

# Årsredovisning 2004



# Innehåll

<b>3</b>	<b>Information till aktieägarna och övriga investerare</b>
<b>4</b>	<b>YIT i korthet</b>
<b>5</b>	<b>År 2004 i korthet</b>
<b>6</b>	<b>Segmenten i korthet</b>
<b>8</b>	<b>Översikt av koncernchefen</b>
<b>10</b>	<b>Strategi</b>
<b>12</b>	<b>Koncernsynergi</b>
<b>14</b>	<b>Marknadsutsikter</b>
<b>18</b>	<b>Samhällsansvar</b>
<b>28</b>	<b>Fastighetstekniska tjänster</b>
<b>36</b>	<b>Byggtjänster</b>
<b>44</b>	<b>Tjänster för industrin</b>
<b>50</b>	<b>Datakomtjänster</b>
<b>55</b>	<b>Bokslut 2004</b>
<b>55</b>	Styrelsens förvaltningsberättelse
<b>65</b>	Resultaträkning
<b>66</b>	Balansräkning
<b>68</b>	Finansieringsanalys
<b>69</b>	Redovisningsprinciper för bokslutet
<b>70</b>	Finansiell riskhantering
<b>71</b>	Formler för beräkning av nyckeltal
<b>72</b>	Riskhantering
<b>74</b>	Tioårsöversikt 1995–2004
<b>76</b>	Noter och kommentarer till resultaträkningen
<b>79</b>	Noter och kommentarer till balansräkningen
<b>92</b>	Aktie och aktieägare
<b>97</b>	Styrelsens förslag till vinstdisposition
<b>97</b>	Revisionsberättelse
<b>98</b>	<b>Förvaltnings- och ledningsprinciper</b>
<b>102</b>	<b>Styrelse</b>
<b>103</b>	<b>Koncernens ledningsgrupp</b>
<b>104</b>	<b>Revisor</b>
<b>105</b>	<b>IR-principer</b>
<b>106</b>	<b>Investeringsanalytiker</b>
<b>107</b>	<b>De viktigaste börsmeddelandena år 2004</b>
<b>108</b>	<b>Termer</b>
<b>109</b>	<b>YIT-koncernens organisation</b>
<b>110</b>	<b>Kontaktuppgifter</b>

# Information till aktieägarna och övriga investerare

## **Bolagsstämma**

YIT Corporation Abp håller ordinarie bolagsstämma torsdagen den 16 mars 2005 kl. 15.00 (finsk tid) i Finlandiahuset, Mannerheimvägen 13 e, 00100 Helsingfors. Rätt att delta i stämman har alla aktieägare som senast den 4 mars 2005 varit antecknade som aktieägare i den aktieägarförteckning som handhavs av Finlands Värdepapperscentral Ab.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall anmäla sin avsikt senast den 11 mars 2005 före kl. 16.00. Detta kan ske antingen per telefon till numret +358 20 433 2257 eller +358 20 433 2453, alternativt med e-post: liisa.nordberg@yit.fi eller pirrko.pesonen@yit.fi. Per brev kan anmälan ske under adress YIT Corporation Abp, Marja Salo, PB 36, FI-00621 Helsingfors, Finland. I samband med anmälan bör meddelas vilka ev. fullmakter som kommer att utnyttjas; fullmakterna skickas till den nämnda adressen så att de är framme före anmälningstidens utgång.

**Styrelsen föreslår inför bolagsstämman att utdelningen för år 2004 är 0,70 euro/aktie.**

## **Utdelning**

Styrelsen föreslår inför bolagsstämman att utdelningen för år 2004 är 0,70 euro/aktie. Rätt till utdelning har aktieägare som på avstämningsdagen den 21 mars 2005 antecknats som aktieägare i den aktieägarförteckning som handhavs av Finlands Värdepapperscentral Ab. Styrelsen föreslår att utdelningen skall utbetalas den 30 mars 2005.

## **Ekonomisk information år 2005**

YIT Corporation Abp ger ut en bokslutsbulletin för år 2004 den 15 februari 2005. Årsredovisningen utkommer vecka 10/2005. Delårsrapporterna ges ut enligt följande (finsk tid):

Delårsrapport för januari-mars	4 maj 2005 kl. 8.00
Delårsrapport för januari-juni	5 augusti 2005 kl. 8.00
Delårsrapport för januari-september	4 november 2005 kl. 8.00

Årsredovisningen, delårsrapporterna och börsmeddelandena utges på finska, svenska och engelska. De finns tillgängliga på YIT:s webbplats [www.yit.fi](http://www.yit.fi). På webbplatsen finns det också möjlighet för intresserade att skriva in sig på distributionslistan för den ekonomiska informationen.

## **Utskrifter av de ekonomiska översikterna kan rekvideras genom YIT:s koncerninformation:**

YIT Corporation Abp, Koncerninformationen, PB 36, FI-00621 Helsingfors, Finland  
e-post: [tuula.niinikoski@yit.fi](mailto:tuula.niinikoski@yit.fi)  
fax +358 20 433 3746

## **Adressändringar**

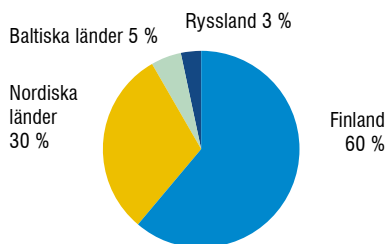
En tryckt årsredovisning postas till samtliga aktieägare, enligt den aktieägarförteckning som handhavs av Värdepapperscentralen. För registrering av ev. adressändringar ombedes aktieägarna kontakta den bank som förvaltar värdepapperskontot (VPC-konto). Om värdepapperskontot handhavs av Finlands Värdepapperscentral Ab sker ändringsanmälan under adress Finlands Värdepapperscentral Ab, PB 110, FI-00131 Helsingfors, Finland.



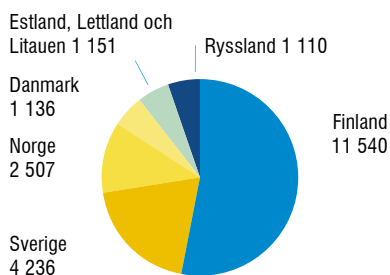
## YIT bygger upp en bra livsmiljö för människor



Omsättning per land 2004



Antalet anställda per land 2004-12-31



YIT är Nordens ledande serviceföretag inom uppbyggandet och underhållet av de tekniska grundförutsättningarna för moderna miljöer. Vi har en lokal närvaro för att bygga upp en bra livsmiljö i åtta länder i norra Europa. Det gör vi i samarbete med våra partners och med kunderna. Vi erbjuder investerings- och underhållstjänster i fastighets- och byggbranschen, likaså tjänster för industrin och för datanätbranschen.

År 2004 hade YIT en omsättning på 3,0 miljarder euro och rörelsevinsten var 135 miljoner euro. Koncernen har omkring 22 000 anställda, i fyra nordiska länder, i de baltiska länderna samt i Ryssland.

Vår affärsidé är att hjälpa våra kunder att investera lönsamt och att bibehålla investeringarnas värde på en hög nivå. Vårt serviceutbud täcker projektens hela livscykel, från planering och byggande till underhåll och utveckling. Vi bygger upp vårt sätt att verka enligt principen att den bästa servicen sker i form av samarbete.

YIT-koncernen har rötter som sträcker sig till 1912, när Allmänna Ingenjörbyrå grundade ett kontor i storfurstendömet Finland. Lång erfarenhet, god behärskning av modern teknologi och ett gediget yrkeskunnande bland de anställda - det är byggstena i vår expertis.

YIT-aktien noteras på Helsingfors fondbörs, på huvudlistan i sektorn Övriga tjänster.

### Uppgift

YIT:s uppgift är att bygga och upprätthålla en bra livsmiljö för människorna.

### Affärsidé

YIT hjälper sina kunder att göra lönsamma investeringar och att bibehålla investeringarnas värde.

## Resultatet för år 2004 det bästa någonsin

År 2004 steg YIT:s omsättning, resultatet före skatt och orderstocken till de högsta värdena någonsin. Omsättningen ökade med 27 procent och översteg gränsen 3 miljarder euro. Service- och underhållsuppdragens andel steg till en tredjedel av hela omsättningen. Årsresultatet före skatt ökade med 40 procent på ett år och uppgick till 118 miljoner euro. Orderstockens värde steg till 1,6 miljarder euro.

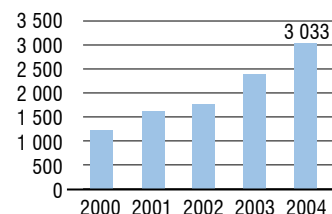
Fastighetstekniska tjänster återgick efter en lyckad integrationsfas till normal verksamhet i alla länder; resultatutvecklingen vände uppåt och blev positiv. Bostadsproduktionen i Ryssland, Estland, Lettland och Litauen växte kraftigt. I Finland stabiliserades bostadsproduktionen på god nivå och Byggtjänster gjorde totalt sett ett gott resultat. Tjänster för industrin fördubblade sin orderstock. Datakomptjänsters kostnadseffektivitet gav tillsammans med den starka ökningen av uppdrag av bredbandsinstallationer ett gott resultat.

Nyckeltal	2004	2003
Omsättning, M€	<b>3 033,4</b>	2 389,7
-förändring från föregående år, %	<b>26,9</b>	35,5
Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA), M€	<b>165,7</b>	118,7
Rörelsevinst (EBIT), M€	<b>135,1</b>	98,6
-i procent av omsättningen, %	<b>4,5</b>	4,1
Vinst före extraordinära poster och skatter, M€	<b>118,2</b>	84,4
Räkenskapsperiodens vinst, M€	<b>84,0</b>	48,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	<b>19,6</b>	16,8
Avkastning på eget kapital, %	<b>19,6</b>	12,5
Kassaflöde från rörelsen, M€	<b>35,4</b>	97,6
Räntebärande nettoskuld, M€	<b>226,6</b>	204,4
Soliditet, %	<b>31,1</b>	28,3
Skuldsättningsgrad, %	<b>49,2</b>	49,6
Resultat/aktie, euro	<b>1,37</b>	0,82**)
Eget kapital/aktie, euro	<b>7,46</b>	6,69**)
Dividend/aktie, euro	<b>0,70*)</b>	0,60**)
Aktiens kurs den 31 dec., euro	<b>18,36</b>	13,45**)
Marknadsvärde den 31 dec., M€	<b>1 125,3</b>	821,1
Bruttoinvesteringar, M€	<b>31,0</b>	232,9
Orderstock den 31 dec., M€	<b>1 604,9</b>	1 490,1
Antal anställda den 31 dec.	<b>21 680</b>	21 939

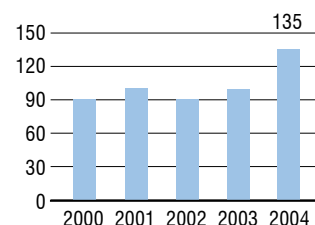
\*) Styrelsens förslag

\*\*) Siffrorna har ändrat att motsvara den nuvarande dubbla antalet aktier.

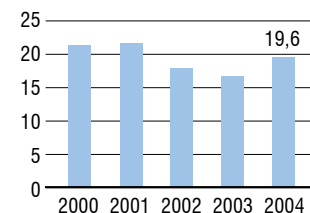
Omsättning, M€



Rörelsevinst, M€



Avkastning på sysselsatt kapital, %

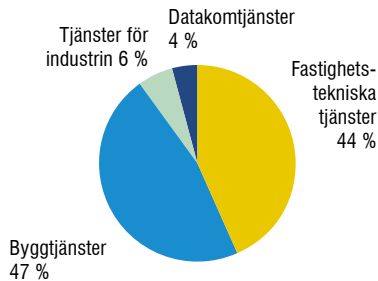


Valutakurser 2004-12-31

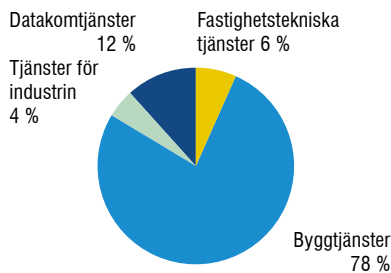
	2004	2003
1 EUR = USD	<b>1,3621</b>	1,2630
GBP	<b>0,70505</b>	0,7048
SEK	<b>9,0206</b>	9,08
NOK	<b>8,2365</b>	8,4141
DKK	<b>7,4388</b>	7,4450
EEK	<b>15,6466</b>	15,6466
LVL	<b>0,6979</b>	0,6725
LTL	<b>3,4528</b>	3,4524
RUB	<b>37,757</b>	36,936

## De fyra segmenten täcker grundstrukturerna i den moderna livsmiljön

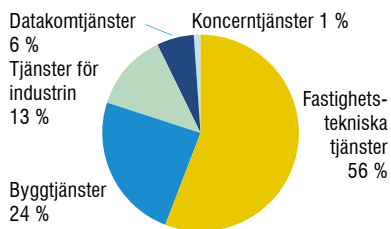
### Omsättning



### Rörelsevinst



### Anställda



### Fastighetstekniska tjänster

Segmentet Fastighetstekniska tjänster erbjuder system och tjänster för fastigheternas hela livscykel, från planering och installation till underhåll. Segmentets teknologiska kompetens omfattar el och belysning, VVS-arbeten, släckningssystem, säkerhet och passagekontroll samt automations- och audiovisuella system. Segmentet verkar i Norden, de baltiska länderna och Ryssland. YIT är marknadsledande i Norden inom fastighetstekniska tjänster.

Omsättning: 1 331,5 M€

Rörelsevinst: 9,0 M€

Antal anställda: 12 194

*Modern fastighetsteknik ger komfort och god funktion i boendet, i arbetet, på fritiden samt för industriella behov. Segmentets kunder består av fastighetsägare och -nyttjare, fastighetsservicebolag och disponenter, byggherrar och byggföretag, offentlig sektor samt handel och industri.*



### Tjänster för industrin

Segmentet erbjuder industrin investerings- och underhållstjänster. Investerings- och underhållstjänsterna täcker leveranser för rör och cistern från verkstadsprodukter till fullständiga, färdiga projekt. Till underhållstjänsterna hör såväl enstaka uppdrag som fullständiga samarbetsavtal, som innebär att YIT övertar ansvaret för en produktionsanläggnings hela underhåll och skick. YIT är i sina produktsegment Nordens största industriunderhålls- och investeringstjänsteföretag. Projektexporten vänder sig till hela världen.

Omsättning: 195,1 M€

Rörelsevinst: 6,3 M€

Antal anställda: 2 760

*Välfungerande industri håller samhällets hjul i rörelse. YIT och dess kunder har som gemensamt mål att säkerställa att industrins processer fungerar störningsfritt och produktivt. Kundkretsen för Tjänster för industrin är industriföretag av många olika slag, som skogs-, energi-, livsmedels- samt varvs- och offshoreindustrin.*



## Byggtjänster

Byggtjänster tillhandahåller tjänster och underhåll i samband med boende, arbetsmiljöer och industrilokaler, likaså infrastrukturen. Parallellt med nybyggandet består tjänsterna av renoveringar och modernisering av gamla byggnader samt byggnadstekniskt underhåll. YIT är Finlands största byggföretag. Byggtjänsterna erbjuds i Finland, Baltikum och Ryssland. Segmentets vatten- och miljötekniska tjänster ges i norra Europa samt projektvis i vissa länder i mellan- och fjärran östern.

Omsättning: 1 427,3 M€

Rörelsevinst: 109,4 M€

Antal anställda: 5 102

*Tack vare nybyggnationen och renoveringarna uppstår det moderna hem, ändamålsenliga kontors- och affärslokaler samt den infrastruktur som vi är beroende av: vägar, broar, friluftsområden. Segmentet vänder sig till bostadsköpare, fastighetsägare, placerare, byggherrar och byggare samt till den offentliga sektorn, handeln och industrin.*



YIT:s huvuduppgift är att bygga upp och upprätthålla en bra livsmiljö för människorna. Bolagets fyra segment bildar tillsammans en helhet som täcker alla de tekniska grundförutsättningarna för moderna miljöer.

## Datakomtjänster

I Datakomtjänsters utbud ingår planering, byggande, installation och underhåll av datanät, likaså givande av datatekniskt lokalstöd och leveranser av teleanslutningar och -tjänster. Segmentets tekniska expertis täcker tele- och datanät samt mobil- och myndighetsnät samt datakommunikationsnät. YIT är störst i Finland med att erbjuda installation och byggande av datakommunikationsnät. YIT sköter montering och underhåll av data- och telenät i hela Finland.

Omsättning: 127,0 M€

Rörelsevinst: 16,4 M€

Antal anställda: 1 328

*Datanäten hör till den fundamentala infrastrukturen i våra dagar. YIT:s uppgift är att bygga upp och underhålla sådana nät för att förbättra datakommunikationens tillförlitlighet och effektivitet. Segmentets kunder består av nät- och serviceoperatörer samt slutanvändare av datakomtjänster, tillverkare av kommunikationsutrustning, bolag som erbjuder datanätstjänster samt arrangörer av större evenemang.*



## Tio år av stigande utdelning

Rörelsevinsten av YIT:s operativa verksamhet var under varje kvartal av år 2004 den bästa någonsin. Helårsresultatet före skatt var 40 procent högre jämfört med år 2003. Avkastningen på sysselsatt kapital var 19,6 procent. Omsättningen steg med 27 procent och översteg tremiljardersgränsen. Orderstocken steg till det hittills högsta värdet, 1,6 miljarder euro. Orderböckernas bidragsbestånd är gott. Aktieavkastningen år 2004, med kursstegring och utdelning inräknade, var 41 procent. Styrelsen förslår nu en utdelning med 0,70 euro per aktie; om bolagsstämman godkänner detta betyder det att YIT höjer utdelningen för tionde året i följd. Vi kommer också i fortsättningen att gå in för en aktiv utdelningspolicy. Vår bedömning är att resultatet före skatt för år 2005 förbättras jämfört med år 2004.

### **YIT:s verksamhet har stabiliserats under de senaste åren**

YIT har expanderat sin verksamhet i Norden, en region som hör till de ekonomiskt och politiskt stabilaste områdena i världen, och har på hemmamarknaderna i dessa länder utökat sin kapacitet särskilt på de växande marknaderna för teknisk service, underhåll och modernisering i fastighets- och byggsektorn samt i industri- och datanätssektorn. Över 90 procent av YIT:s omsättning sker i de nordiska länderna. Stabiliteten i den nordiska verksamheten har gjort det möjligt för oss att snabbt bygga ut vår bostadsproduktion på de expansiva marknaderna i Ryssland och de baltiska länderna. Prisutvecklingen för oljan stärker köpkraften och den avsevärda flyttningsrörelsen till storstäderna i Ryssland bildar för decennier framåt en stabil bas för efterfrågan på bostäder. YIT har 44 års erfarenhet av den ryska marknaden. Vår personal på platsen är väl förtrogen med marknaden och de mekanismer som styr denna.

### **YIT:s konjunkturkänslighet har minskat**

Verksamheten inom service och underhåll utvecklas stabilt, utan att påverkas av konjunkturfluktuationerna. Andelen av detta slags verksamhet har redan stigit till 33 procent av koncernens omsättning och den utökas systematiskt. Redan nu består 56 procent av omsättningen inom Fastighetstekniska tjänster och över 69 procent av omsättningen inom Tjänster för industrin och Datakomtjänster av service- och underhållsuppdrag.

Konjunktursvängningarna infaller inte exakt samtidigt i alla länder och i alla branscher där YIT verkar. Tack vare vår lokala närvaro i åtta nordeuropeiska länder dämpas konjunkturverkningarnas effekt på koncernens omsättning och resultatutveckling.

De ekonomiska forskningsinstituten bedömer att den nationella ekonomin i de nordiska länderna i år och nästa år växer stadigt med 2-3 procent per år, omkring en procentenhet bättre än för EU. Den ekonomiska tillväxten i Ryssland, Estland, Lettland och Litauen beräknas bli omkring dubbelt så snabb som i Norden. Euroräntornas utveckling väntas förbli måttfull.

### **Den lönsamma utvecklingen fortsätter snabbare än marknadens utveckling**

Under åren 1994-2004 har YIT:s omsättning ökat med i medeltal 18,7 procent per år. Vår huvudstrategi är lönsam tillväxt på våra inbördes synergiska områden som utvecklar, bygger och underhåller den tekniska infrastrukturen i vår nordeuropeiska livsmiljö. YIT:s tillväxtmålsättning, 5-10 procent årligen, är snabbare än marknadens allmänna tillväxt. Utgångspunkterna för tillväxtstrategin är koncentration på den valda branschstrukturen, behärskad geografisk expansion i norra Europa samt utökning av service- och underhållsuppdragen. Tillväxtmålet bör nås dels genom utveckling av den nuvarande verksamheten, dels genom företagsförvärv. Exempel på lyckade förvärv under de senaste åren är köpen av Calor, Primatel och Building Systems, med de integrationsprocesser som verkstälts efter köpen.

### **Vi går in i år 2005 med den största orderstocken någonsin**

YIT:s orderstock stärktes under året och vid årets utgång var den värd 1,6 miljarder euro, en ökning med 8 procent på ett år. Orderstocken är den största någonsin i YIT:s historia och den bildar en god start på år 2005.

YIT:s segment Fastighetstekniska tjänster har efter en lyckad integrationsprocess återgått till normal affärsverksamhet i alla verksamhetsländer och resultatutvecklingen är nu ökande. Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) var under årets sista kvartal redan 4,0 procent av omsättningen, vilket ger oss skäl till optimism för år 2005. Samarbetet mellan länderna och segmenten samt överföringen av teknologisk expertis erbjuder synergipotential även i framtiden.

Resultatet för Byggtjänster var gott trots den uppbromsning av bostadshandeln som skedde under sommaren. Flyttningsrörelsen mellan olika kommuner i Finland slog år 2004 alla tiders volymrekord, prognoserna talar om moderat ränteutveckling och privathushållens intäkter ökar tack vare en inkomstpolitisk överenskommelse som fortfarande gäller i två och ett halvt år. Allt detta bildar en god grund för fortsatt efterfrågan på bostäder. Bygandet av kontor och infrastruktur har börjat öka i Finland. Bostadsproduktionen i Ryssland, Estland, Lettland och Litauen hade snabb tillväxt.

En del av kapacitet inom Tjänster för industrin kommer fortfarande att vara underutnyttjad i början av år 2005. Senare antas kapacitetsutnyttjandegraden stiga betydligt. Orderstocken fördubblades under året. I år blir det aktuellt med flera stora investeringar inom industrin och energisektorn i Norden, och dessa kommer att fortsätta under de närmaste åren.

Kostnadseffektiviteten inom Datakomtjänster i kombination med starkt ökande efterfrågan på bredbandsinstallationer gav segmentet ett gott resultat år 2004. I år kommer bredbandsbonnemang att öka ytterligare, samtidigt som installationsupp-



dragen för datanät väntas öka till följd av det stigande behovet av ökad kapacitet och modernisering.

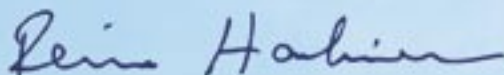
Resultatutvecklingen för YIT år 2005 står på en klart bredare bas än året innan.

### **YIT:s framgångar och stabila utveckling kommer som hittills att baseras på vår starka företagskultur**

YIT:s företagskultur, grundad på en tydlig ledningsmodell och koncernens värderingar, har med stöd av erfarenheterna från företagets långa historia systematiskt utvecklats till sin nuvarande form, från det ekonomiska saneringsprogrammet med början 1987 och genom depressionsåren i början av 1990-talet. Företagskulturen har visat sin styrka även under det målmedvetna genomförandet av tillväxtstrategin som pågått sedan år 1994. Att upprätthålla stabil och lönsam tillväxt på lång sikt är en så krävande uppgift att det inte räcker med ett stadigt ledningsgrepp med förankringar djupt inne i organisationen, utan det krävs också engagemang och resultatvilja från hela personalens sida. Våra ekonomiska nyckeltal från de senaste tio åren visar styrkan hos YIT:s företagskultur.

En av de viktigaste ingredienserna i vår företagskultur är att varenda anställd inom YIT uppskattas och belönas för goda resultat. YIT är ett internationellt arbetsdominerat företag för tekniska tjänster, som för sina framgångar är beroende av 22 000 människors yrkeskunskaper och kompetens. Uppgiften att vidareutveckla den egna kompetensen inom vårt stora internationella, mångsidiga företag leder till intressanta karriärval och möjligheter till avancemang. Kontinuerlig fortbildning inom arbetet sker med intern utbildning, med rotation mellan olika uppgifter samt med överföring av teknologi och affärskompetens mellan de olika segmenten och länderna. Vi har i flera år placerat unga lovande förmågor på ansvarsfyllda poster, i syfte att skapa en harmonisk kompetens- och åldersstruktur på alla nivåer i organisationen. Vår starka företagskultur och våra ledningsmetoder garanterar att organisationens funktionsduglighet hela tiden vidareutvecklas på lång sikt, också när vi ställs inför personförändringar och förändringar på marknaden.

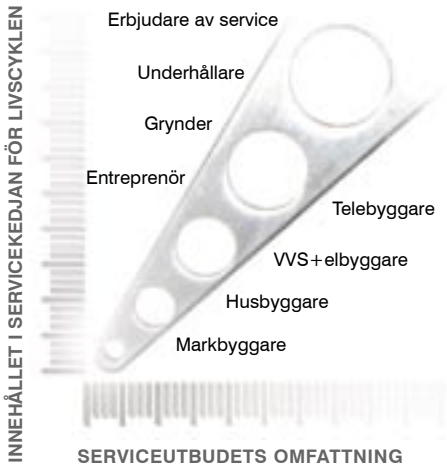
Bästa kunder, samarbetspartners och aktieägare, jag tackar Er alla för Ert förtroende för det vi gör. Jag vill också tacka alla YIT-anställda för det goda resultatet och för utmärkta insatser, till framgång för oss alla.



Reino Hanhinen  
Koncernchef



## YIT:s strategi är lönsam tillväxt



*YIT har systematiskt vidgats sitt utbud av tjänster så att det täcker projektens hela livscykel.*

YIT-koncernens huvudstrategi är lönsam tillväxt. Bolaget har inom koncernen samlat affärsområden som inriktas på uppbyggande och underhåll av moderna mänskliga livsmiljöer. Utbudet av tjänster har vidgats så att det täcker projektens hela livscykel. Koncernen har systematiskt byggt ut sina service- och underhållsfunktioner och utökat sitt geografiska täckningsområde.

Idag erbjuder YIT för fastighetsbranschen och för byggande, för industrin och för datanät tjänster som täcker projektens hela livscykel. Koncernens omsättning och antalet anställda har nästan fördubblats under de senaste två åren och YIT har nu lokal närvaro i åtta nordeuropeiska länder.

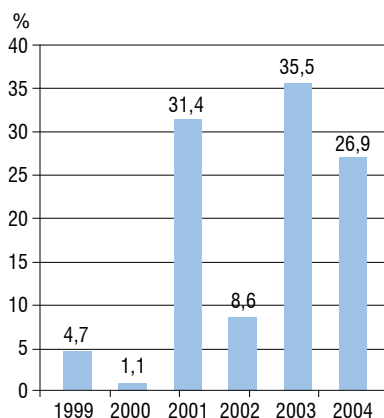
### Tillväxtnål inom alla segment

YIT har målsättningen att expandera snabbare än marknaden, med i medeltal 5-10 procent årlig tillväxt. Under strategiperioden 2005-2007 är avsikten att expandera verksamheten med såväl organisk tillväxt som potentiella företagsförvärv.

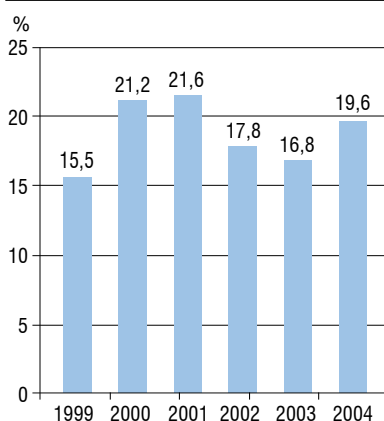
I segmentet Fastighetstekniska tjänster eftersträvar koncernen tillväxt framför allt inom underhållstjänsterna. Inom Byggtjänster skall verksamhetens tillväxt inriktas särskilt på Ryssland och Baltikum. Tjänster för industrin siktar under de närmaste åren särskilt på de nya investeringsprojekten som påbörjas i Norden samt på partnerskapsavtal för underhållet. Datakomtjänster går in för lönsam tillväxt på området för datatekniskt lokalstöd.

Den geografiska strategin går ut på att byggtjänsterna stärks i Ryssland och i de baltiska länderna, medan de fastighetstekniska tjänsterna och datakomverksamheten inriktas på hela det område där koncernen verkar.

Omsättningsökning, %



Avkastning på sysselsatt kapital, %



### Bl.a. följande omvärldsfaktorer är till stöd för lönsam tillväxt inom koncernen:

- den nordiska ekonomin utvecklas positivt
- ränteutvecklingen är måttfull
- konsumenternas tilltro till fortsatt god personlig ekonomi är stark
- i Ryssland och Baltikum utvecklas ekonomin och investeringarna i snabb takt
- människorna och affärsfunktionerna fortsätter att koncentreras till tillväxtcentra
- den offentliga sektorn tvingas till kostnadseffektivitet och produktionen av tjänster öppnas för konkurrens i Norden
- de nordiska länderna står inför betydande energi- och industriinvesteringar
- fastighetsteknikens och underhållets relativa andel av byggandet och infrastrukturen ökar
- industrin och teleoperatörerna utger i allt större omfattning underhållsuppdragen och fältoperationerna på entreprenad till utomstående företag.

### Övergripande kompetensbas skapar förutsättningar för heltäckande leveranser

YIT har på ett behärskat sätt breddat sin verksamhet, med inriktning på byggande, utveckling och underhåll av de tekniska livsmiljöerna. Till de kompetensområden som är gemensamma för alla segment hör livscykelexpertis, inriktning på byggandet i alla dess etapper samt realisering av investeringsprojekt. Helheten ger oss möjligheter att hålla ett väl täckande utbud med övergripande leveranser, förmedling av den bästa teknologiska och affärsmässiga praxisen samt utveckling av anskaffningsfunktionerna.

I all affärsverksamhet har koncernen det strategiska målet att övergå från renodlad pris konkurrens till att erbjuda avancerade projekt och tjänster som kräver bred expertis, utveckling av egna projekt, ingå strategiska samarbetsavtal samt erbjuda sådana omfattande totalleveranser som bygger på koncernsamarbete. I verksamheten betonas den service- och kvalitetskultur som tillhör livscykel tänkandet. Ny teknologi tas i bruk snabbt och innovativt.

### Livscykelstrategin ger stabilitet

YIT erbjuder service som täcker investeringarnas hela livscykel. När man vid planering och realisering av ett projekt också beaktar detta projekts hela framtid, underlättar detta för att kunna behärska kostnaderna och tjänsternas egenskaper. Livscykelstrategin skall ge bättre serviceförmåga, ökad omsättning och jämnare produktionsflöde. I Norden ökar efterfrågan på underhållstjänster snabbare än investeringarna. Den geografiska expansionen samt ökningen av service- och underhållsuppdragen verkar utjämnande på konjunkturcyklerna.

Enligt sin livscykelstrategi har YIT målmedvetet ökat underhållsfunktionernas andel av hela verksamheten. Över 56 procent av omsättningen inom Fastighetstekniska tjänster och över 69 procent av omsättningen inom såväl Tjänster för industrin som Datakomtjänster består numera av service- och underhållstjänster, som utvecklas stabilt utan att påverkas av konjunktursvängningar.

### De viktigaste operativa målen för strategiperioden

För strategiperioden 2005-2007 har YIT målet att vara:

- nordisk marknadsledare inom fastighetstekniska tjänster
- det bostadsvarumärke som ökar mest på den ryska och baltiska marknaden
- en internationaliserad leverantör av datakomtjänster
- ett företag som med bibehållen lönsamhet tar del i de industriella storprojekten
- ett företag som innovativt utvecklar tjänster för det offentliga och som marknadsför dessa
- ett företag som målmedvetet utökar sin service- och underhållsverksamhet
- det mest kända nordiska varumärket inom byggandet och underhållet av teknisk infrastruktur

Till de utvecklingsprojekt som gäller för koncernen som helhet hör anskaffningsfunktionerna, tjänster för den offentliga sektorn och stärkandet av koncernens image som serviceföretag. Vidare satsar koncernen på värning av kompetenta anställda och på utveckling av YIT:s image som god arbetsgivare. I utvecklingen av kompetensen betonas särskilt de anställdas personliga utveckling, möjligheterna till inläring i arbetet samt effektivitet i spridningen av information.

### De ekonomiska målen

YIT:s investeringsstrategiska målsättningar fastslogs år 1998. År 2002 ändrades målnivåerna i samband med en justering av strategin och på nytt år 2003 efter det stora köpet av Building Systems. En redogörelse för dessa förändringar finns på YIT:s webbplats.

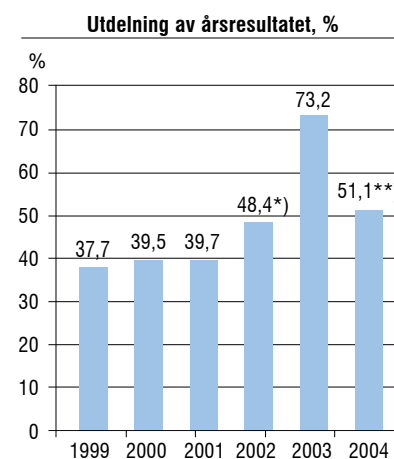
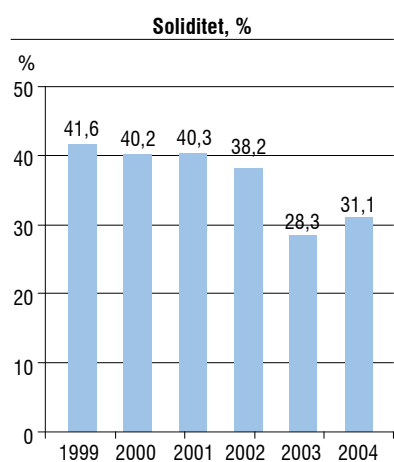
Efter företagsköpet fastställde koncernen att de ekonomiska tyngdpunktsområdena skulle vara kostnadseffektivitet och gott kassaflöde.

I september 2004 höjdes målet för avkastning på sysselsatt kapital från 18 till 20 procent medan soliditetsmålet sänktes från 40 till 35 procent.

Höjningen av den eftersträlvade avkastningen på sysselsatt kapital är avhängig av den nya branschstrukturen med dess minskade kapitalbehov och på de strategiska målen. Soliditetsmålet motsvarar bättre den risknivå som gäller för YIT:s nuvarande branschstruktur, med dess ökade andel service- och underhållsverksamhet. En närmare presentation av koncernens riskhantering ges på sida 72.

### Målen för de ekonomiska nyckeltalen för strategiperioden 2005–2007

Årlig omsättningsökning i medeltal	5–10 %
Avkastning på sysselsatt kapital	20 %
Soliditet	35 %
Utdelning i % av årsresultatet med avdrag för skatt och minoritetsandelar	30–50 %



\*) Procentvärdet uträknat utgående för resultatet per aktie, när restskatten på 10,9 miljoner euro inte beaktas.

\*\*) Styrelsens förslag

## Koncernens styrka är utbudet och kostnadseffektiviteten



*I kontorsbyggnadssektorn avslutade projekten TietoEnator Oyj:s kontor i Esbo som samarbetsprojekt.*

YIT har målmedvetet expanderat sin verksamhet, med inriktning på uppbyggande, utveckling och underhåll av den tekniska livsmiljön. En följd av förvärvet sommaren 2003 av Building Systems var att såväl bolagets tjänsteutbud som verksamhetsområdet utökades betydligt. Den stora bredden av sinsemellan stödjande funktioner ger koncernen möjlighet att erbjuda ett stort utbud av tjänster och mångsidiga totalleveranser. Expansionen ger oss ökade möjligheter att tillämpa bästa teknologiska och affärsmässiga praxis och ger oss även möjlighet att utveckla anskaffningsfunktionerna. Möjligheterna att erbjuda många olika tjänster och att utnyttja den interna effektiviteten stärks genom att funktionerna samlas i gemensamma lokaler på en och samma ort.

### **Möjligheter till omfattande totalleveranser**

Till den kompetens som är gemensam för alla segment inom YIT hör livscykeltankandet, behärskningen av byggandet i alla dess former och faser samt realiseringen av investeringsprojekt. De operativa områden som tillkommit i och med köpet av Building Systems utgjorde ett komplement till koncernens övriga delar och ledde till nya affärsmöjligheter. Efter köpet kan YIT erbjuda sina kunder ännu större totalenheter och storprojekt i Norden och dess närregioner, med återverkningar på projektens hela livscykel. Fastighetsservicen och de tjänster som berör fastighetsstyrning kan erbjudas en internationell kundkrets i alla delar av Norden.

År 2004 ansvarade YIT i Finland i flera av bostadsprojekten för såväl byggandet som fastighetstekniken. Samarbetet mellan Fastighetstekniska tjänster och Byggtjänster påbörjades också i Ryssland, i bostadsproduktionen i S:t Petersburg. Liknande samarbetsprojekt i kontorsbyggnadssektorn är de redan avslutade projekten TietoEnator Oyj:s kontor i Esbo och annexet till riksdagshuset i Helsingfors; av pågående projekt kan nämnas kontorsbyggnaderna för Meteorologiska institutet och Havsforskningsinstitutet. Mot slutet av året tillkom projektet Innopark i Tavastehus.

Av de industriprojekt som genomförts i Finland i samarbete mellan flera YIT-segment kan bl.a. nämnas utbyggnaden av UPM:s avsvärtningsanläggning i Kaipola och förnyandet av pappersmaskinen i Jämsänkoski, där YIT ansvarade för både industrirörledningarna och de fastighetstekniska elektrifierings- och automationsarbetena. I projektet för byggande av en anläggning för kemiraffinörmassa för M-real i Kaskö har YIT ansvaret för byggandet av själva fabriksgrunden och byggnaden, likaså rörleveranserna och -installationen samt luftkonditioneringen och det elektriska frostskyddet. I Sverige samarbetade flera segment under året med betydande underhållsuppdrag under skogsindustriföretagens servicestopp, bl.a. för M-real i Örnsköldsvik och Husum samt för SCA i Obbola.

Flera YIT-segment samverkar också i Finland i projektet OnLine för Nestes automatmackar A 24, där tankställena förses med datakommunikationsförbindelse för betalningsrörelsen. YIT:s Datakom-tjänster har ansvaret för projektplaneringen och -koordinationen medan Fastighetstekniska tjänster sköter monteringsentreprenaden. YIT:s Tjänster för industrin ansvarar för sin del för underhållet på alla Neste servicestationer i Finland.



*YIT ansvarar för underhållet på alla Neste servicestationer i Finland.*

### **Synergifördelarna av Building Systems-köpet värda 10 miljoner euro**

När köpet av Building Systems skedde under sommaren 2003, bedömde YIT att synergifördelarna, alltså de affärsmässiga fördelar som uppstår genom inbördes samarbete, skulle bli värda omkring 10 miljoner euro årligen från år 2004 framåt. Bedömningen visade sig vara korrekt under det gångna året. Fördelarna uppstod tack vare de stigande inköpsvolymerna, integrationen av de datatekniska systemen samt arrangemangen med gemensamma kontorslokaler. På nordisk nivå förenhetligade koncernen bl.a. avtalen med partihandlare och viktigare materialleverantörer, leasingkontrakten för fordonsparken, telefonoperatörsavtalen, koncernens resepraxis, försäkringarna, licenserna för datateknik samt datakommunikationsförbindelserna.

### **Utvecklingen av inköpsfunktionerna har gett betydande besparingar**

Den ökade verksamhetsvolymen, mångsidigheten och internationaliseringen har inneburit att de inköp som YIT företar och antalet leverantörer har ökat avsevärt. Ett genomgripande förbättringsarbete av YIT:s inköpsfunktioner inleddes år 2004 och anskaffningarna hör fortfarande till de viktiga utvecklingsobjekten under den nya strategiperioden. Tack vare förbättrade anskaffningar lyfts resultatet, medan kassaflödet blir snabbare. Resultaten av det långsiktigare utvecklingsarbetet blir tydliga först under de kommande åren.

YIT tar i sina anskaffningar fram totalekonomiskt förmånliga lösningar, i samråd med leverantörerna. Ingången av anskaffningsavtal effektiveras med interna arrangemang och inköpen koncentreras till huvudleverantörer, för att det skall bli möjligt att utveckla strategin på lång sikt. Som betydande aktör på marknaden har YIT möjlighet att påverka förfaringssätten och den vägen påverka prisnivån, både för de direkta och för de viktigare indirekta inköpen.

För projektverksamhet samt för service- och underhållsuppdrag skapas specifika principer för anskaffningar och logistik. Meningen är att internationella leverantörer anlitas i allt högre grad, och att konkurrensfördelar utvecklas med avtal som är rikstäckande, internordiska och Europatäckande.

### **Funktionerna i en region samlas i YIT Centra**

För att förstärka koncernens interna synergi och för att utveckla kundrelationerna koncentrerar YIT sina regionala funktioner till gemensamma byggnader. När enheterna verkar i gemensamma lokaler förbättras förutsättningarna för samarbete, och möjligheterna till heltäckande kundservice förstärks. Lösningen leder också till bättre kontroll av både fasta och rörliga kostnader.

I Finland har YIT redan tagit i bruk YIT Centra i Uleåborg, Kouvola, Villmanstrand, Rovaniemi, Jyväskylä och Björneborg. Under byggnad eller i planeringsskedet är motsvarande centra i Åbo, Lahtis, Raumo, Tammerfors och Vanda. I Sverige hade YIT flera olika filialer och kontor redan innan köpet av Building Systems skedde, så det blir därför aktuellt även där att sammanslå regionalkontoren till gemensamma, integrerade centra.

YIT sköter själv om byggandet av sina centra och administrationen av tjänsterna där. Byggnaderna säljs till utomstående fastighetsinvestorare, varefter YIT stannar kvar i byggnaderna som hyresgäst.



*Ett genomgripande förbättringsarbete av YIT:s inköpsfunktioner inleddes år 2004 och anskaffningarna hör fortfarande till de viktiga utvecklingsobjekten under den nya strategiperioden. I bilden Tutu Wegelius-Lehtonen och Kalle-Pekka Sävelkoski.*

*YIT koncentrerar sina regionala funktioner till gemensamma byggnader.*

*Nedan planritning över det nya YIT Centret i Vanda.*



## Marknadsläget förblir stabilt i Nordeuropa

Instituten som ger ut ekonomiska prognoser bedömer att den nationella ekonomin i de nordiska länderna åren 2005 och 2006 kommer att få en jämn utveckling med 2 - 3 procents ökning årligen. Ökningen är omkring en procentenhet högre än för hela EU. Enligt indikatorerna som ger räntenivåprognoser kommer räntorna i eurozonen enligt nuvarande uppgifter att förbli relativt låga i några år framöver, vilket bör vara bra för investeringsbenägenheten och för efterfrågan på bostäder. Den stigande exporten och den ökande industriproduktionen kommer att öka industrins behov av nyinvesteringar och underhållstjänster i Norden. Ryssland och Norge drar nytta av det höga oljepriset. Tillväxten i Ryssland, Estland, Litauen och Lettland beräknas bli omkring dubbelt så stark som i Norden.

### Finland

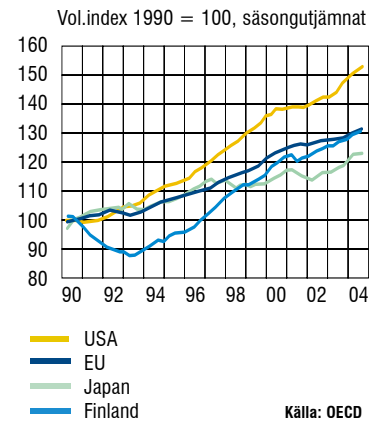
Näringslivets forskningsinstitut ETLA ställde i december 2004 prognosen att BNP i Finland år 2005 ökar med 3 procent och år 2006 med 2,3 procent. Enligt en översikt av ETLA i december kommer investeringarna i Finland att öka med 3,7 procent i år. Ökningen av investeringarna kommer under de därpå följande 5 åren enligt översikten att vara i medeltal 3,5 procent årligen. En investeringsförfrågan som publicerades i januari i år visar att nedgången för industriinvesteringarnas del bröts i fjol. Industrins fasta investeringar väntas i år öka med 7 procent. Underhållsmarknaden för industri, fastigheter och infrastruktur kommer att öka i takt med att utgivningen av uppdrag på entreprenad blir allmännare. Likaså antas data- och telekommunikationsoperatörerna fortsätta med att ge ut fältoperationerna på entreprenad. Inrättandet av bredbandsförbindelser kommer att fortsätta i intensiv takt.

En konjunkturgrupp för byggandet, tillsatt av finansministeriet, gav i januari 2005 ut en konjunkturrapport där det anges att husbygget i år väntas öka med 3 - 4 procent. Efterfrågan på bostäder och på kommersiella lokaler fortsätter på hög nivå i Finlands tillväxtcentra. Kurvan som visar antalet påbörjade industribyggnader vände i fjol uppåt och kontorshusbygget börjar återhämta sig. Mark- och vattenbygget beräknas öka med en procent under år 2005 på grund av det stora antalet storprojekt som färdigställs. Renoveringsprojekten kommer att öka med 2 - 3,5 procent per år hela decenniet ut. Näringslivets forskningsinstitut ETLA beräknar att den sammanräknade byggproduktionen kommer att växa åren 2003 - 2008 med i medeltal 2,7 procent per år, vilket är en snabbare ökning än under den föregående femårsperioden. Ökningen inom både nybygget och renoveringsområdet upprätthåller god efterfrågan på marknaderna för byggnads- och fastighetsteknik (värme, vatten, ventilation, luftkonditionering, el och automation – både byggande och underhåll).

### Sverige

Konjunkturinstitutet beräknade i slutet av december att Sveriges BNP år 2004 hade ökat med 3,8 procent och att prognosen för åren 2005 och 2006 visar på en ökning med 3,2 resp. 2,8 procent. De krafter som driver på denna tillväxt är konsumtionen och de snabbt ökande investeringarna. Hushållens reella, disponibla intäkter ökar med 2,9 procent år 2005 och med 2,4 procent året därpå. Investeringstillväxten är bredbasig och täcker industrin, servicesektorn och bostadsinvesteringarna. De fasta investeringarna ökar med 8 procent i år och med 7,7 procent nästa år. Industrins fasta investeringar ökar med hela 14 procent i år och med 10,6 procent år 2006. Bakom den starka tillväxten ligger hög kapacitetsutnyttjandegrad, låga räntor och god lönsamhet. Konjunkturbarometern som utgavs i slutet av januari anger att industrins konjunkturläge förbättrats under det sista kvartalet 2004, men att ökningen hade varit långsammare än under årets början. Indikatorerna som visar tillförsikten inom industrin var på hög nivå och hade gått upp ytterligare. Industriföretagen räknar med att orderingsgången fortsätter att öka under det första kvartalet 2005. Bygget ökade mot årets slut och mäng-

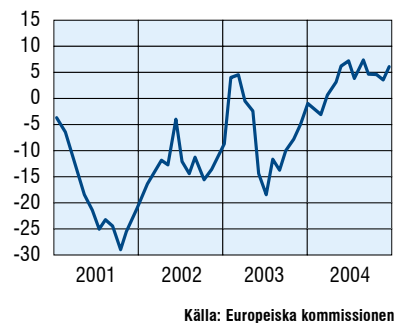
### BNP



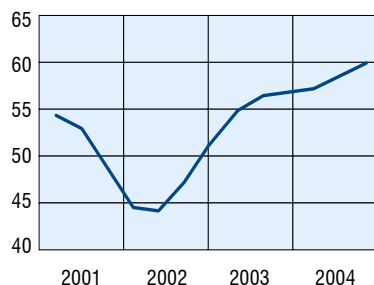
### Industris förtroendeindikator Finland



### Industris förtroendeindikator Sverige



### Industri konjunkturförväntning Norge



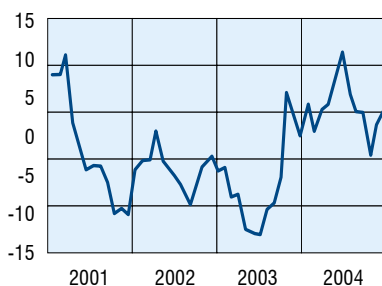
Källa: Norges Statistisk Sentralbyrå

### Tillväxtprognoser på YIT:s huvudmarknader

	BNP, %		
	2004	2005	2006
Finland	3,4	3,5	3,3
Sverige	3,8	3,4	3,0
Norge	3,4	3,7	2,4
Danmark	2,1	2,5	1,9
Ryssland	6,8	5,5	4,7
Estland	6,2	5,6	6,0
Lettland	8,2	7,3	6,5
Litauen	6,6	6,1	5,7

Källa: Nordea, januari 2005

### Industri förtroendeindikator Danmark



Källa: Europeiska kommissionen

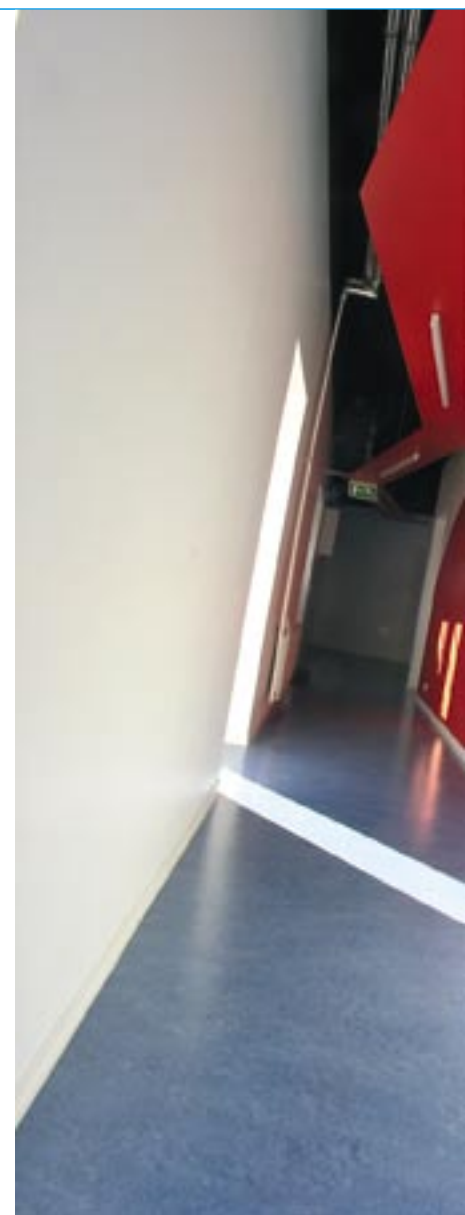
den nya beställningar har ökat. Nyanställningar har gjorts och hälften av byggföretagen räknade med en ökning av byggandet under året. Investeringarna i bostäder ökade år 2004 med 17,6 procent och ökningen väntas fortsätta med 7,2 resp. 7,3 procent under 2005 och 2006. Euroconstruct bedömde i december att nyproduktionen inom husbyggandet åren 2005 - 2007 kommer att öka med 4,2, 7,7 och 2,4 procent. Motsvarande tal för renoveringsprojektens del är 3,1, 2,8 och 2,5 procent. Ökningen i mark- och vattenbyggnadssektorn väntas under samma tid bli 3,9, 4,9 och 3,1 procent.

### Norge

Norges BNP steg med 2,8 procent år 2004, en följd av privathushållens starka konsumtion och ökningen av investeringarna. Under året steg bostadspriserna med tio procent. Låg räntenivå, god löneutveckling och sänkta skatter väntas stimulera den inhemska konsumtionen också i år och nästa år. Bostadsbyggandet pågår i livlig takt och oljeindustrin förtsätter med sina stora investeringar. BNP-ökningen blir 2,6 procent både i år och nästa år. Statistisk Sentralbyrå rapporterar att omsättningen av byggverksamhet ökade i januari-oktober 2004 med 7,9 procent och elinstallationsuppdragen med 7 procent. Att döma av konjunkturbarometern för fjolårets sista kvartal är det att vänta att produktionsvolymen ökar ytterligare under det första kvartalet 2005. Den stigande investeringsviljan som noteras bland företagsledarna indikerar att konjunkturutsikterna gäller för en längre tid framåt. Särskilt har utsikterna ljusnat för skogs- och metallindustrin samt för den kemiska industrin. Produktionsvolymen och kapacitetsutnyttjandegraden beräknas stiga ytterligare och den ökade ordergången på både export- och hemmamarknaden står för väl fyllda orderböcker. Norges järnvägar avser att inleda ett tioårigt järnvägsinvesteringsprojekt värt 26,4 miljarder kronor (4,2 miljarder USD). Euroconstruct bedömer att byggandet av nya hus ökar i år och nästa år med bara 1 procent per år och att det år 2007 minskar med 2,3 procent. Renoveringsprojekten beräknas öka med 3,5, 3,0 resp. 2,5 procent åren 2005 - 2007.

### Danmark

Den snabba ökningen av Danmarks BNP under första hälften av år 2004 bromsades upp under det tredje kvartalet men sköt på nytt fart mot årets slut och BNP-tillväxten för hela året blev 2,2 procent. Konsumtionen och investeringarna fortsatte sin snabba ökning men den långsammare exporten och den stigande importen bromsade upp produktionsökningen. Exporten ökar fortfarande bara måttfullt delvis på grund av den svaga återhämtningen i det viktiga exportlandet Tyskland och till följd av eurons uppgång. BNP-ökningen åren 2005 och 2006 förväntas bli 2,3 och 2,4 procent. Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna beräknas öka kraftigt



*Idrottshall i Rakvere, Estland*



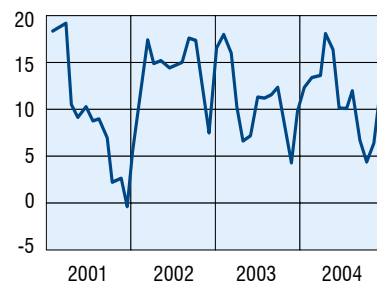


åren 2005 och 2006 tack vare den stimulerande finanspolitiken, de låga räntorna och systemet med amorteringsfria bostadslån. Dansk Byggeri bedömer att förutsättningarna för ökat bostadsbyggande år 2005 är goda. Ökad efterfrågan har lyft prisnivån på äldre bostäder så att de redan är dyrare än nya bostäder, därför finns det goda förutsättningar för nyproduktion. Den högre prisnivån gör också att det blir lönsammare att rusta upp det gamla bostadsbeståndet. Konjunkturbarometern för byggandet har stigit månad för månad fram till slutet av år 2004. Dansk Byggeri räknar med att byggföretagens produktion och lönsamhet förbättras år 2005. Reparationerna av skadorna från den starka januaristormen ger bygg- och renoveringsföretagen ökad omsättning just under vintermånaderna när byggandet i vanliga fall ligger lågt. Euroconstruct räknar med att byggproduktionen ökar med 1,5 procent per år både i år och nästa år, och med 3 - 4 procent år 2007.

#### **Baltikum och Ryssland**

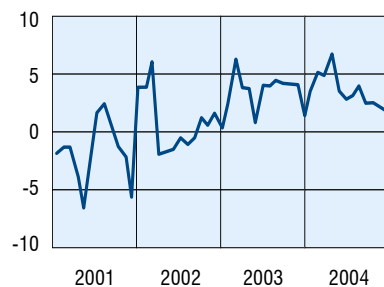
I de baltiska länderna och i Ryssland ökar både BNP och investeringarna klart snabbare än i Norden. Ökningen beräknas fortgå under de närmaste åren, med en årlig tillväxttakt på 5 - 8 procent. Den höga utbildningsnivån i regionen, Estlands, Litauens och Lettlands EU-medlemskap samt de ryska oljeintäkterna stödjer tillväxten i dessa länder. Investeringarna ökar i en takt som närmar sig tio procent och bygginvesteringarnas ökningsprocent är tvåsiffrig under de närmaste åren. Den allt förmögnare medelklassen har stärkt efterfrågan på fritt finansierade bostäder i större städer som Moskva, S:t Petersburg, Tallinn och Vilnius.

**Industris förtroendeindikator  
Estland**



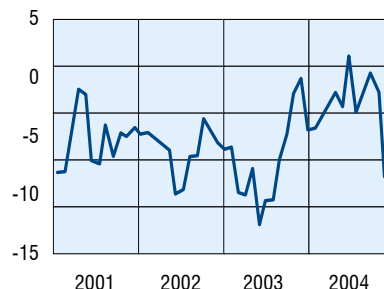
Källa: Europeiska kommissionen

**Industris förtroendeindikator  
Lettland**



Källa: Europeiska kommissionen

**Industris förtroendeindikator  
Litauen**



Källa: Europeiska kommissionen

# Ansvar för samhället är en del av våra värderingar

## YIT:S VÄRDERINGAR

### DEN BÄSTA SERVICEN

Man kan lita på vår kvalitet  
Vi skapar de bästa lösningarna ur kundens synvinkel  
Vi vinnlägger oss om bestående kundrelationer

### KONTINUERLIG INLÄRNING

Yrkeskompetens och projektstyrning i toppklass  
Konkurrenskraft över gränserna  
Vi bygger upp en god livsmiljö

### FUNGERANDE SAMARBETE

Vårt lagspel fungerar, med respekt för våra partners  
Öppenhet och hederlighet skapar förtroende  
Varje YIT-anställd är viktig

### GOTT RESULTAT

Företagandet är vår styrka  
Sund lönsamhet ger aktieavkastning  
Vi tar vårt samhällsansvar

Med ett företags samhällsansvar avses att det är medvetet om sin roll i samhället och bär sitt ansvar för hur företagets verksamhet påverkar omvärlden. Samhällseffekterna kan vara ekonomiska, sociala eller miljörelaterade.

Hos YIT bildar samhällsansvaret en integrerad del av affärsverksamheten och dess utveckling. Bolaget har i sina värderingar definierat att ett gott resultat också förutsätter att vi tar vårt samhällsansvar, med andra ord skall resultatet ha skapats med sunda förfaranden och med beaktande av de olika intressentgrupperna. De viktigaste resultatområdena för koncernen slås fast årligen med värderingarna som grund.

Bolagets mål är lönsam tillväxt och långsiktig utveckling av verksamheten. I den strategiska planeringen uppställs mål för utvecklingen av både affärsverksamheten och de ansvarsmedvetna tillvägagångssätten. Parallellt med uppföljningen av hur de ekonomiska resultaten nås, övervakas också hur ansvaret gentemot samhället uppfylls.

## Våra framgångar påverkar det övriga samhället

Ett företags affärsverksamhet leder till ekonomiska effekter för intressentgrupperna och hela samhället, både direkt och indirekt. Det primära när det gäller att bära ansvar är att företaget ser till att verksamheten är konkurrenskraftig och att kontinuiteten säkras.

I sin utveckling av tjänsterna och verksamheten går YIT in för att allt bättre identifiera och förstå kundernas behov. I kvalitetskraven beaktas materialens, processernas och arbetets kvalitet samt hälso-, trygghets- och miljösynpunkter. Ny teknologi tas snabbt och innovativt i bruk. Den tekniska utvecklingen får stöd så att nätverk bildas med ledande företag i olika branscher och med forskningsinstitut. I administrationen och verksamhetsledningen följer YIT rekommendationerna i instruktionen Corporate Governance, som närmare beskrivs på sida 98.

### De direkta ekonomiska verkningarna

Med sin verksamhet har YIT en direkt ekonomisk påverkan på kunderna, underleverantörerna och säljarna av material. Att företagets verksamhet är framgångsrik inverkar också direkt på anställda och investerare samt via beskattningen på samhället som helhet.

#### Kunderna

Koncernens kunder är privatpersoner, företag och offentliga inrättningar såsom kommuner och statliga inrättningar, i inalles åtta länder i norra Europa. Vissa exportprojekt går även till andra länder. YIT:s omsättning år 2004 var 3 033,4 miljoner euro. Av omsättningen uppstod 60 procent i Finland, 30 procent i den övriga Norden och 8 procent i de baltiska länderna och Ryssland.

#### Leveranskedjan

I alla YIT-segment företas stora anskaffningar av material och förnödenheter. Inköpen av material och förnödenheter uppgick år 2004 till inalles 1 041,0 miljoner euro. Externa tjänster köptes för 633,7 miljoner euro.

#### De anställda

YIT har i Norden, Baltikum och Ryssland sammanlagt omkring 22 000 anställda. Av de YIT-anställda arbetar 53 procent i Finland, 37 procent i övriga Norden samt 10 procent i Baltikum och Ryssland. År 2004 var löner och arvoden totalt 694,3 miljoner euro.

#### Investerarna

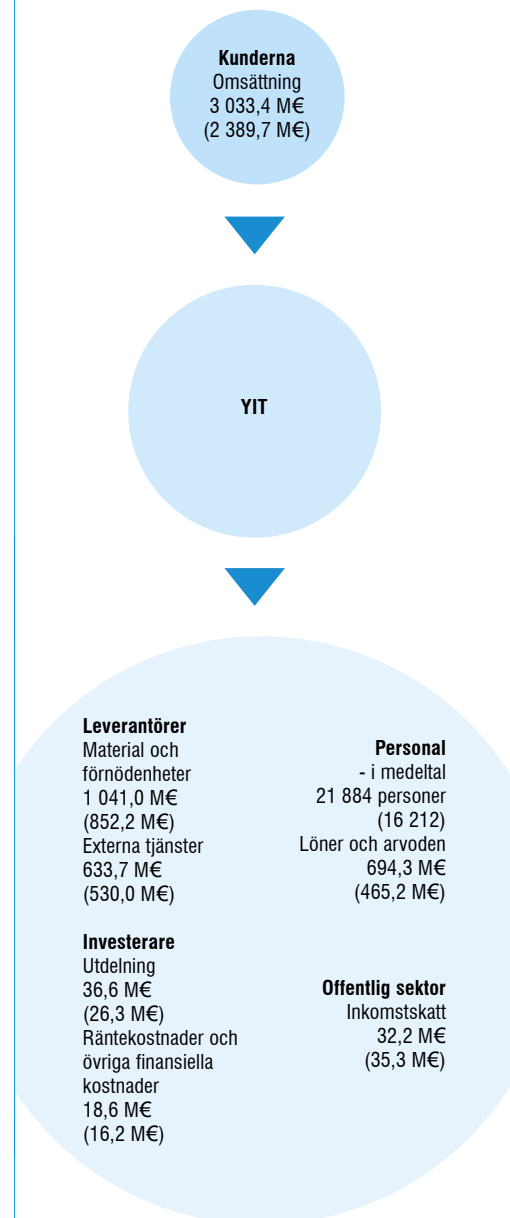
Antalet ägare som placerat i YIT-aktier har ökat betydligt under de senaste åren. I slutet av år 2004 var aktieägarna 7 456, av vilka 6 285 var privathushåll. Ett av YIT:s mål är att garantera aktieägarna ett jämnt utdelningsflöde. År 2004 betalade YIT dividend för år 2003 totalt 36,6 miljoner euro. Styrelsen föreslår inför bolagsstämman att utdelningen för år 2004 är 0,70 euro/aktie. YIT har alltså för avsikt att höja utdelningen för tionde året i följd.

YIT-koncernens räntebelagda krediter vid årets slut uppgick till 261,5 miljoner euro och nettoskulderna var 226,6 miljoner euro. År 2004 var räntekostnader och övriga finansiella kostnader totalt 18,6 miljoner euro.

#### Den offentliga sektorn

Inkomstskatt var 32,2 miljoner euro år 2004.

### De direkta ekonomiska verkningarna





*YIT hör till de främsta samarbetsparterna inom "Design ON/ Design OFF", ett projekt som ingår i Designåret i Finland. I samarbetet ingår ett för YIT skräddarsytt projekt för industriell design där finländska och internationella studerande utvecklar säkerheten på byggplatserna med hjälp av formgivning och grafisk design.*

### **Indirekta ekonomiska verkningar**

Vid sidan om de direkta ekonomiska verkningarna bidrar YIT även indirekt till samhällets välbefinnande. Bolaget har ju till uppgift att bygga och underhålla basstrukturer för samhället. YIT:s nät av filialer och kontor täcker hela Finland, Sverige, Norge och Danmark. När koncernen utvecklas bidrar den till utvecklingen lokalt, med tjänster och arbetsplatser.

### **Inverkan på marknadsutvecklingen via branschorganisationer**

Genom att medverka i olika organisationer påverkar YIT marknads, procedurenas och arbetsrelationernas utveckling. Branschorganisationerna bidrar till att medlemsföretagen har lönsam och långsiktig verksamhet, med hänsyn till kundernas, miljöns och samhällets behov. Medlemsföretagen kan i samarbete genomföra betydande forsknings- och utvecklingsprojekt, likaså kan de tillsammans utveckla bl.a. arbetarskyddet och samarbetet med utbildningsanstalter. År 2004 deltog YIT bl.a. med betydande insatser i ett tvåårigt projekt om utveckling av livscykelmodeller, under ledning av Byggnadsindustrin RT.

### **I kamp mot grå ekonomi**

Under det gångna året aktualiserades åter igen frågan om s.k. grå arbetskraft på byggmarknaden i Finland, d.v.s. bruket av arbetare som saknar arbetstillstånd eller som arbetar på villkor i strid med kollektivavtalen. Inställningen hos YIT är kategoriskt negativ till användandet av grå arbetskraft. För motarbetande av grå arbetspraxis finns det i YIT:s procedurprogram klara regler om hur människor anställs och hur underleverantörer väljs. Under våren 2004 gick alla platschefer, arbetsledare och anskaffningsansvariga på kurser där detta problem behandlades på djupet.

YIT övervakar med inspektioner på byggplatserna att även underleverantörerna följer de givna bestämmelserna. Byggentreprenörerna, beställarna och arbetsmarknadsparterna har kommit överens om gemensamma förfaranden som syftar till att motarbeta grå ekonomi och i stället främja sund konkurrens. Förebyggande samarbete mot den gråa marknaden bedrivs även med polisen och skattemyndigheterna.

### **Projekt med offentliga inrättningar bidrar till samhällets välbefinnande**

YIT bygger bl.a. skolor och daghem för kommuner och för staten, underhåller vägar och friluftsområden samt handhar fastighetsunderhåll. I områdesutvecklingsprojekten skapar YIT i samråd med staden och markägaren rentav en identitet för området ifråga, parallellt med en ekologiskt gångbar realisering. I samarbete med Tekniska högskolans forsknings- och utvecklingscentral för samhällsplanering har YIT tagit fram hjälpmedel som bättre låter ett områdes existerande och framtida invånare medverka i områdesutvecklingen. År 2004 utgavs boken "Ihmisympäristö" (människovänlig livsmiljö), med forskningsresultat och praktiska erfarenheter om planering av bebyggda miljöer.

De projekt och tjänster som genomförs på uppdrag av den offentliga sektorn påverkar direkt samhällets nödvändiga beståndsdelar. De så kallade ppp-projekten (public-private-partnership), alltså samprojekt där den privata och den offentliga sektorn medverkar, ger det offentliga större flexibilitet i investeringarna. Detta slags partnerskap kan också innefatta underhållsansvar för projektens hela livscykel och för kostnaderna. Vid behov kan projektens finansiering arrangeras så att det offentliga inte alls behöver gå in med eget kapital.

## De anställda är vår viktigaste intressentgrupp

YIT:s verksamhet är i hög grad arbetsdominerad. Den viktigaste sociala intressentgruppen som påverkas av bolagets verksamhet är den egna personalen. I sina värderingar betonar bolaget en öppen dialog och respekt för varje anställd. YIT satsar i sin personalpolitik på långsiktighet och på de anställdas utveckling och välbefinnande.

I slutet av år 2004 hade YIT 21 680 anställda. Av dem arbetade 11 540 i Finland, 4 236 i Sverige, 2 507 i Norge, 1 136 i Danmark, 1 151 i Lettland, Litauen och Estland samt 1 110 i Ryssland.

### Resultatstyrning främjar balanserad växelverkan

Ledningsmetoden för YIT är resultatstyrning. Utgångspunkten för resultatstyrningen är bolagets värderingar, som läggs till grund när koncernen årligen slår fast sina viktigaste nyckelresultat och varje anställds personliga målsättningar. Med resultat- och utvecklingssamtal upprättas en kanal för kontinuerlig växelverkan mellan underordnad och överordnad. Meningen med samtalen är att varje YIT-anställd skall kunna arbeta resultatrikt och meningsfullt. Samtalen är också ett hjälpmedel för vidareutveckling av ledarskapet.

Resultatstyrningen används i alla delar av YIT. Tanken är att varje anställd två gånger årligen skall genomföra resultat- och utvecklingssamtal, inklusive bedömning av den gångna perioden, med sin närmaste överordnade. Hur resultatstyrningen genomförs och hur den fungerar kommer att övervakas; vidareutveckling sker vid behov. Särskilt har koncernen satsat på att främja resultat- och utvecklingssamtalen med arbetarna.

### Årlig personalundersökning

Varje år företas det i koncernen en personalenkät som gäller samtliga anställda. Enkäten skall kartlägga både arbetsplatsatmosfären och de anställdas tillfredsställelse med jobbet. Resultaten behandlas i varje enhet och de läggs till grund för utvecklingsbesluten. På koncernnivå används enkätresultaten som hjälpmedel för utvecklingen av åtgärder för att höja tillfredsställelsen bland de anställda.

Resultaten av personalenkäten 2004 visar att tillfredsställelsen har förbättrats på alla delområden. Medeltalet var 3,49 på betygsskalan 1...5, jämfört med 3,39 året innan. Tjänstemännen gav över lag något högre poäng än arbetarna. Enkätsvaren visar att det förekommer skillnader enheterna emellan. En utmaning med tanke på planeringen av förbättringsåtgärder är behovet att utjämna skillnaderna mellan olika personalgrupper. Enkäten år 2004 besvarades av 47 procent av de anställda, alltså av över 10 000 personer. Koncernen är angelägen om att höja svarsprocenten, så att allas åsikter skall kunna beaktas i utvecklingsarbetet.

### De anställda erbjuds många möjligheter att påverka

YIT anser det vara viktigt att personalen skall ha mångsidiga möjligheter att påverka bolagets verksamhet och sätt att arbeta. Denna medverkan förs fram systematiskt under resultat- och utvecklingssamtalen, i samarbetsdelegationernas arbete och i de övriga feedbacksystemen. Initiativ och förslag från de anställdas sida uppmuntras, och förslag som leder till förbättringar penningbelönas. Bolagets kommunikation skall vara öppen och likaberättigad, det som berättas skall vara sant och öppen dialog skall främjas. För utvecklingen av verksamheten och för främjande av interaktionen har YIT avtalat att de anställda skall vara företrädare i divisionernas ledningsgrupper.

### Jämlikhetsbegreppet får en bred tolkning

Jämlikhetsplanen för YIT-koncernen uppdaterades år 2004. I planen betonas jämlikheten inte bara för könets del utan ålder och härkomst nämns också; trakassering och mentalt våld, alltså mobbning på arbetsplatsen fördöms också. I enlighet med jämställdhetslagen främjar YIT systematiskt likvärdig behandling av alla grupper och jäm-



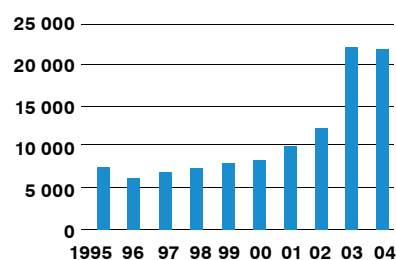
### Nyckeltal för personalen

	2004	2003
<b>Antal anställda i medeltal</b>	21 884	16 212
<b>Antal anställda vid årets utgång</b>	21 680	21 939
i Finland	11 540	12 155
i Sverige	4 236	4 279
i Norge	2 507	2 719
i Danmark	1 136	1 008
i Estland, Lettland, Litauen	1 151	1 117
i Ryssland	1 110	701
<b>Löner och arvoden</b>	694 M€	465 M€
<b>Pensionskostnader</b>	87 M€	66 M€

### De anställda i Finland

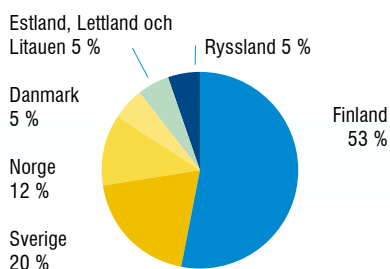
	2004	2003
<b>Antal anställda vid årets utgång</b>	11 540	12 155
<b>Sommarjobbare och praktikanter</b>	900	800
<b>Ålder i medeltal, år</b>	43	43
<b>Kvinnornas andel av personalen, %</b>	9 %	9 %
<b>Anställningens längd i medeltal, år</b>	13	12

### Personal i slutet av året 1995-2004



**Bolagets värderingar betonar behovet av en öppen dialog och respekt för varje anställd.**

#### Antalet anställda per land 2004-12-31



likhet med tanke på karriärmöjligheterna, avlöningen och rätten till fortbildning. Likaså främjas attityder som för fram jämställdhetssträvandena.

De branscher där YIT verkar har på grund av arbetsuppgifternas karaktär och av tradition mer manliga än kvinnliga arbetare. År 2004 var 91 procent av de anställda i Finland män, 9 procent kvinnor. I segmentens moderbolags styrelser, koncernens ledningsgrupp och koncernstyrelsen fanns det under året inte en enda kvinna.

#### Långsiktigt arbete garanterar den bästa arbetskraften även i framtiden

Verksamheten inom YIT baseras på kunnskap och service. Tillgodoseendet av tillgången på bra arbetskraft är en del av riskhanteringen. Kompetent personal behövs även framledes, i alla de länder där YIT verkar.

Inom YIT uppskattas långvariga arbetsförhållanden, dels för att de gör det möjligt att planera verksamheten på lång sikt, dels för att de skapar förutsättningar för de anställda att realisera sina utvecklingsönskemål och gestalta sina karriärer. Koncernen främjar vararaktighet i anställningarna med åtgärder för att höja tillfredsställelsen bland de anställda och med ett premieringsystem. År 2004 var arbetsförhållandenas medellängd hos YIT i Finland 13 år.

Till följd av växlingar i marknadssituationen blir det ibland oundvikligt att omdisponera och minska personalen. I sådana situationer skall i första hand de anställda placeras på andra poster inom koncernen, alternativt erbjuds de möjligheter till utbildning eller avgång med pension. Under det gångna året hade särskilt fastighetstekniken överkapacitet i förhållande till efterfrågan. På området för industriinvesteringar var lågkonjunkturen djup, men situationen började förbättras mot årets slut. I segmenten Fastighetstekniska tjänster och Tjänster för industrin företogs på grund av det nämnda marknadsläget permitteringar och i någon mån även nedskärningar.

#### Yrkeskompetensen utvecklas med utbildning och rotation mellan arbetsuppgifterna

En av YIT:s värderingar är kontinuerlig inläring. Att konstant vidareutveckla yrkeskunskapen är för alla YIT-anställda en rättighet men också en skyldighet. Möjligheter till fördjupande och vidgande av arbetets innehåll erbjuds bl.a. genom YIT:s interna kurser och med yrkesexamina, utbildning utanför bolaget med stöd från företagets sida samt genom incitament som sporrar de anställda att fortbilda sig. YIT:s specifika program för internationell företagsledning, startat år 2003, fortsatte i år. Hittills har 78 personer klarat kursen. Målet med denna utbildning är att stödja en enhetlig ledningskultur och att främja interaktionen i vår omfattande och internationella koncern.

Möjligheter att utvecklas professionellt och att avancera i karriären skapas också genom YIT:s system med aktiv rotation på arbetsplatserna. De betydande omplaceringarna och ändringarna av koncernstrukturen under de senaste åren har i stor utsträckning producerats just med intern rotation.





## Engagemanget ökas med resultatlön

Ett led i YIT:s resultatstyrning är systemet med premier baserat på resultat. Resultatpremierna inriktar koncernens verksamhet på uppnåendet av nyckelresultat, de premierar goda prestationer och ökar personernas motivation och engagemang. Premiernas storlek beror inte bara på de resultat som koncernen och enheten åstadkommer, utan också på i vilken mån den enskilda individen nått sina personliga nyckelresultat och de resultat som arbetsgemenskaperna nått tillsammans.

Andra belöningar i penningform hos YIT är bl.a. premierna för bra initiativ och de premier som utbetalas efter bestämda antal år i YIT:s tjänst. Omkring 260 personer i ledande ställning eller annan nyckelposition har blivit delaktiga av YIT:s optioner för aktieutdelning.

## Företagshälsövården ökar de anställdas välbefinnande

Företagshälsövården bidrar för sin del till att stärka de anställdas arbetsförmåga och hälsa. Åtgärderna för att stärka arbetsförmågan får inte bara de anställda att orka bättre utan de motverkar också olycksfall i arbetet, likaså förebygger åtgärderna särskilt de skador som är typiska i YIT:s branscher nämligen skador på stöd- och bindvävnaden.

I varje land är YIT:s företagshälsövård anordnad efter nationella riktlinjer och de anställdas hälsa övervakas på lokalplanet. I Finland har YIT egen hälsövårdspersonal och företagshälsövårdens prestanda överstiger det som stadgas i lagen.

## Målet för arbetarskyddet är noll olyckor

Många av de jobb som utförs inom koncernen är sådana att fysiska säkerhetsåtgärder spelar en viktig roll. Utgångspunkten för YIT:s arbetarskydd är att varje faktor som leder till en olycka eller ett tillbud är någonting som bör ha kunnat förebyggas. Olycksfallen minimeras efter bästa förmåga genom säkerställande av tryggheten i arbetsmiljöerna och genom att de anställda tränas i att arbeta rätt och ergonomiskt, samt genom information om säkerhetsriskerna. Arbetarskyddsfrågor intar en central ställning i all den yrkesutbildning som koncernen anordnar. Alla olycksfall som inträffar genomgår analys med en metod som kallas TAVA. Under det gångna året inträffade i proportion till arbetstimarna färre allvarliga olyckor än året innan i alla segment i Finland.

I segmenten och divisionerna verkar särskilda arbetarskyddskommittéer och -grupper som har till uppgift att analysera arbetsolycksfall och tillbud, deras antal och orsaker. På koncernplanet koordineras utvecklingsarbetet i en specialistgrupp för arbetarskyddsåtgärder.

På bygplatserna har YIT ställt upp säkerhetsnivåer som måste uppfyllas och som följs upp systematiskt. I husbyggnadsarbete uppföljs säkerheten med så kallad TR-mätning, och inom markbyggnaden används MVR-mätning. Med de nämnda mätningarna nåddes år 2004 en säkerhetsnivå på bygplatserna som i snitt var 93 procent, jämfört med 91 procent året innan.

Olycksfallen minimeras efter bästa förmåga genom säkerställande av tryggheten i arbetsmiljöerna och genom att de anställda tränas i att arbeta rätt och ergonomiskt, samt genom information om säkerhetsriskerna.

YIT går i sin personalpolitik in för långsiktighet och satsar på personalutveckling och välbefinnande.

### **Förtidspensionering förebyggs på många sätt**

Pensionsåldern för de s.k. stora årskullarna är en svår utmaning även för YIT under de närmaste åren. År 2004 var genomsnittsåldern bland de YIT-anställda 43 år. Åldersstrukturen är oenhetlig i olika enheter, och i vissa branscher är åldern bland verkligt kunniga mycket hög.

Pension i förtid, med andra ord redan före den egentliga pensionsåldern, undviks inom YIT genom att de anställdas arbetsförmåga stärks bl.a. med ett effektivt företagshälsovårdssystem, med kontinuerliga insatser för främjande av arbetarskyddet samt med olika kurser som främjar aktivitetsförmåga, inklusive rehabilitering och fritidsverksamhet. Den mentala hälsan främjas med meningsfulla arbetsenheter, arbetsledning och evenemang som främjar gemenskapskänslan. Smidiga arbetstids- och arbetsplatsarrangemang samt alternativ av typen delpension är andra möjligheter att förlänga arbetsförhållandena.

### **Rekrytering av kompetent yngre folk**

Betydelsen av rekrytering och av företagets image som arbetsgivare kommer att betonas mycket under åren som kommer. Med tanke på att så många av de anställda snart når pensionsåldern måste bolaget satsa kraftigt på rekryteringen av unga förmågor. Koncernens image som arbetsgivare utvecklas och den nuvarande personalen måste fås att trivas i jobbet. Avlöningen och de andra förmånerna i anställningsvillkoren bör göras attraktiva, för att YIT i framtiden skall vara intressant som arbetsplats. Vilka associationer bolaget väcker framgår bl.a. av de årligen återkommande mätningarna av inställningen bland de studerande.

Koncernen erbjuder dem som studerar mängder av sommarjobb, och samarbete med läroinrättningarna bedrivs t.ex. med "fadderskap" för särskilda klasser, beställning av examensarbeten och erbjudande av praktik. I framtiden kommer samarbetet att fördjupas, bl.a. så att varje segment ombes öka antalet praktikant- och sommararbetsplatser.

Antalet sökande till sommarjobben har varit ökande. På våren 2004 hade YIT i Finland närmare 10 000 ansökningar om sommarjobb. Under året hade YIT i Finland, alla segment tillsammans, 900 praktikanter och sommarvikarier.



*Mässan Next Step och tävlingen Taitaja 2005 samlade närmare 40 000 deltagare i Åbo. Tävlingen Taitaja 2005 var ett led i ett nationellt ettårsprojekt för yrkesskicklighet som betonar betydelsen av yrkesutbildning och professionell kompetens.*



## Miljön påverkas under projektens hela livscykel

Respekt för naturen och den övriga miljön är en väsentlig del av YIT:s grunduppgift som byggare och upprätthållare av en bra livsmiljö. Bolagets verksamhetsidé är ju att, enligt principen med hållbar utveckling, hjälpa kunderna att investera lönsamt och att bevara investeringarnas värde. De investeringar som koncernen bygger upp, som avloppsreningsverk och avfallsstationer, är till nytta för miljön. Koncernen erbjuder ett brett urval tjänster för projektens hela livscykel, och om dessa tjänster accepteras kan även miljökonsekvenserna påverkas under hela den tiden. Med egna och nationella forskningsprojekt genereras information bl.a. om miljöeffekter, som är till nytta i utvecklingen av såväl tjänster som den egna verksamheten.

### **I livscykel-tjänsterna beaktas alla kostnader under projektet, från början till slut**

Den som utför ett livscykelprojekt tar ett större och långvarigare ansvar för projektet än i konventionella uppdrag. Den som utför projektet ansvarar för planeringen, byggandet och underhållet, och skall vid behov också arrangera med tjänster efter ibruktagningen, eventuellt också skaffa fram projektfinansiering. YIT är redo att ta ansvaret för de kostnader och miljöeffekter som uppstår under projektens hela livstid, för en period som vanligtvis kan vara 15-25 år. Fördelen med livscykelmodellen är att projektets lönsamhet, fördelarna och riskerna kan utvärderas redan i början, för hela livscykeln. I livscykelkostnaderna beaktas investerings-, underhålls- och rivningskostnaderna.

När tjänsterna ges för ett projekts hela livscykel, kan miljöverkningsarna under hela perioden också påverkas.





Det offentliga är en föregångare inom livscykelänkandet. Till de mera betydande livscykelprojekten i Finland år 2004 hörde Kilo social- och hälsostation för Esbo stad samt fastigheterna för Havsforskningsinstitutet och Meteorologiska institutet i Gumtåkt, på uppdrag av statliga Senatfastigheter.

### **Energibesparingar minskar utsläppen av koldioxid**

Den största delen av byggnaders miljöbelastning uppstår till följd av energianvändningen under byggnadens användningstid. Nya byggnader inom EU skall enligt Kyotofördraget från början av år 2006 utrustas med intyg som anger deras miljöeffektivitet. I Finland deltar YIT i ett nationellt utvecklingsprogram för att studera metoderna att uppfylla kraven i EU-direktivet.

Redan när en byggnad planeras är det tid att besluta om de lösningar som kommer att bli avgörande för hur miljömässigt fördelaktig och hur energisnål byggnaden blir. Det är skäl att välja hållbara material som åldras med värdighet samt lösningar som både håller och tål att göras om. Med rätt val av konstruktionsmässiga lösningar och fastighetstekniska system samt lämpliga service- och underhållsmetoder är det möjligt att inverka på energiåtgången och dess kostnader samt minimera koldioxidutsläppen.

Investeringarna för att låta en fastighet spara energi när den är i användning stöds genom en tjänst som kallas ESCO-konceptet (Energy Service Company). Det innebär att beställaren inte behöver satsa pengar på investeringen, utan investeringen betalar sig själv på några år i form av sänkta energikostnader. YIT tar totalansvar för finansieringen av sådana energibesparingsprojekt, förutsatt att YIT även företar investeringsåtgärderna.

En betydande del av den energi som går åt i samhället gör det i samband med industriprocesser. YIT åtar sig industriunderhålls- och moderniseringsuppdrag, vilkas tekniska lösningar bygger på YIT:s kunnande när det gäller att förbättra gamla industri- anläggningars energiverkningsgrad.

Ett exempel på fastighetsunderhåll i Finland var att fastigheterna som tillhör Kesko år 2004 fick energikostnaderna sänkta med de tio procent som var målet. Energiekonomin förbättrades bl.a. med preventiv styrning av underhållet, justering av de byggnadstekniska processerna och med instruktioner till dem som sköter driften.

Energiåtgången för uppvärmning av lokalerna hos SKF i Katrineholm har kunnat minskas med hälften sedan YIT tog över både fastighetsdriften och energibesparingsåtgärderna. I Jönköping har YIT både planerat och byggt upp ett projekt för mässcentret Elimia; centrets kylsystem fungerar med energi som tas från den närbelägna Vättern. Investeringen gör att centrets CFC-utsläpp och även energiförbrukningen minskas.

Att de uppställda målen för en fastighets energiförbrukning nås kontrolleras med övervakning i realtid. Användarna kan också själva övervaka förbrukningen tack vare en e-handbok som YIT utvecklat. Husets invånare eller fastighetsskötaren kan till exempel följa med vatten- och energiförbrukningen i varje lägenhet för sig, i realtid via Internet.

### **Avancerat avfallssystem gör sorteringen effektivare**

Sommaren 2004 inledde YIT samarbete med svenska Envac Group om introduktionen av ett avancerat avfallshanteringssystem på marknaderna i Finland och Ryssland, och för att detta system tas i bruk i fastigheter som YIT bygger. I Norge har YIT och Envac redan samarbetat i tio år.

Systemet innebär att det avfall som uppstår i bostads-, kontors- och affärsfastigheter eller i sjukhus, flygfältsterminaler och andra tätt bebyggda fastigheter, förs i ett underjordiskt rörsystem med undertrycksteknologi till en uppsamlingspunkt. Därifrån förs avfallet vidare med konventionell avfallstransport till behandling. Fördelarna med att använda systemet är att avfallet effektivt kan sorteras, avfallstransporterna blir färre, trivseln och tryggheten ökar och utrymmena utnyttjas effektivare. YIT har för avsikt att

leverera denna service med livscykelkontrakt så att YIT ordnar investeringskostnaderna samt sköter driften och underhållet.

## **Informationskampanj för byte av lampor som innehåller giftämnet PCB**

I Norge drev YIT år 2004 en kampanj för att främja bytet av lysrörsarmatur som innehåller PCB-haltiga kondensatorer till annan armatur. Bruket av PCB-haltiga små kondensatorer är nämligen förbjudet från ingången av år 2005. För fyra år sedan fanns det ännu fem miljoner sådana kondensatorer med ytterst giftigt PCB i bruk i armaturer i Norge, och så sent som på hösten 2004 uppskattades antalet vara nära tre miljoner. YIT påminde fastighetsägarna om det förestående förbudet och informerade också om vilka energibesparingar bytet till modernare utrustning kan ge.

## **Miljöeffekterna av den egna verksamheten kontrolleras med egna system**

YIT beaktar på många sätt också miljöeffekterna av YIT:s egen verksamhet. I det dagliga arbetet främjas kontrollen av miljöfrågorna med särskilda egna regler samt med utbildning av de anställda. Att miljömålen nås och att reglerna följs kontrolleras, bl.a. i samband med resultat- och utvecklingssamtalen.

Bolaget YIT Industria som hör till Tjänster för industrin samt segmentet Fastighetstekniska tjänster kan för sina miljövänliga förfaringssätt visa upp miljöcertifikat enligt ISO 14001. I Danmark har organisationen Green Network beviljat YIT diplom som erkänsla för bolagets kontinuerliga insatser för utveckling av sätt att minska avloppsmängderna och utsläppen, bl.a. genom att minska bränsleåtgången i företagets fordon och genom att förbättra sorteringen av kontorsavfall.

## **Från anskaffningarna till hanteringen av avfall**

Segmentet Tjänster för industrin har med tanke på anskaffningarna prioriterat sådana leverantörer som med miljöcertifikat kan visa att de tar hänsyn till miljön. De valda leverantörerna kontrolleras regelbundet. I anskaffningsfunktionerna beaktas också förpackningsmaterialen, förpackningssättet och återvinningsmöjligheterna.

Genom optimering av de sträckor som måste tillryggaläggas i samband med serviceuppdragen skall dels tjänsterna göras effektivare, dels miljöverkningarna minskas. På byggplatserna skall jord- och stenmassor som tas upp om möjligt tas i bruk på platsen eller i ett annat nära beläget bygge, t.ex. som fyllnadsmassa, för undvikande av transporter. Mjuk uppgrävd mark kan härdas så att den duger som underlag, alternativt kan massorna användas för terrängformning eller som bullervallar.

I personalutbildningen behandlas såväl de direkta miljöverkningarna som sortering och materialutsläpp. Skötseln av avfallsfrågor utvecklas i samarbete med kunderna och miljömyndigheterna. Utbildningen som syftar till yrkesexamen i infrastrukturbranschen går i detalj in på hur kontaminering av grundvattnet förhindras. Till exempel vid vägunderhåll är målet att saltanvändningen minimeras.

I segmentet Datakomtjänster tillses det att återvinningen av utmönstrad el- och elektronikutrustning hanteras enligt EU-kraven. El- och elektronikkomponenterna separeras från metallskrotet, och giftiga ämnen som bly och kvicksilver förs till separat återvinning.



*Barn och ungdomar från skolan Arkki, med arkitektur som specialinriktning, har producerat idéer om den framtida användningen av det tidigare järnvägsdepåområdet i Helsingfors. Här byggs bostäder för omkring 2 500 personer, men de gamla depåbyggnaderna från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal bevaras.*

*På våra breddgrader uppe i norr tillbringar invånarna en stor del av sin tid inomhus. Energieffektiva, funktionella och säkra byggnader ger trivsamma fastigheter med god ekonomi för ägarna.*



## Klart vinstresultat för Fastighetstekniska tjänster

**Segmentet Fastighetstekniska tjänster erbjuder system och tjänster för fastigheternas hela livscykel, från planering och installation till underhåll. Segmentets teknologiska kompetens omfattar el och belysning, VVS-arbeten, släckningssystem, säkerhet och passagekontroll samt automations- och audiovisuella system. Segmentet verkar i Norden, de baltiska länderna och Ryssland. YIT är marknadsledande i Norden inom fastighetstekniska tjänster.**

Segmentet är uppdelat i regionala verksamheter i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Funktionerna i Baltikum och Ryssland ingår i Finlands sektor. Segmentets omsättning år 2004 var 1 331,5 miljoner euro (681,0 M€). Av omsättningen uppstod 56 procent i form av service- och underhållsuppdrag. Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) var 33,6 miljoner euro (-7,1 M€). Med anledning av förvärvet av Building Systems företags nedskrivningar av goodwill- och koncerngoodwillvärde för 19,5 miljoner euro samt med anledning av tidigare förvärv nedskrivningar av goodwill- och koncerngoodwillvärde för 5,1 miljoner euro. Rörelseresultatet vände uppåt år 2004 och blev vinstgivande, 9,0 miljoner euro (-19,7 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital var 5,1 procent.

Orderstockens värde vid årets utgång var 557,8 miljoner euro (502,3 M€). Segmentet hade på årets sista dag 12 194 anställda (11 812).

Segmentet Fastighetstekniska tjänster bildades i början av september 2003 efter förvärvet av Building Systems, vilket medförde att den köpta verksamheten och YIT Installations divisioner Skandinavien och Fastighetsteknik slogs samman till det nya segmentet. Referensvärdena för år 2003 för omsättning, rörelsevinst och orderstock baseras därför på pro forma-kalkyler. I början av år 2004 utökades segmentet med bolaget YIT Rapido Fastighetstjänster Ab som tillhört YIT Byggnads Ab samt med den del av YIT Primatel Ab som ansvarade för fastighetsnät.

Under referensperioden konsoliderades balansräkningen för den förvärvade verksamheten Building Systems för första gången i koncernbalansräkningen per den 31 december 2003. Inledningsvis upptogs verksamheten i bokföringen för en fyramånadersperiod från den 29 augusti 2003 och dessa uppgifter ingår i rapporteringen från det fjärde kvartalet 2003.

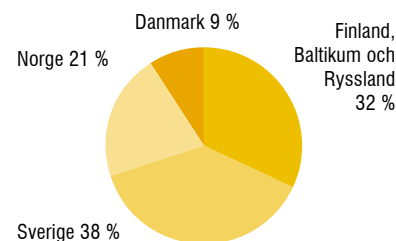
I resultatet för den danska enheten ingår en avsättning för förlust, totalt 4 miljoner euro, med anledning av ett elektrifieringsprojekt för två fartyg för den danska flottan. Detta projekt ingick när YIT övertog Building Systems av ABB. Det ena fartyget är färdigt och överlåtet, det andra skall vara klart i juni 2005. Förlusten har bokförts för hela projektet, båda fartygen, och belastar resultatet för det tredje kvartalet år 2004.

### Gynnsam marknadsutveckling mot slutet av året

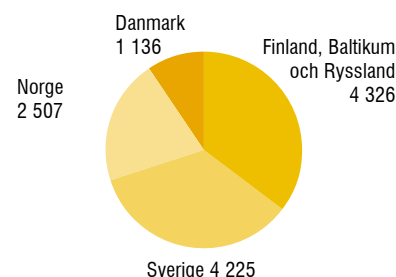
Marknaden för Fastighetstekniska tjänster utvecklades gynnsamt år 2004, beroende på god efterfrågan på bostadsbyggande och underhåll samt på växande industriinvesteringar.

År 2004 vände bostadsbyggandet uppåt och gav tillväxt i Sverige, Norge och Danmark. I Finland bibehölls bostadsbyggandet på god nivå hela året. I de baltiska länderna och i Ryssland ledde det allmänna ekonomiska uppsvinget till ökad efterfrågan på byggande och fastighetsteknik.

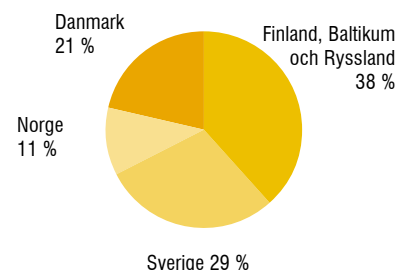
### Omsättning



### Anställda



### Orderstock



## T J Ä N S T E R

### BYGGNADSTEKNIK

Till YIT:s byggnadstekniska utbud hör tjänster för värme, vatten, ventilation och luftkonditionering samt el och automation, för fastigheternas hela livscykel. Tjänsterna riktas till fastighetsägare och användare, företag som ansvarar för fastigheter, disponenter samt byggherrar och byggföretag.

### SÄKERHETSTEKNIK

De säkerhetstekniska tjänsterna omfattar sprinkler-, släcknings- och brandlarmssystem samt elektroniska säkerhetssystem som passagekontroll, videoövervakning och brottsanmälningssystem samt säkerhetstjänster för företag. De säkerhetstekniska tjänsterna riktas sig förutom till byggnadsteknikkunderna även till industrin.

### FASTIGHETSTJÄNSTER

Till gruppen Fastighetstjänster hör fastighetsledning med management, med andra ord administrativa tjänster, underhåll och skötsel. De viktigaste kunderna är fastighetsägare och disponenter.

### TJÄNSTER FÖR INDUSTRI

Segmentets tjänster för industrin omfattar övervägande installationer av el-, automations- och luftkonditioneringssystem. Likaså erbjuds el och automation för fartyg, samt i Sverige och i Norge även processrörledningar för industrin.

### DATANÄTSTJÄNSTER FÖR FASTIGHETER

Till de datanätstjänster som segmentet erbjuder hör installation och underhåll av fastighetsnät. I Norge, Danmark, Baltikum och Ryssland erbjuder segmentet Fastighetstekniska tjänster samma datanätstjänster som i Finland tillhandahålls av segmentet Datakom-tjänster.

### Nyckeltal, M€

	2004	2003
Omsättning	1 331,5	681,0
Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA)	33,6	-7,1
Rörelsevinst (EBIT)	9,0	-19,7
- i % av omsättningen	0,7 %	-3 %
Avkastning på sysselsatt kapital	5,1 %	-
Orderstock 31 december	557,8	502,3
Antal anställda 31 december	12 194	11 812

### Sammandrag av balansräkningen, M€

	2004
Bestående tillgångar	204,1
Omsättningstillgångar	55,2
Finansiella tillgångar	377,3
Eget kapital	81,9
Avsättningar	17,9
Räntebärande skulder	152,9
Räntefria skulder	383,9
Balansomslutning	636,6

Efterfrågan på underhålls- och fastighetstjänster, sanering och modernisering förblev stark. Särskilt olika projekt inom den offentliga sektorn höjde antal sanerings- och moderniseringsuppdrag på ett betydande sätt. På marknaden för service och underhåll samt för fastighetstjänster gav företag som ville sänka sina kostnader ofta ut uppdrag på entreprenad.

Bland nordiska industriinvesteringsprojekt som kom igång under året kan nämnas Stora Enso:s nya pappersmaskinsprojekt i Kvarnsveden och Skoghäll i Sverige.

### Expansion eftersträvas inom service och underhåll

Fastighetsteknikens relativa andel av byggkostnaderna ökar kontinuerligt på grund av att den tekniska utvecklingen erbjuder fler alternativ och på grund av att kundernas förväntningar ökar. Den alltmer avancerade tekniken leder också till mer krävande underhåll, så att de fastighetstekniska arbetenas relativa andel av underhållet ökar. Marknaden för sanering, modernisering och fastighetstjänster har utvecklats stadigt och en liten ökning av dem är att vänta också under åren som kommer. YIT inriktar sig särskilt på tillväxt inom byggnadsteknik samt inom service och underhåll.

Det blir allt vanligare att de fastighetstekniska uppdragen hanteras med livscykelansvar, så att en enda entreprenör sköter både investeringsfasen och underhållet under fastighetens livstid. Särskilt bland projekten för den offentliga sektorn förmodas livscykelkontraktens andel öka.

### Utvecklingsåtgärderna inriktades på förbättrad lönsamhet

I syfte att höja segmentets lönsamhet har ett antal åtgärder företagits för effektivisering av verksamheten och för bättre projektstyrning och samarbete. I strävandena efter effektivitet granskades de fasta kostnaderna land för land, med kostnadsgallring och även personalminskning på lokalplanet. Den största enskilda effektiviseringsåtgärden genomfördes i början av året i Sverige, när personalen i de enheter som köpts med Building Systems minskades med 320 personer. I Sverige slogs också YIT:s båda bolag samman till ett den 1 oktober 2004, vilket också bidrog till att göra verksamhetsledningen och administrationen effektivare.

Under hela året företogs satsningar i syfte att skapa effektivare projektstyrning. Nya målnivåer ställdes upp för lönsamheten för de projekt som blir föremål för anbudsförfa-

rande, likaså utökades projektutvärderingen. Med tanke på projekt som utförs gemensamt med YIT Byggtjänster utvecklades både planerings- och realiseringsmetoderna.

För effektivisering av affärsverksamheten är det av primär betydelse att segmentets olika enheter har enhetliga processer, hjälpmedel och förfaringssätt. År 2004 inleddes ett projekt för utveckling av ett gemensamt verksamhetsstyrningssystem för alla länder.

Under år 2004 utvecklades också den teknologiska expertisen, anskaffningarna samt utnyttjandet av informationsteknologi. Det interna samarbetet inom segmentet mellan de olika länderna beträffande inköp, marknadskommunikation och gemensamma projekt utökades. För de anställdas del inriktades utvecklingen på kunnskap och färdigheter samt på arbetarskydd och hälsa.

## Utsikterna för år 2005

På segmentets huvudmarknader i Norden beräknas den ekonomiska tillväxten bli 2-3 procent i år, beroende på land. Även byggandet ökar i alla nordiska länder. Marknadsutsikterna för Fastighetstekniska tjänster är stabila. Under de två närmaste åren väntas den fastighetstekniska marknaden växa med 3-4 procent per år. Ryssland och Baltikum kommer att växa snabbare än de nordiska länderna, både ekonomiskt och investeringsmässigt.

Byggnadsteknikens andel av kostnaderna för nybyggnation och renoveringar ökar fortfarande. Data-, kommunikations- och automationsteknikens genombrott i de byggnadstekniska systemen är att vänta inom de närmaste åren.

År 2005 kommer segmentet Fastighetstekniska tjänster som tidigare att koncentrera sig på att stärka lönsamheten samt på att utöka service- och underhållsverksamheten. Segmentets omsättningsökning beräknas bli marginell.

## I Sverige har verksamheten effektiviserats för ökad lönsamhet

För de fastighetstekniska tjänsterna i Sverige står YIT Sverige AB, ett bolag som bildades den 1 oktober 2004 genom sammanslagning av YIT Calor AB och YIT Building Systems AB. Tjänsterna täcker hus- och säkerhetsteknik, fastighetstjänster och industriella elinstallationer och rörledningar.

Omsättningen år 2004 var 506,5 miljoner euro (305,3 M€). Ökningen beror närmast på att den förvärvade verksamheten Building Systems nu var med hela året. Av omsättningen uppkom 48 procent i form av service- och underhållsuppdrag. Orderstocken var vid årets slut värd 163,2 miljoner euro (166,0 M€). Antalet anställda vid årets utgång var 4 225 (4 266).

## Gynnsam marknadsutveckling

På det hela taget utvecklades byggmarknaden i Sverige positivt år 2004. Nybyggnationen ökade något. Bostadsbyggandet vände under året och gav snabb tillväxt, ökningen var nästan tjugo procent. Det övriga husbyggandet låg kvar på låg nivå och minskade jämfört med år 2003. Marknaden för sanering, modernisering och underhåll växte. Industrins investeringar, som med den ökande exporten kommit igång på nytt och bidrog till ökningen av den fastighetstekniska marknaden.

## Åtgärder för att höja effektiviteten

I syfte att höja segmentets effektivitet företogs under året en granskning av de fasta kostnaderna, varefter de nedskärningar och personalminskningar som visade sig vara nödvändiga genomfördes lokalt. Den största enskilda effektivitetshöjande åtgärden företogs i Sverige i början av året, när förvärvat Building Systems minskade sin personal med 320 personer.



*Här monteras automationsutrustning i YIT-verkstaden i Vanda*



*I Stockholm förser YIT riksdagsbyggnaderna med ett nytt säkerhetssystem.*



*AstraZeneca har av YIT beställt installation av ventilation till sin produktionsanläggning i Södertälje.*



*Installation av luftkonditionering i byggnaderna för Meteorologiska institutet och Havsforskningsinstitutet i Helsingfors.*



### **Fastighetstekniska projekt och industriprojekt**

Under året tog YIT hem ett fastighetstekniskt totaluppdrag i anslutning till utbyggnaden av Volvo Lastvagnars forskningscenter i Göteborg; YIT skall konstruera och installera värmesystemet, renhållningen, tryckluftssystemet, kylningen och sprinkleranläggningen. För evenemangsarenan Cloetta Center i Linköping, som togs i bruk 2004, har YIT helt ansvarat för de tekniska leveranserna och skall även i fortsättningen sköta arens service och underhåll.

Till de största industriinvesteringarna i Sverige år 2004 hör Stora Ensos pappersmaskin i Kvarnsveden. I projektet har YIT deltagit med installation av ventilations-, sprinkler- och rörsystemen. YIT sköter också rörledningarna och isoleringarna för Stora Ensos nya fabrik i Skoghall. AstraZeneca har av YIT beställt installation av ventilation till sin produktionsanläggning i Södertälje. I moderniseringen av kärnkraftverket i Ringhals har YIT hand om elinstallationerna och kärnkraftverket i Forsmark har gett YIT i uppdrag att byta turbinernas mellanuttagsrör.

I Stockholm förser YIT riksdagsbyggnaderna med ett nytt säkerhetssystem som bygger på YIT:s lösning OnGuard. Till utbyggnaden av universitetssjukhuset i Linköping levererar YIT vatten- och ventilationssystemen samt gasinstallationerna.

YIT har i två års tid ansvarat för det tekniska underhållet och fastighetsunderhållet vid Östra Sjukhuset i Göteborg, och kontraktet förlängdes år 2004 till att gälla fram till år 2007. Som en del av detta uppdrag har YIT medverkat med energisparande åtgärder. Även administrations- och utvecklingsavtalet med London & Regional Properties förlängdes, så att avtalet är i kraft till slutet av februari 2009.

### **Marknadsutvecklingen 2005**

Den svenska ekonomin har börjat öka, med exporten som pådrivande kraft. Konjunkturläget för byggandets del är på snabb tillväxt. Antalet påbörjade nya bostäder väntas öka under de två närmaste åren och även det övriga husbyggandet ser ut att ha passerat den lägsta nivån på kurvan. Marknaden för sanering, modernisering och fastighetstjänster utvecklas stadigt och en liten uppgång är att vänta. Inom industrin har vissa projekt av intresse för YIT utlysts, i gruv-, massa- och pappersindustrin samt i kärnkraftsbranschen.

### **I Finland har funktionerna integrerats med framgång**

För de fastighetstekniska tjänsterna i Finland, Baltikum och Ryssland står YIT Kiinteistöteknikka Oy, som erbjuder fastighets- och säkerhetsteknik, fastighetstjänster samt elektrifiering och VVS för industrin.

Omsättningen för de fastighetstekniska tjänsterna steg betydligt jämfört med föregående år och blev 429,3 miljoner euro (241,2 M€). Ökningen berodde i första hand på att Building Systems, som förvärvades under 2003, nu var med i verksamheten hela år 2004. Av omsättningen uppkom 63 procent i form av service- och underhållsuppdrag. Orderstocken vid årsskiftet var 213,8 miljoner euro (164,3 M€). Antalet anställda vid årets utgång var 4 326 (3 819), varav 462 i de baltiska länderna och Ryssland.

### **Marknaden för service och underhåll växte**

Nyproduktionen av bostäder hölls på god nivå i Finland. Kontorshusbyggandet låg så gott som nere under hela året 2004, men affärshusbyggandet var livligt. Efterfrågan på renovering och sanering var god och utvecklingen var positiv. Service- och underhållsuppdrag var det gott om och efterfrågan steg. Industrin vaknade upp mot slutet av året, men den låga investeringsbenägenheten påverkade fortfarande elektrifieringsarbetena både inom industrin och för skeppsbyggandets del.



## Stor efterfrågan på fastighetstjänster

År 2004 var intensivt för fastighetstjänsternas vidkommande. Kunderna blev betydligt benägnare att anlita tjänster på entreprenad när det gällde fastighetstjänster och i synnerhet tekniskt underhåll; denna outsourcing väntas fortsätta också under de kommande åren. År 2004 ingick YIT ett avtal med TeliaSonera om fortsatt produktion av fastighetstjänster. Samarbetet med Tapiolabolagen stärktes och de anställda på renoveringsavdelningen i Tapiolas fastighetsenhet övergick till tjänst hos YIT. Årets tema i underhållsavtalet för Keskos fastigheter var energisparande åtgärder; målet var att få till stånd en sänkning av energiförbrukningen med 10 procent och detta mål nåddes.

Bland de byggnadstekniska uppdragen färdigställdes Finlands riksdags nya annex under året. Andra projekt var bl.a. värme- och vattenarbetena i Helsingfors universitets byggnad Porthania och Hesperia sjukhus, samt fängelset i Riihimäki. Bland nya projekt under året kan nämnas byggnadstekniska uppdrag för Kiinteistö Oy ICT och en klinik för invärtes medicin i Åbo samt projektet Kaaritalo i Helsingfors. I samarbete med andra YIT-segment slutfördes eller fortgick flera nybyggnadsprojekt och YIT Centra.

För Leipa Georg Leinfelder GmbH i Tyskland och för UPM:s projekt i Changshu, Kina installerade YIT fabrikshallarnas ventilationssystem. Bland de viktigare industriuppdragen i Finland kan nämnas automationsarbetena för Outokumpu Stainless Oy, saneringen av elstationen i Nådendal för Fingrid Oy samt elektrifierings- och automationsarbetena för E.On Finland Oy:s kraftverksplaner i Stensvik.

Diverse elektrifieringsuppdrag för fartyg företogs under året, bl.a. på m/s Victoria samt på fartygen för Birka Line och Color Line. I orderboken finns också elektrifierings- och utrustningsuppdrag för Aker Finnyards på kryssningsfartygen i Freedomklassen; dessa fartyg skall få ett nytt nödbelysningsystem som är mycket energisnålt.

Ett led i utvecklingen av serviceutbudet är ett samarbetsavtal med svenska Envac Group om införandet av ett system med avancerad undertrycksteknologi för avfallshandling. YIT skall lansera systemet på marknaderna i Finland och Ryssland.

## Byggnadstekniska leveranser i de baltiska länderna

I Vilnius fullbordades utbyggnaden av köpcentret Akropolis; YIT har försett centret med alla byggnadstekniska system. Arbetena fortsätter på ett kontorshus som ingår i samma helhet. I Litauen slutfördes också bygget av ett nytt mälteri för Viking Malt UAB. För Lettlands del levererade YIT hela byggnadstekniken till MikroLink, ett tvådelat kontorshuskomplex i Riga. I Estland slutfördes utbyggnaden av Elcoteq och sjukhuset i Pernau, med byggnadstekniska totallösningar från YIT.

## Underhållsuppdragen ökade i Ryssland

Till de viktigaste leveranserna under året i S:t Petersburg hörde VVS- och anläggningsinstallationerna till fabrikena Wrigley, Petro, Heineken och Philip Morris samt VVS- och elinstallationerna till vattenreningsverket i Sestroretsk. Flera byggnadstekniska leveranser inleddes även till flera av YIT:s bostadsbyggprojekt i S:t Petersburg. De mest betydande leveranserna i Moskva var till skridskoarenan i Krylatskoje.

Verksamheten för fastighetsservice utökades i både Moskva och S:t Petersburg. Servicekunder är bl.a. IKEA, McDonald's och Saint-Gobains Isover glasullfabrik.

## Marknadsutvecklingen 2005

Efterfrågan på nya bostäder väntas förbli god hela året 2005. En liten uppgång kan väntas inom kontorsbyggandet, men nivån förblir blygsam. En liten nedgång är att vänta för affärsbyggandets del, men efterfrågan förblir god. Den goda orderingången när det gäller sanering av bostäder och andra byggnader väntas bestå. Dem återuppväckta investeringsviljan på industrihåll piggar upp marknaden. Positiv utveckling spås för service- och underhållsmarknaden.



*Eesti Energia låter bygga ett nytt ställverk i Narva.*



*VVS- och anläggningsinstallationerna till Heinekens fabrik i S:t Petersburg*

*Eltekniska installationerna till nytt hotel Tallink i Estland.*





*Eltekniska installationerna, ClimaCeil samt rörinstallationerna till SAS Flight Academy-kurscentrum vid Gardermoen flygplats.*



*Handelshøiskolen BI får sin nya campus i Nydalen forsedd med elteknik och ClimaCeil samt datanätförbindelser, alla av YIT.*



Bygget är intensivt på den baltiska marknaden och det skapar potential för efterfrågan på fastighetstekniska tjänster. Även i Ryssland expanderar marknaden snabbt i de regioner där YIT verkar, vilket ger goda förutsättningar för nya order 2005.

### **Stabil utveckling i Norge**

I Norge tillhandahåller YIT Building Systems AS fastighetstekniska tjänster. Utbudet täcker fastighets- och säkerhetsteknik, fastighetstjänster, industrielektricitet och industrirör samt olika tjänster för datanät.

Omsättningen år 2004 var 281,2 miljoner euro (september-december 2003: 98,2 M€). Av omsättningen uppstod 70 procent genom service- och underhållsuppdrag. Orderstocken vid årsskiftet var värd 61,7 miljoner euro (75,7 M€). Vid årets slut var antalet anställda 2 507 (2 719).

### **Ökad marknad för modernisering**

Antalet påbörjade byggprojekt, både bostäder och affärslokaler, översteg prognoserna och växte från föregående år. Marknaden för modernisering och istandsättning vidgades, framför allt med uppdrag från den offentliga sektorn; även för bostädernas del ökade marknaden för modernisering jämfört med föregående år. Enligt sin strategi satsar YIT på tillväxt särskilt på service- och underhållsmarknaden.

### **Många heltäckande byggnadstekniska totalleveranser**

Under året fick YIT flera beställningar som gällde byggnadstekniska totalleveranser. Till dem hörde de eltekniska installationerna till SAS Flight Academy-kurscentrum vid Gardermoen flygplats nära Oslo; i leveransen ingick också ClimaCeil, ett av YIT utvecklat byggnadstekniskt system, samt rörinstallationerna. Likaså i Oslo förser på uppdrag ett vårdhem med en totallösning som täcker VVS, el- och rörarbetena samt ett släckningssystem. På uppdrag av Skanska förser YIT det nya huvudkontoret med rör och avlopp, kyl- och släckningssystem. Handelshøiskolen BI får sin nya campus i Nydalen forsedd med elteknik och ClimaCeil samt datanätförbindelser, alla av YIT.

Norska Jernbaneverket har avtalat med Balfour Beatty AB och YIT om de eltekniska leveranserna till en ny nio kilometer lång järnvägstunnel som byggs mellan Sandvika och Asker.

YIT hör till de viktigaste leverantörerna av audiovisuella system i Norge. I samarbete med Telenor ansvarar YIT för de audiovisuella lösningarna i auditorierna och möteslokaler vid S:t Olavs Hospital i Trondheim. Till Ålesunds nya fotbollsstadion Color Line levererar YIT belysningstekniken, högtalaranordningarna och luftkonditionering.

Bland industriuppdragen kan nämnas att internationella Foster Wheeler Company beställt en ny ånggenerator med kringutrustning av YIT. Norges ledande producent av ägg och kycklingkött Prior förser med ventilations- och elsystem som byggs enligt de stränga normerna för livsmedelsindustriföretag.

### **Marknadsutvecklingen år 2005**

Den norska ekonomin fortsätter att expandera under de närmaste åren, så både konsumtionen och bygginvesteringarna beräknas öka. Tyngdpunkten för bygget läggs vid renovering och projekt för den offentliga sektorn. Livscykelkontrakten blir allmänna och kunderna fäster i ökande grad sin uppmärksamhet vid den förbättring av produktiviteten som investeringarna ger. Utvecklingen är gynnsam för etableringen av långvariga kundförhållanden.

## I Danmark ökar serviceuppgifterna

De fastighetstekniska tjänsterna erbjuds i Danmark av YIT A/S. Företagets tjänster omfattar fastighets- och säkerhetsteknik, fastighetstjänster, industri- och fartygsinstallationer samt datanätstjänster.

Omsättningen år 2004 var 116,6 miljoner euro (september-december 2003: 36,9 M€). Av denna omsättning kom 34 procent i form av service och underhåll. Orderstocken vid årsskiftet var värd 119,1 miljoner euro (96,3 M€). Antalet anställda vid årets utgång var 1 136 (1 008).

I resultatet ingår en avsättning för förlust, totalt 4 miljoner euro, i anledning av ett elektrifieringsprojekt för två fartyg för den danska flottan. Detta projekt ingick när YIT övertog Building Systems av ABB. Det ena fartyget är färdigt och överlåtet, det andra skall vara klart i juni 2005. Förlusten har bokförts för hela projektet, båda fartygen, och belastar resultatet för år 2004.

## Klart förbättrad marknad för fastighetstjänster och underhåll

Marknadsutvecklingen var i stort sett enligt förväntningarna. Räntenivån var rekordlåg, vilket ökade efterfrågan på bostadsbyggande. Exporten ökade inte och många industriinvesteringar sköts på framtiden på grund av den svaga dollarkursen och det höga oljepriset. Utbudet av lediga kontorslokaler var stort, vilket bromsade upp nyproduktionen. Däremot ökade saneringen av kontorslokaler. Marknaden för fastighetstjänster och fastighetsunderhåll förbättrades tydligt under året, i och med att företagen gick in för att sänka kostnader med outsourcing av dessa tjänster.

## Installationsuppdrag och serviceavtal

Ett avtal om fullständiga byggnadstekniska leveranser ingicks med Danmarks Pædagogiske Højskole vars byggnad i Köpenhamn moderniseras. YIT skall sköta projektstyrningen samt leverera el-, ventilations- och rörsystemen. YIT har också totalansvar för de tekniska installationerna i ett annat projekt i Köpenhamn, nämligen ombyggnaden av ventilationssystemet i A.P. Møller-Mærskes huvudkontor.

Ventilationsuppdrag inkom från bl.a. Novo Nordisk och F.L. Smidth. Nya eltekniska uppdrag inkom under året till ett utvecklingsbistandsprojekt som Danida företar i Maputo, Moçambique. För varvsindustrin gör YIT elinstallationerna på 3 st. 146 meter långa fartyg som byggs av Aarhus Værft A/S.

Ett samarbetsprojekt med byggbolaget Pihl och det isländska elbolaget Landvirkjun går ut på att förse Grönlands Energiforsyning Nukissiorfiit med ett nytt vattenkraftverk inklusive kraftledning och distributionsstationer i södra Grönland. Med Dansk Olie og Naturgas och andra leverantörer ingicks ett avtal om service och underhåll på oljeutvinningsfältet Siri.

Viktiga fastighetsunderhållsavtal ingicks med bl.a. Kolding Kommune, Teknos Technology, Danish Crown, Storstrømmens Sygehus Næstved, J&B Entreprise, Davidsen Partneren, Texas Instruments och Dressmann.

## Marknadsutvecklingen år 2005

Privatkonsumtionen och efterfrågan på bostäder väntas öka år 2005 tack vare skattelättnaderna och vissa åtgärder som gör det förmånligare att ta bostadslån. Fortfarande beräknas kontorsbyggandet ligga lågt. Efterfrågan på sanering samt fastighetsunderhåll och service bör stiga. Exporten och industriinvesteringarna kvarstår på låg nivå. Vissa projekt av intresse för YIT aviseras, i form av installationer av fabriksel samt i varvs- och offshoreindustrin.



*Kraftledningsunderhåll i Danmark*



*Med Dansk Olie og Naturgas och andra leverantörer ingicks ett avtal om service och underhåll på oljeutvinningsfältet Siri.*

*Elinstallationer för fartyg bildar ett viktigt affärsområde.*



*Byggandet innebär att ritningar, önskemål och drömmar tar konkret form. Om hela livscykeln för en byggnad med omgivningar beaktas från början och om användaren ingår i planeringsprocessen kan individuella lösningar realiseras för ett hållbart slutresultat.*



## Byggtjänster fortsatte att göra gott resultat

**Byggtjänster producerar lösningar för boende, kontors- och industrilokaler och bedriver bygg- och underhållstjänster för samhällets grundanläggningar, alltså infrastrukturen. Förutom att bygga nytt erbjuder segmentet renovering och modernisering av äldre byggnader samt byggnadstekniskt underhåll. YIT erbjuder byggtjänster i Finland, i Ryssland och i de baltiska länderna. Inom vatten- och miljöteknik erbjuder YIT sina tjänster i hela Nordeuropa samt i vissa länder i Mellan- och Fjärran Östern.**

Omsättningen för segmentet Byggtjänster år 2004 var 1 427,3 miljoner euro (1 398,5 M€). I omsättningen ingår 203,1 miljoner euro (243,1 M€) som räknats dubbelt, i form av försäljning av aktielägenheter som koncernen själv producerat. Denna bokföring förekommer inte längre från och med i år i och med övergången till bokslutspraxis enligt IFRS. De utländska uppdragens andel var 18 procent (14 %) av omsättningen. Rörelsevinsten blev 109,4 miljoner euro (107,8 M€). Om engångsposterna (24,3 M€) under referensperioden inte medtas, var rörelsevinstens ökning 31 procent. Avkastningen på sysselsatt kapital var 26,9 procent (28,2 %).

Orderstockens värde vid årets slut blev 847,9 miljoner euro (817,7 M€). Vid årets slut hade Byggtjänster 5 102 anställda (5 268). I början av år 2004 övergick 351 anställda till segmentet Fastighetstekniska tjänster.

### **Bra marknad för bostadsbygge och infrastruktur**

I Finland planade bostadshandeln och prisutvecklingen för bostäder ut under sommar-månaderna efter att under början av året ha nått rekordnivå. Under årets sista kvartal fortsatte efterfrågan normalt. Den ytterst starka efterfrågan på bostäder i Moskva och S:t Petersburg, med sammanhängande snabb prisökning, planade också ut mot slutet av året. I Baltikum var efterfrågan på bostäder fortfarande stark. Det stora utbudet av lediga kontorslokaler i Finland ledde till att den kärva situationen inom kontorshusbyggandet fortsatte i landet. Konkurrensläget var besvärligt för såväl nybyggen som renoveringsuppdrag. För industribyggandets del vände efterfrågan upp i viss mån mot slutet av året. Det infrastrukturella byggandet, närmast mark- och vattenbyggnad, hade en något större marknad än året innan, totalt sett.

### **Ett mål är att öka andelen tjänster som kräver specialkompetens**

Ett strategiskt mål för segmentet är att höja tjänsternas förädlingsgrad och behålla den goda lönsamheten. Den del av verksamheten som baseras på tomtinnehav och specialkompetens, av typen planeringsstyrning och livscykelkompetens samt specialteknik för infrastrukturbyggande, skall vidareutvecklas. I tomtverksamheten satsar segmentet på ett bestånd av bra byggtomter med snabb omsättning och framför allt på långvariga samarbets- och områdesutvecklingsprojekt.

Helt enligt strategin fortsatte segmentet målmedvetet med att förskjuta verksamhetens tyngdpunkt från entreprenader med anbudsförfarande till byggande av gryndertyp och till andra tjänster med hög förädlingsgrad, såsom livscykelenheter eller projekt av typen Design & Build. Antalet grynderprojekt ökade kraftigt i Ryssland och i Baltikum.

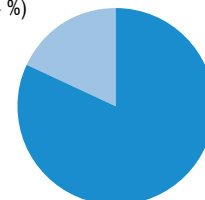
Ett strategiskt mål är att tydligare än tidigare anpassa tjänsterna till de olika kundgruppernas behov. Till exempel består utbudet av byggtjänster i Helsingforsregionen av både småhus och flervåningshus för flera olika grupper. I Ryssland och de baltiska länderna betonar vi YIT som ett starkt varumärke med renommé för tillförlitligt byggande med hög kvalitet.

### **Bostadshandeln i Finland var god under hela året**

I Finland blev bostadshandeln normal under det andra halvåret efter att ha varit rekordartad i början av året. Bostadshandeln fortsatte på hög nivå i randkommunerna kring Helsingfors, liksom i andra tillväxtcentra.

### **Omsättning 2004 (2003)**

Internationell verksamhet  
18 % (14 %)



Finland  
82 % (86 %)

## T J Ä N S T E R

### BOENDE

Kunderna är dels personer som vill köpa nya bostäder, dels byggherrar. Bostadsköparna betjänas med produktvarumärket YIT-Koti, som står för tryggt boende i individuellt hållna hem, konkurrenskraftiga finansieringslösningar och det senaste inom datakommunikation. Byggherrarna erbjuds samarbete med fritt finansierat och statsstött bostadsbyggande, realiserat enligt principen Design & Build, där YIT tar ansvar för både planeringen och utförandet.

### ARBETSMILJÖER

Kunderna är alla som använder, äger eller investerar i lokaler för kontor, affärer eller service samt logistik- och industribyggnader. YIT bygger nytt, reparerar gammalt och erbjuder underhållstjänster. Till servicekedjan hör behovsutredningar och inventeringar som ger kunderna en analys av hur effektivt lokalerna utnyttjas, kostnaderna och konkurrenskraften. Olika fastighetsutvecklings- och -förädlingsprojekt ger kunderna bättre och konkurrenskraftigare lösningar.

### TJÄNSTER FÖR DET OFFENTLIGA

Kunderna är kommuner, staten, församlingar och olika sammanslutningar av sådana. Alla tjänster som erbjuds för arbetsmiljöernas behov ställs också till det offentliga förfogande. Den offentliga sektorn erbjuds också tillgång till specialkompetens, såsom avancerat byggande och underhåll av vägar, gator, broar och bannät samt underhåll, drift och tillgänglighetstjänster för vatten- och avloppsprocesser. Till kommuner och markägare erbjuder YIT områdesutvecklingsprojekt i form av samarbete mellan den

offentliga och den privata sektorn. Ett sådant samarbete kan vara ppp-modellen (public private partnership), där det ingår ansvar för ett projekts underhåll och kostnader under hela dess livscykel, likaså finansieringsarrangemang och utnyttjande av olika modeller för projektsamarbete.

### KONKURRENSUTSATT BYGGANDE

Till det konkurrensutsatta tjänstebudgetet hör det traditionella nybyggandet, renoveringsbyggandet samt underhållet i entreprenadform efter anbudsförfarande. Detta slags tjänster erbjuds inom husbyggandet, renoveringar, mark- och vattenbyggandet, underhållet av infrastruktur samt vattentjänster.

### Nyckeltal, M€

	2004	2003
Omsättning	1 427,3	1 398,5
Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA)	111,6	111,1
Rörelsevinst (EBIT)	109,4	107,8
- i % av omsättningen	7,7 %	7,7 %
Avkastning på sysselsatt kapital	26,9 %	28,2 %
Orderstock 31 december	847,9	817,7
Antal anställda 31 december	5 102	5 268

### Sammandrag av balansräkningen, M€

	2004	2003
Bestående tillgångar	25,1	21,3
Omsättningstillgångar	356,9	321,1
Finansiella tillgångar	539,7	591,7
Eget kapital	288,7	259,2
Avsättningar	2,5	3,7
Räntebärande skulder	131,5	143,2
Räntefria skulder	499,1	528,1
Balansomslutning	921,8	934,2

Till de mest betydande fritt finansierade bostadsprojekten som år 2004 pågick eller påbörjades i landet hörde Finlands högsta bostadsbyggnad, Asunto Oy Helsingin Cirrus i stadsdelen Nordsjö, områdesprojektet Tilkka i stadsdelen Tölö och områdesbyggandet i Gammelstadsforsen, stadsdelen Vik, alla i Helsingfors, likaså området Etu-Lyötty i centrala Uleåborg, Tampellakvarteren i centrala Tammerfors samt Lutakko i Jyväskylä.

### YIT:s bostadsbyggande i Finland 2004 (2003), antal bost.

	Fritt finansierade	Statsstödda eller anbudsentreprenader	Summa
Sålda	2 311 (2 453)	-	2 311 (2 453)
Färdigställda	2 908 (1 796)	266 (1 200)	3 174 (2 996)
Påbörjade	2 515 (2 826)	202 (282)	2 717 (3 108)
Under byggnad vid årets slut	2 826 (3 224)	158 (222)	2 984 (3 446)
Färdiga men osålda vid årets slut	189 (65)	-	189 (65)

### Produktionen av övriga byggnader i Finland

Det stora utbudet lediga kontorslokaler ledde till att marknaden för kontorsbyggande i Finland var mättad, för både nybyggande och renovering. Den låga investeringsnivån för industrins del under årets början ledde också till svag efterfrågan på industribyggnader. Mot årets slut noterades en något ökad efterfrågan inom industrin, i och med att investeringsbenägenheten började vakna. Under hela året var det skälig efterfrågan på lokaler för affärer och logistik.

Till de viktigaste av projekten som var under byggnad eller som kom igång år 2004 hörde Riksdagens annex i Helsingfors, TietoEnators kontorshus i Esbo, en multifunktionshall i Joensuu, YIT Centra på sex orter i landet, som har Suomibolagen som ägare och YIT som hyresgäst, vidare en utbyggnad av det kontorshus som Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen hyr till VTI Technologies Oy, en ny anläggning för kemiraffinörmassa för M-real i Kaskö samt företagsparken Innopark, som realiseras i samarbete med Tavastehus stad, där bl.a. yrkeshögskolan i Tavastehus skall verka.

Bland reparations- och renoveringsprojekten som år 2004 pågick eller igångsattes kan nämnas saneringen av Cirkelhuset i Hagnäs i Helsingfors samt ombyggnaden av det tidigare Alkolagret i Gräsviken till nytt justitiehus i Helsingfors.

I december 2004 ingick YIT den största enskilda fastighetsaffären i bolagets historia, i och med att ett projekt för byggande av ett stort logistikcentrum intill Helsingfors-Vanda flygplats såldes till Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Tapiola och Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiola. Logistikcentret kommer att användas av DHL, som där koncentrerar sina nordiska logistiska funktioner.

## **Koncernens samlade kompetens utnyttjas i projekten med livscykelansvar**

Ett av Byggtjänsters mål är att vara marknadsledande i Finland inom projekt som företas enligt modellen med livscykelansvar. Med detta slags projekt avses investeringsprojekt där den som realiserar själva byggandet också handhar hela planeringen före byggandet, och efter att detta slutförts ansvarar för underhållet, tillgängligheten och livscykelkostnaderna för en överenskommen period. I ett sådant projekt kan också ingå anskaffning av privat finansiering och anordnande av olika slags service. I projekten med livscykelansvar kan alla segment inom YIT medverka.

För de offentliga inrättningarnas del talas det ofta om samarbetsmodeller av typen public-private-partnership (ppp) där den offentliga och den privata sektorn samverkar. I ppp-projekt kan ingå tagande av livscykelansvar, anordnande av finansiering och olika samarbetsmodeller.

Till de mera betydande pågående eller igångsatta projekten med livscykelansvar eller ppp hör hälsocentralen i Kilo för Esbo stad, yrkeshögskolan Laurea för Vanda stad samt fastigheterna för Havsforskningsinstitutet och Meteorologiska institutet i Helsingfors Gumtåkt, med statliga Senatfastigheter som beställare. I det sistnämnda projektet ingår 30 års livscykel- och underhållsansvar för YIT.

## **I områdesutvecklingsprojekten samarbetar den privata och den offentliga sektorn**

Byggtjänster satsade enligt överenskommen strategi år 2004 på områdesutveckling, i samråd med kommunerna och markägare. Målet med områdesutvecklingen är att skapa tilltalande och attraktiva bostads- och arbetsplatsmiljöer, genom att såväl de offentliga som de privata aktörerna bidrar med sin expertis. I utvecklingen, planläggningen och byggplaneringen skall öppenhet betonas mer än tidigare. Invånarna och andra intressentgrupper skall från första början tas med i diskussionerna och i uppbyggandet av respektive områdes karaktär och tema.

Under året pågick tre områdesprojekt i Esbo, nämligen Hista gård och Esbo gård samt ett nytt projekt vid Nupurstråsket, där ett område som ägs av Lomayhtymä Oy utvecklas till villaområde. I Nådendal pågår projektet Kupariranta och i Jyväskylä projektet Äijälänranta.

## **Marknaderna för infrastrukturbyggande och -underhåll har breddats**

Marknaden för infrastrukturellt byggande, alltså mark- och vattenbyggande, var totalt sett större än under de föregående åren. Den skarpa priskonkurrensen fortgick men den blev



*Asunto Oy Jyväskylä Mariini*

*Kontorsbyggnaden Technopolis i Vanda*





*Finlands största markstabiliserings-uppdrag någonsin i hamnprojekt i Nordsjö Helsinki*



*Megapolis, ett IT-centrum i Vilnius*

*Hotellet Stikliai i Vilnius*



något sundare efter att några stora projekt påbörjats. Marknadsutsikterna för bergsbygge förbättrades mot slutet av året, när budgivningen för de stora projekten inleddes.

I samband med Helsingfors Hamns hamnprojekt i Nordsjö har YIT tagit hem flera stora markbyggnadsentreprenader, för trafikförbindelserna och för själva hamnbygget. Nya uppdrag som gavs år 2004 var två järnvägstunnlar för banavsnittet mellan hamnen och Savio i Kervo. Sprängnings- och grävningsarbetena inleddes i december 2004 och arbetena skall vara slutförda i februari-mars 2007. YIT har också varit med i byggandet av det redan färdiga bangårdsområdet, olika markbyggnadsuppdrag för hamnen och företagsområdet där, samt Finlands största markstabiliseringsuppdrag någonsin.

Till de mera betydande uppdragen hörde också järnvägsbron i Kytömaa, en del av direktbanan Kervo-Lahtis, liksom en utbyggnad av containerterminalen i Kotka hamn, Sydvästra Finlands fängelse samt sanerings- och isoleringsarbeten på platsen för den tidigare soptippen i Kvarnbäcken, Helsingfors.

Inom underhållet av det allmänna vägnätet stärkte YIT under året sin ställning som det ledande privata vägunderhållsföretaget. YIT har hand om underhållet på tio vägdistrikt för Vägverket och därtill gatuunderhållet i flera städer och kommuner. Under året tog YIT hem flera fleråriga projekt för distriktsunderhåll, i Esbo, Nummela, Imatra, Reso och Idensalmi. Gatuunderhållskontraktet för Jakobstad förlängdes också till att gälla fram till år 2009.

YIT och Vägaffärsverket godkändes som arbetsgemenskap att delta i anbudsförfrågningen inför byggandet av motorvägen E18. Avsnittet Lojo-Muurla kommer att realiseras med privat finansiering och enligt livscykelprincipen.

### **Bostadsbyggandet har ökat kraftigt i Ryssland och Baltikum**

I Ryssland och i de baltiska länderna fortsatte vår starka expansion av bostadsbyggandet. Bostadsproduktionen kom i gång i det län som omger Moskva (Moscow Oblast) där YIT i slutet av år 2003 etablerade samföretaget ZAO YIT Ramenje för grynderproduktion av bostäder. I själva Moskva förvärvade YIT under årets sista kvartal sin första bostadstomt.

#### **YIT:s bostadsbyggande i Ryssland och Baltikum 2004 (2003), antal bostäder**

	Ryssland, S:t Petersburg	Ryssland, Estland Moskvaregionen	Lettland	Litauen	Summa
Sålda	420	302	251	37	1 136 (606)
Färdigställda	225	-	303	38	566 (214)
Påbörjade	1 845	1 328	283	139	3 873 (351)
Under byggnad vid årets slut	2 211	1 328	230	101	4 154 (855)
Färdiga men osålda vid årets slut	13	-	-	1	14 (5)

Bostadspriserna i Ryssland steg betydligt under årets första sex månader. Under det följande halvåret var prisstegringen mindre markant. De fritt finansierade bostäderna som YIT byggde i Ryssland och i Baltikum såldes till medelpriser som är knappt en tredjedel av vad motsvarande lägenheter kostar i Finland.



I Ryssland bygger YIT husen enligt landets tradition, med andra ord överläts lägenheterna utan finish. I de baltiska länderna byggs däremot lägenheterna färdiga nästan på samma sätt som i Finland. När efterfrågan har ökat, har vi också i Ryssland börjat inreda lägenheterna klara för inflyttning i enstaka projekt. Med tanke på köparnas behov av bostadslånefinansiering har YIT i samarbete med International Moscow Bank (IMB) utvecklat ett bostadslånekoncept för bostadsköp i Ryssland.

Under det senaste året inleddes lanseringen av produktvarumärket YIT-Koti även i Ryssland och Baltikum. Produktvarumärkets innehåll och vad det står för definieras utgående från efterfrågan lokalt, köparnas behov och boendekultur. YIT har målet att på alla marknadsområden framstå som en pålitlig byggare med produkter av utmärkt kvalitet.

Bland de slutförda eller påbörjade fritt finansierade bostäderna och områdeshelheterna i Ryssland och Baltikum kan nämnas projektet "Nya Europa" med ca 1500 bostäder vid huvudleden Slava i S:t Petersburg, ett bostadshus "5 Stjärnor" på ön Vasili i centrala S:t Petersburg samt flera hus i distrikten Sjuvalovo och Uritski. I närheten av Moskva inleddes byggandet av bostadshus i städerna Zjukovski, Balasjiha, Dolgoprudnoje och Ramenskoje. I Tallinn byggdes bostäder vid gatorna Karukella, Valge och Asula, i Vilnius bostadshus vid gatorna Jakšto och Krivivi samt i Kaunas vid Archyvogatan. I Riga byggdes ett bostadshus vid gatan Nomentnu och vid gatan Brucivas realiserades den första fasen av ett bostadsbygge.

## Andra projekt i Ryssland och Baltikum

I Ryssland, Estland, Lettland och Litauen erbjuder YIT inte bara bostäder utan bygger också affärs-, kontors- och industribyggnader enligt principen Design & Build, med olika samarbets- och kompanjonskapsmodeller samt med konventionella anbudsentreprenader.

Till de mera betydande byggprojekten som pågick eller kom igång år 2004 i Ryssland hörde den japanska ambassaden i Moskva. I Vilnius, Litauen pågick affärscentret AB Baltic Shopping Centres, i Estland, Tallinn ett Design & Build-projekt som skall bli produktionsanläggning för Elcoteq och ett kontorshus jämte parkeringshus för AS Ärimaja. I Narva byggde YIT en reserv- och toppbelastningspanna för ett kraftverk, i Pernau soptippen Paikuse och i staden Jõhvi ett konserthus för Eesti Koncert, samt i Lettland Jurmala badhotell på uppdrag av SIA Ärimaja Jurmala.

## Vatten- och miljötekniska projekt

I Finland, Ryssland, Nordeuropa, Mellan- och Fjärran Östern erbjuder YIT vatten- och miljötekniska tjänster för investering, modernisering och underhåll. Till de mera betydande vatten- och miljöprojekten i Finland under året hörde leveranser till avloppsreningsverk i Helsingfors och Tammerfors samt ett reningsverk för kraftverksprocessvatten till Fortum i Lovisa. Bland större internationella projekt kan nämnas fjärrvärmeprojekt i Yanjin, Zhanyen och Xian Yang i Kina samt i Ryssland avloppsreningsverk i S:t Petersburg och Sestroretsk. I Lettland pågick ett dricksvattenprojekt i Ventspils och i Jelgava ett avloppsrenings- och -nätprojekt. I Estland byggdes avloppsreningsverket i Viljandi. YIT levererade anläggningarna till avloppsreningsverket Makkayh-South i Saudiarabien.

## Förbättrad lönsamhet med behärskning av tomtbeståndet

Affärsverksamhet som baseras på innehav av byggtomter är ett av Byggtjänsters strategiska tillväxtområden. Genom att förvärva rätten till mark går segmentet in för att höja tjänsternas förädlingsgrad och öka lönsamheten. Särskilt viktiga är sådana tomtansknaffningsmodeller och betalningsvillkor som innebär att det kapital som binds upp i tomtmark kan få snabbare omsättning, så att tomtbeståndets inverkan på kassareserverna kan minimeras.



*10-16-våningshus med 350 bostäder på ön Vassilij i S:t Petersburg*



*Vattenverket för staden Siauliai i Litauen*





*Förrum i Klövskog kyrka*



*Småhuskvarter i Neppers, Esbo*

*Toyotacentret i Vilnius*



Till de nya tomtanskningsmodellerna hör bl.a. långsiktiga områdesutvecklingsavtal som ingås med offentliga inrättningar, privata företag och markägarna. På bostadsmarknaden i Ryssland betalas en del av byggrätterna så att en viss andel av de färdiga bostäderna överläts i respektive stads ägo.

Byggtjänster har på alla sina marknadsområden ett gott bestånd av lämpliga byggtomter, som räcker till för 3-4 år framöver.

### **Det största tomtförvärvet i YIT:s historia gällde tomter i Vallgård, Helsingfors**

I februari 2004 ingick YIT sitt hittills största tomtavtal, när koncernen överenskom med VR-Yhtymä om köp av bostadsbyggrätterna på det område i Vallgård där järnvägen tidigare haft sina verkstäder. Affären genomförs i flera etapper i takt med att planläggningen och bygandet avancerar. Köpet kommer totalt att omfatta tomter för över tusen bostäder. Likaså ingår det i affären avtal om utveckling, marknadsföring och köp av byggrätter för omkring 70 000 vånings-m<sup>2</sup> kontors- och affärslokaler.

### **Tomtbeståndet i Finland i slutet av år 2004**

Byggrätter och planläggningsmöjligheter, tusental vånings-m <sup>2</sup>	Bostadstomter	Kontorstomter	Totalt
Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda	479	317	<b>796</b>
Randkommunerna i Helsingforsregionen	97	0	<b>97</b>
Åbo med omgivning	108	186	<b>294</b>
Tammerfors med omgivning	238	180	<b>418</b>
Jyväskylä	39	20	<b>59</b>
Lahtis	57	10	<b>67</b>
Uleåborg	91	41	<b>132</b>
Övriga Finland	258	98	<b>356</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 367</b>	<b>852</b>	<b>2 219</b>
Kapital (miljoner euro) som bundits i tomtbeståndet	161,2	116,9	<b>278,1</b>

Under år 2004 började YIT i Finland bebygga bostadstomter med totalt 223 000 vånings-m<sup>2</sup> (2002: 280 000) och kontorshustomter för 67 000 vånings-m<sup>2</sup> (45 000). Under samma tid köptes bostadstomter för 195 000 vånings-m<sup>2</sup> (232 000) och kontorstomter för 27 000 vånings-m<sup>2</sup> (17 000). Totalt förvärvade YIT nya tomter år 2004 för 76,0 miljoner euro (73,6 M€). Tomtbeståndet i Finland motsvarade vid årets utgång 2,2 miljoner vånings-m<sup>2</sup> (1,9 miljoner) om vi räknar både färdigt planlagda tomter och tomter vilkas planläggning fortfarande pågår.

### **Beståndet av bostadstomter i Ryssland och Baltikum i slutet av 2004**

Byggrätter och planläggningsmöjligheter, tusental vånings-m <sup>2</sup>	Bostadstomter
Ryssland, S:t Petersburg	246
Ryssland, Moskva	40
Estland	132
Lettland	31
Litauen	91
<b>Totalt</b>	<b>540</b>
Kapital (miljoner euro) som bundits i tomtbeståndet	23

I Ryssland, Estland, Lettland och Litauen tog YIT år 2004 i bruk bostadstomter för omkring 316 000 vånings-m<sup>2</sup> (32 000). Förvärvet av byggrätter motsvarar 420 000 vånings-m<sup>2</sup> (390 000). Mängden byggtomter utanför Finlands gränser som YIT i slutet av år 2004 disponerade över för bostadsbyggande motsvarade ca 540 000 vånings-m<sup>2</sup> (430 000), vilket bör räcka till byggande av omkring 6 700 fritt finansierade bostäder.

## **Det viktiga för utvecklingsarbetet var kostnadseffektivitet och kassaflöde**

Utvecklingsarbetets tema år 2004 var förbättrad kostnadseffektivitet och effektivare kassaflöde. Verksamheten främjades med hjälp av utveckling av kundförhållandena och kundkännedomen, verksamhetsprocesserna samt personalen. I programmet kunde sex utvecklingsriktningar särskiljas: YIT-Koti, företagskunder, affärsprocesser, personalutveckling, datasystem samt anskaffningsförfaranden.

En övergripande förnyelse av anskaffningsförfarandena inleddes i hela koncernen. För Byggtjänsters del fördes anskaffningarna fram som en strategiskt ledd verksamhet och beslutsfattandet för vissa produktgruppers del koncentrerades på koncernnivå. I utvecklingsarbetet intensifieras samarbetet mellan planeringen, anskaffningarna och produktionen, så att totalförmånliga lösningar tas fram i samråd med leverantörsnätet.

Utvecklingen av kundprocesserna och varumärket i anslutning till YIT-Koti fortgick på alla marknadsområden. För relationerna med företagskunder lades huvudvikten vid offentliga inrättningar och särskilt på livscykelmodellen och områdesutvecklingen, likaså på samarbetet mellan den offentliga och den privata sektorn. För personalutvecklingens del gällde satsningarna särskilt introduktionen i nya arbetsuppgifter och samarbetet med yrkesläroinrättningar.

YIT deltog aktivt i ett projekt som drevs av Byggnadsindustrin RT om utveckling av modeller för livscykelrealisering. I projektet medverkade flera stora byggföretag samt kommuner och företrädare för staten.

Under år 2004 sålde YIT den produktsimulationsteknologi som koncernen utvecklat, jämte program, till ungerska Graphisoft Ltd. Samtidigt ingick parterna ett samarbetsavtal om vidareutveckling av programmen.

## **Utsikterna inför år 2005**

Marknaden för bostadsbyggande med gryndermodell beräknas under de närmaste åren förbli god på alla marknader där YIT verkar. I Finland stöds denna prognos utsikterna av flyttningsrörelsen inom landet, konsumenternas tilltro till fortsatt god personlig ekonomi samt den låga räntenivån. I Ryssland och Baltikum stöds efterfrågan på nya bostäder av den starka ekonomiska tillväxten och av människornas önskan att förbättra sin bostadsstandard.

Byggmarknaden i Finland beräknas på det hela taget under de närmaste åren växa med några procent per år. Särskilt stark väntas tillväxten vara inom renoveringsområdet. Även efterfrågan på affärslokaler och logistikbyggnader ökar. För infrastrukturbyggandets del är tillväxt att vänta bl.a. i samband med att banunderhållet öppnas för konkurrens. Däremot väntas ingen betydande ökning av kontors- och industribyggandet.

Den väsentligaste tillväxten för segmentet Byggtjänster väntas i Ryssland och Baltikum, där tillväxt framför allt bör ske inom den fritt finansierade bostadsproduktionen.



*YIT har hand om underhållet på tio vägdistrikt för Vägverket och därtill gatuunderhållet i flera städer och kommuner i Finland.*



*McDonalds restaurant in S:t Petersburg*



*En stor del av vardagen bygger på produktionssystem som är effektiva, tillförlitliga och miljövänliga. När industriproduktionen fungerar störningsfritt kan vi njuta av livet med mindre bekymmer.*



## Ökad investeringsvilja ger ökad ordergång

**Segmentet Tjänster för industrin erbjuder industriföretagen investerings- och underhållstjänster, allt från enstaka uppdrag till långvariga samarbetskontrakt. Kundkretsen består av industri av många olika slag. På sina områden är YIT störst i Norden med att erbjuda industrin underhåll och tjänster vid nyinvesteringar. Segmentets projektexport sträcker sig över hela världen.**

Omsättningen för segmentet Tjänster för industrin år 2004 var 195,1 miljoner euro (209,7 M€). Underhållsuppdragens andel av omsättningen var 69 procent (57 %). Värdet av de internationella uppdragen var 19,0 miljoner euro (26,3 M€) eller 10 procent (13 %) av hela omsättningen. Rörelsevinsten var 6,3 miljoner euro (8,8 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital var 32,9 procent (pro forma).

Segmentets orderstock vid årets utgång var värd 116,5 miljoner euro (67,2 M€). Av orderstocken hade 10,3 miljoner euro (1,9 M€) uppkommit utomlands. Antalet anställda vid årets slut var 2 760 (3 117).

Eftersom segmentet Tjänster för industrin uppstod först i september 2003, efter förvärvet av Building Systems, är referensvärdena för omsättningen, rörelsevinsten och orderstocken år 2003 konstruerade i form av pro forma-värden.

Den viktigaste orsaken till att Tjänster för industrin år 2004 hade lägre omsättning jämfört med föregående år var att investeringarna minskat. Verksamhetens tyngdpunkt har förskjutits till uppdrag som gäller service och underhåll.

Den kraftigt ökade orderstocken handlar i stor utsträckning om de order som YIT tagit hem inför Fortums Dieselprojekt, som skall genomföras på raffinaderiet i Borgå.

### **Investeringarna vänder uppåt, stabil efterfrågan på underhåll**

Industrins investeringar var fortfarande på låg nivå år 2004. De flesta uppdragen gällde underhållsinvesteringar och moderniseringsarbeten. Under året noterades dock en klar omsvängning till det bättre, vilket medförde att olika investeringar påbörjades. Speciellt viktiga investeringar för YIT:s vidkommande är Fortums oljeraffinaderi i Borgå och Finlands femte kärnkraftverk som byggs i Olkiluoto. Vid sidan om dessa stora projekt påbörjades flera betydande skogsindustriinvesteringar på olika håll i Norden.

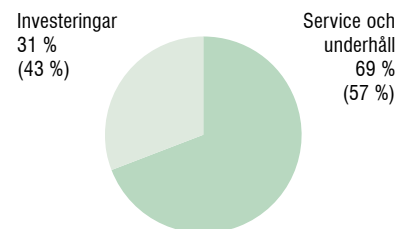
Marknadsutvecklingen för industriunderhållets del var fortfarande god. Industrins låga investeringsnivå, vilket medförde att många företag inte ens företog ersättningsinvesteringar, och att de existerande maskinerna och anläggningarna måste underhållas för att vara i bästa skick. Ett typiskt drag för branschen är att uppdragsvolymen är störst på sommaren och tidigt på hösten, med tanke på att många underhållsätgärder och ersättande investeringar måste göras under semesterperioden. Under året företog segmentet stora mängder uppdrag under servicestoppen för metallindustrin och på kärnkraftverken. Efterfrågan på utomstående entreprenader var stabil.

### **Ett mål är stärkning av långtidskontrakten**

YIT går målmedvetet in för att expandera sin drift- och underhållsverksamhet. Potentiella tillväxtområden för underhållets del är framför allt den mekaniska träförädlingsindustrin, massa- och pappersindustrin, den kemiska industrin och basmetallindustrin.

Allt oftare köper kunderna underhållet i heltäckande paket. När tjänsterna ges ut på entreprenad höjs också kvalitetskraven. Kunderna räknar med att rätt underhåll skall höja produktiviteten och ge bättre funktion. De som utför uppdraget förutsätts ha allt bättre expertis och skall vara väl insatta i kundens processer. YIT satsar speciellt på strategiska samarbetsavtal och på stärkning av kundförhållandena, på övergripande problemlösning och på ytterligare förbättrad service.

### **Omsättning 2004 (2003)**



## T J Ä N S T E R

### INVESTERINGSTJÄNSTER

Till tjänsterna som gäller industrins investeringar hör leveranser av rörledningar, cisterner och automationssystem för olika industriprocesser. Produkterna och tjänsterna täcker hela skalan av verkstadsfabrikation,

från enstaka rör- och pannkomponenter till fullständiga, färdiga lösningar med planering, komponenttillverkning och montering.

### UNDERHÅLLSTJÄNSTER

Underhållstjänsterna omfattar mekaniskt underhåll men också installations- och servicetjänster för elektriska system och automatsystem. Olika slags uppdrag för modernisering av processerna ingår också.

### PARTNERSKAPSAVTAL

Partnerskapsavtalen för underhållet innebär att YIT tar över totalansvaret för en anläggnings underhåll och drift, både i form av management och genom styrning av det utomstående serviceutbudet.

### Nyckeltal, M€

	2004	2003
Omsättning	195,1	209,7
Rörelsevinster före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA)	6,8	9,7
Rörelsevinster (EBIT)	6,3	8,8
- i % av omsättningen	3,2 %	4,2 %
Avkastning på sysselsatt kapital	32,9 %	-
Orderstock 31 december	116,5	67,2
Antal anställda 31 december	2 760	3 117

### Sammandrag av balansräkningen, M€

	2004
Bestående tillgångar	14,8
Omsättningstillgångar	8,1
Finansiella tillgångar	43,5
Eget kapital	18,8
Avsättningar	1,1
Räntebärande skulder	1,5
Räntefria skulder	45,0
Balansomslutning	66,3

### Flera stora projekt har inletts

Av de stora investeringsprojekten som är i inledningskedet lyckades YIT, i skarp internationell konkurrens, ta hem en rad order för Fortums Dieselprojekt. Detta projekt gäller byggandet av en ny raffinaderienhet hos Fortum i Borgå. År 2004 fick YIT uppdraget att sköta de mekaniska installationerna för produktionslinjen, inklusive montering av rörledningar och anläggningar för grundolje- och väteenheter samt leveranser av stålkonstruktionerna. Redan tidigare hade det överenskommit att YIT levererar de underjordiska processrören för produktionslinjen. Leveranserna till Dieselprojektet pågår till första hälften av år 2006. YIT har dessutom ingått ett flerårigt avtal med Fortums raffinaderi i Borgå om installation av automation och instrumentering.

De första kommersiella anbudsförfrågningarna som gäller rörledningar till Finlands femte kärnkraftverk i Olkiluoto, OL3, inkom år 2004 för kalkylering.

### Investeringstjänsterna har haft flera leveranser av rörsystem till skogsindustrin

Till de största, år 2004 slutförda projekten för träförädlingsindustrin hörde rören till Stora Ensos fabrik VEPA 2003 i Veitsiluoto, process- och värmeåtervinningsrör för termomekanisk massa till WARMA i Varkaus samt rören till blekningsverksprojektet Elegant i Kemi.

Bland nya order som inkommit under året kan nämnas rörledningarna till en avsvärtningsanläggning för UPM i Kaipola, som genast började byggas. I juni inleddes ett processrörledningsprojekt till Stora Ensos PM2 i Summa. Med M-real i Kaskö ingicks för ett projekt för tillverkning av kemiraffinörmassa ett avtal om projekterings- och planeringstjänster, likaså inleddes byggandet av en rörbrygga för anläggningen. Senare kommer YIT också att leverera rören till anläggningens industningsverk.

På kraftverksindustrins område slutfördes leveranserna till den nya sodapannan i UPM-projektet Wisa 800 REC, likaså slutfördes leveranserna av kraftverksrör till Wisapower Oy. Under året levererade YIT till Industrins Kraft Ab det ytterst krävande projektet Timo, som har att göra med byte av kraftverkets högtrycksturbiner. Projektet innefattar stora rörledningsleveranser som fortsätter till år 2006.

Av cisternleveranserna kan nämnas ett 3000 m<sup>3</sup> stort gasupplag för AGA-Cryo AB i Borgå och flera cisterner till Metso Paper i Kvarnsveden, Sverige.

Inom varvs- och offshoreindustrin var efterfrågan dålig. Till de viktigaste leveranserna år 2004 hörde prefabricerade rörledningar till Kvaerner Masa-Yards för installation i bilfärjan Color och isbrytaren Fesco, samt rörledningsmaterial till kryssningsfartyget Ultra Voyager i Åbo och Helsingfors.

Under årets gång ökade efterfrågan tydligt på instrumentinstallationer. Det viktigaste uppdraget som gällde instrumentering kom från Linde AG, för användning i AGAs luftgasfabrik i Torneå.

## Rör- och pannkomponenter gick på export

Alla finländska tillverkare av ångpannor inkom med exportorder för prefabricerade rörlednings- och pannkomponenter. På uppdrag av Andritz för en portugisisk köpare levererar YIT rören till det inre kretsloppet och högtryckskretsen till en sodapanna, inklusive planeringsarbete. Kvaerner Power har beställt ringkamrar och högtryckskomponenter för kunder i USA och Brasilien. Foster Wheeler har beställt rören till en pannas inre kretslopp, med Kina som destination.

Celulosa Arauco y Constitución S.A har beställt materialleveranser till Chile. Demag Delaval Industrial Turbomachinery Ab (SIEMENS) har till sitt stora gaskombiverk i Riga beställt ångrören; i uppdraget ingår även montering på platsen. En cisternorder av UPM för Changshu i Kina har inkommit. Estonia Pulp AS har beställt cisterner för en anläggning för kemiraffinörmassa.

Order som gäller kraftverksprojekt har inkommit, särskilt från svenskt håll. Billerud Karlsborg, Stora Enso Norrsundets Bruk och SCA Packaging Obbola har beställt renoveringar av tryckkomponenter för kraftverkspannorna.

## God efterfrågan på underhåll och modernisering

Industrins Kraft hade år 2004 flera servicestopp i sina kärnkraftverk. Under dessa företag YIT två betydande moderniseringsuppdrag och därtill timdebiterat underhåll. Ett s.k. stötteprojekt gick ut på att stötningen och fixeringen av huvudånglinjerna i TVO1 och TVO2 omkonstruerades och byggdes om. I uppdraget ingick också tillverkning och montering av de nya stödkonstruktionerna.

YIT hör till de ledande underhållsleverantörerna på Fortums kraftverk. År 2004 ingicks ett femårigt avtal med Fortums kraftverk i Lovisa. I kontraktet ingår underhåll av kraftverkets ventiler. Även en renovering av kärnkraftverkets reservkylningsystem gav YIT arbete under år 2004.

YIT förlängde sitt rikstäckande avtal med UPM om underhåll av rörledningarna. De årliga lokala underhållsavtalen med Stora Enso förlängdes. Även med andra betydande beställare ingicks årliga underhållsavtal.

## Partneravtalen förnyades

Ett partneravtal med Vacon Oyj om reparation och underhåll av frekvensomvandlare i Finland förnyades. Bolagen har samarbetat sedan år 1998. YIT har underhålls- och serviceverkstäder för Vacon's frekvensomvandlare i Björneborg, Imatra, Jyväskylä, Kemi, Lahtis, Vanda, Varkaus och Åbo. När det nya avtalet ingicks utvidgades servicenätet till Vasa och Tammerfors.

Ett avtal ingicks med Altia Abp om underhållstjänsterna i bolagets fabrik i Rajamäki. Avtalet gäller i tre år och omfattar det mekaniska och elektriska underhållet, automationen, fastighetsunderhållet samt ledning av de tjänster som är till stöd för underhållet. Även fabriksunderhållet i PPTH Norden Oy:s fabriker i Peräseinäjoki och Alavo över-togs av YIT år 2004.



*Den kraftigt ökade orderstocken handlar i stor utsträckning om de order som YIT tagit hem inför Fortums Dieselprojekt, som skall genomföras på raffinaderiet i Borgå.*



*YIT har sedan länge svarat för underhållet av servicestationer. Det första långa kontraktet gällande underhåll ingicks år 1994 med Oy Shell Ab.*





*Gamla partnerskapsavtal för underhållet förnyades med flera betydande kunder.*

*Den mekaniska verkstaden i Ylivieska tillverkar bl.a. prefabricerade rörsystem.*



Med Raisio Chemicals ingicks ett partnerskapsavtal om underhållet vid fabriker i Lappo och Kaipiais. Huvudansvaret för underhållet av Raisio Chemicals' fabriker och utvecklingen av detta underhåll övergick till YIT i början av september för Kaipiais' del. För Lappofabrikens del innebar avtalet förlängning av ett tidigare avtal.

Gamla partnerskapsavtal förnyades också, bl.a. med Valio, Ekokem, Hartwall samt Neste Distribution och Shell.

#### **Det YIT-interna samarbetet utökades i Sverige**

Inom industriunderhållet utökades samarbetet med segmentet Fastighetstekniska tjänster eller YIT Sverige AB. Under året företog enheterna tillsammans flera betydande underhållsuppdrag i samband med de årliga servicestoppen i flera skogsindustri- och energianläggningar på den svenska ostkusten, bl.a. för M-real i Örnsköldsvik och i Husum samt för SCA i Obbola.

#### **Utvecklingsarbete ger beredskap inför kommande uppdrag**

Tyngdpunkterna för utvecklingsverksamheten var automatsvetsning och effektivisering av projektstyrningsmetoderna. Enheternas logistiska expertis stärks också. Med tanke på de uppdrag som eventuellt kan tas hem i anslutning till byggandet av Finlands femte kärnkraftverk Olkiluoto 3 har förberedelser gjorts, i och med höjningen av kapaciteten att prefabricera högtrycksrör.

Ett annat slags utvecklingsarbete, i syfte att förbättra de olika arbetsgemenskapernas förmåga att samarbeta och fungera tillsammans, bedrevs på olika håll i Finland i form av möten under devisen Together we can do it.

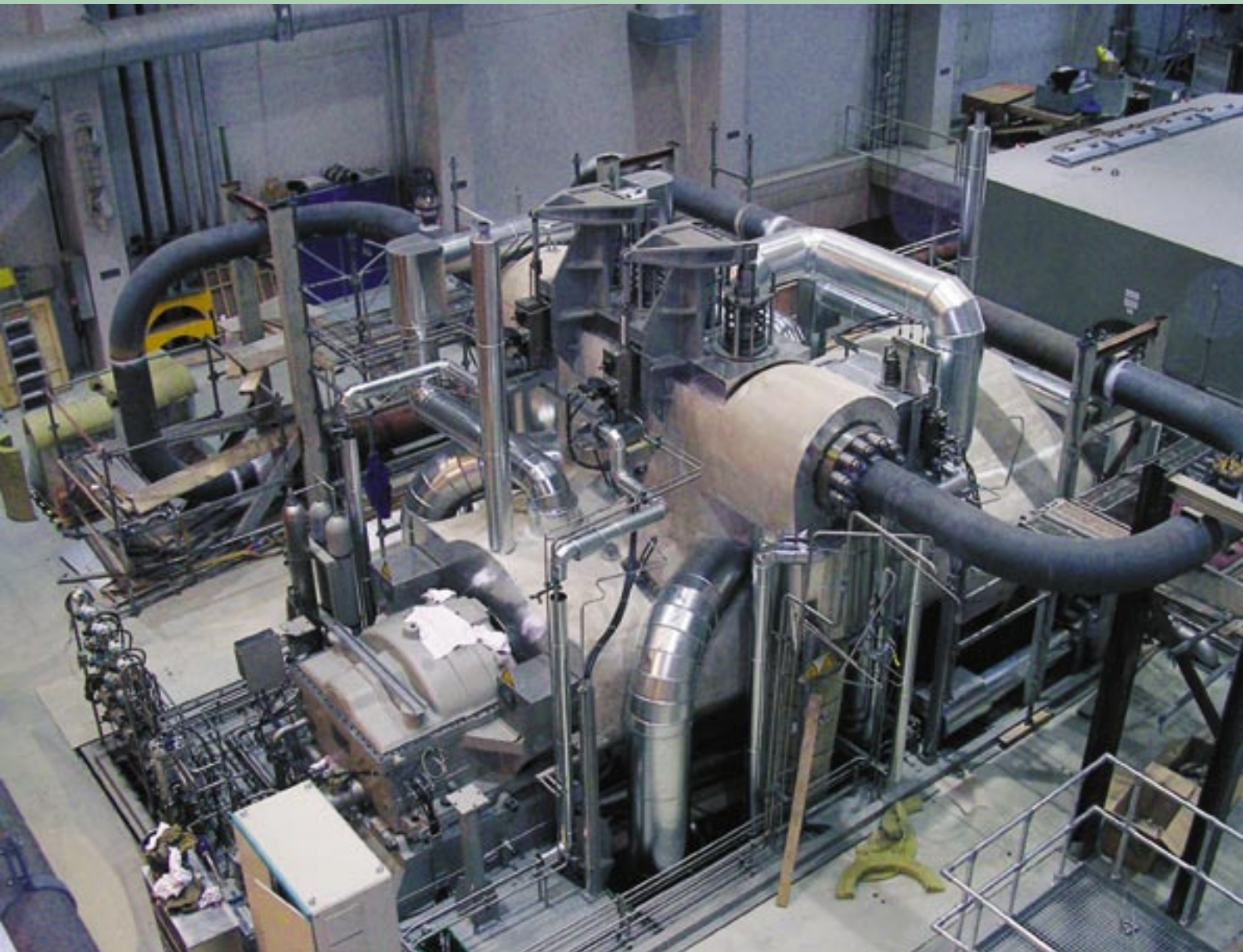
#### **Utsikter inför år 2005**

Industrins investeringar började år 2004 på nytt att öka efter flera år av låg aktivitet. Under de närmaste åren beräknas efterfrågan på marknaden för investeringsarbeten förbli god. Efterfrågan höjs tack vare kärnkraftsverksprojektet och flera skogsindustriprojekt samt de nordiska investeringarna i energi-, gas- och oljeindustrin.

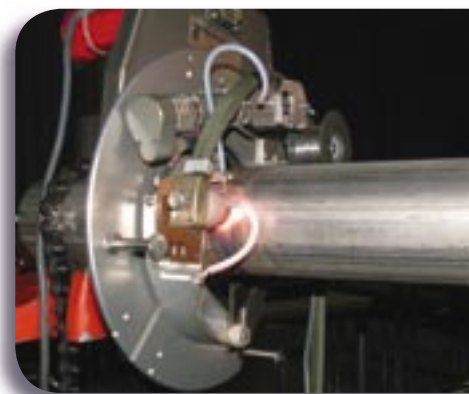
Det ekonomiska uppsvinget leder också till att efterfrågan på reparations- och underhållstjänster ökar. Industriföretagen koncentrerar sig i allt högre grad på det egna kärnkompetensområdet, medan underhållsuppdragen ges ut på entreprenad.

Omsättningen för Tjänster för industrin beräknas stiga under de närmaste åren tack vare de nya investeringsprojekten och till följd av att partnerskapsavtalen för underhåll ökar. Trots de gynnsamma framtidsutsikterna kommer en del av segmentets kapacitet fortfarande att vara underutnyttjad i början av år 2005. Senare antas kapacitetsutnyttjandegraden stiga betydligt.





*YIT slutförde sina leveranser till projektet Wisa 800 REC för energiindustrin.*



*Tyngdpunkten för utvecklingsverksamheten var bl.a. automatsvetsning.*



*Smidig datakommunikation är idag nästan en självklarhet, något som vi egentligen bara märker när störningar uppstår på förbindelserna. Vår uppgift är att bygga och underhålla datanäten så effektivt att de fungerar omärkligt.*



## Ökningen i form av nya kunder lyfte kostnadseffektiviteten

**Serviceutbudet i segmentet Datakomtjänster täcker planering, byggande, installation och underhåll av datanät samt datateknisk lokal support. Till segmentets expertis hör tele- och datanät, mobil- och myndighetsnät samt datakommunikationsnät. YIT är störst i Finland bland företagen som erbjuder montering och byggande av datakommunikationsnät. Tack vare sitt servicenät som täcker hela Finland kan YIT tillhandahålla monterings- och underhållsuppdrag överallt i landet.**

Året 2004 innebar en förbättring för Datakomtjänster jämfört med föregående år. Resultatutvecklingen i den operativa verksamheten var starkare än för år 2003, vilket berodde dels på den livligare marknaden särskilt för bredbandsinstallationernas del, dels på våra egna åtgärder för att utveckla verksamheten och att höja dess effektivitet.

Omsättningen för segmentet Datakomtjänster år 2004 var 127,0 miljoner euro (130,0 M€). Av omsättningen bestod 70 procent (61 %) av uppdrag i samband med långsiktiga serviceavtal medan 30 procent (39 %) kom i form av projektproduktion. Segmentets rörelsevinst steg med 53 procent och blev 16,4 miljoner euro (10,7 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital blev 45,8 procent (26,8 %).

Orderstocken vid årets utgång var värd 82,7 miljoner euro (102,9 M€). Datakomtjänster hade vid årets slut 1 328 anställda (1 463). I början av år 2004 övergick 134 anställda till divisionen Fastighetstekniska tjänster.

### Gynnsam utveckling för bredbandsanslutningarnas del

Konkurrenssituationen var mycket skarp mellan de olika operatörerna i telebranschen. Utvecklingen var positiv inom bredbandsnät och -anslutningar och de datatekniska tjänster som erbjuds i samband med dem. Konkurrensen mellan teleoperatörerna ledde till att marknaden för installationstjänster även började öppnas för utomstående tjänsteföretag.

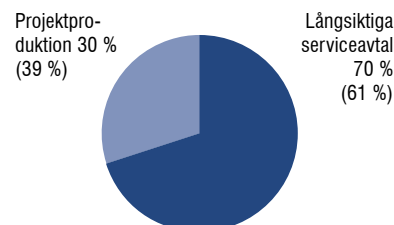
Det som mest bidrog till ökningen av segmentets omsättning var nya kunder bland operatörerna, den stora ökningen av bredbandsabonnemang samt efterfrågan på datatekniska installationstjänster. Just efterfrågan på bredband ökade också orderstocken. Den signifikanta nedgången av projektuppdrag för mobilnätets del och förskjutningen av efterfrågan så att den i högre grad gäller mindre underhålls- och ombyggnadsarbeten har lett till att den del av verksamheten som bygger på långvariga kundkontrakt har ökat sin andel av omsättningen.

### Vi satsar på tillväxt inom datatekniska lokala supporttjänster

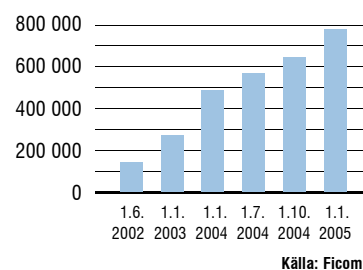
YIT har ambitionen att framstå på marknaden som ett företag med god service. För att målet skall nås förutsätts det ett omfattande produkt- och tjänstesortiment, gediget kunnande, god förståelse för kundernas datakommunikationsbehov och ett servicenät med lokal närvaro i hela riket.

Segmentet går in för lönsam tillväxt i alla de länder som är koncernens hemmarknader. I Finland skall tillväxten framför allt skapas inom datatekniska lokala supporttjänster och nya kundrelationer. För de fasta och mobila telenätens del är målet att bevara den nuvarande starka positionen.

### Omsättning 2004 (2003)



### Antalet bredbandsabonnemang



## T J Ä N S T E R

### ÖVERGRIPANDE NÄTLEVERANSER

Till nät- och serviceoperatörer samt till tillverkarna av datakommunikationsapparatur erbjuder YIT heltäckande leveranser, så att YIT planerar, bygger och underhåller både fasta nät för datakommunikation, mobiltele- och radionät samt datanät.

### INSTALLATIONS- OCH UNDERHÅLLSTJÄNSTER

#### SAMT LOKAL SUPPORT

Tjänsterna erbjuds till bland annat datatekniska servicetillhandahållare och via operatörerna till slutanvändarna. Till installationstjänsterna hör olika uppkopplingar, PC-installationer inklusive kringutrustning och lokalnätslösningar. Servicen täcker också den datatekniska support som användarna behöver.

### DATAKOMMUNIKATIONS- LÄSNINGAR FÖR EVENEMANG

Till större evenemang bygger YIT - enligt principen "nycklarna i handen" eller i önskad omfattning - upp tillfälliga kommunikationslösningar, där det ingår systemplanering, kabeldragning, terminaler och underhåll.

### CONTACT CENTER- TJÄNSTER

Vårt Contact Center fungerar som support- och kontaktkanal för kunderna och tar också emot beställningar av serviceuppdrag. Det sker dygnet runt, alla dagar.

### TELEREPARATIONS- VERKSTÄDER

Televerkstäderna erbjuder operatörerna service-, reparations-, logistik- och förinstallations-tjänster.

### MARINA KABLAR

Vi lägger ut och underhåller undervattenskablar med eget kabelfartyg, i hela Östersjöregionen.

### Nyckeltal, M€

	2004	2003
Omsättning	127,0	130,0
Rörelsevinsten före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA)	19,7	14,0
Rörelsevinst (EBIT)	16,4	10,7
- i % av omsättningen	12,9 %	8,2 %
Avkastning på sysselsatt kapital	45,8 %	26,8 %
Orderstock 31 december	82,7	102,9
Antal anställda 31 december	1 328	1 463

### Sammandrag av balansräkningen, M€

	2004	2003
Bestående tillgångar	25,6	28,9
Omsättningstillgångar	0,5	0,8
Finansiella tillgångar	55,9	45,1
Eget kapital	7,4	7,2
Avsättningar	4,5	3,0
Räntebärande skulder	27,8	31,1
Räntefria skulder	42,3	33,5
Balansomslutning	82,0	74,9

### Stark ökning av antalet bredbandsabonnemang

I Finland ökade under året antalet bredbandsabonnemang med nästan 60 procent till ungefär 780 000 abonnemang. Försäljningen av bredbandsförbindelser nådde en rekordnivå vid årets slut. Till ökningen bidrog den betydande sänkningen av de månadsavgifter som slutanvändarna skall betala, samt ständigt återkommande attraktiva öppningserbjudanden från operatörshåll.

De tjänster av typen nyckeln i handen som operatörerna marknadsför har lett till ökad efterfrågan på YIT:s datatekniska lokala tjänster. Utvecklingen mot bredband har också i viss mån lett till ökade investeringar i det fasta telefonnätet, både i tätorter och i glesbygderna. Med det ökade antalet anslutningar kommer också behovet av nätunderhållstjänster att öka, vilket beräknas återverka på YIT:s verksamhet redan under de närmaste åren.

### Utgivandet av installationsuppdrag på entreprenad växer på nytt

Den skarpa konkurrensen i telebranschen tvingade operatörerna att alltmer koncentrera sig på sin kärnverksamhet. Både operatörerna och leverantörerna av datatekniska system sökte lösningar som kunde vara till stöd för installationsmarknadens utveckling och som skulle öppna denna marknad för utomstående, obundna serviceproducenter.

Denna utveckling har förbättrat YIT:s möjligheter att bjuda ut sina tjänster men samtidigt har prisbildningen börjat utsättas för tryck. De mera betydande verkningarna av utvecklingen blir uppenbara först om några år, när de skyddstider som normalt hör ihop med arrangemangen löper ut.

Under året lyckades YIT ingå kundavtal med flera operatörer. Det mest betydande avtalet om tillhandahållande av tjänster ingicks med Kuopion Puhelin, telefonbolaget i Kuopiotrakten. Detta företags montörer trädde enligt avtalet i tjänst hos YIT. De nya avtalen utökade YIT:s kundbas, ökade antalet uppdrag och öppnade vägen för ytterligare utveckling av verksamheten.



*YIT har ambitionen att framstå på marknaden som ett företag med god service. I Finland skall tillväxten framför allt skapas inom datatekniska lokala supporttjänster.*

### **3G-investeringarna på mobilmarknaden var begränsade**

På marknaden för mobilnät var priskonkurrensen operatörerna emellan mycket skarp. Det innebar att de inte hade möjlighet att göra några större investeringar, varför efterfrågan på installationstjänster minskade. Marknaden var i recession, delvis också på grund av den aktuella teknologiska brytningsfasen.

Under hösten öppnade några operatörer på avgränsade områden i Finland 3G-nät, alltså tredje generationens mobilnät, som skapar förutsättningar för snabbare datakommunikation. Investeringarna i 3G-nät antas dock inte bilda någon särskilt intensiv topp i efterfrågan. Investeringarna väntas inte leda till en snabb revolution, utan de får snarare till stånd en långsammare nätevolution i takt med att nya tjänster utvecklas efter hand, åtföljda av ett behov av utbyggd nätkapacitet.

I slutet av år 2004 ingick YIT avtal med Siemens om monteringen av basstationer för Banförvaltningscentralens nya GSMR-nät. Detta nät är GSM-baserat, men där ingår flera specialfunktioner som tagits fram för järnvägstrafikens specifika behov. Siemens bidrar med projektets nätinfrastruktur och YIT monterar basstationerna och antennkretsarna. Nätet skall vara klart före utgången av år 2006.

### **Utvecklad verksamhet höjer konkurrenskraften**

Utvecklingsarbetet år 2004 inriktades på framtagning av nya servicenheter inom tekniska lokala tjänster och på åtgärder som skall bidra till öppnandet av installationsmarknaden både för den lokala supportens och för telenätens del.

Den datatekniska plattformen för datanätstjänsterna moderniserades för att ge effektivare serviceprocesser och förbättrad servicenivå. Den operativa verksamheten utvecklades i samråd med TEKES i ett samprojekt vars syfte är produktionsstyrning av fälttjänsterna och effektivare logistik.

Samarbetet med vissa läroinrättningar har intensifierats. Tanken är att stärka den framtida tillgången på arbetskraft. Som en del av samarbetet utökades antalet praktikanter betydligt.

*Vi lägger ut och underhåller under-vattenskablar med eget kabelfartyg Telepaatti, i hela Östersjöregionen.*





## Utsikterna inför år 2005

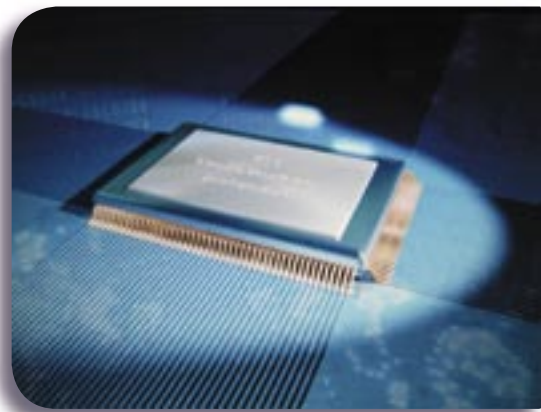
Marknaden för fasta och mobila telenät kommer under de närmaste åren att öka måttfullt i Finland. Inga större nya nätinvesteringar är att vänta i teleoperatörssektorn. För det fasta nätets del fortgår bredbandsutvecklingen och de dataenheter som överförs på nätet ökar. Samtidigt minskar antalet telefonanslutningar i det fasta nätet. I mobilnäten består investeringarna i första hand av ersättande investeringar och byte av apparatur, men någon ökning är inte att vänta under de närmaste åren. Projekten för utbyggnad av 3G avancerar i små steg, i takt med ökande efterfrågan.

Avregleringen öppnar tjänsterna i anslutning till lokalnät för fri konkurrens. Nya tjänster och teknologier, som trådlösa access- och lokalmiljönät, leder också till framtida investeringar.

Operatörernas inbördes konkurrens leder till pristryck gentemot YIT, men ger oss samtidigt möjligheter att utöka våra installationsuppdrag och ha organisk tillväxt tack vare operatörernas outsourcing.

Marknaden för datateknisk lokal support öppnar upp stora möjligheter, även om tillväxten under de närmaste åren är måttfull. Även de lokala supporttjänsterna öppnas för fri konkurrens, vilket medför att systemleverantörerna söker efter nya, obundna samarbetspartners som kan utföra tjänsterna.

År 2005 räknar vi med en liten ökning av Datakomtjänster uppdragsvolym. Bredbandsutvecklingen fortsätter och marknaden för datateknisk lokal support vidgas.



# Styrelsens förvaltningsberättelse

## 1.1.-31.12.2004

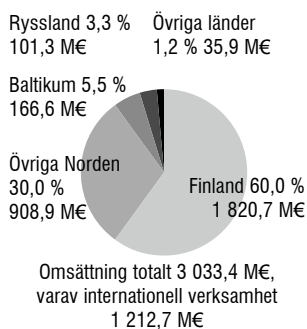
### YIT:s resultat för 2004 det bästa någonsin

År 2004 steg YIT:s omsättning, resultatet före skatt och orderstocken till de högsta värdena någonsin. Segmentet Fastighetstekniska tjänster övergick efter en väl genomförd integrationsprocess till normal verksamhet, så att segmentets rörelsevinst under årets sista kvartal, före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill, redan var uppe i 4,0 procent av omsättningen. Bostadsproduktionen i Ryssland, Estland, Lettland och Litauen hade en betydande ökning. I Finland stabiliserades bostadsproduktionen på sund nivå mot årets slut och Byggtjänster gjorde över lag ett gott resultat. Tjänster för industrin fördubblade sin orderstock. Inom Datakomtjänster ledde kostnadseffektivitet och den kraftiga ökningen av bredbandsanslutningar till ett gott resultat. Utsikterna för år 2005 är gynnsamma.

### YIT:s koncernstruktur

Efter förvärvet av Building Systems delades koncernens verksamhet i början av september 2003 upp i fyra segment: Fastighetstekniska tjänster (Building Systems), Byggtjänster, Tjänster för industrin samt Datakomtjänster.

#### Omsättning per land 2004



Segmentet Byggtjänster bildades av YIT Byggnads och sina dotterbolag och segmentet Datakomtjänster av YIT Primatel. F.d. YIT Installation delades upp i två nya segment. Segmentet Tjänster för industrin bildades av enheterna YIT Industria Ab och YIT Service Ab, vilka ingått i YIT Installation, samt av det delägda bolaget Oy Botnia Mill Service Ab.

Segmentet Fastighetstekniska tjänster bildades av den förvärvade verksamheten Building Systems samt av YIT Installations divisioner Skandinavien och Fastighetsteknik. Till segmentet anslöts i början av år 2004 YIT Rapido Fastighetstjänster Ab, som tidigare hörde till YIT Byggnads Ab, samt den verksamhet med fastighetsnät som tidigare förekommit inom YIT Primatel Ab. De förvärvade affärsfunktionernas omsättning mellan den 29 augusti och årets slut 2003 var 335,1 miljoner euro. YIT Rapido Fastighetstjänster omsatte år 2003 27,7 miljoner euro och fastighetsnätsverksamheten 11,4 miljoner euro.

De nedan presenterade sifferuppgifterna – till den del de beskriver omsättningen, rörelsevinst och orderstocken år 2003 – baseras på pro forma-kalkyler för Fastighetstekniska tjänster och Tjänster för industrin.

### YIT har justerat sina ekonomiska målsättningar

Styrelsen för YIT Corporation Ab justerade den 23 september 2004 koncernens strategiska målsättningar för perioden 2005 - 2007 så att den eftersträfvade avkastningen på sysselsatt kapital höjdes från tidigare 18 procent till 20 procent, medan målet för soliditeten sänktes från tidigare 40 procent till 35 procent. Höjningen av den eftersträfvade avkastningen på sysselsatt kapital är en konsekvens av den nya branschstrukturen med dess minskade kapitalbehov och av de strategiska målen. Soliditetsmålet motsvarar på ett bättre sätt den risknivå som gäller för YIT:s nuvarande branschstruktur, med dess ökade andel service- och underhållsverksamhet.

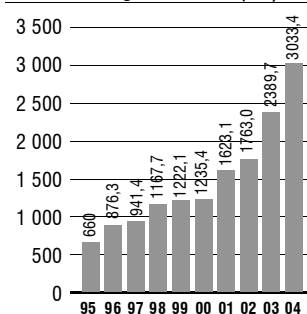
### Omsättningen översteg 3 miljarder euro

YIT-koncernens omsättning för år 2004 steg till 3 033,4 miljoner euro (2003: 2 389,7 M€). Ökningen jämfört med samma period föregående år var 27 procent. I koncernens strategi har målet för omsättningsökningen i medeltal ställts vid 5–10 procent per år.

### Omsättningen per segment, milj. euro

	1-12/2004	1-12/2003	Förändring	Andel av hela koncernens omsättning 1-12/2004
Fastighetstekniska tjänster	1 331,5	681,0	96 %	44 %
Byggtjänster	1 427,3	1 398,5	2 %	47 %
Tjänster för industrin	195,1	209,7	-7 %	6 %
Datakomtjänster	127,0	130,0	-2 %	4 %
Övriga poster	-47,5	-29,5	61 %	-1 %
<b>YIT-koncernen totalt</b>	<b>3 033,4</b>	<b>2 389,7</b>	<b>27 %</b>	<b>100 %</b>

#### Omsättning 1995-2004 (M€)



YIT:s servicekedja täcker investeringarnas hela livscykel. Avsikten med denna livscykelstrategi är att förbättra serviceförmågan, öka affärsverksamheten och ge ett jämnare inkomstflöde. En allt större andel av koncernens omsättning kommer i form av uppdrag som gäller service och underhåll av industri, fastigheter, datakommunikationsnät och konventionell infrastruktur. År 2004 steg omsättningen av underhållsuppdragen till 1 010,2 miljoner euro (643,5 M€), vilket utgjorde 33 procent (27 %) av hela koncernens omsättning.

Den internationella verksamhetens andel av koncernens omsättning var 1 212,7 miljoner euro (672,5 M€) eller 40 procent (28 %). Av omsättningen uppstod 60 procent (72 %) i Finland, 30 procent (19 %) i de övriga nordiska länderna, 5 procent (5 %) i Baltikum och 3 procent (3 %) i Ryssland.

YIT har valt en strategi som går ut på att bygghfunktionerna stärks i Baltikum och Ryssland, medan de fastighetstekniska tjänsterna och telekommunikationsverksamheten därtill stärks i alla de nordiska länderna.

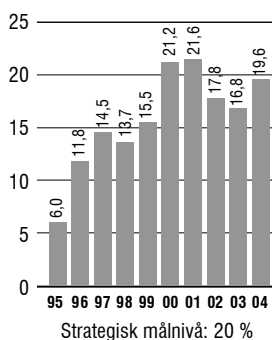
#### Resultatet före skatt ökade med 40 procent

Koncernens rörelsevinst före avskrivningarna av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) var 165,7 miljoner euro (118,7 M€) eller 5,5 procent (5,0 %) av omsättningen. Rörelsevinsten (EBIT) var 135,1 miljoner euro (98,6 M€) och rörelsevinstprocenten 4,5 (4,1 %).

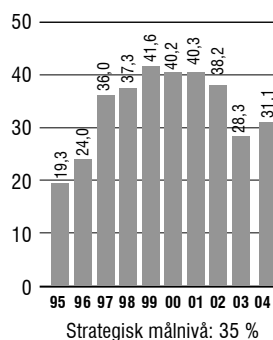
#### Rörelsevinst före avskrivningarna av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) per segment, miljoner euro

	1-12/2004	1-12/2003	Förändring	Andel av hela koncernens EBITA
Fastighetstekniska tjänster	33,6	-7,1	-	20 %
Byggtjänster	111,6	111,1	-	67 %
Tjänster för industrin	6,8	9,7	-30 %	4 %
Datakomtjänster	19,7	14,0	41 %	12 %
Övriga poster	-6,0	-9,0	-33 %	-3 %
YIT-koncernen totalt	165,7	118,7	40 %	100 %

#### Avkastning på sysselsatt kapital 1995-2004



#### Soliditet 1995-2004

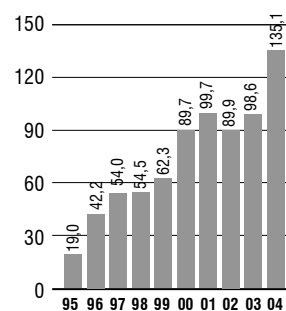


#### Rörelsevinst (EBIT) per segment, miljoner euro

	1-12/2004	1-12/2003	Förändring	Andel av hela koncernens rörelsevinst 1-12/2004
Fastighetstekniska tjänster	9,0	-19,7	-	7 %
Byggtjänster	109,4	107,8	1 %	81 %
Tjänster för industrin	6,3	8,8	-28 %	5 %
Datakomtjänster	16,4	10,7	53 %	12 %
Övriga poster	-6,0	-9,0	-33 %	-5 %
YIT-koncernen totalt	135,1	98,6	37 %	100 %

Resultatet före skatt var 40 procent bättre än föregående års: 118,2 miljoner euro (84,4 M€). Resultatet för perioden var 84,0 miljoner euro (48,4 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital var 19,6 procent (16,8 %). Det strategiska målet för denna avkastning är 20 procent.

#### Rörelsevinst (EBIT) 1995-2004, (M€)



#### Resultatet per aktie upp med 67 procent

Resultatet per aktie blev 1,37 euro (0,82 €). Andelen eget kapital per aktie steg till 7,46 euro (6,69 euro). Soliditeten var 31,1 procent (28,3 %). Koncernens strategiska mål för soliditeten är 35 procent.

#### Höjning av utdelningen under 10 år i följd

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att utdelningen för räkenskapsåret 2004 blir 0,70 euro per aktie (0,60 €) vilket är 51,1 procent (73,2 %) av resultatet per aktie. YIT har alltså för avsikt att höja utdelningen för tionde året i följd. Det strategiska målet för utdelningen är 30-50 procent av årsresultatet efter skatt och minoritetsandel.

#### Utslag av förvaltningsdomstolen i kvarskattemålet

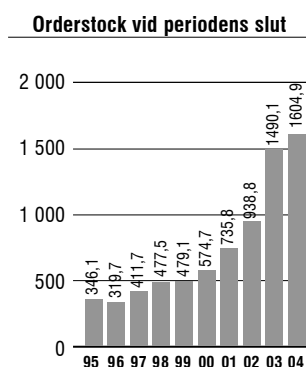
Helsingfors förvaltningsdomstol bestämde i ett utslag den 25 maj 2004 att YIT skall betala den kvarskatt på 10,9 miljoner euro för skatteåret 1997 som pålagts bolaget i mars 2002, jämte dröjsmålskostnader. Till följd av domstolsbeslutet betalade YIT 11,9 miljoner euro i juni. Den skatteåterbäring som med stöd av ett beslut av koncernskattecentralens besvärnsnämnd utbetalades till bolaget i början av år 2003 har inte intagits i YIT Corporation Abp:s resultat för vare sig år 2002 eller 2003. YIT har hos högsta förvaltnings-



domstolen ansökt om besvärstillstånd med anledning av domstolens utslag.

### Orderstocken den största någonsin

Koncernens marknadsställning är stark. Koncernens icke intäktsförda orderstock vid årets slut var 8 procent större än ett år tidigare och var värd 1 604,9 miljoner euro (1 490,1 M€). Orderstocken för den internationella verksamheten steg till 621,0 miljoner euro (569,5 M€) och uppgick nu till 39 procent (38 %) av den totala orderstocken. Orderstockens bidragsbestånd är gott. En del av koncernens service- och underhållsverksamhet är så beskaffad att den inte kan ingå i orderstocken.



### Orderstock per segment, milj. euro

	12/2004	12/2003	Förändring	Andel av hela koncernens orderstock 12/2004
Fastighetstekniska tjänster	557,8	502,3	11 %	35 %
Byggtjänster	847,9	817,7	4 %	53 %
Tjänster för industrin	116,5	67,2	73 %	7 %
Datakomptjänster	82,7	102,9	-20 %	5 %
YIT-koncernen totalt	1 604,9	1 490,1	8 %	100 %

Den viktigaste bidragande orsaken till att orderstocken för Tjänster för industrin ökade med 73 procent är de stora leverans- och installationsentreprenaderna i samband med Fortums Dieselprojekt.

### Koncernens finansiella läge förblev gott

Koncernens finansiella position förblev god under år 2004. De räntebärande krediterna vid periodens utgång var 261,5 miljoner euro (264,7 M€) och nettoskulderna 226,6 miljoner euro (204,4 M€). Nettofinansieringskostnaderna var 16,8 miljoner euro (14,2 M€) eller 0,6 procent (0,6 %) av omsättningen. De likvida medlen vid periodens utgång var 34,9 miljoner euro (60,3 M€). Skuldsättningsgraden vid årets utgång var 49,2 procent (49,6 %).

Andelen lån med fast ränta av koncernens hela låneportfölj var 77 procent (72 %). 69 procent (70 %) av lånen hade upptagits direkt på kapital- och penningmarknaden.

Summan av alla de leverantörsfordringar för byggperioderna som sålts till finansieringsbolag var vid periodens utgång 199,7 miljoner euro (212,0 M€). De till finansieringsbolagen erlagda räntorna för dessa fordringar, 5,7 miljoner euro (5,1 M€), är medtagna bland nettofinansieringskostnaderna.

Koncernens balansomslutning vid årets utgång var 1 590,3 miljoner euro (1 555,5 M€).

### Investeringar och företagsköp

Bruttoinvesteringarna i fasta tillgångar i balansräkningen under perioden var 31,0 miljoner euro (232,9 M€) eller 1,0 procent (9,7 %) av omsättningen. Investeringarna i byggmateriel var 8,1 miljoner euro (10,3 M€) och i datateknik 3,7 miljoner euro (6,5 M€). De övriga investeringarna i produktionsmedel var 1,9 miljoner euro (1,3 M€). Mängden övriga investeringar, inklusive koncerngoodwillvärdet för köpta företag, var 17,3 miljoner euro (214,8 M€). Goodwillvärdet som uppstått i samband med köpet av ABB Building Systems avskrevs under perioden med 17,9 miljoner euro, vilket gav en skatteeffekt på 5,1 milj. euro. Koncernvärdet skrevs ned med 1,6 miljoner euro, och det är inte en post som kan dras av i beskattningen. Avskrivningarna av koncernvärdena från övriga företagsförvärv var 10,7 miljoner euro.

I maj 2004 ökade YIT sin andel i bolaget ZAO YIT Ramenje till 51 procent. Bolaget bedriver bostadsproduktion i Moskva's omnejd (Moscow Oblast).

I juni 2004 ingick YIT Kiinteistöteknikka Oy avtal om att av Kvaerner Masa-Yards köpa den 40 procents andel som detta bolag ägde i YIT Shipins Oy. YIT Shipins Oy hade grundats år 1997 så att ABB Installaatiot Oy tecknade 60 procent av aktierna medan Kvaerner Masa-Yards Oy tecknade 40 procent. ABB:s aktieinnehav i Shipins övertogs av YIT i samband med köpet av Building Systems sommaren 2003.

I november 2004 överenskom YIT och det regionala telefonbolaget Kuopion Puhelin Oyj om att YIT Datakomptjänster övertar telefonbolagets installationsverksamhet. Avtalet gällde installationsverksamheten inom bolagen Kuopion Puhelin Oyj, KPY Verkot Oy och KPY Palvelut Oy. I samband med affären gick 48 anställda över till YIT. Verksamheten övertogs den 1 januari 2005.

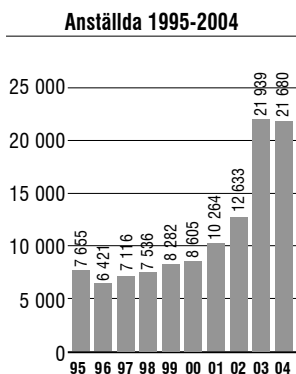
### Förändringar av koncernstrukturen

YIT Installation Ab uppdelades den 31 mars 2004 i två bolag, YIT Industri Ab och YIT Building Systems Ab. YIT Industri Ab bildade moderbolag i segmentet Tjänster för industrin medan YIT Building Systems Ab gör detsamma i segmentet Fastighetstekniska tjänster.

Inom Fastighetstekniska tjänster har YIT Building Systems Ab:s svenska dotterbolag YIT Building Systems AB och YIT Calor AB sammanslagits. De bildar sedan den 1 oktober 2004 tillsammans bolaget YIT Sverige AB. YIT Rapido Fastighetsservice Ab fusionerades med YIT Kiinteistötekniikka Oy den 30 augusti och YIT Safetytec Oy fusionerades med YIT Kiinteistötekniikka Oy den 1 oktober 2004.

Inom Byggtjänster upptogs AS FKSM:s båda lettländska dotterbolag YIT Latvija SIA och TOP Maja SIA den 31 augusti av YIT-dotterbolaget SIA FKSM, och det nya bolaget döptes till YIT Celtniecība SIA. YIT Byggnads Ab verkar alltså numera i Lettland genom bolaget YIT Celtniecība SIA.

Inom Tjänster för industrin fusionerades den 1 mars 2004 det av YIT Service Ab helägda bolaget ETT-Teollisuusautomaatio Oy i Varkaus med YIT Service Ab.



#### Antalet anställda

Antalet anställda i koncernen år 2004 var i medeltal 21 884 (16 212) personer. Vid årets utgång var de 21 680 (21 939). Av samtliga anställda arbetar 53 procent i Finland, 37 procent i andra nordiska länder och 10 procent i Baltikum eller Ryssland.

#### De anställda enligt segment den 31 december 2004

	Antal	Andel av koncernens personal
Fastighetstekniska tjänster	12 194	56 %
Byggtjänster	5 102	24 %
Tjänster för industrin	2 760	13 %
Datakomtjänster	1 328	6 %
Koncerttjänster	296	1 %
YIT-koncernen totalt	21 680	100 %

#### Antalet anställda per land den 31 december 2004

	Antal	Andel av koncernens personal
Finland	11 540	53 %
Sverige	4 236	20 %
Norge	2 507	12 %
Danmark	1 136	5 %
De baltiska länderna	1 151	5 %
Ryssland	1 110	5 %
YIT-koncernen totalt	21 680	100 %

#### Beslut av bolagsstämman

YIT Corporation Abp höll ordinarie bolagsstämma den 18 mars 2004. Stämman godkände bokslutet för år 2003 och beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet. Utdelningen för år 2003 bestämdes till 1,20 euro per aktie (0,90 euro för år 2002); dividenden var alltså totalt 36,6 miljoner euro (26,3 M€). Avstämningsdagen slogs fast 2004-03-23 och utdelningen skulle få lyftas från 2004-03-30.

Bolagsstämman bestämde att sex styrelseledamöter skulle utses. Därefter valdes följande styrelseledamöter: verkställande direktör Ilkka Brotherus, verkställande direktör Eino Halonen, koncernchef Reino Hanhinen, chefdirektör Asmo Kalpala, vice verkställande direktör Teuvo Salminen samt som ny ledamot styrelseordföranden i Kone Oyj Antti Herlin, i stället för avgående Mikko Kivimäki, VD för Rautaruukki Oyj. Vid sitt konstituerande sammanträde den 24 mars 2004 valde styrelsen Ilkka Brotherus till ordförande och Eino Halonen till vice ordförande. Till ordförande i styrelsens revisionsutskott valdes Ilkka Brotherus, till utskottsledamöter Eino Halonen och Teuvo Salminen.

Till revisor för att granska förvaltningen och bokföringen för år 2004 valde stämman CGR-samfundet PricewaterhouseCoopers Oy, som till huvudansvarig revisor utsett ekonom Pekka Nikula, CGR.

Bolagsstämman beslutade om en ändring av bolagsordning så att aktiens nominella värde ändrades från två till en euro (split), varvid aktieantalet samtidigt fördubblades. Villkoren för optionsprogrammet 2002 ändrades på motsvarande sätt. Likaså beslutade stämman dela ut nya optionsrätter till personer i ledande ställning eller i nyckelposition inom det nya Building Systems segmentet, både nuvarande anställda och sådana som rekryteras.

#### Aktiekapital och aktier

I början av år 2004 var aktiekapitalet i YIT Corporation Abp 61 046 750 euro och antalet emitterade aktier 30 523 375. Genom beslut av bolagsstämman ändrades aktiernas nominella värde den 26 mars från två till en euro, med andra ord fördubblades antalet aktier. Till följd av att aktieteckningar gjordes med C-optioner från år 2002 höjdes aktiekapitalet fyra gånger under året, den sammanräknade höjningen blev 246 104 euro. Vid periodens utgång var aktiekapitalet 61 292 854 euro och antalet aktier 61 292 854.

#### Bemyndiganden att höja aktiekapitalet

Under år 2004 företogs ingen aktieemission och bolaget emitterade inte heller några konvertibla lån eller optionslån. Styrelsen hade inte vid årets utgång några gällande fullmakter att emittera vare sig aktier, konvertibla skuldebrevslån eller optionslån.

### **Marknadsvärdet upp med 37 procent**

YIT-aktiens avslutskurs under den sista börsdagen 2004 var 18,36 euro (2003: 13,45 euro). Kursen steg under året med 36,5 procent. Med utdelningen på våren 2004 inräknad var aktieavkastningen under året 41,0 procent (65,6 %). Kursutvecklingen var klart bättre än den allmänna kursutvecklingen på Helsingforsbörsen; mätt med HEX generalindex steg kurserna under året med 3,3 procent. Kursstegringen med HEX viktbegränsade portföljindex var 14,6 procent under året.

Aktiens högsta notering under år 2004 var 18,84 euro (13,85 €) och den lägsta 13,51 euro (7,01 €). Medelkursen var 15,92 euro (10,35 €). Aktiestockens marknadsvärde vid årets utgång var 1 125,3 miljoner euro (821,1 M€), 37,0 procent högre än ett år tidigare.

Aktieomsättningen ökade också avsevärt jämfört med föregående år. Antalet aktier som omsattes på Helsingfors Fondbörs år 2004 var 45 579 537 (29 279 338) stycken. I värde var omsättningen 725,8 miljoner euro (303,0 M€). Den dagliga medelomsättningen för aktierna var 180 156 (117 117) aktier. Sifferuppgifterna har konverterats för att motsvara situationen efter halveringen (split) av aktiernas nominella värde.

### **Egna aktier**

Under perioden innehade bolaget inga egna aktier, inte heller hade styrelsen fullmakt att förvärva egna aktier. Dotterbolagen ägde inga aktier i moderbolaget.

### **Antalet aktieägare steg kraftigt**

Antalet registrerade aktieägare steg år 2004 från 4 928 till 7 456 eller med 51,3 procent. Antalet privata investerare ökade med över 2 200.

Internationella investerare ägde vid årets början totalt 22,1 procent och vid årets slut 27,9 procent av aktierna i bolaget.

Den 3 maj 2004 fick YIT anmälan om att Fidelity International Limited jämte detta bolags dotterbolag hade minskat sin andel av YIT till 4,92 procent. Tapiolagruppen meddelade den 23 juni att gruppens aktieandel i YIT hade sjunkit till 4,98 procent. Till Tapiolagruppen hör Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiola (3,43 %), Ömsesidiga Livförsäkringsbolaget Tapiola (1,21 %) och Företagens Livförsäkrings Ab Tapiola (0,34 %).

### **Optionsprogrammen åren 2002 och 2004**

Som en följd av att bolagsstämman beslutade om halvering av aktiernas nominella värde har optionsvillkoren för C- och D-optionerna 2002 ändrats så att varje C- och D-option ger sin innehavare rätt att teckna två aktier i YIT Corporation Abp, envar

med det nominella värdet 1,00 euro. Teckningarna kan maximalt medföra en höjning av aktiekapitalet med 2 800 000 euro.

C-optioner gavs år 2002 till omkring 210 personer i ledande ställning eller i nyckelposition. Styrelsen utsåg mottagarna. Dotterbolaget YIT Byggnads Ab tecknade samtliga D-optioner i syfte att dela ut dessa till ledande personer och nyckelpersoner i koncernen åren 2003-2005, under förutsättning att vissa villkor som nämns i optionsprogrammet om lönsamhet och tillväxt uppfylls. Före utgången av år 2004 hade totalt 211 740 st. D-optioner utdelats till ledande personer och nyckelpersoner i koncernen. Teckningsperioden är varje år i april-november. Teckningsperioden för C-optioner inleddes den 1 april 2004 och för D-optionernas del den 1 april 2005. Teckningstiden utgår för vardera optionskategorin den sista november 2006.

I april-november 2004 tecknades med stöd av C-optioner totalt 246 104 aktier. I anledning av aktieteckningarna har aktiekapitalet höjts med 246 104 euro. Höjningarna infördes i handelsregistret fyra gånger. Med C-optioner kan man ännu teckna maximalt 653 896 aktier. Under året bytte 382 435 C-optioner ägare, till medelpriset 19,48 euro per option.

Bolagsstämman beslutade om utdelning av högst 180 000 E-optioner och högst 420 000 F-optioner, till ledningen och nyckelpersoner i det nya segmentet Fastighetstekniska tjänster. Antalet personer som omfattas av optionsprogrammet är omkring 65, alla sådana som inte ingick i utdelningen av optionerna i programmet år 2002. Varje option ger sin innehavare rätt att teckna en YIT-aktie till det nominella värdet 1,00 euro. Till följd av aktieteckningarna kan bolagets aktiekapital stiga med upp till 600 000 euro.

E-optionerna delades ut på sommaren 2004. F-optionerna tecknades av YIT Byggnads Ab, för att senare, åren 2005 - 2007, utdelas till ledning och nyckelpersoner inom Fastighetstekniska tjänster. Detta sker under förutsättning att vissa uppställda resultatmålsättningar (EBITA-%) för segmentet nås. Teckningsperioden med E-optionerna är april-november 2006 och 2007, med F-optionerna bara april-november 2007.

De fullständiga optionsvillkoren finns till påseende på bolagets webbplats, adress [www.yit.se](http://www.yit.se) > investerare.

### **Införandet av bokföringen enligt IAS/IFRS**

Inom YIT-koncernen inleddes i december 2001 förberedelser inför övergången till bokslutpraxis enligt IAS. Det projekt som då påbörjades gällde utredning av skillnaderna mellan den finländska bokföringspraxis som tillämpades i koncernen (FAS) och den nya IAS-praxisen. Likaså utreddes principerna för upprättande av koncernbokslut enligt standarden IFRS. Utbildningen av bokföringsper-

sonalen påbörjades under våren 2003 och i november inleddes ett systemprojekt för beräkningen av modifieringarna. De första konverteringarna av bokföring upprättad enligt finländsk bokföringspraxis till IFRS-bokföring företogs den sista december 2004.

YIT övergick till rapportering enligt IAS/IFRS vid ingången av år 2005. Som förberedelser under år 2004 beräknades det för det första och andra kvartalet år 2004 IFRS-jämförelsetal enligt gällande standard för balansräkningen från den 1 januari 2004. Före årets utgång konverterades också delårsboksluten år 2004 så att de uppfyller IFRS-kraven.

YIT utger ett börsmeddelande om övergången till IFRS-standard den 6 april 2005. I börsmeddelandet ingår den inledande balansräkningen för året med överbyggande kalkyler för beräkningen av det egna kapitalet; likaså ingår där jämförelsetalen för koncernens resultat- och balansräkning år 2004, kvartalsvis enligt både IFRS och FAS. Delårsrapport för januari - mars 2005 upprättas enligt IFRS-standard och delårsrapporten publiceras den 4 maj 2005 kl. 8.00.

## **Effekten av ändringarna i redovisningsprinciper per 2004-01-01**

### **Grynderentreprenad**

De viktigaste ändringarna i redovisningsprinciperna är att hanteringen av grynderentreprenaderna ändras. De grundade bostads- och fastighetsbolagen kommer i fortsättningen att ingå som en del i koncernens balansräkning. Omsättningen från försäljning av aktier försvinner (s.k. dubbel omsättning), medan rörelsevinsten är oförändrad. År 2004 var omsättningen från aktieförsäljning cirka 203 miljoner euro (243 M€ år 2003).

Aktiernas skuldfria försäljningspris utgör intäkterna och anskaffningsutgiften för tomten samt de egentliga byggnadskostnaderna för grynderentreprenaden. Intäktsföringen av grynderentreprenaderna följer IAS 11-standarderna och görs enligt den totala tillverkningsgraden. Denna hämtas ur formeln: byggnadens färdigställandegrad multiplicerad med försäljningsgraden. Den ändrade intäktsföringen leder till att intäkterna inflyter långsammare än i det nuvarande systemet, där projektets täckning har intäktsförts i resultaträkningen antingen enligt färdigställandegraden eller enligt försäljningsgraden, beroende på vilken som är lägre. Under övergångsperioden minskar balansräkningens eget kapital med cirka 15 miljoner euro till följd av förändringen i behandlingssätt.

Det 10-åriga ansvar som anknyter till byggandet redovisas enligt IFRS med resultatpåverkan, som reserver, medan de tidi-

gare har bokförts som kostnad utgående från utfallet. Den ändrade hanteringen minskar balansräkningens eget kapital och ökar reserverna med cirka 18 miljoner euro.

Dessutom påverkar ändringen i hantering av grynderentreprenaderna också elimineringen av interna poster i balansräkningen och försäljningens kortfristiga fordringar. De sålda kortfristiga fordringarna återförs såsom kortfristiga, räntebärande skulder helt för de osålda aktiernas del och för den del som överskrider färdigställandegraden för de sålda aktiernas del. Ändringarna i hanteringen ökar de kortfristiga, räntebärande räntorna i ingående balansen med cirka 140 miljoner euro.

Som helhet minskar ändringarna i hanteringen av grynderentreprenader balansomslutningen med cirka 100 miljoner euro.

### **Arbetsförmåga i APL**

Den 2004-12-22 godkände social- och hälsovårdsministeriet en ändring i det finska arbetspensionssystemet. Enligt denna skall arbetsförmågans andel i APL behandlas som ett system enligt kassaprinzipen i IFRS-boksluten. Arbetsförmågan i APL, inklusive latent skatter, har inte redovisats som en minskning av eget kapital och inte heller som en ökning av pensionsansvaret och de latent skattefordringarna. Den sammanlagda effekten skulle ha minskat balansräkningens eget kapital med cirka 37 miljoner euro.

### **Avtal om finansiell leasing**

De hyresavtal där koncernen har en väsentlig risk eller förmån som är kännetecknande för ägande har klassificerats som avtal om finansiell leasing och bokförts som anläggningstillgångar och räntebärande skulder. Leasingavtalen ökar balansomslutningen med cirka 40 miljoner euro.

### **Goodwill och koncerngoodwill**

De planenliga avskrivningarna på goodwill och koncerngoodwill upphör efter räkenskapsperioden 2003 och ersätts med testning av värdeminskningen. Goodwill och koncerngoodwill har testats för ingående balans och resultaten av testningarna föranleder inte redovisning av nedskrivningar. År 2004 var avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill 30,6 miljoner euro.

### **Skatteeffekter**

Latenta skattefordringar och skatteskulder har beräknats utgående från de tillfälliga skillnaderna mellan det bokslut som har uppgjorts enligt IFRS och beskattningen. Nettoeffekten av dessa ökar balansens eget kapital och balansomslutning med cirka 13 miljoner euro.

### **Marknadsläget förblir stabilt i Nordeuropa**

Instituterna som ger ut ekonomiska prognoser bedömer att den nationella ekonomin i de nordiska länderna åren 2005 och 2006 kommer att få en jämn utveckling med 2 - 3 procents ökning årligen. Ökningen är omkring en procentenhet högre än för hela EU. Enligt indikatorerna som ger räntenivåprognoser kommer räntorna i eurozonen enligt nuvarande uppgifter att förbli relativt låga i några år framöver, vilket bör vara bra för investeringsbenägenheten och för efterfrågan på bostäder. Den stigande exporten och den ökande industriproduktionen kommer att öka industrins behov av nyinvesteringar och underhållstjänster i Norden. Ryssland och Norge drar nytta av det höga oljepriset. Tillväxten i Ryssland, Estland, Litauen och Lettland beräknas bli omkring dubbelt så stark som i Norden.

### **Finland**

Näringslivets forskningsinstitut ETLA ställde i december 2004 prognosen att BNP i Finland år 2005 ökar med 3 procent och år 2006 med 2,3 procent. Enligt en översikt av ETLA i december kommer investeringarna i Finland att öka med 3,7 procent i år. Ökningen av investeringarna kommer under de därpå följande 5 åren enligt översikten att vara i medeltal 3,5 procent årligen. En investeringsförfrågan som publicerades i januari i år visar att nedgången för industriinvesteringarnas del bröts i fjol. Industrins fasta investeringar väntas i år öka med 7 procent. Underhållsmarknaden för industri, fastigheter och infrastruktur kommer att öka i takt med att utgivningen av uppdrag på entreprenad blir allmännare. Likaså antas data- och telekommunikationsoperatörerna fortsätta med att ge ut fältoperationerna på entreprenad. Inrättandet av bredbandsförbindelser kommer att fortsätta i intensiv takt.

En konjunkturgrupp för byggandet, tillsatt av finansministeriet, gav i januari 2005 ut en konjunkturrapport där det anges att husbyggandet i år väntas öka med 3 - 4 procent. Efterfrågan på bostäder och på kommersiella lokaler fortsätter på hög nivå i Finlands tillväxtcentra. Kurvan som visar antalet påbörjade industribyggnader vände i fjol uppåt och kontorshusbyggandet börjar återhämta sig. Mark- och vattenbyggandet beräknas öka med en procent under år 2005 på grund av det stora antalet storprojekt som färdigställs. Renoveringsprojekten kommer att öka med 2 - 3,5 procent per år hela decenniet ut. Näringslivets forskningsinstitut ETLA beräknar att den sammanräknade byggproduktionen kommer att växa åren 2003 - 2008 med i medeltal 2,7 procent per år, vilket är en snabbare ökning än under den föregående femårsperioden. Ökningen inom både nybyggandet

och renoveringsområdet upprätthåller god efterfrågan på marknaderna för byggnads- och fastighetsteknik (värme, vatten, ventilation, luftkonditionering, el och automation – både byggande och underhåll).

### **Sverige**

Konjunkturinstitutet beräknade i slutet av december att Sveriges BNP år 2004 hade ökat med 3,8 procent och att prognosen för åren 2005 och 2006 visar på en ökning med 3,2 resp. 2,8 procent. De krafter som driver på denna tillväxt är konsumtionen och de snabbt ökande investeringarna. Hushållens reella, disponibla intäkter ökar med 2,9 procent år 2005 och med 2,4 procent året därpå. Investeringstillväxten är bredbasig och täcker industrin, servicesektorn och bostadsinvesteringarna. De fasta investeringarna ökar med 8 procent i år och med 7,7 procent nästa år. Industrins fasta investeringar ökar med hela 14 procent i år och med 10,6 procent år 2006. Bakom den starka tillväxten ligger hög kapacitetsutnyttjandegrad, låga räntor och god lönsamhet. Konjunkturbarometern som utgavs i slutet av januari anger att industrins konjunkturläge förbättrats under det sista kvartalet 2004, men att ökningen hade varit långsammare än under årets början. Indikatorerna som visar tillförsikten inom industrin var på hög nivå och hade gått upp ytterligare. Industriföretagen räknar med att orderingången fortsätter att öka under det första kvartalet 2005. Byggandet ökade mot årets slut och mängden nya beställningar har ökat. Nyanställningar har gjorts och hälften av byggföretagen räknade med en ökning av byggandet under året. Investeringarna i bostäder ökade år 2004 med 17,6 procent och ökningen väntas fortsätta med 7,2 resp. 7,3 procent under 2005 och 2006. Euro-construct bedömde i december att nyproduktionen inom husbyggandet åren 2005 - 2007 kommer att öka med 4,2, 7,7 och 2,4 procent. Motsvarande tal för renoveringsprojektens del är 3,1, 2,8 och 2,5 procent. Ökningen i mark- och vattenbyggnadssektorn väntas under samma tid bli 3,9, 4,9 och 3,1 procent.

### **Norge**

Norges BNP steg med 2,8 procent år 2004, en följd av privathushållens starka konsumtion och ökningen av investeringarna. Under året steg bostadspriserna med tio procent. Låg räntenivå, god löneutveckling och sänkta skatter väntas stimulera den inhemska konsumtionen också i år och nästa år. Bostadsbyggandet pågår i livlig takt och oljeindustrin fortsatte med sina stora investeringar. BNP-ökningen blir 2,6 procent både i år och nästa år. Statistisk Sentralbyrå rapporterar att omsättningen av byggverksamhet ökade i januari-oktober 2004 med 7,9 procent och elinstallationsuppdraga

gen med 7 procent. Att döma av konjunkturbarometern för fjolårets sista kvartal är det att vänta att produktionsvolymen ökar ytterligare under det första kvartalet 2005. Den stigande investeringsviljan som noteras bland företagsledarna indikerar att konjunktutsikterna gäller för en längre tid framåt. Särskilt har utsikterna ljusnat för skogs- och metallindustrin samt för den kemiska industrin. Produktionsvolymen och kapacitetsutnyttjandegraden beräknas stiga ytterligare och den ökade ordergången på både export- och hemmamarknaden står för väl fyllda orderböcker. Norges järnvägar avser att inleda ett tioårigt järnvägsinvesteringsprojekt värt 26,4 miljarder kronor (4,2 miljarder USD). Euroconstruct bedömer att byggandet av nya hus ökar i år och nästa år med bara 1 procent per år och att det år 2007 minskar med 2,3 procent. Renoveringsprojekten beräknas öka med 3,5, 3,0 resp. 2,5 procent åren 2005 - 2007.

#### Danmark

Den snabba ökningen av Danmarks BNP under första hälften av år 2004 bromsades upp under det tredje kvartalet men sköt på nytt fart mot årets slut och BNP-tillväxten för hela året blev 2,2 procent. Konsumtionen och investeringarna fortsatte sin snabba ökning men den långsammare exporten och den stigande importen bromsade upp produktionsökningen. Exporten ökar fortfarande bara måttfullt delvis på grund av den svaga återhämtningen i det viktiga exportlandet Tyskland och till följd av eurons uppgång. BNP-ökningen åren 2005 och 2006 förväntas bli 2,3 och 2,4 procent. Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna beräknas öka kraftigt åren 2005 och 2006 tack vare den stimulerande finanspolitiken, de låga räntorna och systemet med amorteringsfria bostadslån. Dansk Byggeri bedömer att förutsättningarna för ökat bostadsbyggande år 2005 är goda.



*Tingshuset i Helsingfors korades till årets betongkonstruktion 2004.*

Ökad efterfrågan har lyft prisnivån på äldre bostäder så att de redan är dyrare än nya bostäder, därför finns det goda förutsättningar för nyproduktion. Den högre prisnivån gör också att det blir lönsammare att rusta upp det gamla bostadsbeståndet. Konjunkturbarometern för byggandet har stigit månad för månad fram till slutet av år 2004. Dansk Byggeri räknar med att byggföretagens produktion och lönsamhet förbättras år 2005. Reparationerna av skadorna från den starka januaristormen ger bygg- och renoveringsföretagen ökad omsättning just under vintermånaderna när byggandet i vanliga fall ligger lågt. Euroconstruct räknar med att byggproduktionen ökar med 1,5 procent per år både i år och nästa år, och med 3 - 4 procent år 2007.

#### Baltikum och Ryssland

I de baltiska länderna och i Ryssland ökar både BNP och investeringarna klart snabbare än i Norden. Ökningen beräknas fortgå under de närmaste åren, med en årlig tillväxttakt på 5 - 8 procent. Den höga utbildningsnivån i regionen, Estlands, Litauens och Lettlands EU-medlemskap samt de ryska oljeintäkterna stödjer tillväxten i dessa länder. Investeringarna ökar i en takt som närmar sig tio procent och bygginvesteringarnas ökningsprocent är tvåsiffrig under de närmste åren. Den allt förmögare medelklassen har stärkt efterfrågan på fritt finansierade bostäder i större städer som Moskva, S:t Petersburg, Tallinn och Vilnius.

## RESULTATUTVECKLINGEN I DE OLIKA SEGMENTEN

### Fastighetstekniska tjänster

Segmentets omsättning år 2004 var 1 331,5 miljoner euro (681,0 M€). Service- och underhållsuppdragens andel av divisionens omsättning var 56 procent. 38 procent av omsättningen uppstod i Sverige, 32 procent i Finland, de baltiska länderna och Ryssland, 21 procent i Norge och 9 procent i Danmark. Rörelsevinst före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) var 33,6 miljoner euro (-7,1 M€). Nedskrivningen av goodwillvärdet och koncerngoodwill efter förvärvet av Building Systems var 19,5 miljoner samt för de tidigare företagsförvärven 5,1 miljoner euro i nedskrivningar av goodwill och koncerngoodwill. Segmentets rörelseresultat (EBIT) vände uppåt under år 2004 och gav en vinst på 9,0 miljoner euro (-19,7 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital var 5,1 procent.

I resultatet för den danska enheten ingår en avsättning för förlust, totalt 4 miljoner euro, med anledning av ett elektrifieringsprojekt för två fartyg för den danska flottan. Detta projekt ingick när YIT övertog Building Systems av ABB. Det ena fartyget är färdigt och överlättat, det andra skall vara klart i juni 2005. Förlusten har bokförts för hela projektet, båda fartygen, och belastar resultatet för det tredje kvartalet 2004.

YIT:s Fastighetstekniska tjänster har tack vare lyckade integrationsåtgärder i alla verksamhetsländer gått över till normal drift och resultatutvecklingen är nu positiv. Det fjärde kvartalet uppvisade redan en rörelsevinst före avskrivningar av goodwill och koncerngoodwill (EBITA) som utgjorde 4,0 procent av omsättningen.

Orderstockens värde vid periodens utgång var 557,8 miljoner euro (502,3 M€). Fördelningen landsvis var: Sverige 163,2, Finland 213,8, Norge 61,7 och Danmark 119,1 miljoner euro. Vid årets slut hade segmentet 12 194 anställda (11 812). Av dem arbetade 4 225 i Sverige, 3 864 i Finland, 2 507 i Norge, 1 136 i Danmark och 462 i Baltikum och Ryssland.

Under referensperioden konsoliderades balansräkningen för den förvärvade verksamheten Building Systems för första gången i koncernbalansräkningen per den 31 december 2003. Inledningsvis upptogs verksamheten i bokföringen för en fyramånadersperiod från den 29 augusti 2003 och dessa uppgifter ingår i rapporteringen från det fjärde kvartalet 2003.

Marknaden för Fastighetstekniska tjänster utvecklades år 2004 gynnsamt, tack vare god efterfrågan på bostadsbyggande och underhåll samt tack vare att industrins investeringar börjat skjuta fart. För stärkning av segmentets lönsamhet genomfördes

en rad åtgärder för effektivare verksamhet, bättre projektstyrning och stärkt samarbete. Med tanke på effektiviteten granskades de fasta kostnaderna i varje land, med kostnadsgallring och även personalminskning på lokalplanet. Den största enskilda effektiviseringsåtgärden genomfördes i början av året i Sverige, när personalen i de enheter som köpts med Building Systems minskades med 320 personer. I Sverige slogs också YIT:s båda bolag samman till ett den 1 oktober 2004, vilket gjorde att verksamhetsledningen och administrationen blev effektivare.

### Byggtjänster

Omsättningen för segmentet Byggtjänster år 2004 var 1 427,3 miljoner euro (1 398,5 M€). I omsättningen ingår 203,1 miljoner euro (243,1 M€) som räknats dubbelt, i form av försäljning av aktielägenheter som koncernen själv producerat. Denna bokföring förekommer inte längre från och med i år i och med övergången till bokslutspraxis enligt IFRS. De utländska uppdragens andel var 18 procent (14 %) av omsättningen. Rörelsevinsten blev 109,4 miljoner euro (107,8 M€). Om engångsposterna (24,3 M€) under referensperioden inte medtas, var rörelsevinstens ökning 31 procent. Avkastningen på sysselsatt kapital var 26,9 procent (28,2 %).

Orderstockens värde vid årets slut blev 847,9 miljoner euro (817,7 M€). Vid årets slut hade Byggtjänster 5 102 anställda (5 268).

I Finland normaliserades bostadshandeln under det andra halvåret efter att ha varit rekordartad i början av året. Bostadshandeln fortsatte på hög nivå i randkommunerna kring Helsingfors, liksom i andra tillväxtcentra. År 2004 sålde YIT i Finland totalt 2 311 (år 2003: 2 453) bostäder. Under året färdigställdes 3 174 (2 996) bostäder och byggandet av 2 717 (3 108) bostäder påbörjades. Vid årets utgång var 2 984 (3 446) bostäder under byggnad. Antalet färdiga men osålda bostäder vid årets slut var 189 (65).

I Ryssland och i de baltiska länderna fortsatte bostadsbyggandet att expandera. Bostadsproduktionen kom i gång i det län som omger Moskva (Moscow Oblast), där YIT i slutet av år 2003 etablerade samföretaget ZAO YIT Ramenje för grynderproduktion av bostäder. I själva Moskva förvärvade YIT under årets sista kvartal sin första bostadstomt. År 2004 såldes i Ryssland och i Baltikum sammanlagt 1 136 (år 2003: 606) bostäder. Under året färdigställdes 566 (214) bostäder och 3 873 (351) bostäder började byggas. Antalet bostäder som var under byggnad vid årets utgång var 4 154 (855). Vid årets utgång hade YIT 14 (5) färdiga men osålda bostäder.

Det stora utbudet lediga kontorslokaler ledde till att marknaden för kontorsbyggande i Finland var mättad, för både nybyg-

gande och renovering. För industribyggandets del noterades en något ökad efterfrågan mot slutet av året. Under hela 2004 var det skälig efterfrågan på lokaler för affärer och logistik. Marknaden för infrastrukturellt byggande, alltså mark- och vattenbyggnad, var totalt sett något större än under de föregående åren.

### **Tjänster för industrin**

Segmentet Tjänster för industrin hade år 2004 en omsättning på 195,1 miljoner euro (209,7 M€). Service- och underhållsuppdragens andel av hela omsättningen var 69 procent (57 %). De utländska uppdragens värde var 19,0 miljoner euro (26,3 M€) eller 10 procent (13 %) av omsättningen. Rörelsevinsten blev 6,3 miljoner euro (8,8 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital var 32,9 procent (pro forma).

Orderstocken för Tjänster för industrin var vid årets utgång värd 116,5 miljoner euro (67,2 M€). Av orderstocken bestod 10,3 miljoner euro (1,9 M€) av utländska order. Antalet anställda vid årets utgång var 2 760 (3 117).

Eftersom segmentet Tjänster för industrin uppstod först i september 2003, efter förvärvet av Building Systems, är referensvärdena för omsättningen, rörelsevinsten och orderstocken år 2003 konstruerade i form av pro forma-värden.

Den viktigaste orsaken till att Tjänster för industrin år 2004 hade mindre omsättning än föregående år var att investeringarna hade minskat. De flesta uppdragen gällde investeringar för underhåll av äldre anläggningar samt moderniseringar. En klar svängning till det bättre noterades dock under året, vilket medförde att investeringarna började komma igång på nytt. Till den kraftigt ökade orderstocken bidrog de order som YIT tog hem i anslutning till Dieselprojektet vid Fortums raffinaderi i Borgå. En annan investering av betydelse för YIT är Finlands femte kärnkraftverk som byggs i Olkiluoto. Vid sidan om dessa stora projekt började flera betydande skogsindustriinvesteringar komma i gång på olika håll i Norden.

Marknadsutvecklingen för industriunderhållets del var fortfarande god. Industrins låga investeringsnivå, vilket medförde att många företag inte företog ersättande investeringar, ledde till satsningar på att underhålla de existerande maskinerna och anläggningarna. Under året företog segmentet stora mängder uppdrag under servicestoppen för metallindustrin och på kärnkraftverken. Efterfrågan på utomstående entreprenader var stabil.

### **Datakomtjänster**

Omsättningen för segmentet Datakomtjänster år 2004 var 127,0 miljoner euro (130,0 M€). Av omsättningen bestod 70 procent (61 %) av uppdrag i samband med långsiktiga serviceavtal medan 30 procent (39 %) kom i form av projektproduktion. Segmentets rörelsevinst steg med 53 procent och blev 16,4 miljoner euro (10,7 M€). Avkastningen på sysselsatt kapital blev 45,8 procent (26,8 %).

Orderstocken vid årets utgång var värd 82,7 miljoner euro (102,9 M€). Datakomtjänster hade vid årets slut 1 328 anställda (1 463).

Segmentets resultatutveckling var bättre än för år 2003, dels tack vare en aktivare marknad, dels på grund av egna utvecklings- och effektiviseringsåtgärder.

De faktorer som mest höjde omsättningen var värvandet av nya kunder bland operatörerna, den stora ökningen av antalet bredbandsanslutningar och efterfrågan på datatekniska installationstjänster i samband med bredbandsleveranserna. Efterfrågan på bredband ledde också till en ökning av orderstocken. Den betydande minskningen av uppdragen som gäller byggande av mobilnät och övergången till mindre underhålls- och ändringsarbeten ledde till att verksamheten som baseras på långvariga kundkontrakt fick ökad andel av omsättningen.

Utvecklingsarbetet år 2004 inriktades på framtagningen av nya servicehelheten inom det tekniska lokalstödet samt på åtgärder som syftar till att få installationsmarknaden öppnare för konkurrens, både inom den lokala supporten och för telenätens del.

### **Utsikterna inför år 2005**

Vår bedömning är att resultatet för år 2005 före skatt förbättras jämfört med år 2004.

Styrelsen



# Resultaträkning (1 000 euro)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
<b>Omsättning</b>	1)	<b>3 033 431</b>	2 389 667	<b>751</b>	1 338
Förändring av lager av färdiga varor och varor under tillverkning		<b>12 840</b>	14 104		
Tillverkning för eget bruk		<b>2 308</b>	2 205		
Andel av intressebolagens resultat		<b>910</b>	71		
Övriga rörelseintäkter	2)	<b>4 469</b>	32 401	<b>6 778</b>	6 287
Material och tjänster	3)	<b>1 639 580</b>	1 385 666		
Personalkostnader	4)	<b>861 245</b>	602 834	<b>5 398</b>	4 791
Avskrivningar och nedskrivningar	5)	<b>47 735</b>	37 779	<b>631</b>	548
Övriga rörelsekostnader		<b>370 336</b>	313 628	<b>13 931</b>	14 281
		<b>2 918 896</b>	2 339 907	<b>19 960</b>	19 620
<b>Rörelsevinst</b>	6)	<b>135 062</b>	98 541	<b>-12 431</b>	-11 995
Finansiella intäkter och kostnader	7)	<b>-16 832</b>	-14 202	<b>-2 038</b>	-469
<b>Vinst före extraordinära poster</b>		<b>118 230</b>	84 339	<b>-14 469</b>	-12 464
Extraordinära poster	8)			<b>80 322</b>	82 863
<b>Vinst före skatt</b>		<b>118 230</b>	84 339	<b>65 853</b>	70 399
Inkomstskatter	9)	<b>-32 797</b>	-35 460	<b>-18 933</b>	-20 426
Minoritetens andel		<b>-1 418</b>	-495		
<b>Räkenskapsperiodens vinst</b>		<b>84 015</b>	48 384	<b>46 920</b>	49 973

# Balansräkning

(1 000 euro)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
<b>AKTIVA</b>					
<b>Bestående aktiva</b>					
Immateriella tillgångar	10)				
Immateriella rättigheter		9 819	2 130	144	144
Goodwill		152 088	168 854		
Övriga utgifter med lång verkningstid		2 154	9 686	704	116
Förskottsbetalningar		352	16		
		<b>164 413</b>	<b>180 686</b>	<b>848</b>	<b>260</b>
Koncerngoodwill		72 125	78 024		
Materiella tillgångar	10)				
Mark- och vattenområden		2 889	2 948	1 019	1 024
Byggnader och konstruktioner		12 264	12 629	2 624	2 166
Maskiner och materiel		47 684	46 604	964	1 007
Övriga materiella tillgångar		1 531	1 488	283	317
Förskottsbetalningar		4 001	3 062		
		<b>68 369</b>	<b>66 731</b>	<b>4 890</b>	<b>4 514</b>
Placeringar	11,21)				
Andelar i företag inom samma koncern				359 708	417 593
Andelar i intresseföretag		3 812	3 224		
Övriga aktier och andelar		2 921	3 014	255	284
Övriga placeringar		65	1 688		
		<b>6 798</b>	<b>7 926</b>	<b>359 963</b>	<b>417 877</b>
<b>Bestående aktiva totalt</b>		<b>311 705</b>	<b>333 367</b>	<b>365 701</b>	<b>422 651</b>
<b>Rörliga aktiva</b>					
Omsättningstillgångar					
Material och förnödenheter		15 591	17 554		
Pågående arbete	19)	110 105	94 971		
Övriga omsättningstillgångar	12)	287 169	256 855		
Förskottsbetalningar		8 701	11 415		
		<b>421 566</b>	<b>380 795</b>		
Fordringar	13)				
Latenta skattefordringar		12 156	7 022		
Kundfordringar		459 102	427 025	532	485
Lånefordringar		208 967	196 334	257 587	285 899
Övriga fordringar		27 784	31 434	138 441	88 046
Resultatregleringar		114 106	119 125	861	3 124
		<b>822 115</b>	<b>780 940</b>	<b>397 421</b>	<b>377 554</b>
Finansiella värdepapper	14)	700	11 923	24	11 039
Kassa och bank		34 196	48 447	376	16 631
<b>Rörliga aktiva totalt</b>		<b>1 278 577</b>	<b>1 222 105</b>	<b>397 821</b>	<b>405 224</b>
<b>Aktiva totalt</b>		<b>1 590 282</b>	<b>1 555 472</b>	<b>763 522</b>	<b>827 875</b>

# Balansräkning

(1 000 euro)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eget kapital</b>	15)				
Aktiekapital		61 293	61 047	61 293	61 047
Överkursfond		71 549	70 184	71 549	70 184
Reservfond		1 081	689		
Vinst från tidigare räkenskapsperioder		239 214	228 024	163 699	150 354
Räkenskapsperiodens vinst		84 015	48 384	46 920	49 973
<b>Eget kapital totalt</b>		<b>457 152</b>	<b>408 328</b>	<b>343 461</b>	<b>331 558</b>
<b>Minoritetens andel</b>		<b>3 559</b>	<b>3 363</b>		
<b>Avsättningar</b>	16)	<b>26 001</b>	<b>27 295</b>		
<b>Främmande kapital</b>					
Latent skatteskuld	17)	12 895	7 110		
Långfristigt främmande kapital	17)				
Masskuldebrevslån		140 000	155 000	140 000	155 000
Skulder till finansieringsbolag		61 551	28 376	61 523	28 364
Pensionslån		12 616	18 044	12 590	18 019
Skulder till leverantörer		1 441	558		
Övriga långfristiga skulder		337			
Resultatregleringar		913	1 811	913	
		<b>216 858</b>	<b>203 789</b>	<b>215 026</b>	<b>201 383</b>
Kortfristigt främmande kapital	18)				
Masskuldebrevslån		15 000	28 592	15 000	28 592
Skulder till finansieringsbolag		2 683	3 953	1 841	3 634
Pensionslån		5 416	5 660	5 416	5 660
Erhållna förskott	19)	106 736	100 631		
Skulder till byggfonder		213 040	232 294		
Skulder till leverantörer		136 610	122 481	879	1 177
Övriga kortfristiga skulder		117 217	131 486	175 418	246 918
Resultatregleringar		277 115	280 490	6 481	8 953
		<b>873 817</b>	<b>905 587</b>	<b>205 035</b>	<b>294 934</b>
<b>Främmande kapital totalt</b>		<b>1 103 570</b>	<b>1 116 486</b>	<b>420 061</b>	<b>496 317</b>
<b>Passiva totalt</b>		<b>1 590 282</b>	<b>1 555 472</b>	<b>763 522</b>	<b>827 875</b>

# Finansieringsanalys

(1 000 euro)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Vinst före extraordinära poster	118 230	84 339	-14 469	-12 464
Korrektivposter:				
Planenliga avskrivningar	47 735	37 779	631	548
Övriga intäkter och kostnader, som inte medfört betalningar	-5 092	8 196	900	
Realisationsvinster och -förluster på materiella och immateriella tillgångar	-1 420	-29 475	-771	-941
Finansiella intäkter och kostnader	16 833	14 202	2 038	469
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>176 286</b>	<b>115 041</b>	<b>-11 671</b>	<b>-12 388</b>
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga räntefria affärsfordringar	-37 419	-278 854	-53 142	-4 709
Förändring av omsättningstillgångar	-38 636	-41 308		
Förändring av kortfristiga räntefria skulder	-13 618	345 573	-32 784	34 978
<b>Kassaflöde från rörelsen före finansiella poster och skatt</b>	<b>86 613</b>	<b>140 452</b>	<b>-97 597</b>	<b>17 881</b>
Betalda räntor och övriga finansiella kostnader	-20 038	-14 729	-14 666	-10 855
Erhållna dividender	27	337	3 296	2 213
Erhållna räntor och finansiella intäkter	1 022	2 745	9 270	9 150
Betalda skatter	-32 180	-31 175	-21 030	-16 566
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>35 444</b>	<b>97 630</b>	<b>-120 727</b>	<b>1 823</b>
<b>Kassaflöde från investeringar</b>				
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	-30 950	-230 525	-1 607	-931
Överlåtelseintäkter från materiella och immateriella tillgångar	3 798	37 507	15	15
Investeringar i placeringar	-75	-2 408	64	-92 848
Överlåtelseintäkter och -förluster från placeringar	2 646	1 422	64	1 715
Investeringars räkningsdifferens	-1 623			
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-26 204</b>	<b>-194 004</b>	<b>-1 464</b>	<b>-92 049</b>
<b>Kassaflöde från finansiering</b>				
Aktieemission mot betalning	1 611	9 515	1 611	9 515
Anskaffning av egna aktier		12 448		12 448
Förändring av lånefordringar	2 123	101	28 313	-125 049
Förändring av kortfristiga lån	391	23 579	-37 208	80 445
Upptagande av långfristiga lån	37 935	117 686	35 000	115 000
Återbetalning av långfristiga lån	-39 972	-19 262	-37 477	-13 978
Utbetalda dividender	-36 802	-26 261	-36 628	-26 261
Erhållna koncernbidrag			82 758	53 630
<b>Kassaflöde från finansiering</b>	<b>-34 714</b>	<b>117 806</b>	<b>36 369</b>	<b>105 750</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-25 474</b>	<b>21 432</b>	<b>-85 822</b>	<b>15 524</b>
Likvida medel den 1 jan.	60 370	38 938	27 670	12 146
Likvida medel den 31 dec.	34 896	60 370	400	27 670

# Redovisningsprinciper för bokslutet

YIT Corporation Abp (FO-nummer 0112650-2) är moderbolag i YIT-koncernen. Bolagets hemort är Helsingfors. Kopior av koncernbokslutet finns tillgängliga på adressen YIT Corporation Abp, Panuvägen 11, FI-00620 Helsingfors, Finland.

## Konsolidering

### Koncernbokslutets omfattning

I koncernbokslutet har sammanslagits moderbolaget YIT Corporation Abp och samtliga koncern- och intressebolag av betydelse som ingår i placeringarna.

### Interna transaktioner, bidrag

I sammanställningen har intäkterna och kostnaderna för transaktionerna mellan koncernbolagen eliminerats, likaså interna bidrag och vinstutdelningar, inbördes fordringar och skulder samt korsägande av aktier.

### Korsägande av aktier

I elimineringen av inbördes aktieägande mellan koncernbolagen har vi använt oss av anskaffningskostnadsmetoden. Detta innebär i praktiken att anskaffningspriset för aktierna i dotterbolagen har kvittats mot det egna kapitalet i dessa bolags balansräkning vid inköpsdatum. Skillnaden mellan det inköpspris som tillämpas vid elimineringen och respektive bolags balansräkningsvärde har i koncernbalansräkningen upptagits under koncerngoodwill. Koncerngoodwill från tiden före 1995 har planenligt avskrivits i jämna 10 procents intervaller. På koncerngoodwill som uppstått efter år 1995 har avskrivningarna periodiserats på 5 - 10 år, i jämna poster. Koncerngoodwill som erhållits med anledning av ytterligare aktieförvärv efter anskaffningsåret har genast avskrivits. Den koncerngoodwill som uppstått i samband med köpet av Building Systems avskrivs huvudsakligen under en tioårsperiod. Hur lång avskrivningstid som används beror på den förvärvade verksamhetens omfattning samt om den utsträcks till de nordiska länderna och Baltikum.

### Minoritetsandelar

Minoritetsdelägarnas andelar av dotterbolagens egna kapital, avskrivningsdiffe-

renserna och räkenskapsperiodens resultat presenteras som en separat post på balansräkningens skuldsida samt i resultaträkningen.

### Intressebolagen

De bokslutsuppgifter som gäller intressebolagen har införts i koncernbokslutet enligt storleken på den andel av kapitalet som innehas av koncernen. Koncernens andelar i intressebolagens sammanräknade resultat presenteras som en separat post i resultaträkningen.

### Anläggningstillgångar och avskrivningar

De i balansräkningen upptagna värdena på anläggningstillgångarna bygger på de ursprungliga anskaffningskostnaderna, varifrån avskrivningar avdragits enligt plan.

I resultaträkningen har avskrivningarna företagits i form av planenliga avskrivningar enligt objektens ekonomiskt rimliga användningstid. Avskrivningstiderna är som följer:

Goodwillvärde	5 - 10 år
Byggnader	5 - 40 år
Maskiner och materiel	3 - 15 år
Övriga anläggningstillgångar	4 - 40 år

Mikrodatorer jämte skrivare bokförs som kostnader.

Goodwillvärdena för verksamheten Building Systems avskrivs i för Danmarks del på 7 år, för Finlands och Norges del på 10 år.

### Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har värderats till deras anskaffningspris, vilket är de rörliga kostnaderna för anskaffningspris och tillverkning, eller till det sannolika försäljningspriset om detta är lägre. Värderingen av de fastigheter som hör till omsättningstillgångarna bygger på marknadskänedom och den avkastning som respektive objekt ger.

Användningen av material och tillbehör har bokförts enligt FIFO-principen.

### Förändringar av omsättningstillgångarna

Förändringarna i koncernen tillhöriga omsättningstillgångar kan inte härledas

från balansräkningarna, till följd av de företagna ändringarna i koncernstrukturen.

### Intäktsredovisning av pågående projekt

Icke slutförda, pågående byggprojekt har intäktsredovisats efter hur stor del av projektet som redan färdigställts. Graden av färdigställande har beräknats utgående från de verkliga kostnaderna enligt den fysiska färdigställandegraden, i förhållande till projektets beräknade totalkostnad. Delvis intäktsredovisade projekt är projekt som sträcker sig över två räkenskapsperioder. Bidraget för de så kallade grynderprojekten har intäktsredovisats antingen efter graden av färdigställande eller efter andelen sålda aktier, enligt det värde som är lägre. För projekt i orderstocken som beräknas bli förlustbringande har den kalkylerade förlusten helt och hållet reserverats som kostnader.

Under räkenskapsperioden 2004 har det i hela verksamheten inom Building Systems införts en redovisningspraxis som överensstämmer med den allmänna inom YIT. Verkningsarna av de ändrade bokföringsförfarandena är inte relevanta.

### Poster i utländsk valuta

Skulder och tillgodohavanden i utländsk valuta har värderats enligt de av Europeiska Centralbanken 2004-12-31 publicerade valutakurserna. Lånefordringar och skulder samt entreprenadfordringar i valuta som täckts av terminsavtal har värderats enligt marknadskursen 2004-12-31.

De utländska dotterbolagens bokslut har i konsolideringssammansättningarna omvandlats till euro enligt de av Europeiska Centralbanken 2004-12-31 publicerade valutakurserna. Omräkningsdifferenserna har inskrivits i det egna kapitalet.

Placeringarna i de utländska dotterbolagen i form av eget kapital har skyddats med lån i valuta samt med termin- och valutaswapavtal. Kursdifferenserna av skyddsåtgärderna har i koncernbokslutet intagits mot kursdifferensen för eget kapital i valuta.

Avtal som ingåtts i främmande valuta har skyddats med valutaderivat. Kursdiffe-

renserna av skyddsåtgärderna har intäktsförts i proportion till projektens färdigställandegrad.

#### **Pensionsarrangemang**

Pensionskyddet i koncernbolagen har i huvudsak hanterats genom försäkringar i utomstående pensionsförsäkringsbolag. Det direkta pensionsansvaret ingår i balansräkningen under långfristiga skulder.

#### **Leasingkostnader**

Leasingkostnaderna har konterats i form av årliga kostnader; hyror för kommande år presenteras i kommentarerna

#### **Garantiansvar**

De i byggbranschen gällande tioåriga ansvarsförbindelserna bokförs som kostnader i den mån sådana uppstår.

#### **Bokslutsdispositioner**

Skillnaden mellan avskrivning enligt plan och total avskrivning har i koncernbokslutet delats upp i skatteskulder och i fritt eget kapital. Skatteskulder har kalkylerats enligt skattesatsen för landet ifråga. Enligt finsk lag hör inte den andel som ingår i det egna kapitalet till det till utdelning lediga egna kapitalet.

#### **Skatt på inkomst**

I resultaträkningen för koncernen har intagits kalkylerade skatteposter för koncernbolagens resultat, i Finland enligt skattesatsen 29 %, samt korrigeringar av beskattningen för föregående perioder. De kalkylerade skatteskulderna resp. -tillgodohavandena har beräknats för periodiseringskillnaderna mellan beskattningen och bokslutet enligt den nya skattesatsen i Finland sedan den 1 januari 2005, 26 %. I de övriga länderna har det för kalkylen av skatten för räkenskapsperiodens resultat och i de övriga skatte-kalkylerna använts skattesatsen för respektive land vid bokslutets datum.

## Finansiell riskhantering

De finansiella riskerna som anknyter till YIT-koncernens verksamhet är valutarisker, ränterisker och likviditetsrisker.

De allmänna principerna för riskhanteringen fastställs av styrelsen och åtgärderna genomförs i praktiken av koncernens finansavdelning i samarbete med respektive division.

#### **Valutarisker**

YIT:s målsättning gällande hanteringen av växelkursriskerna är att verksamhetsresultatet och det egna kapitalet skall skyddas mot valutarisker.

De mera betydelsefulla utländska dotterbolagens egna kapital skyddas mot kursrisker genom valutakrediter och derivatavtal. De valutor som skyddas är SEK och NOK.

Dotterbolagens avtalsbaserade valutaflöden skyddas separat för varje bolag mot respektive bolags grundvaluta. Garderingarna företas av moderbolagets finansavdelning antingen internt i koncernen eller i form av externa transaktioner. Den viktigaste valutans i denna gardering är USD.

Koncernens öppna nettoposition skydd-

as mot kursriskerna med krediter, depositioner och derivatavtal. I den position som skyddas införs inte bara de på avtal baserade säljfordringarna och köpskulder, utan också tillgångar och skulder i främmande valuta.

De derivat som finns att tillgå är terminer, swappar och optioner.

#### **Ränterisker**

All hantering av ränterisker inom YIT sköts av moderbolagets finansavdelning.

Ränteriskerna bedöms dels utgående från soliditeten, dels från hela balansräkningen. Huvudvikten år 2004 har fortfarande lagts vid att minimera den ränterisk i finansieringsbalansen som återverkar på resultatet.

Låneportföljen bildar den viktigaste delen av bolagets soliditet. Ränterisken som hör ihop med räntebelagda krediter justeras genom modifikationer av låneportföljens sammansättning, antingen genom egentliga låneoperationer eller genom derivat. De derivatinstrument som står till förfogande är swappar och terminer.

En förändring av räntenivån med en procentenhet skulle i slutet av år 2004 ha påverkat de årliga nettoräntekostnaderna med 2,2 miljoner euro (2,4 M€).

#### **Likviditetsrisker**

Moderbolagets finansavdelning sköter centralt hela YIT-koncernens medelförvaltning och tillföringen av medel. De interna skuldförbindelserna inom YIT sker direkt mellan moderbolaget och dotterbolagen.

Koncernens likviditetshantering bygger på finansieringsbudgetering samt på kortfristig kassaplanering i realtid.

Hjälpmiddelen i likviditetshanteringen är koncernkonton med kontokrediter, finansieringslimiter och program för företagscertifikat. Depositioner används inte som likviditetsbuffert förrän koncernens soliditet överstiger den strategiska målsättningen (35 %).

Finansavdelningen ser till att det finns tillräckligt många disponibla finansieringskällor, och att de utestående lånens maturitet följer en behärskad profil.

## Formler för beräkning av nyckeltal

Avkastning på sysselsatt kapital (%) =	$\frac{\text{Resultat före extraordinära poster och skatt} + \text{räntekostnader och övriga finansiella kostnader}}{\text{Balansomslutningen} - \text{räntefria skulder (i medeltal)}} \times 100$
Avkastning på eget kapital (%) =	$\frac{\text{Resultat före extraordinära poster} - \text{skatt}}{\text{Eget kapital} - \text{egna aktier} + \text{minoritetens andel (i medeltal)}} \times 100$
Soliditet (%) =	$\frac{\text{Eget kapital} - \text{egna aktier} + \text{minoritetens andel}}{\text{Balansomslutningen} - \text{erhållna förskott}} \times 100$
Skuldsättningsgrad (%) =	$\frac{\text{Räntebärande skulder} - \text{likvida medel, bankdepositioner och värdepapper}}{\text{Eget kapital} - \text{egna aktier} + \text{minoritetens andel}} \times 100$
Emissionskorrigerat resultat/aktie, € =	$\frac{\text{Resultat före extraordinära poster} - \text{skatt} \pm \text{minoritetens andel av räkenskapsperiodens vinst/förlust}}{\text{Emissionskorrigerat antal utestående aktier under räkenskapsperioden i medeltal}}$
Eget kapital/aktie, € =	$\frac{\text{Eget kapital} - \text{egna aktier}}{\text{Emissionskorrigerat antal utestående aktier vid räkenskapsperiodens slut}}$
Emissionskorrigerad dividend/aktie, € =	$\frac{\text{Räkenskapsperiodens dividend/aktie}}{\text{Korrigeringskonstanter på grund av emissioner under perioden och därefter}}$
Dividend/resultat, (%) =	$\frac{\text{Dividend/aktie}}{\text{Resultat/aktie}} \times 100$
Efektiv aktieavkastning (%) =	$\frac{\text{Emissionskorrigerad dividend/aktie}}{\text{Emissionskorrigerad aktiekurs den 31 december}} \times 100$
Förhållandet pris/vinst (P/E-tal) =	$\frac{\text{Emissionskorrigerad börskurs den 31 december}}{\text{Emissionskorrigerat resultat/aktie}}$
Aktiestockens marknadsvärde =	(Antal aktier - egna aktier) x börskursen på bokslutsdagen för de olika aktiekategorierna
Aktieomsättning, (%) =	$\frac{\text{Antal aktier som omsatts på börsen (st)}}{\text{Medelantalet aktier på marknaden}} \times 100$

# Riskhantering

## Riskhanteringspolicy

Målet för YIT:s riskhanteringspolicy är att, med beaktande av de speciella dragen i YIT:s verksamhet och omvärld, identifiera de mest betydande riskfaktorerna och att hantera dessa på ett optimalt sätt, så att bolaget når sina strategiska och ekonomiska mål. Utgångspunkten är att alla de mest betydande riskerna som hotar bolaget beaktas, så att bolagets totala risknivå hålls under optimal kontroll och i linje med de strategiska och ekonomiska målsättningarna. Effektiv riskhantering stabiliserar verksamhetens utveckling och höjer bolagets värde.

YIT:s riskhantering är en integrerad del av koncernens lednings-, kontroll- och rapporteringssystem. Regelbunden rapportering och uppföljning sker på både koncern- och segmentnivå. Spårande av riskerna och åtgärder för att förebygga dem bedrivs i första hand inom de enheter som ansvarar för respektive verksamhet, i divisionerna och segmenten. Koncernledningen ansvarar för hanteringen av de risker som hör ihop med de strategiska valen.

## De strategiska riskerna

### Lönsam tillväxt

I hanteringen av de risker som hör ihop med de strategiska valen gäller det att förutse förändringar i omvärlden och på marknaden samt att reagera snabbt. YIT:s huvudstrategi är lönsam tillväxt. Den lönsamma tillväxten främjas och den totala risken minskas genom att koncernen minskar sin konjunkturkänslighet med en mångsidig struktur som bygger på service och kompetens, ökad andel service- och underhållsuppdrag samt expansion av det geografiska täckningsområdet.

### Behärskad tillväxt och riskerna med företagsförvärv

YIT har målet att växa med 5-10 procent årligen. Tillväxttakten är snabbare än marknadens allmänna tillväxt. Utgångspunkterna för tillväxtstrategin är att vi koncentrerar oss på den valda segmentsstrukturen, på behärskad expansion i norra Europa samt på tillväxt av verksamheten inom service- och underhållsuppdrag. Tillväxten skall ske både organiskt och genom företagsförvärv. Riskerna i anslutning till företagsförvärv behärskas genom ingående strategiska och ekonomiska undersökningar och – särskilt efter att köpen realiserats – med effektivt genomförda integrationsprogram. Bra exempel på sådan expansion under de senaste åren är förvärven av Calor, Primatel och Building Systems, och de lyckade integrationsprocesserna i dessa sammanhang.

Under de närmaste åren kommer YIT i sina expansionssträvanden att särskilt inrikta sig på den nordiska fastighetstekniska marknaden samt på bostadsmarknaden i Estland, Lettland, Litauen och Ryssland. YIT har 44 års erfarenhet av att arbeta på den ryska marknaden. Vår personal på platsen är väl förtrogen med marknaden och de mekanismer som styr denna.

### Kapitalförvaltning

YIT preciserade under det gångna året sina strategiska målnivåer inför strategiperioden 2005-2007. YIT:s mål för avkastning på sysselsatt kapital höjdes från 18 till 20 procent, samtidigt som soliditetsmålet sänktes från 40 till 35 procent. De nya målnivåerna motsvarar bättre YIT:s nuvarande risknivåer och bidrar till en optimal kapitalstruktur. Kapitalstrukturens utveckling styrs aktivt i rätt riktning med hjälp av de preciserade målsättningarna, och genom att genererandet av ett gott kassaflöde definieras som ett av YIT:s viktiga tyngdpunktsområden.

### Tillgången på kompetent personal

YIT:s verksamhet bygger i stor utsträckning på arbetsinsatser. Den ökade mängden teknisk, alltmer komplicerad utrustning och verksamhetens allt starkare servicekaraktär betonar ytterligare betydelsen av kompetens bland de anställda. Bolagets målsättningar är så ambitiösa att det är helt nödvändigt att vi försäkras om tillgången på bästa möjliga personal. På YIT vinnlägger vi oss om vår goda image som arbetsgivare och vi vill också framledes vara föregångare i våra branscher. Koncernen satsar på kontinuerlig inläring i arbetet, intern utbildning, rotation på arbetsplatserna och överföring av kunskaper mellan segmenten. Likaså bedriver koncernen aktiv rekrytering och samarbetar inom det området med högskolor och utbildningsanstalter.

### Stora projekt

Under de närmaste åren kommer ett antal betydande industri-, energi- och trafikinfrastrukturella projekt att påbörjas, projekt som kräver optimal resursstyrning och tidsplanering. Att vi har tillräcklig kompetens för styrning av verkligt stora projekt är något som vi försäkras om i förväg. Andelen stora projekt av koncernens totala omsättning hålls på en hanterbar nivå.

### Den ekonomiska utvecklingen

Genom kontinuerlig uppföljning och analys av ekonomiska, demografiska och teknologiska företeelser vinnlägger sig koncernen om att tidigt reagera på förändringar, och går in för att



utnyttja de tillfällen till nya affärer som analyserna och uppföljningen erbjuder.

YIT:s geografiska spridning och segmentindelning dämpar konjunktursvängningarnas inverkan på koncernens omsättning och resultatutveckling, eftersom de olika ekonomiska konjunkturväxlingarna inte sker samtidigt i alla länder och i alla branscher där YIT och dess segment verkar. 56 procent av Fastighetstekniska tjänsters omsättning och över 69 procent av Tjänster för industrins och Datakom-tjänsters omsättning noteras i branscher som utvecklas stabilt och oberoende av konjunkturer, nämligen service- och underhållsuppdrag. Dessa uppdrags andel av verksamhet skall om möjligt växa ytterligare.

Ett exempel är det nuvarande höga oljepriset. I de flesta länder bromsar oljepriset den ekonomiska utvecklingen, men för Rysslands och Norges del är situationen den motsatta. Ett annat exempel på betydande störningar i världsekonomin är den svaga USA-dollar, med dess konsekvenser för utrikeshandeln även i andra länder. YIT inrättar sin verksamhet enligt efterfrågan i just det land där verksamheten sker, därigenom har valutakurserna bara indirekta verkningar, närmast i form av varierande investeringsbenägenhet i de kundsektorer som är beroende av import och export.

En avsevärd del av Byggtjänsters resultat uppstår inom den fritt finansierade bostadsproduktionen. Hur stark efterfrågan på bostäder är beror, förutom på flyttningsrörelsen, på faktorer som räntnivån, privathushållens ekonomi och konsumenternas förväntningar beträffande den personliga ekonomins utveckling. När nu bostadshandeln i Finland planar ut, låt vara på en nivå som fortfarande kan betecknas som livlig, börjar bostadsproduktionen i Ryssland samt kontors- och infrastrukturbyggandet i Finland öka kraftigt. Samtidigt inleds på flera håll i Norden stora investeringsprojekt inom industrin och energisektorn, med konsekvenser för flera år framåt.

### **Administrativa risker**

#### **Funktionsdugligheten hos lednings-, uppföljnings- och övervakningssystemen**

I YIT:s system för resultatstyrning säkras effektiviteten i verksamhetens utveckling och i den ekonomiska uppföljningen så att företagskulturens kontinuitet tryggas med val av de rätta personerna på varje post, samtidigt som de anställda erbjuds möjligheter till rotation av arbetsuppgifterna och karriärmöjligheter inom koncernen. Den kontinuerliga lönsamhetsuppföljningen

bedrivs i hela organisationen på alla plan, från projekt- till koncernnivå, tack vare ett ändamålsenligt funktions- och rapporteringssystem samt aktiva insatser från ledningens sida.

#### **Corporate Governance**

Ett effektivt administrations- och styrningssystem är i nyckelställning för att ett företag skall ha framgång. Verksamhetens effektivitet och transparens samt förtroendet för bolaget ökas genom precisering av rättigheter och skyldigheter, följande av regler, uppställning av målsättningar och kontroll av hur dessa nås. YIT tillämpar i sin förvaltning den rekommendation (Corporate Governance) för administration och styrning av börsnoterade bolag som i december 2003 utgavs av HEX Abp, Centralhandelskammaren och Industrins och Arbetsgivarnas Centralförbund TT.

#### **Organisering och rapportering i anslutning till riskhanteringen**

Styrelsen skall godkänna riskhanteringspolicy och mål. Den skall styra och övervaka hur riskhanteringen planeras och genomförs.

Koncernchefen har totalansvar för riskhanteringspolicy. I detta ansvar ingår bl.a. de strategiska riskerna samt hanteringen av de risker som hör samman med företagskulturen, organisationen och nyckelpersonalen. Koncernchefen rapporterar till styrelsen.

Segmentens ledning skall identifiera och bedöma de mera betydande riskerna i respektive segment och skall uppgöra beredskapsplaner med tanke på riskerna. Segmentens ledning bär ansvaret för tillämpningen av sina segments riskhanteringsåtgärder och rapporterar till koncernchefen.

# Tioårsöversikt

## 1995-2004

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>RESULTATRÄKNING</b>											
Omsättning	M€	660,0	876,3	941,4	1 167,7	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	<b>3 033,4</b>
Förändring	%	21,0	32,8	7,4	24,1	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5	<b>26,9</b>
Den internationella verksamhetens andel	M€	156,2	157,4	171,1	200,0	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5	<b>1 212,7</b>
Rörelseintäkter och -kostnader	M€	-630,4	-818,2	-871,4	-1 095,7	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	<b>-2 850,6</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	M€	-10,2	-12,9	-13,4	-14,2	-12,9	-13,9	-16,8	-16,9	-23,4	<b>-35,4</b>
Avskrivning av koncerngoodwill	M€	-0,4	-3,0	-2,6	-3,3	-5,7	-5,0	-9,4	-12,8	-14,4	<b>-12,3</b>
Rörelsevinst	M€	19,0	42,2	54,0	54,5	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6	<b>135,1</b>
i procent av omsättningen	%	2,9	4,8	5,7	4,7	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1	<b>4,5</b>
Finansiella intäkter och kostnader, netto	M€	-16,8	-13,6	-10,8	-8,5	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	<b>-16,8</b>
Vinst före extraordinära poster	M€	2,2	28,6	43,2	46,0	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4	<b>118,2</b>
i procent av omsättningen	%	0,3	3,2	4,6	3,9	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5	<b>3,9</b>
Extraordinära intäkter	M€	0,1	1,6	10,8	0,1	18,5					
Extraordinära kostnader	M€	0,2	2,2	1,2	0,3		-0,1				
Vinst före skatt	M€	2,1	28,0	52,8	45,8	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4	<b>118,2</b>
i procent av omsättningen	%	0,3	3,2	5,6	3,9	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5	<b>3,9</b>
Räkenskapsperiodens vinst	M€	0,1	20,7	40,9	28,4	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4	<b>84,0</b>
i procent av omsättningen	%		2,4	4,3	2,4	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0	<b>2,8</b>

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>BALANSRÄKNING</b>											
<b>AKTIVA</b>											
Immateriella tillgångar	M€	1,4	2,3	4,1	5,4	8,3	10,1	7,7	9,7	180,7	<b>164,4</b>
Koncerngoodwill	M€	17,4	15,2	11,6	12,1	12,3	13,7	46,9	71,8	78,0	<b>72,1</b>
Materiella tillgångar	M€	96,5	93,8	78,6	88,1	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8	<b>68,4</b>
Placeringar											
Egna aktier	M€					4,2	7,8	6,5	7,2		
Övriga placeringar	M€	17,3	10,8	10,5	13,8	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9	<b>6,8</b>
Omsättningstillgångar	M€	205,1	181,3	217,5	222,2	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8	<b>421,6</b>
Fordringar	M€	257,8	259,7	300,9	320,1	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0	<b>822,1</b>
Finansiella värdepapper	M€	12,1	9,9	3,7	5,1	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9	<b>0,7</b>
Kassa och bank	M€	17,9	8,8	16,4	10,5	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4	<b>34,2</b>
Aktiva totalt	M€	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	<b>1 590,3</b>
<b>PASSIVA</b>											
Aktiekapital	M€	41,0	41,0	49,3	49,3	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0	<b>61,3</b>
Övrigt eget kapital	M€	63,9	82,4	157,6	176,3	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3	<b>395,9</b>
Minoritetens andel	M€	6,7	7,6	10,1	11,1	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4	<b>3,6</b>
Avsättningar	M€	8,4	4,2	4,4	3,2	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3	<b>26,0</b>
Långfristigt främmande kapital											
Räntebärande	M€	184,5	166,5	120,9	128,4	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6	<b>214,0</b>
Räntefritt	M€	20,9	18,2	7,1	9,3	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3	<b>15,7</b>
Kortfristigt främmande kapital											
Räntebärande	M€	110,0	82,6	69,1	44,7	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2	<b>47,5</b>
Erhållna förskott	M€	46,6	37,0	41,2	42,4	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6	<b>106,7</b>
Övrigt räntefritt	M€	143,5	142,3	183,6	212,6	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8	<b>719,6</b>
Passiva totalt	M€	625,5	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	<b>1 590,3</b>

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>											
Kassaflöde från rörelsen	M€	-102,3	46,1	15,9	53,6	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6	35,4
Avkastning på eget kapital	%	neg.	19,0	21,7	13,9	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5	19,6
Avkastning på sysselsatt kapital	%	6,0	11,8	14,5	13,7	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8	19,6
Soliditet	%	19,3	24,0	36,0	37,3	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3	31,1
Räntebärande nettoskuld	M€					117,1	115,4	110,7	104,1	204,4	226,6
Skuldsättningsgrad	%	237,1	175,9	78,4	66,6	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6	49,2
Bruttoinvesteringar i bestående aktiva	M€	18,2	15,5	24,7	35,9	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9	31,0
i procent av omsättningen	%	2,8	1,8	2,4	3,1	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7	1,0
Forsknings- och utvecklingskostnader	M€				6,7	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0	18,0
i procent av omsättningen	%				0,6	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6
Orderstock den 31 dec.	M€	346,1	319,7	411,7	477,5	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490,1	1 604,9
varav utländska order	M€	76,9	57,7	91,8	89,2	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5	621,0
Antal anställda den 31 dec.		7 655	6 421	7 116	7 536	8 282	8 605	10 264	12 633	21 939	21 680
Antal anställda i medeltal under året		5 661	7 184	6 531	7 340	8 721	8 189	10 118	11 990	16 212	21 884

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>NYCKELTAL PER AKTIE</b>											
Resultat/aktie	€	-0,03	0,44	0,62	0,49	0,80	0,95	1,07	0,75	0,82	1,37
Resultat/aktie, efter utspädning	€								0,74	0,82	1,36
Eget kapital/aktie	€	2,15	2,53	3,53	3,85	4,63	5,26	5,96	6,27	6,69	7,46
Dividend/aktie	€	0,04	0,13	0,17	0,21	0,30	0,38	0,43	0,45	0,60	0,70*)
Dividend/resultat	%	neg.	28,8	27,4	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	51,1*)
Efektiv aktieavkastning	%	1,6	2,8	3,3	5,7	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5	3,8
Förhållandet pris/vinst (P/E-tal)		neg.	10,3	8,4	7,6	6,9	7,2	6,3	11,3	16,4	13,4
Aktiens kursutveckling											
Medelkurs	€	3,22	4,02	5,53	5,38	4,39	6,37	6,33	8,20	10,35	15,92
Lägsta kurs	€	2,36	2,19	4,63	3,28	3,25	5,20	5,21	6,60	7,01	13,51
Högsta kurs	€	4,46	4,96	6,10	8,08	5,50	7,10	6,98	9,83	13,85	18,84
Kurs den 31 dec.	€	2,61	4,54	5,17	3,70	5,45	6,80	6,75	8,40	13,45	18,36
Aktiestockens marknadsvärde den 31 dec.	M€	127,3	221,4	303,1	217,1	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1	1 125,3
Aktieomsättningens utveckling											
Omsatta aktier	1 000	4 720	17 452	32 012	23 662	18 132	21 650	8 896	19 824	29 279	45 580
Omsättning i % av alla aktier	%	9,7	35,7	57,1	40,4	31,4	37,6	15,5	34,2	49,5	74,6
Vägt medeltal av det emissionskorrigerade antalet utestående aktier	1 000	48 842	48 846	56 084	58 616	57 742	57 524	57 494	57 940	59 104	61 123
Vägt medeltal av det emissionskorrigerade antalet utestående aktier, efter utspädning	1 000								58 514	59 248	61 823
Emissionskorrigerat antal utestående aktier den 31 dec.	1 000	48 846	48 846	58 606	58 676	57 794	57 252	57 736	58 358	61 046	61 293

\*) Styrelsens förslag

YIT Corporation Abp:s ordinarie bolagsstämma den 18 mars 2004 beslutade om ändring av YIT-aktiens nominella värde från två euro till en euro, varigenom antalet aktier fördubblades. Referensvärdena för åren 1995-2003 har omräknats så att de är jämförbara med siffrorna för år 2004.

# Noter och kommentarer till resultaträkningen

(1 000 euro)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>1. OMSÄTTNING</b>				
<b>Omsättning per segment</b>				
Fastighetstekniska tjänster	1 331 457	681 029		
Byggtjänster	1 427 260	1 398 544		
Tjänster för industrin	195 052	209 670		
Datakomtjänster	126 981	129 954		
Övriga poster	-47 319	-29 530	751	1 338
<b>Totalt</b>	<b>3 033 431</b>	<b>2 389 667</b>	<b>751</b>	<b>1 338</b>
I omsättningen ingår:				
Försäljning av aktier i den egna produktionen	203 083	243 056		
<b>Omsättning per land</b>				
Finland	1 820 719	1 717 145	751	1 338
Övriga nordiska länder	908 855	446 370		
Ryssland	101 312	78 876		
Baltikum	166 614	111 873		
Övrigt Europa	14 016	20 455		
Asien	16 827	9 490		
Afrika	2 881	225		
USA	2 207	5 233		
<b>Totalt</b>	<b>3 033 431</b>	<b>2 389 667</b>	<b>751</b>	<b>1 338</b>
<b>2. Övriga rörelseintäkter</b>				
Försäljningsvinster på anläggningstillgångar	1 575	29 470	771	941
Övriga rörelseintäkter	2 894	2 931	6 007	5 346
<b>Totalt</b>	<b>4 469</b>	<b>32 401</b>	<b>6 778</b>	<b>6 287</b>
<b>3. Material och tjänster</b>				
Material och förnödenheter				
Inköp under räkenskapsperioden	1 041 027	852 199		
Förändring av lager	-35 105	3 506		
	1 005 922	855 705		
Externa tjänster	633 658	529 961		
<b>Totalt</b>	<b>1 639 580</b>	<b>1 385 666</b>		
<b>4. Uppgifter om de anställda och styrelseledamöterna</b>				
<b>Personalkostnader</b>				
Löner och arvoden	694 250	465 179	4 239	3 567
Pensionskostnader	87 496	66 282	651	889
Övriga lönebikostnader	79 499	71 373	508	335
<b>Totalt</b>	<b>861 245</b>	<b>602 834</b>	<b>5 398</b>	<b>4 791</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Ledningens löner och arvoden</b>				
Verkställande direktörer och vice VD	4 782	4 406	889	806
Styrelseledamöter, som pengar	129	93	129	93
Styrelseledamöter, aktier 3 879 x 16,00	62		62	
<b>Totalt</b>	<b>4 973</b>	<b>4 499</b>	<b>1 080</b>	<b>899</b>
<b>Antal anställda i medeltal per segment</b>				
Fastighetstekniska tjänster	12 417	6 036		
Byggtjänster	4 926	5 069		
Tjänster för industrin	2 889	3 324		
Datakomtjänster	1 362	1 507		
Övriga	290	276		
<b>Totalt</b>	<b>21 884</b>	<b>16 212</b>		
<b>Antal anställda vid periodens utgång</b>	<b>21 680</b>	<b>21 939</b>		
<b>Pensionsförbindelse för styrelseledamöter och verkställande direktörer</b>				
Pensionsåldern för moderbolagets VD och suppleant för VD har överenskommits till 62 år och pensionsåldern för VD i ett av koncernens segment har överenskommits till 60 år.				
<b>5. Avskrivningar och nedskrivningar</b>				
Avskrivningar av immateriella rättigheter	2 266	228		
Avskrivning av goodwill	18 333	6 070		
Avskrivningar av övriga utgifter med lång verkningstid	562	2 848	49	30
Avskrivningar av byggnader och konstruktioner	832	926	162	137
Avskrivningar av maskiner och inventarier	13 101	12 933	377	346
Avskrivningar av övriga materiella tillgångar	344	404	43	35
Avskrivning av koncerngoodwill	12 297	14 370		
<b>Totalt</b>	<b>47 735</b>	<b>37 779</b>	<b>631</b>	<b>548</b>
<b>6. Rörelsevinst per segment</b>				
Fastighetstekniska tjänster	8 983	-19 707		
Byggtjänster	109 416	107 782		
Tjänster för industrin	6 287	8 797		
Datakomtjänster	16 384	10 663		
Övriga poster	-6 008	-8 994		
<b>Totalt</b>	<b>135 062</b>	<b>98 541</b>		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>7. Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Dividendintäkter				
Från företag inom samma koncern			3 280	2 175
Från övriga	35	59	24	54
<b>Totalt</b>	<b>35</b>	<b>59</b>	<b>3 304</b>	<b>2 229</b>
<b>Ränteintäkter av långfristiga placeringar</b>				
Från företag inom samma koncern			6 596	7 464
Från övriga	57	208	55	55
<b>Totalt</b>	<b>57</b>	<b>208</b>	<b>6 651</b>	<b>7 519</b>
<b>Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter</b>				
Från företag inom samma koncern			1 380	2 015
Från övriga	1 719	1 447	321	1 142
<b>Totalt</b>	<b>1 719</b>	<b>1 447</b>	<b>1 701</b>	<b>3 157</b>
<b>Nedskrivningar av placeringar</b>				
Nedskrivningar av långfristiga placeringar		279		
<b>Totalt</b>		<b>279</b>		
<b>Räntekostnader och övriga finansiella kostnader</b>				
Till företag inom samma koncern			-2 945	-4 051
Till övriga	-18 643	-16 195	-10 749	-9 323
<b>Totalt</b>	<b>-18 643</b>	<b>-16 195</b>	<b>-13 694</b>	<b>-13 374</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader totalt</b>	<b>-16 832</b>	<b>-14 202</b>	<b>-2 038</b>	<b>-469</b>
<b>Kursdifferenser i finansiella intäkter och kostnader, netto</b>	<b>-1074</b>	<b>-858</b>	<b>-67</b>	<b>26</b>
<b>8. Extraordinära poster</b>				
<b>Extraordinära intäkter</b>				
Koncernbidrag			80 322	82 758
Vinster i fusion				105
<b>Totalt</b>			<b>80 322</b>	<b>82 863</b>
Extraordinära poster totalt			80 322	82 863
<b>9. Inkomstskatter</b>				
Inkomstskatt på extraordinära poster			-23 293	-24 030
Inkomstskatt på den egentliga verksamheten	-32 173	-35 020	5 151	3 604
Inkomstskatt på verksamheten under tidigare räkenskapsår	3	308	-791	
Förändring av latent skatteskuld	-627	-748		
<b>Totalt</b>	<b>-32 797</b>	<b>-35 460</b>	<b>-18 933</b>	<b>-20 426</b>

# Noter och kommentarer till balansräkningen

(1 000 euro)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>10. Bestående aktiva</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
<b>Immateriella rättigheter</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	2 615	1 246	144	113
Omräkningsdifferens	31			
Ökningar	1 585	2 115		
Tillgångar överförda i fusion				30
Överföringar från övriga poster	14 668	1		1
Minskningar	1	747		
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>18 898</b>	<b>2 615</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
Akkumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	485	301		
Akkumulerade avskrivningar på minskningar och överföringar	6 328	44		
Räkenskapsperiodens avskrivning	2 266	228		
<b>Akkumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>9 079</b>	<b>485</b>		
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>9 819</b>	<b>2 130</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Goodwill</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	178 591	3 828		
Omräkningsdifferens	1 513			
Ökningar	80	174 763		
Minskningar	26			
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>180 158</b>	<b>178 591</b>		
Akkumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	9 737	3 667		
Räkenskapsperiodens avskrivning	18 333	6 070		
<b>Akkumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>28 070</b>	<b>9 737</b>		
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>152 088</b>	<b>168 854</b>		
<b>Övriga utgifter med lång verkningstid</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	23 409	19 470	5 492	5 473
Omräkningsdifferens	11			
Ökningar	1 137	4 794	637	19
Minskningar	117	855		
Överföringar till övriga poster	14 326			
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>10 114</b>	<b>23 409</b>	<b>6 129</b>	<b>5 492</b>
Akkumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	13 723	10 915	5 376	5 346
Akkumulerade avskrivningar på minskningar och överföringar	6 325	40		
Räkenskapsperiodens avskrivning	562	2 848	49	30
<b>Akkumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>7 960</b>	<b>13 723</b>	<b>5 425</b>	<b>5 376</b>
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>2 154</b>	<b>9 686</b>	<b>704</b>	<b>116</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Förskottsbetalningar</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	16	22		
Ökningar	570	818		
Minskningar		824		
Överföringar till övriga poster	234			
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>352</b>	<b>16</b>		
<b>Immateriella tillgångar totalt</b>	<b>164 413</b>	<b>180 686</b>	<b>848</b>	<b>260</b>
<b>Koncerngoodwill</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	143 385	122 759		
Omräkningsdifferens	3			
Ökningar	6 405	20 626		
Minskningar	10			
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>149 783</b>	<b>143 385</b>		
Ackumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	65 361	50 991		
Räkenskapsperiodens avskrivning	12 297	14 370		
<b>Ackumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>77 658</b>	<b>65 361</b>		
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>72 125</b>	<b>78 024</b>		
<b>Materiella tillgångar</b>				
<b>Mark- och vattenområden</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	2 948	3 056	1 024	682
Omräkningsdifferens	3			
Ökningar		112		
Tillgångar överförda i fusion				357
Minskningar	58	220	5	15
Överföringar till övriga poster	4			
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>2 889</b>	<b>2 948</b>	<b>1 019</b>	<b>1 024</b>
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>2 889</b>	<b>2 948</b>	<b>1 019</b>	<b>1 024</b>
<b>Byggnader och konstruktioner</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	26 300	29 357	5 047	3 861
Omräkningsdifferens	14			
Ökningar	1 578	1 559	620	399
Tillgångar överförda i fusion				787
Minskningar	1 006	4 616		
Överföringar till övriga poster	122			
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>26 764</b>	<b>26 300</b>	<b>5 667</b>	<b>5 047</b>
Ackumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	13 671	13 651	2 881	2 744
Ackumulerade avskrivningar på minskningar och överföringar	3	906		
Räkenskapsperiodens avskrivning	832	926	162	137
<b>Ackumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>14 500</b>	<b>13 671</b>	<b>3 043</b>	<b>2 881</b>
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>12 264</b>	<b>12 629</b>	<b>2 624</b>	<b>2 166</b>



	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Maskiner och materiel</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	89 141	73 229	5 291	4 820
Omräkningsdifferens	47	59		
Ökningar	16 157	23 169	339	469
Tillgångar överförda i fusion				2
Överföringar från övriga poster	8	43		
Minskningar	2 031	7 359	5	
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>103 322</b>	<b>89 141</b>	<b>5 625</b>	<b>5 291</b>
Ackumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	42 537	32 371	4 284	3 938
Ackumulerade avskrivningar på minskningar och överföringar		2 767		
Räkenskapsperiodens avskrivning	13 101	12 933	377	346
<b>Ackumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>55 638</b>	<b>42 537</b>	<b>4 661</b>	<b>4 284</b>
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>47 684</b>	<b>46 604</b>	<b>964</b>	<b>1 007</b>
<b>Övriga materiella tillgångar</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	3 549	3 105	839	747
Ökningar	371	920	9	53
Tillgångar överförda i fusion				40
Överföringar från övriga poster	36			
Minskningar	20	476		1
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>3 936</b>	<b>3 549</b>	<b>848</b>	<b>839</b>
Ackumulerade av- och nedskrivningar den 1 jan.	2 061	1 836	522	487
Ackumulerade avskrivningar på minskningar och överföringar		179		
Räkenskapsperiodens avskrivning	344	404	43	35
<b>Ackumulerade av- och nedskrivningar den 31 dec.</b>	<b>2 405</b>	<b>2 061</b>	<b>565</b>	<b>522</b>
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>1 531</b>	<b>1 488</b>	<b>283</b>	<b>317</b>
<b>Förskottsbetalningar</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	3 062	1 058		
Ökningar	3 108	2 306		
Minskningar	9	200		
Överföringar till övriga poster	2 160	102		
<b>Bokfört värde den 31 dec.</b>	<b>4 001</b>	<b>3 062</b>		
<b>Balansvärde av produktionsmaskiner och -materiel den 31 dec.</b>				
	<b>34 624</b>	<b>28 532</b>		
<b>Materiella tillgångar totalt</b>	<b>68 369</b>	<b>66 731</b>	<b>4 890</b>	<b>4 514</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>11. Placeringar</b>				
<b>Andelar i företag inom samma koncern</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.			<b>417 593</b>	326 555
Ökningar				92 849
Minskningar			<b>57 885</b>	1 811
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>			<b>359 708</b>	417 593
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	<b>3 224</b>	3 448		
Ökningar	<b>910</b>	76		
Minskningar	<b>322</b>	300		
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>3 812</b>	3 224		
<b>Övriga aktier och andelar</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	<b>3 014</b>	3 533	<b>284</b>	1 057
Ökningar	<b>2</b>	454		
Minskningar	<b>95</b>	973	<b>29</b>	773
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>2 921</b>	3 014	<b>255</b>	284
<b>Egna aktier</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.		7 173		7 173
Minskningar		7 173		7 173
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>				
<b>Övriga placeringar</b>				
Anskaffningspris den 1 jan.	<b>1 688</b>	142		
Ökningar		1 583		
Minskningar	<b>1 623</b>	37		
<b>Anskaffningspris den 31 dec.</b>	<b>65</b>	1 688		
<b>Placeringar totalt</b>	<b>6 798</b>	7 926	<b>359 963</b>	417 877
<b>12. Omsättningstillgångar</b>				
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>				
Markområden och tomtbolag	<b>127 627</b>	126 679		
Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag under byggnad	<b>117 394</b>	106 033		
Aktier i färdigbyggda bostads-aktiebolag	<b>18 872</b>	9 849		
Aktier i färdigbyggda fastighets-aktiebolag	<b>14 074</b>	10 005		
Övriga	<b>9 202</b>	4 289		
<b>Totalt</b>	<b>287 169</b>	256 855		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>13. Fordringar</b>				
<b>Långfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar	833	634		
Fordringar hos företag inom samma koncern				
Lånefordringar			181 362	138 270
<b>Totalt</b>			<b>181 362</b>	<b>138 270</b>
Lånefordringar	511	2 634	54	1 833
Övriga fordringar	6 361	742		
Resultatregleringar		1 501		
<b>Långfristiga fordringar totalt</b>	<b>7 705</b>	<b>5 511</b>	<b>181 416</b>	<b>140 103</b>
<b>Latenta skattefordringar</b>				
På basen av periodiseringsdifferenser	11 657	6 416		
På basen av sammanställningsåtgärder	499	606		
<b>Totalt</b>	<b>12 156</b>	<b>7 022</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar	458 257	426 357	1	1
Fordringar hos företag inom samma koncern				
Kundfordringar			529	484
Lånefordringar			76 171	145 335
Övriga fordringar			138 143	84 358
Resultatregleringar			744	2 020
<b>Totalt</b>			<b>215 587</b>	<b>232 197</b>
Fordringar hos intresseföretag				
Kundfordringar	12	34	2	
Lånefordringar	1 868	130		
<b>Totalt</b>	<b>1 880</b>	<b>164</b>	<b>2</b>	
Lånefordringar	206 588	193 570		461
Övriga fordringar	21 423	30 692	298	3 688
Resultatregleringar	114 106	117 624	117	1 104
<b>Kortfristiga fordringar totalt</b>	<b>802 254</b>	<b>768 407</b>	<b>216 005</b>	<b>237 451</b>
<b>Fordringar totalt</b>	<b>822 115</b>	<b>780 940</b>	<b>397 421</b>	<b>377 554</b>
<b>Sammanräknade fordringar hos aktiebolag som ingår i övriga omsättningstillgångar</b>	<b>156 541</b>	<b>189 287</b>		
<b>Resultatregleringar</b>				
Periodiseringsdifferenser i delvis intäktsredovisning	69 214	80 196		
Övriga poster	44 892	38 929	861	3 124
<b>Totalt</b>	<b>114 106</b>	<b>119 125</b>	<b>861</b>	<b>3 124</b>

I de kalkylerade skattetillgodohavandena har enligt försiktighetsprincipen ej medtagits tillgodohavanden av definitiva förluster som efter år 2007 görs gällande i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>14. Likvida medel</b>				
<b>Finansiella värdepapper</b>				
Återanskaffningspris	700	11 923	24	11 039
Bokfört värde	700	11 923	24	11 039
<b>Differens</b>				
<b>15. Eget kapital</b>				
Aktiekapital den 1 jan.	61 047	59 493	61 047	59 493
Aktieteckning med optionsbevis	246	1 554	246	1 554
<b>Aktiekapital den 31 dec.</b>	<b>61 293</b>	61 047	<b>61 293</b>	61 047
Överkursfond den 1 jan.	70 184	58 478	70 184	58 478
Emissionsvinst av optioner	1 365	7 961	1 365	7 961
Vinst från överlåtelse av egna aktier		3 745		3 745
<b>Överkursfond den 31 dec.</b>	<b>71 549</b>	70 184	<b>71 549</b>	70 184
Fond för egna aktier den 1 jan.		7 173		7 173
Överföring till vinstmedel		-7 173		-7 173
<b>Fond för egna aktier den 31 dec.</b>				
Reservfond den 1 jan.	689	482		
Överföring från vinstmedel	391	297		
Ändring i koncernstrukturen		-90		
Omräkningsdifferens	1			
<b>Reservfond den 31 dec.</b>	<b>1 081</b>	689		
Vinst från tidigare räkenskapsperioder den 1 jan.	276 408	247 573	200 327	169 442
Dividendutdelning	-36 628	-26 261	-36 628	-26 261
Överföring till reservfond	-391	-297		
Förändring av omräkningsdifferenser	-138	-172		
Övriga förändringar	-37	8		
Överföring från fond för egna aktier		7 173		7 173
<b>Vinst från tidigare räkenskapsperioder den 31 dec.</b>	<b>239 214</b>	228 024	<b>163 699</b>	150 354
Räkenskapsperiodens vinst	84 015	48 384	46 920	49 973
	<b>323 229</b>	276 408	<b>210 619</b>	200 327
<b>Eget kapital totalt</b>	<b>457 152</b>	408 328	<b>343 461</b>	331 558

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Utdelningsbara medel den 31 dec.				
Vinst från tidigare räkenskapsperioder	239 214	228 024	163 699	150 354
Räkenskapsperiodens vinst	84 015	48 384	46 920	49 973
Höjningar i aktiekapitalet	-109	-109		
Reservfondöverföring i Sverige	-1 778	-1 735		
Andelen eget kapital i ackumulerad avskrivningsdifferens och frivilliga reserver	-7 518	-6 368		
<b>Utdelningsbara medel av eget kapital</b>	<b>313 824</b>	<b>268 196</b>	<b>210 619</b>	<b>200 327</b>
<b>16. Avsättningar</b>				
Avsättningar för pensioner	8 399	4 281		
Avsättningar för långfristiga projekt				
Garantiavsättningar	8 640	5 058		
Avsättningar för förlustbringande projekt	2 752	702		
Övriga avsättningar				
Hyresgarantiavsättningar	2 264	3 603		
Avsättningar för omorganisering	2 430	12 121		
Övriga avsättningar	1 516	1 530		
<b>Totalt</b>	<b>26 001</b>	<b>27 295</b>		
<b>Förändring i avsättningar</b>				
Avsättningar för pensioner	4 118	1 574		
Förändring i avsättningar för långfristiga projekt	5 632	-912		
Hyresgarantiavsättningar	-1 339	888		
Avsättningar för omorganisering	-9 691	10 937		
Förändring av övriga avsättningar	-14	630		
<b>Totalt</b>	<b>-1 294</b>	<b>13 117</b>		
<b>17. Långfristigt främmande kapital</b>				
<b>Latent skatteskuld</b>				
På basen av periodiseringsdifferenser	10 254	4 392		
På basen av bokslutsdispositioner	2 641	2 718		
<b>Totalt</b>	<b>12 895</b>	<b>7 110</b>		
<b>Skulder som förfaller om fem år eller senare</b>				
Masskuldebrevslån		50 000		50 000
Skulder till finansieringsbolag	35 500	7 012	35 500	7 000
Pensionslån		445		420
Övriga lån		1 472		
<b>Totalt</b>	<b>35 500</b>	<b>58 929</b>	<b>35 500</b>	<b>57 420</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Masskuldebrevslån</b>				
Lån med fast ränta 1/2001 2001-2006, avkastning 5,75 %	40 000	40 000	40 000	40 000
Lån med fast ränta 1/2003 2003-2005, avkastning 3,75 %		15 000		15 000
Lån med rörlig ränta 2/2003 2003-2007, avkastning tre månaders euribor + 0,65 %	50 000	50 000	50 000	50 000
Lån med fast ränta 3/2003 2003-2009, avkastning 4,75 %	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Totalt</b>	<b>140 000</b>	<b>155 000</b>	<b>140 000</b>	<b>155 000</b>
<b>18. Kortfristigt främmande kapital</b>				
<b>Skulder till företag inom samma koncern</b>				
Skulder till leverantörer			602	433
Övriga skulder			150 937	213 548
Resultatregleringar			136	231
<b>Totalt</b>			<b>151 675</b>	<b>214 212</b>
<b>Resultatregleringar</b>				
Periodiseringsdifferenser i delvis intäktsredovisning	82 651	80 131		
Periodiseringsdifferenser i personalkostnader	128 728	130 458	1 120	822
Övriga poster	65 736	69 901	5 361	8 131
<b>Totalt</b>	<b>277 115</b>	<b>280 490</b>	<b>6 481</b>	<b>8 953</b>
<b>19. Inverkan av delvis intäktsredovisning på posterna i balansräkningen</b>				
Omsättningstillgångar/Pågående projekt	900 747	780 514		
./ Delvis intäktsredovisning	790 642	685 543		
<b>Pågående projekt i balansräkningen</b>	<b>110 105</b>	<b>94 971</b>		
Främmande kapital/Erhållna förskott	1 042 780	908 961		
./ Delvis intäktsredovisning	936 044	808 330		
<b>Erhållna förskott i balansräkningen</b>	<b>106 736</b>	<b>100 631</b>		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>20. Ansvarförbindelser</b>				
<b>Summa inteckningar som är beviljade som säkerhet för lån</b>	<b>29 272</b>	29 812	<b>29 265</b>	29 265
<b>Inteckningar för egna skulder är huvudsakligen som säkerhet för pensionslån.</b>				
<b>Övriga säkerheter givna för egen del</b>				
Övriga		192		
<b>Pensionsansvaren är presenterade under långfristiga pensionslån.</b>				
<b>Leasingskostnader</b>				
Kostnader som förfaller under den pågående perioden	<b>17 006</b>	22 423	<b>21</b>	196
Kostnader som förfaller senare	<b>23 235</b>	28 312	<b>2</b>	263
<b>Totalt</b>	<b>40 241</b>	50 735	<b>23</b>	459
<b>Övriga ansvar</b>				
Köpsansvar	<b>176 792</b>	7 327		
Hysesansvar	<b>7 148</b>			
Koncernens andel för externa fordringar hos bolag som ingår i omsättningstillgångar	<b>55 179</b>	44 512		
Inteckningar beviljade av bolag som ingår i omsättningstillgångar	<b>4 599</b>	2 120	<b>1 850</b>	1 850
I de likvida medlen ingående säkerhet som ställts till bostadsköparna	<b>295</b>	654		
Övriga ansvar	<b>595</b>	566	<b>266</b>	214
<b>Totalt</b>	<b>244 608</b>	55 179	<b>2 116</b>	2 064
<b>Borgen</b>				
För företag inom samma koncern			<b>468 457</b>	377 213
För intresseföretag	<b>717</b>	729	<b>717</b>	729
För övriga	<b>2 518</b>	8 971	<b>2 518</b>	8 971
<b>Totalt</b>	<b>3 235</b>	9 700	<b>471 692</b>	386 913
<b>Derivatavtal</b>				
<b>Valutaterminavtal</b>				
Gångse värde	<b>54 434</b>	72 075	<b>54 434</b>	72 075
Värdet av underliggande instrument	<b>56 730</b>	70 826	<b>56 730</b>	70 826
<b>Valutaswapavtal</b>				
Gångse värde	<b>69 201</b>	19 716	<b>69 201</b>	19 716
Värdet av underliggande instrument	<b>70 000</b>	20 000	<b>70 000</b>	20 000

21. Aktier och andelar

Namn	Ägo- andel, %	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde 1 000 €
<b>Moderbolagets aktieinnehav i dotterbolagen</b>				
YIT Byggnads Ab, Helsingfors	100,00	5 000 000	EUR 50 000	193 140
YIT Building Systems Ab, Helsingfors	100,00	7 300 000	EUR 73 000	81 290
YIT Industri Ab, Vanda	100,00	700 000	EUR 7 000	14 969
YIT Primatel Ab, Helsingfors	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, Helsingfors	100,00	2 500 000	EUR 5 000	5 018
YIT Building Systems AB, Västerås	100,00	2 050 000	SEK 205 000	22 785
<b>Totalt</b>				<b>359 708</b>



Namn	Ägo- andel, %	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde 1 000 €
<b>YIT Byggnads Ab:s aktieinnehav i dotterbolagen</b>				
YIT Tolonen Oy, Tavastehus	100,00	800	EUR 720	6 365
YIT Concept Projektledningstjänster Ab, Helsingfors	100,00	40	EUR 8	8
AS FKSM, Tallinn (koncernen)	93,40	3 197 780	EEK 31 978	15 508
AS Keskkonnaehitus, Tallinn	100,00	80	EEK 800	148 *)
AS Koidu Kinnisvara, Tallinn	100,00	265	EEK 2 650	169 *)
OÜ FKSM Haldus, Tallinn	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Plasma Project, Tallinn	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ Voorepuu, Tallinn	100,00	1	EEK 40	3 *)
OÜ FKSM KE, Tallinn	100,00	1	EEK 100	6 *)
OÜ Raudalu Väikemaja, Tallinn	100,00	1	EEK 100	6 *)
OÜ Polaron Holding, Tallinn	100,00	1	EEK 1 870	120 *)
SIA YIT Celtnieciba, Riga	100,00	4 335	LVL 434	710 *)
SIA Ebelmuiza Ligzda, Riga	100,00	10	LVL 31	2 *)
YIT Vatten & Miljöteknik AB, Landskrona	100,00	5 000	SEK 500	68
ZAO YIT-Genstroj, Moskva	100,00	2 500	RUB 887	127
YIT Invest Export Oy, Helsingfors	100,00	2 000	EUR 1 700	1 701
ZAO YIT Ramenje, Moskva	51,00	51 000	RUB 45 900	2 884 *)
YIT Environment Oy, Helsingfors	100,00	500 000	EUR 1 000	1 001
YIT Project Invest Oy, Helsingfors	100,00	60 000	EUR 1 830	1 830
ZAO YIT Lentek, S:t Petersburg	96,00	960 000	RUB 9 600	1 802 *)
Urepol Oy, Helsingfors	100,00	3 000	EUR 51	51
YIT Polska Sp zo.o, Krakow	100,00	100	PLN 100	27
AB YIT Kausta, Kaunas (koncernen)	85,71	8 571 425	LTL 8 571	2 372
UAB Kausta Guder, Kaunas	51,00	16 830	LTL 168	49 *)
UAB YIT Bustas, Kaunas	100,00	380	LTL 38	29 *)
UAB Kausta Guder, Kaunas	20,00	6 600	LTL 66	72
YIT Salym Development Oy, Helsingfors	100,00	500	EUR 8	9
Oy Tortum Ab, Helsingfors	100,00	150	EUR 3	3
Finn-Stroj Oy	100,00	3 200	EUR 5	15
ZAO TPK Strojmaterialy, Moskva	100,00	1 000	RUB	
SWTP Construction Oy, Helsingfors	33,33	30	EUR 3	3
<b>Totalt</b>				<b>29 160</b>

\*) Summan innehåller inte underkoncernsiffrorna.

**NOTER OCH KOMMENTARER TILL BOKSLUTET**

Namn	Ägo- andel, %	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde 1 000 €
<b>YIT Building Systems Ab:s aktieinnehav i dotterbolagen</b>				
YIT Sverige AB, Solna (koncernen)	100,00	30 000	SEK 3 000	57 821
E. Berglunds Värme AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	213 *)
H.Bergström Rör & Svets i Falmark AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	10 *)
Calor Ingenjörer AB, Solna	100,00	2 000	SEK 200	22 *)
Calor Fastigheter AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Calor Lidköping AB, Solna	100,00	3 500	SEK 350	58 *)
Calor Sölvesborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Mora AB, Solna	100,00	1 100	SEK 110	15 *)
Calor Tank AB, Solna	100,00	10 000	SEK 1 000	111 *)
Carlsson & Myrberg AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	25 *)
Calor Stockholm AB, Solna	100,00	20 000	SEK 2 000	218 *)
Calor Västra Förlunda AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Nässjö Värmebolag AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Calor AB, Solna	100,00	5 000	SEK 100	55 *)
Calor Leksand AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
Calor Umeå AB, Solna	100,00	1 600	SEK 160	21 *)
Calor nr 1 AB, Solna	100,00	6 000	SEK 600	382 *)
Calor Kristinehamn AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Rättvik AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	7 *)
Rörgillet i Göteborg AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Sandviken AB, Solna	100,00	3 000	SEK 300	40 *)
AB Joh. Sjöström, Solna	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
Strömbergs Rostfria & Industrimontage AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	13 *)
Calor Kiruna AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Sören Nilssons Industrirör AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Ulf Martinsson Rör & Svets AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	14 *)
Värmebolaget i Västerås AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	67 *)
Västsprinkler AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	12 *)
AC Luft AB, Solna	100,00	5 100	SEK 510	207 *)
Calor Lycksele AB, Solna	100,00	1 500	SEK 150	504 *)
Calor Vännäs AB, Solna	100,00	1 000	SEK 100	186 *)
Umeå Rör & Fastighetservice, Umeå	100,00	1 000	SEK 100	11 *)
YIT Kiinteistötekniikka Oy, Helsingfors	100,00	3 000	EUR 30 000	35 759
YIT Shipins Oy, Åbo	100,00	30	EUR 505	2 111 *)
YIT-Huber East Oy, Helsingfors	100,00	500	EUR 8	8
YIT-Huber Invest Oy, Helsingfors	100,00	2 000	EUR 34	34
ZAO YIT-Peter, S:t Petersburg	100,00	1 000	RUB 1 000	*)
YIT Elmek Ltd, Moskva	100,00	1	RUB 3 232	413 *)
YIT Building Systems AS, Austrheim	100,00	2 601	NOK 245 000	30 098
YIT BS Estonia AS, Tallinn	100,00	700	EEK 700	649
YIT BS Latvia SIA, Riga	100,00	10	LVL 7	10
YIT A/S, Fredericia	100,00	37 000	DKK 37 000	4 983
YIT Technika UAB, Vilnius	100,00	120	LTL 600	2 574
<b>Totalt</b>				<b>131 936</b>

\*) Summan innehåller inte underkoncernsiffrorna.

Namn	Ägoandel, %	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde 1 000 €
<b>YIT Industri Ab:s aktieinnehav i dotterbolagen</b>				
YIT Service Oy, Helsingfors	100,00	10 000	EUR 850	1 358
YIT Industria Oy, Helsingfors	100,00	145 000	EUR 2 565	11 878
<b>Totalt</b>				<b>13 236</b>
<b>Dotterbolagens aktieinnehav i intressebolagen</b>				
Kiinteistö Oy Juronaki, Rovaniemi	24,18	304	EUR	130
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd, Saudiarabien	49,00	2 450	SAR 2 450	571
Haapaveden Puhdistamo Oy, Haapavesi	40,50	405	EUR 4	4
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1, Leppävirta	40,00	20	EUR	336
Oy Botnia Mill Service Ab, Kemi	49,83	6 000	EUR 1 020	553
Arandur Oy, Vanda	33,30	210	EUR 7	21
AS Normanni Linnagrupp, Tallinn	50,00	1 000	EEK 500	32
AS Tartu Maja Betoontooted, Tartu	25,00	400	EEK 100	6
OÜ Hermastu Kinnisvara, Tallinn	50,00	1	EEK 20	1
OOO Euroeni, S:t Petersburg	25,00		RUB 2 500	1
OOO Eurostroj, S:t Petersburg	25,00		RUB 2 500	1
<b>Totalt</b>				<b>1 655</b>
<b>Moderbolagets aktieinnehav och andelar i övriga bolag</b>				
Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag				20
Telefonaktier och -andelar				145
Övriga aktier och andelar				90
<b>Totalt</b>				<b>255</b>
<b>Dotterbolagens aktieinnehav och andelar i övriga bolag</b>				
LLC Nordvod, S:t Petersburg	13,67		RUB 4 903	157
Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag				1 709
Telefonaktier och -andelar				77
Övriga aktier och andelar				361
<b>Totalt</b>				<b>2 304</b>

## Aktie och aktieägare

### YIT-aktien

Aktierna i YIT Corporation Abp noteras på Helsingfors Fondbörs' huvudlista i branschgruppen Övriga tjänster. Bolaget har en enda aktieserie (YTY1V). Varje aktie är bärare av en röst och alla aktier ger lika rätt till utdelning. Börspostens storlek är 50 st. Aktiens nominella värde är 1 euro. För år 2004 har aktiens beskattningsvärde fastslagits till 12,81 euro.

Antalet emitterade YIT-aktier i början av år 2004 var 30 523 375. Bolagsstämman den 18 mars 2004 beslutade om en sänkning av aktiens nominella värde från två till en euro (s.k. split), vilket innebar att antalet aktier fördubblades till 61 046 750. Under året utökades antalet aktier med 246 104 stycken till följd av teckning med stöd av C-optioner från år 2002. Vid årets utgång var antalet aktier 61 292 854.

Aktierna ingår i värdeandelssystemet, som handhavs av Finlands Värdepapperscentral Ab. Närmare upplysningar om YIT-aktien (bl.a. aktiens börshistoria) finns på bolagets webbplats.

### Aktiekapital

YIT Corporation Abp:s aktiekapital var 61 046 750 euro i början av år 2004 och 61 292 854 euro vid årets slut. Bolagets minimikapital enligt bolagsordningen är 50 miljoner euro, maximikapitalet är 200 miljoner euro. Inom dessa gränser får aktiekapitalet höjas eller sänkas utan ändring av bolagsordningen.

### Höjningar av aktiekapitalet 2000–2004

Registreringsdatum	Antal nya aktier, st.	Aktiekapital efter höjningen, €
2002-05-06	125 100	59 017 570
2002-06-27	124 900	59 267 370
2002-08-26	1 400	59 270 170
2002-12-05	111 250	59 492 670
2003-05-08	2 600	59 497 870
2003-06-26	57 751	59 613 372
2003-08-21	311 160	60 235 692
2003-10-31	285 350	60 806 392
2003-12-04	120 179	61 046 750
2004-03-26	30 523 375	61 046 750
2004-05-06	35 130	61 081 880
2004-06-28	78 060	61 159 940
2004-08-23	18 780	61 178 720
2004-12-09	114 134	61 292 854

De höjningar av aktiekapitalet som företogs åren 2002 och 2003 berodde på att aktier tecknades med stöd av de år 1998 utdelade optionsrätterna.

Halveringen (split) av aktiens nominella värde registrerades den 26 mars 2004 utan höjning av aktiekapitalet. Höjningarna av aktiekapitalet år 2004 berodde på att aktier tecknades med stöd av de år 2002 utdelade C-optionerna.

### Bemyndiganden som beviljats styrelsen

YIT ägde inga aktier i det egna bolaget under år 2004. Vid årets utgång hade styrelsen inga gällande fullmakter att anskaffa eller överlåta egna aktier.

Under år 2004 företog bolaget inga aktieemissioner, inte heller emitterades några konvertibla skuldebrevs- eller optionslån. Styrelsen hade inte vid årets utgång några gällande fullmakter att emittera vare sig aktier, konvertibla skuldebrevslån eller optionslån.



### Bestämmelse om inlösningskyldighet

I YIT:s bolagsordning ingår en bestämmelse om inlösningskyldighet. Enligt denna skall en aktieägare vars aktieinnehav når upp till eller övergår en tredjedel och/eller hälften av det totala antalet aktier i bolaget eller det totala röstetalet erbjuda sig att lösa in även de övriga aktierna som bolaget emitterat och de värdepapper som enligt aktiebolagslagen berättigar till aktier.

### Aktiens kursutveckling och omsättning

YIT-aktiens avslutskurs under den sista börsdagen 2004 var 18,36 euro (2003: 13,45 €). Kursen steg under året med 36,5 procent. Med utdelningen på våren 2004 inräknad var aktieavkastningen under året 41,0 procent (65,6 %). Kursutvecklingen var klart bättre än den allmänna kursutvecklingen på Helsingforsbörsen; mätt med HEX generalindex steg kurserna under året med 3,3 procent. Kursstegringen med HEX viktbegränsade portföljindex var 14,6 procent under året.

Årets högsta notering för YIT-aktien var 18,84 euro (13,85 €) och den lägsta 13,51 euro (7,01 €). Medelkursen var 15,92 euro (10,35 €). Aktiestockens marknadsvärde vid årets utgång var 1 125,3 miljoner euro (821,1 M€), 37,0 procent högre än ett år tidigare.

Även aktieomsättningen steg betydligt jämfört med föregående år. Antalet YIT-aktier som omsattes på Helsingfors Fondbörs år 2004 var 45 579 537 (29 279 338) st. Värdet av omsättningen var 725,8 miljoner euro (303,0 M€). Den dagliga omsättningen i snitt var 180 156 (117 117) aktier. De presenterade uppgifterna har korrigerats så att de motsvarar aktieantalet efter halveringen av det nominella värdet.

### Utdelning

YIT har ställt upp målet att ge sina aktieägare en stadigt växande avkastning i form av utdelning. Det strategiska målet är att utdelningen skall vara 30 - 50 procent av årsresultatet efter skatt och minoritetsandelar.

Styrelsen föreslår inför bolagsstämman att utdelningen för räkenskapsåret 2004 blir 0,70 euro per aktie eller 51,1 procent av resultatet per aktie.

	2000	2001	2002	2003	2004
Utdelning/aktie, € *)	0,38	0,43	0,45	0,60	<b>0,70**)</b>
Utdelning/resultatet per aktie, %	39,5	39,7	60,4	73,2	<b>51,1**)</b>
Dividendsumma, M€	22,0	24,5	26,3	36,6	<b>42,9**)</b>

\*) Halveringen av aktiens nominella värde registrerad den 26 mars 2004 har beaktats.

\*\*\*) Enligt styrelsens förslag inför bolagsstämman

Nyckeltalen per aktie för de senaste 10 åren presenteras på sida 75.

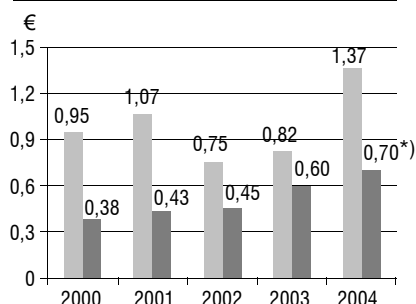
## Optionsprogrammet

### Optionsprogrammet från år 2002

Som en del av bolagets incentiveprogram beslutade bolagsstämman i mars 2002 att vederlagsfritt dela ut högst 450 000 C-optioner och totalt högst 950 000 D-optioner. C-optionerna utgavs år 2002 till omkring 210 koncernanställda i ledande ställning eller nyckelposition. Dotterbolaget YIT Byggnads Ab tecknade samtliga D-optioner i syfte att dela ut dessa till ledande personer och nyckelpersoner i koncernen åren 2003 - 2005, under förutsättning att vissa villkor som nämns i optionsprogrammet om lönsamhet och tillväxt uppfylls.



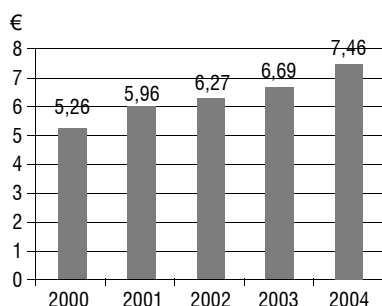
Resultat/aktie och utdelning/aktie



\*) Enligt styrelsens förslag

Resultat/aktie  
Utdelning/aktie

Eget kapital/aktie



*YIT presenterade sig och verksamheten på investerarmässan i Helsingfors.*



### Optionskriterierna

Program	Maximalt antal optioner	Kriterium	Mätindikation / gränsvärden
D1	600 000	Lönsamhet	Årlig avkastning på sysselsatt kapital/14–21 %
D2	350 000	Tillväxt	Årsomsättning 2004/1 950–2 300 M€

Före utgången av år 2004 hade totalt 211 740 st. optioner typ D1 utdelats till ledande personer och nyckelpersoner i koncernen.

Som en följd av halveringen av aktiernas nominella värde i mars 2004 (split) har optionsvillkoren ändrats så att varje option ger sin innehavare rätt att teckna två aktier i YIT Corporation Abp, envar med det nominella värdet 1 euro. Sammanlagt är antalet aktier som får tecknas högst 2 800 000, vilket motsvarar 4,6 procent av det totala antalet aktier i bolaget per den sista december 2004. Teckningarna kan maximalt medföra en höjning av aktiekapitalet med 2 800 000 euro. Teckningsperiod: april–november varje år. Teckningsperioden för C-optioner inleddes den 1 april 2004 och för D-optionernas del den 1 april 2005. Teckningstiden avslutas för vardera optionskategorin den sista november 2006.

Teckningspriset är 7,595 euro per aktie; priset sänks med det utdelningsbelopp per aktie som utdelas från början av år 2003 och fram till teckningsperiodens början. Teckningspriset för en aktie som tecknas med en C-option är 6,545 euro.

I april–november 2004 tecknades med stöd av C-optioner totalt 246 104 aktier. I anledning av aktieteckningarna har aktiekapitalet höjts med 246 104 euro. Höjningarna infördes i handelsregistret fyra gånger. Med C-optioner kan man ännu teckna maximalt 653 896 aktier. Under året bytte 382 435 C-optioner ägare, till medelpriset 19,48 euro per option.

### Optionsprogrammet för år 2004

Bolagsstämman den 18 mars 2004 beslutade om vederlagsfri utdelning av högst 180 000 E-optioner och högst 420 000 F-optioner, till ledningen och nyckelpersoner i det nya segmentet Fastighetstekniska tjänster. Optionsprogrammet omfattar omkring 65 personer, alla sådana som inte var med i utdelningen av optionerna i programmet för år 2002. Optionerna är en del av YIT:s incentivesystem. Avsikten är att de ska stärka integrationen efter företagsförvärvet och höja lönsamheten, samt förbättra de anställdas engagemang för YIT-koncernen.

Utdelningen av E-optionerna skedde sommaren 2004. F-optionerna tecknades av YIT Byggnads Ab, för att senare, åren 2005–2007, utdelas till ledning och nyckelpersoner inom Fastighetstekniska tjänster. Detta sker under förutsättning att vissa uppställda resultatmålsättningar (EBITA-%) för segmentet nås. Optionsvillkoren i dess helhet finns till påseende på bolagets webbplats, adress [www.yit.se](http://www.yit.se) > investerare > Information om YIT-aktien.

Varje option (E och F) ger innehavaren rätt att teckna en YIT-aktie till det nominella värdet 1,00 euro. Det totala antalet aktier som får tecknas med dessa optioner är 600 000, vilket vid utgången av år 2004 hade inneburit 1,0 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Till följd av aktieteckningarna kan bolagets aktiekapital stiga med upp till 600 000 euro. Teckningsperioden med E-optionerna är april–november 2006 och 2007, med F-optionerna endast april–november 2007.

Priset för aktieteckningen är 15,40 euro per aktie. Teckningspriset sänks med den utdelning per aktie som ges efter inledningen av år 2005 och fram till teckningsperiodens början.

### Företagsledningens innehav av aktier och optioner

Styrelseledamöterna i YIT Corporation Abp samt bolagets VD och vice VD ägde den 31 december 2004 sammanlagt 2 328 204 YIT-aktier (436 942 ett år tidigare), vilket motsvarade 3,8 procent (1,4 %) av det totala aktiekapitalet och av röstetalet i bolaget. I aktiemäng-

derna ingår personernas egna aktier samt aktier som innehas av deras minderåriga barn eller av samfund i vilka personerna har bestämmanderätt.

Den 31 december 2004 innehade verkställande direktören och vice verkställande direktören tillsammans 31 901 st. (30 546) optioner av kategori C eller D från år 2002. Om dessa optioner utnyttjas till fullo, kommer antalet aktier i YIT Corporation Abp att öka med 63 802 stycken och aktiekapitalet med 63 802 euro; detta skulle den 31 december 2004 ha utgjort 0,1 procent av röstetalet och aktiekapitalet i bolaget. De styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget omfattas inte av optionsprogrammet.

En närmare presentation av ledningens aktieinnehav ges på sidorna 103 - 104.

### Antalet aktieägare ökade avsevärt

Antalet registrerade aktieägare ökade under år 2004 från 4 928 till 7 456, en ökning med 51,3 procent. De privata investerarna ökade med mer än 2 200.

Andelen aktier som ägdes av internationella investerare var vid årets början totalt 22,1 procent och vid dess slut 27,9 procent av samtliga aktier.

### "Flagging"-anmälningar år 2004

Den 3 maj 2004 fick YIT anmälan om att Fidelity International Limited jämte detta bolags dotterbolag hade minskat sin andel av YIT till 4,92 procent den 28 april.

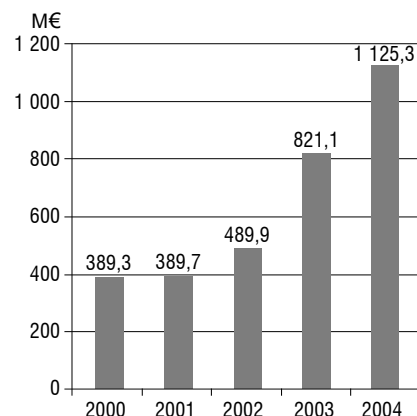
Tapiolagruppen meddelade den 23 juni 2004 att gruppens aktieandel i YIT hade sjunkit till 4,98 procent den 22 juni. Till Tapiolagruppen hör Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiola (3,43 %), Ömsesidiga Livförsäkringsbolaget Tapiola (1,21 %) och Företagens Livförsäkrings Ab Tapiola (0,34 %).

### De största aktieägarna 2004-12-31

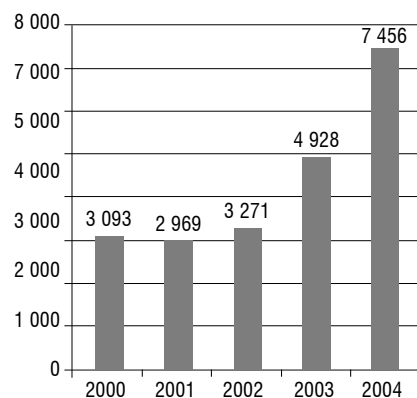
	Antal aktier	%-andel av aktierna och röstetalet
<b>Försäkringsaktiebolaget Liv-Sampo</b>	5 654 560	9,2
<b>Ömsesidiga livförsäkringsbolaget Suomi</b>	4 285 590	7,0
<b>Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma</b>	3 906 604	6,4
<b>Ömsesidiga pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen</b>	2 011 531	3,3
<b>Tapiolabolagen</b>		
Ömsesidiga försäkringsbolaget Tapiola	994 960	
Ömsesidiga livförsäkringsbolaget Tapiola	669 250	
Företagens Livförsäkrings Ab Tapiola	200 980	1 865 190
		3,0
<b>Pohjolabolagen</b>		
Pohjolakoncernen Abp	700 566	
Skadeförsäkringsaktiebolaget Pohjola	685 034	
A-Försäkring Ab	10 081	1 395 681
		2,3
<b>Security Trading Ab</b>	1 360 000	2,2
<b>Ömsesidiga pensionsförsäkringsbolaget Etera</b>	877 200	1,4
<b>Statens Pensionsfond</b>	800 000	1,3
<b>Ömsesidiga Försäkringsbolaget Kaleva</b>	738 700	1,2
<b>Innehavarregistrerade aktier</b>	15 606 228	25,5
<b>Övriga aktieägare sammanlagt</b>	22 791 570	37,2
<b>Totalt</b>	<b>61 292 854</b>	<b>100,0</b>

Uppgifterna bygger på den aktieägarförteckning som hålls av Finlands Värdepapperscentral Ab. En förteckning över de 30 största aktieägarna finns på YIT:s webbplats. Förteckningen uppdateras en gång i månaden.

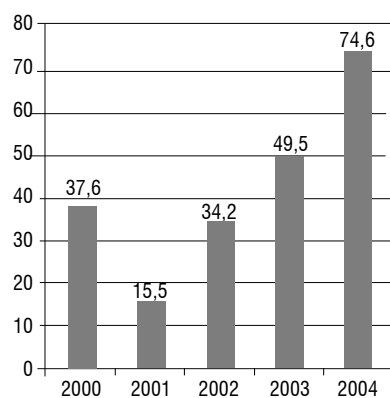
Aktiestockens marknadsvärde



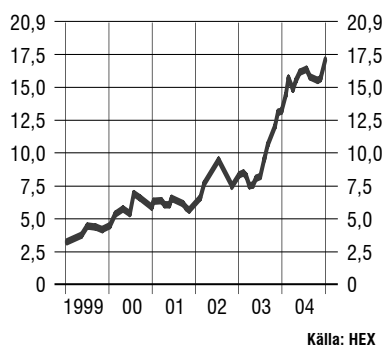
Antalet aktieägare



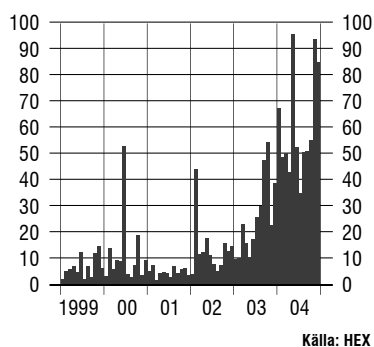
Aktieomsättning, % av aktiestock



Medelkursen, 1999-2004



Aktieomsättning månadsvis 1999-2004, M€



### Förvaltarregistrering

Utländska investerare har möjlighet att, i stället för att öppna ett värdeandelskonto, placera sina aktier i finländska företag i ett s.k. förvaltarregister. Genom förvaltarregistrering kan flera investerares aktieportföljer administreras med ett enda konto. Kostnaderna för förvaltningen är därmed betydligt mindre än om varje klients aktieportfölj administreras med ett ägarspecifikt konto. Ägarnas namn kommer inte direkt fram i registret och i t.ex. YIT:s aktieregister räknas varje förvaltare som en enda ägare. Rösträtten för aktier som är förvaltarregistrerade kan inte utnyttjas.

### Aktieägargrupper 2004-12-31

	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Andel, %
Företag	676	9,1	4 320 864	7,0
Finans- och försäkringsbolag	82	1,1	19 563 532	32,0
Offentliga samfund	62	0,8	9 441 926	15,4
Allmännyttiga samfund	288	3,9	4 015 606	6,6
Privata hushåll	6 285	84,3	6 842 929	11,1
Utländska ägare	63	0,8	17 107 997	27,9
(varav innehavarregistrerade)	(10)	(0,1)	(15 606 228)	(25,5)
<b>Totalt</b>	<b>7 456</b>	<b>100,0</b>	<b>61 292 854</b>	<b>100,0</b>

I aktieregistern räknas varje förvaltare som en enda ägare.

### Aktieägarna enligt innehav 2004-12-31

	Antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Andel, %
1 - 100	1 111	14,9	81 499	0,1	
101 - 1 000	4 545	61,0	2 020 860	3,3	
1 001 - 10 000	1 530	20,5	4 436 749	7,2	
10 001 - 100 000	211	2,8	6 698 988	11,0	
100 001 - 1 000 000	51	0,7	17 429 854	28,4	
1 000 001 - 10 000 000	7	0,1	30 624 904	50,0	
<b>Totalt</b>	<b>7 455</b>	<b>100,0</b>	<b>61 292 854</b>	<b>100,0</b>	



# Styrelsens förslag till vinstdisposition

Enligt koncernbalansräkningen den 31 december 2004 uppgick koncernens utdelningsbara egna kapital till 313 824 000 euro. Moderbolaget YIT Corporation Abp hade enligt sin balansräkning den 31 december 2004 utdelningsbart eget kapital som uppgick till 210 619 012,02 euro, varav

- vinster från tidigare räkenskapsperioder	163.698.861,34
- vinst från den avslutade räkenskapsperioden	<u>46.920.150,68</u>
	<u>210.619.012,02</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

- Till aktieägarna ges 70 % av nominalvärdet i utdelning, eller 0,70 euro per aktie	42.904.997,80
- På vinstkontot lämnas	<u>167.714.014,22</u>
	<u>210.619.012,02</u>

Helsingfors den 14 februari 2005

**Ilkka Brotherus**

Ordförande

**Eino Halonen**

Vice ordförande

**Antti Herlin**

**Asmo Kalpala**

**Teuvo Salminen**

**Reino Hanhinen**

Verkställande direktör

## Revisionsberättelse

### Till YIT Corporation Abp:s aktieägare

Vi har granskat YIT Corporation Abp:s bokföring, bokslut och förvaltning för räkenskapsperioden den 1 januari - den 31 december 2004. Bokslutet, som avgetts av styrelsen och verkställande direktören, omfattar verksamhetsberättelsen samt koncernens och moderbolagets resultaträkning, balansräkning och noter till bokslutet. Efter utförd granskning, avger vi vårt utlåtande om bokslutet och förvaltningen.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Bokföringen, de tillämpade redovisningsprinciperna och innehållet i bokslutet ävensom bokslutspresentationen har härvid granskats i tillräcklig omfattning för att få bekräftat att bokslutet inte innehåller väsentliga fel eller brister. Vid granskningen av förvaltningen har vi utrett huruvida medlemmarna i styrelsen och verkställande direktören handhaft förvaltningen av bolagets angelägenheter i enlighet med stadgandena i aktiebolagslagen.

Enligt vår mening är bokslutet uppgjort enligt bokföringslagen och övriga stadganden och bestämmelser om hur bokslut skall uppgöras. Bokslutet ger på sätt som avses i bokföringslagen riktiga och tillräckliga uppgifter om resultatet av koncernens samt moderbolagets verksamhet och ekonomiska ställning. Bokslutet inklusive koncernbokslutet kan fastställas och medlemmarna i moderbolagets styrelse samt verkställande direktören kan beviljas ansvarsfrihet för den av oss granskade räkenskapsperioden. Styrelsens förslag till disposition av de utdelningsbara vinstmedel beaktar stadgandena i aktiebolagslagen.

Helsingfors den 16 februari 2005

**PricewaterhouseCoopers Oy**

CGR-samfund

**Pekka Nikula**

CGR

# Förvaltnings- och ledningsprinciper

Förvaltningen av YIT-koncernen och dess moderbolag, YIT Corporation Abp, bygger på finsk lag, särskilt aktiebolagslagen, lagen om värdepappersmarknaden och bokföringslagen samt stadgarna för Helsingfors Fondbörs. De grundläggande principerna definieras i bolagsordningen för YIT Corporation Abp. I ledningsförfarandet iakttas de rekommendationer för förvaltningen och styrningen av offentliga aktiebolag (Corporate Governance), vilka i december 2003 utgivits av HEX Abp, Centralhandelskammaren och Industrins och arbetsgivarnas centralförbund TT.

## Bolagsstämman

YIT Corporation Abp:s bolagsstämma är bolagets högsta beslutande organ. En ordinarie bolagsstämma hålls årligen före utgången av mars. På bolagsstämman fattas enligt aktiebolagslagen beslut i bl.a. följande frågor:

- fastställande av bokslutet
- dispositionen av vinstmedlen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören
- val av styrelse och fastställande av styrelseledamöternas arvoden
- val av revisor och fastställande av arvodet för revisionen
- ändringar av bolagsordningen
- beslut med anledning av förändringar i aktiekapitalet
- köp och överlåtelse av aktier i det egna bolaget
- beviljande av optionsrätter.

Den ordinarie bolagsstämman sammankallas av bolagets styrelse, som också skall presentera de ärenden som skall behandlas på stämman. Extra bolagsstämma hålls om styrelsen anser det nödvändigt eller om en eller flera aktieägare, som tillsammans innehar 10 procent av samtliga aktier i bolaget, alternativt bolagets revisor det kräver. En aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på stämman, förutsatt att aktieägaren skriftligen ber styrelsen om detta i så pass god tid att ärenden hinner med i kallelsen till stämman.

Kallelse till bolagsstämma publiceras i tidningarna Helsingin Sanomat och



Kauppaletti samt på bolagets webbplats. I kallelsen skall nämnas de personer som föreslås ingå i styrelsen. En förutsättning är att dessa personer stöds av aktieägare som tillsammans genom sitt aktieinnehav representerar minst tio procent av röstetalet, samt att de föreslagna personerna förklarat sig villiga att åta sig uppdraget. Likaså skall namnet på en föreslagen revisor nämnas.

Rätten att delta i stämman tillkommer den aktieägare som tio dagar före stämman varit antecknad som aktieägare i bolagets aktieförteckning. Bolaget har bara en aktieserie. Varje aktie ger en röst vid bolagsstämman. Protokollet från bolagsstämman skall finnas till påseende av aktieägarna senast två veckor efter stämman.

## Styrelsen

Moderbolagets, YIT Corporation Abp:s, styrelse ansvarar för bolagets förvaltning och för att verksamheten hanteras ändamålsenligt. Den leder och övervakar företa-

gets operativa ledning. Styrelsen skall tillse att bokföringen och medelförvaltningen anordnas på ett ändamålsenligt sätt. Styrelsen har till uppgift att främja YIT-koncernen och alla YIT Corporation Abp-aktieägares intressen. Styrelseledamöterna är inte i bolaget representanter för de intressen som föreslagit dem till ledamöter.

## Styrelsens uppgifter

Styrelsens centrala uppgifter och verksamhetsprinciper har definierats i en i februari 2004 justerad arbetsordning. Styrelsen skall besluta i ärenden som har långsiktiga konsekvenser för koncernen eller är av principiell betydelse. Sådana ärenden är t.ex.

- valet av verkställande direktör och vice verkställande direktör samt fastställande av deras löner samt övriga anställningsvillkor
- koncernens strategi och målsättningar
- budgetar och verksamhetsplaner samt tillsyn av deras utfall

- behandling och fastställande av bokslut, verksamhetsberättelse samt delårsrapporterna
- koncernens funktionella struktur
- bestämning av bolagets utdelningspolicy och ställande av förslag till bolagsstämman om det årliga utdelningsbeloppet
- betydande företagsförvärv och andra investeringar
- koncernens funktionella organisation
- tillgodoseende av ledningssystemets funktionalitet
- principerna för riskhanteringen
- fastställande av koncernens värderingar

### **Styrelsens sammansättning och mandatperiod**

Styrelsen skall enligt bolagsordningen ha minst fem och högst sju ledamöter, vilka väljs av bolagsstämman för ett år i taget. Bolagsstämman den 18 mars 2004 utsåg sex ledamöter:

- Ilkka Brotherus, VD för Sinituote Oy
- Eino Halonen, VD för Ömsesidiga Livförsäkringsbolaget Suomi
- Reino Hanhinen, koncernchef i YIT Corporation Abp
- Antti Herlin, styrelseordförande i Kone Oy
- Asmo Kalpala, chefdirektör för Tapiolagruppen
- Teuvo Salminen, tf. VD i Jaakko Pöyry Group Oyj

En närmare presentation av styrelseledamöterna ingår på sidor 102 - 103 samt på bolagets webbplats. Styrelsens mandat börjar vid den bolagsstämma som valt styrelsen och upphör vid utgången av närmast följande ordinarie bolagsstämma. Styrelsen avgör ärendena med majoritetsbeslut; om rösterna fördelas jämnt är ordförandens röst utslagsgivande. En person som fyllt 67 år kan inte väljas till ledamot i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig en ordförande och en vice ordförande. Vid sitt konstituerande möte den 24 mars 2004 valde styrelsen Ilkka Brotherus till ordförande och Eino Halonen till vice ordförande. År 2004 sammanträdde styrelsen 11 gånger, ett av dessa sammanträden hölls i form av tele-

fonkonferens. Deltagarprocenten under styrelsemötena var 92,4.

Alla styrelseledamöter förutom Hanhinen är oberoende av bolaget. Alla ledamöter är oberoende av bolagets största aktieägare. Styrelsen har en mångsidig, sinsemellan kompletterande expertis och erfarenhet av många branscher.

Styrelsen bedömer sin verksamhet och sina arbetssätt årligen. Varje styrelseledamot skall till styrelseordföranden inlämna sin bedömning av styrelsens verksamhet senaste före utgången av januari.

### **Utskott i styrelsen**

Styrelsen utsåg internt den 24 mars 2004 ett revisionsutskott (Audit Committee). Medlemmar av utskottet är Ilkka Brotherus (ordförande), Eino Halonen och Teuvo Salminen. Alla dessa är styrelseledamöter och utan övrig anknytning till YIT.

Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för revisionsutskottet. Utskottets uppgift är att stödja styrelsen i arbetet med övervakningen av rapporteringen och redovisningen, inklusive intern övervakning, riskhantering, intern revision samt ledning och övervakning av revisorsarbetet.

Revisionsutskottet sammanträdde tre gånger år 2004. Styrelsen har inga övriga utskott.

### **Styrelsearvoden**

Bolagsstämman den 18 mars 2004 beslutade betala styrelsearvoden till de ledamöter som inte är anställda i bolaget för hela mandatperioden enligt följande:

· ordföranden	<b>36 000 euro</b> (= 3 000 euro/månad)
· vice ordföranden	<b>32 400 euro</b> (= 2 700 euro/månad)
· övriga ledamöter	<b>28 800 euro</b> (= 2 400 euro/månad)

Bolagsstämman bestämde att arvodet betalas i dess helhet samtidigt, så att 40 procent används för inköp på Helsingfors fondbörs av aktier i YIT Corporation Abp i respektive ledamots namn, medan resterande andel betalas i form av pengar för förskottsinnehållningen. Därtill får varje leda-

mot styrelsemötesarvode och i tillämpliga fall arvode för revisionsutskottsmöten, 250 euro per möte. För resor betalas reseersättning enligt den statliga reseinstruktionen.

Till styrelseledamöterna inköptes den 4 maj 2004 YIT-aktier till priset 16,00 euro/aktie enligt följande

· ordföranden	<b>900 aktier</b>
· vice ordföranden	<b>810 aktier</b>
· övriga ledamöter	<b>720 aktier</b>

Sammanlagt betalade moderbolaget till sin styrelse 190 920 euro år 2004. De styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget omfattas inte av optionssystemet.

### **Verkställande direktör**

Verkställande direktören har till uppgift att sköta koncernens löpande administration, enligt instruktioner och anvisningar givna av styrelsen. Han/hon skall också se till att bolagets bokföring görs lagenligt och att finanserna sköts tryggt. Moderbolagets VD, som kallas koncernchef, är ordförande i koncernens ledningsgrupp, likaså ordförande i styrelserna för de fyra segmentens moderbolag.

Verkställande direktör för YIT Corporation Abp har sedan år 1987 varit diplomingenjör Reino Hanhinen (f. 1943), som den 1 juni 2000 även utnämndes till koncernchef. Hans suppleant på VD-posten är vice VD, diplomingenjör Esko Mäkelä (f. 1943). Närmare upplysningar om deras personalia samt innehav av YIT aktier och optioner finns i denna årsredovisning på sidan 103, samt på bolagets webbplats.

### **Verkställande direktörens och vice VD:s lön och villkoren för anställningen**

Styrelsen skall bestämma om verkställande direktörens lön och övriga anställningsvillkor samt detsamma för vice verkställande direktörens del. Till moderbolagets VD betalades år 2004 i form ordinarie lön inklusive naturaförmåner 438 012 euro, samt i form av resultatpremier 164 328 euro; lönen och premierna uppgick alltså sammanlagt till 602 340 euro. Antalet D-optioner av optionsprogrammet för år 2002 som utdelades till verkställande direktören var 3 570 under år

2004. Till vice verkställande direktörens vikarie betalades år 2004 i form av ordinarie lön inklusive naturaförmåner 234 142 euro, samt i form av resultatpremier 53 000 euro; lönen och premierna uppgick alltså sammanlagt till 287 142 euro. Antalet D-optioner av optionsprogrammet för år 2002 som utdelades till vice verkställande direktören var 1 785 under år 2004. Med stöd av optioner tecknade VVD år 2004 8,000 stycken YIT-aktier. Ledningens resultatpremier är beroende av i vilken mån koncernen når sina strategiska lönsamhets-, tillväxt- och utvecklingsmål, men de är också avhängiga av huruvida personen själv uppnår sina individuella resultatmål.

Enligt överenskommelse går VD Reino Hanhinen i pension i 62 års ålder. Pensionen är 60 procent av den enligt arbetspensionsbestämmelserna kalkylerade pensionslönen. Uppsägningstiden enligt arbetsavtalet från i november 2001 är 12 månader, dock så att om bolaget säger upp sin VD efter att han fyllt 60 år (den tidigare överenskomna pensionsåldern), så fortsätter löneutbetalningen till den enligt överenskommelse senarelagda pensioneringen, alltså till den 31 december 2005. Även för vice VD Esko Mäkelä är den överenskomna pensionsåldern 62 år. Pensionen är 60 procent av den pensionslönen. Uppsägningstiden är 12 månader.

Varken verkställande direktören, vice verkställande direktören eller styrelseledamöterna hade vid utgången av år 2004 några penninglån beviljade av bolaget eller något av dess dotterbolag.

### Koncernens ledningsgrupp

Ledningsgruppen, som enligt huvudregeln sammanträder en gång i månaden, har till uppgift att bistå koncernchefen med planeringen av verksamheten och med den operativa ledningen; likaså skall gruppen bereda ärenden inför behandling av styrelsen. Gruppen skall bl.a. bereda och koordinera koncernens strategiska planering och den årliga planeringen. Likaså skall gruppen övervaka planernas utfall och rapporteringen samt bereda betydande investeringar och företagsaffärer. Utveckling av koncernens interna samarbete, företagskulturen och företagets image hör också till ledningsgruppens uppgifter.

YIT-koncernens ledningsgrupp har följande sammansättning:

- YIT Corporation Ab:s VD, koncernchefen (ordf.)
- YIT Corporation Ab:s vice VD (vice ordf.)
- VD och vice VD för YIT Building Systems Ab
- VD för YIT Byggnads Ab
- VD för YIT Industri Ab
- VD för YIT Primatel Ab
- Koncernens informationschef
- Koncernens företagsplaneringschef

En närmare presentation av ledningsgruppens personuppgifter samt personernas innehav av YIT aktier och optioner finns i denna årsredovisning på sidan 103-104, likaså på bolagets webbplats.

### Premieringen av koncernens ledningsgrupp

Styrelsen bestämmer om lönerna och arvodena till personerna i koncernens ledningsgrupp. År 2004 var summan som utbetalades i form av ordinarie löner och naturaförmåner till medlemmarna av ledningsgruppen, utöver VD och vice VD, 918 366 euro medan resultatpremierna till samma personer var 152 982 euro. Totalt var alltså lönerna och premierna under året 1 071 348 euro. Dessa personer fick under året sammanlagt 8 420 D-optioner ur optionsprogrammet från år 2002. Medlemmarna av ledningsgruppen, utöver VD och vice VD, tecknade år 2004 sammanlagt 3 660 stycken YIT-aktier med stöd av optionsrätterna.

Den överenskomna pensionsåldern för verkställande direktören och vice verkställande direktören är 62 år. En av medlemmarna i ledningsgruppen har avtal om pensionering vid 60 års ålder. För de övriga ledningsgruppsmedlemmarnas del är pensionsåldern den lagstadgade.

### Bolagets inre krets

YIT-koncernen tillämpar en insiderinstruktion som följer den av Helsingfors Fondbörs fastställda modellen för sådana instruktioner i börsbolag.

De personer som på grund av sin ställning definieras som insiders är styrelseledamöterna i moderbolaget, detta bolags VD och vice VD samt den huvudansvarige revisorn. Personerna som på grund av sina arbetsuppgifter är permanenta insiders är bl.a. ledamöterna i koncernens ledningsgrupp och de personer som på koncernplanet ansvarar för administration, personalfrågor, juridiska ärenden, redovisnings- och finansieringsärenden, information och investerrelations; likaså den högsta ledningens sekreterare. Vidare anses styrelseledamöterna i koncernens fyra segment (Fastighetstekniska tjänster, Byggtjänster, Tjänster för industrin och Datakomptjänster) permanent höra till den inre kretsen, liksom även VD-sekreterarna och ekonomidirektörerna i dessa segment. Sammanlagt är det omkring 50 personer som räknas till den permanenta inre kretsen.

Dessa insiders får inte handla med värdepapper som emitteras av YIT Corpo-

### Styrelsens, verkställande direktörens och den övriga ledningsgruppens innehav av aktier och optioner 2004-12-31

	Aktier	C-optioner	D-optioner
<b>Styrelsen (exkl. VD)</b>	<b>2 190 720</b>	-	-
<b>Verkställande direktören*)</b>	<b>77 384</b>	<b>16 080</b>	<b>7 854</b>
<b>Vice verkställande direktören**)</b>	<b>60 100</b>	<b>4 040</b>	<b>3 927</b>
<b>Koncernens ledningsgrupp (exkl. VD och vice VD)</b>	<b>8 860</b>	<b>14 800</b>	<b>23 243</b>

\*) Verkställande direktören är också ledamot av styrelsen och ordförande i ledningsgruppen.

\*\*\*) Vice verkställande direktören är ledamot av ledningsgruppen.

ration Abp under de 14 dygn som föregår publikationen av bokslutsbulletiner och delårsrapporter ("closed periods"). Vid behov upprättas projektspecifika insiderlistor. De personer som uppförts på sådana projektspecifika insiderlistor är förbjudna att handla med YIT-värdepapper tills projektet ifråga offentliggjorts eller förfallit.

Insiderinstruktionen för YIT-koncernen och den månatligen uppdaterade förteckningen över aktieinnehavet hos permanenta insiders finns tillgängliga på bolagets webbplats.

### **Revision**

Enligt bolagsordningen har bolaget en revisor som skall vara ett av Centralhandelskammaren godkänt revisorssamfund. Revisorns mandatperiod omfattar det räkenskapsår som pågår när revisorn utses och uppdraget upphör vid avslutningen av närmast följande ordinarie bolagsstämma. Bolagsstämman våren 2004 utsåg CGR-samfundet PricewaterhouseCoopers Oy (PwC) till uppdraget att granska förvaltningen och bokföringen för år 2004. Huvudansvarig revisor är ekonom Pekka Nikula, CGR.

Till revisorn för år 2004 (PwC) betalade bolaget arvoden i anslutning till revisionen beloppet 1,0 miljoner euro. Därtill betalades till PwC 0,3 miljoner euro i form av arvoden för tjänster som inte hade att göra med revisionen.

### **Organisation av affärsverksamheten och kontrollen**

YIT-koncernens affärsverksamhet är uppdelad i fyra segment: Fastighetstekniska tjänster, Byggtjänster, Tjänster för industrin och Datakomtjänster. Segmentscheferna rapporterar till koncernchefen. Rapporteringen och kontrollen bygger på budgetar som görs upp halvårsvis och på månatliga resultatrapporter. I varje segment hålls uppföljningsmöten två gånger årligen under ledning av koncernchefen, med segmentsledningen, resultatansvarigheternas ledning samt andra nyckelpersoner närvarande.

Moderbolagen i varje segment har enligt huvudregeln styrelsemöten varje

månad. Koncernchefen är ordförande i varje styrelse. Ledamöterna är moderbolagets vice VD och respektive segmentschef samt direktörerna för de olika divisionerna och de olika ländernas enhetschefer. Styrelserna behandlar bl.a. frågor om segmentets utveckling, den strategiska planeringen och årsplaneringen, ärenden som gäller uppföljningen av verksamheten och resultatet, investeringar, företagsförvärv och interna organisationsfrågor.

Inom segmenten har varje divisions- och landsgrupp en egen ledningsgrupp. En central uppgift för dessa är ärenden som har att göra med planeringen av verksamheten, resultatuppföljningen samt utvecklingen. Ledningsgrupperna sammanträder enligt huvudregeln varje månad och där ingår också företrädare för arbetstagarna.

Via det ovan beskrivna ledningssystemet sker styrningen och kontrollen av affärsverksamheten i YIT-koncernen. För uppföljningen av verksamheten och för rapporteringen av finansiella frågor har bolaget tillgång till för ändamålet utarbetade rapporteringssystem.

Koncernens redovisningsavdelning utfärdar instruktioner om hur bokslut och delårsbokslut görs upp, och sammanställer koncernbokslutet. Moderbolagets avdelning för finansiella frågor sköter centralt YIT koncernens kapitalanskaffning och -styrning samt ansvarar för behärskningen av ränte- och kursrisker. Segmentens ekonomidirektörer skall se till att segmentens interna rapportering sker enligt instruktionerna som givits av koncernledningen. Koncernens juridiska avdelning ger ut anvisningar om och övervakar de avtal som ingår i bolaget, medan personalavdelningen styr och övervakar den personalpolitik som tillämpas i koncernen.

### **Intern revision**

Bolaget har ingen separat organiserad funktion för intern revision. En redogörelse för systemen för ledning, uppföljning och rapportering av affärs- och finansverksamheten ingår i förgående stycke. Koncernens revisor gör i samband med sin tillsyn av verksamhetens laglighet också bedömningar av

i vilken mån den interna kontrollen fungerar. Den interna kontrollen hör också till det som revisionsutskottet skall tillse.

### **Riskhantering**

Styrelsen godkänner koncernens riskhanteringspolicy och dess mål samt styr och övervakar riskhanteringsplaneringen och utfall. Koncernchefen bär totalansvaret för riskhanteringsplaneringen, organisation och uppföljning samt för den interna informationen om denna. Totalansvaret innefattar bl.a. de strategiska riskerna samt de risker som hänförs till företagskulturen, organisationen och tillgången på nyckelpersoner. Koncernchefen skall rapportera till styrelsen. Segmentsledningen skall identifiera och bedöma de viktigaste riskerna i respektive segment och göra upp beredskapsplaner med anledning av dessa. Segmentens ledning ansvarar för riskhanteringsåtgärderna i respektive segment och rapporterar till koncernchefen.

Inom YIT är riskhanteringen en integrerad del av systemen för koncernledning, uppföljning och rapportering. Regelbundna rapporter och uppföljning förekommer både på koncernplanet och på divisionsplanet. Ansvar för identifieringen av riskerna och förberedelserna inför dessa faller i första hand på de berörda enheterna, divisionerna och segmenten.

Utgångspunkten för en integrerad riskhantering är behärskning av bolagets riskpositioner ur ett koncernperspektiv, inte bara styrning av enskilda riskfaktorer. Med effektiv riskhantering bör totalrisken för bolaget minimeras, till nytta för bolagets värde. En närmare beskrivning av YIT:s riskhanteringspolicy finns på sida 72 i årsredovisningen och på bolagets webbplats.

## Ordförande

### Ilkka Brotherus

f. 1951, ekonomie magister, VD för Sinituote Oy 1989

Ledamot av YIT:s förvaltningsråd 1998–2000, styrelseledamot 2000– och styrelseordförande 2002–. Ordförande i revisionsutskottet 2004–. Oberoende styrelseledamot.

#### Tidigare huvudsysslor:

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

#### Övriga förtroendeuppdrag:

Ordförande i förvaltningsrådet för Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Tapiola 1996–, ledamot i Amer Group:s styrelse och dess vice ordförande 2000–, ledamot i Veho Group Oy Ab:s styrelse 2003.

#### Aktieinnehav:

Äger 738 500 YIT-aktier.



## Vice ordförande

### Eino Halonen

f. 1949, ekonom, VD för Ömsesidiga Livförsäkringsbolaget Suomi 2000.

Ledamot av YIT:s styrelse 2000– och dess vice ordförande 2003–. Ledamot i revisionsutskottet 2004–. Oberoende styrelseledamot.

#### Tidigare huvudsysslor:

VD för Livförsäkringsaktiebolaget Pohjola 1998–1999, Merita Nordbanken, vice VD 1998, Merita Bank Ab, direktör 1995–1997, regional bankdirektör 1988–1995 och ledninggrupps medlem 1996–1997 Kansallis-Osake-Pankki, 1971–1995.

#### Övriga förtroendeuppdrag:

Styrelseledamot i Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen 2000–, styrelseordförande i Pohjola-Gruppen Abp 2003–, styrelseordförande i Skadeförsäkringsaktiebolaget Pohjola 2003–, styrelseledamot i Rakentajain Konevuokraamo Oyj 2003–.

#### Aktieinnehav:

Äger 810 YIT-aktier.



## LEDAMÖTER

### Reino Hanhinen

f. 1943, diplomingenjör, teknologie doktor h.c., bergsråd, VD för YIT Corporation Abp 1987– och dess koncernchef 2000–.

Ledamot av YIT:s styrelse 1988– och dess ordförande 1989–2000.

#### Tidigare huvudsysslor:

VD för Perusyhtymä Oy 1986–1987, VD för YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1985–1986, VD för Oy PPTH-Norden Ab 1976–1985, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, sektionschef 1974–1976 och arbetschef 1968–1974.

#### Aktieinnehav:

Äger 77 384 YIT-aktier.

Innehar 16 080 C-optioner och 7 854 D-optioner från optionsprogrammet från år 2002.



### Antti Herlin

f. 1956, ekonomie doktor h.c., ordförande för KONE Corporation:s styrelse 2003–.

Ledamot av YIT:s styrelse 2004–. Oberoende styrelseledamot.

#### Tidigare huvudsysslor:

CEO av KONE Corporation 1996–, vice ordförande av dess styrelse 1996–2003 och styrelseledamot 1991–.

#### Övriga förtroendeuppdrag:

Finlands Näringsliv EK, styrelseledamot 2004– och dess vice ordförande 2005– styrelseledamot i Teknologiindustri rf 1996– och dess styrelseordförande 2005 –, ledamot av förvaltningsrådet för Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen 2001– och dess vice ordförande 2004–.

#### Aktieinnehav:

Äger 1 441 420 YIT-aktier.



### Asmo Kalpala

f. 1950, ekonomie magister, chefdirektör för Tapiolagruppen 1994– och ordförande för Tapiolabolagens styrelser 1987–.

Ledamot av YIT:s styrelse 1984–1990, ordförande för och ledamot av YIT:s förvaltningsråd 1990–2000, vice ordförande i styrelsen 2000–2003 och styrelseledamot 2003–. Oberoende styrelseledamot.

#### Tidigare huvudsysslor:

VD för Pensions-Tapiola 1987–1997, VD för Liv-Tapiola 1987–1994, VD för Skade-Tapiola 1987–1994, chef för Metsäliittokoncernens ekonomiförvaltning 1984–1986, kreditchef för Tapiolabolagen 1983–1984, placeringschef för Aurabolagen 1980–1983 och biträdande direktör 1979–1980, revisor, revisionsbyrå Salmi, Virkkunen & Helenius, 1973–1978.

#### Övriga förtroendeuppdrag:

Styrelseledamot i Finska Försäkringsbolagens Centralförbund 1988–, styrelseledamot i Försäkringsarbetsgivarnas Förening 1988–, styrelseledamot i LTT Tutkimus Oy 1988–, styrelseledamot i M-real Corporation 1990–, styrelseledamot i Näringslivets Delegation EVA 2000–, styrelseledamot i Finlands Kulturfond 2001–.

#### Aktieinnehav:

Äger 720 YIT-aktier.



# Koncernens ledningsgrupp

## **Teuvo Salminen**

f. 1954, ekonomie magister, suppleant till VD för Jaakko Pöyry Group Oyj 1999–.

Ledamot av YIT:s styrelse 2001–. Ledamot i revisionsutskottet 2004–. Oberoende styrelseledamot.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Divisionschef i Jaakko Pöyry Group Oyj 1997–1999, ekonomidirektör 1988–1997 och ekonomichef 1985–1988, partner i en revisionsbyrå 1978–1984.

### **Övriga förtroendeuppdrag:**

Ledamot av Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiolas förvaltningsråd 1999–, styrelseledamot i Capman Abp 2000–.

### **Aktieinnehav:**

Äger 9 270 YIT-aktier.

Uppdraget som styrelsens sekreterare handhas av YIT Corporation Abp:s vice VD **Esko Mäkelä**.

Uppgifterna om aktieäggande och optionsinnehav är från den 30 december 2004. I siffrorna beaktas resp. persons eget innehav samt sådant innehav som tillhör deras minderåriga barn och bolag där personerna har bestämmanderätt. Uppgifterna uppdateras varje månad och visas på YIT:s webbplats.



## **Ordförande**

### **Reino Hanhinen**

f. 1943, diplomingenjör, teknologie doktor h.c., bergsråd, VD för YIT Corporation Abp 1987– och dess koncernchef 2000–. Koncernanställd sedan år 1968.

### **Tidigare huvudsysslor:**

VD för Perusyhtymä Oy 1986–1987, VD för YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1985–1986, VD för Oy PPTH-Norden Ab 1976–1985, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, sektionschef 1974–1976 och arbetschef 1968–1974.

### **Förtroendeuppdrag:**

Ledamot av YIT:s styrelse 1988– och dess ordförande 1989–2000.

### **Aktieinnehav:**

Äger 77 384 YIT-aktier. Innehar 16 080 C-optioner och 7 854 D-optioner från år 2002.



## **Vice ordförande**

### **Esko Mäkelä**

f. 1943, diplomingenjör, MBA, Vice VD för YIT Corporation Abp 1987–, med koncernadministration och ekonomi som huvudområde. Koncernanställd sedan år 1965.

### **Tidigare huvudsysslor:**

VD för YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1986–1987, administrativ direktör hos Perusyhtymä Oy 1982–1986, och biträdande direktör 1981–1982, regionchef (SaudiArabien) för YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1977–1980, biträdande direktör 1972–1977 och utvecklingschef 1970–1972.

### **Förtroendeuppdrag:**

Styrelseledamot hos Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera (LEL) 1992– och dess ordförande 2003–, styrelseledamot i Oy PPTH-Norden Ab 2000–, styrelseledamot i Air-Ix Oy 2004–.

### **Aktieinnehav:**

Äger 60 100 YIT-aktier. Innehar 4 040 C-optioner och 3 927 D-optioner från år 2002.



## **LEDAMÖTER**

### **Ilpo Jalasjoki**

f. 1951, diplomingenjör, VD för YIT Byggnads Ab 2000–. Koncernanställd sedan år 1987.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Direktör för divisionen YIT Husbyggnad 1999–2000, VD för YIT Tolonen Oy 1987–1999, direktör för Kummila Oy:s bostadsproduktion 1981–1987, teknisk chef i byggföretaget Eero Keränen Oy 1979–1981, byråingenjör hos bostadsstyrelsen 1977–1979, VTT, forskare 1975–1977.

### **Förtroendeuppdrag:**

Styrelseordförande i Byggnadsindustrin RT 2005–, styrelseledamot och medlem i arbetsutskottet i Finlands Näringsliv EK, 2005–, ledamot av förvaltningsrådet för Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen 2004–.

### **Aktieinnehav:**

Äger inga YIT-aktier. Innehar 3 927 D-optioner från år 2002.



### **Juha Kostainen**

f. 1965, diplomingenjör, doktor i de administrativa vetenskaperna. Chef för YIT:s företagsplanering 2003–. Koncernanställd sedan år 2001.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Utvecklingsdirektör hos YIT Byggnads Ab 2001–2003, näringsdirektör i Tammerfors stad 1997–2001, VD för Finn-Medi Tutkimus Oy 1995–1997, VD för Prizztech Oy 1992–1995.

### **Aktieinnehav:**

Äger inga YIT-aktier. Innehar 1 254 D-optioner från år 2002.



## **Hannu Leinonen**

f. 1962, diplomingenjör, VD för YIT Primatel Ab 2001–. Koncernanställd sedan år 2002.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Sonera Telecom, direktör 1999–2001, Sonera Abp, Nätverkstjänster, direktör 1996–1999, Skanska Oy, inköpschef 1994–1996, Haka Oy, inköpschef 1992–1994 och forskningsingenjör 1989–1992.

### **Aktieinnehav:**

Äger inga YIT-aktier.  
Innehar 3 927 D-optioner från år 2002.



## **Veikko Myllyperkiö**

f. 1946, politices magister, YIT:s informationschef 2001–. Koncernanställd sedan år 2001.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Byggnadsindustriens Centralförbund, direktör 1991–2000, Suomen Rakennusurakoitsijaliitto, ombudsman 1984–1991, VTT, forskare i byggnadsekonomi 1971–1984.

### **Aktieinnehav:**

Äger 3 200 YIT-aktier.  
Innehar 2 430 C-optioner och 2 354 D-optioner från år 2002.



## **Juhani Pitkääkoski**

f. 1958, juris kandidat, VD för YIT Building Systems Ab 2003–. Koncernanställd sedan år 1988.

### **Tidigare huvudsysslor:**

VD för YIT Installation Ab 2002–2003, vice VD för YIT Industri Ab 2000–2002, VD för YIT Service Ab 1998–2000, enhetschef i YIT Corporation Abp 1997–1998, VD för Oy Huber Teollisuus Ab 1994–1996, chef för Oy Huber Ab:s fabrikksserviceenhet 1991–1994 och jurist 1988–1991, Finlands Elentreprenörsförbund, jurist 1986–1988.

### **Förtroendeuppdrag:**

Ledamot av förvaltningsrådet för Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Tapiola 2004–.



## **Aktieinnehav:**

Äger 2 000 YIT-aktier.  
Innehar 8 040 C-optioner och 3 927 D-optioner från år 2002.

## **Raimo Poutiainen**

f. 1954, diplomingenjör, VD för YIT Industri Ab 2003–. Koncernanställd sedan år 1988.

### **Tidigare huvudsysslor:**

VD för YIT Industria Oy 2002–, VD för YIT Power Oy 1988–2002, chef för tekniska avdelningen vid Oy Wärtsilä Ab:s Ylivieskafabrik 1980–1987.

### **Aktieinnehav:**

Äger 2 660 YIT-aktier.  
Innehar 3 927 D-optioner från år 2002.



## **Sakari Toikkanen**

f. 1967, teknologie licentiat, Vice VD för YIT Building Systems Ab 2003–. Koncernanställd sedan år 1997.

### **Tidigare huvudsysslor:**

Chef för YIT:s företagsplanering 2001–2003, direktör för YIT Byggnads Ab 1999–2000 och kvalitetschef 1997–1998, TKK, forskare 1993–1996.

### **Aktieinnehav:**

Äger 1 000 YIT-aktier.  
Innehar 4 330 C-optioner och 3 927 D-optioner från år 2002.



Ledningsgruppens sekreterare är YIT:s administrative chef, diplomingenjör **Antero Saarilahti**.

Uppgifterna om aktieäggande och optionsinnehav är från den 30 december 2004. I siffrorna beaktas resp. persons eget innehav samt sådant innehav som tillhör deras minderåriga barn och bolag där personerna har bestämmanderätt. Uppgifterna uppdateras varje månad och visas på YIT:s webbplats.

PricewaterhouseCoopers Oy, CGR-samfund, huvudansvarig revisor ekonom **Pekka Nikula**, CGR. Pekka Nikula äger inga YIT-aktier.



# Principerna för handhavandet av investerarrelationerna

Syftet med YIT:s handhavande av investerarrelationer är att kontinuerligt och ändamålsenligt distribuera all väsentlig information om YIT till samtliga aktörer på marknaden utan prioriteringar, så att YIT-aktiens värde avspeglar dess verkliga värde (fair value). Vi går in för att förmedla vederhäftig information på marknaden, öppet och överskådligt.

Till våra principer hör att koncernens högsta ledning och de anställda som handhar investerarrelationer engagerar sig i att betjäna kapitalmarknaden. Vårt sätt att verka präglas av serviceinriktning i allt som gäller detta slags relationer. Vi vill upprätthålla förtroendet bland alla investerare och stimulera deras intresse för YIT-aktien.

YIT tillämpar principen med två veckors sekretess innan resultatuppgifterna ges ut. Under dessa perioder får representanterna för företaget inte ge kommentarer och de träffar inte representanterna för kapitalmarknaden. Dessa s.k. "closed periods" visas på investerarkalendern som finns på bolagets webbplats.

## Kontaktuppgifter till investerarrelationerna

Vice VD Esko Mäkelä  
telefon +358 20 433 2258  
fax +358 20 433 3725  
e-post esko.makela@yit.fi

Chef för investerarrelationer Petra Thorén  
telefon +358 20 433 2635  
mobiltelefon +358 40 764 5462  
fax +358 20 433 3725  
e-post petra.thoren@yit.fi

Informationschef Veikko Myllyperkiö  
telefon +358 20 433 2297  
mobiltelefon +358 40 840 2500  
fax +358 20 433 3746  
e-post veikko.myllyperkio@yit.fi

Informatör Virva Salmivaara  
telefon +358 20 433 2781  
mobiltelefon +358 40 830 8091  
fax +358 20 433 3746  
e-post virva.salmivaara@yit.fi

YIT Corporation Abp  
Investerarrelationer  
PB 36  
FI-00621 Helsinki  
Finland



*YIT utsågs år 2004 för andra gången till det finländska börsbolag som hanterar sina investerarrelationer bäst. I en enkät av Regi Research & Strategi gav drygt 200 börsanalytiker och portföljförvaltare sina omdömen om hur börsbolagen kommunicerar med kapitalmarknaden. Priset överräcks till chefen för investerarrelationerna Petra Thorén och vice VD Esko Mäkelä.*

# Investeringsanalytiker



Åtminstone de nedan nämnda analytikerna följer aktivt YIT som investeringsobjekt:

Företag/analytiker	Telefon	E-post
<b>Alfred Berg Finland Oyj Abp</b>		
Tuomas Ratilainen	+358 9 2283 2738	tuomas.ratilainen@alfredberg.fi
<b>Carnegie Investment Bank AB, Finland Branch</b>		
Miikka Kinnunen	+358 9 6187 1241	miikka.kinnunen@carnegie.fi
<b>Credit Agricole Cheuvreux Nordic AB</b>		
David Halldén	+46 8 723 5170	dhallden@cheuvreux.com
<b>Deutsche Bank AG, Helsinki Branch Global Equities</b>		
Timo Pirskanen	+358 9 2525 2553	timo.pirskanen@db.com
<b>eQ Bank</b>		
Kalle Karppinen	+358 9 6817 8654	kalle.karppinen@eQonline.fi
<b>Enskilda Securities</b>		
Tommy Ilmoni	+358 9 6162 8720	tommy.ilmoni@enskilda.fi
<b>Evli Pankki Abp</b>		
Mika Karppinen	+358 9 4766 9643	mika.karppinen@evli.com
<b>FIM Securities Ltd</b>		
Jari Westerberg	+358 9 6134 6217	jari.westerberg@fim.com
<b>Handelsbanken Capital Markets</b>		
Gustav Lucander	+358 10 444 2409	gustav.lucander@handelsbanken.fi
<b>Impivaara Securities Ltd</b>		
Jeffery Roberts	+44 20 7284 3937	impivaara@pomor.com
<b>Kaupthing Bank Oyj</b>		
Mika Metsälä	+358 9 4784 0241	mika.metsala@kaupthing.fi
<b>Mandatum Stockbrokers Ltd</b>		
Robin Johansson	+358 10 2364 828	robin.johansson@mandatum.fi
<b>Opstock Securities</b>		
Henri Parkkinen	+358 9 404 4409	henri.parkkinen@oko.fi

# De viktigaste börsmeddelandena år 2004

- 14 jan** Åtgärdsprogrammet för förbättrad lönsamhet för verksamheten inom den svenska delen av YIT Building Systems har avancerat enligt planerna.
- 5 feb** YIT tillkännagav att koncernen kommer att bygga ett högklassigt bostadsområde i Helsingfors, i Vallgård där statsjärnvägarna tidigare haft sin verkstad.
- 20 feb** YIT:s omsättning år 2003 uppgick till 2,4 miljarder euro och rörelsevinsten blev 98,6 miljoner euro. Genom köpet av Building Systems blev YIT Nordens ledande företag inom fastighetstekniska tjänster.
- 18 mars** Den ordinarie bolagsstämman fastställde bokslutet för år 2003 och beviljade de redovisningskyldiga ansvarsfrihet. Utdelningen fastställdes till 1,20 euro per aktie. Till ny ledamot av styrelsen utsågs Kone Oyj:s styrelseordförande Antti Herlin och ersätter den avgående ledamoten, VD för Rautaruukki Oyj Mikko Kivimäki. Stämman beslutade om ändring av bolagsordningen så att aktiens nominella värde ändrades från två till en euro (split). Samtidigt ändrades villkoren för optionsprogrammet från år 2002. Därutöver beslutade stämman om att dela ut nya optionsrätter till personer i ledande ställning eller nyckelposition i Building Systems, både anställda och nyrekryterade.
- 24 mars** Styrelsen utsåg internt Ilkka Brotherus till sin ordförande och till vice ordförande Eino Halonen. Till ordförande i revisionsutskottet utsågs Ilkka Brotherus och till ledamöter Eino Halonen och Teuvo Salminen.
- 4 maj** Under årets första kvartal ökade YIT:s omsättning med 65 procent jämfört med första kvartalet 2003 och blev 713,1 miljoner euro. Rörelsevinsten steg till 28,0 miljoner euro.
- 1 juni** Förvaltningsdomstolen bestämde att YIT måste betala den kvarskatt som fastställts för år 1997, jämte förseningsavgifter. YIT har ansökt om besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen.
- 23 juni** YIT Shipins Oy blev ett helägt dotterbolag till YIT, i och med att YIT Kiinteistötekniikka Oy förvärvade Kvaerner Masa-Yards Oy:s 40-procentiga andel av bolagets aktiestock.
- 30 juni** YIT meddelade att de svenska bolagen YIT Building Systems AB och YIT Calor AB slås samman. De utgör från 1 oktober 2004 bolaget YIT AB.
- 5 aug** I januari-september hade YIT 1,5 miljarder euro i omsättning och rörelseresultatet var 60,2 miljoner euro.
- 20 aug** YIT tog hem en av de största industrientreprenaderna i sin historia, de mekaniska installationerna för en produktionslinje i Fortums Dieselprojekt.
- 23 sept** YIT preciserade sina strategiska målsättningsnivåer för bättre överensstämmelse med koncernens nuvarande struktur. Målet för avkastning på sysselsatt kapital höjdes från 18 procent till 20 procent. Målet för soliditeten sänktes från 40 till 35 procent. Målet för omsättningsökningen bibehölls vid 5-10 procent i medeltal. Utdelningsmålsättningen kvarstår, 30-50 procent av resultatet efter skatt och minoritetsandelar.
- 2 nov** Under årets tre första kvartal uppgick YIT:s omsättning till 2 223,9 miljoner euro och rörelsevinsten till 97,2 miljoner euro.
- 16 dec** YIT förvärvade en tomt i västra Moskva och meddelade att detta leder till att koncernen också kommer att bygga bostäder i själva Moskva.
- 22 dec** YIT meddelade att bolaget börjar bygga ett logistikcentrum värt 50 miljoner euro alldeles intill Helsingfors-Vanda flygplats.



*I september 2004 var det dags att officiellt inviga riksdagens nya annex i Helsingfors.*



*Småhus- och flervåningshusområde i Neppers, Esbo.*

## **Områdesutvecklingsprojekt**

Ett områdesutvecklingsprojekt innebär att YIT och markägaren arbetar som strategisk partner med den berörda kommunen inför exploateringen av ett markområde. I samarbetet utvecklas områdets tematik och identitet, den ecoeffektiva realiseringen och underhållet under hela användningstiden. Likaså tillgodoses de olika parternas intressen och synpunkter i det praktiska arbetet.

## **Design & Build**

Modellen Design & Build innebär att beställaren definierar utgångspunkterna för projektet, såsom leveranskrav, materiallösningar, tidsplaneringen och den ekonomiska ramen. YIT tar ansvar för planering, ritningar, byggande och om så önskas även underhållet, allt till ett i förväg avtalat pris.

## **Livscykel-service, livscykel-leverans, livscykel-ansvar**

I projekten med livscykelansvar är det projektrealisatören som tar ansvaret såväl för planeringen och realiseringen av investeringen som för underhåll, användbarhet och livscykelkostnaderna för t.ex. en 15-30 år lång period. I ett projekt med livscykelansvar kan också ingå anordnandet av tjänster för privat finansiering och tjänster för verksamheten.

## **Servicestopp**

Med servicestopp avses att en industri- eller anläggning stoppas för en i förväg bestämd period, för ingående genomgång, reparationer, underhåll, renoveringsarbete eller omläggning av produktionen. Av produktions-skäl är det normalt inte möjligt att företa verkligt stora renoveringar.

## **Lokala supporttjänster**

Inom datakom-service kan lokala supporttjänster bestå av t.ex. installation av program i en arbetsstations dator eller programuppdatering och rådgivning till användarna. Den lokala supporten handhar också garantiservice för arbetsstationerna samt deras underhåll och flyttning vid behov.

## **Grynderentreprenad**

En grynderentreprenad går till så att entreprenören skaffar en byggtomt, grundar ett bolag, ritlar och konstruerar den byggnad som skall byggas och genomför själva byggandet, varefter byggnaden ställs till aktieägarnas förfogande. Gryndern sköter även aktieförsäljningen.

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

Modell för samarbete mellan den offentliga och den privata sektorn, där det t.ex. kan ingå livscykelansvar och finansieringsarrangemang, likaså olika former av projektbolagsmodeller. En sådan modell kan t.ex. innebära en överenskommelse om att det finansieringsbolag som är ägare av byggobjektet hyr ut detta till den offentliga parten för en bestämd tid. Byggaren står för byggnadsunderhållet och anordnar servicen på plats under byggnadens hela användningstid.

## **Fastighetsteknisk totallösning (Total Technical Solution)**

Till fastighets- eller byggnadstekniken räknas alla slags värme-, vatten-, luft-, el- och automationssystem, sprinkler-, passagekontroll- och säkerhetssystem samt fastighetsinterna datanät för bostäder, kontorsbyggnader och industrilokaler. I den fastighetstekniska totallösningen ingår planering och realisering av de flesta systemen. Denna lösning är en garanti för att systemen blir sinsemellan kompatibla och att utförandet blir kostnadseffektivt.

# YIT-koncernens organisation

<b>YIT Corporation Abp</b>		Koncernchef <b>Reino Hanhinen</b>			
Koncerninformation <i>Veikko Myllyperkiö</i>	<b>Koncertjänster</b>				
Företagsplanering <i>Juha Kostiainen</i>	Finansiering <i>Jaakko Mäkynen</i>	Ekonomi <i>Leila Vanhanen</i> <i>Simo-Pekka Niemi</i> (från 2005-05-01)	Investerarrelationer <i>Petra Thorén</i>		
	<b>Administrative tjänster</b>				
	Administrative chef <i>Antero Saarilahti</i>				
	Personal <i>Leena Lomakka</i>	Juridik <i>Jorma Liisanantti</i>	Logistik <i>Tutu Wegelius-Lehtonen</i>	Dataadministration <i>Reino Myllymäki</i>	
	Lokaler <i>Sanna Sianoja</i> <i>Oiva Siltanen</i>	Försäkringstjänster <i>Hannu Hakkarainen</i>	Materieltjänster <i>Kimmo Karppanen</i>	Datatekniktjänster <i>Jari Virsunen</i>	
<b>Fastighetstekniska tjänster</b>		YIT Building Systems Ab VD <i>Juhani Pitkäkoski</i>			
Vice VD <i>Sakari Toikkanen</i>	YIT Kiinteistö- teknikka Oy Finland Baltikum Ryssland VD <i>Antti Rantanen</i> Vice VD <i>Pekka Hämäläinen</i>	YIT Sverige AB Sverige VD <i>Kari Kallio</i>	YIT Building Systems AS Norge VD <i>Arne Malonæs</i>	YIT A/S Danmark VD <i>Leo G Sørensen</i>	
Utveckling <i>Kalle-Pekka Sävelkoski</i>					
Ekonomi <i>Tuula Haataja</i>					
<b>Byggtjänster</b>		YIT Byggnads Ab VD <i>Iipo Jalasjoki</i>			
Utveckling och marknadsföring <i>Tom Sandvik</i>	Bostadsbyggnation <i>Jouko Kemppinen</i>	Arbetsmiljöer <i>Saku Sipola</i>	Infratjänster <i>Juhani Kuusisto</i>	Internationell verksamhet <i>Timo Lehmus</i> <i>Mikko Rekola</i> (ända tills 2005-03-04)	
Ekonomi <i>Tenho Nissinen</i>	Husbyggnad <i>Pasi Suutari</i>				
<b>Tjänster för industrin</b>		YIT Industri Ab VD <i>Raimo Poutiainen</i>			
Administration och utveckling Vice VD <i>Christer Nyström</i>	YIT Service Ab <i>Juha Moisio</i>	YIT Industria Ab <i>Raimo Poutiainen</i>			
Ekonomi <i>Taina Heikkilä</i>					
<b>Datakomtjänster</b>		YIT Primatel Ab VD <i>Hannu Leinonen</i>			
Stöd för affärsverksamhet och utveckling <i>Antti Nurminen</i>	Kundlösningar <i>Hannu Lehtinen</i>	Kundbetjäning <i>Matti Kärkkäinen</i>			
Ekonomi <i>Tiina Salmi</i>					

## YIT Corporation Abp

Box 36, (Panuvägen 11), FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111, Fax +358 20 433 3700  
förnamn.släktnamn@yit.fi, www.yit.fi  
FO-nummer: 0112650-2

## FASTIGHETSTEKNISKA-TJÄNSTER

### YIT Building Systems Ab

Box 222 (Kullatorpsvägen 3b)  
FI-00621 HELSINGFORS,  
FINLAND  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 2830  
förnamn.släktnamn@yit.fi,  
www.yit.fi  
FO-nummer: 1860867-1

Sverige

### YIT Sverige AB

Box 1810, (Armégatan 40)  
SE-171 22 SOLNA  
Tel. +46 8 705 3200  
Fax +46 8 735 6907  
förnamn.släktnamn@yit.se,  
www.yit.se

### Elsystem

Box 766 (Utmarksvägen 37)  
SE-801 29 GÄVLE  
Tel. +46 26 65 6800  
Fax. +46 26 65 6815

### Klimatsystem

Ingenjör Bååths gata  
Mimer T2  
SE-721 65 VÄSTERÅS  
Tel. +46 21 32 1000  
Fax. +46 21 41 7191

### Rörsystem

Box 1810 (Armégatan 40)  
171 22 SOLNA  
Tel. 08-705 3200  
Fax. 08-735 6907

### Facilities Management

Ingenjör Bååths gata  
Mimer T2  
SE-721 65 VÄSTERÅS  
Tel. +46 21 34 6500  
Fax. +46 21 41 2867

Finland

### YIT Kiinteistö- tekniikka Oy

Box 7, (Iso-livarintie 10-12)  
FI-21531 PEMAR  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 223 7101

Box 222 (Kullatorpsvägen 3b)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3840

förnamn.släktnamn@yit.fi,  
www.yit.fi  
FO-nummer: 0146519-2

Norge

### YIT Building Systems AS

Ole Deviks vei 10  
Postboks 6260 Etterstad  
NO-0603 OSLO  
Tel. +47 22 87 4000  
Fax +47 22 87 4910  
förnamn.släktnamn@yit.no,  
www.yit.no

Danmark

### YIT A/S

Vejløvej 123  
DK-7000 FREDERICIA  
Tel. +45 7623 2323  
Fax +457623 2121  
förnamn.släktnamn@yit.dk,  
www.yit.dk

Estland

### YIT BS Estonia AS

Pärnu mnt.139 E/11  
EE-11317 TALLINN  
Tel. +372 6 802 800  
Fax +372 6 802 801  
förnamn.släktnamn@yit.ee,  
www.yit.ee

Lettland

### YIT BS Latvia SIA

Tiraines str. 3a  
LV-1053 RIGA  
Tel. +371 7 063 659  
Fax +371 7 063 604  
förnamn.släktnamn@yit.lv,  
www.yit.lv

Litauen

### YIT Technika UAB

Saltoniskiu g. 14  
LT-08105 VILNIUS  
Tel. +370 5 273 8200  
Fax +370 5 273 8222  
förnamn.släktnamn@yit.lt,  
www.yit.lt

Ryssland

### OOO YIT Elmek

Profsoyuznaya str. 23  
RU-117997 MOSKVA  
Tel. +7 095 960 2200  
Fax +7 095 956 3292  
förnamn.släktnamn@yit.ru,  
www.yit.ru

### ZAO YIT-Peter

Primorsky pr. 52  
RU-197374 S:T PETERSBURG  
Tel. +7 812 320 6201  
Fax +7 812 320 6202  
förnamn.släktnamn@yit-peter.  
ru, www.yit-peter.ru

## BYGGTJÄNSTER

Finland

### YIT Byggnads Ab

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3736  
förnamn.släktnamn@yit.fi ,  
www.yit.fi  
FO-nummer: 1565583-5

### Bostadsbyggnation

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3731

### Bostadsförsäljningskontor

Arkadiagatan 2  
FI-00100 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 2990  
Fax +358 20 433 2934

### YIT Tolonen Oy

Raatihuoneenkatu 17  
FI-13100 TAVASTEHEUS  
Tel. +358 20 433 6000  
Fax +358 20 433 6050  
FO-nummer: 0205365-9

### Husbyggnad

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3736

### Arbetsmiljöer

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3741

### Infratjänster

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 2565

### Internationell verksamhet

Box 36 (Panuvägen 6)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3710

Estland

### AS FKSM

Pärnu mnt.105  
EE-11312 TALLINN  
Tel. +372 665 2100  
Fax +372 665 2101  
förnamn.släktnamn@fksm.ee,  
www.fksm.ee

Lettland

### YIT Celnieciba SIA

K. Ulmana gatve 2  
LV-1004, RIGA  
Tel. +371 7 606 900  
Fax +371 7 606 901  
yit@yit.lv, www.yit.lv

Litauen

### AB YIT Kausta

Naglio g. 4a,  
LT-3014 KAUNAS  
Tel. +370 37 452 348  
Fax +370 37 452 212  
förnamn.släktnamn@yitkausta.lt  
www.yitkausta.lt

### UAB YIT Kausta Bustas

Savonoriu g. 174a  
LT-2009 VILNIUS  
Tel./Fax +370 52 65 3075  
bustas@yitkausta.lt  
www.yitkausta.lt

Ryssland

### Moscow office

Tverskaja-Jamskaja-g. 5, 9. vån.  
bygg. A  
RU-125047 MOSKVA  
Tel. +7 095 258 8255  
Fax +7 095 258 8257  
frnamn.släktnamn@yit.ru,  
www.yit.ru

### ZAO YIT Ramenje

Privolnaja-g. 77,  
RU-109156 MOSKVA  
Tel. +7 095 700 8413  
Fax +7 095 700 8413  
frnamn.släktnamn@yit.ru,  
www.yit.ru

### ZAO YIT Lentek

Primorsky pr., 52  
RU-197374 S:T PETERSBURG  
Tel. +7 812 430 5002,  
+358 (9) 4242 8261  
Fax +7 812 430 3375,  
förnamn.släktnamn@lentek.ru,  
www.lentek.ru

Finland

### YIT Environment Ltd

Box 36 (Panuvägen 6)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 2066  
förnamn.släktnamn@yit.fi  
www.yit.fi  
FO-nummer 1068411-9

## TJÄNSTER FÖR INDUSTRIEN

Finland

### YIT Industri Ab

Box 54 (Robert Hubers väg 3 A),  
FI-01511 VANDA  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3502  
förnamn.släktnamn@yit.fi  
www.yit.fi  
FO-nummer 1860875-1

### YIT Industria Ab

Box 88 (Wärtsiläntie 4)  
FI-84101 YLIVIESKA  
Tel. +358 20 433 4400  
Fax +358 8 423 226  
förnamn.släktnamn@yit.fi  
www.yit.fi  
FO-nummer 0700072-4

### YIT Service Ab

Box 54 (Robert Hubers väg 3 A),  
FI-01511 VANDA  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3876  
förnamn.släktnamn@yit.fi  
www.yit.fi  
FO-nummer 0831001-1

### Oy Botnia Mill Service Ab

Box 54 (Robert Hubers väg 3 A),  
FI-01511 VANDA  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3876  
www.botniamillservice.fi

## DATAKOMTJÄNSTER

Finland

### YIT Primatel Ab

Box 36 (Panuvägen 11)  
FI-00621 HELSINGFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3340  
förnamn.släktnamn@yit.fi  
www.yit.fi  
FO-nummer 1534005-9

## Verksamhetsställen:

### Södra Finland

Box 101 (Draggränden 4)  
FI-01611 VANDA  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 3396

### Sydostra Finland

Box 76 (Kanervistontie 46)  
FI-45101 KOUVOLA  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 0399

### Östra Finland

Box 3311 (Itkonniemenkatu 9)  
FI-70501 KUOPIO  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 0108

### Västra Finland

Box 42 (Vehkakatu 4)  
FI-40101 JYVÄSKYLÄ  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 7740

### Sydvästra Finland

Box 822 (Rantatie 27)  
FI-33101 TAMMERFORS  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 0477

### Norra Finland

Box 309 (Paulaharjuntie 20)  
FI-90501 ULEÅBORG  
Tel. +358 20 433 111  
Fax +358 20 433 6665



*YIT har lokal närvaro i åtta nordeuropeiska länder.*

**YIT Corporation Abp**

Box 36, (Panuvägen 11), FI-00621 HELSINGFORS

Tel. +358 20 433 111

Fax +358 20 433 3700

fornamn.slaktnamn@yit.fi

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