ja kotimarkkinoilta kasvattaa tilauskantaa. Norjan rautatiet ovat käynnistämässä kymmenvuotista 26,4 miljardin kruunun (4,2 miljardin USD:n) rautatieinvestointiohjelmaa. Euroconstruct arvioi uudistalonrakentamisen kasvavan tänä ja ensi vuonna vain noin prosentin vuosivauhdilla ja vähenevän 2,3 prosenttia vuonna 2007. Korjausrakentaminen kasvaisi vuosina 2005 - 2007 3,5, 3,0 ja 2,5 prosenttia.

## Tanska

Tanskan BKT:n nopea kasvu viime vuoden alkupuoliskolla hidastui kolmannella neljänneksellä ja elpyi uudelleen vuoden lopulla, joten koko vuoden kasvuksi muodosti 2,2 prosenttia. Kulutus ja investoinnit jatkoivat ripeää kasvua, mutta hidastunut vienti ja kasvanut tuonti vähensivät tuotannon kasvua. Vienti kasvaa

edelleen vain maltillisesti mm. tärkeän vientimaan Saksan hitaan elpymisen ja vahvistuneen euron takia. BKT:n kasvuksi vuosina 2005 ja 2006 arvioidaan 2,3 ja 2,4 prosenttia. Myös kotitalouksien kulutuksen ja asuntoinvestointien arvioidaan kasvavan ripeästi vuosina 2005 ja 2006 elvyttävän finanssipolitiikan, matalien korkojen ja lyhennysvapaiden asuntolainojen ansiosta. Dansk Byggeri arvioi asuntotuotannon kasvuedellytykset vuodelle 2005 hyväksi. Kysynnän kasvu on nostanut käytettyjen asuntojen hinnat jo uusia korkeammiksi, joten uudistuotanto muodostuu edulliseksi. Korkeat hinnat lisäävät myös korjaustoiminnan kannattavuutta vanhassa asuntokannassa. Rakentamisen suhdanneindikaattorin saldoluuvut ovat kohonneet kuukausi kuukaudelta viime vuoden loppua kohti. Dansk Byggeri ennakoii rakennusyritysten tuotannon ja kannattavuuden paranevan vuonna 2005. Tammikuun alun myrskytuhojen korjaaminen lisää rakennus- ja korjaustöitä hiljaisemmän talvikauden aikana. Euroconstruct arvioi rakennustuotannon kasvavan 1,5 prosenttia sekä vuonna 2005 että 2006 ja 3 - 4 prosenttia vuonna 2007.

#### Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n ja investointien kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Kasvun ennakoitaan jatkuvan lähivuosina 5 - 8 prosentin tasolla. Alueen korkea koulutustaso sekä Viron, Latvian ja Liettuan EU-jäsenyys ja Venäjän öljytulot tukevat näiden talouksien kasvua. Investointien kasvu on kymmenen prosentin tuntumassa ja rakennusinvestointien kasvuvauhti on lähivuosien aikana kaksinumeroinen. Keskiluokan vaurastuminen on vahvistanut vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa kuten Moskovassa, Pietarissa, Tallinnassa ja Vilnassa.



*Helsingin oikeustalo palkittiin vuoden 2004 betonirakenteena.*

tolliseksi ja oli 9,0 milj. euroa (-19,7 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,1 prosenttia.

Tanskan liiketoiminnan tulokseen sisältyy yhteensä 4 milj. euron tappiovaraus kahden Tanskan laivaston aluksen sähköisyysprojektissa. Projekti siirtyi Building Systemsin kaupan mukana ABB:ltä. Toinen laivoista on valmis ja luovutettu ja toinen valmistuu kesäkuussa 2005. Tappio on kirjattu koko projektin eli molempien laivojen osalta vuoden 2004 kolmannen neljänneksen tulokseen.

YIT:n Kiinteistötekniiset palvelut on onnistuneen integraatiovaiheen jälkeen kaikissa toimintamaissa siirtynyt normaalitoimintaan ja tuloskehitys on käännetty kasvuun. Neljännen vuosineljänneksen liikevoitto ennen konserniliikearvo- ja liikearvoistoja (EBITA) oli jo 4,0 prosenttia liikevaihdosta.

Tilaukanta vuoden lopussa oli 557,8 milj. euroa (502,3 M€). Maittain se jakautui seuraavasti: Ruotsi 163,2, Suomi 213,8, Norja 61,7, ja Tanska 119,1 milj. euroa. Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 12 194 henkeä (11 812). Heistä 4 225 työkenteli Ruotsissa, 3 864 Suomessa, 2 507 Norjassa, 1 136 Tanskassa ja 462 Baltiassa ja Venäjällä.

## TOIMIALOJEN TULOSKEHITYS

### Kiinteistötekniiset palvelut

Toimialan liikevaihto vuonna 2004 oli 1 331,5 milj. euroa (681,0 M€). Liikevaihdosta 56 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Liikevaihdosta 38 prosenttia tuli Ruotsista, 32 prosenttia Suomesta, Baltian maista ja Venäjältä, 21 prosenttia Norjasta ja 9 prosenttia Tanskasta. Liiketulos ennen liikearvo- ja konserniliikearvoistoja (EBITA) oli 33,6 milj. euroa (-7,1 M€). Building Systems-kaupasta tehtiin 19,5 milj. euron liikearvo- ja konserniliikearvoistot sekä aiemmista yritysoistoista 5,1 milj. euron liikearvo- ja konserniliikearvoistot. Liiketulos kääntyi vuonna 2004 voitolliseksi ja oli 9,0 milj. euroa (-19,7 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,1 prosenttia.

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

Kiinteistötekniikan palvelujen markkinat kehittyivät vuoden 2004 aikana myönteisesti asuntorakentamisen ja kunnossapidon hyvästä kysynnästä sekä käynnistyneistä teollisuuden investoinneista johtuen. Toimialan kannattavuuden parantamiseksi toteutettiin toimenpiteitä, joilla tehostettiin toimintaa ja kehitettiin projektien hallintaa ja yhteistyötä. Toiminnan tehostamiseksi kiinteitä kustannuksia tarkasteltiin maittain ja tarvittavia kustannusleikkauksia ja henkilöstön sopeutuksia toteutettiin paikallisesti. Suurin yksittäinen tehostamistoimenpide toteutettiin vuoden 2004 alussa Ruotsissa, kun ostetun Building Systems -liiketoiminnan henkilöstöstä vähennettiin 320 henkilöä. Lisäksi Ruotsissa toimineet kaksi yhtiötä yhdistettiin 1.10.2004, jotta toiminnan johtaminen ja hallinta tehostuivat.

### **Rakentamispalvelut**

Rakentamispalveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 1 427,3 milj. euroa (1 398,5 M€). Liikevaihtoon sisältyy kaksinkertaista liikevaihtoa (oman tuotannon osakemyyntiä) 203,1 milj. euroa (243,1 M€), joka poistuu vuodesta 2005 alkaen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön siirtymisen myötä. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus oli 18 prosenttia (14 %) liikevaihdosta. Liikevoitto oli 109,4 milj. euroa (107,8 M€). Ilman vertailukauden kertaluonteisia eriä (24,3 M€) liikevoiton kasvu oli 31 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,9 prosenttia (28,2 %).

Tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 847,9 milj. euroa (817,7 M€). Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 5 102 henkilöä (5 268).

Suomessa asuntokauppa tasaantui vuoden loppupuoliskolla alkuvuoden ennätystasolta normaaliksi. Pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa ja muissa kasvukeskuksissa asuntokauppa kävi koko vuoden ajan hyvin. Vuonna 2004 myytiin Suomessa yhteensä 2 311 (vuonna 2003: 2 453) asuntoa. Vuoden aikana valmistui 3 174 (2 996) asuntoa ja aloitettiin 2 717 (3 108) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli vuoden lopussa 2 984 (3 446) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 189 (65).

Venäjällä ja Baltian maissa jatkettiin asuntorakentamisen voimakasta kasvattamista. Asuntotuotanto käynnistettiin Moskovan kehyskuntien alueella (Moscow Oblast), jonne YIT perusti vuoden 2003 lopussa yhteisyritys ZAO YIT Ramenjen perustajarakentimiuotoista asuntorakentamista varten. Moskovan kau-

pungin alueelta YIT hankki ensimmäisen asuntotontin vuoden viimeisen neljänneksen aikana. Vuonna 2004 myytiin Venäjällä ja Baltian maissa yhteensä 1 136 (vuonna 2003: 606) asuntoa. Vuoden aikana valmistui 566 (214) asuntoa ja aloitettiin 3 873 (351) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli vuoden lopussa 4 154 (855) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 14 (5).

Vapaiden toimitilojen runsas määrä piti toimitilarakentamisen markkinatilanteen Suomessa haastavana sekä uudishankkeissa että korjausrakentamisessa. Teollisuusrakentamisessa kysyntä elpyi hieman loppuvuoden aikana. Kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi vuonna 2004 kohtuullisena. Infrastruktuurirakentamisessa eli maa- ja vesirakentamisessa markkinat olivat kokonaisuutena hieman edellisvuotista suuremmat.

### **Teollisuuden palvelut**

Teollisuuden palveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 195,1 milj. euroa (209,7 M€). Kunnossapitoliketoiminnan osuus oli 69 prosenttia (57 %) liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan arvo oli 19,0 milj. euroa (26,3 M€) eli 10 prosenttia (13 %) koko liikevaihdosta. Liikevoitto oli 6,3 milj. euroa (8,8 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 32,9 prosenttia (pro forma).

Teollisuuden palveluiden -toimialan tilauskanta vuoden lopussa oli 116,5 milj. euroa (67,2 M€). Tilaukannasta Suomen ulkopuolella oli 10,3 milj. euroa (1,9 M€). Henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 2 760 henkilöä (3 117).

Koska Teollisuuden palvelut -toimiala muodostettiin syyskuussa 2003 Building Systems -yrityskaupan jälkeen, perustuvat vuoden 2003 liikevaihtoa, liikevoittoa ja tilauskantaa koskevat luvut pro forma -laskelmiin.

Teollisuuden palveluiden liikevaihdon pienentyminen edellisvuotisesta johtui pääosin investointien vähenemisestä. Lähinnä toteutettiin kunnossapitoinvestointeja ja modernisointeja. Vuoden aikana tapahtui selvästi käänne parempaan ja investointeja alettiin käynnistää. Tilaukannan voimakkaaseen lisääntymiseen vaikuttivat merkittävästi YIT:n saamat tilaukset Fortumin Porvoon jalostamolla toteutettavaan Diesel-hankeeseen. Merkittävä investointi YIT:n kannalta on myös Olkiluotoon rakennettava Suomen viides ydinvoimala. Näiden suurhankkeiden ohella Pohjoismaissa käynnistyi useita merkittäviä metsäteollisuuden investointeja.

Teollisuuden kunnossapidon osalta markkinakehitys jatkui suotuisana. Teollisuuden alhainen investointitaso ja pidättäytyminen jopa korvausinvestoinneista pakotti panostamaan vanhan kone- ja laitekannan kunnossapitoon. Vuoden aikana tehtiin runsaasti seisokkitöitä metsäteollisuudessa ja ydinvoimalaitoksilla. Palveluiden ulkoistuksissa säilyi tasainen kysyntä.

### **Tietoverkkopalvelut**

Tietoverkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2004 oli 127,0 milj. euroa (130,0 M€). Liikevaihdosta 70 prosenttia (61 %) perustui pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja 30 prosenttia (39 %) projektituotantoon. Toimialan liikevoitto kasvoi edellisvuotisesta 53 prosenttia ja nousi 16,4 milj. euroon (10,7 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 45,8 prosenttia (26,8 %).

Tilaukanta vuoden lopussa oli 82,7 milj. euroa (102,9 M€). Tietoverkkopalveluiden palveluksessa oli vuoden lopussa 1 328 henkilöä (1 463).

Liiketoiminnan tuloskehitys oli edellisvuotista vahvempi joutuksen sekä vilkkaammasta markkinatilanteesta että oman toiminnan kehittämis- ja tehostamistoimenpiteistä.

Merkittävimmin liikevaihtoa kasvattivat uudet operaattoriasiakkuudet, laajakaistaliittymien määrän kasvu sekä niiden toimintuksiin liittyvien tietoteknisten asennuspalvelujen kysyntä. Laajakaistakehitykseen liittyvä kysyntä kasvatti myös tilaukanta. Mobiiliverkkojen projektitöiden merkittävä väheneminen ja palvelukysynnän muuttuminen pienemmiksi ylläpito- ja muutostöiksi kasvatti pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin perustuvan toiminnan osuutta liikevaihdosta.

Vuonna 2004 kehittämistyö painottui uusien palvelukokonaisuuksien löytämiseen teknisten lähitukipalvelujen alueelle sekä toimenpiteisiin, joilla tuetaan asennusmarkkinoiden avautumista sekä lähitukipalveluissa että televerkoissa.

### **Näkymät vuodelle 2005**

Arvioimme, että vuoden 2005 tulos ennen veroja muodostuu viime vuotta paremmaksi.

Hallitus



# Tuloslaskelma (1 000 euroa)

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2004	2003	2004	2003
<b>Liikevaihto</b>	1)	<b>3 033 431</b>	2 389 667	<b>751</b>	1 338
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		<b>12 840</b>	14 104		
Valmistus omaan käyttöön		<b>2 308</b>	2 205		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		<b>910</b>	71		
Liiketoiminnan muut tuotot	2)	<b>4 469</b>	32 401	<b>6 778</b>	6 287
Materiaalit ja palvelut	3)	<b>1 639 580</b>	1 385 666		
Henkilöstökulut	4)	<b>861 245</b>	602 834	<b>5 398</b>	4 791
Poistot ja arvonalentumiset	5)	<b>47 735</b>	37 779	<b>631</b>	548
Liiketoiminnan muut kulut		<b>370 336</b>	313 628	<b>13 931</b>	14 281
		<b>2 918 896</b>	2 339 907	<b>19 960</b>	19 620
<b>Liikevoitto</b>	6)	<b>135 062</b>	98 541	<b>-12 431</b>	-11 995
Rahoitustuotot ja -kulut	7)	<b>-16 832</b>	-14 202	<b>-2 038</b>	-469
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>		<b>118 230</b>	84 339	<b>-14 469</b>	-12 464
Satunnaiset erät	8)			<b>80 322</b>	82 863
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>118 230</b>	84 339	<b>65 853</b>	70 399
Tuloverot	9)	<b>-32 797</b>	-35 460	<b>-18 933</b>	-20 426
Vähemmistön osuus		<b>-1 418</b>	-495		
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>84 015</b>	48 384	<b>46 920</b>	49 973

# Tase

(1 000 euroa)

Viite	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	10)			
Aineettomat oikeudet		2 130	144	144
Liikearvo		168 854		
Muut pitkävaikutteiset menot		9 686	704	116
Ennakkomaksut		16		
		180 686	848	260
Konserniliikearvo		72 125		
Aineelliset hyödykkeet	10)			
Maa- ja vesialueet		2 948	1 019	1 024
Rakennukset ja rakennelmat		12 629	2 624	2 166
Koneet ja kalusto		46 604	964	1 007
Muut aineelliset hyödykkeet		1 488	283	317
Ennakkomaksut		3 062		
		66 731	4 890	4 514
Sijoitukset	11,21)			
Osuudet saman konsernin yrityksissä			359 708	417 593
Osuudet osakkuusyrityksissä		3 224		
Muut osakkeet ja osuudet		3 014	255	284
Muut sijoitukset		1 688		
		7 926	359 963	417 877
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>333 367</b>	<b>365 701</b>	<b>422 651</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet		17 554		
Keskeneräiset työt	19)	94 971		
Muu vaihto-omaisuus	12)	256 855		
Ennakkomaksut		11 415		
		380 795		
Saamiset	13)			
Laskennallinen verosaaminen		7 022		
Myyntisaamiset		427 025	532	485
Lainasaamiset		196 334	257 587	285 899
Muut saamiset		31 434	138 441	88 046
Siirtosaamiset		119 125	861	3 124
		780 940	397 421	377 554
Rahoitusarvopaperit	14)	11 923	24	11 039
Rahat ja pankkisaamiset		48 447	376	16 631
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>1 222 105</b>	<b>397 821</b>	<b>405 224</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 555 472</b>	<b>763 522</b>	<b>827 875</b>

# Tase

(1 000 euroa)

	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		2004	2003	2004	2003
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>	15)				
Osakepääoma		61 293	61 047	61 293	61 047
Ylikurssirahasto		71 549	70 184	71 549	70 184
Vararahasto		1 081	689		
Edellisten tilikausien voitto		239 214	228 024	163 699	150 354
Tilikauden voitto		84 015	48 384	46 920	49 973
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>457 152</b>	<b>408 328</b>	<b>343 461</b>	<b>331 558</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>		<b>3 559</b>	<b>3 363</b>		
<b>Pakolliset varaukset</b>	16)	<b>26 001</b>	<b>27 295</b>		
<b>Vieras pääoma</b>					
Laskennallinen verovelka	17)	12 895	7 110		
Pitkäaikainen vieras pääoma	17)				
Joukkovelkakirjalainat		140 000	155 000	140 000	155 000
Lainat rahoituslaitoksilta		61 551	28 376	61 523	28 364
Eläkelainat		12 616	18 044	12 590	18 019
Ostovelat		1 441	558		
Muut pitkäaikaiset velat		337			
Siirtovelat		913	1 811	913	
		216 858	203 789	215 026	201 383
Lyhytaikainen vieras pääoma	18)				
Joukkovelkakirjalainat		15 000	28 592	15 000	28 592
Lainat rahoituslaitoksilta		2 683	3 953	1 841	3 634
Eläkelainat		5 416	5 660	5 416	5 660
Saadut ennakot	19)	106 736	100 631		
Rakennusrahastovelat		213 040	232 294		
Ostovelat		136 610	122 481	879	1 177
Muut lyhytaikaiset velat		117 217	131 486	175 418	246 918
Siirtovelat		277 115	280 490	6 481	8 953
		873 817	905 587	205 035	294 934
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 103 570</b>	<b>1 116 486</b>	<b>420 061</b>	<b>496 317</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 590 282</b>	<b>1 555 472</b>	<b>763 522</b>	<b>827 875</b>

# Rahoituslaskelma

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	118 230	84 339	-14 469	-12 464
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	47 735	37 779	631	548
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-5 092	8 196	900	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot	-1 420	-29 475	-771	-941
Rahoitustuotot ja -kulut	16 833	14 202	2 038	469
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>176 286</b>	<b>115 041</b>	<b>-11 671</b>	<b>-12 388</b>
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-37 419	-278 854	-53 142	-4 709
Vaihto-omaisuuden muutos	-38 636	-41 308		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-13 618	345 573	-32 784	34 978
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>86 613</b>	<b>140 452</b>	<b>-97 597</b>	<b>17 881</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-20 038	-14 729	-14 666	-10 855
Saadut osingot	27	337	3 296	2 213
Saadut korot ja rahoitustuotot	1 022	2 745	9 270	9 150
Maksetut verot	-32 180	-31 175	-21 030	-16 566
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>35 444</b>	<b>97 630</b>	<b>-120 727</b>	<b>1 823</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-30 950	-230 525	-1 607	-931
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	3 798	37 507	15	15
Investoinnit sijoituksiin	-75	-2 408	64	-92 848
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	2 646	1 422	64	1 715
Investointien muuntoerot	-1 623			
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-26 204</b>	<b>-194 004</b>	<b>-1 464</b>	<b>-92 049</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti	1 611	9 515	1 611	9 515
Omien osakkeiden hankinta		12 448		12 448
Lainasaamisten muutos	2 123	101	28 313	-125 049
Lyhytaikaisten lainojen muutos	391	23 579	-37 208	80 445
Pitkäaikaisten lainojen nostot	37 935	117 686	35 000	115 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-39 972	-19 262	-37 477	-13 978
Maksetut osingot	-36 802	-26 261	-36 628	-26 261
Saadut konserniavustukset			82 758	53 630
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-34 714</b>	<b>117 806</b>	<b>36 369</b>	<b>105 750</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-25 474</b>	<b>21 432</b>	<b>-85 822</b>	<b>15 524</b>
Rahavarat tilikauden alussa	60 370	38 938	27 670	12 146
Rahavarat tilikauden lopussa	34 896	60 370	400	27 670

# Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

YIT-Yhtymä Oyj (Y-tunnus 0112650-2) on YIT-konsernin emoyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöskopiot ovat saatavissa osoitteesta YIT-Yhtymä Oyj, Panuntie 11, 00620 Helsinki.

## Konsolidointi

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj sekä kaikki sijoituksiin sisältyvät olennaiset konserni- ja osakkuusyritykset.

### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Yhdistelyssä on eliminoitu konserniyhtiöiden väliset tuotot ja kulut, sisäiset katteet ja voitonjako, keskinäiset saamiset ja velat sekä keskinäinen osakeomistus.

### Keskinäinen osakkeenomistus

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, joka käytännössä merkitsee sitä, että tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Eliminoinnin yhteydessä syntynyt tytäryhtiöiden hankinta-arvon ja tasearvon ero on esitetty konsernitaseessa konsernilikearvona. Ennen vuotta 1995 syntyneitä konsernilikearvoja on poistettu 10 prosentin suunnitelman mukaisin tasapoistoin. Vuoden 1995 jälkeen syntyneissä konsernilikearvoissa on noudatettu 5 - 10 vuoden tasapoistoaikojia. Hankintavuoden jälkeen lisäkauppahinnoista syntyneet konsernilikearvot on poistettu kerralla. Building Systems -liiketoiminnan oston yhteydessä syntyneet konsernilikearvot poistetaan pääsääntöisesti 10 vuoden tasapoistojalla. Poistoajan pituuteen vaikuttavat ostetun liiketoiminnan laajuus sekä ulottuminen Pohjoismaihin sekä Baltiaan.

### Vähemmistöosuudet

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

### Osakkuusyritykset

Osakkuusyhtiöiden tilinpäätöstiedot on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin omistusosuusien mukaiset osuudet osakkuusyhtiöiden yhteensasketuista tuloksista on esitetty tuloslaskelmassa omana eräänään.

### Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla.

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

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

Mikrotietokoneet kirjoittimeen kirjataan suoraan kuluksi.

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

### Vaihto-omaisuus

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

Aineiden ja tarvikkeiden käyttö on kirjattu FIFO-periaatteen mukaan.

### Vaihto-omaisuuden muutos

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

### Projektien tuloutus

Projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu fyysisen valmistusasteen mukaisten toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannus-

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

Tilikauden 2004 aikana on Building Systems -liiketoiminnassa yhdenmukaisesti laskentaperiaatteita YIT-konsernin mukaisiksi. Tilinpäätösperiaatteiden muutosvaikutukset ovat epäolennaisia.

### Valuuttamääräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu Euroopan keskuspankin 31.12.2004 julkaisemiin kursseihin. Laina-saamisiin ja velkoihin liittyvät termiinisolimukset on arvostettu markkinakursseihin 31.12.2004.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitaessa muunnettu euroiksi Euroopan keskuspankin 31.12.2004 julkaisemiin kursseihin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omaan pääomaan.

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

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

### Eläkejärjestelyt

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

### Leasingmaksut

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

**Takuuvastuut**

Rakennusalan 10-vuotisvastuut kirjataan kuluksi sitä mukaan kun niitä syntyy.

**Tilinpäätössiirrot**

Suunnitelma- ja kokonaispoistojen kertynyt erotus on konsernitilinpäätöksessä jaettu verovelkaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Verovelka on laskettu paikallisen verokannan mukaan. Suomen osa-

keyhtiölain mukaan omaan pääomaan laskettu osuus ei kuulu jakokelpoiseen omaan pääomaan.

**Tuloverot**

Konsernituloslaskelmaan on kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat arvioidut verot Suomessa 29 % verokannalla sekä aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Laskennalliset verovelat

ja -saamiset on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille jaksotuseroille käyttäen Suomessa 1.1.2005 voimaan tulevaa 26 % verokantaa. Muissa maissa tilikauden tuloksista arvioiduissa veroissa sekä laskennallisissa veroissa on käytetty paikallista tilinpäätöshetkellä voimassaolevaa verokantaa.

## Rahoitusriskien hallinta

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

Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintaryhmien kanssa.

**Valuutariski**

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

Merkittävät ulkomaisten tytäryhtiöiden omat pääomat suojataan valuuttamääräisillä luotoilla ja johdannaissovimuksilla. Suojattavat valuutat ovat SEK ja NOK.

Tytäryhtiöiden sopimus pohjaiset valuuttavirrat suojataan yhtiökohtaisesti kunkin yhtiön perusvaluuttaa vastaan. Suojaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina. Merkittävin suojattava valuutta on USD.

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

Johdannaisista käytettävissä ovat termiinit, swapit ja optiot.

**Korkoriski**

Korkoriskin hallinta on keskitetty YIT:ssä emoyhtiön rahoitusosastolle.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että koko taseen näkökulmasta. Pääpaino vuonna 2004 on edelleen ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa.

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

Vuoden 2004 lopussa korkotason yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi ollut 2,2 milj. euron (2.4 M€) vaikutus konsernin vuosittaisiin nettokorkokuluihin.

**Maksuvalmiusriski**

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

Konsernin likviditeetin hallinta perustuu rahoitusbudjetointiin sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

Likviditeetin hallinnan välineinä käytetään luotollisia konsernitilejä, rahoitusliemittejä ja yritystodistusohjelmia. Talletuksia ei käytetä likviditeettipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetason (35 %).

Rahoitusosasto huolehtii siitä, että riittävä määrä erilaisia rahoituslähteitä on käytettävissä ja ulkoisten lainojen erääntymisprofiili on hallittu.

# Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}} \times 100$
Osakeantioikaistu tulos/osake, € =	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot} \pm \text{vähemmistöosuus tilikauden voitosta/tappiosta}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$
Osakeantioikaistu osinko/osake, € =	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$
Osinko/tulos, % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto, % =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}} \times 100$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo =	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain
Vaihtuvuus, % =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}} \times 100$

# Riskienhallinta

## Riskienhallintapolitiikka

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Lähtökohtana on kaikkien yhtiön merkittävimpien riskitekijöiden huomioon ottaminen siten, että yhtiön kokonaisriskitaso hallitaan optimaalisesti strategisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti. Tehokas riskienhallinta vakauttaa liiketoiminnan kehitystä ja kasvattaa yhtiön arvoa.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllistä raportointia ja seuranta toteutetaan sekä koko konsernin tasolla että liiketoimintaryhmissä. Liiketoimintariskien tunnistamisesta ja niihin varautumisesta huolehditaan ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla. Konsernijohto huolehtii strategiavalintoihin liittyvien riskien hallinnasta.

## Strategiset riskit

### Kannattava kasvu

Strategiavalintoihin liittyvien riskien hallinta perustuu toimintaympäristön ja markkinoiden muutosten ennakointiin sekä reagoitiherkyyteen. YIT:n päästrategia on kannattava kasvu. Kannattavaa kasvua edistetään ja kokonaisriskiä pienennetään vähentämällä suhdanneriippuvuutta monipuolisella palvelu- ja osaamisrakenteella, huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan kasvattamisella sekä maantieteellisellä laajentumisella.

### Kasvun hallinta ja yrityskauppariskit

YIT:n kasvutavoite on keskimäärin 5–10 prosenttia vuodessa. Se ylittää markkinoiden kasvuvauhdin. Kasvustrategian lähtökohdat ovat keskittyminen valittuun toimialarakenteeseen, hallittu maantieteellinen laajentuminen Pohjois-Euroopassa sekä huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan lisääminen. Kasvua tavoitellaan sekä organisesti että yrityskauppojen kautta. Yrityskauppoihin liittyvää riskiä hallitaan ostokohteiden tarkalla strategisella ja taloudellisella seulonnalla ja erityisesti kaupan toteutumisen jälkeen tehokkaasti läpiviedyllä integraatio-ohjelmalla. Hyviä esimerkkejä viime vuosilta ovat Calorin, Primatelin ja Building Systemsin yrityskaupat ja onnistuneet integraatioprosessit.

Lähivuosina YIT:n kasvu painottuu erityisesti Pohjoismaiden kiinteistötekniikkamarkkinoille sekä Viron, Latvian, Liettuan ja Venäjän asuntomarkkinoille. YIT:llä on 44 vuoden kokemus Venäjän markkinoilta. Paikallinen henkilökuntamme tuntee hyvin markkinat ja niiden toimintamekanismin.

### Pääomanhallinta

YIT tarkensi kuluvana vuonna strategisia taloudellisia tavoitetasojaan strategiakaudelle 2005–2007. YIT:n sijoitetun pääoman tuoton tavoitetasoa nostettiin aiemmasta 18 prosentista 20 prosenttiin ja omavaraisuusasteen tavoitetasoa alennettiin aiemmasta 40 prosentista 35 prosenttiin. Uudet tavoitetasot vastaavat paremmin YIT:n nykyistä riskitasoa ja optimaalista pääomarakennetta. Pääomarakenteen kehitystä ohjataan aktiivisesti oikeaan suuntaan tavoitetasojen avulla ja määrittelemällä kassavirran kerryttäminen YIT:n strategiseksi painopistealueeksi.

### Osaavan henkilöstön saatavuus

YIT:n liiketoiminta on henkilötyövaltaista. Teknisten laitteistojen lisääntyminen ja monimutkaistuminen ja liiketoiminnan muuttuminen palveluvaltaiseksi korostavat osaavan henkilöstön merkitystä entisestään. Yhtiön strategiset tavoitteet ovat niin vaativia, että parhaan mahdollisen henkilöstön saatavuus täytyy varmistaa. YIT pyrkii ylläpitämään hyvää työnantajamielikuvaa ja olemaan jatkossakin edelläkävijä toimialallaan. YIT:ssä panostetaan jatkuvaan työssä oppimiseen, sisäiseen koulutukseen, tehtäväkiertoon ja osaamisen siirtoon toimialojen kesken. Lisäksi panostetaan aktiiviseen rekrytointiin ja yhteistyöhön korkeakoulujen ja oppilaitosten kanssa.

### Suuret projektit

Lähivuosina käynnistyy merkittäviä teollisuus-, energia- ja liikenneinfrastruktuurihankkeita, jotka edellyttävät optimaalista resurssien hallintaa ja ajoitusta. Suurissa projekteissa vaadittava riittävä osaaminen varmistetaan etukäteen. Suurien projektien osuus konsernin koko liikevaihdosta pidetään hallitulla tasolla.

### Taloudellinen kehitys

Taloudellisten, demografisten ja teknologisten ilmiöiden jatkuvan seurannan ja analysoinnin perusteella muutoksiin pyritään reagoimaan ajoissa ja myös hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.



YIT:n maantieteellinen ja toimialarakenne tasoittaa suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen, koska talouden suhdannevaihtelut eivät vaikuta samanaikaisesti YIT:n kaikissa toimintamaissa ja sen eri toimialoilla. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 56 prosenttia ja Teollisuuden ja Tietoverkkopalvelujen liikevaihdosta yli 69 prosenttia tulee suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvästä huolto- ja kunnossapitoliikeitöinnistä, jota pyritään edelleen lisäämään.

Esimerkiksi ajankohtainen korkea öljyn hinta hidastaa useimmissa maissa talouskasvua, mutta tukee Venäjän ja Norjan taluksia. Toinen merkittävä häiriötekijä maailmantaloudessa on Yhdysvaltain dollarin heikkeneminen, joka vaikuttaa ulkomaankauppaan. YIT:n liiketoiminta perustuu kaikissa toimintamaissa kotimarkkinoiden paikalliseen kysyntään, joten valuuttakurssien vaikutus heijastuu vain välillisesti lähinnä viennistä ja tuonnista riippuvien sektoreiden investointikysynnän muutoksina.

Merkittävä osa Rakentamispalveluiden tuloksesta on muodostunut vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta. Asuntokaupan kysynnän vilkkauteen vaikuttaa muuttoliikkeen ohella korkotaso, kotitalouksien tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa kehittymiseen. Asuntokaupan nopeimman kasvuvaiheen tasaantuessa Suomessa edelleen korkealle tasolle alkavat asuntotuotanto Venäjällä sekä YIT:n toimitila- ja infrarakentaminen Suomessa kasvaa ripeästi. Samaan aikaan käynnistyy Pohjoismaissa suuria teollisuuden ja energiasektorin investointeja, jotka jatkuvat lähivuosien aikana.

## **Hallinnolliset riskit**

### **Johtamis-, seuranta- ja valvontajärjestelmien toimivuus**

YIT:n tulosjohtamisjärjestelmässä toiminnan kehittämisen ja talouden seurannan tehokkuus varmistetaan turvaamalla yrityskulttuurin jatkuvuus oikeilla henkilövalinnoilla ja tarjoamalla henkilöstölle mahdollisuuksia tehtäväkiertoon ja urakehitykseen konsernin sisällä. Säännöllinen kannattavuuden seuranta ulottuu läpi koko linjaorganisaation hanketasolta konsernitasolle tarkoituksenmukaisen toiminta- ja raportointijärjestelmän ja aktiivisen johtamisotteen avulla.

### **Corporate Governance**

Korkeatasoinen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä on yhtiön menestymisen kannalta avainasemassa. Toiminnan tehokkuutta ja läpinäkyvyyttä sekä luottamusta yhtiöön lisätään oikeuksien ja velvollisuuksien määrittämisellä, sääntöjen noudattamisella, yhtiön tavoitteiden asettamisella ja niiden saavuttamisen valvonnalla. YIT noudattaa hallinnoinnissa HEX Oyj:n, Keskuskaupparekamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

### **Riskienhallinnan organisointi ja raportointi**

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

Konsernijohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Vastuuseen sisältyvät mm. strategiset riskit sekä yrityskulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvien riskien hallinta. Konsernijohtaja raportoi hallitukselle.

Toimialojen johtajat tunnistavat ja arvioivat oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekevät suunnitelmat niihin varautumiseksi. Toimialojen johtajilla on vastuu oman toimialansa riskienhallinnan toteutuksesta ja he raportoivat konsernijohtajalle.

# Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 1995-2004

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>TUOSLASKELMA</b>											
Liikevaihto	M€	660,0	876,3	941,4	1 167,7	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	<b>3 033,4</b>
Muutos	%	21,0	32,8	7,4	24,1	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5	<b>26,9</b>
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	156,2	157,4	171,1	200,0	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5	<b>1 212,7</b>
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-630,4	-818,2	-871,4	-1 095,7	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	<b>-2 850,6</b>
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-10,2	-12,9	-13,4	-14,2	-12,9	-13,9	-16,8	-16,9	-23,4	<b>-35,4</b>
Konserniliikkeen poisto	M€	-0,4	-3,0	-2,6	-3,3	-5,7	-5,0	-9,4	-12,8	-14,4	<b>-12,3</b>
Liikevoitto	M€	19,0	42,2	54,0	54,5	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6	<b>135,1</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	2,9	4,8	5,7	4,7	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1	<b>4,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-16,8	-13,6	-10,8	-8,5	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	<b>-16,8</b>
Voitto ennen satunnaiseriä	M€	2,2	28,6	43,2	46,0	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4	<b>118,2</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	0,3	3,2	4,6	3,9	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5	<b>3,9</b>
Satunnaiset tuotot	M€	0,1	1,6	10,8	0,1	18,5					
Satunnaiset kulut	M€	0,2	2,2	1,2	0,3		-0,1				
Voitto ennen veroja	M€	2,1	28,0	52,8	45,8	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4	<b>118,2</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	0,3	3,2	5,6	3,9	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5	<b>3,9</b>
Tilikauden voitto	M€	0,1	20,7	40,9	28,4	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4	<b>84,0</b>
prosenttia liikevaihdosta	%		2,4	4,3	2,4	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0	<b>2,8</b>

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>TASE</b>											
<b>VASTAAVAA</b>											
Aineettomat hyödykkeet	M€	1,4	2,3	4,1	5,4	8,3	10,1	7,7	9,7	180,7	<b>164,4</b>
Konserniliikkeen arvo	M€	17,4	15,2	11,6	12,1	12,3	13,7	46,9	71,8	78,0	<b>72,1</b>
Aineelliset hyödykkeet	M€	96,5	93,8	78,6	88,1	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8	<b>68,4</b>
Sijoitukset											
Omat osakkeet	M€					4,2	7,8	6,5	7,2		
Muut sijoitukset	M€	17,3	10,8	10,5	13,8	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9	<b>6,8</b>
Vaihto-omaisuus	M€	205,1	181,3	217,5	222,2	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8	<b>421,6</b>
Saamiset	M€	257,8	259,7	300,9	320,1	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0	<b>822,1</b>
Rahoitusarvopaperit	M€	12,1	9,9	3,7	5,1	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9	<b>0,7</b>
Rahat ja pankkisaamiset	M€	17,9	8,8	16,4	10,5	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4	<b>34,2</b>
Vastaavaa yhteensä	M€	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	<b>1 590,3</b>
<b>VASTATTAVAA</b>											
Osakepääoma	M€	41,0	41,0	49,3	49,3	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0	<b>61,3</b>
Muu oma pääoma	M€	63,9	82,4	157,6	176,3	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3	<b>395,9</b>
Vähemmistöosuus	M€	6,7	7,6	10,1	11,1	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4	<b>3,6</b>
Pakolliset varaukset	M€	8,4	4,2	4,4	3,2	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3	<b>26,0</b>
Pitkäaikainen vieras pääoma											
Korollinen	M€	184,5	166,5	120,9	128,4	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6	<b>214,0</b>
Koroton	M€	20,9	18,2	7,1	9,3	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3	<b>15,7</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma											
Korollinen	M€	110,0	82,6	69,1	44,7	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2	<b>47,5</b>
Ennakkomaksut	M€	46,6	37,0	41,2	42,4	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6	<b>106,7</b>
Muu koroton	M€	143,5	142,3	183,6	212,6	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8	<b>719,6</b>
Vastattavaa yhteensä	M€	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	<b>1 590,3</b>

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>MUITA TUNNUSLUKUJA</b>											
Liiketoiminnan rahavirta	M€	-102,3	46,1	15,9	53,6	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6	<b>35,4</b>
Oman pääoman tuotto	%	neg.	19,0	21,7	13,9	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5	<b>19,6</b>
Sijoitetun pääoman tuotto	%	6,0	11,8	14,5	13,7	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8	<b>19,6</b>
Omavaraisuusaste	%	19,3	24,0	36,0	37,3	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3	<b>31,1</b>
Korollinen nettovelka	M€					117,1	115,4	110,7	104,1	204,4	<b>226,6</b>
Velkaantumisaste	%	237,1	175,9	78,4	66,6	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6	<b>49,2</b>
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	18,2	15,5	24,7	35,9	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9	<b>31,0</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	2,8	1,8	2,4	3,1	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7	<b>1,0</b>
Tutkimus- ja kehitykseen	M€				6,7	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0	<b>18,0</b>
prosenttia liikevaihdosta	%				0,6	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	<b>0,6</b>
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	346,1	319,7	411,7	477,5	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490,1	<b>1 604,9</b>
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	76,9	57,7	91,8	89,2	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5	<b>621,0</b>
Henkilöstö 31.12.		7 655	6 421	7 116	7 536	8 282	8 605	10 264	12 633	21 939	<b>21 680</b>
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		5 661	7 184	6 531	7 340	8 721	8 189	10 118	11 990	16 212	<b>21 884</b>

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>											
Tulos/osake	€	-0,03	0,44	0,62	0,49	0,80	0,95	1,07	0,75	0,82	<b>1,37</b>
Tulos/osake, laimennettu	€								0,74	0,82	<b>1,36</b>
Oma pääoma/osake	€	2,15	2,53	3,53	3,85	4,63	5,26	5,96	6,27	6,69	<b>7,46</b>
Osinko/osake	€	0,04	0,13	0,17	0,21	0,30	0,38	0,43	0,45	0,60	<b>0,70*</b>
Osinko/tulos	%	neg.	28,8	27,4	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	<b>51,1*</b>
Efekttiivinen osinkotuotto	%	1,6	2,8	3,3	5,7	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5	<b>3,8</b>
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	neg.	10,3	8,4	8,4	7,6	6,9	7,2	6,3	11,3	16,4	<b>13,4</b>
Osakkeen kurssikehitys											
Keskikurssi	€	3,22	4,02	5,53	5,38	4,39	6,37	6,33	8,20	10,35	<b>15,92</b>
Alin kurssi	€	2,36	2,19	4,63	3,28	3,25	5,20	5,21	6,60	7,01	<b>13,51</b>
Ylin kurssi	€	4,46	4,96	6,10	8,08	5,50	7,10	6,98	9,83	13,85	<b>18,84</b>
Kurssi 31.12.	€	2,61	4,54	5,17	3,70	5,45	6,80	6,75	8,40	13,45	<b>18,36</b>
Osakkeiden markkina-arvo 31.12.	M€	127,3	221,4	303,1	217,1	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1	<b>1 125,3</b>
Osakkeiden vaihdon kehitys											
Osakkeiden vaihto	1 000	4 720	17 452	32 012	23 662	18 132	21 650	8 896	19 824	29 279	<b>45 580</b>
Vaihto % koko osakkeikannasta	%	9,7	35,7	57,1	40,4	31,4	37,6	15,5	34,2	49,5	<b>74,6</b>
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	1 000	48 842	48 846	56 084	58 616	57 742	57 524	57 494	57 940	59 104	<b>61 123</b>
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000								58 514	59 248	<b>61 823</b>
Ulkona olevien osakkeiden osakeanti-oikaistu lukumäärä 31.12.	1 000	48 846	48 846	58 606	58 676	57 794	57 252	57 736	58 358	61 046	<b>61 293</b>

\*) Hallituksen ehdotus

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui. Vuosien 1995-2003 vertailuluvut on saatettu vertailukelpoisiksi vuoden 2004 lukujen kanssa.

# Tuloslaskelman liitetiedot

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>1. LIIKEVAIHTO</b>				
<b>Toimialakohtainen jakauma</b>				
Kiinteistötekniset palvelut	1 331 457	681 029		
Rakentamispalvelut	1 427 260	1 398 544		
Teollisuuden palvelut	195 052	209 670		
Tietoverkkopalvelut	126 981	129 954		
Muut erät	-47 319	-29 530	751	1 338
<b>Yhteensä</b>	<b>3 033 431</b>	<b>2 389 667</b>	<b>751</b>	<b>1 338</b>
Liikevaihtoon sisältyy:				
Oman tuotannon osakemyyntiä	203 083	243 056		
<b>Maantieteellinen jakauma</b>				
Suomi	1 820 719	1 717 145	751	1 338
Pohjoismaat	908 855	446 370		
Venäjä	101 312	78 876		
Baltia	166 614	111 873		
Muu Eurooppa	14 016	20 455		
Aasia	16 827	9 490		
Afrikka	2 881	225		
USA	2 207	5 233		
<b>Yhteensä</b>	<b>3 033 431</b>	<b>2 389 667</b>	<b>751</b>	<b>1 338</b>
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 575	29 470	771	941
Muut	2 894	2 931	6 007	5 346
<b>Yhteensä</b>	<b>4 469</b>	<b>32 401</b>	<b>6 778</b>	<b>6 287</b>
<b>3. Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	1 041 027	852 199		
Varaston muutokset	-35 105	3 506		
	1 005 922	855 705		
Ulkopuoliset palvelut	633 658	529 961		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 639 580</b>	<b>1 385 666</b>		
<b>4. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot</b>				
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	694 250	465 179	4 239	3 567
Eläkekulut	87 496	66 282	651	889
Muut henkilösivukulut	79 499	71 373	508	335
<b>Yhteensä</b>	<b>861 245</b>	<b>602 834</b>	<b>5 398</b>	<b>4 791</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>				
Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat	4 782	4 406	889	806
Hallituksen jäsenet, rahana	129	93	129	93
Hallituksen jäsenet, osakkeina 3 870 kpl x 16,00	62		62	
<b>Yhteensä</b>	<b>4 973</b>	<b>4 499</b>	<b>1 080</b>	<b>899</b>
<b>Henkilöstö keskimäärin toimialoittain</b>				
Kiinteistötekniset palvelut	12 417	6 036		
Rakentamispalvelut	4 926	5 069		
Teollisuuden palvelut	2 889	3 324		
Tietoverkkopalvelut	1 362	1 507		
Muut	290	276		
<b>Yhteensä</b>	<b>21 884</b>	<b>16 212</b>		
<b>Henkilöstö kauden lopussa</b>	<b>21 680</b>	<b>21 939</b>		
<b>Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset</b>				
Emoyhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta sekä yhden konsernin toimialan johtajan eläkeiäksi 60 vuotta.				
<b>5. Poistot ja arvonalennukset</b>				
Poistot aineettomista oikeuksista	2 266	228		
Poistot liikearvosta	18 333	6 070		
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	562	2 848	49	30
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	832	926	162	137
Poistot koneista ja kalustosta	13 101	12 933	377	346
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	344	404	43	35
Konserniliikearvon poisto	12 297	14 370		
<b>Yhteensä</b>	<b>47 735</b>	<b>37 779</b>	<b>631</b>	<b>548</b>
<b>6. Liiketulos toimialoittain</b>				
Kiinteistötekniset palvelut	8 983	-19 707		
Rakentamispalvelut	109 416	107 782		
Teollisuuden palvelut	6 287	8 797		
Tietoverkkopalvelut	16 384	10 663		
Muut erät	-6 008	-8 994		
<b>Yhteensä</b>	<b>135 062</b>	<b>98 541</b>		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			<b>3 280</b>	2 175
Muilta	<b>35</b>	59	<b>24</b>	54
<b>Yhteensä</b>	<b>35</b>	59	<b>3 304</b>	2 229
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			<b>6 596</b>	7 464
Muilta	<b>57</b>	208	<b>55</b>	55
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>	208	<b>6 651</b>	7 519
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			<b>1 380</b>	2 015
Muilta	<b>1 719</b>	1 447	<b>321</b>	1 142
<b>Yhteensä</b>	<b>1 719</b>	1 447	<b>1 701</b>	3 157
<b>Sijoitusten arvonalennukset</b>				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset		279		
<b>Yhteensä</b>		279		
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille			<b>-2 945</b>	-4 051
Muulle	<b>-18 643</b>	-16 195	<b>-10 749</b>	-9 323
<b>Yhteensä</b>	<b>-18 643</b>	-16 195	<b>-13 694</b>	-13 374
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-16 832</b>	-14 202	<b>-2 038</b>	-469
<b>Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto</b>	<b>-1074</b>	-858	<b>-67</b>	26
<b>8. Satunnaiset erät</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Konserniavustus			<b>80 322</b>	82 758
Fuusiovoitot				105
<b>Yhteensä</b>			<b>80 322</b>	82 863
Satunnaiset erät yhteensä			<b>80 322</b>	82 863
<b>9. Tuloverot</b>				
Tulovero satunnaisista eristä			<b>-23 293</b>	-24 030
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	<b>-32 173</b>	-35 020	<b>5 151</b>	3 604
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	<b>3</b>	308	<b>-791</b>	
Laskennallisen verovelan muutos	<b>-627</b>	-748		
<b>Yhteensä</b>	<b>-32 797</b>	-35 460	<b>-18 933</b>	-20 426

## Taseen liitetiedot

(1 000 euroa)

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>10. Pysyvät vastaavat</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	2 615	1 246	144	113
Muuntoero	31			
Lisäykset	1 585	2 115		
Fuusiassa siirtynyt omaisuus				30
Siirrot toisesta omaisuuserästä	14 668	1		1
Vähennykset	1	747		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>18 898</b>	<b>2 615</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	485	301		
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	6 328	44		
Tilikauden poisto	2 266	228		
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>9 079</b>	<b>485</b>		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>9 819</b>	<b>2 130</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Liikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	178 591	3 828		
Muuntoero	1 513			
Lisäykset	80	174 763		
Vähennykset	26			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>180 158</b>	<b>178 591</b>		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9 737	3 667		
Tilikauden poisto	18 333	6 070		
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>28 070</b>	<b>9 737</b>		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>152 088</b>	<b>168 854</b>		
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	23 409	19 470	5 492	5 473
Muuntoero	11			
Lisäykset	1 137	4 794	637	19
Vähennykset	117	855		
Siirrot toiseen omaisuuserään	14 326			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>10 114</b>	<b>23 409</b>	<b>6 129</b>	<b>5 492</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	13 723	10 915	5 376	5 346
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	6 325	40		
Tilikauden poisto	562	2 848	49	30
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>7 960</b>	<b>13 723</b>	<b>5 425</b>	<b>5 376</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 154</b>	<b>9 686</b>	<b>704</b>	<b>116</b>
<b>Ennakkomaksut</b>				
Hankintameno 1.1.	16	22		
Lisäykset	570	818		
Vähennykset		824		
Siirrot toiseen omaisuuserään	234			
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>352</b>	<b>16</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>164 413</b>	<b>180 686</b>	<b>848</b>	<b>260</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Konserniliikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	143 385	122 759		
Muuntoero	3			
Lisäykset	6 405	20 626		
Vähennykset	10			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>149 783</b>	<b>143 385</b>		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	65 361	50 991		
Tilikauden poisto	12 297	14 370		
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>77 658</b>	<b>65 361</b>		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>72 125</b>	<b>78 024</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Hankintameno 1.1.	2 948	3 056	1 024	682
Muuntoero	3			
Lisäykset		112		
Fuusiossa siirtynyt omaisuus				357
Vähennykset	58	220	5	15
Siirrot toiseen omaisuuserään	4			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 889</b>	<b>2 948</b>	<b>1 019</b>	<b>1 024</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 889</b>	<b>2 948</b>	<b>1 019</b>	<b>1 024</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	26 300	29 357	5 047	3 861
Muuntoero	14			
Lisäykset	1 578	1 559	620	399
Fuusiossa siirtynyt omaisuus				787
Vähennykset	1 006	4 616		
Siirrot toiseen omaisuuserään	122			
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>26 764</b>	<b>26 300</b>	<b>5 667</b>	<b>5 047</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	13 671	13 651	2 881	2 744
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	3	906		
Tilikauden poisto	832	926	162	137
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>14 500</b>	<b>13 671</b>	<b>3 043</b>	<b>2 881</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>12 264</b>	<b>12 629</b>	<b>2 624</b>	<b>2 166</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	89 141	73 229	5 291	4 820
Muuntoero	47	59		
Lisäykset	16 157	23 169	339	469
Fuusiossa siirtynyt omaisuus				2
Siirrot toisesta omaisuuserästä	8	43		
Vähennykset	2 031	7 359	5	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>103 322</b>	<b>89 141</b>	<b>5 625</b>	<b>5 291</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	42 537	32 371	4 284	3 938
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		2 767		
Tilikauden poisto	13 101	12 933	377	346
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>55 638</b>	<b>42 537</b>	<b>4 661</b>	<b>4 284</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>47 684</b>	<b>46 604</b>	<b>964</b>	<b>1 007</b>



	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	3 549	3 105	839	747
Lisäykset	371	920	9	53
Fuusiossa siirtynyt omaisuus				40
Siirrot toisesta omaisuuserästä	36			
Vähennykset	20	476		1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 936</b>	<b>3 549</b>	<b>848</b>	<b>839</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2 061	1 836	522	487
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		179		
Tilikauden poisto	344	404	43	35
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>2 405</b>	<b>2 061</b>	<b>565</b>	<b>522</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 531</b>	<b>1 488</b>	<b>283</b>	<b>317</b>
<b>Ennakkomaksut</b>				
Hankintameno 1.1.	3 062	1 058		
Lisäykset	3 108	2 306		
Vähennykset	9	200		
Siirrot toiseen omaisuuserään	2 160	102		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4 001</b>	<b>3 062</b>		
<b>Tuotannon koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.</b>	<b>34 624</b>	<b>28 532</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>68 369</b>	<b>66 731</b>	<b>4 890</b>	<b>4 514</b>
<b>11. Sijoitukset</b>				
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			417 593	326 555
Lisäykset				92 849
Vähennykset			57 885	1 811
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>359 708</b>	<b>417 593</b>
<b>Osuudet osakkuusyriksissä</b>				
Hankintameno 1.1.	3 224	3 448		
Lisäykset	910	76		
Vähennykset	322	300		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 812</b>	<b>3 224</b>		
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	3 014	3 533	284	1 057
Lisäykset	2	454		
Vähennykset	95	973	29	773
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 921</b>	<b>3 014</b>	<b>255</b>	<b>284</b>
<b>Omat osakkeet</b>				
Hankintameno 1.1.		7 173		7 173
Vähennykset		7 173		7 173
<b>Hankintameno 31.12.</b>				

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Muut sijoitukset</b>				
Hankintameno 1.1.	1 688	142		
Lisäykset		1 583		
Vähennykset	1 623	37		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>65</b>	<b>1 688</b>		
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>6 798</b>	<b>7 926</b>	<b>359 963</b>	<b>417 877</b>
<b>12. Vaihto-omaisuus</b>				
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>				
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	127 627	126 679		
Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	117 394	106 033		
Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet	18 872	9 849		
Valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	14 074	10 005		
Muut	9 202	4 289		
<b>Yhteensä</b>	<b>287 169</b>	<b>256 855</b>		
<b>13. Saamiset</b>				
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	833	634		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			181 362	138 270
<b>Yhteensä</b>			<b>181 362</b>	<b>138 270</b>
Lainasaamiset	511	2 634	54	1 833
Muut saamiset	6 361	742		
Siirtosaamiset		1 501		
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>7 705</b>	<b>5 511</b>	<b>181 416</b>	<b>140 103</b>
<b>Laskennallinen verosaaminen</b>				
Jaksotuseroista	11 657	6 416		
Yhdistelytoimenpiteistä	499	606		
<b>Yhteensä</b>	<b>12 156</b>	<b>7 022</b>		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	458 257	426 357	1	1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			529	484
Lainasaamiset			76 171	145 335
Muut saamiset			138 143	84 358
Siirtosaamiset			744	2 020
<b>Yhteensä</b>			<b>215 587</b>	<b>232 197</b>
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	12	34	2	
Lainasaamiset	1 868	130		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 880</b>	<b>164</b>	<b>2</b>	
Lainasaamiset	206 588	193 570		461
Muut saamiset	21 423	30 692	298	3 688
Siirtosaamiset	114 106	117 624	117	1 104
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>802 254</b>	<b>768 407</b>	<b>216 005</b>	<b>237 451</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>822 115</b>	<b>780 940</b>	<b>397 421</b>	<b>377 554</b>
<b>Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyviltä osakeyhtiöiltä yhteensä</b>	<b>156 541</b>	<b>189 287</b>		
<b>Siirtosaamisten erittely</b>				
Osatuloutusjaksotukset	69 214	80 196		
Muut erät	44 892	38 929	861	3 124
<b>Yhteensä</b>	<b>114 106</b>	<b>119 125</b>	<b>861</b>	<b>3 124</b>
<b>Laskennallisiin verosaamisiin ei ole varovaisuuden periaatteen mukaisesti huomioitu verosaamista Ruotsissa vuoden 2007 jälkeen käyttöön tulevista vahvistetuista tappioista.</b>				
<b>14. Rahavarat</b>				
<b>Rahoitusarvopaperit</b>				
Jälleenhankintahinta	700	11 923	24	11 039
Kirjanpitoarvo	700	11 923	24	11 039
<b>Erotus</b>				

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>15. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	61 047	59 493	61 047	59 493
Optiot tilikaudella	246	1 554	246	1 554
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>61 293</b>	<b>61 047</b>	<b>61 293</b>	<b>61 047</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	70 184	58 478	70 184	58 478
Optioiden emissiovoitto	1 365	7 961	1 365	7 961
Omien osakkeiden luovutusvoitto		3 745		3 745
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>71 549</b>	<b>70 184</b>	<b>71 549</b>	<b>70 184</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.		7 173		7 173
Siirto voittovaroihin		-7 173		-7 173
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>				
Vararahasto 1.1.	689	482		
Siirto voittovaroista	391	297		
Konsernirakenteen muutos		-90		
Muuntoero	1			
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>1 081</b>	<b>689</b>		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	276 408	247 573	200 327	169 442
Osingonjako	-36 628	-26 261	-36 628	-26 261
Siirto vararahastoon	-391	-297		
Muuntoerojen muutos	-138	-172		
Muut muutokset	-37	8		
Siirto omien osakkeiden rahastosta		7 173		7 173
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>239 214</b>	<b>228 024</b>	<b>163 699</b>	<b>150 354</b>
Tilikauden voitto	84 015	48 384	46 920	49 973
	<b>323 229</b>	<b>276 408</b>	<b>210 619</b>	<b>200 327</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>457 152</b>	<b>408 328</b>	<b>343 461</b>	<b>331 558</b>
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	239 214	228 024	163 699	150 354
Tilikauden voitto	84 015	48 384	46 920	49 973
Osakepääomakorotukset	-109	-109		
Vararahastosiiro Ruotsissa	-1 778	-1 735		
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-7 518	-6 368		
<b>Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja</b>	<b>313 824</b>	<b>268 196</b>	<b>210 619</b>	<b>200 327</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>16. Pakolliset varaukset</b>				
Eläkevaraukset	8 399	4 281		
Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset				
Takuuvaraukset	8 640	5 058		
Tappiotyövaraukset	2 752	702		
Muut pakolliset varaukset				
Vuokravastuuvaraukset	2 264	3 603		
Saneerausvaraus	2 430	12 121		
Muut varaukset	1 516	1 530		
<b>Yhteensä</b>	<b>26 001</b>	<b>27 295</b>		
<b>Pakollisten varausten muutos</b>				
Eläkevaraukset	4 118	1 574		
Pitkäaikaishankkeiden pakoll. varausten muutos	5 632	-912		
Vuokravastuuvaraus	-1 339	888		
Saneerausvaraus	-9 691	10 937		
Muiden pakollisten varausten muutos	-14	630		
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 294</b>	<b>13 117</b>		
<b>17. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Jaksotuseroista	10 254	4 392		
Tilinpäätössiirroista	2 641	2 718		
<b>Yhteensä</b>	<b>12 895</b>	<b>7 110</b>		
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Joukkovelkakirjalainat		50 000		50 000
Rahalaitoslainat	35 500	7 012	35 500	7 000
Eläkelainat		445		420
Muut lainat		1 472		
<b>Yhteensä</b>	<b>35 500</b>	<b>58 929</b>	<b>35 500</b>	<b>57 420</b>
<b>Joukkovelkakirjalainat</b>				
Kiinteäkorkoinen 1/2001 2001-2006, korko 5,75 %	40 000	40 000	40 000	40 000
Kiinteäkorkoinen 1/2003 2003-2005, korko 3,75 %		15 000		15 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2003 2003-2007, korko 3kk Euribor + 0,65%	50 000	50 000	50 000	50 000
Kiinteäkorkoinen 3/2003 2003-2009, korko 4,75 %	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Yhteensä</b>	<b>140 000</b>	<b>155 000</b>	<b>140 000</b>	<b>155 000</b>

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>18. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>				
Ostovelat			602	433
Muut velat			150 937	213 548
Siirtovelat			136	231
<b>Yhteensä</b>			<b>151 675</b>	<b>214 212</b>
<b>Siirtovelkojen erittely</b>				
Osatuloutusjaksotukset	82 651	80 131		
Henkilöstökulujaksotukset	128 728	130 458	1 120	822
Muut erät	65 736	69 901	5 361	8 131
<b>Yhteensä</b>	<b>277 115</b>	<b>280 490</b>	<b>6 481</b>	<b>8 953</b>
<b>19. Osatuloutuksen vaikutus tase-eriin</b>				
Vaihto-omaisuus/Keskeneräiset työt	900 747	780 514		
./ Osatuloutus	790 642	685 543		
<b>Keskeneräiset työt taseessa</b>	<b>110 105</b>	<b>94 971</b>		
Vieras pääoma/Saadut ennakkomaksut	1 042 780	908 961		
./ Osatuloutus	936 044	808 330		
<b>Saadut ennakot taseessa</b>	<b>106 736</b>	<b>100 631</b>		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>20. Vastuositoumukset</b>				
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 272	29 812	29 265	29 265
Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena				
Muut omasta puolesta annetut vakuudet				
Muut		192		
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.				
<b>Leasingvastuut</b>				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	17 006	22 423	21	196
Myöhempinä vuosina maksettavat	23 235	28 312	2	263
<b>Yhteensä</b>	<b>40 241</b>	<b>50 735</b>	<b>23</b>	<b>459</b>
<b>Muut vastuut</b>				
Ostovastuut	176 792	7 327		
Vuokravastuu	7 148			
Konsernin osuus vaihto-omaisuusyhtiöiden ulkoisista veloista	55 179	44 512		
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset	4 599	2 120	1 850	1 850
Rahavaroihin sisältyvä annettu vakuus	295	654		
Muut vastuositoumukset	595	566	266	214
<b>Yhteensä</b>	<b>244 608</b>	<b>55 179</b>	<b>2 116</b>	<b>2 064</b>
<b>Takaukset</b>				
Saman konsernin yritysten puolesta			468 457	377 213
Osakkuusyriyten puolesta	717	729	717	729
Muiden puolesta	2 518	8 971	2 518	8 971
<b>Yhteensä</b>	<b>3 235</b>	<b>9 700</b>	<b>471 692</b>	<b>386 913</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>				
Valuuttatermiinisopimukset				
Käypä arvo	54 434	72 075	54 434	72 075
Kohde-etuuksien arvo	56 730	70 826	56 730	70 826
Koronvaihtosopimukset				
Käypä arvo	69 201	19 716	69 201	19 716
Kohde-etuuksien arvo	70 000	20 000	70 000	20 000

## 21. Osakkeet ja osuudet

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
<b>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet</b>				
YIT Rakennus Oy, Helsinki	100,00	5 000 000	EUR 50 000	193 140
YIT Building Systems Oy, Helsinki	100,00	7 300 000	EUR 73 000	81 290
YIT Teollisuus Oy, Vantaa	100,00	700 000	EUR 7 000	14 969
YIT Primatel Oy, Helsinki	100,00	50 000	EUR 5 000	37 336
YIT Kalusto Oy, Urjala	100,00	25 000	EUR 5 000	5 170
YIT Tietotekniikka Oy, Helsinki	100,00	2 500 000	EUR 5 000	5 018
YIT Building Systems AB, Västerås	100,00	2 050 000	SEK 205 000	22 785
<b>Yhteensä</b>				<b>359 708</b>



Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
<b>YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>				
YIT Tolonen Oy, Hämeenlinna	100,00	800	EUR 720	6 365
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy, Helsinki	100,00	40	EUR 8	8
AS FKSM, Tallinna (konserni)	93,40	3 197 780	EEK 31 978	15 508
AS Keskkonnaehitus, Tallinna	100,00	80	EEK 800	148 *)
AS Koidu Kinnisvara, Tallinna	100,00	265	EEK 2 650	169 *)
OÜ FKSM Haldus, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Plasma Project, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Voorepuu, Tallinna	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ FKSM KE, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
OÜ Raudalu Väikemaja, Tallinna	100,00	1	EEK 100	6 *)
OÜ Polaron Holding, Tallinna	100,00	1	EEK 1 870	120 *)
SIA YIT Celtnieciba, Riika	100,00	4 335	LVL 434	710 *)
SIA Ebelmuiza Ligzda, Riika	100,00	10	LVL 31	2 *)
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK 500	68
ZAO YIT-Genstroj, Moskova	100,00	2 500	RUB 887	127
YIT Invest Export Oy, Helsinki	100,00	2 000	EUR 1 700	1 701
ZAO YIT Ramenje, Moskova	51,00	51 000	RUB 45 900	2 884 *)
YIT Environment Oy, Helsinki	100,00	500 000	EUR 1 000	1 001
YIT Project Invest Oy, Helsinki	100,00	60 000	EUR 1 830	1 830
ZAO YIT Lentek, Pietari	96,00	960 000	RUB 9 600	1 802 *)
Urepol Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR 51	51
YIT Polska Sp zo.o, Krakova	100,00	100	PLN 100	27
AB YIT Kausta, Kaunas (konserni)	85,71	8 571 425	LTL 8 571	2 372
UAB Kausta Guder, Kaunas	51,00	16 830	LTL 168	49 *)
UAB YIT Kausta Bustas, Kaunas	100,00	380	LTL 38	29 *)
UAB Kausta Guder, Kaunas	20,00	6 600	LTL 66	72
YIT Salym Development Oy, Helsinki	100,00	500	EUR 8	9
Tortum Oy Ab, Helsinki	100,00	150	EUR 3	3
Finn-Stroj Oy	100,00	3 200	EUR 5	15
ZAO TPK Strojmaterialy, Moskova	100,00	1 000	RUB	
SWTP Construction Oy, Helsinki	33,33	30	EUR 3	3
<b>Yhteensä</b>				<b>29 160</b>

\*) Alakonserniluvut eivät sisällä yhteissummaan.

**TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
<b>YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiösakkeet</b>				
YIT Sverige AB, Solna (Konserni)	100,00	30 000	SEK 3 000	57 821
E. Berglunds Värme AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	213 *)
H.Bergström Rör & Svets i Falmark AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	10 *)
Calor Ingenjörer AB, Solna	100,00	2 000	SEK 200	22 *)
Calor Fastigheter AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Calor Lidköping AB, Solna	100,00	3 500	SEK 350	58 *)
Calor Sölvesborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Mora AB, Solna	100,00	1 100	SEK 110	15 *)
Calor Tank AB, Solna	100,00	10 000	SEK 1 000	111 *)
Carlsson & Myrberg AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	25 *)
Calor Stockholm AB, Solna	100,00	20 000	SEK 2 000	218 *)
Calor Västra Förlunda AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Nässjö Värmebolag AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor AB, Solna	100,00	5 000	SEK 100	55 *)
Calor Leksand AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Calor Umeå AB, Solna	100,00	1 600	SEK 160	21 *)
Calor nr 1 AB, Solna	100,00	6 000	SEK 600	382 *)
Calor Kristinehamn AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Rättvik AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	7 *)
Rörgillet i Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Sandviken AB, Solna	100,00	3 000	SEK 300	40 *)
AB Joh. Sjöström, Solna	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
Strömbergs Rostfria & Industrimontage AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Kiruna AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Sören Nilssons Industrirör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Ulf Martinsson Rör & Svets AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Värmebolaget i Västerås AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	67 *)
Västsprinkler AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
AC Luft AB, Solna	100,00	5 100	SEK 510	207 *)
Calor Lycksele AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	504 *)
Calor Vännäs AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	186 *)
Umeå Rör & Fastighetservice, Uumaja	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
YIT Kiinteistötekniikka Oy, Helsinki	100,00	3 000	EUR 30 000	35 759
YIT Shipins Oy, Turku	100,00	30	EUR 505	2 111 *)
YIT-Huber East Oy, Helsinki	100,00	500	EUR 8	8
YIT-Huber Invest Oy, Helsinki	100,00	2 000	EUR 34	34
ZAO YIT-Peter, Pietari	100,00	1 000	RUB 1 000	*)
YIT Elmek Ltd, Moskova	100,00	1	RUB 3 232	413 *)
YIT Building Systems AS, Austrheim	100,00	2 601	NOK 245 000	30 098
YIT BS Estonia AS, Tallinna	100,00	700	EEK 700	649
YIT BS Latvia SIA, Riika	100,00	10	LVL 7	10
YIT A/S, Frederica	100,00	37 000	DKK 37 000	4 983
YIT Technika Ltd, Vilna	100,00	120	LTL 600	2 574
<b>Yhteensä</b>				<b>131 936</b>

\*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

Nimi	Omistus- osuus-%	kpl	Nimellis- arvo	Kirjan- pitoarvo 1 000 €
<b>YIT Teollisuus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>				
YIT Service Oy, Helsinki	100,00	10 000	EUR 850	1 358
YIT Industria Oy, Helsinki	100,00	145 000	EUR 2 565	11 878
<b>Yhteensä</b>				<b>13 236</b>
<b>Tytäryhtiöiden omistamat osakkuusyhtiöiden osakkeet</b>				
Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi	24,18	304	EUR	130
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia	49,00	2 450	SAR 2 450	571
Haapaveden Puhdistamo Oy, Haapavesi	40,50	405	EUR 4	4
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1, Leppävirta	40,00	20	EUR	336
Oy Botnia Mill Service Ab, Kemi	49,83	6 000	EUR 1 020	553
Arandur Oy, Vantaa	33,30	210	EUR 7	21
AS Normanni Linnagrupp, Tallinna	50,00	1 000	EEK 500	32
AS Tartu Maja Betoontooted, Tartto	25,00	400	EEK 100	6
OÜ Hermastu Kinnisvara, Tallinna	50,00	1	EEK 20	1
OOO Euroeni, Pietari	25,00		RUB 2 500	1
OOO Eurostroi, Pietari	25,00		RUB 2 500	1
<b>Yhteensä</b>				<b>1 655</b>
<b>Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä</b>				
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				20
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				145
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				90
<b>Yhteensä</b>				<b>255</b>
<b>Tytäryhtiöiden omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä</b>				
LLC Nordvod, Pietari	13,67		RUB 4 903	157
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet				1 709
Puhelinosaakkeet ja -osuudet				77
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä				361
<b>Yhteensä</b>				<b>2 304</b>

# Osake ja osakkeenomistajat

## YIT:n osake

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla toimialaryhmässä Muut palvelut. Yhtiöllä on yksi osakesarja (YTY1V). Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja samansuuruiseen osinkoon. Pörssierän suuruus on 50 kappaletta. Osakkeen nimellisarvo on yksi euro. Vuoden 2004 verotuksessa osakkeelle vahvistettu verotusarvo Suomessa on 12,81 euroa osakkeelta.

Vuoden 2004 alussa yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 30 523 375 kappaletta. Yhtiökokous 18.3.2004 päätti muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon (splittaus), jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui 61 046 750 kappaleeseen. Vuoden aikana osakkeiden lukumäärä kasvoi lisäksi 246 104 kappaleella vuoden 2002 C-optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen johdosta. Vuoden 2004 lopussa osakkeiden määrä oli 61 292 854 kappaletta.

Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy. Lisää tietoja YIT:n osakkeesta (mm. osakkeen historia) löytyy yhtiön Internet-sivuilta.

## Osakepääoma

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2004 alussa 61 046 750 euroa ja vuoden lopussa 61 292 854 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 50 milj. euroa ja enimmäispääoma 200 milj. euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

## Osakepääoman korotukset 2000–2004

Rekisteröintipäivä	Uusia osakkeita, kpl	Uusi osakemäärä
6.5.2002	125 100	59 017 570
27.6.2002	124 900	59 267 370
26.8.2002	1 400	59 270 170
5.12.2002	111 250	59 492 670
8.5.2003	2 600	59 497 870
26.6.2003	57 751	59 613 372
21.8.2003	311 160	60 235 692
31.10.2003	285 350	60 806 392
4.12.2003	120 179	61 046 750
26.3.2004	30 523 375	61 046 750
6.5.2004	35 130	61 081 880
28.6.2004	78 060	61 159 940
23.8.2004	18 780	61 178 720
9.12.2004	114 134	61 292 854

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

Osakkeen nimellisarvon puolittaminen (splittaus) rekisteröitiin 26.3.2004 ilman osakepääoman korotusta. Vuoden 2004 osakepääoman korotukset johtuivat vuoden 2002 C-optioiden perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä.

## Hallituksen valtuudet

Yhtiö ei omistanut vuoden 2004 aikana omia osakkeita. Hallituksella ei ollut vuoden lopussa voimassa olevaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai luovuttamiseen.

Vuoden 2004 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirjaita tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.



### Lunastusvelvollisuus

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksessä on lunastusvelvollisuutta koskeva pykälä. Sen mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus saavuttaa tai ylittää yhden kolmasosan ja/tai puolet yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeuttavista arvopapereista.

### Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Vuoden 2004 lopussa YIT:n osakkeen päätöskurssi oli 18,36 euroa (2003: 13,45 €). Kurssinousu vuoden aikana oli 36,5 prosenttia. Kevään 2004 osinko mukaan lukien osakkeen tuotto oli 41,0 prosenttia (65,6 %). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2004 lopussa 3,3 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Painorajoitella HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 14,6 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2004 aikana oli 18,84 euroa (13,85 €) ja alin 13,51 euroa (7,01 €). Keskikurssi oli 15,92 euroa (10,35 €). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 125,3 milj. euroa (821,1 M€) eli 37,0 prosenttia edellisvuotista suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi edellisvuodesta. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2004 aikana 45 579 537 (29 279 338) kappaletta. Vaihdon arvo oli 725,8 milj. euroa (303,0 M€). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 180 156 (117 117) osaketta. Luvut on muutettu osakkeen nimellisarvon puolittamisen (splittaus) jälkeistä osakkeiden lukumäärää vastaaviksi.

### Osingonjako

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2004 maksetaan osinkoa 0,70 euroa osakkeelta eli 51,1 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

	2000	2001	2002	2003	2004
Osinko/osake, €*)	0,38	0,43	0,45	0,60	<b>0,70**)</b>
Osinko/osakekohtainen tulos, %	39,5	39,7	60,4	73,2	<b>51,1**)</b>
Maksetut osingot, milj. €	22,0	24,5	26,3	36,6	<b>42,9**)</b>

\*) 26.3.2004 rekisteröity osakkeen nimellisarvon puolittaminen huomioitu

\*\*\*) Hallituksen ehdotus

Osakekohtaiset tunnusluvut 10 vuodelta esitetään sivulla 75.

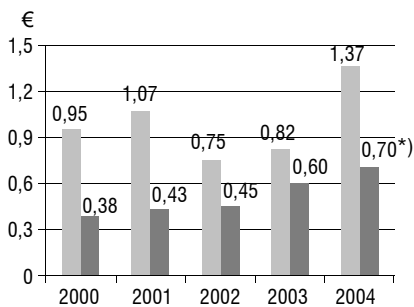
### Optio-ohjelmat

#### Vuoden 2002 optio-ohjelma

Osana yhtiön kannustinjärjestelmää yhtiökokous maaliskuussa 2002 päätti antaa merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 kappaletta C-optioita ja yhteensä enintään 950 000 kappaletta D-optioita. C-optioita merkitsi vuonna 2002 noin 210 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D-optiot jaettaviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille vuosina 2003–2005, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.



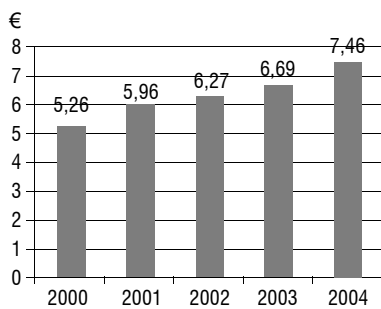
Tulos/osake ja osinko/osake



\*) Hallituksen ehdotus

Tulos/osake   
Osinko/osake

Oma pääoma/osake



**YIT:n toimintaa esiteltiin Helsingin sijoitusmessuilla.**



### Optiokriteerit

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

Vuoden 2004 loppuun mennessä D1-optioita oli jaettu konsernin johto- ja avainhenkilöille yhteensä 211 740 kappaletta.

Maaliskuussa 2004 tehdyn osakkeen nimellisarvon puolittamisen (splittauksen) johdosta muutettujen optio-ohjelman ehtojen mukaisesti kukin optio oikeuttaa merkitsemään kaksi 1,00 euron nimellisarvoista YIT:n osaketta. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 2 800 000 kappaletta, mikä 31.12.2004 olisi vastannut 4,6 prosenttia yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4.–30.11.. C-optioilla merkintäaika alkoi 1.4.2004 ja D-optioilla merkintäaika alkaa 1.4.2005. Merkintäaika päättyy molemmilla 30.11.2006.

Osakkeen merkintähinta on 7,595 euroa/osake alennettuna osakekohtaisilla osingoilla, jotka jaetaan 1.1.2003 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä. C-optioilla osakkeen merkintähinta on 6,545 euroa kappaleelta.

1.4.2004–30.11.2004 C-optioilla merkittiin yhteensä 246 104 kappaletta osakkeita. Näistä merkinnöistä johtuvat osakepääoman korotukset, yhteensä 246 104 euroa, merkittiin kaupparekisteriin neljässä erässä. C-optioilla voidaan merkitä vielä enintään 653 896 osaketta. Vuoden aikana käytiin kauppaa 382 435 kappaleella C-optio-oikeuksia 19,48 euron keskihintaan.

### Vuoden 2004 optio-ohjelma

Yhtiökokous 18.3.2004 päätti antaa vastikkeetta merkittäviksi enintään 180 000 E-optiota ja enintään 420 000 F-optiota uuden Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille. Optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 65 henkilöä, jotka eivät ole mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa. Optiot ovat osa YIT:n kannustinjärjestelmää, ja niillä pyritään yrityskaupan jälkeisen integraation vahvistamiseen ja kannattavuuden parantamiseen sekä henkilöiden sitoutumiseen YIT-konserniin.

E-optiot jaettiin kesällä 2004. F-optiot merkitsi YIT Rakennus Oy jaettaviksi Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille vuosina 2005–2007, mikäli toimialan tulokselle (EBITA-%) asetetut tavoitteet saavutetaan. Optioehdot ovat luettavissa kokonaisuudessaan yhtiön Internet-sivuilla [www.yit.fi/sijoittajat](http://www.yit.fi/sijoittajat) > Tietoa osakkeesta.

Kukin optio oikeuttaa merkitsemään yhden 1,00 euron nimellisarvoisen YIT:n osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 600 000 kappaletta, mikä 31.12.2004 olisi vastannut 1,0 prosenttia yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 600 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä E-optioilla 1.4.–30.11.2006 ja 1.4.–30.11.2007 sekä F-optioilla 1.4.–30.11.2007.

Osakkeen merkintähinta on 15,40 euroa. Merkintähintaa alennetaan osakekohtaisilla osingoilla, jotka jaetaan 1.1.2005 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä.

### Johdon osake- ja optio-omistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2004 yhteensä 2 328 204 (31.12.2003: 436 942) YIT:n osaketta, mikä vastasi

3,8 prosenttia (1,4 %) yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisälsi henkilöiden omat sekä heidän alaikäisten lastensa ja määräysvalta-yhteisöjensä omistukset.

Toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2004 yhteensä 31 901 (30 546) kappaletta vuoden 2002 C- ja D-optioita. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 63 802 kappaletta ja osakepääoma nousee 63 802 eurolla, mikä olisi 31.12.2004 ollut 0,1 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja osakepääomasta. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin.

Johdon osakeomistus esitetään tarkemmin sivuilla 103 - 104.

**Osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2004 aikana 4 928:sta 7 456:aan eli 51,3 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 2 200:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 22,1 prosenttia ja sen päättyessä 27,9 prosenttia osakkeista.

**Liputusilmoitukset vuonna 2004**

YIT sai 3.5.2004 ilmoituksen, että Fidelity International Limitedin sen ja sen tytäryhtiöiden omistusosuus YIT:stä oli 28.4. laskenut 4,92 prosenttiin.

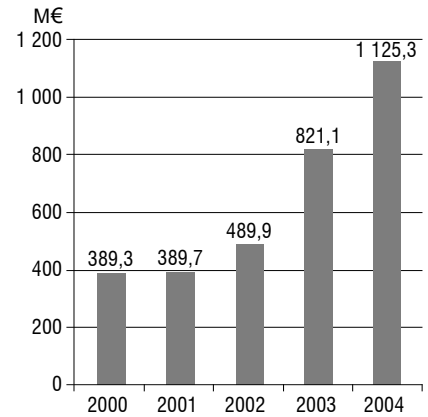
Tapiola-ryhmä ilmoitti 23.6.2004, että ryhmän omistusosuus YIT:stä oli 22.6. laskenut 4,98 prosenttiin. Tapiola-ryhmään kuuluvat Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola (3,43 %), Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola (1,21 %) ja Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola (0,34 %).

**Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2004**

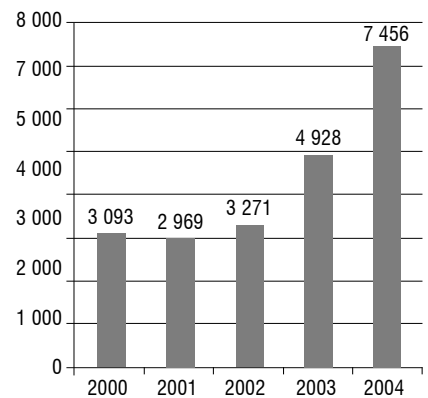
	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
<b>Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo</b>	5 654 560	9,2
<b>Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi</b>	4 285 590	7,0
<b>Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma</b>	3 906 604	6,4
<b>Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen</b>	2 011 531	3,3
<b>Tapiola-ryhmä</b>		
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	994 960	
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	669 250	
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	200 980	3,0
<b>Pohjola-konserni</b>		
Pohjola-Yhtymä Oyj	700 566	
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	685 034	
A-Vakuutus Oy	10 081	2,3
<b>Security Trading Oy</b>	1 360 000	2,2
<b>Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö</b>	877 200	1,4
<b>Valtion eläkerahasto</b>	800 000	1,3
<b>Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva</b>	738 700	1,2
<b>Hallintarekisteröidyt osakkeet</b>	15 606 228	25,5
<b>Muut osakkeenomistajat yhteensä</b>	22 791 570	37,2
<b>Yhteensä</b>	<b>61 292 854</b>	<b>100,0</b>

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

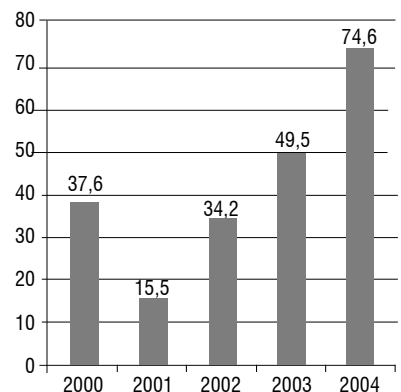
**Osakkeiden markkina-arvo**



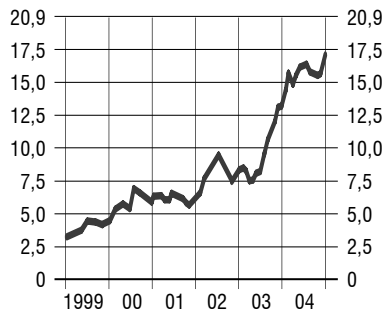
**Osakkeenomistajien määrä**



**Vaihto % koko osakkeista**

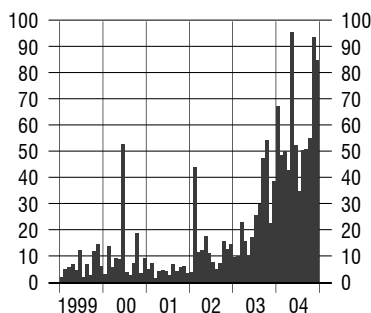


**YIT:n osakkeen keskurssi 1999-2004 EUR**



Lähde: HEX

**YIT:n osakkeen vaihto 1999-2004 milj. EUR**



Lähde: HEX

**Hallintarekisteröinti**

Arvo-osuustilin avaamisen sijaan ulkomaisten sijoittajien on mahdollista merkitä osakemistuksensa suomalaisissa yrityksissä ns. hallintarekisteriin. Hallintarekisteröinnin avulla yhden tilin kautta voidaan hallinnoida usean sijoittajan salkkua. Tiliin liittyvät kustannukset ovat näin huomattavasti pienemmät kuin jos asiakassalkkuja hoidettaisiin useampien omistajakohtaisten tilien avulla. Rekisteristä ei käy suoraan ilmi omistajien nimiä ja kukin hallintarekisteri on merkitty esimerkiksi YIT:n osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Hallintarekisteröidyillä osakkeilla ei voi käyttää osakkeisiin liittyvää äänivaltaa.

**Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2004**

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	676	9,1	4 320 864	7,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	82	1,1	19 563 532	32,0
Julkisyhteisöt	62	0,8	9 441 926	15,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	288	3,9	4 015 606	6,6
Kotitaloudet	6 285	84,3	6 842 929	11,1
Ulkomaiset omistajat	63	0,8	17 107 997	27,9
(josta hallintarekisteröidyt)	(10)	(0,1)	(15 606 228)	(25,5)
<b>Yhteensä</b>	<b>7 456</b>	<b>100,0</b>	<b>61 292 854</b>	<b>100,0</b>

Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana.

**Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2004**

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1 - 100	1 111	14,9	81 499	0,1
101 - 1 000	4 545	61,0	2 020 860	3,3
1 001 - 10 000	1 530	20,5	4 436 749	7,2
10 001 - 100 000	211	2,8	6 698 988	11,0
100 001 - 1 000 000	51	0,7	17 429 854	28,4
1 000 001 - 10 000 000	7	0,1	30 624 904	50,0



# Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

Konsernitaseen 31.12.2004 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 313.824.000 euroa. Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.2004 mukaan on 210.619.012,02 euroa, josta

- voittovarot edellisiltä tilikausilta	163.698.861,34
- tilikauden voitto	<u>46.920.150,68</u>
	<u>210.619.012,02</u>

Hallitus ehdottaa, että voittovarot käytetään seuraavasti:

- Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 70 % nimellisarovasta eli 0,70 euroa osakkeelta	42.904.997,80
- Voittovarojen tilille jätetään	<u>167.714.014,22</u>
	<u>210.619.012,02</u>

Helsingissä 14. helmikuuta 2005

**Ilkka Brotherus**

Puheenjohtaja

**Eino Halonen**

Varapuheenjohtaja

**Antti Herlin**

**Asmo Kalpala**

**Teuvo Salminen**

**Reino Hanhinen**

Toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

### **YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsingissä 16. päivänä helmikuuta 2005

**PricewaterhouseCoopers Oy**

KHT-yhteisö

**Pekka Nikula**

KHT

YIT-konsernin ja sen emoyhtiön YIT-Yhtymä Oyj:n hallinnoinnissa noudatetaan Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia ja kirjanpitolakia sekä Helsingin Pörssin sääntöjä ja ohjeita. Pääperiaatteet on määritelty YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksessä. YIT noudattaa hallinnoinnissa myös HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työntajain Keskusliiton joulukuussa 2003 antamaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance).

## Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa päätettäviä asioita ovat mm.:

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

Varsinaisen yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus, joka tekee esitykset kokouksessa käsiteltävistä asioista. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai mikäli osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, tai yhtiön tilintarkastaja sitä vaativat. Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokoukutsuun.

Kokoukutsu julkaistaan Helsingin Sanomissa ja Kauppalehdessä sekä yhtiön Internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan hallituksen jäseniksi ehdotettavat henkilöt. Edellytyksenä on, että henkilöitä ovat



kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 prosentin osuus yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, ja että ehdokkaat ovat antaneet suostumuksensa. Myös tilintarkastajaehdokkaan nimi ilmoitetaan.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka kymmenen päivää ennen yhtiökokousta on merkitty osakkeenomistajaksi yhtiön osakasluetteloon. YIT:llä on vain yhtä lajia osakkeita. Kukin osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta.

## Hallitus

Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus huolehtii konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä ohjaa ja valvoo konsernin toimintaa. Hallitus huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtävänä on edistää YIT-kon-

sernin ja kaikkien YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

## Hallituksen tehtävät

Hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty helmikuussa 2004 tarkistetussa työjärjestyksessä. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista. Sellaisia ovat mm.:

- toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valinta ja heidän palkastaan, palkkioistaan ja muista toimitusjohtajan ehtoista sopiminen
- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen ja hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen ja ehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä

- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- johtamisjärjestelmien toiminnan varmistaminen
- riskienhallinnan periaatteiden ja tavoitteiden hyväksyminen
- konsernin arvojen vahvistaminen.

### Hallituksen kokoonpano ja toimikausi

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Yhtiökokouksessa 18.3.2004 valittiin kuusi jäsentä:

- Sinituote Oy:n toimitusjohtaja Ilkka Brotherus
- Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja Eino Halonen
- YIT-Yhtymä Oyj:n konsernijohtaja Reino Hanhinen
- KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Antti Herlin
- Tapiola-ryhmän pääjohtaja Asmo Kalpala
- Jaakko Pöyry Group Oyj:n toimitusjohtajan sijainen Teuvo Salminen.

Hallituksen jäsenet esittelään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 102-103 sekä yhtiön Internet-sivuilla. Toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Päätökset hallituksessa tehdään enemmistöpäätöksin ja äänten mennessä tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee. Jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on täyttänyt 67 vuotta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Järjestäytymiskokouksessaan 24.3.2004 hallitus valitsi puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen. Vuonna 2004 hallituksen kokouksia oli 11 kappaletta, joista puhelinkokouksia oli yksi. Keskimääräinen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 92,4.

Reino Hanhista lukuun ottamatta hallituksen jäsenet ovat riippumattomia YIT:stä. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia YIT:n merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenillä on monipuolinen, toi-

siaan täydentävä kokemus ja osaaminen eri aloilta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain. Hallituksen jäsenet toimittavat arvionsa hallituksen toiminnasta hallituksen puheenjohtajalle viimeistään tammikuun loppuun mennessä.

### Hallituksen valiokunnat

Hallitus valitsi keskuudestaan 24.3.2004 kolmijäsenisen tarkastusvaliokunnan (Audit Committee). Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Ilkka Brotherus (puheenjohtaja), Eino Halonen ja Teuvo Salminen. He kaikki ovat YIT:stä riippumattomia hallituksen jäseniä.

Hallitus on vahvistanut tarkastusvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen ohjaus ja valvonta.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2004 aikana kolme kertaa. Muita valiokuntia hallituksella ei ole.

### Hallituksen jäsenten palkitseminen

Yhtiökokouksessa 18.3.2004 päätettiin maksaa muille kuin konsernin palveluksessa oleville hallituksen jäsenille palkkiota koko toimikaudelta seuraavasti:

· puheenjohtaja	36 000 euroa (= 3 000 euroa/kk)
· varapuheenjohtaja	32 400 euroa (= 2 700 euroa/kk)
· jäsenet	28 800 euroa (= 2 400 euroa/kk)

Palkkio päätettiin maksaa kokonaan kerralla siten, että 40 prosentilla hankitaan kunkin hallituksen jäsenen nimiin ja lukuun YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeita Helsingin Pörsissä ja loppuosa maksetaan rahana käytettäväksi ennakonpidätystä varten. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota hallituksen ja tarkastusvaliokunnan kokouksista 250 euroa kokoukselta. Matkoilta päivärahaa maksetaan valtion matkustussäännön mukaan.

Hallituksen jäsenille ostettiin 4.5.2004 YIT:n osakkeita hintaan 16,00 euroa/kpl seuraavasti:

· puheenjohtaja	900 kpl
· varapuheenjohtaja	810 kpl
· jäsenet	720 kpl

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin vuonna 2004 palkkioita yhteensä 190 920 euroa. YIT:n ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

### Toimitusjohtaja

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

YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 1987 lähtien toiminut diplomi-insinööri Reino Hanhinen (s. 1943), joka 1.6.2000 nimitettiin myös konsernijohtajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja, diplomi-insinööri Esko Mäkelä (s. 1943). Heitä koskevat tarkemat henkilötiedot sekä YIT:n osakkeiden ja optioiden omistustiedot ovat vuosikertomuksen sivulla 103.

### Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen ja toimitusuhteen ehdot

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimitusuhteen ehdoista. Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2004 säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 438 012 euroa ja tulospalkkiota 164 328 euroa eli palkkaa ja tulospalkkiota yhteensä 602 340 euroa. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia toimitusjohtajalle jaettiin vuoden 2004 aikana 3 570 kappaletta. Toimitusjohtajan sijaiselle maksettiin vuonna 2004 säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 234 142 euroa ja tulospalkkiota 53 000 euroa eli

palkkaa ja tulospalkkiota yhteensä 287 142 euroa. D-optio-oikeuksia hänelle jaettiin 1 785 kappaletta. Toimitusjohtajan sijainen merkitsi vuonna 2004 optioiden perusteella 8 000 kappaletta YIT:n osakkeita. Johdon tulospalkkiot määräytyvät yhtiön strategisten kannattavuus- ja kasvun kehittämissä tavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

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

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2004 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

### Konsernin johtoryhmä

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

YIT-konsernin johtoryhmän muodostavat:

- YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja, konsernijohtaja (puheenjohtaja)
- YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja (varapuheenjohtaja)
- YIT Building Systems Oy:n toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja
- YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja

- YIT Teollisuus Oy:n toimitusjohtaja
- YIT Primatel Oy:n toimitusjohtaja
- konsernin viestintäjohtaja
- konsernin yritys suunnittelujohtaja

Johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä YIT:n osakkeiden ja optioiden omistustiedot esitetään vuosikertomuksen sivuilla 103-104 sekä yhtiön Internet-sivuilla.

### Konsernin johtoryhmän palkitseminen

Hallitus päättää konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista. Vuonna 2004 johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, maksettiin vuonna 2004 säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 918 366 euroa ja tulospalkkiota 152 982 euroa eli palkkaa ja tulospalkkiota yhteensä 1 071 348 euroa. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia heille jaettiin vuoden 2004 aikana yhteensä 8 420 kappaletta. Johtoryhmän jäsenet, pois lukien toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, merkitsivät vuonna 2004 optioiden perusteella 3 660 kappaletta YIT:n osakkeita.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen eläkeikä on 60 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

### Sisäpiirihallinto

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

Asemansa perusteella pysyviä sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja sekä päävastuullinen tilintarkastaja. Tehtäviensä perusteella pysyvästi sisäpiiriläisiä ovat konsernin johtoryhmän jäsenet, hallinnosta, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta, viestinnästä ja sijoitajasuhteista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvään sisäpiiriin kuuluvat konsernin neljän toimialan emoyhtiöiden hallitusten jäsenet sekä niiden toimitusjohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 50 henkilöä.

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

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

### Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2004

	Osake	C-optio	D-optio
Hallitus (ilman toimitusjohtajaa)	2 190 720	-	-
Toimitusjohtaja*)	77 384	16 080	7 854
Varatoimitusjohtaja**)	60 100	4 040	3 927
Konsernin johtoryhmä (ilman toimitusjohtajaa ja varatoimitusjohtajaa)	8 860	14 800	23 243

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

\*\*) Varatoimitusjohtaja on konsernin johtoryhmän jäsen.

## **Tilintarkastus**

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kevään 2004 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n (PwC) tarkastamaan vuoden 2004 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Pekka Nikula, KHT.

Vuonna 2004 tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 1,0 milj. euroa. Lisäksi tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 0,3 milj. euroa.

## **Liiketoiminnan organisointi ja sisäinen valvonta**

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

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

Toimialojen sisällä kullakin liiketoiminta- ja maaryhmällä on oma johtoryhmänsä. Niiden keskeisenä tehtävänä on liiketoiminnan suunnitteluun ja tuloseurantaan sekä toiminnan kehittämiseen liittyvät asiat. Pääsääntöisesti kuukausittain

kokoontuvissa johtoryhmissä on mukana myös henkilöstön edustajia.

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

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

## **Sisäinen tarkastus**

Yhtiössä ei ole erillisesti organisoitua sisäisen tarkastuksen toimintoa. Liiketoiminnan ja varainhoidon johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä on kuvattu edellisessä kappaleessa. Konsernin tilintarkastaja arvioi osana toiminnan laillisuusvalvontaa myös yhtiön sisäisen valvontajärjestelmän toimivuutta. Sisäinen tarkastus kuuluu myös hallituksen tarkastusvaliokunnan valvomiin asioihin.

## **Riskienhallinta**

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Konsernijohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnan suunnittelusta, organisoinnista, seurannasta ja viestinnästä konsernissa. Kokonaisvastuuseen sisältyvät mm. strategiset riskit sekä yrityskulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvät riskit. Konsernijohtaja raportoi hallitukselle. Toimialajohto tunnistaa ja arvioi kukin oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekee varautumissuunnitelman niiden varalle. Toimialojen johdolla on vastuu oman toimialansa riskienhallinnan toteutuksesta ja he raportoivat konsernijohtajalle.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja rapor-

toimintajärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuu sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Vastuu riskien tunnistamisesta ja niihin varautumisesta on ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavilla yksiköillä, liiketoimintaryhmillä ja toimialoilla.

Integroidun riskienhallinnan lähtökohtana on yhtiön kokonaisriskiposition hallinta koko konsernin näkökulmasta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Tehokkaalla riskienhallinnalla pyritään minimoimaan yhtiön kokonaisriskiä ja siten kasvattamaan yhtiön arvoa. Tarkempi kuvaus YIT:n riskienhallintapolitiikasta on luettavissa vuosikertomuksen sivulta 72 ja yhtiön Internet-sivuilla.

## **Puheenjohtaja**

### **Ilkka Brotherus**

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

YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998–2000, hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002 sekä tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2004. Riippumaton hallituksen jäsen.

#### **Keskeinen työkokemus:**

Hackman Housewares Oy, toimitusjohtaja 1987–1988, Havi Oy, toimitusjohtaja 1981–1986, Mestarikustannus Oy, toimitusjohtaja 1979–1981.

#### **Muut luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston puheenjohtaja vuodesta 1996, Amer-Yhtymä Oyj, hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja vuodesta 2000, Veho Group Oy Ab, hallituksen jäsen vuodesta 2003.

#### **Osakeomistus:**

738 500 YIT:n osaketta.

## **Varapuheenjohtaja**

### **Eino Halonen**

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2003 sekä tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004. Riippumaton hallituksen jäsen.

#### **Keskeinen työkokemus:**

Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola, toimitusjohtaja 1998–1999, Merita Nordbanken, varatoimitusjohtaja 1998, Merita Pankki Oy, johtaja 1995–1997 ja aluepankinjohtaja 1988–1995, johtokunnan jäsen 1996–1997, Kansallis-Osake-Pankki, 1971–1995.

#### **Muut luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksen jäsen vuodesta 2000, Pohjola-Yhtymä Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003, Rakentajain Konevuokraamo Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2003.

#### **Osakeomistus:**

810 YIT:n osaketta.



## **JÄSENET**

### **Reino Hanhinen**

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos, YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja vuodesta 2000.

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989–2000.

#### **Keskeinen työkokemus:**

Perusyhtymä Oy, toimitusjohtaja 1986–1987, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja 1985–1986, Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja 1976–1985, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö 1974–1976 ja työpäällikkö 1968–1974.

#### **Osake- ja optio-omistus:**

77 384 YIT:n osaketta.

Vuoden 2002 C-optioita 16 080 kappaletta ja D-optioita 7 854 kappaletta.



### **Antti Herlin**

s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003.

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2004. Riippumaton hallituksen jäsen.

#### **Keskeinen työkokemus:**

KONE Oyj, konsernin pääjohtaja vuodesta 1996, hallituksen varapuheenjohtaja 1996–2003 ja hallituksen jäsen vuodesta 1991.

#### **Muut luottamustehtävät:**

Elinkeinoelämän keskusliitto EK, hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2005, Teknologiateollisuus ry, hallituksen jäsen vuodesta 1996, ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2005, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen vuodesta 2001 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2004.

#### **Osakeomistus:**

1 441 420 YIT:n osaketta.



### **Asmo Kalpala**

s. 1950, kauppatieteiden maisteri, Tapiolaryhmän pääjohtaja vuodesta 1994 ja Tapiolayhtiöiden hallitusten puheenjohtaja vuodesta 1987.

YIT:n hallituksen jäsen 1984–1990, hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen 1990–2000, hallituksen varapuheenjohtaja 2000–2003 ja jäsen vuodesta 2003. Riippumaton hallituksen jäsen.

#### **Keskeinen työkokemus:**

Eläke-Tapiola, toimitusjohtaja 1987–1997, Henki-Tapiola, toimitusjohtaja 1987–1994, Vahinko-Tapiola, toimitusjohtaja 1987–1994, Metsäliitto-yhtymä, taloushallinnon johtaja 1984–1986, Tapiola-yhtiöt, luottojohtaja 1983–1984, Aura-yhtiöt, sijoitusjohtaja 1980–1983 ja apulaisjohtaja 1979–1980, Tilintarkastustoimisto Salmi, Virkkunen & Helenius, tilintarkastaja 1973–1978.

#### **Muut luottamustehtävät:**

Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto, hallituksen jäsen vuodesta 1988, Vakuutusalan työnantajayhdistys ry, hallituksen jäsen vuodesta 1988, LTT Tutkimus Oy, hallituksen jäsen vuodesta 1988, M-real Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 1990, Elinkeinoelämän Valtuuskunta EVA, varapuheenjohtaja vuodesta 2000, Suomen Kulttuurirahasto, hallituksen jäsen vuodesta 2001.

#### **Osakeomistus:**

720 YIT:n osaketta.



# Konsernin johtoryhmä

## **Teuvo Salminen**

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001 ja tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004. Riippumaton hallituksen jäsen.

### **Keskeinen työkokemus:**

Jaakko Pöyry Group Oyj, liiketoimintaryhmän johtaja 1997–1999, talousjohtaja 1988–1997 ja taluspäällikkö 1985–1988, osakkaana tilintarkastustoimistossa 1978–1984.

### **Muut luottamustehtävät:**

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen vuodesta 1999, Capman Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2001.

### **Osakeomistus:**

9 270 YIT:n osaketta.



## **Puheenjohtaja**

### **Reino Hanhinen**

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja vuodesta 2000. Konsernin palveluksessa vuodesta 1968.

### **Keskeinen työkokemus:**

Perusyhtymä Oy, toimitusjohtaja 1986–1987, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja 1985–1986, Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja 1976–1985, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö 1974–1976 ja työpäällikkö 1968–1974.

### **Luottamustehtävät:**

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989–2000.

### **Osake- ja optio-omistus:**

77 384 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 C-optioita 16 080 kappaletta ja D-optioita 7 854 kappaletta.



## **Varapuheenjohtaja**

### **Esko Mäkelä**

s. 1943, diplomi-insinööri, MBA, YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja vuodesta 1987, vastuualueena konsernin hallinto- ja talousasiat. Konsernin palveluksessa vuodesta 1965.

### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja 1986–1987, Perusyhtymä Oy, konsernihallinnon johtaja 1982–1986 ja apulaisjohtaja 1981–1982, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, aluejohtaja (Saudi Arabia) 1977–1980, apulaisjohtaja 1972–1977 ja kehityspäällikkö 1970–1972.

### **Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (LEL), hallituksen jäsen vuodesta 1992 ja puheenjohtaja vuodesta 2003, PPTH-Norden Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2000, Air-Ix Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2004.

### **Osake- ja optio-omistus:**

60 100 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 C-optioita 4 040 kappaletta ja D-optioita 3 927 kappaletta.



## **JÄSENET**

### **Ilpo Jalasjoki**

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

### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Talonrakennus-liiketoimintaryhmän johtaja 1999–2000, YIT Tolonen Oy, toimitusjohtaja 1987–1999, Kummila Oy, asuntotuotantojohtaja 1981–1987, Rakennusliike Eero Keränen Oy, teknillinen johtaja 1979–1981, Asuntohallitus, toimistoinsinööri 1977–1979, VTT, tutkija 1975–1977.

### **Luottamustehtävät:**

Rakennusteollisuus RT, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2005, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, hallituksen ja työvaliokunnan jäsen vuodesta 2005, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen vuodesta 2004.

### **Osake- ja optio-omistus:**

Ei omista YIT:n osakkeita.

Vuoden 2002 D-optioita 3 927 kappaletta.



### **Juha Kostainen**

s. 1965, diplomi-insinööri, hallintotieteiden tohtori, YIT:n yritys-suunnittelujohtaja vuodesta 2003. Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

### **Keskeinen työkokemus:**

YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 2001–2003, Tampereen kaupunki, elinkeinojohtaja 1997–2001, Finn-Medi Tutkimus Oy, toimitusjohtaja 1995–1997, Prizztech Oy, toimitusjohtaja 1992–1995.

### **Osake- ja optio-omistus:**

Ei omista YIT:n osakkeita.

Vuoden 2002 D-optioita 1 254 kappaletta.



### **Hannu Leinonen**

s. 1962, diplomi-insinööri, YIT Primatel Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2001. Konsernin palveluksessa vuodesta 2002.



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

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 30.12.2004. Luvut sisältävät henkilöiden omat sekä heidän alaikäisten lastensa ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset. Kuu-kausittain päivitettävät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n Internet-sivuilta.

## Tilintarkastaja

### Keskeinen työkokemus:

Sonera Telecom, johtaja 1999–2001, Sonera Oyj, Verkkopalvelut, johtaja 1996–1999, Skanska Oy, ostopäällikkö 1994–1996, Haka Oy, ostopäällikkö 1992–1994 ja tutkimusinsinööri 1989–1992.

### Osake- ja optio-omistus:

Ei omista YIT:n osakkeita. Vuoden 2002 D-optioita 3 927 kappaletta.

### Veikko Myllyperkiö

s. 1946, valtiotieteen maisteri, YIT:n viestintäjohtaja vuodesta 2001. Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.



### Keskeinen työkokemus:

Rakennusteollisuuden Keskusliitto, johtaja 1991–2000, Suomen Rakennusurakoitsijaliitto, asiamies 1984–1991, VTT, rakennustalouden tutkija 1971–1984.

### Osake- ja optio-omistus:

3 200 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 C-optioita 2 430 kappaletta ja D-optioita 2 354 kappaletta.

### Juhani Pitkääkoski

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



### Keskeinen työkokemus:

YIT Installaatiot Oy, toimitusjohtaja 2002–2003, YIT Teollisuus Oy, varatoimitusjohtaja 2000–2002, YIT Service Oy, toimitusjohtaja 1998–2000, YIT-Yhtymä Oy, yksikönjohtaja 1997–1998, Oy Huber Teollisuus Ab, toimitusjohtaja 1994–1996, Oy Huber Ab, tehdaspalveluyksikön johtaja 1991–1994 ja lakimies 1988–1991, Suomen sähköurakoitsijaliitto, lakimies 1986–1988.

### Luottamustehtävät:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen vuodesta 2004.

### Osake- ja optio-omistus:

2 000 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 C-optioita 8 040 kappaletta ja D-optioita 3 927 kappaletta.

### Raimo Poutiainen

s. 1954, diplomi-insinööri, YIT Teollisuus Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2003. Konsernin palveluksessa vuodesta 1978.



### Keskeinen työkokemus:

YIT Industria Oy, toimitusjohtaja vuodesta 2002, YIT Power Oy, toimitusjohtaja 1988–2002, Oy Wärtsilä Ab, Ylivieskan tehdas, teknillisen osaston päällikkö 1980–1987.

### Osake- ja optio-omistus:

2 660 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 D-optioita 3 927 kappaletta.

### Sakari Toikkanen

s. 1967, tekniikan lisen-siaatti, YIT Building Systems Oy:n varatoimitusjohtaja vuodesta 2003. Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.



### Keskeinen työkokemus:

YIT-Yhtymä Oyj, yrityssuunnittelujohtaja 2001–2003, YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja 1999–2000 ja laatupäällikkö 1997–1998, TKK, tutkija 1993–1996.

### Osake- ja optio-omistus:

1 000 YIT:n osaketta. Vuoden 2002 C-optioita 4 330 kappaletta ja D-optioita 3 927 kappaletta.

Johtoryhmän sihteerinä toimii YIT:n hallintojohtaja, diplomi-insinööri **Antero Saari-lahti**.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 30.12.2004. Luvut sisältävät henkilöiden omat sekä heidän alaikäisten lastensa ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset. Kuu-kausittain päivitettävät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n Internet-sivuilta.

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



# Sijoittajasuhdetoiminnan periaatteet

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

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

YIT noudattaa kahden viikon hiljaista jaksoa ennen tulostiedotteidensa julkistamista. Sinä aikana yhtiön edustajat eivät kommentoi eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia. Closed period -ajat löytyvät sijoittajakalenterista yhtiön nettisivuilta.

## IR-yhteystiedot

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

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

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

Tiedottaja Virva Salmivaara  
puhelin 020 433 2781  
matkapuhelin 040 830 8091  
faksi 020 433 3746  
sähköposti virva.salmivaara@yit.fi

YIT-Yhtymä Oyj  
Sijoittajasuhteet  
PL 36, 00621 HELSINKI



*YIT oli vuonna 2004 toistamiseen paras suomalainen pörssi-yhtiö sijoittajasuhteiden hoitamisessa. Regi Research & Strategin tekemässä tutkimuksessa kysyttiin runsaalta 200 analyytikolta ja salkunhoitajalta käytännön kokemuksia siitä, kuinka pörssi-yhtiöt kommunikoivat pääomamarkkinoiden kanssa. Palkintoa vastaanottamassa sijoittajasuhdepäällikkö Petra Thorén ja varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä.*

# YIT:tä seuraavat analyttikot



Ainakin alla mainitut analyttikot tekevät sijoitusanalyysjä YIT:stä:

<b>Yitys/analyttikko</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Sähköposti</b>
<b>Alfred Berg Finland Oyj Abp</b>		
Tuomas Ratilainen	(09) 2283 2738	tuomas.ratilainen@alfredberg.fi
<b>Carnegie Investment Bank AB, Suomen sivukonttori</b>		
Miikka Kinnunen	(09) 6187 1241	miikka.kinnunen@carnegie.fi
<b>Credit Agricole Cheuvreux Nordic AB</b>		
David Halldén	+46 8 723 5170	dhallden@cheuvreux.com
<b>Deutsche Bank AG, Helsinki Branch Global Equities</b>		
Timo Pirskanen	(09) 2525 2553	timo.pirskanen@db.com
<b>eQ Pankki</b>		
Kalle Karppinen	(09) 2312 3314	kalle.karppinen@eQonline.fi
<b>Enskilda Securities</b>		
Tommy Ilmoni	(09) 6162 8720	tommy.ilmoni@enskilda.fi
<b>Evli Pankki Oyj</b>		
Mika Karppinen	(09) 4766 9643	mika.karppinen@evli.com
<b>FIM Pankkiiriliike Oy</b>		
Jari Westerberg	(09) 6134 6217	jari.westerberg@fim.com
<b>Handelsbanken Capital Markets</b>		
Gustav Lucander	010 444 2409	gustav.lucander@handelsbanken.fi
<b>Impivaara Securities Ltd</b>		
Jeffery Roberts	+44 20 7284 3937	impivaara@pomor.com
<b>Kaupthing Bank Oyj</b>		
Mika Metsälä	(09) 4784 0241	mika.metsala@kaupthing.fi
<b>Mandatum Pankkiiriliike Oy</b>		
Robin Johansson	010 2364 828	robin.johansson@mandatum.fi
<b>Opstock Oy</b>		
Henri Parkkinen	(09) 404 4409	henri.parkkinen@oko.fi

## Keskeiset tiedotteet vuonna 2004

- 14.1.2004** Toimenpideohjelma Ruotsin YIT Building Systems -liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi eteni suunnitellusti.
- 5.2.2004** YIT kertoi rakentavansa korkeatasoisen asuntoalueen VR:n vanhalle konepaja-alueelle Vallilaan.
- 20.2.2004** YIT:n vuoden 2003 liikevaihto nousi 2,4 miljardiin euroon ja liikevoitto 98,6 milj. euroon. Building Systems -liiketoiminnan osto teki YIT:stä johtavan kiinteistö-tekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön Pohjoismaissa.
- 18.3.2004** Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2003 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osingoksi päätettiin 1,20 euroa osakkeelta. Hallitukseen valittiin uutena jäsenenä Kone Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Antti Herlin väistyvän Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtajan Mikko Kivimäen tilalle. Yhtiöjärjestystä päätettiin muuttaa siten, että osakkeen nimellisarvo muutettiin kahdesta eurosta yhdeksi euroksi (splittaus). Vuoden 2002 optio-ohjelman ehtoja muutettiin vastaavasti. Lisäksi päätettiin antaa uusia optio-oikeuksia uuden Building Systems -toimialan palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville johto- ja avainhenkilöille.
- 24.3.2004** Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilkka Brotherus ja jäseniksi Eino Halonen ja Teuvo Salminen.
- 4.5.2004** Tammi-maaliskuussa YIT:n liikevaihto kasvoi edellisvuotisesta 65 prosenttia ja oli 713,1 milj. euroa. Liikevoitto nousi 28,0 milj. euroon.
- 1.6.2004** Hallinto-oikeus määräsi YIT:n maksamaan vuodelta 1997 määrätyn jälkiveron viivästysseuraamuksineen. YIT on hakenut valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.
- 23.6.2004** YIT Shipins Oy:stä tuli YIT:n täysin omistama tytäryhtiö, kun YIT Kiinteistötekniikka Oy osti Kvaerner Masa-Yards Oy:lta sen omistamat 40 prosenttia osakekannasta.
- 30.6.2004** YIT ilmoitti Ruotsissa toimivien YIT Building Systems AB:n ja YIT Calor AB:n yhdistyvän ja muodostavan YIT AB -nimisen yhtiön 1.10.2004 alkaen.
- 5.8.2004** Tammi-kesäkuussa YIT:n liikevaihto oli 1,5 miljardia euroa ja liikevoitto 60,2 milj. euroa.
- 20.8.2004** YIT sai historiansa suurimpiin kuuluvan teollisuuden investointirakan Fortumin Diesel-hankkeesta koskien tuotantolinjan mekaanisia asennuksia.
- 23.9.2004** YIT tarkensi strategisia tavoitetasojaan paremmin konsernin nykyistä rakennetta vastaaviksi. Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetasoa nostettiin aiemmasta 18 prosentista 20 prosenttiin. Omavaraisuusasteen tavoitetasoa alennettiin aiemmasta 40 prosentista 35 prosenttiin. Liikevaihdon kasvutavoitteena pysyi edelleen 5–10 prosentin keskimääräinen kasvu vuosittain. Osingonjakotavoitteena säilyi 30–50 prosenttia tuloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.
- 2.11.2004** Tammi-syyskuussa YIT:n liikevaihto oli 2 223,9 milj. euroa ja liikevoitto 97,2 milj. euroa.
- 16.12.2004** YIT osti tontin läntisestä Moskovasta ja kertoi aloittavansa sopimuksen myötä asuntorakentamisen myös Moskovan kaupungissa.
- 22.12.2004** YIT kertoi aloittavansa noin 50 miljoonan euron arvoisen logistiikkakeskuksen rakentamisen Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen läheisyyteen Vantaalle.



*Suomen eduskunnan lisärakennuksen vihkiäisiä vietettiin syyskuussa 2004.*



*Kartanonpuiston pien- ja kerrostaloalue Espoossa*

## **Aluekehityshanke**

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

## **Design & Build**

Design & Build -mallissa asiakas määrittelee hankkeen lähtökohdat, kuten toimitusvaatimukset, materiaaliratkaisut, aikataulun ja taloudellisen kehysten. YIT vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja tarvittaessa myös ylläpitopalveluista kiinteään hintaan.

## **Elinkaaripalvelu, elinkaaritoimitus, elinkaarivastuu**

Elinkaarivastuuhankkeissa investoinnin toteuttaja ottaa vastuun sekä investoinnin suunnittelusta ja toteutuksesta että ylläpidosta, käytettävyydestä ja elinkaarikustannuksista esimerkiksi 15–30 vuodeksi. Elinkaarivastuuhankkeeseen voi kuulua myös yksityisrahoituksen ja toimintaympäristössä tarjottavien palvelujen järjestäminen.

## **Huoltoseisokki**

Seisokilla tarkoitetaan laitoksen pysäyttämistä määrätyn ajaksi perusteellisempaa tarkastusta, korjausta, huoltoa, uusimista tai tuotannon muutostöitä varten. Tavallisesti tuotannon paineiden takia ei ole mahdollisuutta suurten remonttien toteuttamiseen.

## **Lähitukipalvelut**

Tietoverkkopalveluissa lähitukipalvelu sisältää mm. työasemien ohjelmistojen asennukset, päivitykset sekä käyttäjien tuen. Lisäksi lähituki huolehtii työasemien takuuaikaiset korjaukset, huollot sekä työasemien siirrot.

## **Perustajaurakointi**

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

## **PPP-malli, public-private partnership**

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä toteutettavista ppp-malleissa toteutukseen voi sisältyä elinkaarivastuu ja rahoituksen järjestäminen sekä erilaisten projektiyhtiömallien hyödyntäminen. Mallissa voidaan esimerkiksi sopia, että rakennuksen omistava rahoitusyhtiö vuokraa tilat julkisyhteisölle sovituksi ajaksi ja että rakentaja vastaa rakennuksen kunnossapidosta ja palvelujen järjestämisestä sen elinkaaren ajan.

## **Talotekninen kokonaisratkaisu (Total technical solution)**

Kiinteistö- eli talotekniikkaan kuuluvat lämpö-, vesi-, ilma-, sähkö- ja automaatiojärjestelmät, sprinkleri, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistöjen tietoverkot niin asuntoihin, toimitiloihin kuin teollisuustiloihin. Talotekninen kokonaisratkaisu sisältää useampien järjestelmien suunnittelun ja toteutuksen. Ratkaisussa varmistetaan järjestelmien yhteensopivuus ja niiden toteutus voidaan järjestää kustannustehokkaasti.

# YIT-konsernin organisaatio

<b>YIT-Yhtymä Oyj</b>		Konsernijohtaja <i>Reino Hanhinen</i>			
Konserniviestintä <i>Veikko Myllyperkiö</i>	<b>Konsernipalvelut</b>				
Yrityssuunnittelu <i>Juha Kostiainen</i>	Varatoimitusjohtaja <i>Esko Mäkelä</i>				
	Rahoitus <i>Jaakko Mäkynen</i>	Laskenta <i>Leila Vanhanen</i> <i>Simo-Pekka Niemi</i> (1.5.2005 alkaen)	Sijoittajasuhteet <i>Petra Thorén</i>		
	<b>Hallinnointipalvelut</b>				
	Hallintojohtaja <i>Antero Saarilahti</i>				
	Henkilöstöasiat <i>Leena Lomakka</i>	Lakiasiat <i>Jorma Liisanantti</i>	Logistiikka <i>Tutu Wegelius-Lehtonen</i>	Tietohallinto <i>Reino Myllymäki</i>	
	Toimitilapalvelut <i>Sanna Sianoja</i> <i>Oiva Siltanen</i>	Vakuutuspalvelut <i>Hannu Hakkarainen</i>	YIT Kalusto <i>Kimmo Karppanen</i>	YIT Tietotekniikka Oy <i>Jari Virsunen</i>	
<b>Kiinteistötekniset palvelut</b>		YIT Building Systems Oy Toimitusjohtaja <i>Juhani Pitkääkoski</i>			
Varatoimitusjohtaja <i>Sakari Toikkanen</i>	YIT Kiinteistö- tekniikka Oy	YIT Sverige AB Ruotsi	YIT Building Systems AS	YIT A/S	
Kehitys <i>Kalle-Pekka Sävelkoski</i>	Suomi	Toimitusjohtaja <i>Kari Kallio</i>	Norja	Tanska	
Talous <i>Tuula Haataja</i>	Venäjä		Toimitusjohtaja <i>Arne Malonæs</i>	Toimitusjohtaja <i>Leo G Sorensen</i>	
	Toimitusjohtaja <i>Antti Rantanen</i>				
	Varatoimitusjohtaja <i>Pekka Hämäläinen</i>				
<b>Rakentamispalvelut</b>		YIT Rakennus Oy Toimitusjohtaja <i>Ilpo Jalasjoki</i>			
Kehitys ja markkinointi <i>Tom Sandvik</i>	Asuntorakentaminen <i>Jouko Kemppinen</i>	Toimitilat <i>Saku Sipola</i>	Infrapalvelut <i>Juhani Kuusisto</i>	Kansainvälinen toiminta	
Talous <i>Tenho Nissinen</i>	Talonrakennus <i>Pasi Suutari</i>			<i>Timo Lehmus</i> <i>Mikko Rekola</i> (4.3.2005 asti)	
<b>Teollisuuden palvelut</b>		YIT Teollisuus Oy Toimitusjohtaja <i>Raimo Poutiainen</i>			
Hallinto ja kehitys Varatoimitusjohtaja <i>Christer Nyström</i>	YIT Service Oy <i>Juha Moisio</i>	YIT Industria Oy <i>Raimo Poutiainen</i>			
Talous <i>Taina Heikkilä</i>					
<b>Tietoverkkopalvelut</b>		YIT Primatel Oy Toimitusjohtaja <i>Hannu Leinonen</i>			
Liiketoiminnan tuki ja kehitys <i>Antti Nurminen</i>	Asiakasratkaisut <i>Hannu Lehtinen</i>	Asiakaspalvelu <i>Matti Kärkkäinen</i>			
Talous <i>Tiina Salmi</i>					

### YIT-Yhtymä Oyj

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

### KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

#### YIT Building Systems Oy

PL 222 (Mäkitorpantie 3b)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 2830  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 1860867-1

Suomi

#### YIT Kiinteistö- tekniikka Oy

PL 7 (Iso-livarintie 10-12)  
21531 PAIMIO  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 7101

PL 222 (Mäkitorpantie 3b)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3840

etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 0146519-2

Ruotsi

#### YIT Sverige AB

Box 1810 (Armégatan 40)  
SE-17122 Solna, RUOTSI  
Puhelin +46 8 705 3200  
Faksi +46 8 735 6494  
etunimi.sukunimi@yit.se  
www.yit.se

Norja

#### YIT Building Systems AS

Ole Deviks vei 10  
Box 6260 Etterstad  
NO-0603 Oslo, NORJA  
Puhelin +47 22 87 4000  
Faksi +47 22 87 4910  
etunimi.sukunimi@yit.no  
www.yit.no

Tanska

#### YIT A/S

Vejlevej 123  
DK-7000 Fredericia, TANSKA  
Puhelin +45 7623 2323  
Faksi +45 7623 2121  
etunimi.sukunimi@yit.dk  
www.yit.dk

Viro

#### YIT BS Estonia AS

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

Latvia

#### YIT BS Latvia SIA

Tiraines str. 3a  
Rīga, LV-1058  
LATVIA  
Tel. +371 7 063659  
Fax +371 7 063604  
etunimi.sukunimi@yit.lv  
yitbs@yit.lv

Liettua

#### YIT Technika UAB

Saltoniskiu str. 14  
LT-08105 Vilna, LIETTUA  
Puhelin +370 5 273 8200  
Faksi +370 5 273 8222  
etunimi.sukunimi@yit.lt  
www.yit.lt

Venäjä

#### OOO YIT Elmek

Profsojuznaya ul. 23  
RU-117997 Moskova, VENÄJÄ  
Puhelin +7 095 960 2200  
Faksi +7 095 956 3292  
etunimi.sukunimi@yit.ru  
www.yit.ru

#### ZAO YIT-Peter

Primorskij pr. 52  
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ  
Puhelin +7 812 320 6201  
Faksi +7 812 320 6206  
etunimi.sukunimi@yit-peter.ru  
www.yit-peter.ru

### RAKENTAMISPALVELUT

#### YIT Rakennus Oy

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

#### Asuntorakentaminen

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

#### Asuntomyynti

Arkadiankatu 2  
00100 HELSINKI  
Puhelin 020 433 2990  
Faksi 020 433 2934

#### YIT Tolonen Oy

Raatihuoneenkatu 17  
13100 HÄMEENLINNA  
Puhelin 020 433 6000  
Faksi 020 433 6050  
Y-tunnus 0205365-9

#### Talonrakennus

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

#### Toimitilat

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3741

#### Infrapalvelut

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 2565

#### Kansainvälinen toiminta

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

#### AS FKSM

Pärnu mnt. 105  
EE-11312 Tallinna, VIRO  
Puhelin +372 665 2100  
Faksi +372 665 2101  
etunimi.sukunimi@fksm.ee  
www.fksm.ee

#### YIT Celtnieciba SIA

K. Ulmaņa gatve 2  
LV-1004, Riika, LATVIA  
Puhelin +371 7 606 900  
Faksi +371 7 606 901  
yit@yit.lv  
www.yit.lv

#### AB YIT Kausta

Naglijo g. 4a  
LT-3014 Kaunas, LIETTUA  
Puhelin +370 37 452 348  
Faksi +370 37 452 212  
etunimi.sukunimi@yitkausta.lt  
www.yitkausta.lt

#### UAB YIT Kausta Bustas

Savanoriu-katu 174a  
LT-2009, Vilna, LIETTUA  
Puhelin +370 3265 3075  
Faksi +370 3265 3075  
bustas@yitkausta.lt  
www.yitkausta.lt

#### Moskovan edustusto

Tverskaja-Jamskaja-katu. 5, 9.  
krs, rak. A  
RU-125047 Moskova, VENÄJÄ  
Puhelin +7 095 258 8255  
Faksi +7 095 258 8257  
etunimi.sukunimi@yit.ru  
www.yit.ru

#### ZAO YIT Ramenje

Privolnaja-katu 77,  
RU-109156 Moskova, VENÄJÄ  
Puhelin +7 095 700 8413  
Faksi +7 095 700 8413  
etunimi.sukunimi@yit.ru  
www.yit.ru

#### ZAO YIT Lentek

Primorskij pr., 52  
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ  
Puhelin +7 812 430 5002,  
+358 (0)9 4242 8261  
Faksi +7 812 430 3375  
etunimi.sukunimi@lentek.ru  
www.lentek.ru

#### YIT Environment Oy

PL 36 (Panuntie 6)  
00621 HELSINKI  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 2066  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 1068411-9

## TEOLLISUUDEN PALVELUT

### YIT Teollisuus Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3a)  
01511 VANTAA  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3502  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 1860875-1

### YIT Industria Oy

PL 88 (Wärtsiläntie 4)  
84101 YLIVIESKA  
Puhelin 020 433 4400  
Faksi (08) 423 226  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 0700072-4

### YIT Service Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3a)  
01511 VANTAA  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3876  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi  
Y-tunnus 0831001-1

### Oy Botnia Mill Service Ab

PL 54 (Robert Huberin tie 3a)  
01511 VANTAA  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 3876  
www.botniamillservice.fi

## TIETOVERKKOPALVELUT

### YIT Primatel Oy

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

## Toimipaikat:

### Etelä-Suomi

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

### Kaakkois-Suomi

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

### Itä-Suomi

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

### Länsi-Suomi

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

### Lounais-Suomi

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

### Pohjois-Suomi

PL 337 (Paulaharjuntie 20)  
90501 OULU  
Puhelin 020 433 111  
Faksi 020 433 6665



*YIT toimii paikallisesti kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa.*

**YIT-Yhtymä Oyj**

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

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