

# Vuosikertomus 2002

Asuminen | Työmpäristöt | Julkisyhteisöt | Teollisuus | Tietoliikenne

Tehdään se yhdessä. YIT

# Sisällysluettelo


Tietoja sijoittajille 3
YIT lyhyesti 4
Vuosi 2002 lyhyesti 5
Konsernijohtajan katsaus 6
Strategia 8
Markkinanäkymät 12
Kehitystoiminta 16
Yhteiskuntavastuu 20

YIT Rakennus Oy 30
- Talonrakennus 32
- Kiinteistöpalvelut 37
- Infrapalvelut 40
- Kansainvälinen toiminta 42

YIT Installaatiot Oy 44
- Kiinteistötekniikka 46
- Teollisuuden palvelut 48
- Skandinavia-liiketoimintaryhmä 50

YIT Primatel Oy 54

Tilinpäätös
- Hallituksen toimintakertomus 59
- Tuloslaskelma 67
- Tase 68
- Rahoituslaskelma 70
- Tilinpäätöksen liitetiedot 71
- Viisivuotiskatsaus 74
- Osake ja osakkeenomistajat 92
- Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus 96

Analyytikot 97
Keskeisimmät pörssitiedotteet 98
Hallinnointi 99
Hallitus ja tilintarkastaja 102
Konsernin johtoryhmä 103
Organisaatio 104

Yhteystiedot 105

# Tietoja sijoittajille



## Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 13.3.2003 klo 15.00 yhtiön pääkonttorissa, osoite Panuntie 11, 00620 Helsinki. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkaalla, joka 3.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 10.3.2003 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteeseen YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki, puhelimitse numeroon 020 433 2453 tai 020 433 2257 tai sähköpostitse pirkko.pesonen@yit.fi tai liisa.nordberg@yit.fi. Mahdolliset valtakirjat toimitetaan edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan päättymiseen mennessä.

## Osinko

Hallitus on päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2002 maksetaan osinkoa 0,90 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka täsmäytyspäivänä 18.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksu alkaa 25.3.2003.

*Hallitus on päättänyt ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2002 maksetaan osinkoa 0,90 euroa osakkeelta.*

## Taloudelliset katsaukset 2003

YIT-Yhtymä Oyj julkaisee vuotta 2002 koskevan tilinpäätöstiedotteen 13.2.2003 ja vuosikertomuksen viikolla 10. Osavuosikatsaukset vuonna 2003 julkaistaan seuraavasti:

| | |
|---|---|
| Osavuosikatsaus tammi-maaliskuulta | 6.5.2003 |
| Osavuosikatsaus tammi-kesäkuulta | 1.8.2003 |
| Osavuosikatsaus tammi-syyskuulta | 30.10.2003 |

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi, englanniksi ja ruotsiksi. Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille. Osavuosikatsauksia ei paineta, vaan ne julkaistaan pörssitiedotteena ja yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Taloudellisia katsauksia voi tilata osoitteesta:
YIT-Yhtymä Oyj, Konserniviestintä, PL 36, 00621 Helsinki
Sähköposti tuula.niinikoski@yit.fi
Puhelin 020 433 2467
Faksi 020 433 3746
Internet www.yit.fi

## Osoitteenmuutokset

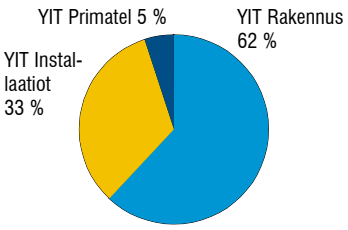
Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan. Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 361, 00131 Helsinki.

## Sijoittajasuhteet

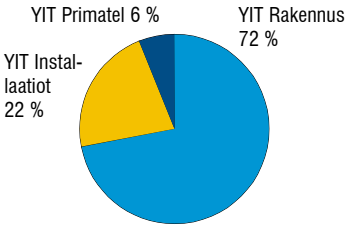
YIT-Yhtymä Oyj, Sijoittajasuhteet, PL 36, 00621 Helsinki
Sijoittajasuhdepäällikkö Petra Thorén
Puhelin 020 433 2635
Faksi 020 433 3725
Sähköposti petra.thoren@yit.fi

# YIT lyhyesti

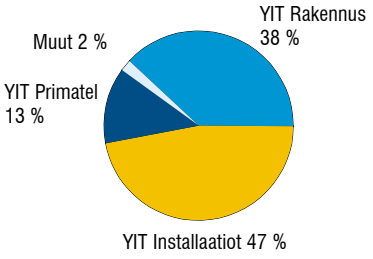
**Liikevaihto**




**Liikevoitto**




**Henkilöstö**




YIT:n missio on rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille. Tarjoamme palveluita asumiseen, työympäristöihin, julkisyhteisöille, teollisuuteen ja tietoliikenteeseen. Palveluketjumme ulottuu suunnittelusta ja toteutuksesta kunnossapitoon kaikilla toimintasektoreilla.

Vuonna 2002 konsernin liikevaihto oli 1,8 miljardia euroa ja liikevoitto 90 miljoonaa euroa. YIT:läisiä on lähes 13 000, joista 3 000 työskentelee ulkomailla. Päämarkkina-aluettamme ovat Suomen lisäksi Skandinavia, Baltian maat ja Venäjä.

Vuosi 2002 oli YIT:n 90. toimintavuosi. Yleinen Insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa vuonna 1912.

## YIT-konsernin rakenne

**YIT-Yhtymä Oyj**
Konsernijohto
Konsernipalvelut

| YIT Rakennus Oy | YIT Installaatiot Oy | YIT Primatel Oy |
|---|---|---|
| Talonrakennus<br>Kiinteistöpalvelut<br>Infrapalvelut<br>Kansainvälinen toiminta | Kiinteistötekniikka<br>Teollisuuden investointipalvelut<br>Teollisuuden kunnossapitopalvelut<br>Skandinavia | Televerkot<br>Mobiiliverkot<br>Kiinteistöverkot<br>Erillisliiketoiminta |
| Liikevaihto vuonna 2002<br>1 111,8 M€<br>Liikevoitto vuonna 2002<br>70,3 M€<br>Henkilöstö 31.12.2002<br>4 843 | Liikevaihto vuonna 2002<br>581,7 M€<br>Liikevoitto vuonna 2002<br>21,1 M€<br>Henkilöstö 31.12.2002<br>5 927 | Liikevaihto 1.6.-31.12.2002<br>95,8 M€<br>Liikevoitto 1.6.-31.12.2002<br>6,0 M€<br>Henkilöstö 31.12.2002<br>1 619 |

# Vuosi 2002 lyhyesti



YIT-konsernin vuoden 2002 liikevaihto kasvoi 9 prosenttia ja oli 1 763,0 miljoonaa euroa (2001: 1 623,1 M€). Kansainvälisen liiketoiminnan osuus kasvoi 20 prosentista 22 prosenttiin liikevaihdosta. Kesäkuun alussa YIT-konserniin liitetyn tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän YIT Primatelin osuus liikevaihdosta oli 95,8 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 89,8 miljoonaa euroa (99,7 M€). Liikevoittoprosentti oli 5,1 (6,1). Edellisen vuoden liikevoittoon sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli edellisen vuoden tasolla.

Sijoitetun pääoman tuotto pysyi hyvällä tasolla ja oli 17,8 prosenttia (21,6 %). Yritysostoista huolimatta myös omavaraisuusaste pysyi vahvana ja oli 38,2 prosenttia (40,3 %).

Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa oli 28 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 938,8 miljoonaa euroa (735,8 M€). Siitä 27 prosenttia (24 %) oli ulkomaisia tilauksia. Neljäsosa konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Osa tästä liiketoiminnasta koostuu töistä, jotka eivät ole mukana tilauskannassa.

YIT on palveluyritys, jonka ydinliiketoimintaa ovat investointi- ja ylläpitopalvelut. Jotta toimialaluokitus vastaisi paremmin YIT:n nykyistä rakennetta, yhtiö siirtyi elokuussa Helsingin Pörssissä toimialaryhmään Muut palvelut.

Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,90 euroa osakkeelta (0,85 €).

*YIT:n liikevaihto oli 1 763 M€ ja liikevoitto 90 M€. Tilauskanta vuoden lopussa oli 939 M€.*

## Avainluvut

| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto, M€ | **1 763,0** | 1 623,1 |
| - muutos edellisestä vuodesta | **8,6 %** | 31,4 % |
| Liikevoitto, M€ | **89,8** | 99,7 |
| - % liikevaihdosta | **5,1 %** | 6,1 % |
| Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€ | **77,6** | 88,8 |
| Tilikauden tulos, M€ | **43,0** | 61,6 |
| Oma pääoma, M€ | **373,2** | 350,4 |
| Korollinen nettovelka, M€ | **104,1** | 110,7 |
| Taseen loppusumma, M€ | **1 038,2** | 916,4 |
| Bruttoinvestoinnit, M€ | **60,6** | 75,1 |
| Tilauskanta 31.12., M€ | **938,8** | 735,8 |
| Tulos/osake, € | **1,49** | 2,14 |
| Tulos/osake, €, ilman jälkiveroa | **1,86** | |
| Oma pääoma/osake, € | **12,54** | 11,92 |
| P/E-luku | **11,3** | 6,3 |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **17,8 %** | 21,6 % |
| Oman pääoman tuotto | **12,2 %** | 19,1 % |
| Omavaraisuusaste | **38,2 %** | 40,3 % |
| Velkaantumisaste (gearing) | **28,2 %** | 31,9 % |
| Henkilöstö keskimäärin | **11 990** | 10 118 |

**Vuoden lopun valuuttakurssit**

| | | **2002** | 2001 |
|---|---|---|---|
| 1 EUR = | USD | **1,0487** | 0,8813 |
| | GBP | **0,6505** | 0,6085 |
| | SEK | **9,1528** | 9,3012 |
| | NOK | **7,2756** | 7,9515 |
| | EEK | **15,6466** | 15,6466 |
| | RUB | **33,506** | 26,875 |

Konsernijohtajan katsaus:

# YIT toteuttaa kasvustrategiaa

## YIT jatkaa aktiivista osingonjakopolitiikkaa

YIT-Yhtymä Oyj:n liikevaihto kasvoi viime vuonna 9 prosenttia 1,8 miljardiin euroon. Tulos ennen satunnaiseriä vuodelta 2002 oli 77,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2001 tulokseen sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten vertailukelpoinen tulos oli edellisen vuoden tasoa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,8 prosenttia ja omavaraisuusaste 38,2 prosenttia. Tilauskanta kasvoi 28 prosenttia 939 miljoonaan euroon. Hallituksen osingonjakoehdotus yhtiökokoukselle on 0,90 euroa osakkeelta. YIT:n päämääränä on tulevaisuudessakin tasaisesti kehittyvä osinkotuottovirta osakkeenomistajillemme.

## Strategiaa toteutetaan suunnitelmallisesti

YIT tavoittelee kannattavaa kasvua. Taloudelliset tunnuslukutavoitteemme ovat liikevaihdon kasvu 10 - 15 prosenttia vuodessa, sijoitetun pääoman tuotto 18 prosenttia ja omavaraisuusaste 40 prosenttia.

YIT on kasvattanut liikevaihtoaan viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin 14 prosenttia vuodessa ja nostanut samalla sijoitetun pääoman tuoton 18 prosentin tasolle. Omavaraisuusaste on kasvun vaatimista yritysostoista huolimatta pysynyt vahvana hyvän tuloksen ansiosta. Olemme voineet pitää osakkeen efektiivisen nettotuoton tänä aikana hyvällä 5 - 6 prosentin tasolla. Osinkoa on viime vuosina jaettu noin 40 prosenttia tuloksesta, mikä on vastannut osingonjakopolitiikkamme puoliväliä (30 - 50 prosenttia tuloksesta verojen ja vähemmistöosuuksien jälkeen).

YIT:n suhdanneriippuvuutta on vähennetty laajentamalla huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin alueilla. Riittävän kasvualueilta hankitun tonttikannan avulla on lisätty perustajarakentamista ja vähennetty urakkatuotannon osuutta rakennustoiminnasta.

## Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin

YIT siirtyi elokuussa 2002 Helsingin Pörssin toimialaryhmään Muut palvelut.

Vaikka YIT onkin Suomen suurin rakentaja, se ei enää kilpaile samassa sarjassa pelkästään rakennusyritysten kanssa. YIT on myös markkinajohtaja Suomen ja Ruotsin teollisuuden putkistotoimituksissa sekä Suomen tietoliikenneverkkojen rakentamisessa ja kunnossapidossa. Teknisten huolto- ja kunnossapitopalveluiden osuus on vajaa neljännes liikevaihdosta. Palveluiden osuus liiketoiminnastamme kasvaa.

YIT Installaatioiden palvelut teollisuudelle ja kiinteistönomistajille sekä YIT Primatelin palvelut tietoliikenneverkkojen omistajille ovat työvaltaisia asiantuntijapalveluita. Niistä yli puolet kuuluu tasaiseen huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaan. Myös rakentaminen on yhä enemmän palvelua ja asiakkaiden tarpeiden aistimista. Asuntoja ja toimitiloja suunnitellaan alusta alkaen yhdessä käyttäjien kanssa

## Kansainvälisen toiminnan kasvu nopeutuu

Liiketoimintaa on hajautettu myös maantieteellisesti laajentumalla Skandinaviassa yritysostoilla teollisuuden ja kiinteistötekniikan investointi- ja kunnossapitomarkkinoille. Nämä markkinat ovat yli kolminkertaiset Suomen markkinoihin verrattuna.

Baltian maissa YIT:n rakennustoiminnan kapasiteettia on kasvatettu yritysostoilla. Tytäryhtiöt toimivat jo kaikissa Baltian maissa. Näillä alueilla valmistaudutaan EU:n seuraavaan laajentumisvaiheeseen vuonna 2004, jolloin investointivauhti todennäköisesti kasvaa vielä nykyisestään.

Venäjällä YIT on toiminut yhtäjaksoisesti yli 40 vuoden ajan. Venäjän talouden nykyinen positiivinen kehitysvaihe merkitsee YIT:lle potentiaalisia markkinoita investointien toteutuksessa. Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon ja Japanin Moskovan suurlähetystön urakat kasvattavat Venäjän vientiprojektien liikevaihtoa vuosina 2003 ja 2004 samalla, kun YIT:n asuntojen perustajaurakointi laajenee merkittävästi Pietarissa ja Baltian suurimmissa kaupungeissa.

Neljäsosa YIT:n 13 000 työntekijästä työskentelee Suomen rajojen ulkopuolella.

## YIT toimii Suomen kasvualueilla

Noin viisi prosenttia Suomen väestöstä on vuosittain vaihtanut asuinkuntaa. Useita vuosia jatkunut nuorten ihmisten muutto aiheuttaa muuttovoittoalueilla pitkän aikaa myös luonnollista väestönkasvua. Väestönkasvun seurauksena asuntojen, päiväkotien, koulujen, hoitoalan rakennusten sekä kaupallisten ja julkisten palvelurakennusten tarve lisääntyy.

Kasvukeskuksissa sijaitseva toimipisteverkko tarjoaa YIT:lle koko maan volyymikehitystä paremmat markkinanäkymät myös pitkällä aikavälillä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun väestön arvioidaan kasvavan 200 000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä.

## Pohjoismaiden energiainvestoinnit lisääntyvät

Lähivuosina kaikissa Pohjoismaissa joudutaan merkittävästi lisäämään energiantuotantoinvestointeja. YIT Industrian ja YIT Skandinavian asiantuntemus sekä asennus- ja valmistuskapasiteetti suuntautuvat juuri näille markkinoille. Teollisuuden ja energiahankkeiden toteuttamiseen liittyy aina myös merkittävä rakennustekninen osuus. YIT Rakennuksen ja YIT Installaatioiden yhdistetyllä osaamisella ja suorituskyvyllä voidaan näille markkinoille tarjota myös suuria kokonaistoimituksia.

## YIT on haluttu työnantaja

Teknillisten korkeakoulujen ja ammattikorkeakoulujen valmistumisvaiheessa olevat opiskelijat nimesivät keväällä 2002 YIT:n neljänneksi halutuimmaksi työnantajaksi Nokian, VTT:n ja UPM-Kymmenen jälkeen. YIT tarjoaakin henkilöstölleen haastavan urakehitysmahdollisuuden. Maine hyvänä työnantajana perustuu myös tyypillisesti pitkiin työsuhteisiin ja ammattitaidon arvostukseen. Jokainen YIT:läinen on tärkeä. YIT:n osaamiskeskus kehittää jatkuvasti henkilöstön ammattitaitoa liikkeenjohdon koulutusohjelmalla ja mittavilla henkilöstön valmennusohjelmilla yhteistyössä omien ja ulkopuolisten koulutuslaitosten kanssa.

## Hyvää elinympäristöä

YIT on palveluyhtiö, jonka ydinliiketoimintana ovat investointi- ja ylläpitopalvelut. Palvelupaletissamme on monipuolisia suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluita asumisen, työympäristöjen, julkisyhteisöjen, teollisuuden ja tietoliikenteen tarpeisiin. Tehtävämme on luoda hyvää teknistä elinympäristöä ja pitää se ajanmukaisessa toimintakunnossa. Asiakkaamme sijoittavat nykyaikaisen yhteiskunnan toiminnan ja hyvinvoinnin perusrakenteisiin, kuten koteihin, tuotanto- ja palvelurakennuksiin sekä energia-, tietoliikenne- ja logistisiin verkkoihin.

## Tehdään se yhdessä

Asiakkaalla on lupa luottaa siihen, että hänen hankkeensa tehdään parhaalla mahdollisella ammattitaidolla. Haluamme, että YIT:hen voidaan yhdistää sellaiset ominaisuudet kuin asiakaslähtöisyys, luotettavuus ja yhteistyökyky.

Paras palvelu syntyy hyvällä yhteistyöllä. Haluamme olla kumppanina asiakkaan kanssa hänen hankkeissaan. Tehdään se yhdessä on lupauksemme ja viestimme siitä, että olemme mukana tekemässä parempaa elinympäristöä ihmiselle – yhdessä asiakkaan kanssa.




## Vakaa kehitys jatkuu vuonna 2003

YIT:n toiminnassa ei kahden viime vuoden aikana tapahtunut vastaavaa suhdannenotkahdusta kuin Suomen taloudessa. YIT:n liikevaihto ja tilauskanta kasvoivat voimakkaasti ja kannattavuus säilyi hyvänä. Toiminta useilla maantieteellisillä alueilla ja toimialoilla tasaa jatkossakin yksittäisten sektoreiden suhdannevaihtelujen vaikutusta YIT-Yhtymän liikevaihtoon ja tulokseen.

Hyvät asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osakkeenomistajat, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Kiitän myös kaikkia YIT:läisiä työpanoksesta yhteisen menestyksemme eteen. Vuosi 2002 oli YIT:n 90. toimintavuosi. Kokemuksen tuoma toimintavarmuus ja palveluyrityksen aikaisempaa monipuolisempi osaaminen ovat asiakkaidemme käytettävissä myös tulevina vuosikymmeninä.

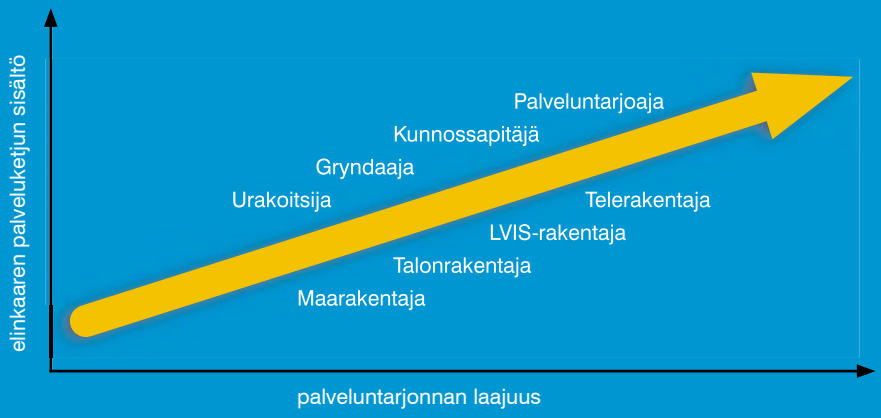


Reino Hanhinen
konsernijohtaja

# 8 Toiminta-ajatuksen lähtökohtana on investoinnin koko elinkaari

*YIT auttaa asiakkaita investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointien arvon.*

**Palveluketjun strateginen kehittyminen**




***YIT:tä on kehitetty johdonmukaisesti hankkeen koko elinkaaren kattavaksi palveluyritykseksi.***

**Päästrategia strategiakaudella 2003 - 2005 on kannattava kasvu**

YIT:n konsernistrategia tähtää toiminta-ajatuksen mukaisesti elinkaaren mittaisen palveluketjun tarjontaan ja hallintaan kaikilla konsernin liiketoimintasektoreilla. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan.

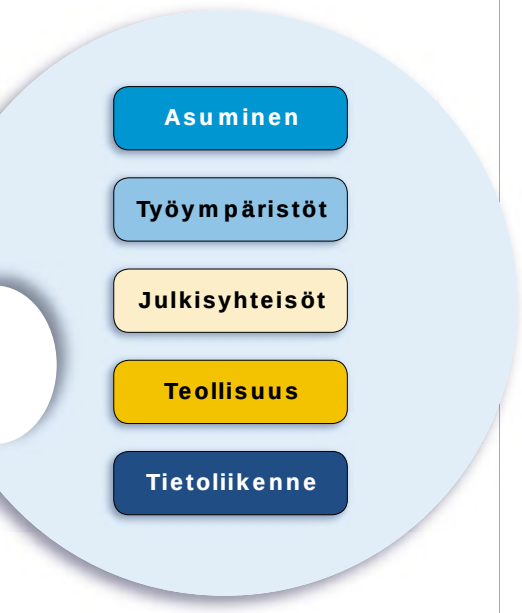
Kotimaan rakentamisessa tavoitteena on johtavan aseman säilyttäminen ja vahvistaminen. Rakennus- ja kiinteistöklusterin voimakas muutoskehitys luo YIT:lle hyvät edellytykset kasvavien markkinoiden hyödyntämiselle. Kasvun painopistealueita ovat vapaarahoitteinen asuntotuotanto kasvukeskuksissa sekä korjausrakentaminen. YIT:n erityisvahvuutena on kasvukeskusten keskeisillä paikoilla sijaitseva hyvä tonttikanta ja jatkuva kehitystyö.

Kiinteistötekniikka on YIT:lle erittäin merkittävä kasvualue sekä kotimaassa että muissa Pohjoismaissa. Kasvua tuetaan sekä pidentämällä palveluketjua että laajentamalla teknistä osaamista. Teollisuuden investointipalveluissa tähdätään markkinajohtajuuden vahvistamiseen Skandinaviassa.

YIT laajensi palveluntarjontaansa viime vuonna tietoliikenneverkkoihin ostamalla alan markkinajohtajan Primatelin. Tietoliikenneverkoissa siirrettävän tiedon määrän kasvu ja laajakaistaliittymien mahdollistamat uudet palvelut lisäävät tarvetta verkkojen rakentamis- ja ylläpitopalveluille sekä kasvattavat liittymien ja telepalveluiden kysyntää. Tämä osaltaan vaikuttaa positiivisesti YIT Primatelin tulevaisuuden näkymiin.

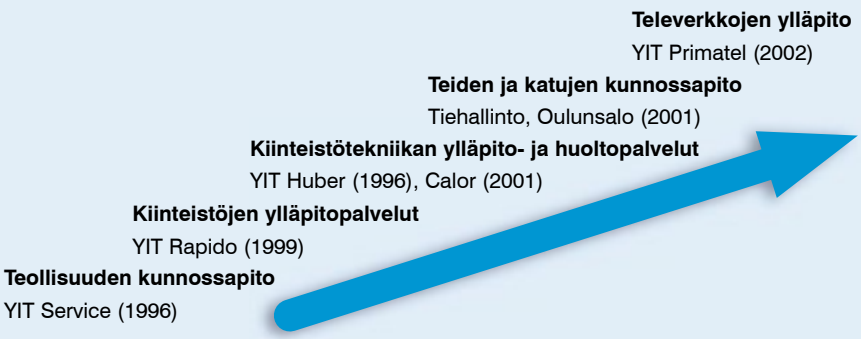
Teollisuuden, tietoliikenneverkkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-konsernin strategiana on kasvattaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevia kunnossapitopalveluja eri asiakassegmenteille.

YIT:n kansainvälisen toiminnan painopiste rakentamisessa on Itämeren alueella, missä tähdätään paikallistoiminnan kehittämiseen vahvistamalla etabloitumista tärkeimmillä kohdealueilla Baltiassa ja Venäjällä. Teollisuuden ja kiinteistötekniikan palveluissa kansainvälinen toiminta painottuu Skandinaviaan ja muualle Länsi-Eurooppaan.




***Palvelupaletissamme on monipuolisia suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitopalveluita asumiseen, työympäristöjen, julkisyhteisöjen, teollisuuden ja tietoliikenteen tarpeisiin.***

## YIT:n elinkaaren mittainen palveluketju




***Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan.***

YIT kehittää järjestelmällisesti toimintaansa palveluyrityksenä ja liiketoiminta-alojensa vastuullisena edelläkävijänä. Tuote- ja palveluvalikoimaa kehitetään voimakkaasti uuden teknologian avulla. YIT:n monipuolinen osaaminen luo tähän hyvät synergiset edellytykset. Kehitystyötä tuetaan myös verkottumalla eri alojen johtavien yritysten kanssa.

Yrityskulttuurin osalta päämääränä on palvelu- ja laatukulttuurin sekä yhteistoiminnan vahvistaminen koko organisaatiossa. Henkilöstön osaamista konsernin kilpailu- ja yli-voimatekijänä vahvistetaan mittavalla koulutuksella.

## Johdonmukaisesti kohti taloudellisia tunnuslukutavoitteita

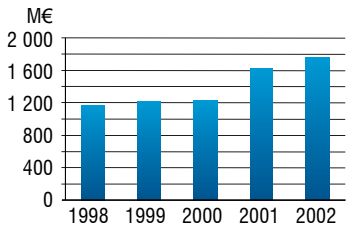
YIT-Yhtymän sijoittajastrategiset tavoitteet vahvistettiin vuonna 1998. Asetetut tavoitetasot on pääosin saavutettu. Viime vuoden strategiatarkistuksen yhteydessä omavaraisuus-asteen tavoitetaso muutettiin 45 prosentista 40 prosenttiin. Alempi omavaraisuusaste vastaa paremmin konsernille asetettuja kasvu- ja sijoitetun pääoman tuottotavoitteita.

## Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot ja toteuma 1998 - 2002

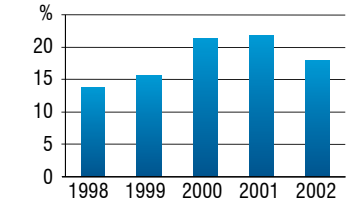
| | Tavoite-taso | 2002 | 2001 | 2000 | 1999 | 1998 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Liikevaihdon vuosikasvu, % | 10 - 15 | **8,6** | 31,4 | 1,1 | 4,7 | 24,1 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 18 | **17,8** | 21,6 | 21,2 | 15,5 | 13,7 |
| Omavaraisuusaste, % | 40 | **38,2** | 40,3 | 40,2 | 41,6 | 37,3 |
| Osingonjako, % | 30 - 50 | **48,4*** | 39,7 | 39,5 | 37,7 | 43,0 |

***** Prosentti laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa jälkiveroa ei ole otettu huomioon (ks. sivu 59).

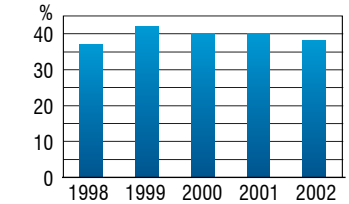
**Liikevaihto**



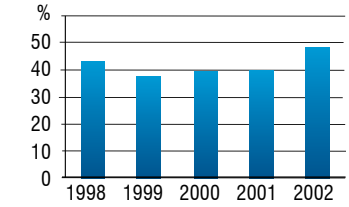

**Sijoitetun pääoman tuotto**




**Omavaraisuusaste**




**Osingonjako**



## Liiketoimintaryhmien kilpailustrategiat




**Talonrakentamisen** strategisena painopistealueena on vapaarahoitteisen asuntotuotannon, erityisesti pientalotuotannon, voimakas kehittäminen ja kasvattaminen. Toiminta painottuu valtakunnallisiin kasvukeskuksiin, joiden keskeisten alueiden strategisilla maanhankinnoilla varmistetaan kilpailukyvyn säilyminen. Tehokkaan ja joustavan rakentamisen avulla pystytään tarjoamaan eri asiakassegmenteille juuri heidän haluamiaan asunto- ja toimitilatilaratkaisuja ja tuotteita.



**Kiinteistöpalveluiden** visiona on olla kiinteistöklusterin johtava palveluyritys, jolla on kattava palveluketju investointien suunnittelusta ja toteutuksesta ylläpitoon. Liiketoimintaryhmän tavoitteena on yhdessä YIT:n muiden yksiköiden kanssa kehittää nykyaikaisia ja joustavia tilaratkaisuja ja palveluja kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille.



**Infrapalveluiden** tavoitteena on olla maan johtava infrastruktuurin rakentamis- ja ylläpitopalvelujen tarjoaja. Pitkään kokemukseen sekä nykyaikaiseen kalustoon ja tekniikkaan perustuva osaaminen muodostaa pohjan kannattavalle toiminnalle. YIT tähtää alan edelläkävijäksi, kun infraklusterin kunnossapitomarkkinat avautuvat yhä enemmän kilpailulle.



**Kansainvälisen toiminnan** tavoitteena on olla merkittävä paikallinen rakentaja Baltian maissa, Pietarissa ja Moskovassa. Vesi- ja ympäristötekniikan erikoisosaamisen kilpailukykyä parannetaan voimakkaan kehitystyön kautta. Makroflexin polyuretaanieristeiden brandia ja markkinointia kehitetään voimakkaasti.



**Kiinteistötekniikka** tarjoaa kaikki kiinteistötekniikkaan liittyvät palvelut kiinteistön koko elinkaaren ajalle. Tavoitteena on liiketoiminnan kannattava kasvattaminen palvelujen kehittämisen ja yritysostojen kautta kaikilla päätoiminta-alueilla.

**Teollisuuden investointipalveluiden** ydinliiketoimintaa ovat putkisto- ja säiliöurakointi sekä laiteasennukset teollisuudelle ja laitetoimittajille. Investointipalveluiden tavoitteena on säilyttää markkinajohtajuus Suomessa ja Ruotsissa sekä tähdätä voimalaitosten putkistotoimittajana entistä merkittävämmäksi eurooppalaiseksi toimijaksi.



**Teollisuuden kunnossapitopalveluiden** tavoitteena on tarjota teollisuuden tuotantolaitoksille palveluita, jotka varmistavat laitoksen häiriöttömän tuotannon ja sitä kautta tuottavuuden parantumisen. Kun teollisuudessa jatkuu keskittyminen omaan ydinliiketoimintaan ja kunnossapidon ulkoistukset lisääntyvät, liiketoimintaryhmän tavoitteena on lisätä osuuttaan kasvavilla markkinoilla.



**Skandinavia**-liiketoimintaryhmä on Ruotsissa alan suurimpia toimijoita kiinteistötekniikassa ja teollisuuden investointipalveluissa. Liiketoimintaryhmä hakee aktiivisesti kasvumahdollisuuksia myös muista Pohjoismaista.



**YIT Primatel** on johtava tietoliikennetekninen osaaja, joka rakentaa ja ylläpitää tietoliikenneverkkoja sekä toimittaa teleliittymiä ja -palveluja operaattorien asiakkaille. Osaaminen kattaa kiinteät televerkot, mobiiliverkot sekä kiinteistöjen tieto- ja turvaratkaisut päätelaitteineen. YIT Primatelin tavoitteena on kasvaa kaikilla YIT-konsernin toiminta-alueilla. Ulkoistusten lisääntyminen antaa merkittävän kasvun mahdollisuuden. Kehityksessä ollaan aktiivisesti mukana konsernin kotimarkkina-alueella.

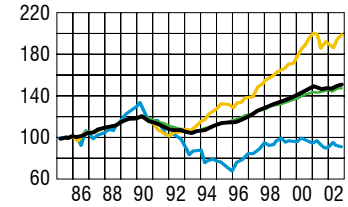


12

# Markkinatilanne jatkuu ennusteiden mukaan vakaana YIT:n päätoimialoilla ja markkina-alueilla

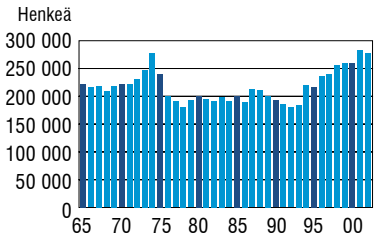
**Kokonaistuotanto pääelinkeinoittain**

Vol.indeksi 1985=100, kausitas.




Lähde: Tilastokeskus 9.12.2002

**Kuntien väliset muutot**




1-12/2002: 276 978

Lähde: Tilastokeskus, 15.1.2003

## Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuun 2002 suhdannekatsauksessaan Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2003. Se vastaa kansantuotteen kasvun pitkäaikaista keskiarvoa. BKT:n kasvu nopeutui vuoden 2001 matalasuhdanteen 0,7 prosentista 1,7 prosenttiin vuonna 2002. Investoinnit vähenivät 2,4 prosenttia vuonna 2002. ETLA arvioi niiden lisääntyvän 2,5 prosenttia vuoden 2003 aikana. Yksityinen kulutus lisääntyi 2,4 prosenttia ja kasvun arvioidaan jatkuvan 2,9 prosentin vauhdilla vuonna 2003. Palkkoja ja työehtoja koskeva kaksivuotinen valtakunnallinen tulopoliittinen sopimus ja ostovoiman kasvu ovat pitäneet kotitalouksien luottamuksen taloutensa kehitykseen vakaana. Vienti kääntyi nousuun vuoden 2002 toisella neljänneksellä ja koko vuoden kasvun arvioidaan olleen 1,6 prosenttia. Vuonna 2003 ETLA ennustaa viennin kasvavan 3,7 prosenttia.

ETLA arvioi Suomen BKT:n kasvavan vuoteen 2006 asti keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa ja teollisuustuotannon 4,2 prosenttia vuodessa. Yksityisten palvelualojen tuotanto kasvaa vajaat 4 prosenttia, mutta julkisen sektorin kasvu jää noin kahteen prosenttiin vuodessa. Rakentaminen kääntyy ETLAn mukaan 1,8 prosentin kasvuun tänä vuonna ja se lisääntyy vuoteen 2006 asti keskimäärin runsaat 3 prosenttia vuodessa. Rakennusteollisuus RT ry:n ja Suomea Euroconstructissa edustavan VTT:n arvion mukaan Suomen rakennusmarkkinat pysyvät vakaina. Kumpikin arvioi rakentamisen määrän vähentyneen vuonna 2002 yhden prosentin. Vuodelle 2003 molemmat ennustavat yhden prosentin kasvua.

Jo useita vuosia jatkunut muuttoliike ylläpitää edelleen asuntojen kysyntää Suomen kasvukeskuksissa. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan vuonna 2002 vaihtoi 277 000 henkeä asuinkuntaa. Muuttajien määrä on noin viisi prosenttia Suomen väkiluvusta.





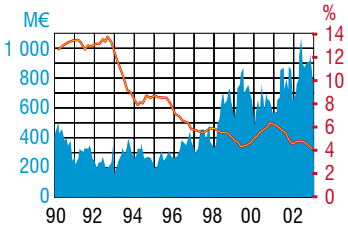
*Suomen viidennen ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 M€.*
*Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.*

Kesällä 2001 alkanut asuntokaupan vilkastuminen jatkui koko vuoden 2002 ajan. Edellytykset asuntojen kysynnän jatkumiselle ovat hyvät. Kysyntää tukee EMU-alueen suhteellisen vakaa ja matala korkotaso ja kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. VTT ja Rakennusteollisuus RT arvioivat, että vuonna 2002 Suomessa aloitettiin yhteensä 28 000 asunnon rakentaminen ja että vuonna 2003 aloitusmäärä hieman kasvaa.

Tyhjien teollisuus- ja liikerakennusten määrä Suomen kasvukeskuksissa on tällä hetkellä huomattavasti normaalitasoa alhaisempi. Sen sijaan toimistorakennusten vajaakäyttöaste on useissa kasvukeskuksissa noussut noin viiteen prosenttiin. Toimistorakennusten aloituksia vähennettiin voimakkaasti jo vuoden 2001 toisella vuosipuoliskolla, joten valmistuvien uusien toimistotilojen tarjonta on voimakkaasti supistumassa. Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin sekä kulutuksen ja palvelujen kasvu aiheuttavat edelleen julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten lisärakentamistarvetta.

Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita.

**Asuntoluottojen nostot ja asuntoluottokorot**

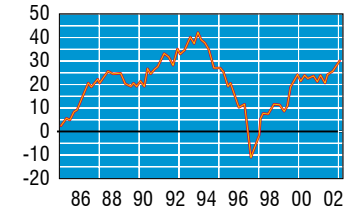



Kotitalouksien asuntoluottojen bruttonostot, M€
Kotitalouksien uusien asuntoluottojen keskikorko, %

Lähde: Suomen Pankki, 31.1. 2003

**Kotitalouksien näkemys lainanoton edullisuudesta**

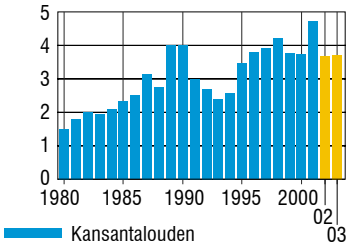
Saldoluku (myönteisten vastausten prosenttiosuus – kielteisten vastausten prosenttiosuus)




Lähde: Tilastokeskuksen kuluttajabarometri, 01/2003

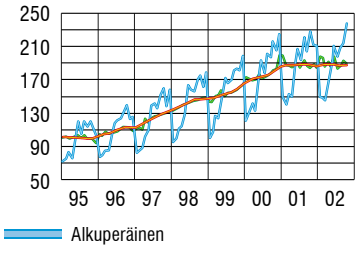
**Tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit Suomessa 1980 - 2003**

Mrd. € käyvin hinnoin




Lähde: Teollisuus ja Työnantajat 01/2003

**Rakentamisen liikevaihtoindeksi 1995 = 100**




Lähde: Tilastokeskus

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vilkastuvat moottoritie-, rata- ja satamainvestointien käynnistyessä Etelä-Suomessa. VTT arvioi MVR-investointien kasvavan Suomessa vuonna 2003 kolme prosenttia. Vuosaaren sataman, Turun moottoritien, Kehä III:n, Lahden oikoradan ja uuden ydinvoimalaitoksen vaatimat infrastruktuuri-investoinnit lisäävät maa- ja vesirakennustuotantoa useiden lähivuosien aikana.
Suomen viidennen ydinvoimalan rakentaminen aiheuttaa merkittäviä rakennusteknisiä, kiinteistöteknisiä ja teollisuusputkistotöitä. Voimalaitoksen lisäksi rakennetaan toimisto- ja sosiaalitiloja sekä asuntoja ja varastoja. YIT:n esivalmistustehtaiden osaaminen ja kapasiteetti sekä Suomessa että Calorilla Ruotsissa sopivat voimalaitoksen prosessiputkistojen, säiliöiden ja allasvuorauksen valmistamiseen ja asentamiseen. Voimalaitosten korkeapaineputkistojärjestelmien suunnittelussa, tuottamisessa, asentamisessa ja kunnossapidossa YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa. Kiinteistöihin liittyvän normaalin kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa asennetaan erilaisten laitetilojen ilmanvaihto-, jäähdytys-, palohälytys- ja palosammutusjärjestelmiä.

Ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 miljoonaa euroa. Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

ETLA arvioi YIT Installaatioiden kannalta tärkeiden Suomen teollisuuden investointien vähentyneen noin kymmenen prosenttia vuonna 2002. Yhteensä kansantalouden kiinteät investoinnit vähenivät 2,5 prosenttia. Vientialoilla kapasiteetin käyttöasteet nousevat vuonna 2003 vain vähän, joten investointikysynnässä ei odoteta suuria muutoksia. ETLA ennustaa kiinteiden investointien kasvavan 2,5 prosenttia vuonna 2003. Teollisuuden, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja tietoliikenneverkkojen kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä.

Laajakaistaliittymien sekä kiinteistöihin liittyvien tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvu jatkuu. Samoin lisääntyvät kiinteistöjen automaatio-, erilaiset valvonta- ja seurantajärjestelmät sekä niiden etähallinta. Kasvava laajakaistaliittymien määrä lisää myös taajamaverkkojen rakentamistarvetta, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Tietoliikennealalla vallinneen epävarmuuden takia operaattorit ovat siirtäneet investointejaan ja nostaneet samalla verkkojensa käyttöastetta. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuneiden investointien määrä on vähentynyt eikä investointien odoteta kasvavan merkittävästi vielä vuoden 2003 aikana. Langattomien lähiverkkojen kysyntä sen sijaan on kasvanut ja kasvun odotetaan edelleen jatkuvan.

Teleoperaattorit keskittyvät yhä enemmän ydinliiketoimintaansa palvelujen kehittämiseen ja myyntiin loppuasiakkaille ja ulkoistavat teknisiä verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja. Suomessa paikalliset puhelinyhtiöt ovat tähän mennessä ulkoistaneet pääasiassa kiinteän verkon rakentamista. Myös muiden toimintojen ulkoistaminen laajenee lähivuosina.

## Ruotsi

Ruotsalainen Konjunkturinstitutet (KI) arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin BKT:n kasvaneen 1,6 prosenttia ja ennusti vuosien 2003 ja 2004 kasvuksi 1,8 ja 2,8 prosenttia. KI arvioi kansantuotteen kasvun voimistuvan vuoden 2003 loppupuolelta alkaen kotitalouksien kulutuksen ja viennin vetämänä. Viennin kasvu kääntyi vuonna 2002 positiiviseksi 0,7 prosenttiin ja sen odotetaan vauhdittuvan 3,1 ja 6,9 prosenttiin vuosina 2003 ja 2004. Kiinteät investoinnit vähentyivät 3,5 prosenttia vuonna 2002. Konjunkturinstitutet ennustaa investointien kasvavan 1,5 ja 4,8 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. KI:n joulukuun suhdannebarometrissa Ruotsin teollisuus ei odottanut kasvua vielä vuoden 2003 alkukuukausina.

Ruotsin rakennusteollisuusliitto Sveriges Byggindustrier arvioi marraskuussa 2002 rakentamisen kasvaneen yhden prosentin vuonna 2002 ja kasvavan 3 ja 4 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. Euroconstruct arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin rakennustuotannon kääntyneen 0,7 prosentin kasvuun vuonna 2002 ja ennustaa 3,6 prosentin kasvua vuodelle 2003. Konjunkturinstitutin joulukuun suhdannebarometri ennakoi rakentamisen vähenevän vielä lähikuukausien aikana.

Suomen ja Ruotsin markkinoilla asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa molemmissa maissa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita. Ruotsalainen Industrifakta arvioi YIT:n Calorin näkökulmasta tärkeiden kiinteistötekniikkamarkkinoiden säilyvän vakaina tai hieman kasvavan vuonna 2003. Pohjoismaissa putkisto- ja säiliötoimitusten kysyntää lisäävät lähivuosina energiainvestoinnit, Norjan Snöhvit-kaasukentän rakentaminen ja eräät puunjalostusteollisuuden hankkeet.

Ruotsin LVIS-liitto VVS-Installatörerna arvioi Ruotsin installaatiomarkkinoiden kooksi noin 6 miljardia euroa vuonna 2001.

## Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Euroopan komissio julkisti marraskuussa Baltian maiden BKT-ennusteensa. BKT:n kasvuennusteet vuosille 2002 - 2004 ovat Virossa 4 - 5 prosenttia, Latviassa 5 - 6 prosenttia ja Liettuassa 4 - 5 prosenttia. Venäjällä kasvu on tänä ja ensi vuonna noin 4 prosenttia. Investoinnit ja rakentaminen kasvavat näissä maissa BKT:ta nopeammin.

Valmistautuminen EU:n jäsenyyteen vuonna 2004 on lisännyt teollisuus-, vesihuolto- ja ympäristöinvestointeja sekä toimitilarakentamista. Väestön tulotason kasvaessa uusien nykyaikaisten asuntojen kysyntä on käynnistynyt Baltian suurimmissa kaupungeissa ja Venäjällä. YIT:n tilauskanta on kasvanut alueella nopeasti kansainväliseen rahoitukseen perustuvien hankkeiden ja asuntotuotannon käynnistämisen ansiosta.

## Maailmanpoliittinen tilanne epävarma

Epävarman maailmanpoliittisen tilanteen pitkittyminen voi hidastaa talouskehitystä ja heikentää edellä kuvattuja markkinanäkymiä.

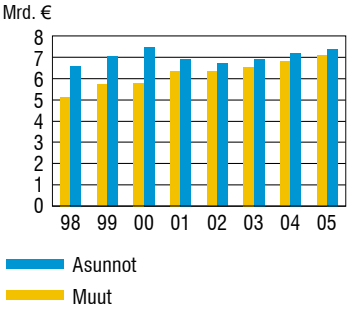
## YIT:n markkinastrategia

YIT tähtää markkinoita nopeampaan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan strategiana määrätietoinen palveluketjun pidentäminen investointihankkeiden koko elinkaarelle suunnittelusta ja toteutuksesta huoltoon ja ylläpitoon sekä käytön aikaisiin palveluihin.

Teollisuuden, tietoliikenneverkkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-Yhtymän toimialarakenne mahdollistaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevien investointi- ja ylläpitopalvelujen tarjoamisen teollisuus-, energia-, kiinteistö- ja tietoliikennesektoreiden asiakkaille. Strategisia laajentumisalueita ovat Skandinavian installaatiomarkkinat sekä Baltian ja Venäjän rakennusmarkkinat. YIT on johdonmukaisesti toteuttanut strategiaansa. Siitä viimeisimpänä esimerkkinä on katsauskaudella konserniin liitetty YIT Primatel Oy.

**Ruotsin talonrakennusmarkkinat**

(Mrd. € vuoden 2001 hintatasossa)




Lähde: Euroconstruct, joulukuu 2002

**Venäjän ja Baltian kasvuennuste**

**BKT**

| % | 2001 | 2002 | 2003 |
|---|---|---|---|
| Venäjä | 4,9 | 4,2 | 3,9 |
| Viro | 5,0 | 5,7 | 5,5 |
| Latvia | 7,7 | 5,9 | 6,5 |
| Liettua | 5,9 | 6,1 | 6,0 |

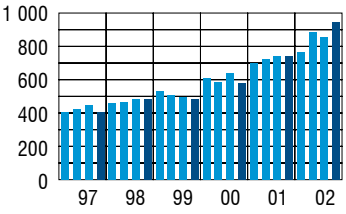
**Investoinnit**

| % | 2001 | 2002 | 2003 |
|---|---|---|---|
| Venäjä | 11,5 | 3,0 | 6,0 |
| Viro | 9,1 | 16,1 | 13,6 |
| Latvia | 17,0 | 9,7 | 15,0 |
| Liettua | 10,6 | 14,8 | 14,0 |

Lähde: Nordea, tammikuu 2003

**YIT:n tilauskanta vuosineljänneksittäin**

M€ kauden lopussa





# Kehittämällä kilpailuetua



*YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa teknologinen edelläkävijä. Konsernin strategiaan kuuluu tuote- ja palveluvalikoiman voimakas kehitys uuden teknologian avulla. Teknistä kehitystä tuetaan verkottumalla eri alojen johtavien yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa.*



## Virtuaalimalli kiinteistöjen markkinointiin

Viime vuoden suurimpia kehityspanostuksia oli virtuaalinen mallinnus rakentamisen suunnittelunohjauksen ja kiinteistöjen markkinoinnin apuvälineeksi. Virtuaalisena maailmana voi olla kokonainen kaupunginosa, asuinalue, teknologiapuisto tai huoneisto. Mallin sisällä voidaan liikkua vapaasti. Esimerkiksi asunnonostajat voivat tutkia huoneiston virtuaalimallia. Samalla asuntoon voidaan kokeilla erilaisia materiaaleja, värejä ja kalusteita. Mallia voidaan käyttää internetin kautta selainohjelmilla.

Pilottikohteina asuinalueista on mallinnettu Helsingin Vanhankaupunginkoski ja Espoon Järvenperä ja toimitilakohteista esimerkiksi Vantaan Avia Forum.



***Virtuaalinen mallinnus on apuväline rakentamisen suunnittelunohjaukseen ja kiinteistöjen markkinointiin. Asunnonostajat voivat liikkua huoneistomallin sisällä ja kokeilla asuntoon erilaisia materiaaleja, värejä ja kalusteita.***

## Tuotemalli kokoaa älykkäistä osista rakennuksen

Rakentamisen tuotemalliilla tarkoitetaan rakennuksen kolmiulotteista tietokonemallia, jossa rakennusosilla on älyä. Mallissa jokainen komponentti, esimerkiksi ovi tai seinä, tunnistaa materiaalinsa, mittansa ja sijaintinsa, jopa asennuspäivämääränsä.

Projektinhallinta tehostuu mallin yhdistäessä kaikki rakennusprosessin vaiheet hankesuunnittelusta ylläpitoon. Tuotemalli mahdollistaa suunnitelmien visualisoinnin ja helpottaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailua sekä muutostöiden tekemistä.

Tuotemalliteknologia tekee vahvasti tuloaan kansainvälisesti varsinkin Yhdysvalloissa, Japanissa ja Singaporessa. Myös useat suuret eurooppalaiset rakennusliikkeet ovat kiinnostuneet tuotemalleista. YIT on tuotemalliteknologian kansainvälinen edelläkävijä.

*Kiinteistötekniikka käsittää lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, automaatio- ja turvajärjestelmät.*




***Tuotemallissa jokainen rakennusosa tunnistaa materiaalinsa, mittansa ja sijaintinsa. Malli helpottaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailua ja muutosten tekemistä. YIT on tuotemalliteknologian kansainvälinen edelläkävijä.***

## YIT Smart edelläkävijä kiinteistötekniikassa

YIT Smart -teknologiaohjelman tavoitteena on tuottaa kiinteistöteknisiä kokonaisratkaisuja ja palveluita kiinteistön koko elinkaarelle ja tehostaa kiinteistötekniikan tuotantoprosesseja. Kiinteistötekniikka käsittää lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, automaatio- ja turvajärjestelmät. YIT Smart Housing -ohjelma tuottaa kiinteistötekniikan kokonaisratkaisuja asuntotuotantoon ja YIT Smart Office toimitilarakentamiseen. Tekes on myöntänyt molempien ohjelmien ensivaiheille tuotekehitystuen.

Kerrostalon huoneistokohtainen kiinteistötekniikkajärjestelmä laajentaa asukkaan valintapäätöksiä myös kiinteistötekniikan osalta koko asumiskaaren ajalle. Kodin multimediakäsikirja toimii asunnon käyttöohjeena ja linkkinä asuntoyhtiön sähköiseen huoltokirjaan sekä huoneistokohtaisen sisäympäristön hallinnan käyttöliittymään.

Yhteistyössä Tekesin Terve Talo -teknologiaohjelman kanssa määritetään viihtyisän ja terveellisen sisäympäristön tekijöitä. Hankkeessa tutkitaan erityisesti ikääntyvän väestön asumistarpeita. Tavoitteena on yhdistää hoivapalvelujen tuottajat ja käyttäjät YIT:n Mediakodin palvelualustan kautta. Kehitysalueena ovat myös esteettömään asumiseen liittyvät muutostyöpalvelut koko asumiskaaren ajan.

Toimitilarakentamisen kulunvalvontajärjestelmästä on tehty sovellus asuinkerrostalon turva- ja lukitusjärjestelmäksi. Konseptiin on lisäksi neuvoteltu kotien vakuutusturvan tarkastuspalvelu Tapiola-ryhmän kanssa.

Tavoitteena on myös vastata tulevaisuuden viranomaisvaatimuksiin energiankulutuksen suhteen. Kehityshanke on osa Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston, YIT Rakennuksen ja Parma Betonilan Ekotehokas Kaupunkitalo 2003 -yhteistyöprojektia valtion lainoittamaan asuntotuotantoon. Hankkeessa tehdään suunnitteluohjeet vaihtoehtoisille vaippa- ja kiinteistötekniikkaratkaisuille ja toteutetaan koerakennuskohde.

## Uusi malli laivaputkistojen tuotantoon ja asennukseen

Laivaputkistojen tuotantolinjan mallinnuksessa pyrittiin lyhempään läpimenoaikaan ja pienempään keskeneräiseen tuotantoon. Ilmenneet ongelmatilanteet ja pullonkaulat analysoitiin valmistustiimien kanssa ja niiden perusteella laadittiin parannettu tuotantomalli. Tutkimustulosten pohjalta toteutettiin reaaliaikainen tuotannonohjausjärjestelmä, jossa ohjaustieto siirtyy suoraan työpisteisiin paperittomasti.

Laivaputkistojen sovitealueiden kolmiulotteiseen mittaamiseen kehitettiin uusi järjestelmä. Järjestelmään kuuluu mittaustietojen sähköinen siirto valmistuspaikalle ja laitteiston soviteputkien asentaminen asennusmallissa. Asennustyötä siirrettiin kustannustehokkuudeltaan ja työolosuhteiltaan parempaan ympäristöön konepajoille. Järjestelmää kehitettiin ja käytettiin omassa tuotannossa vuoden aikana.

## Kunnossapidon materiaalilogistiikkaa tehostetaan

YIT Installaatioissa käynnistyi keväällä 2002 Tekesin rahoittama projekti Kunnossapidon materiaalilogistiikan mallit. Projektin tavoitteena on tutkia ja tehostaa teollisuuden kunnossapidon logistista ketjua varaosien ja tarvikkeiden valmistajilta YIT:n asiakkaille. Projekti toteutetaan Teknillisen korkeakoulun, materiaalivalmistajien, maahantuojien, toimittajien, YIT Installaatioiden ja YIT:n kunnossapidon asiakkaiden yhteistyönä. Projekti kestää vuoden 2004 maaliskuuhun saakka.

## Tietoliikenneverkkojen prosessinhallintaa parannettiin

YIT Primatelin tärkeä menestystekijä on hyvä prosessinhallinta. Vuoden 2002 suurin kehityshanke liittyi tuote- ja palveluvalikoiman rakenteen uudistamiseen. Kaikki prosessit vaiheistettiin suunnittelusta asennukseen, käyttöönottoon ja ylläpitoon. Tarvittavat tuotteet ja palvelut ovat poimittavissa palveluketjuista asiakkaan prosesseihin. Samalla tunnistettiin myös kustannussäästömahdollisuuksia ja uusia asiakassegmenttejä. YIT:n muiden toimialojen kanssa löydettiin synergiaetuja esimerkiksi kiinteistön hallinnassa ja ylläpidossa, turvallisuudessa ja automatiikkajärjestelmien suojauksessa.

Toiminta edellyttää asiakkaan prosessien ja viimeisimpien tekniikoiden tuntemusta. Alan teknologisessa kehityksessä panostusalueita ovat tietoturva, langattomat verkot ja laajakaistaverkot. Langattomuus ja tiedon käsittely julkisissa tiloissa kasvattavat tietoturvavaatimuksia. Toisaalta laajakaistaisten yhteyksien kautta ollaan jatkuvasti kiinni verkoissa ja tarvitaan lisää tietoturvaa estämään hakkerointia ja viruksia.



***YIT Smart kehittää kiinteistötekniikkaan uusia ratkaisuja. Tavoitteena on viihtyisä, terveellinen, turvallinen ja ekologinen sisäympäristö.***

# Yhteiskuntavastuu
## sisältyy YIT:n missioon

*YIT:n missio on rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille. Yhteiskuntavastuu merkitsee vastuullista ja kestävän kehityksen mukaista toimintaa sekä hyvää yrityskansalaisuutta. Tämä yhteiskuntavastuun ajatus sisältyy YIT:n missioon.*

Yhteiskuntavastuumme perustuu YIT:n missioon ja arvoihin, yhteiskunnan ja sidosryhmiemme odotuksiin sekä lainsäädäntöön. Taloudellisen hyvinvoinnin tuottaminen, laadukkaat tuotteet ja palvelut, henkilöstön hyvinvointi, turvallisuus ja ammatillinen osaaminen sekä ympäristöasioiden hallinta ovat yhteiskuntavastuuajattelumme peruslähtökohtia. Pyrimme ottamaan vastuuta myös toimialojemme kehityksestä osallistumalla alan järjestöjen toimintaan.

Keskeiset toimintaamme ohjaavat asiat on koottu käsikirjaan “Yhteistyöllä huippuluoksiin”. Yhtiön johto ja henkilöstö ovat sitoutuneet näihin toimintatapoihin, ja vastuu niiden noudattamisesta on kaikilla YIT:läisillä. Konsernin ja liiketoimintaryhmien strategiset suunnitelmat asettavat päämäärät laatu-, ympäristö-, terveys- ja turvallisuustoiminnan kehittämiselle. Yksiköt laativat toimintasuunnitelmansa strategian pohjalta omien toimintaympäristöjensä erityispiirteiden mukaisesti.





# Henkilöstö on menestyksen tekijä

*Toimintaamme ohjaavat yhteiset arvot sovittiin laajan arvokeskustelun pohjalta vuonna 1996. Arvot ovat pohjana vuosittain vahvistettaville konsernin avaintuloksille ja jokaisen YIT:läisen tavoitteille.*
*Yhteiset arvot ja avaintulokset ohjaavat siten yhtiön johtamiskäytäntöä, päivittäistä toimintaa ja kehitystä.*
*Arvoissa korostuu henkilöstön merkitys konsernin voimavarana, henkilöstön kehitys, ammattitaito, yhteistyö sekä palveluasenne.*

## Lähes 13 000 YIT:läistä rakentaa ja ylläpitää elinympäristöämme

YIT-konsernin palveluksessa oli vuonna 2002 keskimäärin 11 990 henkilöä (10 118 vuonna 2001). Vuoden päättyessä henkilöstön kokonaismäärä oli 12 633 (10 264), joista suomalaisia oli 9 668 (7 700). Henkilöstön määrä kasvoi erityisesti YIT Primatel Oy:n oston myötä, mutta myös useissa muissa yksiköissä kasvu oli voimakasta. Suomen ulkopuolella olevissa yksiköissä työskenteli henkilöstöstä lähes neljännes eli 2 965 (2 564) henkilöä.

YIT panostaa henkilöstöönsä ja pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen. Konsernin palveluksessa olevista toimihenkilöistä suurin osa on vakinaisessa työsuhteessa. Myös työntekijöiden piirissä pitkäaikaisten työsuhteiden määrä on kasvanut tavoitteiden mukaisesti.

Työsuhteen keskimääräinen kesto on Suomessa työskentelevällä henkilöstöllä 10 vuotta. Vuoden 2002 aikana määrävuosipalkkioita sai 40 vuoden palveluksesta 9 henkilöä, 30 vuoden palveluksesta 187 henkilöä, 20 vuoden 93 henkilöä ja 10 vuoden 84 henkilöä.

YIT:n tavoitteena on tarjota henkilöstölleen mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen, osaamisen laajentamiseen ja uralla etenemiseen myös aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaatiorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisen tehtäväkierron avulla.



***YIT pyrkii henkilöstöpolitiikassaan pitkäjänteisyyteen. Työsuhteen keskimääräinen kesto on Suomessa työskentelevällä henkilöstöllä 10 vuotta. Mahdollisuuksia uralla etenemiseen tarjotaan aktiivisen tehtäväkierron kautta.***



## YIT:N ARVOT

**PARAS PALVELU**
- Laatuumme voi luottaa
- Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut
- Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

**JATKUVA OPPIMINEN**
- Ammattitaidot ja projektinhallinta huippuluokkaa
- Kilpailukykyä yli rajojen
- Rakennamme hyvää elinympäristöä

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

**HYVÄ TULOS**
- Yrittäjyys on voimamme
- Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton
- Kannamme yhteiskuntavastuumme

### Toimintatapana tulosjohtaminen

Konsernin toimintatapa on tulosjohtaminen. Jokainen toimihenkilö sopii esimiehensä kanssa omista tavoitteistaan tulos- ja kehityskeskustelussa ja arvioi niiden toteutumista seurantakeskusteluissa.

Valtaosa toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Maksettavien palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, liiketoimintaryhmän ja yksikön taloudellisten tulosten ohella merkittävästi myös henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta.

Vuoden 1998 optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 140 konsernin avainhenkilöä ja vuoden 2002 optio-ohjelman piiriin noin 210 konsernin avainhenkilöä.

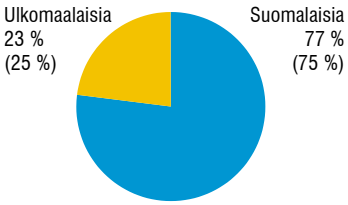
### Panostusta tulevaisuuteen

Konsernin palveluksessa olevan suomalaisen henkilöstön keski-ikä on 45 vuotta. Pyrkimyksenä on varmistaa tasapainoinen koulutus- ja ikärakenne kehitystoiminnan ja rekrytoinnin avulla. YIT:n suomalaisista toimihenkilöistä yli 10 prosenttia on suorittanut korkeakoulu- tai yliopistotutkinnon, vajaa 50 prosenttia ammattikorkeakoulu- tai opistotasoisen tutkinnon ja noin 30 prosenttia teknikkotasoisen tai vastaavan tutkinnon. Myös työntekijöiden piirissä alan ammattitutkinnon suorittaneiden osuus on tavoiteohjelman mukaisesti kasvanut merkittävästi.

YIT panostaa voimakkaasti myös tulevaisuuden työvoimaan. Ammattiopintoihin liittyvässä harjoittelussa oli vuoden aikana noin 800 harjoittelijaa. Opinnäytetöitä tehtiin runsaasti konsernin eri yksiköissä. YIT osallistui aktiivisesti rekrytointimessuille ja muihin opiskelijatapahtumiin. Oppilaitosyhteyksien kehittämiseen kiinnitetään kasvavaa huomiota.

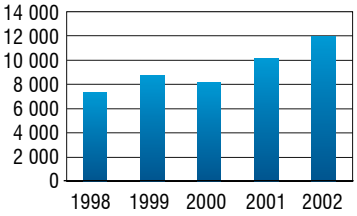
Vuonna 2002 valmistumisvaiheessa olevat teknisten alojen korkeakouluopiskelijat valitsivat YIT:n neljänneksi halutuimmaksi työnantajaksi Suomessa Nokian, VTT:n ja UPM-Kymmenen jälkeen. Universum Graduate Surveyn kyselyyn vastasi Suomessa yhteensä 1 850 eri korkeakoulujen opiskelijaa, joista 985 opiskeli teknisellä alalla.

**Henkilöstö vuoden lopussa 2002 (2001)**

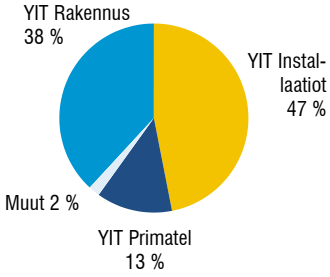



Yhteensä 12 633 (10 264) henkilöä

**Henkilöstö keskimäärin 1998-2002**




**Henkilöstön jakauma joulukuussa 2002**



*YIT:n toimintatapana on tulosjohtaminen. Jokainen toimihenkilö sopii esimiehensä kanssa omista tavoitteestaan ja arvioi niiden toteutumista säännöllisissä keskusteluissa.*



***Betonia nousee As Oy Liesitorin palvelutalon työmaalla rakennusmies Pentti Kokkosen komennolla.***

## Monipuolista osaamisen kehittämistä

Jatkuva oppiminen on jokaisen YIT:läisen oikeus ja velvollisuus. Osaaminen ja sen kehittäminen on entistä merkittävämpi menestystekijä. Kehitystyö on tärkeä väline myös strategian toteuttamisessa.

Henkilöstön kehittäminen jatkui vilkkaana konsernin ja yksiköiden omien kehittämisohjelmien puitteissa. Kehittämistyötä koordinoimaan perustettiin YIT Osaamiskeskus. Sen tehtävänä on vastata konsernin kehitystoiminnan ajanmukaisuudesta ja monipuolisuudesta sekä edistää tiedonkulkua ja vuorovaikutusta konsernin eri yksiköiden välillä.

Työntekijäkoulutuksen vahvistamiseksi YIT solmi syksyllä 1999 yhteistyösopimuksen Rakennusliiton omistaman Siikaranta-opiston kanssa. Opiston koulutuksiin on osallistunut yli 400 henkeä. Tutkintoja on suoritettu 212, joista 81 vuonna 2002. Koulutusohjelmia on laajennettu myös uusille ammattialoille. Maarakennusalan ensimmäiset ammattitutkinnot suoritettiin marraskuussa 2002. Ammatti- ja erikoisammattitutkintoja suoritetaan runsaasti myös muissa oppilaitoksissa.

YIT:n ensimmäinen oma liikkeenjohdon koulutusohjelma käynnistyi tammikuussa 2002. Johtamisen ja yhteistoiminnan kehittämiseen tähtäävä Esimies yksikkönsä kehittäjänä -valmennusohjelma käynnistyi syksyllä 2002. YIT Installaatioissa järjestettiin myös johtamisen erikoisammattitutkintoon valmentavaa oppisopimuskoulutusta.

Uudelle henkilöstölle ja harjoittelijoille järjestettiin vuoden 2002 aikana useita perehdyttämistilaisuuksia. Konserniin yrityskaupan kautta tulleelle YIT Primatelin henkilöstölle järjestettiin 18 alueellista perehdytystilaisuutta, joihin osallistui lähes 1 400 henkilöä. Laajaan perehdytysohjelmaan kuului lisäksi henkilökohtaista tutorointia eri yksiköissä. Perehdytyksen onnistuminen näkyi YIT Primatelilaisten positiivisena palautteena syksyn työilmapiirimittauksissa.

## Työilmapiiri kehittynyt myönteisesti

Työyhteisön ilmapiirin kehittymistä seurataan vuosittain henkilöstölle tehtävän laajan kyselyn avulla. Sen tuloksia hyödynnetään kehitystoiminnan suunnittelussa. Lokakuussa 2002 tehtyyn kyselyyn vastasi runsaat 4 000 YIT:läistä. Kartoituksen mukaan ilmapiirin kehitys kokonaisuutena on ollut myönteistä. Henkilöstöryhmien välisten erot ovat kuitenkin eräissä yksiköissä varsin suuria ja niiden tasapainottamiseen kiinnitetään jatkossa kasvavaa huomiota.

YIT Installaatiot räätälöi Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa Motivo-prosessin, joka aktivoi työyhteisöjä perustamaan paikallisia kehitysryhmiä. Kehitysryhmät toimivat YIT:n toimintatavan edistämiseksi ja työyhteisötoiminnan parantamiseksi käytännön tasolla.

YIT tukee taloudellisesti henkilöstön vapaa-ajanviettomahdollisuuksia. Toiminnasta vastaavat pääosin paikalliset henkilöstöyhdistykset ja -kerhot, joiden toiminta on jatkunut vilkkaana.

# Terveys ja työkyky hyvinvoinnin perustana



Ehkäisevän ja lakisääteisen työterveyshuollon sekä työkykyä ylläpitävän toiminnan lisäksi YIT-konsernin koko henkilöstölle on järjestetty yleislääkäritasoinen sairaanhoito.

Työkykyä ylläpitävä toiminta painottuu työhyvinvoinnin edistämisen ohella työtapaturmien torjuntaan ja tuki- ja liikuntaelinten sairauksien ennaltaehkäisyyn, sillä nämä sairaudet alentavat tavallisimmin työkykyä alalla. Sairaanhoidossa korostuu työkyvyttömyyttä aiheuttavien sairauksien varhainen toteaminen ja hoito sekä sairauspoissaolojen ja kuntoutustarpeen seuranta.

Työterveyshenkilöstö tiedottaa terveydenhuollon asiantuntijana työssä esiintyvistä terveysvaaroista ja niiden ehkäisemisestä, työtapaturmista, työstä johtuvista sairauksista, suojainten käytöstä ja elämäntapoihin liittyvistä terveysriskeistä. Henkinen työsuojelu ja ergonomia ovat työterveyshuollon painotusalueita kaudella 2001 - 2003. Työyhteisöjen tarpeet ja toivomukset ovat toiminnan lähtökohtana. Henkilökohtaista ohjausta annetaan terveystarkastuksien ja työpaikkakäyntien yhteydessä.

Työterveyshuolto mittaa oman työnsä vaikuttavuutta esimerkiksi työkyky- ja työhyvinvointikyselyiden sekä tilastotietojen avulla. Seuranta on jatkuvaa.

*YIT:n työterveyshuolto-palvelujen tavoitteena on omalta osaltaan vahvistaa henkilöstön työkykyä ja työhyvinvointia. Yksilön hyvän työkyvyn lisäksi tavoitteena on turvallinen ja terveellinen työympäristö ja terveyttä tukeva työyhteisö.*



# Turvallisuustavoitteena nolla tapaturmaa

*YIT-konsernin työturvallisuuden perusajatuksena on nolla tapaturmaa. Ajattelutavan mukaan jokainen tapaturma on torjuttavissa. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen palaa työstä kotiin terveenä. Kysymys on ennen kaikkea johtamisesta ja turvallisuuden huomioimisesta jokaisessa työsuorituksessa.*

**Nolla tapaturmaa -toimintamallin mukaan**

- yksikään tapaturma ei ole hyväksyttävä
- kaikista vaaratilanteista pitää oppia
- vaaratilanteisiin reagoidaan välittömästi ja niitä seurataan
- nollaan tapaturmaan pyrkiminen on kaikkien asia

Turvallisuusjohtamisen pätevöitymiskoulutus on suunnattu kaikille linjaorganisaation vastuuhenkilöille. Turvallisuusasiat ovat keskeisesti mukana kaikessa konsernin ammatillisessa koulutuksessa. Uudessa työturvallisuuskorttikoulutuksessa annetaan turvallisuuden perustiedot toiminnasta teollisuuslaitoksissa ja rakennustyömailla. Vuonna 2002 järjestettiin koulutusta työturvallisuuskorttikoulutuksesta vastaaville. Tulitöiden turvallisuuden perus- ja jatkokoulutuksiin osallistui noin 400 henkilöä vuonna 2002.

## Turvallisuustaso parantunut

Tapaturmatilastointiin on kehitetty uusi reaaliaikainen järjestelmä TAVA, josta saadaan sähköisessä muodossa vakuutustodistukset, tapaturmailmoitukset sekä raportointi vaara- ja läheltä piti -tilanteista. Järjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2002 aikana konsernin kaikissa yksiköissä. Tietoja käsitellään niin työmailla, johdon katselmuksissa kuin työmaamestaripalavereissa.

YIT Rakennuksessa työmaiden turvallisuustasoa mitataan talonrakennuksessa TR-mittauksella ja maarakennuksessa MVR-mittauksella. Työmaiden turvallisuustekijät merkitään oikeiksi, kun ne täyttävät määritellyn turvallisuustason. Turvallisuustasotavoitteeksi asetettiin 85 prosenttia. Tavoite saavutettiin, ja oikeiksi havaittujen kohteiden osuus oli keskimäärin 88 prosenttia vuonna 2002 (82 % vuonna 2001).

YIT Installaatioissa on käytössä Turvallisuus kymppi -menetelmä, jossa arvioidaan turvallisuustasoa kymmenestä eri näkökulmasta: johtaminen, organisaatio, toiminnan suunnittelu, toiminnan varmistaminen, sidosryhmät, riskienhallinta, hätä- ja poikkeustilanteet, koulutus, tiedonkulku ja dokumentointi sekä mittaaminen.

YIT Primatelissa tapaturmien vähentämisen painopistealueena olivat verkostotyöt, jotka ovat riskikartoitusten mukaan yhtiön vaarallisimpia töitä. Niihin kuuluvat kaikki maastossa tehtävät työt, kuten pylväs-, kaapeli- ja mastotyöt. Tapaturmien vähentämishanke toteutettiin nolla tapaturmaa -kampanjana yhteistyökumppanien kanssa. Vuonna 2002 mastotöissä ei sattunut yhtään ja pylvästöissäkin vain yksi lievä tapaturma.




***YIT Rakennuksen työmailla turvallisuustaso parani vuoden aikana 82 prosentista 88 prosenttiin. Kirvesmies Mikko Taskila vastaa oman työmaansa turvallisuudesta.***

# Laadun parannuksilla lisäarvoa





***Lv-asentaja Petteri Pulkki asentamassa rivitalon lattialämmityksen jakotukkeja.***

YIT mittaa jatkuvasti prosessiensa toimivuutta ja asiakkaidensa tyytyväisyyttä. Liiketoiminta-alueittain ja paikkakunnittain toimivat laatuvastaavat seuraavat asiakkaiden mielipiteitä. Palaute auttaa tehostamaan toimintaa ja vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeisiin. Laatumittareita, palautelomakkeita ja analysointivälineitä kehitetään jatkuvasti.

Työnjohdon, työntekijöiden ja alihankkijoiden laatukoulutus jatkui alueyksiköissä vuonna 2002. Laatukoulutukseen YIT-konsernissa osallistui noin 320 henkeä. Laatukoulutusta on sisällytetty myös ammattitutkintokoulutukseen ja työmaamestaripalavereihin.

Asuntosuunnittelun ajokorttikoulutus käynnistettiin loppuvuodesta 2002. Koulutus kehittää valmiuksia ymmärtää suunnittelun ohjauksen taloudellisia, myynnillisiä ja laadullisia vaikutuksia.

## Jatkuvaa laadun kehitystä

Vuonna 2002 EU:ssa siirryttiin soveltamaan painelaitedirektiiviä lakisääteisenä vaatimuksena painelaitteiden suunnittelussa ja valmistuksessa. YIT Installaatiot on saanut ensimmäisten joukossa Suomessa painelaitedirektiivin mukaisen H-moduuli -sertifikaatin, joka oikeuttaa hyväksymään painelaitesuunnitelmia. Sertifikaatti perustuu ISO 9000- ja EN 729-sarjan mukaiseen laadunohjausjärjestelmään. Painelaitedirektiivi koskee paineenalaisia laitteita, kuten painesäiliöitä, putkistoja, höyrykattiloita ja niistä tehtyjä laitekokonaisuuksia, joissa on yli 0,5 barin paine.

YIT Primatel mittaa asiakastyytyväisyyttä vuosittaisella asiakastyytyväisyyskyselyllä. Kokonaistyytyväisyys YIT Primatelin toimintaa kohtaan nousi vuoden aikana 3,8:sta 3,9:ään asteikolla 1-5. Vuoden 2002 aikana yhtiössä panostettiin toimintajärjestelmän kehittämiseen. Toimintajärjestelmä sisältää kaikki laatuun, ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät keskeiset toimintaperiaatteet. Osa kehitystyötä on prosessien yhtenäinen kuvaaminen sekä mittarien määritteleminen. Erityisesti on seurattu toimitusnopeutta ja -varmuutta ja panostettu myöhästymisten syiden luokituksiin ja kirjauksiin. Nyt pystytään entistä paremmin analysoimaan myöhästymisten syyt ja pureutumaan niihin.

*Laadun kehittäminen tähtää paremman elinympäristön toteuttamiseen ja lisäarvon tuottamiseen asiakkaille. Laadun merkitys toiminnallisuuden ja taloudellisuuden tekijänä korostuu entisestään. Yhteiskunnan säädösten lisäksi laatukriteereihin vaikuttavat omat laatutavoitteet, asiakkaiden vaatimustaso ja haluttu kustannustaso.*

# Hyvää elinympäristöä ekotehokkaasti

*YIT:n missio rakentaa ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmisille noudattaa kestävän kehityksen periaatteita. Se sisältää tavoitteen ympäristömyötäisestä toiminnasta sekä laadukkaista tuotteista ja niiden kunnossapidosta.*

Neljännes konsernin liikevaihdosta tulee ylläpitotoiminnasta. Ylläpitopalveluja tarjotaan kaikilla liiketoiminnan sektoreilla rakentamisesta teollisuuteen ja tietoliikenneverkkoihin. Elinympäristön kunnossapito noudattaa kestävän kehityksen periaatteita. Kunnossapitopalvelujen kautta toiminnallamme on mahdollisuus vaikuttaa investointien elinkaaren aikaisiin ympäristöpaineisiin.

## Ekotehokkuus syntyy toimivuuden ja ympäristöpaineen suhteena

YIT:n ympäristötoiminnan päämääränä on ekotehokkuuden lisääminen. Rakentamisen ekotehokkuus muodostuu rakennuksen toimivuuden ja ympäristöpaineen suhteena kiinteistön elinkaaren aikana. Tavoitteena on toiminnallisesti tarkoituksenmukainen ja ekologisesti kestävä rakennus. Kiinteistön toimivuudelle asetettuja vaatimuksia voidaan toteuttaa vaihtoehtoisin menetelmin, joiden mukaan syntyy rakennuksen ympäristöpaine. Ympäristöpaine tarkoittaa maankäytön, rakentamisen ja rakennuksen käytön mahdollista ympäristövaikutusta eli muutosta ympäristössä.

Ympäristötoiminnan keskeinen haaste on ekotehokkuusnäkökohtien yhdistäminen suunnitteluun, toteutukseen ja ylläpitoon sekä vaihtoehtoisten toimintamallien kattava, ympäristö- ja taloudelliset näkökohdat huomioiva vertailu. Tähän pyritään yhdistämällä rakentamisen tekniseen kehitykseen ja tuotemalleihin elinkaari- ja käyttöikätietoa. Tarvittavaa tietoa saadaan sekä kansallisista että omista tutkimushankkeista.

## Energiansäästöä, aluesuunnittelua ja kierrätystä

Merkittävin osa rakennuksen käytönaikaisista ympäristöpaineista aiheutuu energiankulutuksesta. Rakennusten energiataloudellisuuteen on tulossa tiukentuvia säädöksiä.

Helsingin Viikin asuinrakennuksissa on vaatimustasona 30 - 40 prosenttia tavanomaista pienempi energiankulutus. Viikin As Oy Helsingin Salviaan on asennettu Suomen suurin asuinrakennuksen aurinkosähköjärjestelmä. Aurinkosähköpaneelit laminoitiin tavanomaisen parvekekaidelasin sisään. YIT kehitti järjestelmän tekniset ratkaisut yhdessä Naps Systems Oy:n ja Helsingin Energian kanssa. Järjestelmän sähköntuottokapasiteetti kattaa noin neljänneksen 29 asunnon kerrostalon sähköntarpeesta. Hanke on osa yhteispohjoismaista aurinkoenergian koerakentamistutkimusta.

Espoonkartanon asuinalueen suunnitteluun kuuluu laaja aluekehityshankkeen ympäristövaikutusten elinkaaritarkastelu. Hankkeelle laaditaan ympäristöohjelma, joka ottaa huomioon alueen suunnittelun ja kaavoituksen, rakentamisen sekä ylläpidon ja käytön ympäristövaikutukset. Ympäristöohjelman tavoitteena on ekologinen, viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö. Suunnittelu, rakentaminen ja asuminen sovitetaan yhteen luonto-, ympäristö- ja kulttuurinäkökohtien kanssa ja tuodaan esille alueen ympäristöön ja historiaan liittyviä ominaispiirteitä.

Euroopan parlamentin äänestykseen on tulossa sähkö- ja elektroniikkalaitteiden kierrätysdirektiivi WEEE ja RoHS-direktiivi. RoHS-direktiivi rajoittaa myrkyllisten aineiden, kuten lyijyn ja elohopean käyttöä tietoliikennelaitteissa. Direktiivit astunevat voimaan ensi vuoden aikana. YIT Primatelissa toimintaa tarkennetaan, kun direktiivien vaatimukset selviävät. Nykyisen kattavan lajittelukäytännön lisäksi sähkö- ja elektroniikkaromun erottelu metalliromusta aloitetaan vuoden 2003 alkupuolella.





## Ympäristöliiketoimintaa kiinteistötekniikassa sekä vesi- ja ympäristötekniikassa

Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo on tärkein Suomenlahden ja Itämeren tilaa parantavista ympäristönsuojeluhankkeista. Puhdistamon toteuttaa YIT Rakennus Oy:n, NCC International AB:n ja Skanska Eastern Europe Oy:n perustama projektiyhtiö SWTP Construction Oy. Rakennusurakan arvo on 128 miljoonaa euroa. Urakkasopimus allekirjoitettiin toukokuussa ja työmaa luovutettiin rakennustöiden aloittamista varten SWTP:lle vuoden lopussa. Puhdistamo on mitoitettu hoitamaan yli 700 000 ihmisen jätevesien puhdistamisen.

YTV:n jätteenkäsittelykeskuksessa Espoon Ämmässuolla otettiin kesäkuussa käyttöön kaatopaikkakaasun polttolaitos ja pumppausjärjestelmä. Laitos on Suomen suurin ja yksi Euroopan suurimpia. Kaatopaikkakaasua syntyy jätteen hajoamisprosessissa. Polton ansiosta kasvihuonevaikutusta saadaan pienennettyä jopa 95 prosenttia. Vuositasolla kaasun talteenotto on noin 30 miljoonaa m3, jonka sisältämä energiamäärä vastaa 5 500 omakotitalon lämmitystarvetta. Laitoksen pääurakoitsijana toimi YIT Environment Oy.

Hallitun käyttöönoton energiakatselmus on Huber Analyysin uusi tuote, jolla varmistetaan kiinteistöteknisten järjestelmien toimivuus ja energiataloudellinen käyttö. Kiinteistölle lasketaan E-arvomenetelmän avulla energian vuosikulutus normiolosuhteissa. Samalla selvitetään, mihin energiaa kuluu ja miten sitä voitaisiin säästää. Pilottikohteena olevassa uudessa toimistorakennuksessa havaittiin merkittäviä säästömahdollisuuksia esimerkiksi lämpöenergian 35 prosentin säästöön. E-arvomenetelmä on rekisteröity tavaramerkki.



***Helsingin Viikissä on tutkittu ympäristömyötäistä elämäntapaa. Yksi esimerkki ekologisesta rakentamisesta on Oy Helsingin Salviaan asennettu Suomen suurin asuinrakennuksen aurinkosähköjärjestelmä. ”Ohuista piilevyistä koostuvat aurinkosähköpaneelit laminoitiin parvekekaidelasien sisään ja kytkettiin osaksi talon sähköjärjestelmää. Aurinkoisina kesäpäivinä syntyvä ylimääräinen sähkö syötetään valtakunnalliseen verkkoon ja talvella Helsingin Energia hyvittää sähkön takaisin asuntoyhtiölle”, YIT Asuntorakentamisen projektipäällikkö Lasse Vanhanen kuvaa.***

*YIT Rakennus on ryhmitellyt palvelunsa neljän liikeidean ympärille: Asuminen, Työympäristöt, Julkis-yhteisöpalvelut ja Infra-palvelut. Asuminen sisältää asuntorakentamisen, käyttäjäpalvelut, hoito- ja kunnossapidon sekä korjaus-rakentamisen. Työympäristöt kattaa toimitilojen kehittämisen, vuokrauksen ja sijoitustuskiinteistöjen myymisen, projektien suunnittelun ja rakentamisen, käyttäjäpalvelut, kiinteistön hoidon ja ylläpidon sekä korjaus-rakentamisen. Julkisyhteisöpalvelut sisältävät julkisen hallinnon työympäristöt ja niiden ylläpidon, infran hoidon ja ylläpidon, uudet asumis- ja palvelukonseptit, lähiösaneeraukset ja public-private partnership -hankkeet. Infrapalvelut muodostuu maa- ja verkosto-rakentamisesta, kallio-rakentamisesta sekä pohja- ja ympäristörakentamisesta.*

# Liikevaihto kasvoi



Liiketoiminnallisesti YIT Rakennus on jaettu viiteen ryhmään, jotka ovat Asuntorakentaminen, Talonrakennus, Kiinteistöpalvelut, Infrapalvelut ja Kansainvälinen toiminta. Taloudellisessa raportoinnissa Asuntorakentaminen ja Talonrakennus käsitellään yhtenä Talonrakennus-ryhmänä.

YIT Rakennuksen liikevaihto vuonna 2002 kasvoi edellisvuodesta 10 prosenttia ja nousi 1 111,8 miljoonaan euroon (2001: 1 013,8 M€). Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 62 prosenttia (61 %). Liikevoitto 70,3 miljoonaa euroa (79,4 M€) oli 11 prosenttia edellisvuotista pienempi. Heikentynyttä liikevoittoa selittää osaltaan vertailuvuoden tulokseen sisältynyt pääkonttorin myyntivoitto (4,9 M€). YIT Rakennuksen liikevoitto oli 72 prosenttia (76 %) koko konsernin liikevoitosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,6 prosenttia (23,3 %).

YIT Rakennuksen tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 21 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 619,3 miljoonaa euroa (509,8 M€). Erityisen voimakkaasti kasvoi kansainvälisen toiminnan osuus, jonka osuus koko tilauskannasta nousi 26 prosenttiin (15 %).

YIT Rakennuksen palveluksessa vuoden lopussa oli 4 843 henkilöä (4 363) eli 38 prosenttia (43 %) koko konsernin henkilöstöstä.

## Liiketoiminnan kehitystä Julkisyhteisöpalveluissa

Keskeinen liiketoiminnan kehittämisalue YIT Rakennuksessa on Julkisyhteisöpalvelut. Julkisyhteisöpalvelut ovat kunnille, kuntayhtymille sekä valtion laitoksille tarjottavia kiinteistöjen ja infrastruktuurin rakentamiseen, omistamiseen, rahoittamiseen ja ylläpitoon sekä uudentyyppisten asuinalueiden toteutukseen liittyviä palveluita.

Toimialan markkinat kasvavat julkisyhteisöjen verkottuessa ja keskittyessä ydinosaamiseensa. Taloudelliset paineet vaativat julkisyhteisöjä kehittämään uusia toimintatapoja kustannustehokkaasti ja muutoksiin reagoiden.

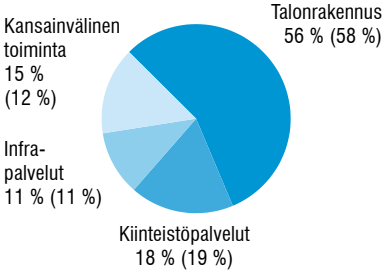
YIT:n tarjoamia palveluita julkisille yhteisöille ovat julkisen palvelun työympäristöt, infrastruktuurin ja kiinteistöjen ylläpito, veden ja jätteenkäsittelyn prosessit sekä yhdyskuntarakentaminen. Esimerkkejä YIT:n Julkisyhteisöpalveluista ovat Haapaveden jätevedenpuhdistamon laajennus, saneeraus ja ylläpito, kunnallisen katuverkon hoito Oulunsalossa sekä Espoonkartanon suunnitteilla oleva kokonainen asuinalue, jonka yhtenä lähtökohtana on julkisen palvelun työympäristöjen ja infrastruktuurin toteutus ilman suoria kunnallisia investointeja. Kilon terveyskeskuksen toteutuksesta Espoossa on tehty esisopimus.

## Näkymät vuodelle 2003

YIT Rakennuksen liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

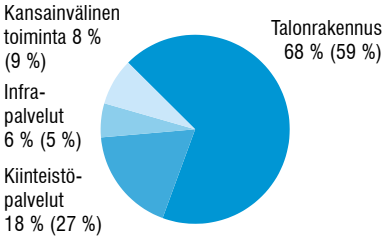
***Kiinteää LVI-elementtiä asentamassa rakennusmestari Johan Jusslin, rakennusmestari Olli Pekka Heinonen ja rakennusmies Pentti Kokkonen.***

**Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)**



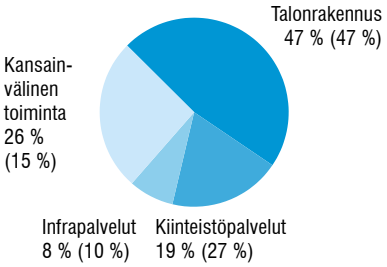

Liikevaihto 1 111,8 (1 013,8) M€

**Liikevoiton jakauma 2002 (2001)**




Liikevoitto 70,3 (79,4) M€

**Tilauskannan jakauma 2002 (2001)**




Tilauskanta 619,3 (509,8) M€

32

# YIT hankki tontteja kasvukeskusten keskeisiltä alueilta



*Espoonkartanon aluetta kehitetään uudenlaisen ajattelun pohjalta. Lähtökohtana suunnittelussa ovat yhteisöllisyys, turvallisuus ja esteettisyys.*

YIT Rakennuksen tavoitteena on tarjota asiakaslähtöisiä tilaratkaisuja kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille. Yhtiö hankkii aktiivisesti kehitettäviä, hyvällä paikalla sijaitsevia kiinteistöjä sekä rakennettavia tontteja ja alueita kasvukeskuksista. Taseessa olevan tontti- ja kiinteistövarannon lisäksi YIT:llä on erilaisin sopimuksin hallinnassaan merkittävä määrä sekä valmiiksi kaavoitettua että kaavoitettavaksi tulevaa tonttikantaa.

YIT:n tonttivaranto sekä kehityskiinteistöt ovat yhtiön ydinliiketoimintaan tiiviisti liittyviä tulevaisuuden resursseja, joiden riittävä määrä turvaa liiketoiminnan jatkuvuuden. Toisaalta pääoman kiertonopeuden tulee olla riittävä, jotta kannattavuustavoite täyttyy.

## Kasvukeskuksista hankittiin lisää rakennusoikeutta

Vuoden 2002 aikana tuotantoon otettiin asuntotontteja 193 000 kerros-m$^2$ (2001: 232 000) ja toimitilatontteja 35 000 kerros-m$^2$ (35 000). Samaan aikaan ostettiin 250 000 kerros-m$^2$ (210 000) asunto- ja 31 000 kerros-m$^2$ (76 000) toimitilarakennusoikeutta maamme kasvukeskusalueilta. Uusia tontteja hankittiin vuoden 2002 aikana tulevaa asunto- ja toimitilatuotantoa varten 77,1 (48,3) miljoonalla eurolla.

YIT panosti tonttihankinnassaan kasvukeskusten keskeisillä paikoilla oleviin alueisiin. Tontteja hankittiin lähinnä omistusasuntotuotantoa varten. Pääkaupunkiseudulla rakennusoikeutta hankittiin mm. Helsingin Lauttasaaresta, Vuosaaresta, Viikistä ja Konalasta sekä Espoon Järvenperästä ja Amiraalinmäestä. Kehyskunnissa hankittiin runsaasti pientalorakennusoikeutta. Tontteja hankittiin lisäksi mm. Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Oulussa panostettiin Etu-Lyötyn alueen kaavoittamiseen.

Vanhankaupunginkosken alueelle lähellä Helsingin keskustaa on valmistumassa kaava, joka mahdollistaa noin 400 asunnon rakentamisen.

YIT ja Esbogård Ab solmivat keväällä yhteistoimintasopimuksen Espoonkartanon alueen kehittämisestä korkeatasoiseksi asuntoalueeksi 5 000 - 8 000 asukkaalle. 570 hehtaarin suuruinen maa-alue sijaitsee 24 kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Hanke on tarkoitus toteuttaa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

YIT Rakennus Oy:n ja Kapiteeli Oy:n lokakuussa solmiman sopimuksen mukaisesti YIT ostaa Kapiteelilta Helsingissä Tilkan alueelta tontteja ja toteuttaa niille korkeatasoisen noin 300 asunnon asuinalueen lähelle Helsingin keskustaa. Asemakaava on lainvoimainen ja rakennustyöt alkavat keväällä 2003.

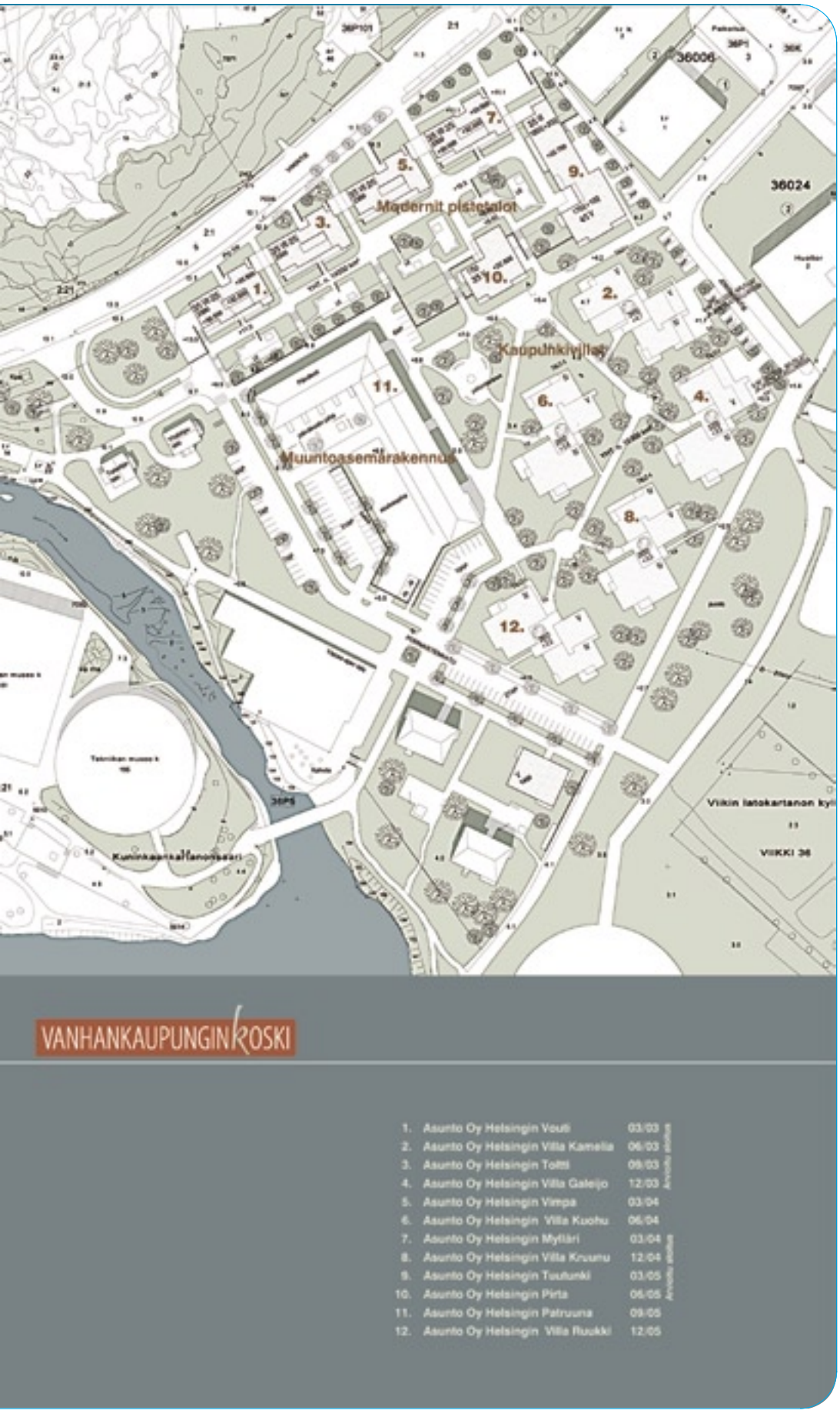
## Vahva tonttivaranto on tulevaisuuden resurssi

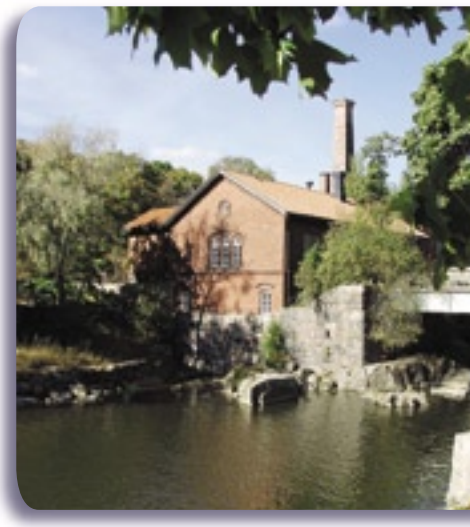
YIT:n tonttivaranto oli vuoden 2002 lopussa 2,0 (1,8) miljoonaa kerros-m$^2$. Valmiiksi kaavoitetut asuntotontit riittävät vajaan kolmen vuoden asuntotuotantoon. Uutta rakennusoikeutta hankitaan suunnitelmallisesti asunto- ja toimitilakysynnän painopistealueilta.

## YIT:n tonttivaranto 31.12.2002

| 1 000 kerros-m$^2$ * | Asuntotontit | Toimitilatontit | Yhteensä |
|---|---|---|---|
| Pääkaupunkiseutu | 368 | 250 | 618 |
| Pääkaupunkiseudun kehyskunnat | 135 | 20 | 155 |
| Turun alue | 117 | 211 | 328 |
| Tampereen alue | 173 | 235 | 408 |
| Jyväskylä | 38 | 20 | 58 |
| Lahti | 32 | 2 | 34 |
| Oulu | 69 | 41 | 110 |
| Muu Suomi | 190 | 88 | 278 |
| **Yhteensä** | **1 122** | **867** | **1 989** |

* Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet



***Vanhankaupunginkoskella on erityinen merkitys Helsingin historiassa, sillä kuningas Kustaa Vaasa perusti Helsingin kaupungin vuonna 1550 Vantaanjoen suulle.***

34

# Vilkas asuntokysyntä kasvatti Talonrakennuksen liikevaihtoa

*Talonrakennus tarjoaa asiakkailleen koko maassa monipuoliset asumiseen liittyvät toteutus- ja kunnossapitopalvelut. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Talonrakennus tarjoaa myös työympäristöjen sekä julkisyhteisöpalveluiden toteutus- ja kunnossapitopalveluita.*

Talonrakennuksen liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja nousi 619,4 miljoonaan euroon (2001: 592,1 M€). Liikevoitto 49,3 miljoonaa euroa (49,1 M€) oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,0 prosenttia (23,4 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 22 prosenttia suurempi kuin edellisenä vuonna eli 292,6 miljoonaa euroa (240,6 M€).

## Talonrakennuksen liikeideat

Talonrakennuksen toiminta on ryhmitelty viiteen liikeideaan: asuminen, työympäristöt, julkisyhteisöpalvelut, kilpailurakentaminen ja kunnossapito.

Asumisen palveluratkaisuja ovat YIT Koti ja neuvottelu-urakat (sekä vapaarahoitteiset että arava- ja korkotukilainoitetut ns. ARA-urakat). Asumisen ratkaisuissa YIT tarjoaa asiakkailleen kattavan kokonaispalvelun suunnittelusta kunnossapitoon.

Työympäristöjä kehitetään lähinnä kasvukeskuksiin. Lähtökohtana on tiloja käyttävien yritysten liiketoimintojen sekä niissä työskentelevien henkilöiden tarpeiden syvällinen ymmärtäminen. YIT tarjoaa halutulle paikalle räätälöidyn tuotteen ja kokonaispalvelut.

Julkisyhteisöpalvelut tarjoavat kokonaispalveluilla varustettuja työympäristöjä julkishallinnolle ja yhteisöille.

Kilpailurakentamisessa YIT on asiakkaalle tehokas, laadukas ja luotettava sopmuskumppani, joka toteuttaa investointihankkeet sovitussa aikataulussa sopimusten mukaisesti. Palvelut perustuvat vahvaan projektinhallinta- ja toteutusosaamiseen myös vaikeissa ja vaativissa kohteissa.

Kunnossapitopalvelut tarjoaa nopeaa, kattavaa, joustavaa ja luotettavaa pienten kunnossapitotehtävien hoitoa. Palvelu perustuu tehokkaaseen verkostopohjaiseen toteutukseen.

***As Oy Vantaan Majakka ja As Oy Väritehtaanpolku Tikkurila, Vantaa.***





*Yksi kolmesta YIT:n alueelle rakentamasta kerrostalosta, kahdeksankerroksinen As Oy Helsingin Mokkamestari, Lauttasaari, Helsinki.*

## Asuntokysyntä kasvukeskuksissa jatkui vilkkaana

Asuntokysyntä pysyi vuoden 2002 aikana pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa edelleen korkealla tasolla. Omistusasuntokysyntää lisäsivät kasvukeskuksien väestönkasvun ohella alhainen korkotaso sekä kuluttajien usko oman taloutensa positiiviseen kehitykseen.

Vuoden aikana aloitettiin 2 047 (2001: 1 031) omistusasunnon rakentaminen ja myytiin 1 560 (1 108) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 85 (199) kappaletta. Tuotanto painottui entistä enemmän omistusasuntoihin. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja aloitettiin vuoden 2002 aikana 197 kappaletta. ARA-asuntoja aloitettiin 721 kappaletta. Kilpailu-urakkakohteissa aloitusten määrä oli 313 kappaletta.

Vuoden 2002 aikana valmistui yhteensä 3 170 (2 989) asuntoa, joista 1 534 (1 669) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Vuoden aikana käynnistettiin yhteensä 3 278 (3 169) asunnon rakentaminen, joista 2 244 (1 413) oli vapaarahoitteisia. Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 338 (3 224) asuntoa, joista 2 198 (1 382) oli vapaarahoitteisia.

## Hyvillä paikoilla sijaitseva tonttikanta menestystekijänä

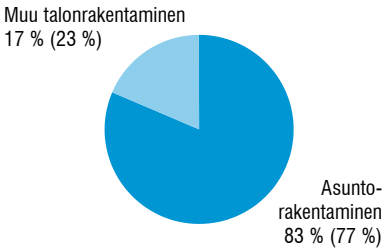
Onnistunut maanhankinta oli vuoden 2002 aikana tärkeässä roolissa. Kasvukeskusten hyvillä paikoilla sijaitsevat asumiseen sopivat tontit turvaavat vapaarahoitteisen asuntotuotannon jatkumisen myös tulevaisuudessa.

Oikea maanhankintastrategia yhdistettynä hallittuun suunnittelun ohjaukseen ja osaavaan toteutukseen antaa parhaan tuloksen. YIT tarjoaa palveluja hankkeen koko elinkaarelle ja kehittää kokonaisratkaisuja asiakkaan tarpeiden mukaisesti.



*Musta Pörssi Maailma, Turku.*

**Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)**




Liikevaihto 619,4 (592,1) M€

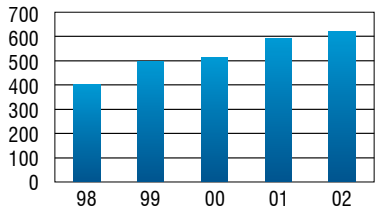
**Taseen tiivistelmä, M€**

| | 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Pysyvät vastaavat | **1,3** | 1,4 |
| Vaihto-omaisuus | **261,0** | 189,2 |
| Rahoitusomaisuus | **224,2** | 212,7 |
| Oma pääoma | **129,2** | 120,1 |
| Pakolliset varaukset | **0,2** | 0,3 |
| Korolliset velat | **102,6** | 98,1 |
| Korottomat velat | **254,5** | 184,8 |
| Taseen loppusumma | **486,5** | 403,3 |

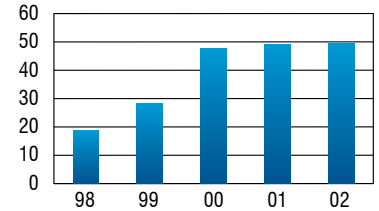
**Avainluvut, M€**

| | 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto | **619,4** | 592,1 |
| Liikevoitto | **49,3** | 49,1 |
| - % liikevaihdosta | **8,0 %** | 8,3 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **22,0 %** | 23,4 % |
| Tilauskanta 31.12. | **292,6** | 240,6 |
| Henkilöstö keskimäärin | **1 839** | 1 761 |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **35 %** | 36 % |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **49 %** | 45 % |

**Liikevaihto 1998 - 2002, M€**




**Liikevoitto 1998 - 2002, M€**





## Liike- ja toimitilahankkeita toteutettiin maakuntakeskuksissa

Suomi-yhtiöt osti syyskuussa YIT Rakennus Oy:ltä lääketieteen tutkimus- ja tuotekehityskeskus Finn-Medin viidennen vaiheen Tampereella. Kauppahinta oli noin 16 miljoonaa euroa. Viidennen vaiheen rakentaminen alkoi heinäkuussa 2002 ja rakennus otetaan käyttöön helmikuussa 2004. YIT on rakentanut myös Finn-Medin neljä aiempaa vaihetta.

Elokuun puolivälissä käynnistettiin yhdessä Infrapalveluiden kanssa Joensuun monitoimihallin rakennustyöt. Tilavuudeltaan 262 000 kuutiometrin suuruisesta hallista tulee Suomen suurin puurakennus. YIT rakentaa hallin kokonaisvastuuperiaatteella. Toimitukseen kuuluvat kaikki rakennus- ja kiinteistötekniset työt. Sopimuksen arvo on 10,7 miljoonaa euroa.

Lisäksi toteutettiin mm. Mediaani-toimitilahanke Technopolis Oyj:lle Oulussa, terveysteknologiakeskus Mediwest Seinäjoella ja Hartwallin tuotantolaitoksia Lahdessa.



*As Oy Vantaan Mainari, Vantaa.*

## Markkinanäkymät vuodelle 2003

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon markkinoiden odotetaan säilyvän vakaana hyvällä tasolla. ARA-tuotannon markkinat ovat vaikeasti ennakoitavissa. Työympäristömarkkinoiden odotetaan pysyvän nykyisellä maltillisella tasollaan. Julkisyhteisöpalvelumarkkinoiden odotetaan avautuvan asteittain, mutta ei vielä vuonna 2003 merkittävässä määrin. Kilpailumarkkinoiden odotetaan säilyvän kireinä. Korjausrakentamisen määrä lisääntyy. Kunnossapitomarkkinoilla on havaittavissa asiakkaiden pyrkimys siirtyä valtakunnallisiin kumppanuuksiin.



***Rivi- ja paritaloja As Oy Tampereen Ahomansikassa, Tampere.***

***Ajaton kaupunkikerrostalo Asunto Oy Turun Elegant, Turku.***



# Kiinteistöpalvelut tiivistää asiakkuusosaamistaan



*Kiinteistöpalvelut tarjoaa toimitiloja käyttäville asiakasryhmille toimintaa edistäviä työympäristöratkaisuja ja -palveluja. Sijoittajille Kiinteistöpalvelut tarjoaa palveluja ja ratkaisuja, jotka tekevät kiinteistöistä kilpailukykyisiä sijoituskohteita. Palveluntarjonta perustuu kiinteistön koko elinkaaren kattavaan ketjuun: kiinteistökehitys, toimitilavuokraus, valmiit sijoituskiinteistöt, rakennuttaminen, uudis- ja korjausrakentaminen, kiinteistönhoito, kunnossapito ja kiinteistöjohtaminen sekä käyttäjille tarjottavat työympäristöpalvelut.*

Ryhmän toiminta on jaettu neljään yksikköön, joista Hanke- ja toimitilapalvelut, Toimitilarakentamispalvelut sekä Korjausrakentamispalvelut toimivat pääkaupunkiseudulla ja lähiympäristössä. YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:n toiminta-alueena on koko Suomi. Ryhmän asiakasosaaminen on koottu eri asiakassegmenttejä palveleviin asiakkuustiimeihin.

Kiinteistöpalveluiden liikevaihto vuonna 2002 oli 10 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 206,8 miljoonaan euroon (187,2 M€). Liikevoitto supistui 13,1 miljoonaan euroon (22,7 M€). Heikentynyttä liikevoittoa selittää osaltaan vertailuvuoden tulokseen sisältynyt pääkonttorin myyntivoitto (4,9 M€).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,3 prosenttia (23,7 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 117,6 miljoonaa euroa (138,9 M€).

## Vuosi 2002 voimakkaiden muutosten aikaa

Vuosi 2002 oli Kiinteistöpalveluiden osalta haastava, kun vapaiden toimistotilojen tarjonta lisääntyi odotetun voimakkaasti. Alkuvuodesta käynnistettiin ja myytiin kuitenkin merkittäviä toimistokohteita. Kaupan ja logistiikan toimitilahankkeiden kehittämisessä edettiin suunnitelmien mukaisesti useissa kaavakehitys- ja yhteistoimintahankkeissa.

Toimistorakentamisen määrän väheneminen johti uudisrakentamisessa kilpailun merkittävään kiristymiseen loppuvuodesta. Kiinteistöpalvelut siirsi toimitilarakentamisessa painopistettä julkiseen rakentamiseen sekä kilpailu- ja projektinjohtourakointiin. Aktiivista tarjoustoimintaa suunnattiin myös pääkaupunkiseudun lähialueille.

## Merkittäviä kiinteistökehityshankkeita aloitettiin ja myytiin

Vuonna 2002 tehtiin vuokrasopimuksia yhteensä yli 40 000 neliömetristä ja myytiin kuusi rakennettavaa tai valmista kiinteistöä. Kiinteistömyyntien yhteisarvo oli 87,6 miljoonaa euroa.

Helsingin Itä-Pasilaan Suomi-yhtiöiden omistukseen tulevan toimitalon rakennustyöt aloitettiin tammikuussa. Taloon tulevat vuokralaisiksi TKP Tieto Oy ja Finnmap Consulting Oy.

Helsingin Hakaniemessä sijaitsevan Ympyrätalon saneeraustöistä solmittiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa projektinjohtotyyppinen sopimus lokakuussa.

Helsinkiin rakennettu Kiinteistö Oy Perkiöntie 2 valmistui ja myytiin kesäkuussa Nordisk Renting Oy:lle. Helsingin Sörnäisten kaupunginosaan rakennettavan toimistokortteli Hermannin viimeinen vaihe, Kiinteistö Oy Panimokatu 4, myytiin Tapiola-ryhmälle kesäkuussa. Vuokralaiseksi rakennukseen tulee Tietokarhu Oy.

Helsingin Herttoniemeen tulevan Megahertsi-kauppakeskuksen rakennustyöt aloitettiin syyskuussa ja kauppakeskus myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle joulukuussa.

YIT:n strategian mukainen luopuminen sijoituskiinteistöistä saatiin päätökseen, kun Espoon Kehä-Koskelo myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle lokakuussa.

Projektinjohtourakoina valmistuivat vuonna 2002 Microsoft Oy:n toimitalo Espoossa, Pohjantähti Keskinäinen Vakuutusyhtiön pääkonttori Hämeenlinnassa ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa yhteistoimintahankkeena toteutettu Teknillisen korkeakoulun Sali 600. Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteelille toteutettiin Itämerentalon saneeraus Ruoholahdessa ja Helsingin Diakonissalaitokselle Pitäjänmäen lastenkodin saneeraus. Keravan kirjaston rakentaminen on käynnissä ja valmistuu vuoden 2003 alkupuolella.



*Ympyrätalo on Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema liike- ja toimistorakennus. Rakennus valmistui vuonna 1968, ja siitä on muodostunut ainutlaatuinen maamerkki Helsingissä. Peruskorjauksen jälkeen rakennus vastaa kaikilta osiltaan nykypäivän teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia ja on yksi Helsingin kantakaupungin merkittävimmistä toimistokohteista.*

*YIT Rapido hoiti Tuusulan asuntomessualueen viherhoidon ja puhtaanapidon. Kuvassa puutarhuri Mia Kovanen.*



**Korjausrakentaminen, kiinteistönhoito ja kunnossapito sekä kiinteistöjohtaminen vahvassa kasvussa**

Korjausrakentaminen kasvoi edellisestä vuodesta yli kolmanneksen. Viime vuosina saavutettu hyvä toiminnan hallinta-aste on luonut erinomaisen pohjan kasvulle sekä suurten ja haasteellisten urakoiden toteuttamiselle. Kasvun ennustetaan jatkuvan entistä voimakkaampana vuonna 2003.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy:n liikevaihto kasvoi. Merkittävimpiä uusia asiakkaita olivat Raha-automaattiyhdistys RAY, Paloheimo Oy, Riihimäki, Metso Automation Oy, Tampere, Oulun seudun ammatillisen koulutuksen kuntayhtymä OSAKK ja TOAS Tampereella.

YIT Rapidon toiminta-aluetta selkeytettiin loppuvuodesta siten, että yksikkö keskittyy puhtaasti kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluihin sekä kiinteistöjohtamisen palveluihin. Viherrakentamispalvelut siirrettiin YIT Infrapalveluihin ja korjausurakointi Korjausrakentamispalveluihin.

*Kiinteistöjen ennakoiva huolto varmistaa, että kiinteistöt palvelevat käyttäjiään parhaalla mahdollisella tavalla. Kuvassa kausikunnostaja Juha Jylhä suorittaa kosteusmittausta.*





*Herttoniemen kirkko peruskorjattiin vuosina 2001-2002. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Osmo Lappo 1950-luvulla.*

*Helsingin Itä-Pasilaan Suomi-yhtiöiden omistukseen tulevan toimitalon rakennustyöt aloitettiin tammikuussa. Taloon tulevat vuokralaisiksi TKP Tieto Oy ja Finnmap Consulting Oy.*



## Kehityshaasteet ja markkinanäkymät vuodelle 2003

Kiinteistöpalveluiden asiakaskunta on merkittäviltä osin yhteinen ryhmän eri yksiköille. Vuonna 2003 jatketaan hyviä tuloksia tuottanutta asiakasosaamisen kehitystyötä. Tavoitteena on ryhmän kokonaisosaamista hyödyntäen kehittää palveluja ja kokonaisratkaisuja, jotka aiempaa paremmin tukevat eri asiakasryhmien toimintaa. Myös elinkaariosaaminen konkretisoidaan uudella tavalla asiakasarvoa tuottavaksi kokonaisuudeksi ja erillisiksi tuotteiksi.

Vuoden 2003 alkupuolella vapaan toimistotilan suurehko määrä vaikuttaa edelleen uusien toimistokohteiden aloituksiin. Aloitusten odotetaan laskevan vuoden 2002 alkupuoleen verrattuna. YIT:llä on kuitenkin tarjota useita keskeisille paikoille toteutettavia pääkonttori- ja yrityspuistohankkeita, joihin on saatavissa monipuoliset palvelut. Tämä luo hyvän pohjan tulevalle kehitykselle.

Uudisrakentamisessa kilpailu pysyy kireänä. Yhä useammat rakennuttajat ovat siirtyneet käyttämään laatupisteytystä urakoitsijan valinnassa. Se tarjoaa YIT:lle hyvän menestymisen mahdollisuuden, koska urakoitsijan valinnassa otetaan aiempaa paremmin huomioon tarjoajien toimitusvarmuus ja laatunäkökohdat. Kiinteistöpalveluissa on saavutettu hyvää kehitystä työmaan laadun ja aikatauluhallinnan suhteen, mikä näkyy merkittävästi vähentyneinä laatuvirheinä ja parantuneena asiakastyytyväisyytenä.

Kaupan ja logistiikan tarpeisiin suunnatusta kaavakehitystyöstä odotetaan ensimmäisiä aloituksia vuoden loppupuoliskolla. Samoin julkisen sektorin kanssa odotetaan saatavan käyntiin ensimmäisiä yhteistoimintahankkeita.

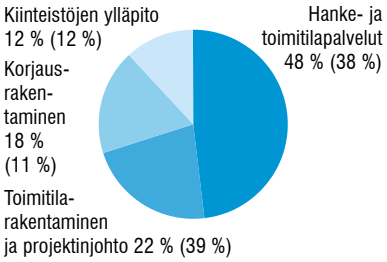
Korjausrakentamisessa volyymin odotetaan kasvavan sekä toimitilojen että asuntojen osalta. Sieltä haetaan merkittävää kasvua aiempaa suurempien hankkeiden turvaamana.

Kiinteistönhoidossa, kunnossapidossa ja kiinteistöjohtamisessa haetaan voimakasta kasvua asiakkaiden kilpailuttaessa kiinteistöpalvelukokonaisuuksia sekä edelleen jatkuvien kiinteistöpalveluiden ulkoistamishankkeiden kautta.

***Diakonissalaitoksen Pitäjänmäen lastenkodin saneeraus, Helsinki.***



### Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)




Liikevaihto 206,8 (187,2) M€

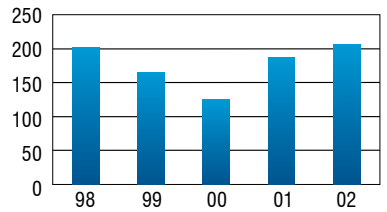
### Taseen tiivistelmä, M€

| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Pysyvät vastaavat | **2,8** | 3,9 |
| Vaihto-omaisuus | **34,1** | 44,8 |
| Rahoitusomaisuus | **94,8** | 98,8 |
| Oma pääoma | **68,2** | 66,4 |
| Pakolliset varaukset | **7,0** | 4,9 |
| Korolliset velat | **21,0** | 41,5 |
| Korottomat velat | **35,5** | 34,6 |
| Taseen loppusumma | **131,7** | 147,5 |

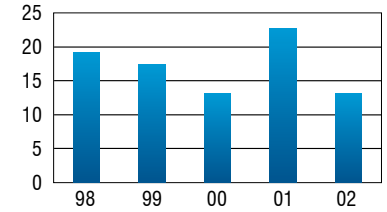
### Avainluvut, M€

| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto | **206,8** | 187,2 |
| Liikevoitto | **13,1** | 22,8 |
| - % liikevaihdosta | **6,3 %** | 12,2 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **13,3 %** | 23,7 % |
| Tilauskanta 31.12. | **117,6** | 138,9 |
| Henkilöstö keskimäärin | **731** | 624 |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **11 %** | 11 % |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **13 %** | 20 % |

### Liikevaihto 1998 – 2002, M€




### Liikevoitto 1998 – 2002, M€



40

# Infrapalvelut - maa- ja vesirakennusalan moniosaaja

*Infrapalvelut on maa- ja vesirakennusalan moniosaaja. Palvelut kattavat infrahankkeiden koko elinkaaren, hankevalmistelun, toteutuksen ja kunnossapidon. Asiakaslähtöinen toimintatapa, aktiivinen tuotekehitys, hyvä kalusto ja ennen kaikkea osaava henkilöstö tekevät Infrapalveluista kumppanin, jonka kanssa asiakas voi toteuttaa tarvitsemansa infrahankkeet kaikkialla Suomessa.*

Infrapalveluiden liikevaihto vuonna 2002 kasvoi 3 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 118,8 miljoonaa euroa (2001: 115,5 M€). Liikevoitto 4,1 miljoonaa euroa (4,3 M€) oli hieman edellisvuotista pienempi. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,6 prosenttia (21,4 %). Tilauskanta vuoden lopussa oli 50,5 miljoonaa euroa (51,3 M€).

## Monipuoliset tuotteet ja palvelut

Infrapalvelut kuuluu Suomen johtaviin infra-alan toimijoihin laajalla tuote- ja palveluvalikoimallaan. Kalliorakentaminen, kunnallistekniset työt, maarakentaminen, pohjarakentaminen, urheilurakentaminen, vesirakentaminen, siltarakentaminen, vaativat betonirakenteet ja ympäristörakentaminen ovat YIT:n perinteisiä, mutta edelleen kehittyviä palveluita.

Teiden ja alueiden ympärivuotinen kunnossapito, maanalaisten putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin ja betonipintojen korjaukset ovat puolestaan korjaus- ja kunnossapitopalveluita, joita asiakkaat tarvitsevat infrastuktuurin elinkaaren aikana.

## Tuotevalikoimaan lisättiin putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin

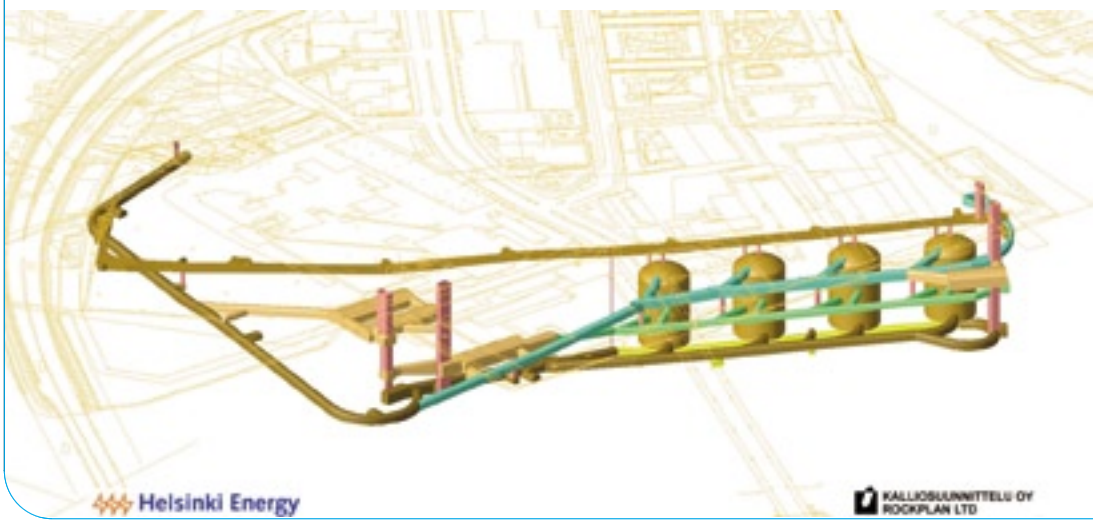
Helmikuussa 2002 YIT osti Kaukotek Oy:n liiketoiminnan, johon kuuluu putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin ja kaatopaikkojen eristysrakenteiden toteuttaminen. Pääasiakasryhmät näille tuotteille ovat kuntien ja kaupunkien vesi- ja viemärilaitokset sekä teollisuus. Alan markkinat ovat lähivuosina kasvussa.

## Kunnossapidossa uusia sopimuksia

Vuoden 2002 aikana YIT sai lisää yhden Tiehallinnon kilpailuttaman yleisten teiden kolmivuotisen hoitourakan, Pietarsaaren alueen, ja vahvisti siten edelleen asemaansa teiden hoidon yksityisten toimijoiden markkinajohtajana. YIT sai kauden aikana myös Helsingin kaupungin Kaarelan alueen kahden ja puolen vuoden mittaisen hoitourakan. Lisäksi vuoden aikana tehtiin pitkäaikaisia palvelusopimuksia eri teollisuuslaitosten kanssa infrastruktuurin kunnossapidosta.

## Markkinanäkymät vuodelle 2003

Suomessa on alkamassa lähivuosina useita suuria infrahankkeita, minkä vuoksi alan markkinat ovat kasvussa. Vuonna 2003 alkaa mm. useita tunnelihankkeita ja Vuosaaren satamaväylän ruoppaus. Yleisten teiden hoidon kilpailuttaminen jatkuu ja myös kuntien, kaupunkien ja teollisuuden markkinat infrakunnossapidossa tuovat uusia mahdollisuuksia aktiivisille toimijoille.




***Helsingin Energia rakennuttaa Salmisaaren voimalaitokseen maanalaisen automaattisen pystysiilojärjestelmän, joka on ainutlaatuinen maailmassa. Yhteen siiloon mahtuu 60 000 tonnia kivihiiltä.***





*Hiekkaharjun yleisurheilukentän juoksuradan tartan-päällystystyöt.*

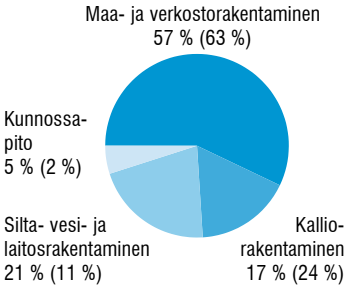
*Vihertyötekijä Päivi Ainamo As Oy Lehtikaskenkujan viimeistelytöissä.*

*Eduskunnan lisärakennuksen peruskivi muurattiin 15.1.2003 puhemies Riitta Uosukaisen johdolla.*





**Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)**




Liikevaihto 118,8 (115,5) M€

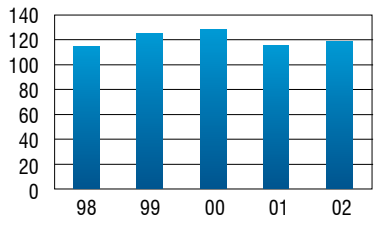
**Taseen tiivistelmä, M€**

| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Pysyvät vastaavat | **0,7** | 0,7 |
| Vaihto-omaisuus | **2,0** | 0,5 |
| Rahoitusomaisuus | **40,8** | 35,9 |
| Oma pääoma | **24,8** | 23,8 |
| Pakolliset varaukset | **0** | 0 |
| Korolliset velat | **0** | 0 |
| Korottomat velat | **18,7** | 13,3 |
| Taseen loppusumma | **43,5** | 37,1 |

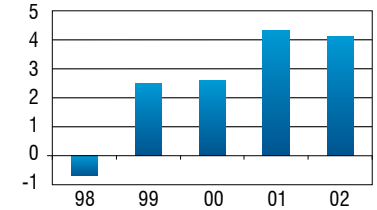
**Avainluvut, M€**

| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto | **118,8** | 115,5 |
| Liikevoitto | **4,1** | 4,3 |
| - % liikevaihdosta | **3,5 %** | 3,7 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **22,6 %** | 21,4 % |
| Tilauskanta 31.12. | **50,5** | 51,3 |
| Henkilöstö keskimäärin | **695** | 744 |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **7 %** | 7 % |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **4 %** | 4 % |

**Liikevaihto 1998 – 2002, M€**




**Liikevoitto 1998 – 2002, M€**



42

# Kansainvälinen toiminta vahvisti asemiaan

*Kansainvälinen toiminta tarjoaa asuntojen, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja teollisuusinvestointien suunnittelu-, toteutus ja ylläpitopalveluja Skandinaviassa, Baltian maissa ja Venäjällä. Vesi- ja ympäristötekniikkaprojekteja toteutetaan Pohjois- ja Itä-Euroopassa sekä eräissä Kauko- ja Lähi-idän maissa. Makroflexin polyuretaanieristeitä ja saumaeristeitä tuotetaan Suomessa ja Virossa, ja niitä markkinoidaan Euroopassa, Venäjällä ja Kaukoidässä.*

Kansainvälisen toiminnan liikevaihto oli 40 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 168,4 miljoonaan euroon (2001: 120,3 M€). Liikevoitto oli 6,2 miljoonaa euroa (7,1 M€). Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,5 prosenttia (22,4 %). Tilauskanta kasvoi merkittävästi ja oli vuoden päättyessä kaksinkertainen edelliseen vuoteen verrattuna eli 158,6 miljoonaa euroa (79,0 M€).

Volyymi kasvoi merkittävästi Baltian rakentamispalveluissa ja Makroflex-tuotteiden myynnissä. Venäjän rakentamispalveluissa kasvu oli tasaista. Vesi- ja ympäristötekniikassa volyymi säilyi ennallaan.

Kehitys- ja koulutustoiminnan painopiste oli asiakkaiden tuotesovellutuksessa ja asiakaslähtöisen palvelun ja toimintajärjestelmän vientisovellutuksen kehittämisessä. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon edellytysten kehittämiseen paneuduttiin voimakkaasti.

## Rakentamispalvelut Baltiassa kasvoivat merkittävästi

Toiminta kasvoi voimakkaasti Liettuassa ja Virossa. AB Kausta vahvisti markkina-asemaansa toimialansa johtavana urakoitsijana Liettuassa, ja FKSM säilytti asemansa yhtenä Viron johtavista rakennusyrityksistä.

Vapaarahoitteista asuntotuotantoa kehitettiin voimakkaasti Tallinnassa, Pärnussa ja Vilnassa. Vuonna 2003 kysynnän uskotaan kasvavan tasaisesti.

## Venäjän rakentamispalvelut kasvoivat tasaisesti

Venäjän myönteinen talouskehitys loi vakautta positiivisen kehityksen jatkumiselle maassa. YIT:n toimintavolyymi kasvoi tasaisesti. Japanin suurlähetystö Moskovassa ja Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo sekä Pietarissa käynnistetyt vapaarahoitteiset asuntotuotantohankkeet luovat perustan volyymin tuntuvalle kasvamiselle.

## Vesi- ja ympäristötekniikan toiminta säilytti asemansa

Vesi- ja ympäristötekniikan toiminnan painopiste oli Itämeren alueella. YIT:n vahva asema ja tasainen kysyntä alueella jatkuivat. Ruotsin metsäteollisuudessa ja kiintojätteen käsittelyssä näkymät ovat hyvät jatkossakin. Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen käynnistettiin vuoden lopulla. Lähi- ja Kaukoidässä toiminta jatkui tasaisena.



## Makroflex-eristeiden liiketoiminta kasvoi voimakkaasti

Makroflex on rekisteröity tavaramerkki, jolla markkinoidaan polyuretaanieristeitä ja -tiivisteitä. Makroflexillä on tuotanto- ja markkinointiyhtiöt Suomessa ja Virossa sekä markkinointiyhtiöt Venäjällä, Ruotsissa ja Puolassa. Vuonna 2002 markkina-asema vahvistui edelleen päämarkkina-alueilla. Myynti kasvoi voimakkaasti Venäjällä ja Keski-Euroopassa. Vuonna 2003 myynnin arvioidaan kasvavan vakaasti kaikilla markkina-alueilla.

***YIT:n virolainen tytäryhtiö AS FKSM rakentaa Tallinnan keskustaan kaksi 19-kerroksista asuintaloa.***




## Markkinanäkymät vuodelle 2003

Vuonna 2003 Venäjällä ja Baltian maissa ennustetaan sekä talouden että rakentamisen kohtuullista kasvua. Asuntokysyntä Pietarissa ja Baltian suurissa kaupungeissa jatkuu.

***Makroflex kehittää ja tuottaa ympäristöystävällisiä polyuretaaneristeitä rakentamiseen ja saneerauksiin.***



***Forumas -kongressi- ja vapaa-ajan keskus, Vilna, Liettua.***

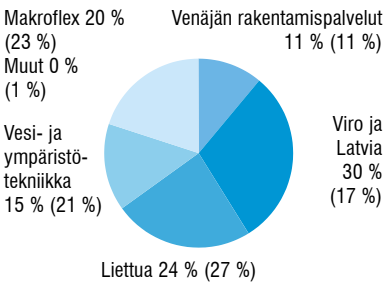


***Sakakan kaupungin jätevesilaitoksen selkeytysallas, koneisto ja voima-asema, Saudi-Arabia.***

***Akropoliksen kauppa- ja vapaa-ajan keskus, Vilna, Liettua.***




### Liikevaihdon jakauma 2002 (2001)




Liikevaihto 168,4 (120,3) M€

### Taseen tiivistelmä, M€

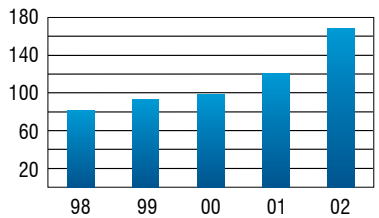
| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Pysyvät vastaavat | **17,7** | 20,9 |
| Vaihto-omaisuus | **14,8** | 7,0 |
| Rahoitusomaisuus | **57,3** | 44,1 |
| Oma pääoma | **12,9** | 9,6 |
| Pakolliset varaukset | **0** | 0 |
| Korolliset velat | **23,3** | 27,7 |
| Korottomat velat | **49,4** | 30,6 |
| Taseen loppusumma | **89,8** | 72,0 |

### Avainluvut, M€

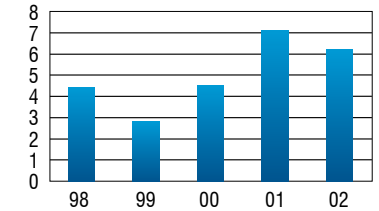
| | **2002** | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto | **168,4** | 120,3 |
| Liikevoitto | **6,2** | 7,1 |
| - % liikevaihdosta | **3,7 %** | 5,9 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **12,5 %** | 22,4 % |
| Tilauskanta 31.12. | **158,6** | 79,0 |
| Henkilöstö keskimäärin | **1 329*)** | 1 023 |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **9 %** | 7 % |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **6 %** | 7 % |

*) josta ulkomaalaisia 1 181

### Liikevaihto 1998 – 2002, M€




### Liikevoitto 1998 – 2002, M€



*YIT Installaatiot on Pohjoismaiden suurimpia yrityksiä kiinteistötekniikan palveluiden sekä teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden toimialoilla. Ruotsalainen tytäryhtiö Calor huolehtii palveluntarjonnasta Skandinaviassa.*



# Tulos parani



Liiketoiminnallisesti YIT Installaatiot on jaettu neljään liiketoimintaryhmään, jotka ovat Kiinteistötekniikka, Teollisuuden investointipalvelut, Teollisuuden kunnossapitopalvelut ja Skandinavia.

YIT Installaatioiden liikevaihto vuonna 2002 oli 581,7 miljoonaa euroa (627,8 M€). Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 33 prosenttia (39 %). Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 61 prosenttia (53 %) liikevaihdosta. Kansainvälisen liiketoiminnan arvo nousi 228,8 miljoonaan euroon (218,5 M€) eli 39 prosenttiin (35 %) koko liikevaihdosta.

Liikevoitto oli 21,1 miljoonaa euroa (24,9 M€). Se oli 22 prosenttia (24 %) koko konsernin liikevoitosta. Edellisen vuoden liikevoitto sisälsi 6 miljoonaa euroa pintakäsittelyliiketoiminnan myynnistä syntynyttä myyntivoittoa, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli 12 prosenttia edellisvuotista parempi. Sijoitetun pääoman tuotto oli 25,0 prosenttia (32,1 %).

YIT Installaatioiden tilauskanta vuoden lopussa oli samalla tasolla kuin vuotta aiemmin eli 225,5 miljoonaa euroa (226,0 M€). Ulkomaantoiminnan tilauskantaa siitä oli 95,4 miljoonaa euroa (99,6 M€).

YIT Installaatioiden palveluksessa oli vuoden lopussa 5 927 henkilöä (5 673) eli 47 prosenttia (55 %) koko konsernin henkilöstöstä.

## Kehitys eri toimialoilla vaihteli vuonna 2002

YIT Installaatioiden markkinat kehittyivät vaihtelevasti vuonna 2002. Teollisuuden kunnossapidon kehitys jatkui vakaana, mutta investointien kysyntä laski voimakkaasti.

Kiinteistötekniikassa vilkas asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla loi runsaasti kysyntää, mutta muualla maassa kysyntä oli heikompaa. Huolto- ja kunnossapitotoimintojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden.

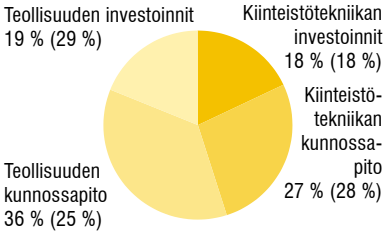
Ruotsissa tilanne oli hyvin samankaltainen kuin Suomessa, mutta Tukholman alueella liiketilarakentaminen laski voimakkaasti loppuvuotta kohden. Asuntorakentaminen on ollut kasvussa myös Ruotsissa.

## Näkymät vuodelle 2003

YIT Installaatioiden liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

***Kunnossapitoa OMG Kokkola Chemicals Oy:n tehtailla Kokkolassa. Kuvassa huoltoasentaja Jouni Jääskä.***

**Liikevaihdon jakauma sektoreittain 2002 (2001)**




Liikevaihto 581,7 (627,8) M€

**Taseen tiivistelmä, M€**

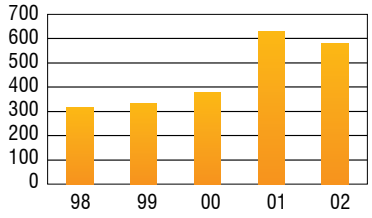
| | 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Pysyvät vastaavat | **57,4** | 69,0 |
| Vaihto-omaisuus | **23,7** | 17,2 |
| Rahoitusomaisuus | **170,9** | 171,4 |
| Oma pääoma | **44,8** | 42,8 |
| Pakolliset varaukset | **4,0** | 4,9 |
| Korolliset velat | **62,1** | 71,1 |
| Korottomat velat | **139,5** | 136,7 |
| Taseen loppusumma | **252,0** | 257,6 |

**Avainluvut, M€**

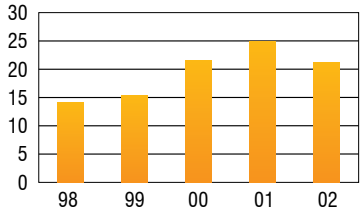
| | 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Liikevaihto | **581,7** | 627,7 |
| Liikevoitto | **21,1** | 24,9 |
| - % liikevaihdosta | **3,6 %** | 4,0 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **25,0 %** | 32,1 % |
| Tilauskanta 31.12. | **225,5** | 226,0 |
| Henkilöstö keskimäärin | **6 098 *)** | 5 671 |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **33 %** | 39 % |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **22 %** | 24 % |

*) josta ulkomaalaisia 1 575

**Liikevaihto 1998 – 2002, M€**




**Liikevoitto 1998 – 2002, M€**



46

# Kiinteistötekniikan liikevaihto laski, mutta tulos parani

*Kiinteistötekniikka tuottaa huolto- ja kunnossapitopalveluja sekä kiinteistötekniikan kokonaispalveluja. Se tarjoaa lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiojärjestelmiin liittyviä palveluja kiinteistön koko elinkaarelle. Palveluvalikoimaan kuuluvat myös sprinkleri- ja muut sammutus- ja palohälytysjärjestelmät sekä sähköiset turvapalvelut.*

Kiinteistötekniikalla (aiemmin Talotekniikka) on eri puolilla Suomea 30 toimipistettä, joissa työskentelee runsaat 1 300 henkilöä. Liikevaihdosta noin puolet tulee huolto- ja kunnossapitotoiminnasta. Tavoitteena on luoda turvallista, terveellistä ja viihtyisää työ- ja asumisympäristöä.

Kiinteistötekniikka-liiketoimintaryhmän liikevaihto vuonna 2002 laski 8 % edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 145,8 miljoonaa euroa (158,2 M€). Tuloskehitys oli positiivinen. Tilauskanta laski edellisvuodesta ja oli vuoden lopussa 48,5 miljoonaa euroa (56,3 M€).

## Yritysostot vahvistivat palveluntarjontaa

Vuoden toisella puoliskolla YIT osti Liedosta Härkätien Sähkö Oy:n osakekannan. Kaupalla laajennettiin palveluntarjontaa Länsi-Suomen, lähinnä Turun, talousalueella.

Kemistä ostettiin kylmälaitetoimintaan erikoistuneen Linke Oy:n liiketoiminta. Tämä kauppa vahvistaa YIT Installaatioiden asemaa pääasiassa Pohjois-Suomessa teollisuuden ja liiketilojen kunnossapitopalvelujen tarjoajana.

Syyskuussa Kruunuhaan Putki Oy sulautettiin YIT Huber Oy:hyn. Sulautuminen yhdenmukaistaa sekä toimintaa että näkyvyyttä pääkaupunkiseudulla.



***Kiinteistötekniikka vastasi Innopoli II:n kiinteistöteknisistä töistä Espoossa. Kuvassa ilmanvaihtokanavia.***

## Markkinat kokonaisuutena vakaat

Vuonna 2002 kiinteistötekniikan markkinat kehittyivät kokonaisuutena vakaasti. Markkinoiden sisällä tapahtui kuitenkin huomattavia muutoksia. Teollisuusinvestoinnit ja toimitilarakentaminen vähenivät tuntuvasti. Asuntojen uudistuotanto sekä saneeraus- ja korjausrakentaminen kasvoivat. Huolto- ja kunnossapitotoimintojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden.

Lähivuosina rakentamisen arvioidaan jatkuvan tasaisena, mutta kehitys vaihtelee merkittävästi sekä rakennustyypeittäin että alueellisesti.

Huolto- ja kunnossapitopalveluiden kysyntä on kasvussa. Kiinteistöteknisen työn osuus lisääntyy uudisrakentamisessa ja etenkin korjaustoiminnassa. Tekniikan merkitys korostuu huolto- ja kunnossapitotoiminnassa ja kiinteistöturvallisuuden tärkeys kasvaa niin kulunvalvonnan kuin paloturvallisuudenkin osalta.

Kiinteistötekniikka vastaa markkinoiden muutoksiin siirtämällä toiminnan painopistettä edelleen jo nyt hyvällä tasolla olevaan huolto- ja kunnossapitotoimintaan sekä uudisasuntotuotantoon ja saneeraus- ja korjaustoimintaan.

## Tuotekehityksen tuloksia

YIT Smart -teknologiaohjelman mukaisesti uusien tuotteiden ja palveluiden kehittäminen jatkui läpi koko vuoden. Tarkemmin YIT Smart -tuotteista ja toiminnasta on kerrottu konsernin kehittämistä käsittelevässä osassa.

Vuonna 2002 Patentti- ja rekisterihallituksen tavaramerkkirekisterissä rekisteröitiin E-arvomenetelmä ®, jolla saadaan todennetuksi rakennuksen todellinen vuotuinen lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutus muutaman päivän mittausten ja laskennan perusteella.

## Strategiaprosessi toimintojen kehittämisen suuntaajana

Kiinteistötekniikassa toteutettiin vuonna 2002 mittava strategiaprosessi. Sen seurauksena

valittiin uudet liiketoiminta-alueet ja muutettiin organisaatio pääkaupunkiseudun ja koko Etelä-Suomen osalta valittujen liiketoiminta-alueiden mukaiseksi.

Koko Suomessa aloitettiin liiketoiminta-alueiden kehitysprosessi, jonka avulla tehostetaan toimintaa, tuotteistetaan palveluja ja laajennetaan tuotevalikoimaa. Lisäksi aloitettiin Etelä-Suomessa asiakkuuksien kehittämistyö, joka laajenee jatkossa koko maan kattavaksi.

Strategiaprosessissa tunnistettujen osaamistarpeiden pohjalta henkilöstön osaamista parannetaan jatkuvalla koulutuksella ja tarvittaessa hankkimalla uusia resursseja.



*Hartwallin Lahden tehtaiden sprinklerilaitteistoa.*





*Keski-Pohjanmaan keskussairaala, leikkaussalien saneeraus. Kuvassa projektiasentaja Heikki Svärd.*

*Hermannin toimistokortteli, Tynnyrintekijänkatu 1, Helsinki, oli Kiinteistötekniikan merkittävimpiä kiinteistöteknisiä kokonaistoimituksia.*

48

# YIT Installaatiot markkinajohtaja teollisuuden palveluissa

*Teollisuuden investoinneille tarjottuihin palveluihin kuuluvat putkistojärjestelmä- ja säiliö- sekä istrumentointi- ja automatiikkatoimitukset teollisuuden eri prosesseihin. Tuotteet ja palvelut kattavat kaiken konepajoilla valmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin projekteihin. Investointipalveluiden asiakkaita ovat metsä-, energia-, öljy- ja petrokemianteollisuus sekä telakat ja offshoreteollisuus. Päämarkkina-alue on Pohjoismaat, mutta projektivientiä harjoitetaan maailmanlaajuisesti.*

Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän liikevaihto laski 20 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 163,4 miljoonaa euroa (204,1 M€). Liikevaihdon lasku johtui teollisuuden investointiprojektien kysynnän laskusta. Toiminnallinen tulos säilyi kuitenkin hyvänä. Tilauskanta vuoden lopussa oli 40,0 miljoonaa euroa (50,0 M€). Vuoden lopussa liiketoimintaryhmässä työskenteli 1 750 henkilöä.

Teollisuuden kunnossapito -liiketoimintaryhmän liikevaihto nousi 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 104,4 miljoonaa euroa (91,1 M€). Toiminnallinen tulos oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Tilauskanta, joka käsittää pääasiassa pitkäaikaisia kumppanuussopimuksia, oli vuoden lopussa 64,2 miljoonaa euroa (45,2 M€). Vuoden lopussa liiketoimintaryhmässä työskenteli noin 1 300 henkilöä.

## Organisaatiota selkeytettiin fuusioilla ja yrityskaupoilla

Investointipalveluissa keskeinen sisäinen kehittämishanke vuonna 2002 oli liiketoimintaryhmään kuuluvan kahden yhtiön, YIT Teollisuus Oy:n ja YIT Power Oy:n, sulautuminen. Fuusio astui voimaan 1.1.2003 ja uuden yhtiön nimeksi tuli YIT Industria Oy. Se muodostaa nyt Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

Uusi toimintamalli rakennettiin liiketoiminta-alueiden mukaisesti. Ryhmittelyn avulla parannetaan asiakaspalvelua ja luodaan edellytyksiä entistä vahvemmalle projektiosaamiselle.

YIT Installaatiot selkeytti yrityskaupalla myös sellu- ja paperiteollisuudelle toimittamiensa huolto- ja kunnossapitopalveluiden tarjontaa. Syyskuussa 2002 YIT Installaatiot Oy myi Metso Paper Oy:lle omistamansa 51 prosenttia Scandinavian Mill Service Oy:n osakkeista, ja yritys siirtyi täysin Metso-konsernin omistukseen. Kaupan jälkeen YIT Installaatiot keskitti kaikki metsäteollisuuden kunnossapitopalvelut yhdessä Metsä Botnia Oy:n kanssa omistamalleen osakkuusyritykselle Oy Botnia Mill Service Ab:lle.

Vuonna 2002 YIT Service Oy osti kaksi sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluja tarjoavaa yritystä, Lahdessa toimivan ARK Sähköpalvelu Oy:n ja Jyväskylässä toimivan Pronor Automaation. ARK Sähköpalvelu Oy myös fuusioitiin YIT Service Oy:hyn. Tilikauden jälkeen YIT Service osti 1.1.2003 Turussa sähkö- ja automaatioalan asennuksia ja huoltopalveluita tarjoavan Instrumenttiteknikot Oy:n liiketoiminnan.



***YIT Installaatiot teki yhteensä 17 miljoonan euron urakat AvestaPolaritin Tornion tehtaille.***

## Teollisuuden investointien kysyntä laski säilyen kuitenkin hyvällä tasolla

Metsäteollisuuden investoinnit vähenivät voimakkaasti ja myös energiateollisuudessa kysyntä laski edelliseen vuoteen verrattuna. Energiateollisuudessa suurimpia toimituksia oli Siemens AG:lle Huntstownin voimalaitokseen Irlantiin toimitettu kaasukombilaitoksen putkisto, joka oli arvoltaan yli kuusi miljoonaa euroa. Kotimaan kohteista yksi suurimmista oli Neste Engineering Oy:n tilaama krakkausuuni. Toimitus valmistuu vuonna 2003.

Prosessi- ja perusmetalliteollisuudessa investoinneilla oli kysyntää. Merkittävimpiä olivat Avesta Polaritille Double-projektiin toteutetut prosessi- ja hydrauliikkaputkistotoimitukset, jotka olivat arvoltaan yli 12 miljoonaa euroa. Myös säiliötoimituksissa kysyntä oli vilkasta.

Meriteollisuudessa investointien määrä oli hyvä alkuvuonna, mutta telakoiden laskevasta tilauskannasta johtuen kysyntä kääntyi voimakkaaseen laskuun vuoden loppua kohti edettäessä. Vuoden aikana toimitettiin lukuisia putkistoesivalmistus- ja kokonaisprojekteja kaikille suomalaisille telakoille ja uutena päänavauksena saatiin merkittävä putkistotoimitus Kimek AS:lle Norjaan.



*Edenderryn turvevoimalaitoksen putkistot, Irlanti.*



*Kymin Voiman uutta biopolttoainevoimalaitosta on rakennettu YIT:n usean yksikön yhteisvoimin. Putkistoja, prosessilaitteistoja ja sprinklerilaitoksen saanut uusi voimala vihittiin käyttöön syksyllä 2002.*

50

*Tuotantolaitoksille suunnatut teollisuuden kunnossapitopalvelut kattavat niin mekaanisen kunnossapidon kuin automaatio-osaamisenkin. Kunnossapidon tavoitteena on asiakkaan häiriötön tuotanto ja siten laitoksen tuottavuuden parantaminen kumppanuussopimuksilla. Palvelut voivat olla yksittäisiä töitä tai kokonaisvaltaista prosessien käynnissäpitoa.*

## Kunnossapitomarkkinoilla kysyntä säilyi vakaana

Merkittävin kunnossapitosopimus solmittiin UPM-Kymmenen kanssa. Kysyntä oli vilkasta sekä metsäteollisuudessa että erityisesti öljy- ja petrokemian teollisuudessa, jossa tärkeimmät toimitukset olivat Fortumille Porvooseen.

Keskeisiä seisokkikohteita olivat mm. Oy Metsä-Botnia Ab:n Joutsenon tehtaan kesäseisokki ja ydinvoimalaitosten kunnossapitotyöt.

Automaatioasennuksia tehtiin mm. Oyj Hartwall Abp:n uudella Lahden tehtaalla, Avesta Polarit Oyj:n Tornion tehtaalla ja Forchem Oy:n mäntyöljytehtaalla Raumalla. Huomattavia laiteasennustöitä toteutettiin Orion-yhtymä Oyj:n Noiron kosmetiikkatehtaalla sekä useilla mekaanisen puunjalostuksen laitoksilla.



***Alholmens Kraft Oy Ab, Pietarsaari. YIT Huberilla on kunnossapitosopimus voimalan kiinteistötekknisistä järjestelmistä. Kuvassa huoltoasentaja Rainer Joupers tarkastuskierroksella.***

## Ulkoistukset jatkuvat teollisuudessa

Tuotantolaitokset ovat jatkaneet keskittymistä ydinliiketoimintaansa ja pyrkivät jättämään kunnossapidon kehittämisen ja hoitamisen tähän erikoistuneille yrityksille. Ulkoistukset ovat kokonaisuutena toteutuneet odotetusti. Liiketoimintaryhmän kapasiteetin käyttöaste on pysynyt tyydyttävänä, vaikka kunnossapito- ja seisokkitöiden tarpeet ovat vaihdelleet Suomessa alueittain.

Teollisuuden kunnossapidossa solmittiin vuonna 2002 useita uusia kumppanuussopimuksia. Kumppanuussopimuksissa YIT Installaatiot ottaa kokonaisvastuun tuotantolaitoksen kunnossapidosta ja sen kehittämisestä. Uusien kumppanuussopimuksien piirissä ovat mm. Yhtyneet Sahat Oy:n Seikun saha ja Karjaportin Mikkelin uudet tuotantolaitokset.

Neste Markkinointi Oy uusi sopimuksensa liikenneasemien kunnossapidosta. YIT Installaatiot huoltaa nyt noin 1 200 liikenneasemaa.

## Asiakaspalvelun kehittämisestä tunnustusta

YIT Installaatioiden teollisuuden palveluissa tärkeimpiä kehityshankkeita on teollisuusprosessien käynnissäpidon kehittäminen. Tavoitteena on prosessien käyntivarmuuden parantaminen ja tuottavuuden lisääminen.

Esimerkki käynnissäpidon kehittämisestä on edistyksellistä valvontateknologiaa käyttävä Nero (Neural Diagnosis of Rotation Machines) kunnonvalvontajärjestelmä. Se on saatu kaupalliseen vaiheeseen ja toimitukset asiakkaille ovat alkaneet. Myös FATMO-analyysia, jota käytetään apuna rakenteiden jäljellä olevan eliniän ja prosessien tuottavuuden määrittämisessä, on toimitettu eri aloilla toimiville asiakkaille.

Voimakas kehitystyö asiakaspalvelun parantamiseksi palkittiin Imatralla, kun Stora Enso Oyj:n Imatran tehtaat valitsi vuoden 2001 palvelutoimittajaksi YIT Service Oy:n Imatran yksikön.

Stora Enson mukaan YIT Servicen Imatran toimipiste on laadukas kunnossapidon ja projektien toimittaja, jolta löytyy sekä palvelukykyä että kehitys- ja palveluhalukkuutta. Hyvänä pidettiin myös YIT Servicen kokonaisvaltaista johtamisjärjestelmää, joka sisältää laatu-, ympäristö- ja turvallisuusasioiden hallinnan.

Johtamisjärjestelmän jatkuva kehittyminen varmistetaan YIT Servicessä systemaattisella itsearvioinnilla, joka toteutetaan eurooppalaista EFQM-laatupalkintokriteeristöä (European Foundation for Quality Management) käyttäen.

## Kunnossapidon kysyntä pysynee hyvänä, investointien odotetaan lisääntyvän lähivuosina

YIT Installaatioiden vuoden 2003 kysyntänäkymät vaihtelevat liiketoiminta-alueittain. Kunnossapitopalvelujen markkinat kehittynevät edelleen suotuisasti, mutta investoinnit etenkin metsä- ja energiateollisuudessa pysyvät vähäisinä erityisesti alkuvuonna.

Metsä- ja energiateollisuuden investointien odotetaan piristyvän vuoden jälkipuoliskolla. Myös meriteollisuudessa näkymät näyttävät paranevan suomalaisten telakoiden vuoden 2002 lopussa saamien uusien laivatilausten ansiosta. Korkean sähkönhinnan ja sähkön kulutuksen kasvun uskotaan luovan edellytyksiä uusille energiahankkeille lähivuosina.

Investoinnit käynnistynevät vuodesta 2004 alkaen, jolloin kysyntä näyttäisi elpyvän sekä Suomessa että Ruotsissa.

YIT Installaatiot on aktiivisesti mukana myös tulevien erityisen suurien hankkeiden, kuten viidennen ydinvoimalaitoksen, valmistelussa.



*Huoltoasentaja Jouni Jääskä työssään OMG Kokkola Chemicals Oy:n tehtailla Kokkolassa.*



*Jorma Heinonen tarkistamassa pumppujen automatiikan kuntoa Koffin Keravan tehtailla.*

52

# Liiketoiminta Skandinaviassa kasvoi ja tulos parani

*YIT Installaatioiden tytäryhtiö Calor AB tuottaa kiinteistötekniikan palveluita sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluita Ruotsissa ja Norjassa.*

Skandinavia-liiketoimintaryhmän liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja nousi 201,1 miljoonaan euroon (192,3 Me) ja tulos parani edellisestä vuodesta.

Tilauskanta vuoden lopussa oli edellisen vuoden tasoa eli 92,1 miljoonaa euroa (90,7 M€). Henkilöstöä vuoden lopussa oli noin 1 500 henkilöä.

Vuonna 2002 kolme uutta yritystä yhdistettiin Skandinavia-liiketoimintaryhmään, Ulf Martinsson Rör & Svets AB, Nynäs Rör AB ja E Berglunds Värme AB. Yritysten liikevaihto on yhteensä 3,3 miljoonaa euroa ja niiden palveluksessa on 25 henkeä. Tilikauden jälkeen ostettiin 13.1.2003 AC Luft AB ja sen tytäryhtiöt Lycksele Rör AB ja Vennäs Rör AB. Norjassa toiminnasta vastaavat YIT Industrier AS ja Ing. Morten Juel AS.

## Rakentamismäärät laskussa

Elinkeinoelämän laskusuhdanne vaikutti selvästi rakentamismääriin. Kasvu Ruotsin rakennusmarkkinoilla pysähtyi vuoden loppua kohti ja kokonaisuutena rakentamisen määrä laski noin prosentin verran. Asuntorakentaminen kasvoi kuitenkin noin 6 prosenttia. Liike-, teollisuus- ja muu rakentaminen väheni 4 prosenttia.

Vuonna 2003 asuntorakentamisen odotetaan kasvavan edelleen neljän prosentin vauhtia. Liiketilarakentamisen odotetaan laskevan 3 prosenttia, kun taas teollisuusrakentamisen odotetaan kasvavan 5 prosenttia.

Teollisuudessa investoitiin edelleen varovaisesti, eikä investointien uskota lisääntyvän ennen vuoden 2003 loppua. Markkinoilla arvioidaan ensi vuodesta tulevan välivuoden, ennen kuin suhdanteet jälleen paranevat.

Uudisrakentamisessa kiinteistötekniikan kokonaisurakoiden määrä on kasvanut.

## Kehittämisestä hyviä tuloksia

Vuoden aikana panostettiin toiminnan kehittämiseen. YIT Installaatioiden sisällä on käynnistetty eri ryhmien yhteisiä projekteja, jotta synergiaedut saadaan hyödynnetyiksi. Lisäksi alueellista kehitystoimintaa on tehostettu nimeämällä Ruotsissa kaikille tuotantoalueille kehitystyöstä vastuussa olevat henkilöt.

Projektinjohto- ja laskentajärjestelmän (Callog) kehittämisessä on saatu hyviä tuloksia. Toiminnan sertifiointia on jatkettu, jotta pystytään täyttämään eurooppalaisen painelaitedirektiivin vaatimukset.

Vuoden aikana otettiin käyttöön uusi palvelukonsepti kiinteistöteknisessä huollossa. Sen avulla pyritään lisäämään sekä toiminnan määrää että kannattavuutta. Kehitystä on tapahtunut eri alueilla, esimerkiksi asiakaspalvelussa ja laadussa sekä markkinoinnissa ja toimintatavoissa.



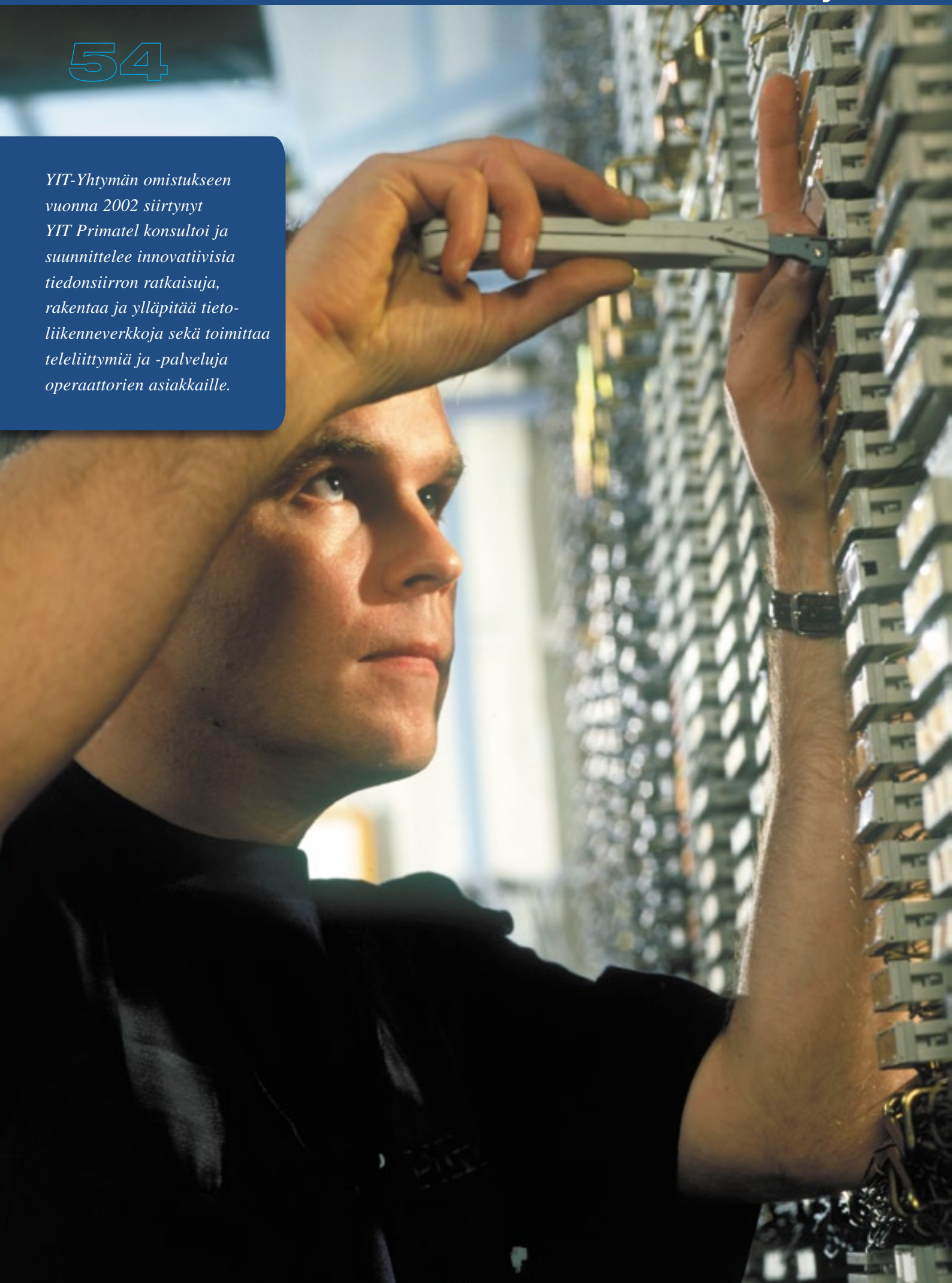



***Södra Cell, Värön tehdas: Uuden soodakattilan prosessiputkistojen asennus sekä LVI-työt.***

***Swedish Match, uusi nuuskatehdas, Kungälv: Putkistoasennukset, mm. lämpö, kaasu, erilaiset jäähdytys-järjestelmät, lämmön talteenotto, paineilmajärjestelmät sekä erilaiset käyttövesi- ja viemärijärjestelmät.***



*YIT-Yhtymän omistukseen vuonna 2002 siirtynyt YIT Primatel konsultoi ja suunnittelee innovatiivisia tiedonsiirron ratkaisuja, rakentaa ja ylläpitää tietoliikenneverkkoja sekä toimittaa teleliittymiä ja -palveluja operaattorien asiakkaille.*



# YIT Primatel tarjoaa koko maan kattavaa tiedonsiirron osaamista



## Liiketoiminta vakaalla pohjalla

YIT Primatelin liikevaihto kesä-joulukuulta 2002 oli 95,8 miljoonaa euroa. Koko YIT-konsernin liikevaihdosta se oli 5 prosenttia. Liikevaihdosta 59 prosenttia perustui pitkäjänteisiin asiakassopimuksiin ja 40 prosenttia projektituotantoon. Skandinaviaan, Baltiaan ja Venäjän lähialueille painottuva kansainvälinen toiminta muodosti liikevaihdosta noin prosentin.

Liikevoitto kesä-joulukuulta 2002 oli 6,0 miljoonaa euroa, mikä oli 6 prosenttia koko konsernin liikevoitosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,8 prosenttia.

YIT Primatelin tilauskanta vuoden lopussa oli 94,0 miljoonaa euroa.

YIT Primatelin palveluksessa oli vuoden lopussa 1 619 henkilöä eli 13 prosenttia koko konsernin henkilöstöstä.

## YIT Primatelin palvelut ja tuotteet

YIT Primatelin vahvuuksia ovat korkea tietoliikennetekninen osaaminen, asiakkaan tarpeiden kokonaisvaltainen hallinta sekä yli sata toimipistettä kattava maanlaajuinen palveluverkosto. Osaaminen kattaa kiinteät televerkot niin maalla kuin vesistöissäkin, mobiiliverkot sekä kiinteistöjen tieto- ja turvaratkaisut.

Televerkko-liiketoimintaryhmä tuottaa kiinteän verkon rakentamiseen ja ylläpitoon liittyviä palveluja suunnittelusta viankorjaukseen. Palvelut ja tuotteet jakautuvat liittymätoimituksiin, verkon rakentamiseen sekä lähiverkko- eli LAN-toimintaan.

Mobiiliverkko-liiketoimintaryhmä tarjoaa matkaviestinverkkojen koko elinkaaren kattavia palveluja matkaviestinoperaattoreille. Päätuotteina ovat verkkojen rakentaminen, ylläpito ja suunnittelu.

Kiinteistöverkko-liiketoimintaryhmä rakentaa ATK-tietoverkkoja ja turvajärjestelmiä sekä toteuttaa tietoliikennejärjestelmiä. Liiketoimintaryhmä keskittyy tietoverkoissa ja turvajärjestelmissä kiinteistöjen sisäisiin sekä paikallisiin alueverkkoratkaisuihin, jotka hyödyttävät kiinteistöjen käyttäjiä ja omistajia. Valtakunnallisille asiakkaille tarjotaan myös turvallisuuden alueellisia valvontaratkaisuja.

## Siirtyminen osaksi YIT-Yhtymää paransi asemaa

Primatelin vuoden 2002 tärkein tapahtuma oli siirtyminen Sonera Oyj:ltä YIT-Yhtymä Oyj:lle. Kaupan myötä YIT Primatel Oy:stä tuli operaattorista riippumaton toimija ja siirtyminen osaksi uuden omistajan ydinliiketoimintaa paransi sen asemaa suhteessa markkinoihin, kilpailijoihin ja asiakkaisiin.

YIT-konserniin kuuluminen vahvistaa merkittävästi tarjottavien palvelujen kattavuutta, sillä konsernin tuoman kokonaisuuden avulla voidaan rakentaa laaja kiinteistö- ja viestintätekninen palvelukonsepti.

## Asiakaskunta laajenee

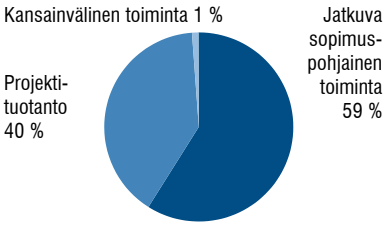
Teleoperaattorit ulkoistavat verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja YIT Primatelin koko markkina-alueella. Vuonna 2002 esimerkiksi Song Networks Oy:n Service-liiketoiminta siirrettiin YIT Primatelille ja samalla sovittiin laajasta yhteistyöstä, jonka mukaan Song Networks ostaa YIT Primatelilta tarvitsemiansa televerkon rakentamis-, ylläpito- ja huoltotöitä koko maan kattavasti.

Myös useiden Finnet-yhtiöiden kanssa solmittiin yhteistyö- ja palvelusopimuksia erilaisista verkon toteuttamiseen ja ylläpitämiseen tarjottavista kokonaisuuksista.

Kiinteistöverkkojen osalta kuluneena vuonna toimitettiin useampia laajoja teknisiä ratkaisuja mm. suuryrityksille sekä metsäteollisuudelle.

***YIT Primatel tarjoaa yhdessä muiden YIT:n yksiköiden kanssa kokonaisvaltaiset ratkaisut tietoliikenneverkoista toimiviin kiinteistöympäristöihin.***

**Liikevaihdon jakauma sektoreittain**




Liikevaihto 6-12/2002 95,8 M€

**Taseen tiivistelmä, M€**

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

**Avainluvut, M€**

| | 2002 |
|---|---|
| Liikevaihto (6-12/2002) | **95,8** |
| Liikevoitto (6-12/2002) | **6,0** |
| - % liikevaihdosta | **6,3 %** |
| Sijoitetun pääoman tuotto | **22,8 %** |
| Tilauskanta 31.12. | **94,0** |
| Henkilöstö 31.12. | **1 619** |
| Osuus konsernin liikevaihdosta | **5 %** |
| Osuus konsernin liikevoitosta | **6 %** |



## Edelläkävijä toimialansa kehittäjänä

Markkinoiden avautuessa ja kehittyessä panostettiin palvelujen laatuun ja kilpailukykyyn. Palveluvalikoimaa laajennettiin vaihdeasennuksiin ja ylläpitoon.

Asiakasympäristössä tarvittavien tieto- ja turvateknisten lähipalvelujen kehittämistä jatkettiin. Kehittämisen myötä haetaan järjestelmätoimittajakumppaneita, joiden kanssa voidaan luoda laaja-alaisia tiedonsiirto- ja IT-alan palvelukonsepteja.

Omassa toiminnassa liiketoimintavastuuta siirrettiin lähemmäs asiakasta. Tällä voidaan tehostaa markkinaherkkyyttä ja nopeutta reagoida asiakkaiden toiveisiin sekä kilpailutilanteen muutoksiin.

## Markkinat murrosvaiheessa

Tietoliikennealalla vallitsevan epävarmuuden ja heikentyneen rahoitustilanteen vuoksi operaattorit ovat lykänneet verkkoinvestointejaan. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuvat investoinnit ovat vähentyneet. Mobiiliverkkojen uusrakentamisen kysyntä on ollut vähäistä eikä UMTS-verkkojen rakentaminen ole vielä käynnistynyt merkittävässä määrin.

Vuonna 2002 markkinamuutokseen valmistauduttiin sekä toimintaa tehostamalla että rakenteellisilla muutoksilla.

## Verkkoinvestointeihin kasvua aikaisintaan vuoden 2003 lopulla

Patoutuneen investointipaineen odotetaan purkautuvan pidemmällä aikavälillä. UMTS-verkkojen rakentamisessa odotetaan pientä kasvua vuoden 2003 lopulla.

Mobiiliverkkojen osalta kasvu on jatkossakin lähialueista voimakkainta Venäjällä, missä rakennetaan erityisesti GSM-verkkoja. Baltiassa seurataan EU-jäsenyysneuvottelujen edistymistä ja markkinoilla on odottava tunnelma. Ruotsissa edetään UMTS-verkkojen rakentamisessa, sillä regulaattori pitää tiukasti kiinni lupaehtojen mukaisista suunnitelmista.



## Toimintaa tehostetaan asiakkaan tarpeiden mukaisesti

Menestyminen edellyttää toiminnan jatkuvaa kehittämistä kotimaassa sekä uudistumista kansainvälisessä toiminnassa.

Kehittämisessä painotetaan toiminnan laatua ja tehostamista sekä asiakasyhteistyötä. Palvelukonseptien kehittäminen asiakkaiden tarpeita vastaavaksi edellyttää myös verkottumista.

Tuote- ja palvelutarjonnassa keskitytään liiketoimintaryhmäkohtaiseen ydinosaamiseen ja kentällä tapahtuvaan työhön. Valtakunnallisille asiakkaille tarjotaan sama palvelutaso koko maassa ja toimintaa painotetaan alueellisesti asiakkaan tarpeiden mukaan.

Kansainvälistä toimintaa kehitetään YIT-Yhtymän kotimarkkina-alueella Skandinaviassa, Venäjällä ja Baltiassa. Erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja etsitään yhdessä YIT-Yhtymän muiden alakonsernien kanssa.







## Laajakaistaliittymien yleistyminen tuo vakautta

Verkkoinvestointien hiipumisesta huolimatta laajakaistaliittymien kasvu on vakaata. Esimerkiksi ADSL-liittymien suosion kasvu lisää taajamaverkkoihin kohdistuvaa rakentamista, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

## Kasvua ulkoistuksista

Kasvua haetaan teleoperaattoreiden aloittamien verkkojen asennustoimintojen ulkoistuksien kautta. Suomessa operaattoreiden uskotaan jatkavan verkkojen rakentamisen ja kunnossapidon ulkoistamista. Muissa Pohjoismaissa ulkoistaminen on pääosin jo toteutunut. Baltian alueella vastaavan kehityksen odotetaan tapahtuvan lähivuosina.

Kehitys näyttää positiiviselta, vaikkakin markkinoille on tullut uusia kilpailijoita, kuten perinteisiä sähköasennusliikkeitä, systeemiintegraattoreita ja laitetoimittajia.

## Sisäpeittoratkaisut luovat uuden tuotekokonaisuuden

Matkaviestinoperaattoreiden taantumasta huolimatta Mobiiliverkko-liiketoimintaryhmän vertailukelpoinen liikevaihto säilyi vuonna 2002 edellisen vuoden tasolla. NMT900-verkon purkutyö ulottui kuluneen vuoden puolelle ja viranomaiskäyttöön tarkoitetun digitaalisen radioverkon, Virven, rakentaminen jatkui syksyyn 2002.

Lähivuosina Virve-verkon sisäpeittoratkaisujen tarve antaa kasvumahdollisuuksia. Myös muiden sisäpeittoratkaisujen kehittäminen tuo uuden asiakaskunnan ja kysyntää uudelle tuotekokonaisuudelle.

## Langattomien lähiverkkojen kysyntä kasvaa tieto- ja turvatekniikan kehittyessä

Asiakasverkkopalvelujen sekä tieto- ja turvateknisten palveluiden tarjonta kehittyy, mikä lisää lähipalveluiden kysyntää ja tuo kasvumahdollisuuksia. Langattomien lähiverkkojen kysyntä on ollut kasvussa ja kehityksen odotetaan jatkuvan.

Toimistojen kiinteiden tietoverkkojen rakentamisessa on menossa hiljainen kausi, mutta asunnoissa kysyntää on mm. laajakaistaliittymien määrän kasvun myötä merkittävästi.

Tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvun odotetaan jatkuvan huolimatta toimitilarakentamisen väliaikaisesta vähentymisestä. Kilpailutilanne on kuitenkin erittäin tiukka.



## Uudet palvelut tuovat markkinapotentiaalia

Uusiin verkkoteknologioihin perustuvat palvelut lisäävät verkoissa siirrettävän tiedon määrää ja luovat tarvetta uusille verkkoinvestoinneille.

Mobiiliverkkojen kohdalla uusia tuotteita ja palveluita kehitetään arvoketjun ylemmille tasoille, erityisesti käyttö- ja kunnossapitopalveluihin. Tuotteistusta tarkistetaan vastaamaan asiakaskuntaa ja markkinatilannetta.

## Näkymät vuodelle 2003

YIT Primatelin liikevaihdon kasvun odotetaan vuonna 2003 olevan pieni. Vuonna 2002 toteutettujen tehostamistoimenpiteiden ansiosta yhtiön vuositason kannattavuuden odotetaan kehittyvän liikevaihtoa paremmin.

# Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2002

## YIT:n liikevaihto kasvoi vakaasti

YIT-konsernin liikevaihto vuonna 2002 nousi 1 763,0 miljoonaan euroon (2001: 1 623,1 Me). Kasvua edellisestä vuodesta oli 9 prosenttia. Liikevaihdosta 62 prosenttia (61 %) tuli rakentamiseen liittyviä palveluja tarjoavan YIT Rakennus -alakonsernin liiketoiminnasta. 33 prosenttia (39 %) liikevaihdosta tuli teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluja sekä kiinteistötekniikkaan liittyviä palveluja tarjoavan YIT Installaatiot -alakonsernin liiketoiminnasta. Tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän YIT Primatelin osuus liikevaihdosta oli 5 prosenttia. YIT Primatel sisältyy konsernin tilinpäätökseen 1.6.2002 alkaen.

**Liikevaihto alakonserneittain (milj. euroa)**

| | **1-12/ 2002** | **1-12/ 2001** | **Muutos** |
|---|---|---|---|
| **YIT Rakennus -alakonserni** | **1 111,8** | 1 013,8 | 10 % |
| **YIT Installaatiot -alakonserni** | **581,7** | 627,8 | -7 % |
| **YIT Primatel -alakonserni** | **95,8** | | |
| **Muut erät** | **-26,3** | -18,5 | 42 % |
| **YIT-konserni yhteensä** | **1 763,0** | 1 623,1 | 9 % |

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Kasvava osuus konsernin liikevaihdosta tulee teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Vuonna 2002 ylläpitoliiketoiminnan osuus koko liikevaihdosta nousi 425,1 miljoonaan euroon, mikä oli 24 prosenttia koko liikevaihdosta.

Kansainvälisen liiketoiminnan osuus konsernin liikevaihdosta nousi 20 prosentista 22 prosenttiin. Liikevaihdosta 78 prosenttia (80 %) tuli Suomesta, 13 prosenttia (13 %) muista Pohjoismaista, 6 prosenttia (3 %) Baltian maista, 2 prosenttia (2 %) Venäjältä ja loput muualta Euroopasta ja kaukoviennistä.

## Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä edellisvuotisella tasolla

YIT-konsernin liikevoitto vuodelta 2002 oli 89,8 miljoonaa euroa (99,7 Me). Liikevoittoprosentti oli 5,1 (6,1). Edellisen vuoden liikevoittoon sisältyi 10,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia myyntivoittoja, joten voitto ilman kertaluonteisia eriä oli samaa tasoa. Liikevoitosta YIT Rakennuksen osuus oli 72 prosenttia (76 %), YIT Installaatioiden osuus 22 prosenttia (24 %) ja YIT Primatelin osuus 6 prosenttia.

**Liikevoitto alakonserneittain (milj. euroa)**

| | **1-12/ 2002** | **1-12/ 2001** | **Muutos** |
|---|---|---|---|
| **YIT Rakennus -alakonserni** | **70,3** | 79,4 | -11 % |
| **YIT Installaatiot -alakonserni** | **21,1** | 24,9 | -15 % |
| **YIT Primatel -alakonserni** | **6,0** | | |
| **Muut erät** | **-7,6** | -4,6 | 65 % |
| **YIT-konserni yhteensä** | **89,8** | 99,7 | -10 % |

Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 77,6 miljoonaa euroa (88,8 Me). Tulos verojen jälkeen laski 43,0 miljoonaan euroon (61,6 Me). Katsauskauden tuloverojen lisäksi siinä on otettu huomioon kokonaisuudessaan konserniverokeskuksen maaliskuussa 2002 vuodelta 1997 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero. YIT valitti veropäätöksestä ja konserniverokeskuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n oikaisuvaatimuksen joulukuussa. Verohallinnon tammikuussa 2003 YIT:lle maksamaa jälkiveron palautusta ei ole otettu huomioon vuoden 2002 tulosta laskettaessa.

Jälkivero vaikutti erityisesti osakekohtaiseen tulokseen, joka laski 1,49 euroon (2,14 e). Ilman jälkiveroa laskettuna osakekohtainen tulos oli 1,86 euroa. Osakekohtainen oma pääoma nousi 12,54 euroon (11,92 e).

## Osingonjakoehdotus 0,90 euroa osakkeelta

YIT tavoittelee kannattavaa kasvua. Hallitus vahvisti elokuussa strategiatarkistuksen yhteydessä edelleen liikevaihdon kasvutavoitteeksi keskimäärin 10 - 15 prosenttia vuodessa. Vuonna 2002 liikevaihto kasvoi 9 prosenttia. Viimeisen viiden vuoden aikana liikevaihto on kasvanut keskimäärin 14 prosenttia. Tavoitetasoksi sijoitetun pääoman tuotolle vahvistettiin edelleen 18 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti vuonna 2002 oli 17,8 (21,6 %). Omavaraisuusasteen tavoitetaso muutettiin 45 prosentista 40 prosenttiin, mikä paremmin vastaa konsernille asetettuja kasvu- ja sijoitetun pääoman tuottotavoitteita. Vuonna 2002 omavaraisuusaste oli yritysostoista huolimatta 38,2 prosenttia (40,3 %).

Osingonjakotavoitteeksi vahvistettiin edelleen 30 - 50 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,90 euroa osakkeelta (0,85 e) eli 48,4 prosenttia (39,7 %) ilman jälkiveroa lasketusta osakekohtaisesta tuloksesta.

## Tilauskanta vahvistui

Konsernin markkina-asema on vahva. Tulouttamaton tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 28 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 938,8 miljoonaa euroa (735,8 Me). Erityisen voimakkaasti kasvoi ulkomainen tilauskanta, joka oli vuoden lopussa 255,0 miljoonaa euroa (180,2 Me). Tilauskannan katesisältö on hyvä.

Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta koostuu töistä, jotka eivät ole mukana tilauskannassa.

**Tilauskanta alakonserneittain (milj. euroa)**

| | 12/2002 | 12/2001 | Muutos |
|---|---|---|---|
| **YIT Rakennus -alakonserni** | **619,3** | 509,8 | 21 % |
| **YIT Installaatiot -alakonserni** | **225,5** | 226,0 | 0 |
| **YIT Primatel -alakonserni** | **94,0** | | |
| **YIT-konserni yhteensä** | **938,8** | 735,8 | 28 % |

## YIT:n rahoitusasema hyvä

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella edelleen hyvänä. Konsernin korolliset luotot tilikauden lopussa olivat 143,0 miljoonaa euroa (147,7 Me) ja nettovelat 104,1 miljoonaa euroa (110,7 Me). Nettorahoituskulut olivat 12,2 miljoonaa euroa (10,9 Me) eli 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta. Likvidit varat vuoden päättyessä olivat 38,9 miljoonaa euroa (37,0 Me).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 126,1 miljoonaa euroa (92,8 Me). Niistä rahoitusyhtiöille maksetut 4,9 miljoonan euron (4,9 Me) korot sisältyvät nettorahoituskuluihin.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 87 prosenttia (83 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 52 prosenttia (51 %).

Konsernitaseen loppusumma tilivuoden lopussa oli 1 038,2 miljoonaa euroa (916,4 Me). Taseen kasvu johtui pääasiassa Primatelin ostosta, tonttiostoista ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon kasvusta.

## Henkilöstön määrä kasvoi lähes neljänneksen

Vuonna 2002 YIT-konsernin palveluksessa oli keskimäärin 11 990 henkilöä (10 118). Vuoden lopussa henkilöstön määrä oli 12 633, kun se vuoden alussa oli 10 264. Kasvua oli 23 prosenttia. Henkilöstön lisäys johtui Primatel Oy:n ostosta sekä orgaanisesta kasvusta.

Suomen ulkopuolella toimivissa yksiköissä työskenteli vajaa neljännes eli 2 965 (2 654) henkilöä.

Henkilöstöstä 38 prosenttia (43 %) oli YIT Rakennuksen, 47 prosenttia (55 %) YIT Installaatioiden, 13 prosenttia YIT Primatelin palveluksessa ja 2 prosenttia (2 %) emoyhtiön ja yhtiöitettyjen palveluyksiköiden palveluksessa.

**Henkilöstö alakonserneittain 31.12.2002**

| | 12/2002 | 12/2001 | Muutos |
|---|---|---|---|
| **YIT Rakennus -alakonserni** | **4 843** | 4 363 | 11 % |
| **YIT Installaatiot -alakonserni** | **5 927** | 5 673 | 4 % |
| **YIT Primatel -alakonserni** | **1 619** | | |
| **Muut** | **244** | 228 | 7 % |
| **YIT-konserni yhteensä** | **12 633** | 10 264 | 23 % |

Henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus kehitystoimintaan vuonna 2002 oli noin 13 miljoonaa euroa (12 Me), mikä vastaa 0,7 prosenttia (0,7 %) liikevaihdosta.

## Investoinnit ja suurimmat yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 60,6 miljoonaa euroa (75,1 Me) eli 3,4 prosenttia (4,6 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 6,7 miljoonaa euroa (9,0 Me) ja tietotekniikkaan 6,6 miljoonaa euroa (4,5 Me). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,3 Me). Muut investoinnit, mukaan lukien ostettujen yritysten konserniliikearvo, olivat 45,4 miljoona euroa (60,3 Me).

YIT-Yhtymä Oyj osti 24.4.2002 allekirjoitetulla sopimuksella Sonera Oyj:ltä Primatel Oy:n koko osakekannan. Kauppahinnaksi sovittiin 41,6 miljoonaa euroa vähennettynä kaupan toteutumishetken todellisen nettovelan määrällä. Kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan 16.5.2002. Kauppa toteutui ja lopullinen kauppasumma 33,7 miljoonaa euroa maksettiin 31.5.2002. Kaupasta syntynyt 33 miljoonan euron konserniliikearvo poistetaan 10 vuodessa.

YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy osti tammikuussa Saunakallion Kiinteistönhoito Oy:n kiinteistönhuollon liiketoiminnan. Kunnallisteknisiin putkistosaneerauksiin ja ympäristön erikoisrakenteisiin keskittyneen Kaukotek Oy:n liiketoiminta siirtyi helmikuussa solmitulla kaupalla YIT Rakennus Oy:lle.

Tammikuussa YIT Service Oy osti Lahdessa toimivan sähkö- ja automaatioalan yrityksen ARK-Sähköpalvelu Oy:n. Lokakuussa YIT Huber Oy osti Turun talousalueella toimivan Härkätien Sähkö Oy:n sekä Pohjois-Suomessa kylmälaitehuoltoa ja -urakointia tarjoavan Linke Oy:n liiketoiminnan.

YIT Installaatiot myi syyskuussa Metso Paper Oy:lle omistamansa 51 prosenttia Scandinavian Mill Service Oy:n osakkeista. Paperiteollisuuden kunnossapitoon erikoistuneen yrityksen liikevaihto vuonna 2001 oli 5,3 miljoonaa euroa.

### Muutoksia konserni-rakenteessa

YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n rinnalle perustettiin 1.6.2002 kolmas alakonserni YIT Primatel Oy, jonka muodosti ostetun Primatel Oy:n organisaatio. YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajaksi nimitettiin diplomi-insinööri Hannu Leinonen.

Kruunuhaan Putki Oy fuusioitiin syyskuussa YIT Huber Oy:hyn ja ARK-Sähköpalvelu Oy lokakuussa YIT Service Oy:hyn.

YIT Installaatioiden Talotekniikka-liiketoimintaryhmän nimi muutettiin katsauskaudella Kiinteistötekniikaksi.

YIT Installaatiot Oy:n tytäryhtiöt YIT Power Oy ja YIT Teollisuus Oy fuusioituivat 31.12.2002 ja samalla yhtiön nimi muuttui YIT Industria Oy:ksi 2.1.2003 alkaen. YIT Industria Oy muodostaa YIT Installaatioiden Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

AS YIT Huberin purku saatiin päätökseen katsausvuoden aikana.

### Yhtiökokouksen päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.3.2002. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2001 ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osingoksi vuodelta 2001 vahvistettiin 0,85 euroa osakkeelta (2000: 0,75 e) eli yhteensä 24,5 miljoonaa euroa (22,0 Me). Osingonmaksun alkamispäiväksi päätettiin 19.3.2002.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin Ilkka Brotherus, Eino Halonen, Reino Hanhinen, Asmo Kalpala, Mikko Kivimäki ja Teuvo Salminen. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2002 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Asmo Kalpalan.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, joka on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Pekka Nikulan.

Yhtiökokous päätti myös omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta sekä optio-oikeuksien antamisesta.

### Strategiaa toteutettiin suunnitelmallisesti

YIT jatkoi katsausvuonna toimialarakenteensa kehittämistä strategiansa mukaisesti. YIT osti huhtikuussa Soneralta Primatel Oy:n koko osakekannan. Primatelin liikevaihto vuonna 2001 oli 153,5 miljoonaa euroa ja sen palveluksessa oli noin 1700 henkilöä. YIT Primatelin liittäminen konserniin kesäkuun alussa täydensi YIT:n palveluketjua tietoliikenneverkkoihin, jotka ovat osa tämän päivän ja varsinkin tulevaisuuden infrastruktuuria. YIT on kokonaispalveluyritys, joka tarjoaa asiakkailleen suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitopalveluita teollisuuden, kiinteistöjen, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin alueilla.

Huolto- ja kunnossapitotyyppistä toimintaa sekä käyttäjille tarkoitettuja oheispalveluluita kasvatettiin kaikilla liiketoiminta-alueilla. Tällä tavoin vähennetään edelleen suhdanneriippuvuutta. Kasvukeskusten keskeisiltä alueilta hankittiin runsaasti tonttikantaa, mikä mahdollistaa perustajaurakoinnin osuuden lisäämisen rakennustuotannossa.

Kansainvälisen liiketoiminnan osuus liikevaihdosta kasvoi. Strategiansa mukaisesti YIT hakee kasvua Skandinaviassa teollisuuden ja kiinteistötekniikan investointi- ja kunnossapitomarkkinoilta sekä Baltiassa ja Venäjällä rakennusmarkkinoilta. Ruotsissa ja Suomessa ostettiin useita pienempiä installaatioalan yrityksiä. Venäjällä käynnistettiin Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon ja Japanin Moskovan suurlähetystön urakat. Pietarissa ja Baltian suurimmissa kaupungeissa aloitettiin asuntojen perustajaurakointi.

### YIT siirtyi Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin

Jotta toimialaryhmä Helsingin Pörssissä vastaisi paremmin YIT:n nykyistä toimialarakennetta, yhtiö pyysi siirtoa toimialaryhmästä Rakennusteollisuus ryhmään Muut palvelut. Helsingin Pörssi hyväksyi siirron tapahtuvaksi 12.8.2002.

### Markkinatilanne jatkuu ennusteiden mukaan vakaana YIT:n päätoimialoilla ja markkina-alueilla

#### Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi joulukuun 2002 suhdannekatsauksessaan Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 2,7 prosenttia vuonna 2003. Se vastaa kansantuotteen kasvun pitkäaikaista keskiarvoa. BKT:n kasvu nopeutui vuoden 2001 matalasuhdanteen 0,7 prosentista 1,7 prosenttiin vuonna 2002. Investoinnit vähenivät 2,4 prosenttia vuonna 2002. ETLA arvioi niiden lisääntyvän 2,5 prosenttia vuoden 2003 aikana. Yksityinen kulutus lisääntyi 2,4 prosenttia ja kasvun arvioidaan jatkuvan 2,9 prosentin vauhdilla vuonna 2003. Palkkoja ja työehtoja koskeva kaksivuotinen valtakunnallinen tulopoliittinen sopimus ja ostovoiman kasvu ovat pitäneet kotitalouksien luottamuksen taloutensa kehitykseen vakaana. Vienti kääntyi nousuun vuoden 2002 toisella neljänneksellä ja koko vuoden kasvun arvioidaan olleen 1,6 prosenttia. Vuonna 2003 ETLA ennustaa viennin kasvavan 3,7 prosenttia.

ETLA arvioi Suomen BKT:n kasvavan vuoteen 2006 asti keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa ja teollisuustuotannon 4,2 prosenttia vuodessa. Yksityisten palvelualojen tuotanto kasvaa vajaat 4 prosenttia, mutta

julkisen sektorin kasvu jää noin kahteen prosenttiin vuodessa. Rakentaminen kääntyy ETLAn mukaan 1,8 prosentin kasvuun tänä vuonna ja se lisääntyy vuoteen 2006 asti keskimäärin runsaat 3 prosenttia vuodessa. Rakennusteollisuus RT ry:n ja Suomea Euroconstructissa edustavan VTT:n arvion mukaan Suomen rakennusmarkkinat pysyvät vakaina. Kumpikin arvioi rakentamisen määrän vähentyneen vuonna 2002 yhden prosentin. Vuodelle 2003 molemmat ennustavat yhden prosentin kasvua.

Jo useita vuosia jatkunut muuttoliike ylläpitää edelleen asuntojen kysyntää Suomen kasvukeskuksissa. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan vuonna 2002 vaihtoi 277 000 henkeä asuinkuntaa. Muuttajien määrä on noin viisi prosenttia Suomen väkiluvusta.

Kesällä 2001 alkanut asuntokaupan vilkastuminen jatkui koko vuoden 2002 ajan. Edellytykset asuntojen kysynnän jatkumiselle ovat hyvät. Kysyntää tukee EMU-alueen suhteellisen vakaa ja matala korkotaso ja kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. VTT ja Rakennusteollisuus RT arvioivat, että vuonna 2002 Suomessa aloitettiin yhteensä 28 000 asunnon rakentaminen ja että vuonna 2003 aloitusmäärä hieman kasvaa.

Tyhjien teollisuus- ja liikerakennusten määrä Suomen kasvukeskuksissa on tällä hetkellä huomattavasti normaalitasoa alhaisempi. Sen sijaan toimistorakennusten vajaakäyttöaste on useissa kasvukeskuksissa noussut noin viiteen prosenttiin. Toimistorakennusten aloituksia vähennettiin voimakkaasti jo vuoden 2001 toisella vuosipuoliskolla, joten valmistuvien uusien toimistotilojen tarjonta on voimakkaasti supistumassa. Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin sekä kulutuksen ja palvelujen kasvu aiheuttavat edelleen julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten lisärakentamistarvetta.

Asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vilkastuvat moottoritie-, rata- ja satamainvestointien käynnistyessä Etelä-Suomessa. VTT arvioi MVR-investointien kasvavan Suomessa vuonna 2003 kolme prosenttia. Vuosaaren sataman, Turun moottoritien, Kehä III:n, Lahden oikoradan ja uuden ydinvoimalaitoksen vaatimat infrastruktuuriinvestoinnit lisäävät maa- ja vesirakennustuotantoa useiden lähivuosien aikana.

Suomen viidennen ydinvoimalan rakentaminen aiheuttaa merkittäviä rakennusteknisiä, kiinteistöteknisiä ja teollisuusputkistotöitä. Voimalaitoksen lisäksi rakennetaan toimisto- ja sosiaalitiloja sekä asuntoja ja varastoja. YIT:n esivalmistustehtaiden osaaminen ja kapasiteetti sekä Suomessa että Calorilla Ruotsissa sopivat voimalaitoksen prosessiputkistojen, säiliöiden ja allasvuorauksen valmistamiseen ja asentamiseen. Voimalaitosten korkeapaineputkistojärjestelmien suunnittelussa, tuottamisessa, asentamisessa ja kunnossapidossa YIT on markkinajohtaja Pohjoismaissa. Kiinteistöihin liittyvän normaalin kiinteistötekniikan lisäksi hankkeessa asennetaan erilaisten laitetilojen ilmanvaihto-, jäähdytys-, palohälytys- ja palosammutusjärjestelmiä.

Ydinvoimalaitoksen markkinapotentiaali on YIT:n kannalta 600 - 700 miljoonaa euroa. Se painottuu putkistotoimituksiin, LVIS- ja automaatiojärjestelmiin sekä rakentamiseen.

ETLA arvioi YIT Installaatioiden kannalta tärkeiden Suomen teollisuuden investointien vähentyneen noin kymmenen prosenttia vuonna 2002. Yhteensä kansantalouden kiinteät investoinnit vähenivät 2,5 prosenttia. Vientialoilla kapasiteetin käyttöasteet nousevat vuonna 2003 vain vähän, joten investointikysynnässä ei odoteta suuria muutoksia. ETLA ennustaa kiinteiden investointien kasvavan 2,5 prosenttia vuonna 2003. Teollisuuden, kiinteistöjen, infrastruktuurin ja tietoliikenneverkkojen kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä.

Laajakaistaliittymien sekä kiinteistöihin liittyvien tietoliikenneverkkojen ja turvajärjestelmien kasvu jatkuu. Samoin lisääntyvät kiinteistöjen automaatio-, erilaiset valvonta- ja seurantajärjestelmät sekä niiden etähallinta. Kasvava laajakaistaliittymien määrä lisää myös taajamaverkkojen rakentamistarvetta, aluksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Tietoliikennealalla vallinneen epävarmuuden takia operaattorit ovat siirtäneet investointejaan ja nostaneet samalla verkkojensa käyttöastetta. Erityisesti matkaviestinverkkoihin kohdistuneiden investointien määrä on vähentynyt eikä investointien odoteta kasvavan merkittävästi vielä vuoden 2003 aikana. Langattomien lähiverkkojen kysyntä sen sijaan on kasvanut ja kasvun odotetaan edelleen jatkuvan.

Teleoperaattorit keskittyvät yhä enemmän ydinliiketoimintaansa palvelujen kehittämiseen ja myyntiin loppuasiakkaille ja ulkoistavat teknisiä verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja. Suomessa paikalliset puhelinyhtiöt ovat tähän mennessä ulkoistaneet pääasiassa raskaan verkon rakentamista. Myös muiden toimintojen ulkoistaminen laajenee lähivuosina.

### Ruotsi

Ruotsalainen Konjunkturinstitutet (KI) arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin BKT:n kasvaneen 1,6 prosenttia ja ennusti vuosien 2003 ja 2004 kasvuksi 1,8 ja 2,8 prosenttia. KI arvioi kansantuotteen kasvun voimistuvan vuoden 2003 loppupuolelta alkaen kotitalouksien kulutuksen ja viennin vetämänä. Viennin kasvu kääntyi vuonna 2002 positiiviseksi 0,7 prosenttiin ja sen odotetaan vauhdittuvan 3,1 ja 6,9 prosenttiin vuosina 2003 ja

2004. Kiinteät investoinnit vähentyivät 3,5 prosenttia vuonna 2002. Konjunkturinstitutet ennustaa investointien kasvavan 1,5 ja 4,8 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. KI:n joulukuun suhdannebarometrissa Ruotsin teollisuus ei odottanut kasvua vielä vuoden 2003 alkukuukausina.

Ruotsin rakennusteollisuusliitto Sveriges Byggindustrier arvioi marraskuussa 2002 rakentamisen kasvaneen yhden prosentin vuonna 2002 ja kasvavan 3 ja 4 prosenttia vuosina 2003 ja 2004. Euroconstruct arvioi joulukuussa 2002 Ruotsin rakennustuotannon kääntyneen 0,7 prosentin kasvuun vuonna 2002 ja ennustaa 3,6 prosentin kasvua vuodelle 2003. Konjunkturinstitutin joulukuun suhdannebarometri ennakoi rakentamisen vähenevän vielä lähikuukausien aikana.

Suomen ja Ruotsin markkinoilla asuntotuotannon ja korjausrakentamisen kasvu kompensoi toimisto- ja teollisuusrakentamisen vähentymisen. Korjaustoiminnan kasvu vahvistaa molemmissa maissa myös kiinteistötekniikkamarkkinoita. Ruotsalainen Industrifakta arvioi YIT:n Calorin näkökulmasta tärkeiden kiinteistötekniikkamarkkinoiden säilyvän vakaina tai hieman kasvavan vuonna 2003. Pohjoismaissa putkisto- ja säiliötoimitusten kysyntää lisäävät lähivuosina energiainvestoinnit, Norjan Snöhvit-kaasukentän rakentaminen ja eräät puunjalostusteollisuuden hankkeet.

Ruotsin LVIS-liitto VVS-Installatörerna arvioi Ruotsin installaatiomarkkinoiden kooksi noin 6 miljardia euroa vuonna 2001.

## Baltia ja Venäjä

Baltian maissa ja Venäjällä BKT:n kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Euroopan komissio julkisti marraskuussa Baltian maiden BKT-ennusteensa. BKT:n kasvuennusteet vuosille 2002 - 2004 ovat Virossa 4 - 5 prosenttia, Latviassa 5 - 6 prosenttia ja Liettuassa 4 - 5 prosenttia. Venäjällä kasvu on tänä ja ensi vuonna noin 4 prosenttia. Investoinnit ja rakentaminen kasvavat näissä maissa BKT:ta nopeammin.

Valmistautuminen EU:n jäsenyyteen vuonna 2004 on lisännyt teollisuus-, vesihuolto- ja ympäristöinvestointeja sekä toimitilarakentamista. Väestön tulotason kasvaessa uusien nykyaikaisten asuntojen kysyntä on käynnistynyt Baltian suurimmissa kaupungeissa ja Venäjällä. YIT:n tilauskanta on kasvanut alueella nopeasti kansainväliseen rahoitukseen perustuvien hankkeiden ja asuntotuotannon käynnistämisen ansiosta.

## Maailmanpoliittinen tilanne epävarma

Epävarman maailmanpoliittisen tilanteen pitkittyminen voi hidastaa talouskehitystä ja heikentää edellä kuvattuja markkinanäkymiä.

## YIT:n markkinastrategia

YIT tähtää markkinoita nopeampaan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan strategiana määrätietoinen palveluketjun pidentäminen investointihankkeiden koko elinkaarelle suunnittelusta ja toteutuksesta huoltoon ja ylläpitoon sekä käytön aikaisiin palveluihin.

Teollisuuden, tietoliikenneverkkojen, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapitomarkkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. YIT-Yhtymän toimialarakenne mahdollistaa sisällöltään ja laajuudeltaan vaihtelevien investointi- ja ylläpitopalvelujen tarjoamisen teollisuus-, energia-, kiinteistö- ja tietoliikennesektoreiden asiakkaille. Strategisia laajentumisalueita ovat Skandinavian installaatiomarkkinat sekä Baltian ja Venäjän rakennusmarkkinat. YIT on johdonmukaisesti toteuttanut strategiaansa. Siitä viimeisimpänä esimerkkinä on katsauskaudella konserniin liitetty YIT Primatel Oy.

## Alakonsernien tuloskehitys:

### YIT Rakennus

YIT Rakennus-alakonsernin liikevaihto kasvoi edellisvuodesta 10 prosenttia ja oli 1 111,8 miljoonaa euroa (1 013,8 Me). Liikevoitto 70,3 miljoonaa euroa (79,4 Me) oli 11 prosenttia edellisvuotista pienempi. Tilauskanta vuoden lopussa oli 21 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 619,3 miljoonaa euroa (509,8 Me). Erityisen voimakkaasti kasvoi kansainvälisen toiminnan tilauskanta, jonka osuus koko tilauskannasta nousi 26 prosenttiin (15 %).

**Talonrakennuksen** liikevaihto kasvoi 5 prosenttia ja oli 619,4 miljoonaa euroa (592,1 Me). Liikevoitto 49,3 miljoonaa euroa (49,1 Me) oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Tilauskanta vuoden lopussa oli 22 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 292,6 miljoonaan euroon (240,6 Me).

Talonrakennus vastaa konsernin asuntorakentamisesta koko maassa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella sen toimialaan kuuluu myös muu talonrakentaminen. Asuntokysyntä pysyi pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa edelleen korkealla tasolla. Omistusasuntojen kysynnän vilkkauteen vaikutti muuttoliikkeen ohella alhainen korkotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa positiiviseen kehittymiseen.

Vuoden 2002 aikana käynnistettiin 3 278 (3 169) asunnon rakentaminen. Niistä 2 244 (1 413) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Kauden aikana valmistui 3 170 (2 989) asuntoa, joista 1 534 (1 669) oli vapaarahoitteista tuotantoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 3 338 (3 224) asuntoa, joista 2 198 (1 382) oli vapaarahoitteisia.

Liike- ja toimitilahankkeita toteutettiin maakuntakeskuksissa, mm. Mediaani-toimitalo Oulussa, terveysteknologiakeskus Mediwest Seinäjoella ja Hartwallin tuotantolaitoksia Lahdessa. YIT:llä on liike- ja toimistorakennusoikeutta keskeisillä paikoilla

Tampereella, Oulussa, Turussa ja Jyväskylässä. Joensuussa aloitettiin monitoimihallin rakentaminen. Hallista tulee Suomen suurin puurakennus.

**Kiinteistöpalveluiden** liikevaihto oli 10 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin eli 206,8 miljoonaa euroa (187,2 Me). Liikevoitto supistui 13,1 miljoonaan euroon (22,7 Me). Heikentynyttä myyntivoittoa selittää osittain vertailuvuoden tulokseen sisältynyt pääkonttorikiinteistön myynnistä saatu 4,9 miljoonan euron myyntivoitto. Toimistorakennusten vajaakäyttöasteen nousu lisäsi sijoittajien tuottovaatimuksia ja heikensi siten kiinteistökehitystoiminnan kannattavuutta. Vuoden lopun tilauskanta oli 117,6 miljoonaa euroa (138,9 Me).

Kiinteistöpalvelut tarjoaa kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitopalveluja ja projektinjohtopalveluja koko maassa. Pääkaupunkiseudulla ja lähiympäristössä se tarjoaa lisäksi hanke- ja toimitilapalveluja sekä toimitila- ja korjausrakentamispalveluja. Merkittäviä kiinteistökehityshankkeita aloitettiin ja myytiin sijoittajille pääkaupunkiseudulla. Toimistotilojen kysyntä supistui vuoden aikana, mutta liiketilojen kysyntä jatkui. Kiinteistöpalvelut siirsi toimitilarakentamisessa painopistettä julkiseen rakentamiseen sekä kilpailu- ja projektinjohtourakointiin.

Korjausrakentaminen, kiinteistönhoito ja kunnossapito sekä kiinteistöjohtaminen olivat vahvassa kasvussa.

**Infrapalveluiden** 118,8 miljoonan euron (115,5 Me) liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 3 prosenttia. 4,1 miljoonan euron (4,3 Me) liikevoitto oli hieman edellisvuotista pienempi. Vuoden lopun tilauskanta oli 50,5 miljoonaa euroa (51,3 Me).

Infrapalvelut tarjoaa infrastruktuurin rakentamis- ja kunnossapitopalveluja. Vuonna 2002 tuotevalikoimaan lisättiin putkistojen saneeraus kaivamattomin menetelmin.

**Kansainvälisen toiminnan** liikevaihto kasvoi 40 prosenttia ja nousi 168,4 miljoonaan euroon (120,3 Me). Liikevoitto oli 6,2 miljoonaa euroa (7,1 Me). Tilauskanta kaksinkertaistui vuoden aikana ja nousi 158,6 miljoonaan euroon (79,0 Me).

Kansainvälisen toiminnan painopiste on Itämeren alueella. Volyymi kasvoi voimakkaasti Baltian rakentamispalveluissa ja Makroflex-tuotteiden myynnissä. Venäjän rakentamispalveluissa oli tasaista kasvua. Vesi- ja ympäristötekniikassa volyymi säilyi entisellään. Japanin Moskovan suurlähetystön rakennustyöt käynnistyivät syksyllä ja Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentaminen vuoden lopulla. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa kehitettiin voimakkaasti Pietarissa, Tallinnassa, Pärnussa ja Vilnassa.

### YIT Installaatiot

YIT Installaatiot -alakonsernin 581,7 miljoonan euron (627,8 Me) liikevaihto oli 7 prosenttia edellisvuotista pienempi. YIT Installaatiot on Pohjoismaiden suurimpia yrityksiä kiinteistötekniikan palveluiden sekä teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden toimialoilla. Markkinat kehittyivät vuoden aikana vaihtelevasti eri toimialoilla. Sekä Suomessa että Ruotsissa vilkas asuntorakentaminen ylläpiti kiinteistötekniikan kysyntää toimitilarakentamisen supistumisesta huolimatta. Teollisuuden kunnossapidon kehitys jatkui vakaana, mutta investointien kysyntä laski voimakkaasti. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus YIT Installaatioiden liikevaihdosta oli 61 prosenttia (53 %).

Kansainvälisen liiketoiminnan arvo oli 228,8 miljoonaa euroa (218,5 Me) ja sen osuus liikevaihdosta nousi 39 prosenttiin. Pääosa kansainvälisen toiminnan liikevaihdosta tuli Ruotsista ja Norjasta, jossa YIT:n ruotsalainen tytäryhtiö Calor AB vastaa toiminnasta.

Liikevoitto oli 21,1 miljoonaa euroa (24,9 Me). Vertailuvuoden tulokseen sisältyi 6 miljoonaa euroa pintakäsittelyliiketoiminnan myynnistä syntynyttä myyntivoittoa, joten tulos ilman kertaluonteisia eriä oli 12 prosenttia edellisvuotista parempi.

YIT Installaatioiden tilauskanta vuoden lopussa oli samalla tasolla kuin vuotta aiemmin eli 225,5 miljoonaa euroa (226,0). Ulkomaantoiminnan tilauskantaa siitä oli 95,4 miljoonaa euroa (99,6 M€).

**Kiinteistötekniikka**-liiketoimintaryhmän (aiemmin Talotekniikka) liikevaihto vuonna 2002 laski 8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 145,8 miljoonaa euroa (158,2 Me). Tulos parani edellisvuotisesta. Toimintaa oli 30 paikkakunnalla Suomessa. Liikevaihdosta noin puolet tulee huolto- ja kunnossapitotoiminnasta. Tilauskanta vuoden lopussa oli 48,5 miljoonaa euroa (56,3 Me).

**Teollisuuden investointipalvelut** -liiketoimintaryhmän liikevaihto laski 20 prosenttia edellisvuotiseen verrattuna ja oli 163,4 miljoonaa euroa (204,1 Me). Liikevaihdon lasku johtui teollisuuden investointiprojektien kysynnän laskusta. Toiminnallinen tulos säilyi kuitenkin hyvänä. Tilauskanta vuoden lopussa oli 40,0 miljoonaa euroa (50,0 Me).

Metsäteollisuuden investoinnit vähenivät katsausvuonna merkittävästi ja myös energiateollisuudessa kysyntä laski. Prosessi- ja perusmetalliteollisuudessa kysyntä säilyi hyvällä tasolla. Meriteollisuudessa kysyntä oli hyvä alkuvuonna, mutta laski vuoden loppua kohti.

Liiketoimintaryhmän organisaatiota selkeytettiin vuoden lopulla sulauttamalla YIT Teollisuus Oy ja YIT Power Oy yhdeksi yhtiöksi, jonka nimeksi tuli YIT Industria Oy. Se muodostaa nyt Teollisuuden investointipalvelut -liiketoimintaryhmän.

**Teollisuuden kunnossapito** -liiketoimintaryhmän liikevaihto nousi 15 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 104,4 miljoonaa euroa (91,1 Me). Toiminnallinen tulos oli samaa tasoa kuin edellisenä vuonna. Kysyntä kunnossapitomarkkinoilla jatkui vakaana koko vuoden. Kunnossa-

pitopalvelujen ulkoistamiskehitys jatkui ja vuonna 2002 YIT solmi useita uusia kumppanuussopimuksia tuotantolaitosten kunnossapidosta ja sen kehittämisestä eri teollisuudenaloilla. Tilauskanta, joka käsittää pääasiassa pitkäaikaisia kumppanuussopimuksia, oli vuoden lopussa 64,2 miljoonaa euroa (45,2 Me).

**Skandinavia**-liiketoimintaryhmä tarjoaa kiinteistötekniikka- sekä teollisuuden investointi- ja kunnossapitopalveluita Ruotsissa ja Norjassa. Ryhmän liikevaihto vuonna 2002 kasvoi 5 prosenttia ja oli 201,1 miljoonaa euroa (192,3 Me). Tulos kehittyi edelleen myönteisesti. Tilauskanta kauden lopussa oli 92,1 miljoonaa euroa (90,7 Me).

Ruotsissa asuntorakentaminen on kasvussa, mutta kasvu hidastui vuoden loppupuolella. Kiinteistötekniikan kysyntä uudisrakentamisessa säilyi kuitenkin hyvällä tasolla toimitilarakentamisen vähenemisestä huolimatta. Huolto- ja kunnossapitokysyntä kiinteistötekniikassa on vakaa. Teollisuuden investoinnit olivat edelleen vaatimattomalla tasolla ja niiden odotetaan vilkastuvan vasta vuoden 2003 loppupuolella.

### YIT Primatel

YIT Primatelin liikevaihto kesä-joulukuulta 2002 oli 95,8 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta noin 60 prosenttia perustuu pitkäjänteisiin asiakassopimuksiin ja 40 prosenttia projektituotantoon. Liikevoitto oli 6,0 miljoonaa euroa. Tilauskanta katsausvuoden lopussa oli 94,0 miljoonaa euroa.

YIT-konsernin osana YIT Primatel on operaattorista riippumaton toimija, jonka toiminta-aluetta Suomen ohella ovat Skandinavia, Baltia ja Venäjän lähialueet. Teleoperaattorit ulkoistavat verkkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimintoja koko tällä markkina-alueella. Vuonna 2002 YIT Primatel solmi laajan yhteistyösopimuksen Song Networksin kanssa.

## Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2002 alussa 58 767 370 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden lukumäärä 29 383 685 kappaletta. Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin neljässä erässä yhteensä 725 300 eurolla. Vuoden lopussa osakepääoma oli 59 492 670 euroa ja osakkeiden määrä 29 746 335.

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2002 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 24 prosenttia korkeampi kuin edellisenä vuonna eli 16,79 euroa (2001: 13,50 e). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi.

Osakkeen korkein noteeraus vuoden 2002 aikana oli 19,65 euroa (13,95 e) ja alin 13,20 euroa (10,42 e). Keskikurssi oli 16,40 euroa (12,66 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 489,9 miljoonaa euroa (389,7 Me).

Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2002 aikana 9 911 550 (4 447 612) kappaletta. Vaihdon arvo oli 162,5 miljoonaa euroa (56,3 Me).

## Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 2002 päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuun.

## Omat osakkeet

YIT:llä oli hallussaan vuoden 2002 alussa omia osakkeita yhteensä 515 279 kappaletta, mikä vastasi 1,8 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssissä aikaisempien vuosien yhtiökokousten päätösten perusteella. 2.1. - 23.1.2002 yhtiö osti omia osakkeita yhteensä 52 021 kappaletta. Hankittujen osakkeiden kokonaishinta oli 709 186 euroa ja keskihinta 13,63 euroa/osake.

Yhtiökokous 7.3.2002 päätti hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla vähintään 200 ja enintään 700 000 yhtiön omaa osaketta. Yhtiökokous päätti myös valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1 267 300 yhtiölle aikaisemmin hankitun tai edellä olevan päätöksen perusteella hankittavan oman osakkeen luovuttamisesta. Päätöksen perusteella yhtiö hankki 1.11.2002 omia osakkeita 200 kappaletta. Omia osakkeita ei luovutettu vuoden 2002 aikana.

31.12.2002 yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu keskihintaan 12,64 euroa/osake. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita.

## Muutoksia omistajarakenteessa

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2002 alussa 2 969 ja sen päättyessä 3 271. Ulkomaisessa omistuksessa oli hallintarekisterien mukaan vuoden alussa 15,0 prosenttia ja sen päättyessä 22,1 prosenttia osakkeista. Muu ulkomainen omistus katsauskauden lopussa oli 2,7 prosenttia, joten ulkomaalaisomistus nousi yhteensä 24,8 prosenttiin.

Tapiola-ryhmä ilmoitti 13.2.2002, että ryhmän osuus YIT:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli laskenut 13,49 prosenttiin. 9.12.2002 Tapiola-ryhmä ilmoitti osuuden laskeneen 9,97 prosenttiin. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola ilmoitti 28.2.2002, että sen osuus YIT:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli laskenut 4,16 prosenttiin.

## Vuoden 1998 optio-oikeudet

Vuoden 1998 optio-oikeuksien (A ja B) nojalla noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla on oikeus

merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta, joiden perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2 400 000 eurolla.

Vuoden 2002 aikana käytiin kauppaa 562 580 kappaleella A optio-oikeuksia 4,41 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita yhteensä 341 250 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 682 500 eurolla.

B optio-oikeudet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden loppuun mennessä käytiin kauppaa 82 700 kappaleella optio-oikeuksia 3,67 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin yhteensä 21 400 osaketta ja merkintöjen perusteella osakepääomaa korotettiin 42 800 eurolla.

## Vuoden 2002 optio-oikeudet

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 C optio-oikeutta ja yhteensä enintään 950 000 D optio-oikeutta. 191 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä merkitsi 406 140 C optio-oikeutta optioiden merkintäaikana 13.5. - 14.6.2002. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi loput 43 860 C optio-oikeutta, joista vuoden 2002 loppuun mennessä annettiin vielä 19 johto- ja avainhenkilön merkittäviksi 33 210 optio-oikeutta. YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D optio-oikeudet, jotka on tarkoitus jakaa vuosina 2003 - 2005 konsernin johto- ja avainhenkilöille, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.

Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden kahden euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 1 400 000 kappaletta, mikä 31.12.2002 olisi ollut 4,7 prosenttia yhtiön koko osakekannasta. Merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4. - 30.11. siten, että C optio-oikeuksilla merkintäaika alkaa 1.4.2004 ja D optio-oikeuksilla 1.4.2005. Molemmilla merkintäaika päättyy 30.11.2006.

Osakkeen merkintähinta on 15,19 euroa/osake. Merkintähintaa alennetaan 1.1.2003 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä jaettavan osakekohtaisen osingon määrällä.

## Tapahtumat katsauskauden jälkeen

YIT valitti konserniverokeskuksen maaliskuussa vuodelta 1997 määräämästä 10,9 miljoonan euron jälkiverosta. Konserniverokeskuksen oikaisulautakunta ilmoitti joulukuussa 2002 hyväksyvänsä YIT:n oikaisuvaatimuksen. Jälkivero korkoineen 11,0 miljoonaa euroa palautettiin YIT:lle 16.1.2003. Koska päätöstä koskeva valitusaika on vielä kesken, jälkiveron palautusta ei ole otettu huomioon vuoden 2002 tulosta laskettaessa.

## Näkymät vuodelle 2003

Arvioimme YIT:n liikevaihdon ja tuloksen kehittyvän vakaasti vuoden 2003 aikana.

Hallitus

# Tuloslaskelma

**(1 000 euroa)**



| | Viite | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Liikevaihto** | 1) | **1 763 047** | 1 623 142 | **2 879** | 5 116 |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | | **-3 964** | -9 313 | | |
| Valmistus omaan käyttöön | | **643** | 647 | | |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | | **802** | -592 | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2) | **3 126** | 17 745 | **3 199** | 4 209 |
| Materiaalit ja palvelut | 3) | **1 015 613** | 946 597 | | |
| Henkilöstökulut | 4) | **417 390** | 368 257 | **4 150** | 3 792 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5) | **29 681** | 26 200 | **454** | 408 |
| Liiketoiminnan muut kulut | | **211 160** | 190 829 | **12 150** | 10 846 |
| | | **1 673 844** | 1 531 883 | **16 754** | 15 046 |
| **Liikevoitto** | 6) | **89 810** | 99 746 | **-10 676** | -5 721 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7) | **-12 194** | -10 975 | **-400** | -112 |
| **Voitto ennen satunnaisia eriä** | | **77 616** | 88 771 | **-11 076** | -5 833 |
| Satunnaiset erät | 8) | | | **53 630** | 51 000 |
| **Voitto ennen veroja** | | **77 616** | 88 771 | **42 554** | 45 167 |
| Tilinpäätössiirrot | 9) | | | | 875 |
| Tuloverot | 10) | **-33 778** | -26 775 | **-22 750** | -13 481 |
| Vähemmistön osuus | | **-812** | -435 | | |
| **Tilikauden voitto** | | **43 026** | 61 561 | **19 804** | 32 561 |

# Tase

**(1 000 euroa)**

| | Viite | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|---|---|---|---|---|
| **VASTAAVAA** | | | | | |
| **Pysyvät vastaavat** | 11) | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | | | | |
| Aineettomat oikeudet | | **945** | 218 | **113** | 113 |
| Liikearvo | | **161** | 513 | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | **8 555** | 6 924 | **127** | 14 |
| Ennakkomaksut | | **22** | | | |
| | | **9 683** | 7 655 | **240** | 127 |
| Konserniliikearvo | | **71 768** | 46 916 | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 11) | | | | |
| Maa- ja vesialueet | | **3 056** | 3 482 | **682** | 682 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | **15 706** | 16 054 | **1 117** | 934 |
| Koneet ja kalusto | | **40 858** | 39 757 | **882** | 934 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | **1 269** | 1 533 | **260** | 144 |
| Ennakkomaksut | | **1 058** | 8 884 | | |
| | | **61 947** | 69 710 | **2 941** | 2 694 |
| Sijoitukset | 12,24) | | | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | | | **326 555** | 289 219 |
| Osuudet osakkuusyrityksissä | | **3 448** | 2 918 | | |
| Muut osakkeet ja osuudet | | **3 533** | 3 413 | **1 057** | 1 057 |
| Omat osakkeet | | **7 173** | 6 461 | **7 173** | 6 461 |
| Muut sijoitukset | | **142** | | | |
| | | **14 296** | 12 792 | **334 785** | 296 737 |
| **Pysyvät vastaavat yhteensä** | | **157 694** | 137 073 | **337 966** | 299 558 |
| **Vaihtuvat vastaavat** | | | | | |
| Vaihto-omaisuus | | | | | |
| Aineet ja tarvikkeet | | **14 950** | 13 296 | | |
| Keskeneräiset työt | 22) | **50 124** | 46 022 | | |
| Muu vaihto-omaisuus | 14) | **266 048** | 197 975 | | |
| Ennakkomaksut | | **7 012** | 1 976 | | |
| | | **338 134** | 259 269 | | |
| Saamiset | 15) | | | | |
| Laskennallinen verosaaminen | | **7 536** | 4 552 | | |
| Myyntisaamiset | | **235 330** | 211 749 | **582** | 489 |
| Lainasaamiset | | **156 667** | 159 431 | **160 854** | 170 501 |
| Muut saamiset | | **15 571** | 22 503 | **58 661** | 68 369 |
| Siirtosaamiset | | **88 379** | 84 801 | **1 681** | 2 207 |
| | | **503 483** | 483 036 | **221 778** | 241 566 |
| Rahoitusarvopaperit | 16) | **10 691** | 18 618 | **9 840** | 14 077 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | **28 247** | 18 398 | **2 306** | 1 789 |
| **Vaihtuvat vastaavat yhteensä** | | **880 555** | 779 321 | **233 924** | 257 432 |
| **Vastaavaa yhteensä** | | **1 038 249** | 916 394 | **571 890** | 556 990 |

# Tase

**(1 000 euroa)**



| | Viite | Konserni 2002 | Konserni 2001 | Emoyhtiö 2002 | Emoyhtiö 2001 |
|---|---|---|---|---|---|
| **VASTATTAVAA** | | | | | |
| **Oma pääoma** | 17) | | | | |
| Osakepääoma | | **59 493** | 58 767 | **59 493** | 58 767 |
| Ylikurssirahasto | | **58 478** | 54 920 | **58 478** | 54 920 |
| Omien osakkeiden rahasto | | **7 173** | 6 461 | **7 173** | 6 461 |
| Vararahasto | | **482** | 618 | | |
| Edellisten tilikausien voitto | | **204 547** | 168 103 | **149 638** | 142 165 |
| Tilikauden voitto | | **43 026** | 61 561 | **19 804** | 32 561 |
| | | **373 199** | 350 430 | **294 586** | 294 874 |
| **Vähemmistöosuus** | | **2 929** | 3 199 | | |
| **Pakolliset varaukset** | 19) | **14 178** | 10 097 | | |
| **Vieras pääoma** | | | | | |
| Laskennallinen verovelka | 20) | **6 915** | 5 353 | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 20) | | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | | **73 637** | 73 638 | **73 637** | 73 638 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | **32 105** | 29 763 | **31 581** | 25 108 |
| Eläkelainat | | **24 301** | 30 013 | **23 374** | 29 050 |
| Ostovelat | | **329** | 112 | | |
| Muut pitkäaikaiset velat | | **946** | 2 265 | **9** | 48 |
| | | **131 318** | 135 791 | **128 601** | 127 844 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 21) | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | **6 540** | 5 058 | **3 217** | 3 217 |
| Eläkelainat | | **5 712** | 8 444 | **5 676** | 5 676 |
| Saadut ennakot | 22) | **71 757** | 54 510 | | |
| Rakennusrahastovelat | | **164 205** | 108 581 | | |
| Ostovelat | | **71 869** | 65 603 | **531** | 503 |
| Muut lyhytaikaiset velat | | **52 664** | 40 451 | **134 628** | 119 236 |
| Siirtovelat | | **136 963** | 128 877 | **4 651** | 5 640 |
| | | **509 710** | 411 524 | **148 703** | 134 272 |
| **Vieras pääoma yhteensä** | | **647 943** | 552 668 | **277 304** | 262 116 |
| **Vastattavaa yhteensä** | | **1 038 249** | 916 394 | **571 890** | 556 990 |

# Rahoituslaskelma

**(1 000 euroa)**

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Liiketoiminnan rahavirta** | | | | |
| Voitto ennen satunnaisia eriä | **77 616** | 88 771 | **-11 076** | -5 833 |
| Oikaisut: | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | **29 681** | 26 200 | **454** | 408 |
| Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua | **1 414** | 3 821 | **6** | |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot | **-941** | -15 578 | **-6** | -1 984 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | **12 194** | 10 975 | **400** | 112 |
| **Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta** | **119 964** | 114 189 | **-10 222** | -7 297 |
| Käyttöpääoman muutos | | | | |
| Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos | **-18 399** | -70 763 | **11 129** | -7 325 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | **-78 865** | -9 903 | | |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos | **104 279** | 39 642 | **-2 342** | 1 424 |
| **Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja** | **126 979** | 73 165 | **-1 435** | -13 198 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | **-13 893** | -11 044 | **-11 355** | -8 837 |
| Saadut osingot | **88** | 237 | **2 440** | 72 |
| Saadut korot ja rahoitustuotot | **1 420** | 2 141 | **8 542** | 9 679 |
| Maksetut verot | **-37 935** | -24 197 | **-25 732** | -14 178 |
| **Liiketoiminnan rahavirta** | **76 659** | 40 302 | **-27 540** | -26 462 |
| **Investointien rahavirta** | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | **-60 260** | -66 319 | **-814** | -308 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot | **12 365** | 42 533 | | 9 983 |
| Investoinnit sijoituksiin | **-338** | -158 | **-37 336** | -49 234 |
| Sijoitusten luovutustappiot/tuotot | **-392** | 13 553 | **7** | 40 483 |
| **Investointien rahavirta** | **-48 625** | -10 391 | **-38 143** | 924 |
| **Rahoituksen rahavirta** | | | | |
| Maksullinen osakeanti | **4 283** | | **4 283** | |
| Omien osakkeiden hankinta | **-712** | -5 261 | **-712** | -5 261 |
| Lainasaamisten muutos | **844** | 770 | **9 977** | -13 550 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | **70** | | **131 588** | 110 436 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | **-380** | -2 162 | **-110 436** | -99 885 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | **10 403** | 58 721 | **10 000** | 50 000 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | **-16 126** | -35 691 | **-9 243** | -35 670 |
| Maksetut osingot | **-24 494** | -21 964 | **-24 494** | -21 965 |
| Saadut konserniavustukset | | | **51 000** | 53 179 |
| **Rahoituksen rahavirta** | **-26 112** | -5 587 | **61 963** | 37 284 |
| **Rahavarojen muutos** | **1 922** | 24 324 | **-3 720** | 11 746 |
| Rahavarat tilikauden alussa | **37 016** | 12 692 | **15 866** | 4 120 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | **38 938** | 37 016 | **12 146** | 15 866 |

# Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet



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

## Konsolidointi

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

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

**Keskinäinen osakkeenomistus**
Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, joka käytännössä merkitsee sitä, että tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Eliminoinnin yhteydessä syntynyt tytäryhtiöiden hankinta-arvon ja tasearvon ero on esitetty konsernitaseessa konserniliikearvona. Ennen vuotta 1995 syntyneitä konserniliikearvoja on poistettu 10 prosentin suunnitelman mukaisin tasapoistoin. Vuoden 1995 jälkeen syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 - 10 vuoden tasapoistoaikoja. Hankintavuoden jälkeen lisäkauppahinnoista syntyneet erot on kirjattu tulosvaikutteisesti.

**Vähemmistöosuudet**
Vähemmistöosakkaiden osuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään konsernitaseessa ja -tuloslaskelmassa.

**Osakkuusyritykset**
Osakkuusyhtiöiden tilinpäätöstiedot on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Yhdistelyssä on eliminoitu konsernin omistusosuutta vastaava määrä osakkuusyhtiössä aktivoidusta sisäisestä katteesta. Konsernin omistusosuuksien mukaiset osuudet osakkuusyhtiöiden yhteenlasketuista tuloksista on esitetty tuloslaskelmassa omana eränään.

## Käyttöomaisuus ja poistot

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä suunnitelmapoistoilla.

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

| | |
|---|---|
| Aineettomat oikeudet | 5 – 10 vuotta |
| Liikearvo | 5 – 10 vuotta |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 5 – 10 vuotta |
| Rakennukset | 5 - 40 vuotta |
| Koneet ja kalusto | 3 - 15 vuotta |
| Muu käyttöomaisuus | 4 - 40 vuotta |

Mikrotietokoneet kirjoittimineen kirjataan suoraan kuluksi.

## Arvonkorotukset

Maa- ja vesialueisiin sekä rakennuksiin kohdistuneet arvonkorotukset ovat poistuneet konsernista kyseisten kohteiden myynnin seurauksena.

## Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoon, joka sisältää hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot tai hankintamenoa alempaan jälleenhankintahintaan tai todennäköiseen luovutushintaan. Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvostuksessa on huomioitu markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

Aineiden ja tarvikkeiden käyttö on kirjattu painotetun keskihintaperiaatteen mukaan.

.

## Vaihto-omaisuuden muutos

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

## Projektien tuloutus

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

Calor-konserni on tilikauden 2002 aikana siirtynyt YIT-konsernin mukaiseen bruttokirjauskäytäntöön osatuloutuskirjauksissa. YIT Primatel Oy siirtyi osatuloutuskäytäntöön tilinpäätöksessään 31.12.2002.

## Valuuttamääräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on arvostettu Euroopan keskuspankin 31.12.2002 julkaisemiin kursseihin. Lainasaamisiin ja velkoihin sekä valuuttamääräisiin urakkasaamisiin liittyvät termiinisopimukset on arvostettu markkinakursseihin 31.12.2002.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konsolidoitaessa muunnettu euroiksi Euroopan keskuspankin 31.12.2002 julkaisemiin kursseihin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omaan pääomaan.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden omiin pääomiin tehtyjä sijoituksia on suojattu valuuttamääräisillä lainoilla sekä termiini- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Konsernitilinpäätöksessä on suojattujen valuuttamääräisten omien pääomien muuntoero kirjattu tuloslaskelmaan suojauksissa syntyneitä kurssieroja vastaan.

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

## Konsernitilin käsittely

Tilikaudella 2002 tytäryhtiöt siirtyivät esittämään konsernitiliin kuuluvien pankkitiliensä saldot joko lyhytaikaisissa lainasaamisissa emoyhtiöltä tai muissa lyhytaikaisissa veloissa emoyhtiölle. Emoyhtiössä koko konsernitilin saldo näkyy rahavaroissa ja tytäryhtiöiden osuudet ovat joko saamisena tai velkana. Konsernin esittämistapaan muutoksella ei ole vaikutusta. Vertailuluvut edelliseltä vuodelta on muutettu vastaamaan uutta esittämiskäytäntöä.

## 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 kuin niitä syntyy.

## Tilinpäätössiirrot

Suunnitelma- ja kokonaispoistojen kertynyt erotus on konsernitilinpäätöksessä jaettu verovelkaan ja vapaaseen omaan pääomaan. Verovelka on laskettu paikallisen verokannan mukaan. Suomen osakeyhtiölain mukaan omaan pääomaan laskettu osuus ei kuulu jakokelpoiseen omaan pääomaan.

## Tuloverot

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

72

# Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Rahoitusriskien hallinta



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

## Valuuttariski

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

Merkittävät ulkomaisten tytäryhtiöiden omat pääomat suojataan valuuttamääräisillä luotoilla ja johdannaissopimuksilla.

Tytäryhtiöiden sopimuspohjaiset valuuttavirrat suojataan yhtiökohtaisesti kunkin yhtiön perusvaluuttaa vastaan. Suojaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina.

Konsernin avoin nettopositio suojataan kurssiriskiltä luotoilla, talletuksilla ja johdannaissopimuksilla. Suojattavaan positioon sisällytetään sopimuspohjaisten 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 2002 on ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa.

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

## Maksuvalmiusriski

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

Konsernin likviditeetinhallinta perustuu rahoitusbudjetointiin sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassansuunnitteluun.

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

74

# Viisivuotiskatsaus 1998 - 2002

| | **2002** | 2001 | 2000 | 1999 | 1998 |
|---|---|---|---|---|---|
| **TULOSLASKELMA** (milj. €) | | | | | |
| Liikevaihto | **1763,0** | 1 623,1 | 1 235,4 | 1 222,1 | 1 167,7 |
| Muutos, % | **8,6** | 31,4 | 1,1 | 4,7 | 24,1 |
| Ulkomaantoiminnan osuus | **386,9** | 330,5 | 146,4 | 165,3 | 200,0 |
| Liiketoiminnan tuotot ja kulut | **-1 643,5** | -1 497,2 | -1 126,8 | -1 141,2 | -1 095,7 |
| Poistot ja arvonalentumiset | **-16,9** | -16,8 | -13,9 | -12,9 | -14,2 |
| Konserniliikearvon poisto | **-12,8** | -9,4 | -5,0 | -5,7 | -3,3 |
| Liikevoitto | **89,8** | 99,7 | 89,7 | 62,3 | 54,5 |
| % liikevaihdosta | **5,1** | 6,1 | 7,3 | 5,1 | 4,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut (netto) | **-12,2** | -10,9 | -10,2 | -7,1 | -8,5 |
| Voitto ennen satunnaiseriä | **77,6** | 88,8 | 79,5 | 55,2 | 46,0 |
| % liikevaihdosta | **4,4** | 5,5 | 6,4 | 4,5 | 3,9 |
| Satunnaiset tuotot | | | | 18,5 | 0,1 |
| Satunnaiset kulut | | | -0,1 | | -0,3 |
| Voitto ennen veroja | **77,6** | 88,8 | 79,4 | 73,7 | 45,8 |
| % liikevaihdosta | **4,4** | 5,5 | 6,4 | 6,0 | 3,9 |
| Tilikauden voitto | **43,0** | 61,6 | 54,7 | 60,7 | 28,4 |
| | | | | | |
| **TASE** (milj. €) | | | | | |
| VASTAAVAA | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | **9,7** | 7,7 | 10,1 | 8,3 | 5,4 |
| Konserniliikearvo | **71,8** | 46,9 | 13,7 | 12,3 | 12,1 |
| Aineelliset hyödykkeet | **61,9** | 69,7 | 85,2 | 78,3 | 88,1 |
| Sijoitukset | | | | | |
| Omat osakkeet | **7,2** | 6,5 | 7,8 | 4,2 | |
| Muut sijoitukset | **7,1** | 6,3 | 11,0 | 11,4 | 13,8 |
| Vaihto-omaisuus | **338,1** | 259,3 | 249,4 | 175,4 | 222,2 |
| Saamiset | **503,5** | 483,0 | 411,0 | 389,2 | 320,1 |
| Rahoitusarvopaperit | **10,7** | 18,6 | 1,4 | 13,4 | 5,1 |
| Rahat ja pankkisaamiset | **28,2** | 18,4 | 11,2 | 10,2 | 10,5 |
| Vastaavaa yhteensä | **1 038,2** | 916,4 | 800,8 | 702,7 | 677,3 |
| VASTATTAVAA | | | | | |
| Osakepääoma | **59,5** | 58,8 | 58,8 | 58,8 | 49,3 |
| Muu oma pääoma | **313,7** | 291,6 | 250,2 | 212,7 | 176,3 |
| Vähemmistöosuus | **2,9** | 3,2 | 1,6 | 6,7 | 11,1 |
| Pakolliset varaukset | **14,2** | 10,1 | 6,9 | 6,7 | 3,2 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | | |
| Korollinen | **130,4** | 133,5 | 89,2 | 125,2 | 128,4 |
| Koroton | **7,8** | 7,7 | 3,3 | 4,8 | 9,3 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | | | | |
| Korollinen | **12,6** | 14,2 | 38,9 | 15,5 | 44,7 |
| Ennakkomaksut | **71,8** | 54,5 | 47,1 | 43,7 | 42,4 |
| Muu koroton | **425,3** | 342,8 | 304,8 | 228,6 | 212,6 |
| Vastattavaa yhteensä | **1 038,2** | 916,4 | 800,8 | 702,7 | 677,3 |

| | **2002** | 2001 | 2000 | 1999 | 1998 |
|---|---|---|---|---|---|
| **TUNNUSLUKUJA** | | | | | |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | **17,8** | 21,6 | 21,2 | 15,5 | 13,7 |
| Oman pääoman tuotto, % | **12,2** | 19,1 | 19,1 | 18,3 | 13,9 |
| Omavaraisuusaste, % | **38,2** | 40,3 | 40,2 | 41,6 | 37,3 |
| Korollinen nettovelka, milj. € | **104,1** | 110,7 | 115,4 | 117,1 | 157,5 |
| Quick ratio | **1,2** | 1,5 | 1,2 | 1,7 | 1,3 |
| Velkaantumisaste, % | **28,2** | 31,9 | 38,1 | 42,8 | 66,6 |
| Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin milj. € | **60,6** | 75,1 | 34,3 | 35,6 | 35,9 |
| % liikevaihdosta | **3,4** | 4,6 | 2,8 | 2,9 | 3,1 |
| Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. € | **938,8** | 735,8 | 574,7 | 479,1 | 477,5 |
| Ulkomaantoiminnan osuus | **255,0** | 180,2 | 57,3 | 46,8 | 89,2 |
| Henkilöstö keskimäärin | **11 990** | 10 118 | 8 189 | 8 721 | 7 340 |
| | | | | | |
| **OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT** | | | | | |
| Tulos/osake, € | **1,49** | 2,14 | 1,90 | 1,59 | 0,98 |
| Tulos/osake, €, laimennettu | **1,47** | | | | |
| Tulos/osake, €, jälkiverot vähennettynä | **1,86** | | | | |
| Oma pääoma/osake, € | **12,54** | 11,92 | 10,52 | 9,25 | 7,69 |
| Osinko/osake, € | **0,90***) | 0,85 | 0,75 | 0,60 | 0,42 |
| Osinko/tulos, % | **60,4***) | 39,7 | 39,5 | 37,7 | 43,0 |
| Osinko/tulos, % , jälkiverot vähennettynä | **48,4***) | | | | |
| Efektiivinen osinkotuotto, % | **5,4** | 6,3 | 5,5 | 5,5 | 5,7 |
| Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) | **11,3** | 6,3 | 7,2 | 6,9 | 7,6 |
| Osakkeen kurssikehitys | | | | | |
| Keskikurssi, € | **16,40** | 12,66 | 12,73 | 8,77 | 10,76 |
| Alin kurssi, € | **13,20** | 10,42 | 10,40 | 6,50 | 6,56 |
| Ylin kurssi, € | **19,65** | 13,95 | 14,20 | 11,00 | 16,15 |
| Kurssi 31.12., € | **16,79** | 13,50 | 13,60 | 10,90 | 7,40 |
| Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. € | **489,9** | 389,7 | 389,3 | 315,0 | 217,1 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | | | | |
| Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl | **9 912** | 4 448 | 10 825 | 9 066 | 11 831 |
| Vaihto % koko osakekannasta | **34,2** | 15,4 | 37,8 | 31,4 | 40,4 |
| Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl | **28 970** | 28 747 | 28 762 | 28 871 | 29 308 |
| Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu | **29 257** | | | | |
| Ulkona olevien osakkeiden osakeantiaoikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl | **29 179** | 28 868 | 28 626 | 28 897 | 29 338 |

*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat sivulla 72.

76

# Tuloslaskelman liitetiedot

**(1 000 euroa)**

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **1. Liikevaihto** | | | | |
| **Liiketoimintaryhmäkohtainen jakauma** | | | | |
| YIT Rakennus | | | | |
| Talonrakennus | **619 386** | 592 137 | | |
| Kiinteistöpalvelut | **206 821** | 187 183 | | |
| Infrapalvelut | **118 830** | 115 515 | | |
| Kansainvälinen toiminta | **168 447** | 120 304 | | |
| Muut erät | **-1 683** | -1 318 | | |
| YIT Installaatiot | **581 745** | 627 753 | | |
| YIT Primatel | **95 752** | | | |
| Muut erät | **-26 251** | -18 432 | **2 879** | 5 116 |
| **Yhteensä** | **1 763 047** | 1 623 142 | **2 879** | 5 116 |
| Liikevaihtoon sisältyy: | | | | |
| Oman tuotannon osakemyyntiä | **162 243** | 127 972 | | |
| **Maantieteellinen jakauma** | | | | |
| Kotimaa | **1 376 181** | 1 296 467 | **2 879** | 5 116 |
| Pohjoismaat | **227 973** | 208 545 | | |
| Venäjä | **40 622** | 33 510 | | |
| Baltia | **96 963** | 59 199 | | |
| Muu Eurooppa | **18 138** | 18 528 | | |
| Aasia | **2 818** | 6 476 | | |
| Afrikka | **352** | 417 | | |
| **Yhteensä** | **1 763 047** | 1 623 142 | **2 879** | 5 116 |
| **2. Liiketoiminnan muut tuotot** | | | | |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | **1 505** | 9 544 | | 3 426 |
| Muut | **1 621** | 8 201 | **3 199** | 783 |
| **Yhteensä** | **3 126** | 17 745 | **3 199** | 4 209 |
| **3. Materiaalit ja palvelut** | | | | |
| Aineet ja tarvikkeet | | | | |
| Ostot tilikauden aikana | **614 147** | 524 837 | | |
| Varaston muutos | **-64 202** | -6 147 | | |
| | **549 945** | 518 690 | | |
| Ulkopuoliset palvelut | **465 668** | 427 907 | | |
| **Yhteensä** | **1 015 613** | 946 597 | | |
| **4. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot** | | | | |
| **Henkilöstökulut** | | | | |
| Palkat ja palkkiot | **323 806** | 282 115 | **3 137** | 2 729 |
| Eläkekulut | **49 431** | 47 492 | **696** | 861 |
| Muut henkilösivukulut | **44 153** | 38 650 | **317** | 202 |
| **Yhteensä** | **417 390** | 368 257 | **4 150** | 3 792 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Johdon palkat ja palkkiot** | | | | |
| Toimitusjohtajat ja varatoimitusjohtajat | **3 653** | 4 265 | **762** | 599 |
| Hallituksen jäsenet | **92** | 108 | **92** | 106 |
| **Yhteensä** | **3 745** | 4 373 | **854** | 705 |
| | | | | |
| **Henkilöstö keskimäärin liiketoimintaryhmittäin** | | | | |
| YIT Rakennus | | | | |
| Talonrakennus | **1 839** | 1 761 | | |
| Kiinteistöpalvelut | **731** | 624 | | |
| Infrapalvelut | **695** | 744 | | |
| Kansainvälinen toiminta | **1 329** | 1 023 | | |
| Muut | **68** | 66 | | |
| YIT Installaatiot | **6 098** | 5 671 | | |
| YIT Primatel | **988** | | | |
| Muut | **242** | 229 | | |
| **Yhteensä** | **11 990** | 10 118 | | |
| | | | | |
| **Henkilöstö kauden lopussa** | **12 633** | 10 264 | | |

**Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien eläkesitoumukset**

Emoyhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi on sovittu 62 vuotta sekä kahden konserniyhtiön toimitusjohtajan eläkeiäksi 60 vuotta ja yhden konserniyhtiön toimitusjohtajan varamiehen eläkeiäksi 62 vuotta. Muiden konserniyhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikä on lakisääteinen.

## 5. Poistot ja arvonalennukset

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Poistot aineettomista hyödykkeistä | **2 572** | 3 361 | **11** | 9 |
| Poistot rakennuksista ja rakennelmista | **1 536** | 1 021 | **126** | 113 |
| Poistot koneista ja kalustosta | **12 413** | 12 016 | **299** | 257 |
| Poistot muista aineellisista hyödykkeistä | **373** | 432 | **18** | 29 |
| Konserniliikearvon poisto | **12 787** | 9 370 | | |
| **Yhteensä** | **29 681** | 26 200 | **454** | 408 |

## 6. Liiketulos liiketoimintaryhmittäin

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| YIT Rakennus | | | | |
| Talonrakennus | **49 308** | 49 140 | | |
| Kiinteistöpalvelut | **13 077** | 22 743 | | |
| Infrapalvelut | **4 116** | 4 251 | | |
| Kansainvälinen toiminta | **6 216** | 7 069 | | |
| Muut erät | **-2 360** | -3 782 | | |
| YIT Installaatiot | **21 077** | 24 865 | | |
| YIT Primatel | **6 006** | | | |
| Muut erät | **-7 630** | -4 540 | | |
| **Yhteensä** | **89 810** | 99 746 | | |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **7. Rahoitustuotot ja kulut** | | | | |
| **Osinkotuotot** | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | **2 452** | |
| Muilta | **124** | 149 | **98** | 102 |
| **Yhteensä** | **124** | 149 | **2 550** | 102 |
| **Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista** | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | **7 246** | 7 937 |
| Osakkuusyrityksiltä | | | | 292 |
| Muilta | **90** | 452 | **77** | 149 |
| **Yhteensä** | **90** | 452 | **7 323** | 8 378 |
| **Muut korko- ja rahoitustuotot** | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | **882** | 772 |
| Muilta | **1 236** | 1 374 | **278** | 468 |
| **Yhteensä** | **1 236** | 1 374 | **1 160** | 1 240 |
| **Sijoitusten arvonalennukset** | | | | |
| Pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset | **-395** | -53 | | |
| **Yhteensä** | **-395** | -53 | | |
| **Korkokulut ja muut rahoituskulut** | | | | |
| Saman konsernin yrityksille | | | **-3 721** | -3 093 |
| Muille | **-13 249** | -12 897 | **-7 712** | -6 739 |
| **Yhteensä** | **-13 249** | -12 897 | **-11 433** | -9 832 |
| **Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä** | **-12 194** | -10 975 | **-400** | -112 |
| **Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto** | **-353** | -143 | **-416** | 446 |
| **8. Satunnaiset erät** | | | | |
| **Satunnaiset tuotot** | | | | |
| Konserniavustus | | | **53 630** | 51 000 |
| **Yhteensä** | | | **53 630** | 51 000 |
| **Satunnaiset erät yhteensä** | | | **53 630** | 51 000 |
| **9. Tilinpäätössiirrot** | | | | |
| Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus | | | | 875 |
| **10. Tuloverot** | | | | |
| Tulovero satunnaisista eristä | | | **-15 553** | -14 790 |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | **-25 157** | -28 048 | **3 786** | 1 355 |
| Tuloverot aikaisemmilta vuosilta | **-10 827** | -109 | **-10 983** | -46 |
| Laskennallisen verovelan muutos | **2 206** | 1 382 | | |
| **Yhteensä** | **-33 778** | -26 775 | **-22 750** | -13 481 |

# Taseen liitetiedot

**(1 000 euroa)**



| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **11. Käyttöomaisuuden muutokset** | | | | |
| **Aineettomat hyödykkeet** | | | | |
| **Aineettomat oikeudet** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **341** | 344 | **113** | 142 |
| Lisäykset | **896** | 33 | | |
| Siirrot toisesta omaisuuserästä | **15** | | | |
| Vähennykset | **6** | 36 | | 29 |
| **Hankintameno 31.12.** | **1 246** | 341 | **113** | 113 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **123** | 94 | | |
| Tilikauden poisto | **178** | 29 | | |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **301** | 123 | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **945** | 218 | **113** | 113 |
| **Liikearvo** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **3 801** | 3 217 | | |
| Lisäykset | **27** | 584 | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **3 828** | 3 801 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **3 288** | 2 636 | | |
| Tilikauden poisto | **379** | 652 | | |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **3 667** | 3 288 | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **161** | 513 | | |
| **Muut pitkävaikutteiset menot** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **15 824** | 15 476 | **5 349** | 10 078 |
| Lisäykset | **2 687** | 2 306 | **124** | |
| Siirrot toisesta omaisuuserästä | **1 032** | | | |
| Vähennykset | **58** | 1 958 | | 4 729 |
| Siirrot toiseen omaisuuserään | **15** | | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **19 470** | 15 824 | **5 473** | 5 349 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **8 900** | 6 220 | **5 335** | 5 326 |
| Tilikauden poisto | **2 015** | 2 680 | **11** | 9 |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **10 915** | 8 900 | **5 346** | 5 335 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **8 555** | 6 924 | **127** | 14 |
| **Ennakkomaksut** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | | |
| Lisäykset | **991** | | | |
| Siirrot toisesta omaisuuserästä | **63** | | | |
| Siirrot toiseen omaisuuserään | **1 032** | | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **22** | | | |
| **Aineettomat hyödykkeet yhteensä** | **9 683** | 7 655 | **240** | 127 |

80

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Konserniliikearvo** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **85 120** | 42 550 | | |
| Lisäykset | **38 021** | 42 570 | | |
| Vähennykset | **382** | | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **122 759** | 85 120 | | |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **50 991** | 38 204 | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **71 768** | 46 916 | | |
| **Aineelliset hyödykkeet** | | | | |
| **Maa- ja vesialueet** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **3 482** | 14 162 | **682** | 682 |
| Lisäykset | **41** | 842 | | |
| Vähennykset | **467** | 11 522 | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **3 056** | 3 482 | **682** | 682 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **3 056** | 3 482 | **682** | 682 |
| **Rakennukset ja rakennelmat** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **28 169** | 49 778 | **3 552** | 3 527 |
| Lisäykset | **1 318** | 2 462 | **309** | 25 |
| Siirrot toisesta omaisuuserästä | **1 383** | | | |
| Vähennykset | **1 513** | 24 071 | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **29 357** | 28 169 | **3 861** | 3 552 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **12 115** | 18 300 | **2 618** | 2 505 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | | 7 206 | | |
| Tilikauden poisto | **1 536** | 1 021 | **126** | 113 |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **13 651** | 12 115 | **2 744** | 2 618 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **15 706** | 16 054 | **1 117** | 934 |
| **Koneet ja kalusto** | | | | |
| **1.1.1995 jälkeen hankittu tuotantokalusto, hankintahinta yli 8 400 €** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **45 030** | 33 932 | **3 639** | 3 639 |
| Lisäykset | **8 061** | 11 858 | | |
| Siirrot toisesta omaisuuserästä | **800** | | | |
| Vähennykset | **1 864** | 760 | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **52 027** | 45 030 | **3 639** | 3 639 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **20 170** | 14 099 | **3 639** | 3 639 |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | **212** | | | |
| Tilikauden poisto | **6 703** | 6 071 | | |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **26 661** | 20 170 | **3 639** | 3 639 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **25 366** | 24 860 | | |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Muu kalusto ja ennen 1.1.1995 hankittu tuotantokalusto*)** | | | | |
| Kirjanpitoarvo 1.1. | **14 897** | 18 615 | **934** | 7 579 |
| Lisäykset | **7 587** | 3 569 | **247** | 263 |
| Vähennykset | **885** | 1 342 | | 6 651 |
| Siirrot toiseen omaisuuserään | **397** | | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12. ennen poistoja** | **21 202** | 20 842 | **1 181** | 1 191 |
| Tilikauden poistot | **5 710** | 5 945 | **299** | 257 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **15 492** | 14 897 | **882** | 934 |
| **Kaluston kirjanpitoarvo 31.12. yhteensä** | **40 858** | 39 757 | **882** | 934 |
| *) Ennen 1.1.1995 hankittu tuotanto- ja muu kalusto sekä sen jälkeen hankittu tuotantokalusto, jonka hankintahinta alle 8 400 €, ja muu kalusto. | | | | |
| **Muut aineelliset hyödykkeet** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **2 996** | 1 927 | **613** | 604 |
| Lisäykset | **535** | 1 149 | **134** | 20 |
| Vähennykset | **23** | 80 | | 11 |
| Siirrot toiseen omaisuuserään | **403** | | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **3 105** | 2 996 | **747** | 613 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | **1 463** | 1 031 | **469** | 440 |
| Tilikauden poisto | **373** | 432 | **18** | 29 |
| **Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.** | **1 836** | 1 463 | **487** | 469 |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **1 269** | 1 533 | **260** | 144 |
| **Ennakkomaksut** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **8 884** | 176 | | |
| Lisäykset | **303** | 9 603 | | |
| Vähennykset | **1 446** | 895 | | |
| Siirrot toiseen omaisuuserään | **6 683** | | | |
| **Kirjanpitoarvo 31.12.** | **1 058** | 8 884 | | |
| **Tuotannon koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.** | **26 413** | 28 854 | | |
| **Aineelliset hyödykkeet yhteensä** | **61 947** | 69 710 | **2 941** | 2 694 |
| **12. Sijoitukset** | | | | |
| **Osuudet saman konsernin yrityksissä** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | **289 219** | 238 065 |
| Lisäykset | | | **37 336** | 57 821 |
| Vähennykset | | | | 6 667 |
| **Hankintameno 31.12.** | | | **326 555** | 289 219 |
| **Osuudet osakkuusyrityksissä** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **2 918** | 2 643 | | 918 |
| Lisäykset | **830** | 1 067 | | |
| Vähennykset | **300** | 792 | | 918 |
| **Hankintameno 31.12.** | **3 448** | 2 918 | | |

82

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Muut osakkeet ja osuudet** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **3 413** | 3 563 | **1 057** | 1 300 |
| Lisäykset | **562** | 1 521 | **1** | 1 |
| Vähennykset | **442** | 1 671 | **1** | 244 |
| **Hankintameno 31.12.** | **3 533** | 3 413 | **1 057** | 1 057 |
| **Omat osakkeet** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | **6 461** | 7 773 | **6 461** | 7 773 |
| Lisäykset | **712** | 5 262 | **712** | 5 262 |
| Vähennykset | | 6 574 | | 6 574 |
| **Hankintameno 31.12.** | **7 173** | 6 461 | **7 173** | 6 461 |
| **Saamiset saman konsernin yrityksiltä** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | | 24 524 |
| Vähennykset | | | | 24 524 |
| **Hankintameno 31.12.** | | | | |
| **Saamiset osakkuusyrityksiltä** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | 4 751 | | 4 751 |
| Vähennykset | | 4 751 | | 4 751 |
| **Hankintameno 31.12.** | | | | |
| **Muut sijoitukset** | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | 106 | | |
| Lisäykset | **142** | | | |
| Vähennykset | | 106 | | |
| **Hankintameno 31.12.** | **142** | | | |
| **Sijoitukset yhteensä** | **14 296** | 12 792 | **334 785** | 296 737 |

## 13. Arvonkorotukset

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Maa-alueet** | | | | |
| Arvo 1.1. | **337** | | | |
| Lisäykset | | 337 | | |
| Vähennykset | **337** | | | |
| **Arvo 31.12.** | | 337 | | |
| **Rakennukset** | | | | |
| Arvo 1.1. | **336** | | | |
| Lisäykset | | 336 | | |
| Vähennykset | **336** | | | |
| **Arvo 31.12.** | | 336 | | |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **14. Vaihto-omaisuus** | | | | |
| **Muu vaihto-omaisuus** | | | | |
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | **153 059** | 105 697 | | |
| Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | **89 689** | 56 524 | | |
| Valmiiden asunto-osakeyhtiöiden osakkeet | **8 453** | 17 370 | | |
| Valmiiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | **13 085** | 15 835 | | |
| Muut | **1 762** | 2 549 | | |
| **Yhteensä** | **266 048** | 197 975 | | |
| **15. Saamiset** | | | | |
| **Pitkäaikaiset saamiset** | | | | |
| Myyntisaamiset | **441** | 240 | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset | | | **132 819** | 34 274 |
| **Yhteensä** | | | **132 819** | 34 274 |
| Lainasaamiset | **2 735** | 3 579 | **1 833** | 2 573 |
| Muut saamiset | **92** | 470 | | |
| Siirtosaamiset | **12** | 329 | | 329 |
| **Pitkäaikaiset saamiset yhteensä** | **3 280** | 4 618 | **134 652** | 37 176 |
| **Laskennallinen verosaaminen** | | | | |
| Jaksotuseroista | **6 538** | 3 329 | | |
| Yhdistelytoimenpiteistä | **998** | 1 223 | | |
| **Yhteensä** | **7 536** | 4 552 | | |
| **Lyhytaikaiset saamiset** | | | | |
| Myyntisaamiset | **234 855** | 211 509 | **1** | 110 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Myyntisaamiset | | | **580** | 379 |
| Lainasaamiset | | | **26 202** | 133 368 |
| Muut saamiset | | | **56 450** | 57 000 |
| Siirtosaamiset | | | **1 517** | 1 661 |
| **Yhteensä** | | | **84 749** | 192 408 |
| Saamiset osakkuusyrityksiltä | | | | |
| Myyntisaamiset | **34** | | **1** | |
| Lainasaamiset | **186** | | | |
| **Yhteensä** | **220** | | **1** | |
| Lainasaamiset | **153 746** | 155 852 | | 286 |
| Muut saamiset | **15 479** | 22 033 | **2 211** | 11 369 |
| Siirtosaamiset | **88 367** | 84 472 | **164** | 217 |
| **Lyhytaikaiset saamiset yhteensä** | **492 667** | 473 866 | **87 126** | 204 390 |
| **Saamiset yhteensä** | **503 483** | 483 036 | **221 778** | 241 566 |
| **Lainasaamiset muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyviltä osakeyhtiöiltä yhteensä** | **153 698** | 154 707 | | |

84

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **Siirtosaamisten erittely** | | | | |
| Osatuloutusjaksotukset | **72 136** | 70 231 | | |
| Muut erät | **16 243** | 14 570 | **1 681** | 2 207 |
| **Yhteensä** | **88 379** | 84 801 | **1 681** | 2 207 |

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

**16. Rahoitusarvopaperit**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Jälleenhankintahinta | **10 691** | 18 618 | **9 840** | 14 077 |
| Kirjanpitoarvo | **10 691** | 18 618 | **9 840** | 14 077 |
| **Erotus** | | | | |

**17. Oma pääoma**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Osakepääoma 1.1. | **58 767** | 58 767 | **58 767** | 58 767 |
| Optiot tilikaudella | **726** | | **726** | |
| **Osakepääoma 31.12.** | **59 493** | 58 767 | **59 493** | 58 767 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | **54 920** | 53 492 | **54 920** | 53 492 |
| Optioiden emissiovoitto | **3 558** | | **3 558** | |
| Omien osakkeiden luovutusvoitto | | 1 428 | | 1 428 |
| **Ylikurssirahasto 31.12.** | **58 478** | 54 920 | **58 478** | 54 920 |
| Omien osakkeiden rahasto 1.1. | **6 461** | 7 773 | **6 461** | 7 773 |
| Omien osakkeiden käyttö yritysinvestointiin | | -6 574 | | -6 574 |
| Siirto voittovaroista | **712** | 5 262 | **712** | 5 262 |
| **Omien osakkeiden rahasto 31.12.** | **7 173** | 6 461 | **7 173** | 6 461 |
| Vararahasto 1.1. | **618** | 486 | | |
| Siirto voittovaroista | | 137 | | |
| Siirto voittovaroihin | **-137** | | | |
| Muuntoero | **1** | -5 | | |
| **Vararahasto 31.12.** | **482** | 618 | | |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | **229 664** | 188 526 | **174 726** | 162 817 |
| Osingonjako | **-24 494** | -21 964 | **-24 494** | -21 964 |
| Siirto vararahastoon | | -137 | | |
| Siirto vararahastosta | **137** | | | |
| Muuntoerojen muutos | **-233** | 280 | | |
| Muut muutokset | **185** | 86 | **118** | |
| Siirto omien osakkeiden rahastosta | | 6 574 | | 6 574 |
| Siirto omien osakkeiden rahastoon | **-712** | -5 262 | **-712** | -5 262 |
| **Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.** | **204 547** | 168 103 | **149 638** | 142 165 |
| Tilikauden voitto | **43 026** | 61 561 | **19 804** | 32 561 |
| | **247 573** | 229 664 | **169 442** | 174 726 |
| **Oma pääoma yhteensä** | **373 199** | 350 430 | **294 586** | 294 874 |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| Voitonjakokelpoiset varat 31.12. | | | | |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | **204 547** | 168 103 | **149 638** | 142 165 |
| Tilikauden voitto | **43 026** | 61 561 | **19 804** | 32 561 |
| Osakepääomakorotukset | **-109** | -109 | | |
| Vararahastosiirto Ruotsissa | **-880** | | | |
| Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus | **-5 667** | -5 416 | | |
| **Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja** | **240 917** | 224 139 | **169 442** | 174 726 |

**18. Tilinpäätössiirtojen kertymä**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Poistoero 1.1. | | | | 875 |
| Vähennys | | | | -875 |
| **Poistoero 31.12.** | | | | |

**19. Pakolliset varaukset**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eläkevaraukset | **2 707** | | | |
| Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset | | | | |
| Takuuvaraukset | **1 972** | 1 225 | | |
| Tappiotyövaraukset | **4 700** | 4 559 | | |
| Muut pakolliset varaukset | | | | |
| Vuokravastuuvaraukset | **2 715** | 678 | | |
| Luottotappiovaraus | **900** | 1 000 | | |
| Saneerausvaraus | **1 184** | 1 628 | | |
| Muut varaukset | | 1 007 | | |
| **Yhteensä** | **14 178** | 10 097 | | |
| **Pakollisten varausten muutos** | | | | |
| Eläkevaraukset | **2 707** | | | |
| Pitkäaikaishankkeiden pakollisten varausten muutos | **888** | -224 | | |
| Vuokravastuuvaraus | **2 037** | | | |
| Saneerausvaraus | **-444** | 1 628 | | |
| Luottotappiovaraus | **-100** | 1 000 | | |
| Muiden pakollisten varausten muutos | **-1 007** | 825 | | |
| **Yhteensä** | **4 081** | 3 229 | | |

86

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **20. Pitkäaikainen vieras pääoma** | | | | |
| **Laskennalliset verovelat** | | | | |
| Tilinpäätössiirroista | **6 915** | 5 353 | | |
| **Yhteensä** | **6 915** | 5 353 | | |
| **Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua** | | | | |
| Rahalaitoslainat | **10 860** | 14 705 | **10 841** | 14 682 |
| Eläkelainat | **2 280** | 7 290 | **1 467** | 6 883 |
| **Yhteensä** | **13 140** | 21 995 | **12 308** | 21 565 |
| **21. Lyhytaikainen vieras pääoma** | | | | |
| **Velat saman konsernin yrityksille** | | | | |
| Ostovelat | | | **374** | 353 |
| Muut velat | | | **134 378** | 118 759 |
| Siirtovelat | | | **245** | 233 |
| **Yhteensä** | | | **134 997** | 119 345 |
| **Siirtovelkojen erittely** | | | | |
| Osatuloutusjaksotukset | **52 888** | 58 586 | | |
| Henkilöstökulujaksotukset | **69 432** | 55 954 | **895** | 796 |
| Muut erät | **14 643** | 14 337 | **3 756** | 4 844 |
| **Yhteensä** | **136 963** | 128 877 | **4 651** | 5 640 |
| **22. Osatuloutuksen vaikutus tase-eriin** | | | | |
| Vaihto-omaisuus/Keskeneräiset työt | **479 778** | 408 130 | | |
| ./. Osatuloutus | **429 654** | 362 108 | | |
| **Keskeneräiset työt taseessa** | **50 124** | 46 022 | | |
| Vieras pääoma/Saadut ennakkomaksut | **492 806** | 478 279 | | |
| ./. Osatuloutus | **421 049** | 423 769 | | |
| **Saadut ennakot taseessa** | **71 757** | 54 510 | | |

| | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 | **2002** | 2001 |
| **23. Vastuusitoumukset** | | | | |
| **Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä** | **32 806** | 33 456 | **29 265** | 29 265 |
| Kiinnitykset omasta velasta ovat pääosin eläkelainojen vakuutena. | | | | |
| **Lainoihin pantatut osakkeet yhteensä** | | 7 286 | | |
| **Muut omasta puolesta annetut vakuudet** | | | | |
| Muut | **1 004** | 1 089 | | |
| Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa. | | | | |
| **Leasingvastuut** | | | | |
| Alkaneella tilikaudella maksettavat | **8 314** | 4 753 | **237** | 225 |
| Myöhempinä vuosina maksettavat | **10 030** | 8 667 | **335** | 351 |
| **Yhteensä** | **18 344** | 13 420 | **572** | 576 |
| **Muut vastuut** | | | | |
| Takaisinostovastuut rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaatavista | **91 288** | 86 211 | | 148 |
| Muut vastuusitoumukset | **604** | 559 | **399** | 442 |
| **Yhteensä** | **91 892** | 86 770 | **399** | 590 |
| **Takaukset** | | | | |
| Saman konsernin yritysten puolesta | | | **325 695** | 293 660 |
| Osakkuusyritysten puolesta | **564** | 557 | **468** | 557 |
| Muiden puolesta | **7 215** | 6 708 | **961** | 1 360 |
| **Yhteensä** | **7 779** | 7 265 | **327 124** | 295 577 |
| **Johdannaissopimukset** | | | | |
| Valuuttatermiinisopimukset | | | | |
| Käypä arvo | **17 192** | 12 574 | **17 192** | 11 737 |
| Kohde-etuuksien arvo | **16 635** | 12 762 | **16 635** | 11 912 |

88

## 24. Osakkeet ja osuudet

| Nimi | Omistus-osuus-% | kpl | | Nimellis-arvo | Kirjan-pitoarvo 1 000 e |
|---|---|---|---|---|---|
| **Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet** | | | | | |
| YIT Rakennus Oy, Helsinki | 100,00 | 5 000 000 | EUR | 50 000 | 193 140 |
| YIT Installaatiot Oy, Helsinki | 100,00 | 1 000 000 | EUR | 10 000 | 26 259 |
| YIT Primatel Oy | 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-Yhtymän Lomakeskus Oy, Helsinki | 100,00 | 2 300 | EUR | 391 | 1 811 |
| Calor AB, Solna (konserni) | 100,00 | 30 000 | SEK | 3 000 | 57 821 |
| E. Berglunds Värme AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 220 *) |
| H.Bergström Rör & Svets i Falmark AB,Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| BR Energi AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 11 *) |
| Brunnanders Rör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 10 *) |
| Calnova Ingenjörer AB, Solna | 100,00 | 2 000 | SEK | 200 | 22 *) |
| Calor Fastigheter AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 12 *) |
| YIT Projektrör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 12 *) |
| Calvan Maskin AB, Solna | 100,00 | 3 500 | SEK | 350 | 58 *) |
| Elofssons Rör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| A.E. Erikssons Rörlednings AB, Solna | 100,00 | 1 100 | SEK | 110 | 14 *) |
| Calor Tank AB, Solna | 100,00 | 10 000 | SEK | 1 000 | 109 *) |
| Carlsson & Myrberg AB, Solna | 100,00 | 1 500 | SEK | 150 | 57 *) |
| Ing. Morten Juel AS, Baerum | 100,00 | 150 | NOK | 150 | 71 *) |
| Lindéns Rörlednings AB, Solna | 100,00 | 20 000 | SEK | 2 000 | 215 *) |
| Majornas Rörläggeri AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Nässjö Värmebolag AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Rörlednings AB Montör, Solna | 100,00 | 5 000 | SEK | 100 | 55 *) |
| More AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 12 *) |
| Nordrör i Umeå AB, Solna | 100,00 | 1 600 | SEK | 160 | 21 *) |
| Nynäs Rör AB, Solna | 100,00 | 6 000 | SEK | 600 | 564 *) |
| Runes Rör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Rättviks Rör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 7 *) |
| Rörgillet i Göteborg AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Sandviken - Gimo Rör AB, Solna | 100,00 | 3 000 | SEK | 300 | 39 *) |
| AB Joh. Sjöström, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 11 *) |
| Strömbergs Rostfria & Industrimontage AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Stålnackes Rör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Sören Nilssons Industrirör AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 13 *) |
| Ulf Martinsson Rör Svets AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 189 *) |
| Värmebolaget i Västerås AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 2 912 *) |
| Västsprinkler AB, Solna | 100,00 | 1 000 | SEK | 100 | 12 *) |
| **Yhteensä** | | | | | **326 555** |

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

| Nimi | Omistus-osuus-% | kpl | | Nimellis-arvo | Kirjan-pitoarvo 1 000 e |
|---|---|---|---|---|---|
| **YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet** | | | | | |
| Rakennustoimisto Tolonen Oy, Hämeenlinna | 100,00 | 800 | EUR | 720 | 6 365 |
| YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy, Helsinki | 100,00 | 14 000 | EUR | 140 | 4 582 |
| YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy, Helsinki | 100,00 | 40 | EUR | 8 | 8 |
| AS FKSM, Tallinna (konserni) | 84,62 | 3 122 080 | EEK | 31 221 | 8 517 |
| AS Keskkonnaehitus, Tallinna | 100,00 | 80 | EEK | 800 | 148 *) |
| OÜ Raudalu Väikemaja, Tallinna | 100,00 | 1 | EEK | 100 | 6 *) |
| AS Koidu Kinnisvara, Tallinna | 100,00 | 265 | EEK | 2 650 | 169 *) |
| AS Pihlamaa, Tallinna | 100,00 | 10 000 | EEK | 10 000 | 639 *) |
| AS Epona, Pärnu | 100,00 | 1 200 | EEK | 600 | 38 *) |
| UAB FKSM, Vilna | 100,00 | 10 | LTL | 10 | 3 *) |
| SIA FKSM, Riika | 100,00 | 4 335 | LVL | 434 | 710 *) |
| SIA YIT Latvija, Riika | 100,00 | 259 | LVL | 26 | 43 *) |
| AS Papiniidu Projekt, Tallinna | 100,00 | 400 | EEK | 400 | 26 *) |
| OÜ FKSM Haldus, Tallinna | 100,00 | 1 | EEK | 40 | 3 *) |
| OÜ Plasma Project, Tallinna | 100,00 | 1 | EEK | 40 | 3 *) |
| OÜ Koger ja Sumberg Kinnisvara, Tallinna | 100,00 | 1 | EEK | 100 | 6 *) |
| YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona | 100,00 | 5 000 | SEK | 500 | 68 |
| AS Makroflex, Tallinna | 100,00 | 1 406 400 | EEK | 14 064 | 848 |
| YIT Universaalehituse AS, Tallinna | 100,00 | 700 | EEK | 700 | 49 |
| YIT UAB, Vilna | 100,00 | 2 000 | LTL | 200 | 36 |
| ZAO YIT-Genstroi, Moskova | 100,00 | 2 500 | RUB | 887 | 127 |
| YIT Invest Export Oy, Helsinki | 100,00 | 2 000 | EUR | 51 | 52 |
| YIT Environment Oy | 100,00 | 500 000 | EUR | 1 000 | 1 001 |
| YIT Project Invest Oy, Helsinki | 100,00 | 60 000 | EUR | 1 009 | 1 009 |
| ZAO Lentek, Pietari | 88,00 | 880 | RUB | 10 | 1 009 *) |
| Makroflex Oy, Oitti | 100,00 | 2 700 | EUR | 230 | 1 578 |
| ZAO Makroflex, Moskova | 100,00 | 1 000 | RUB | 100 | 0 *) |
| Urepol Oy | 100,00 | 3 000 | EUR | 51 | 51 |
| YIT Polska Sp zo.o, Krakova | 100,00 | 100 | PLN | 100 | 27 |
| AB Kausta, Kaunas (konserni) | 74,60 | 7 459 920 | LTL | 7 460 | 1 961 |
| UAB Kausta Guder, Kaunas | 51,00 | 16 830 | LTL | 168 | 49 *) |
| UAB Alkausta, Vilna | 100,00 | 100 | LTL | 10 | 29 *) |
| UAB Zaidimu tinklas, Vilna | 100,00 | 280 | LTL | 28 | 0 *) |
| UAB Kausta Guder, Kaunas | 20,00 | 6 600 | LTL | 66 | 72 |
| YIT Salym Development Oy, Helsinki | 100,00 | 500 | EUR | 8 | 8 |
| Oy Tortum Ab | 100,00 | 150 | EUR | 3 | 3 |
| SWTP Construction Oy, Helsinki | 33,33 | 30 | EUR | 3 | 3 |
| **Yhteensä** | | | | | **26 365** |

*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

90

| Nimi | Omistus-osuus-% | kpl | | Nimellis-arvo | Kirjan-pitoarvo 1 000 e | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **YIT Installaatiot Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet** | | | | | | |
| YIT Safetytec Oy, Helsinki | 100,00 | 700 | EUR | 119 | 1 273 | |
| YIT Huber Oy, Helsinki | 100,00 | 3 000 | EUR | 510 | 4 996 | |
| Järvenpään Putki- ja Metallityö kons. Järvenpää | 100,00 | 2 027 | EUR | 4 | 1 687 | *) |
| Nykyilmastointi Oy, Järvenpää | 100,00 | 3 200 | EUR | 3 | 87 | *) |
| Härkätien Sähkö Oy, Lieto | 100,00 | 100 | EUR | 8 | 1 135 | *) |
| YIT Teollisuus Oy ,Helsinki | 100,00 | 145 000 | EUR | 2 465 | 11 879 | |
| YIT Service Oy, Helsinki | 100,00 | 10 000 | EUR | 850 | 1 357 | |
| AsOy Nurmipetäjä, Helsinki | 100,00 | 467 | EUR | 4 | 291 | |
| YIT-Huber East Oy, Helsinki | 100,00 | 500 | EUR | 8 | 8 | |
| YIT-Huber Invest Oy, Helsinki | 100,00 | 2 000 | EUR | 34 | 34 | |
| ZAO YIT-Peter, Pietari | 100,00 | 1 000 | RUB | 1 000 | 0 | *) |
| YIT Industrier A/S, Austrheim | 100,00 | 2 601 | NOK | 2 601 | 381 | |
| **Yhteensä** | | | | | **20 219** | |

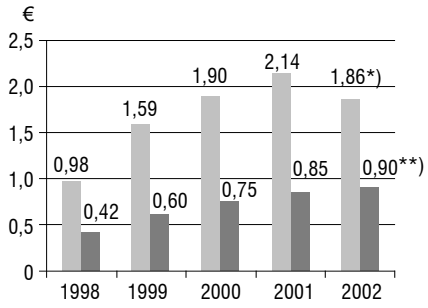
*) Alakonserniluvut eivät sisälly yhteissummaan.

| Nimi | Omistus-osuus-% | kpl | | Nimellis-arvo | Kirjan-pitoarvo 1 000 e |
|---|---|---|---|---|---|
| **Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöiden osakkeet** | | | | | |
| Finn-Stroi Oy, Helsinki | 31,56 | 1 010 | EUR | 3 | 0 |
| **Tytäryhtiöiden omistamat osakkuusyhtiöiden osakkeet** | | | | | |
| Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi | 27,76 | 349 | EUR | 6 | 146 |
| Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudi Arabia | 49,00 | 2 450 | SAR | 2 450 | 571 |
| Beijing Makroflex Building Material Technology LTD, Kiina | 40,00 | | USD | 60 | 24 |
| Haapaveden Puhdistamo Oy, Helsinki | 40,50 | 405 | EUR | 10 | 4 |
| Kiinteistö Oy Leppävirta, Leppävirta | 40,00 | 20 | EUR | 841 | 336 |
| Oy Botnia Mill Service Ab, Kemi | 49,83 | 6 000 | EUR | 1 020 | 553 |
| AS Normanni Linnagrupp, Tallinna | 50,00 | 1 000 | EEK | 500 | 32 |
| AS Tartu Maja Betoontooted, Tartto | 25,00 | 400 | EEK | 100 | 6 |
| OÜ Voorepuu, Tallinna | 50,00 | 1 | EEK | 20 | 1 |
| OÜ Hovard, Tallinna | 50,00 | 3 | EEK | 50 | 3 |
| OÜ Hermastu Kinnisvara, Tallinna | 50,00 | 1 | EEK | 20 | 1 |
| **Yhteensä** | | | | | **1 677** |
| **Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä** | | | | | |
| Helsinki Exchanges Group Ltd Oy, Helsinki | | 24 400 | | | 25 |
| OKR-Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta, Helsinki | | 6 | EUR | 20 | 20 |
| PPTH Steelmanagement Oy, Peräseinäjoki | 19,00 | 10 070 | EUR | 10 | 8 |
| Rautaruukki Oyj, Oulu | | 198 160 | EUR | 337 | 747 |
| Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | | | | | 21 |
| Puhelinosakkeet ja -osuudet | | | | | 145 |
| Muut osakkeet ja osuudet yhteensä | | | | | 91 |
| **Yhteensä** | | | | | **1 057** |
| **Tytäryhtiöiden omistamat osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä** | | | | | |
| LLC Nordvod, Pietari | 13,67 | | RUB | 4 903 | 157 |
| Inlook Oy | 4,70 | 4 765 | EUR | 16 | 96 |
| Turku Science Park Oy | 0,19 | 2 500 | EUR | 50 | 17 |
| Jyväskylän Teknologiakeskus Oy | | 6 | EUR | 10 | 25 |
| Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | | | | | 1 483 |
| Puhelinosakkeet ja -osuudet | | | | | 88 |
| Muut osakkeet ja osuudet yhteensä | | | | | 213 |
| **Yhteensä** | | | | | **2 079** |

92

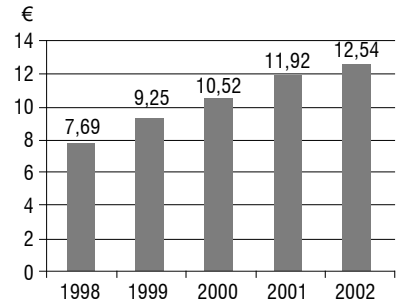
# YIT:n osake

**Tulos/osake ja osinko/osake**

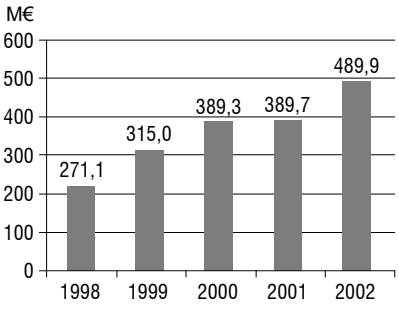



*) ilman jälkiveroa
**) hallituksen ehdotus

**Oma pääoma/osake**




**Osakekannan markkina-arvo**




## Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma vuoden 2002 lopussa oli 59 492 670 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 50 miljoonaa euroa ja enimmäispääoma 200 miljoonaa euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla toimialaryhmässä Muut palvelut. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja jokaisella osakkeella on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Osakkeen nimellisarvo on 2 euroa. Pörssierän suuruus on 200 kappaletta. Vuoden 2002 lopussa yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 29 746 335 kappaletta.

## Osakepääoman korotukset 1998 - 2002

| Rekisteröinti-päivä | Uusia osakkeita, kpl | Uusi osakemäärä | Uusi osake-pääoma, € |
|---|---|---|---|
| 5.11.1998 1) | 35 000 | 29 337 662 | 49 342 405 |
| 12.3.1999 2) | - | 29 337 662 | 58 675 324 |
| 11.5.1999 1) | 12 500 | 29 350 162 | 58 700 324 |
| 12.11.1999 1) | 33 523 | 29 383 685 | 58 767 370 |
| 6.5.2002 3) | 125 100 | 29 508 785 | 59 017 570 |
| 27.6.2002 3) | 124 900 | 29 633 685 | 59 267 370 |
| 26.8.2002 3) | 1 400 | 29 635 085 | 59 270 170 |
| 5.12.2002 3) | 111 250 | 29 746 335 | 59 492 670 |

1) Vuoden 1994 optiolainan perusteella tehdyt osakemerkinnät.
2) Yhtiökokouksen päätöksellä osakkeen 1,68 euron suuruinen nimellisarvo korotettiin rahastoantina 2,00 euroon.
3) Vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehdyt osakemerkinnät.

## Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Hallituksella ei ollut vuoden 2002 päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseenlaskuun.

## Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2002 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 24 prosenttia korkeampi kuin edellisenä vuonna eli 16,79 euroa (2001: 13,50 €). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä HEX-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2002 lopussa 34 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa matalammalla. Tasapainotetulla HEX-portfolioindeksillä mitattuna kurssilasku oli 17 prosenttia.

Osakkeen korkein noteeraus vuoden 2002 aikana oli 19,65 euroa (13,95 €) ja alin 13,20 euroa (10,42 €). Keskikurssi oli 16,40 euroa (12,66 €). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 489,9 miljoonaa euroa (389,7 milj. €).

Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2002 aikana 9 911 550 (4 447 612) kappaletta. Vaihdon arvo oli 162,5 miljoonaa euroa (56,3 milj. €). Vuoden 2002 verotuksessa YIT:n osakkeelle vahvistettu verotusarvo Suomessa on 11,41 euroa (9,24 €) osakkeelta.

## Omat osakkeet

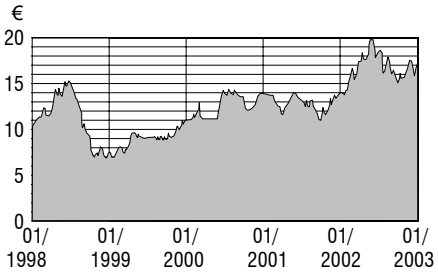
YIT:llä oli hallussaan vuoden 2002 alussa omia osakkeita yhteensä 515 279 kappaletta, mikä vastasi 1,8 prosenttia yhtiön koko osakemäärästä ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu Helsingin Pörssissä aikaisempien vuosien yhtiökokous-

ten päätösten perusteella. 2.1. - 23.1.2002 yhtiö osti omia osakkeita yhteensä 52 021 kappaletta. Hankittujen osakkeiden kokonaishinta oli 709 186 euroa ja keskihinta 13,63 euroa/osake.

Yhtiökokous 7.3.2002 päätti hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla vähintään 200 ja enintään 700 000 yhtiön omaa osaketta. Yhtiökokous päätti myös valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1 267 300 yhtiölle aikaisemmin hankitun tai edellä olevan päätöksen perusteella hankittavan oman osakkeen luovuttamisesta. Päätöksen perusteella yhtiö hankki 1.11.2002 omia osakkeita 200 kappaletta. Omia osakkeita ei luovutettu vuoden 2002 aikana.

31.12.2002 yhtiön hallussa oli omia osakkeita yhteensä 567 500 kappaletta, mikä vastasi 1,9 prosenttia yhtiön koko osake- ja äänimäärästä. Osakkeet oli hankittu keskihintaan 12,64 euroa/osake. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita.

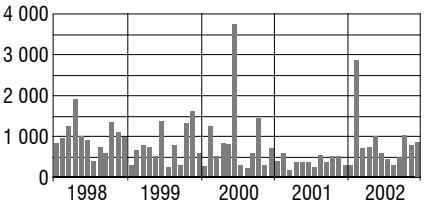
**Kurssikehitys 1998 - 2002**




## Lunastusvelvollisuuslauseke

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

**Osakkeen kuukausivaihto 1998 - 2002, 1 000 kpl**




## Vuoden 1998 optio-oikeudet

Yhtiökokouksen vuonna 1998 myöntämien optio-oikeuksien perusteella noin 140:llä konsernin johtoon ja avainhenkilöihin kuuluvalla henkilöllä on oikeus merkitä yhteensä enintään 1 200 000 YIT:n osaketta. Merkintöjen perusteella osakepääomaa voidaan korottaa enintään 2 400 000 eurolla. Merkintähinnat ja -ajat käyvät ilmi alla olevasta taulukosta:

| Optio-oikeus | Määrä kpl | Osakkeet/ optio | Osakkeen merkintä-hinta, € | Osake-pääoma milj. € | Merkintäajat | Viimeinen merkintä-päivä |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 600 000 | 1/1 | 11,77 | 1,2 | 20.3.-30.11.01 | 30.11.03 |
| | | | | | 20.3.-30.11.02 | |
| | | | | | 20.3.-30.11.03 | |
| B | 600 000 | 1/1 | 12,45 | 1,2 | 15.10.-30.11.02 | 30.11.03 |
| | | | | | 20.3.-30.11.03 | |

A optio-oikeudet ovat olleet kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 21.3.2001 alkaen. Vuoden 2002 aikana käytiin kauppaa 562 580 kappaleella optio-oikeuksia 4,41 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin osakkeita yhteensä 341 250 kappaletta ja osakepääomaa korotettiin merkintöjen perusteella 682 500 eurolla.

B optio-oikeudet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 15.10.2002. Vuoden loppuun mennessä käytiin kauppaa 82 700 kappaleella optio-oikeuksia 3,67 euron keskihintaan. Optioilla merkittiin yhteensä 21 400 osaketta ja merkintöjen perusteella osakepääomaa korotettiin 42 800 eurolla.

Merkityt uudet osakkeet tuottavat kaikki osakasoikeudet, kun merkintöjä vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin.

## Vuoden 2002 optio-oikeudet

Kevään 2002 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 450 000 C optio-oikeutta ja yhteensä enintään 950 000 D optio-oikeutta. 191 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä merkitsi 406 140 C optio-oikeutta optioiden merkintäaikana 13.5. - 14.6.2002. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi loput 43 860 C optio-oikeutta, joista vuoden 2002 loppuun mennessä annettiin vielä 19 johto- ja avainhenkilön



*YIT osallistui Helsingin sijoitus-messuille marraskuussa.*

merkittäviksi 33 210 optio-oikeutta. YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D optio-oikeudet, jotka on tarkoitus jakaa vuosina 2003 - 2005 konsernin johto- ja avainhenkilöille, mikäli optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet täyttyvät.

**Optiokriteerit**

| Ohjelma | Optioiden maksimi-määrä, kpl | Kriteeri | Mittari<br>Raja-arvot |
|---|---|---|---|
| D1 | 600 000 | Kannattavuus | Vuosittainen sijoitetun pääoman tuotto 14 - 21 % |
| D2 | 350 000 | Kasvu | V. 2004 liikevaihto 1 950 - 2 300 milj. € |

Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden kahden euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeita voidaan merkitä yhteensä enintään 1 400 000 kappaletta ja merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4. - 30.11. siten, että C optio-oikeuksilla merkintäaika alkaa 1.4.2004 ja D optio-oikeuksilla 1.4.2005. Molemmilla merkintäaika päättyy 30.11.2006.

Osakkeen merkintähinta on 15,19 euroa/osake. Merkintähintaa alennetaan 1.1.2003 jälkeen osakkeen merkintäajan alkamiseen mennessä jaettavan osakekohtaisen osingon määrällä.

## Johdon osakkeenomistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja omistivat 31.12.2002 yhteensä 441 942 YIT:n osaketta, mikä vastasi 1,5 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisälsi omat, alaikäisten lasten ja määräysvaltayhteisöjen omistukset.

Toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla oli 31.12.2002 yhteensä 60 000 kappaletta vuoden 1998 optio-oikeuksia ja 24 120 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia. Vuoden 1998 optio-oikeuksista ne edustivat 5,0 prosenttia ja vuoden 2002 optio-oikeuksista 1,7 prosenttia merkittäviksi annettujen optio-oikeuksien kokonaismäärästä. Näiden optio-oikeuksien perusteella YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä voi kasvaa enintään 84 120 kappaleella ja osakepääoma nousta enintään 168 240 eurolla, mikä 31.12.2002 olisi ollut 0,3 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja osakepääomasta. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin.

Johdon osakkeenomistus on esitetty tarkemmin sivuilla 102 - 103.

## Osingonjakopolitiikka

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

| | **2002** | **2001** | **2000** | **1999** | **1998** |
|---|---|---|---|---|---|
| Osinko/osake, € | **0,90*)** | 0,85 | 0,75 | 0,60 | 0,42 |
| Osinko/osakekohtainen tulos, % | **48,4*)**)** | 39,7 | 39,5 | 37,7 | 43,0 |
| Maksetut osingot, milj. € | **26,3*)** | 24,5 | 22,0 | 17,3 | 12,4 |

*) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

**) Laskettu osakekohtaisesta tuloksesta, jossa jälkiveroa ei ole huomioitu.

Osakekohtaiset tunnusluvut viideltä vuodelta on esitetty sivulla 75.



## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2002

| | | Osakkeita kpl | %-osuus osakkeista ja äänistä |
|---|---|---|---|
| **Suomi-yhtiöt** | | | |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi | 2 207 370 | | |
| Vakuutusosakeyhtiö Suomi | 730 000 | 2 937 370 | 9,9 |
| **Tapiola-ryhmä** | | | |
| Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola | 2 148 030 | | |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola | 641 200 | | |
| Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola | 133 215 | 2 922 445 | 9,8 |
| **Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo** | | 2 667 780 | 9,0 |
| **Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo** | | 2 161 352 | 7,3 |
| **Pohjola-konserni** | | | |
| Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola | 1 083 067 | | |
| Pohjola-Yhtymä Oyj | 530 433 | | |
| A-Vakuutus Oy | 18 000 | 1 631 500 | 5,5 |
| **Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen** | | 1 180 800 | 4,0 |
| **Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva** | | 766 000 | 2,6 |
| **Kuntien Eläkevakuutus** | | 645 796 | 2,2 |
| **YIT-Yhtymä Oyj** | | 567 500 | 1,9 |
| **LEL Työeläkekassa** | | 407 700 | 1,4 |
| **Hallintarekisteröidyt osakkeet** | | 6 574 696 | 22,1 |
| **Muut osakkeenomistajat yhteensä** | | 7 283 396 | 24,3 |
| **Yhteensä** | | **29 746 335** | **100,0** |

Tiedot perustuvat Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

## Osakkeenomistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2002

| | %-osuus omistajista | %-osuus osakkeista |
|---|---|---|
| Yritykset | 8,7 | 6,3 |
| Rahoitus- ja vakuutuslaitokset | 1,6 | 41,6 |
| Julkisyhteisöt | 1,2 | 16,7 |
| Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 3,3 | 2,9 |
| Kotitaloudet | 84,2 | 7,7 |
| Ulkomaiset omistajat | 1,0 | 24,8 |
| (josta hallintarekisteröidyt) | (0,2) | (22,1) |
| **Yhteensä** | **100,0** | **100,0** |

## Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.12.2002

| Osakkeita kpl | Omistajien lukumäärä | %-osuus omistajista | Osakemäärä% kpl | %-osuus osakkeista |
|---|---|---|---|---|
| 1 – 100 | 827 | 25,3 | 49 031 | 0,2 |
| 101 - 1 000 | 1 832 | 56,0 | 763 828 | 2,6 |
| 1 001 - 10 000 | 494 | 15,1 | 1 529 617 | 5,1 |
| 10 001 - 100 000 | 89 | 2,7 | 2 759 479 | 9,3 |
| 100 001 - 1 000 000 | 22 | 0,7 | 7 165 847 | 24,1 |
| 1 000 001 - 10 000 000 | 7 | 0,2 | 17 478 533 | 58,7 |
| **Yhteensä** | **3 271** | **100,0** | **29 746 335** | **100,0** |

96

# Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

Konsernitaseen 31.12.2002 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 240 917 000 euroa. Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseen 31.12.2002 mukaan on 169 441 970,37 euroa, josta

| | |
|---|---|
| – voittovarat edellisiltä tilikausilta | 149 638 325,87 |
| – tilikauden voitto | 19 803 644,50 |
| | 169 441 970,37 |

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voittovarat käytetään seuraavasti:

| | |
|---|---|
| – Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 45 % nimellisarvosta eli 0,90 euroa osakkeelta | 26 260 951,50 |
| – Voittovarojen tilille jätetään | 143 181 018,87 |
| | 169 441 970,37 |

Helsingissä 12. helmikuuta 2003

**Ilkka Brotherus**
puheenjohtaja
**Eino Halonen**
**Teuvo Salminen**
**Asmo Kalpala**
varapuheenjohtaja
**Mikko Kivimäki**
**Reino Hanhinen**
toimitusjohtaja

# Tilintarkastuskertomus

**YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2002. 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 konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2003

**PricewaterhouseCoopers Oy**
**KHT-yhteisö**
**Pekka Nikula**
KHT

# Sijoitusanalyytikot



Ainakin alla mainitut analyytikot ovat YIT:n tietojen mukaan vuoden 2002 aikana tehneet sijoitusanalyysejä YIT:stä:

| Yhtiö | Analyytikko | Puhelin | Sähköposti |
|---|---|---|---|
| Aktia Securities | Sabah Samaletdin | 010 247 6412 | sabah.samaletdin@aktia.fi |
| Alfred Berg AB | Christian Roos | +46 8723 5908 | christian.roos@alfredberg.se |
| D. Carnegie AB, Finland Branch | Raoul Konnos | (09) 6187 1233 | raoul.konnos@carnegie.fi |
| Conventum Pankkiiriliike Oy | Tuomas Hirvonen | (09) 2312 3322 | tuomas.hirvonen@conventum.fi |
| Deutsche Bank | David Hallden | +46 8463 5515 | david.hallden@db.com |
| Enskilda Securities AB | Tommy Ilmoni | (09) 6162 8720 | tommy.ilmoni@enskilda.se |
| Evli Securities | Janne Sarvikivi | (09) 4766 9176 | janne.sarvikivi@evli.com |
| FIM Pankkiiriliike Oy | Jari Westerberg | (09) 6134 6217 | jari.westerberg@fim.com |
| Handelsbanken Securities | Marko Saastamoinen | 010 444 2753 | marko.saastamoinen@handelsbanken.se |
| Impivaara Securities Ltd | Jeffery Roberts | +44 20 7284 3937 | impivaara@pomor.com |
| Mandatum Pankkiiriliike Oy | Esa Hirvonen | 010 236 4852 | esa.hirvonen@mandatum.fi |
| Nordea Securities | Juha Iso-Herttua | (09) 369 49429 | juha.iso-herttua@nordeasecurities.com |
| Nordic Partners Inc. | Henrik Ullner | +1 212 829 4200 | henrik.ullner@nordicpartners.com |
| Opstock Oy | Henri Parkkinen | (09) 404 4409 | henri.parkkinen@oko.fi |

98

# Keskeisimmät pörssitiedotteet

**14.2. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2001**
Konsernin liikevaihto kasvoi 31 prosenttia ja liikevoitto 11 prosenttia. Osakekohtainen tulos nousi 2,14 euroon. Osingoksi ehdotettiin 0,85 euroa osakkeelta.

**7.3. Yhtiökokouksen päätökset**
Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille. Osinkoa päätettiin maksaa 0,85 euroa osakkeelta. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi. Lisäksi yhtiökokous päätti omien osakkeiden hankkimisesta ja valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta. Yhtiökokous päätti myös C ja D optio-oikeuksien antamisesta merkittäviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille.

**13.3. Ilkka Brotherus hallituksen puheenjohtajaksi**
Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Asmo Kalpalan.

**24.4. YIT ostaa Soneralta Primatelin**
YIT ilmoitti ostavansa Soneralta tietoliikenneverkkoja rakentavan ja ylläpitävän Primatel Oy:n koko osakekannan. Primatel täydentää YIT:n palveluketjua ja siitä muodostetaan oma alakonserninsa. Kaupan voimaanastuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää.

**3.5. Osavuosikatsaus tammi-maaliskuu 2002**
Liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 9 prosenttia. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli edellisen vuoden tasoa. Konserniverokeskuksen vuodelta 1997 määräämä 10,9 miljoonan euron jälkivero otettiin kokonaisuudessaan huomioon katsauskauden tuloksessa. YIT valitti veropäätöksestä.

**16.5. Kilpailuvirasto hyväksyi Primatelin oston**
Kilpailuvirasto hyväksyi yrityskaupan, jolla YIT osti Primatelin koko osakekannan.

**21.5. Urakkasopimus Pietarin jätevedenpuhdistamosta**
YIT:n, NCC:n ja Skanskan perustama projektiyhtiö allekirjoitti urakkasopimuksen Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon toteuttamisesta.

**31.5. YIT:n Primatel-kauppa toteutui**
Yrityskauppa toteutui ja YIT maksoi lopullisen kauppasumman 33,7 miljoonaa euroa. YIT Primatel Oy liitettiin YIT-konserniin 1.6.2002.

**2.8. Osavuosikatsaus tammi-kesäkuu 2002**
Liikevaihto oli 7 prosenttia suurempi kuin edellisen vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli edellisvuotisella tasolla. Tilauskanta kauden lopussa oli lähes neljänneksen edellisvuotista suurempi.

**2.8. YIT Rakennusteollisuudesta Muihin palveluihin**
YIT pyysi Helsingin Pörssiä siirtämään osakkeensa Rakennusteollisuus-toimialaryhmästä ryhmään Muut palvelut. Siirto tapahtui 12.8.2002.

**2.9. YIT rakentamaan Tilkan asuntoaluetta**
YIT rakentaa Tilkan alueelle Helsinkiin noin 300 asuntoa käsittävän korkeatasoisen asuinalueen.

**1.11. Osavuosikatsaus tammi-syyskuu 2002**
Liikevaihto oli 8 prosenttia suurempi kuin edellisenä vuonna. Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä oli 4 prosenttia edellisvuotista suurempi.

**31.12. Oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n valituksen**
Konserniverokeskuksen verotuksen oikaisulautakunta hyväksyi YIT:n oikaisuvaatimuksen, joka koski vuodelta 1997 määrättyä 10,9 miljoonan euron jälkiveroa.

# Hallinnointiperiaatteet

YIT-konsernin hallinto perustuu osakeyhtiölakiin sekä konsernin emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Johtamisen järjestelyissä noudatetaan Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työantajain Keskusliiton (TT) antamaa soveltamisohjetta julkisten osakeyhtiöiden hallinnoinnista.

## Yhtiökokous

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä ja se päättää mm. seuraavista asioista:

- 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
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus
- optio-oikeuksien myöntäminen.

## Hallitus

Konsernin toimintaa ohjaa ja valvoo emoyhtiön hallitus. Se vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Vuonna 2000 vahvistettujen työskentelyperiaatteiden mukaisesti hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista. Sellaisia ovat mm.:

- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- konsernin toiminnallinen rakenne
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- toimitusjohtajan valinta ja hänen palkastaan ja muista eduistaan sopiminen.

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä. Vuoden 2002 lopussa hallituksessa oli kuusi jäsentä (ks. sivu 102). Emoyhtiön toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kaikki jäsenet ovat konsernin ulkopuolelta. Jäsenten toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on täyttänyt 67 vuotta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2002 hallitus kokoontui 11 kertaa.



## Toimitusjohtaja

Emoyhtiön toimitusjohtaja johtaa konsernin liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hän toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä tärkeimpien tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 1987 lähtien toiminut Reino Hanhinen, joka 1.6.2000 nimitettiin myös konsernijohtajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena toimii varatoimitusjohtaja Esko Mäkelä.

## Konsernin johtoryhmä

Konsernin strategista suunnittelua valmistelee ja koordinoi kuukausittain kokoontuva konsernin johtoryhmä. Sen keskeisiin tehtäviin kuuluvat mm. vuosisuunnittelun ja merkittävien yrityskauppojen valmistelu sekä konsernin sisäisen yhteistoiminnan, yrityskulttuurin ja yrityskuvan kehittäminen.

Johtoryhmään kuuluvat konsernijohtajan ja emoyhtiön varatoimitusjohtajan lisäksi YIT Rakennus Oy:n, YIT Installaatiot Oy:n ja YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajat sekä konsernin yrityssuunnittelujohtaja ja viestintäjohtaja.

## Liiketoiminnan organisointi

Konsernin liiketoiminta on jaettu kolmeen emoyhtiön täysin omistamaan tytäryhtiöön YIT Rakennus Oy:öön, YIT Installaatiot Oy:öön ja YIT Primatel Oy:öön, jotka kukin muodostavat oman alakonserninsa. Näissä kolmessa yhtiössä hallituksen puheenjohtajana toimii konsernijohtaja. Jäseninä ovat emoyhtiön varatoimitusjohtaja sekä kunkin tytäryhtiön toimitusjohtaja ja pääsääntöisesti liiketoimintaryhmien johtajat. Vuonna 2002 YIT Rakennus Oy:n ja YIT Installaatiot Oy:n hallitukset kokoontuivat 11 kertaa ja kesäkuussa konserniin liitetyn YIT Primatel Oy:n hallitus 6 kertaa.

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

## Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajille ja varatoimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot konsernissa vuonna 2002 olivat 3 653 tuhatta euroa. Emoyhtiön toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan palkat ja palkkiot olivat 762 tuhatta euroa, josta tulospalkkioiden osuus oli 128 tuhatta euroa. Konsernin ulkopuolisille emoyhtiön hallituksen jäsenille palkkioita maksettiin yhteensä 92 tuhatta euroa. YIT:n henkilöstöön kuuluville tytäryhtiöiden hallitusten jäsenille ei maksettu erillisiä palkkioita hallitustyöskentelystä.

## Tilintarkastaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kevään 2002 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö Pricewaterhouse-Coopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2002 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Pekka Nikula, KHT.

## Yhtiön sisäpiiri

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

Asemansa perusteella lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja sekä päävastuullinen tilintarkastaja. Tehtäviensä perusteella määrättyjä sisäpiiriläisiä ovat mm. konsernin johtoryhmän jäsenet, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta, viestinnästä ja sijoittajasuhteista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvään sisäpiiriin kuuluvat YIT Rakennus Oy:n, YIT Installaatiot Oy:n ja YIT Primatel Oy:n hallituksen jäsenet. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 40 henkilöä.



# Hallitus ja tilintarkastaja

*Ilkka Brotherus*



*Asmo Kalpala*



*Eino Halonen*



*Reino Hanhinen*



*Mikko Kivimäki*



*Teuvo Salminen*



## Hallitus

**Puheenjohtaja**

**Ilkka Brotherus**, s. 1951, kauppatieteiden maisteri,
YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998 - 2000,
hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja puheenjohtaja vuodesta 2002.
Sinituote Oy:n toimitusjohtaja, Amer-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen.
368 800 YIT:n osaketta.

**Varapuheenjohtaja**

**Asmo Kalpala**, s. 1950, kauppatieteiden maisteri,
YIT:n hallituksen jäsen 1984 - 1990,
YIT:n hallintoneuvoston puheenjohtaja ja jäsen 1990 - 2000 ja
hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2000.
Tapiola-yhtiöiden pääjohtaja ja hallitusten puheenjohtaja,
M-real Oyj:n hallituksen jäsen.
Ei omista YIT:n osakkeita.

**Jäsenet**

**Eino Halonen**, s. 1949, ekonomi,
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000.
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen ja Vakuutusosakeyhtiö
Suomen toimitusjohtaja,
Pohjola-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen.
Ei omista YIT:n osakkeita.

**Reino Hanhinen**, s. 1943, diplomi-insinööri, vuorineuvos,
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 ja puheenjohtaja 1989 - 2000.
YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja 2000 lähtien.
43 692 YIT:n osaketta ja 45 000 kappaletta vuoden 1998 ja
16 080 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Mikko Kivimäki**, s. 1939, varatuomari, vuorineuvos,
YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1990 - 2000 ja hallituksen jäsen vuodesta 2000.
Rautaruukki Oyj:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen,
Metso Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja.
Ei omista YIT:n osakkeita.

**Teuvo Salminen**, s. 1954, kauppatieteiden maisteri
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001.
Jaakko Pöyry Group Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen,
Capman Oyj:n hallituksen jäsen.
3 400 YIT:n osaketta.

Hallituksen sihteerinä toimii varatoimitusjohtaja **Esko Mäkelä**.

## Tilintarkastaja

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

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 2.1.2003. Luvut sisältävät omat,
alaikäisten lasten ja määräysvaltayhteisöjen omistukset. Kuukausittain
päivittyvät omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n kotisivuilla.

# Konsernin johtoryhmä



**Puheenjohtaja**

**Reino Hanhinen**, s. 1943, diplomi-insinööri, vuorineuvos,
YIT:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konsernijohtaja 2000 lähtien,
konsernin palveluksessa vuodesta 1968,
43 692 YIT:n osaketta ja 45 000 kappaletta vuoden 1998 ja
16 080 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Varapuheenjohtaja**

**Esko Mäkelä**, s. 1943, diplomi-insinööri, MBA,
YIT:n varatoimitusjohtaja vuodesta 1987,
vastuualueena konsernin hallinto- ja talousasiat,
konsernin palveluksessa vuodesta 1965,
26 050 YIT:n osaketta ja 15 000 kappaletta vuoden 1998 ja
8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Jäsenet**

**Ilpo Jalasjoki**, s. 1951, diplomi-insinööri,
YIT Rakennus Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2000,
konsernin palveluksessa vuodesta 1987,
2 000 YIT:n osaketta ja 15 000 kappaletta vuoden 1998 ja
8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Hannu Leinonen**, s. 1962, diplomi-insinööri,
YIT Primatel Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2001 (aiemmin Primatel Oy),
konsernin palveluksessa vuodesta 2002.
Ei omista YIT:n osakkeita. 5 000 kappaletta vuoden 1998 ja
4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Veikko Myllyperkiö**, s. 1946, valtiotieteen maisteri,
YIT:n viestintäjohtaja, konsernin palveluksessa vuodesta 2001.
Ei omista YIT:n osakkeita. 10 000 kappaletta vuoden 1998 ja
4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Juhani Pitkäkoski**, s. 1958, oikeustieteen kandidaatti,
YIT Installaatiot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2001,
konsernin palveluksessa vuodesta 1988.
Ei omista YIT:n osakkeita. 17 000 kappaletta vuoden 1998 ja
8 040 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

**Sakari Toikkanen**, s. 1967, tekniikan lisensiaatti,
YIT:n yrityssuunnittelujohtaja,
konsernin palveluksessa vuodesta 1997.
Ei omista YIT:n osakkeita. 7 500 kappaletta vuoden 1998 ja
4 830 kappaletta vuoden 2002 optio-oikeuksia.

Konsernin johtoryhmän sihteerinä toimii henkilöstöjohtaja **Antero Saarilahti**.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot 2.1.2003. Kuukausittain päivittyvät
omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n kotisivuilla.



*Reino Hanhinen*



*Esko Mäkelä*



**Ilpo Jalasjoki**



*Hannu Leinonen*



*Veikko Myllyperkiö*



*Juhani Pitkäkoski*



*Sakari Toikkanen*

# YIT-konsernin organisaatio

## YIT-Yhtymä Oyj Konsernijohtaja *Reino Hanhinen*

**Konserniviestintä**
*Veikko Myllyperkiö*
**Yrityssuunnittelu**
*Sakari Toikkanen*

**Konsernipalvelut** Varatoimitusjohtaja *Esko Mäkelä*

**Henkilöstöasiat**
*Antero Saarilahti*
**Lakiasiat**
*Jorma Liisanantti*

**Rahoitus**
*Jaakko Mäkynen*
**Laskenta**
*Leila Vanhanen*

**YIT Tietotekniikka Oy**
*Reino Myllymäki*
**Toimistopalvelut**
*Oiva Siltanen*

**YIT Kalusto Oy**
*Kimmo Karppanen*
**Sijoittajasuhteet**
*Petra Thorén*

## YIT Rakennus Oy Toimitusjohtaja *Ilpo Jalasjoki*

**Kehitys ja markkinointi**
*Juha Kostiainen*
**Talous**
*Tenho Nissinen*

### ASUNTORAKENTAMINEN *Jouko Kemppinen*

**Kerrostalot Pääkaupunkiseutu**
*Jouko Kemppinen*

**Pientalot Pääkaupunkiseutu**
*Petri Suuperko*

**Asuintalot Uusimaa**
*Jouni Forsman*

**Rakennustoimisto Tolonen Oy**
*Ilkka Jahkonen*

### TALONRAKENNUS *Timo Lehmus*

**Lounais-Suomi**
*Pasi Suutari*
**Tampereen alue**
*Antti Varpe*

**Kaakkois-Suomi**
*Jukka Pohjola*
**Jyväskylän alue**
*Mikko Räty*

**Pohjanmaa**
*Timo Ketola*
**Itä-Suomi**
*Ilkka Kääriäinen*

**Oulun alue**
*Kari Kauniskangas*
**Lappi**
*Juhani Ylitolonen*

### KIINTEISTÖPALVELUT *Saku Sipola*

**Hanke- ja toimitila-palvelut**
*Seppo Martikainen*

**Toimitilarakentamis-palvelut**
*Matti Schultz*

**Korjausrakentamis-palvelut**
*Matti Koskela*

**YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy**
*Pekka Pöykkö*

### INFRAPALVELUT Juhani Kuusisto

**Maarakennus ja liikenneväylät**
*Marko Heino*

**Alueelliset infra-palvelut**
*Jari Kaukonen*

**Infratilat ja hankekehitys**
*Heikki K. Hannukkala*

**Kunnossapito**
*Pekka Liisanantti*

### KANSAINVÄLINEN TOIMINTA *Mikko Rekola*

**Markkinointi- ja tekniset palvelut, erikoisprojektit**
*Markku Ukkola*

**Moskova ja Keski-Venäjä**
*Hannu Ikävalko*
**Pietari ja Luoteis-Venäjä**
*Juha Vättö*

**Viro ja Latvia**
*Tiit Kuuli*
**Liettua**
*Antanas Butkus*

**Vesi- ja ympäristötekniikka YIT Environment Oy**
*Juha Varpula*
**Makroflex**
*Olavi Eloranta*

## YIT Installaatiot Oy Toimitusjohtaja *Juhani Pitkäkoski*

**Varatoimitusjohtaja**
*Christer Nyström*
**Kehitys**
*Marko Oinas*
**Talous**
*Simo-Pekka Niemi*

### KIINTEISTÖTEKNIIKKA *Pekka Hämäläinen*

**YIT Huber Oy**
*Pekka Hämäläinen*

**YIT Safetytec Oy**
*Jyrki Isotalo*

### TEOLLISUUDEN INVESTOINTIPALVELUT *Raimo Poutiainen*

**YIT Industria Oy**
*Raimo Poutiainen*

### TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITOPALVELUT *Juha Moisio*

**YIT Service Oy**
*Juha Moisio*

### SKANDINAVIA *Kari Kallio*

**Calor AB**
*Kari Kallio*

**YIT Industrier AS**

## YIT Primatel Oy Toimitusjohtaja *Hannu Leinonen*

**Yrityssuunnittelu ja viestintä**
*Matti Kärkkäinen*
**Talous**
*Tuula Haataja*

### TELEVERKOT *Hannu Lehtinen*

### MOBIILIVERKOT *Antti Nurminen*

### KIINTEISTÖVERKOT *Tapio Peltonen*

### ERILLISLIIKETOIMINTA *Reijo Kananen*

## YIT-Yhtymä Oyj

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI, puhelin 020 433 111, faksi 020 433 3700
E-mail etunimi.sukunimi@yit.fi Internet www.yit.fi Y-tunnus 0112650-2

## YIT Rakennus Oy

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

**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

**Rakennustoimisto Tolonen Oy**
Raatihuoneenkatu 17
13100 HÄMEENLINNA
Puhelin 020 433 6000
Faksi 020 433 6050

**TALONRAKENNUS**

PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3736

**KIINTEISTÖPALVELUT**

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

**YIT Rapido Kiinteistöpalvelut Oy**
PL 36 (Mäkitorpantie 3 b)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 2459

**INFRAPALVELUT**

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3706

**KANSAINVÄLINEN TOIMINTA**

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

**AS FKSM**
Pärnu mnt. 105
EE-11312 TALLINNA, VIRO
Puhelin +372 6 65 2100
Faksi +372 6 65 2101
E-mail
fksm@fksm.ee
Internet www.fksm.ee

**SIA FKSM**
K. Ulmana gatve 2
LV-1004 RIIKA, LATVIA
Tel. +371 7 606 900
Fax +371 7 606 901
E-mail fksm@fksm.lv
Internet www.fksm.ee

**AB Kausta**
Naglio g. 4a,
LT-3014 KAUNAS, LIETTUA
Puhelin +370 37 452 348
Faksi +370 37 452 212
E-mail kausta@kausta.lt
Internet www.kausta.lt

**Moskovan toimisto**
Srednij Tishinskij pereulok, 28/1
RU-123557 MOSKOVA, VENÄJÄ
Puhelin +7 095 777 37 08
Faksi +7 095 777 37 10
E-mail post@yit.ru

**ZAO Lentek**
Primorsky pr., 52
RU-197374 PIETARI, VENÄJÄ
Puhelin (09) 4242 8261
Faksi (09) 4242 8263
E-mail post@lentek.ru
Internet www.lentek.ru

**YIT Environment Oy**
PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 2066

**Makroflex**
PL 36 (Panuntie 6)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3737
E-mail
makroflex@makroflex.fi
Internet www.makroflex.com

## YIT Installaatiot Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3 B),
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3502

**KIINTEISTÖTEKNIIKKA**

**YIT Huber Oy**
PL 111 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3840

**YIT Safetytec Oy**
PL 82 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3824

**TEOLLISUUDEN INVESTOINTIPALVELUT**

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

**TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITOPALVELUT**

**YIT Service Oy**
PL 54 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 VANTAA
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3876

**Oy Botnia Mill Service Ab**
PL 54 (Robert Huberin tie 3 A)
01511 Vantaa
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3876
Internet www.botniamillservice.fi

**SKANDINAVIA**

**Calor AB**
Box 1810 (Armégatan 40)
SE-171 22 SOLNA, RUOTSI
Puhelin +46 8 705 32 00
Faksi +46 8 735 69 07
E-mail etunimi.sukunimi@calor.se
Internet www.calor.se

**YIT Industrier AS**
Litlås Industriområde
NO-5954 MONGSTAD, NORJA
Puhelin +47 56 16 74 00
Faksi +47 56 16 99 30
E-mail
etunimi.sukunimi@yit.no

## YIT Primatel Oy

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

Toimipaikat:

**YIT Primatel Oy**
PL 101 (Vetokuja 4)
01611 VANTAA
Puhelin 020 43 3111
Faksi 020 43 33396

**YIT Primatel Oy**
PL 76 (Kanervistontie 46)
45101 KOUVOLA
Puhelin 020 43 3111
Faksi 020 43 30399

**YIT Primatel Oy**
PL 3311 (Itkonniemenkatu 9)
70501 KUOPIO
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 0108

**YIT Primatel Oy**
PL 43 (Vehkakatu 4)
40101 Jyväskylä
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 7740

**YIT Primatel Oy**
PL 822 (Rantatie 27)
33101 TAMPERE
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 0477

**YIT Primatel Oy**
PL 309 (Taka-Lyötynkatu 4)
90101 OULU
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 6665



**Asuminen | Työmpäristöt | Julkisyhteisöt | Teollisuus | Tietoliikenne**

Tehdään se yhdessä on lupauksemme ja viestimme siitä, että olemme mukana tekemässä parempaa elinympäristöä ihmiselle.



**Toimitus**
**YIT-Yhtymä Oyj**
**Konserniviestintä**
**2/2003**

**Paino:**
**Erweko Painotuote Oy**

**Paperit:**
**kannet: Galerie Art Silk 300 g/m2**
**sisus 1: Galerie Art Silk 130 g/m2**
**sisus 2: Lenza-Top 90 g/m2**

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