





1	<b>YIT YRITYKSENÄ</b>	
	YIT lyhyesti	5
	Konsernijohtajan katsaus	6
	Strategia	8
	Markkinat	10
	Toimintakulttuuri ja vastuullinen yritystoiminta	12
2	<b>KATSAUS VUOTEEN 2005</b>	
	Vuosi 2005 lyhyesti	22
	Kiinteistötekniset palvelut	24
	Rakentamispalvelut	32
	Teollisuus- ja verkkopalvelut	40
3	<b>SIJOITTAJATIETO</b>	
	YIT sijoituskohteena	48
	Sijoittajasuhteet	49
	Keskeisimmät tiedotteet vuonna 2005	50
	Osake ja osakkeenomistajat	51
4	<b>HALLINTO</b>	
	Hallinnointiperiaatteet	56
	Riskienhallinta	62
	Hallitus	64
	Johtoryhmä	66
	YIT-konsernin organisaatio 2006	69
5	<b>TILINPÄÄTÖS</b>	71
	<b>YHTEYSTIEDOT</b>	136

**Pohjoismaissa YIT on markkinajohtaja  
kiinteistöteknisissä palveluissa sekä  
tuotealueillaan suurin teollisuuden  
palvelujen tarjoaja.**



# YIT LYHYESTI

## YIT rakentaa, kehittää ja ylläpitää teknistä elinympäristöä

YIT on teknisen elinympäristön rakentamiseen, kehittämiseen ja ylläpitoon keskittynyt palveluyritys. Yhtiö tarjoaa palveluja kiinteistö- ja rakennusalalle sekä teollisuuteen ja tietoverkkoihin.

YIT toimii paikallisesti Pohjoismaissa, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa sekä Venäjällä. Vuonna 2005 YIT:n liikevaihto oli 3 023,8 milj. euroa ja liikevoitto 227,7 milj. euroa. YIT:n palveluksessa on noin 21 300 henkilöä.

### Ruotsi

Kiinteistötekniisiä palveluja, teollisuus- ja verkkopalveluja

- Liikevaihto 541,3 M€
- Henkilöstö 4 143
- Toimipaikkoja 159

### Norja

Kiinteistötekniisiä palveluja

- Liikevaihto 305,4 M€
- Henkilöstö 2 485
- Toimipaikkoja 63

### Tanska

Kiinteistötekniisiä palveluja

- Liikevaihto 123,9 M€
- Henkilöstö 1 103
- Toimipaikkoja 12



### Suomi

Kaikki YIT:n palvelut

- Liikevaihto 1 761,6 M€
- Henkilöstö 11 159
- Toimipaikkoja 240

### Liettua, Latvia, Viro

Kiinteistötekniisiä palveluja, rakentamispalveluja

- Liikevaihto 188,4 M€
- Henkilöstö 1 492
- Toimipaikkoja 6

### Venäjä

Rakentamispalveluja, kiinteistötekniisiä palveluja, teollisuus- ja verkkopalveluja

- Liikevaihto 103,2 M€
- Henkilöstö 907
- Toimipaikkoja 6

## Avainluvut 2005

Liikevaihto	3 023,8 M€
Liikevoitto	227,7 M€
Tilikauden voitto	156,9 M€
Liikevoittoprosentti	7,5 %
Sijoitetun pääoman tuotto	26,4 %
Oman pääoman tuotto	31,1 %
Omavaraisuusaste	36,3 %
Velkaantumisaste	45,1 %
Tulos/osake	2,52 €
Oma pääoma/osake	8,97 €
Osinko/osake	1,10 €*)

## Vuoden lopussa

Osakkeenomistajia	9 368
Osakkeen päätöskurssi	36,13 €
Osakekannan markkina-arvo	2 254,4 M€
Taseen loppusumma	1 688,1 M€
Tilaukanta	1 878,8 M€
Henkilöstö	21 289

\*) Hallituksen ehdotus

## Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

	Keskikurssi vuonna 2005	Kurssi 31.12.2005	Kurssi 31.12.2004
1 EUR = USD	-	1,1797	1,3621
GBP	-	0,68530	0,70505
SEK	9,2822	9,3885	9,0206
NOK	8,0092	7,9850	8,2365
DKK	7,4519	7,4605	7,4388
EEK	15,6466	15,6466	15,6466
LVL	0,7028	0,7028	0,6979
LTL	3,4528	3,4528	3,4528
RUB	35,216	33,920	37,757

## KANNATTAVAA KASVUA VANKALTA PERUSTALTA

YIT teki vuonna 2005 historiansa suurimman liikevaihdon ja liikevoiton. Liikevaihto kasvoi orgaanisesti 9 prosenttia ja ylitti 3 miljardin euron rajan. Tulos ennen veroja kasvoi 53 prosenttia eli 7,1 prosenttiin liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,4 prosenttia. Vuonna 2005 osakkeen tuotto oli kurssinousu ja osinko mukaan luettuna 101 prosenttia. Hallitus esittää osingoksi 1,10 euroa osakkeelta, jolloin YIT on nostanut osinkoa yksitoista kertaa peräkkäin vuosilta 1995–2005. Pyrimme jatkossakin noudattamaan aktiivista osinkopolitiikkaa. Vahva rahoitusasema ja katesisällöltään hyvä 1,9 miljardin euron tilauskanta antavat lujan perustan uuteen kasvuun. Arvioimme, että vuoden 2006 tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja muodostuu suuremmaksi kuin viime vuonna.

### Hyvä tuloskehitys jatkuu laajalla pohjalla

YIT:n kaikkien kolmen toimialan – Kiinteistöteknisten palvelujen, Rakentamispalvelujen sekä Teollisuus- ja verkkopalvelujen – liikevaihto ja tulos paraniivat.

YIT:n liikevaihdoltaan ja henkilöstöltään suurin toimiala Kiinteistötekniset palvelut on onnistuneen integraatiovaiheen jälkeen kaikissa maissa siirtynyt normaalitoimintaan ja kehitys on käännetty kannattavaan kasvuun. Liikevoittotaso on jo nyt korkeampi kuin alan suurilla pohjoismaisilla kilpailijoilla. Kannattavuuden parantamista jatketaan suunnitelmallisesti oman toiminnan kehittämisen sekä eri maiden ja toimialojen välisen yhteistyön ja teknologian siirron avulla. Toimialan markkinatilanne jatkuu suotuisana.

Rakentamispalvelut teki hyvää tulosta laajalla rintamalla. Suomessa kuntien välinen muuttoliike nousi viime vuonna ennätystasolle, ennusteet korkojen noususta ovat maltillisia ja kotitalouksien tulojen kasvu ja työllisyyden paraneminen vahvistavat kotitalouksien luottamusta omaan talouteensa. Tämä luo pohjaa asutokysynnän jatkumiselle edelleen hyvällä tasolla.



Toimitila- ja infrarakentaminen kääntyivät maltilliseen kasvuun Suomessa. Asuntotuotanto Venäjällä, Virossa, Latviasa ja Liettuassa kasvoi ripeästi ja kysynnän kasvu jatkuu myös pitkällä tähtäyksellä. Suomessa tehokkaaksi kehitetty YIT Koti -palveluprosessia on menestyksellisesti siirretty paikallisiin oloihin sovitettuna Venäjälle, Viroon, Latviaan ja Liettuun.

Teollisuus- ja verkkopalveluissa kapasiteetin korkea käyttöaste ja kehittynyt toiminnanohjaus toivat hyvän tuloksen. Kasvu syntyi teollisuuden investoinneista. Teollisuuden investointiaikeet ovat Pohjoismaissa kasvussa kasvavan viennin ja teollisuustuotannon seurauksena. Laajakaista-asennukset jatkuvat ja tietoverkkojen kapasiteetin kasvattamis- ja modernisointitarpeet lisäävät kunnossapito- ja asennustöitä. Toisaalta operaattorien välinen kireä kilpailu rajoittaa investointimahdollisuuksia.

### Liiketoimintariski on hajautettu kahdeksaan kotimaahan

Paikallinen toimintamme kahdeksassa Pohjois-Euroopan maassa tasoittaa suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. YIT on määrätietoisesti laajentanut toimintaansa eräällä maailman taloudellisesti ja poliittisesti vakaimmalla alueella, Pohjoismaissa, ja kasvattanut näiden maiden kotimarkkinoilla kapasiteettiaan erityisesti kiinteistö- ja rakennussektorin, teollisuuden ja tietoverkkojen teknisen huollon, ylläpidon ja modernisoinnin markkinoilla. Vuonna 2005 YIT:n liikevaihdosta 88 prosenttia syntyi Pohjoismaissa. Pohjoismaisen liiketoiminnan vakaus on mahdollistanut asuntotuotannon nopean laajentamisen Venäjän ja Baltian kasvavilla markkinoilla. Kotimainen kulutus on jo nyt näissä maissa tärkein kasvutekijä ja keskiluokka vahvistuu edelleen. Venäjällä öljyn hintakehitys vahvistaa ostovoimaa ja muut-

toliike suuriin kaupunkeihin muodostaa seuraavien vuosikymmenten aikana kestävä pohjan asuntokysynnälle. Näemme, että Venäjällä avautuvat suuret liiketoimintamahdollisuudet ovat saavutettavissa 45 vuoden Venäjän kokemuksemme sekä markkinat ja niiden toimintamekanismit hyvin tuntevan paikallisen henkilöstömme voimin.

### **Pitkäjänteiset palvelusopimukset ja kotitalouspalvelut lisäävät liiketoiminnan vakautta**

Huolto- ja ylläpitoliiketoiminnat kehittyvät vakaasti suhdannevaihteluista riippumatta. Niiden osuus konsernin liikevaihdosta on noussut 38 prosenttiin ja osuutta kasvatetaan edelleen suunnitelmallisesti. Kiinteistöteknisten palvelujen liikevaihdosta 60 prosenttia ja Teollisuuden ja Tietoverkkopalvelujen liikevaihdosta 77 prosenttia tulee pääasiassa palvelusopimuksiin perustuvasta huolto- ja ylläpitoliiketoiminnasta.

Tulotason nousu, vapaa-ajan arvostus ja väestön ikääntyminen lisäävät kotitalouksien mahdollisuuksia ja haluja palvelujen kysyntään. Kotitaloudet ovat jo nyt YIT:n merkittävä asiakasryhmä asuntotuotannon palveluprosessissa. Asumistavoitteiden ja arvostusten muuttuessa lisäämme suunnitelmallisesti palveluja omakoti- ja vapaa-ajan asumiseen. Asuntojen lisääntyvän korjaus-, modernisointi- ja huoltotarpeen tyydyttämiseksi alamme myös tuotteistaa ja tarjota kotitalouksille niitä rakennus- ja kiinteistöteknisiä palveluita, joita nykyisin tuotamme kiinteistöjä omistaville yritysasiakkaillemme. Nämä palvelut ovat tyypillisesti lukuisia ja pieniä ja niiden kysyntä on tasaisempaa kuin suurten kertaluontoisten projektien.

### **Markkinoita nopeampi kannattava kasvu jatkuu**

YIT:n liikevaihdon kasvu vuosina 1994–2005 on ollut keskimäärin 18,4 prosenttia vuodessa. Päästrategiamme on kasvaa kannattavasti niillä keskenään synergisillä toimialoilla, jotka kehittävä, rakentavat ja ylläpitävät elinympäristömme teknistä infrastruktuuria. YIT:n kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, ylittää markkinoiden kasvuvauhdin. Kasvustrategian lähtökohtina ovat keskittyminen valittuun toimialarakenteeseen sekä pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin perustuvan liiketoiminnan ja kotitalouksille tarjottavien palvelujen lisääminen. Kasvutavoite saavutetaan sekä nykyistä liiketoimintaa kehittämällä että yrityskauppojen kautta. Kasvutavoite on realistinen, sillä esimerkiksi vuoden 2005 kasvu 9 prosenttia saavutettiin ilman yritysostoja erittäin hyvällä kannattavuustasolla.

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

Viimeisen kymmenen vuoden taloudelliset tunnuslukumme osoittavat YIT:n selkeään johtamis-malliin ja yhtymän arvoihin perustuvan tulosjohtamiskulttuurin voimaa. Vakaan kannattavan kasvun ylläpitäminen pitkällä aikavälillä perustuu jokaisen YIT:läisen ammattitaitoon ja haluun toteuttaa valitut strategiset ja henkilökohtaiset tavoitteet ja kehittää joka päivä omaa työtään.

Yrityskulttuurimme keskeinen osa on jokaisen YIT:läisen arvostaminen ja tuloksista palkitseminen. YIT on henkilötyövaltainen, monikansallinen teknisen palvelun yritys, jonka menestys perustuu 21 000 ihmisen ammattitaitoon ja osaamiseen. Oman osaamisen kehittäminen suuren kansainvälisen ja monipuolisen yrityksen sisällä tarjoaa haastavia urakehitysvaihtoehtoja ja etenemismahdollisuuksia.

Edeltäjäni konsernijohtaja Reino Hanhinen on ojentanut minulle viestikapulan YIT:n toimitusjohtajien vuonna 1912 alkaneen matkan jatkamiseksi vaativan ja poikkeuksellisen tuloksellisen 18 vuoden jaksonsa jälkeen. YIT on hänen aikanaan kehittynyt merkittäväksi palveluyritykseksi. Yrityksen talouden puolesta lähtökohta matkan jatkamiseen on YIT:n historian paras. Tärkein perintö on kuitenkin jokaisen YIT:läisen osaamisen ja aloitteellisuuden arvostamiseen ja selkeään tulosjohtamiseen perustuva yrityskulttuuri, jota tulen parhaani mukaan vahvistamaan.

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



Hannu Leinonen  
Konsernijohtaja

## Kasvustrategiaa toteutettu yli vuosikymmenen

YIT aloitti kannattavan kasvun strategian toteuttamisen vuonna 1994, kun Pohjois-Euroopassa vielä vallitsi taloudellinen lama.

Kasvustrategian aikana liiketoimintaa on laajennettu sisäisellä kehitystyöllä sekä yritysostoilla. Vuonna 1995 YIT laajensi toimintaa yritysostolla putkistoihin ja teollisuuden palveluihin ja vuonna 2002 tietoverkkoihin. Vuonna 2003 toteutettiin suuri yrityskauppa, jonka myötä kiinteistöteknisten palveluiden toiminta laajeni maantieteellisesti ja konsernin liikevaihto ja henkilöstömäärä lähes kaksinkertaistuivat. Vuonna 2003 YIT vahvisti asemaansa Moskovan ja sen ympäristön asuntomarkkinoilla perustamalla yhteisyrityksen.

Kymmenessä vuodessa YIT on ulottanut palvelutarjontansa kattamaan elinympäristön tekniset perusrakenteet hankkeiden koko elinkaaren ajan. Paikallinen toimipaikkaverkko kattaa kahdeksan maata.

Liikevaihto on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin lähes 20 prosenttia vuodessa. Samanaikaisesti sijoitetun pääoman tuotto on pysynyt hyvällä tasolla ja yhtiö on säilynyt vakavaraisena. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti osakekohtaista osinkoa tullaan nostamaan edellisvuotisesta. YIT on kasvattanut osinkoaan jokaisena vuonna vuodesta 1995 alkaen, mikä on Helsingin Pörssin ennätys.

# KANNATTAVAN KASVUN STRATEGIA JATKUU

YIT-Yhtymän päästrategia on kannattava kasvu. Konsernin palvelutarjontaa ja maantieteellistä markkina-aluetta laajennetaan suunnitelmallisesti. Kasvu suunnataan kannattavuustasoltaan kiinnostaville aloille, joilla voidaan hyödyntää olemassa olevaa osaamista. Strategiaa toteutettaessa ennakoidaan markkinoiden kehitystä ja tartutaan yhteiskunnallisten muutosten sekä asiakkaiden uusien tarpeiden synnyttämiin kasvumahdollisuuksiin.

## Laaja maantieteellinen peitto ja vahva markkina-asema

Lähtökohdat strategian toteuttamiselle vuonna 2006 ovat suotuisat. YIT:llä on kattava toimipaikkaverkosto kahdeksassa maassa ja konsernin markkina-asema on vahva. Pohjoismaissa YIT on markkinajohtaja kiinteistöteknisissä palveluissa sekä tuotealueillaan suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalvelujen tarjoaja. Suomessa YIT on maan suurin rakennusliike ja tietoliikenneverkkojen asennus- ja rakentamispalveluja tarjoava yritys. Venäjällä ja Baltiassa asuntorakentaminen on käynnistynyt vahvasti.

## Kasvualueet

Lähi vuosina painopisteinä ovat nykyisen läsnäolon sekä osaamisen tarjoamisen kasvumahdollisuuksien hyödyntäminen. Uusia kasvualueita ovat suoraan kuluttajille tarjottavat palvelut sekä yhteiskuntien liikenne- ja energiaverkkoihin liittyvät palvelut.

## Nykyisen läsnäolon ja osaamisen hyödyntäminen

Kiinteistötekniikan palveluja täydennetään Pohjoismaissa ja Baltiassa siten, että tarjonta kattaa kaikissa maissa toimialan koko palveluvalikoiman. Asuntorakentamista lisätään erityisesti Venäjällä, Liettuassa, Latviassa ja Virossa. Teollisuus- ja verkkopalveluissa tarjontaa laajennetaan maantieteellisesti YIT:n toimintamaissa. Liiketoimintaa kasvatetaan myös ottamalla hoidettaviksi teollisuuden ja verkkooperaattoreiden ulkoistamia palveluja.

## Kuluttajapalveluihin suuntaaminen

Kuluttajien ostamat palvelut ovat kasvussa talouden vakaan kehityksen ja yhteiskunnallisten muutosten myötä. YIT Koti-palveluja laajennetaan omakotiasumiseen ja vapaa-ajanratkaisuihin. Lisäksi YIT laajentaa erilaisten kodeissa tarvittavien taloteknisten ja tietoverkkoihin liittyvien palvelujen sekä kotien remontointien tarjontaa.

## Palvelutarjonnan laajentaminen uusille toimialoille

Yhteiskuntien on YIT:n toimintamaissa kehitettävä paitsi tietoteknistä infrastruktuuria myös teknistä ympäristöä kilpailukykynsä säilyttämiseksi. Tavoitteena on laajentaa toimintaa liikenne- ja energiaverkkoihin.

## Kannattavuus

Kannattavuutta ja kassavirran hyvää kehitystä tuetaan valitsemalla kasvualueiksi aloja, joilla voidaan hyödyntää konsernin vahvuuksia. Kasvua suunnataan henkilötyöväli- tai liikeyrityksien liiketoimintaan ja rakentamisessa pääoman käyttöä tehostetaan.

Huollon ja kunnossapidon osuus YIT:n liikevaihdosta on kasvanut useiden vuosien ajan. Seuraavien vuosien aikana liiketoiminnassa kasvatetaan kotitalouksille tarjottavien palvelujen sekä pitkäaikaisten palvelusopimusten suhteellista osuutta.

Strategisten painotusten johdosta liiketoiminnan seuranta jaetaan vuodesta 2006 alkaen kolmeen ryhmään; kuluttajapalveluihin, pitkiin palvelusopimuksiin sekä projekteihin ja kehityshankkeisiin.

## Palvelukulttuuria kehitetään

Kuluttajapalvelujen ja pitkien palvelusopimusten lisääminen edellyttää palvelukulttuurin kehittämistä edelleen. Kodeissa tarvittavien teknisten palvelujen tuottamista varten kehitetään prosessi, joka mahdollistaa erilaisten pienien palvelusuoritteiden tuottamisen kustannustehokkaasti ja vakio- muotoisesti. Pitkien palvelusopimusten lisäämiseksi ke-



hitetään kumppanuusmalleja ja tuetaan julkisyhteisöjen ja yritysten palvelutuotannon ulkoistamista. Projektien ja kehityshankkeiden kohdalla painotetaan hankekehityspalveluja, joissa YIT on mukana koko projektin toteutuksessa jo kiinteistön liikeidean suunnittelusta lähtien.

Toiminnan tehokkuutta lisätään hankintoja ja logistiikkaa kehittämällä sekä virtaviivaistamalla prosesseja. Johtamis- ja toimintatapoja yhtenäistetään koko konsernissa. YIT:n brandia kehitetään vastaamaan palveluyrityksen mielikuvaa. Osaamisen kehittämisessä panostetaan ammattitaitoisen työvoiman saatavuuteen.

### Taloudelliset tavoitteet

YIT:n taloudelliset tavoitteet on asetettu vastaamaan liike-toiminnalle asetettuja strategisia painotuksia. YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus tarkensi konsernin taloudellisia tavoitetasoja syyskuussa 2005. Kasvulle, sijoitetun pääoman tuotolle ja osingonjakosuhteelle asetettuja tavoitteita korotettiin samalla kun omavaraisuusasteen tavoitetaso pidettiin ennallaan.

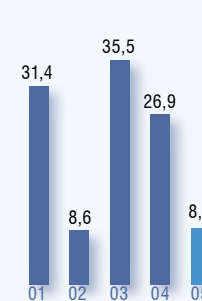
### Taloudellisten tunnuslukujen tavoitetasot

Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu	10 %
Sijoitetun pääoman tuotto	22 %
Omavaraisuusaste	35 %
Osingonjako vuosituloksesta	
verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen	40–60 %

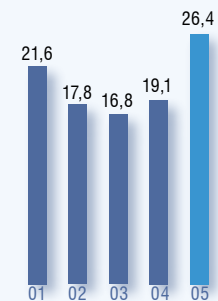
### Liiketoiminnan seuranta vuodesta 2006 alkaen

	Kiinteistötekniiset palvelut	Rakentamispalvelut	Teollisuus- ja verkko-palvelut	Asiakkaat
<b>1) Kuluttajapalvelut</b> suoraan loppukäyttäjille tarjottavat palvelut	Kodeissa tarvittavat talotekniset huollot, korjaukset, remontit ja uudistukset	Asunnot: kerrostalot, pientalot, vapaa-ajanratkaisut	Tietotekninen lähituki, päälaitteiden asennukset, kotien tietoverkkoasennukset, päivitykset ja huollot	Kotitaloudet
<b>2) Pitkät palvelusopimukset</b> toistuvia työsuorituksia sovituin ehdoin	Kiinteistöjen talotekninen huolto ja kunnossapito sekä kiinteistöjen hallinnointi	Teiden ja katujen sekä kiinteistöjen kunnossapito, palvelusopimuksin toteutettava pienrakentaminen	Teollisuuslaitosten ja -prosessien sekä tietoverkkojen kunnossapito, asennus- ja pienrakentamispalvelut	Yritykset ja yhteisöt
<b>3) Projektit ja kehityshankkeet</b> kohdekohtaisesti sovittavien ehdoin toteutettavat yksittäiset palvelut ja palvelukokonaisuudet	LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien saneeraukset, modernisoinnit ja uudishankkeet sekä yksittäiset urakkatyypiset huolto- ja ylläpitotyöt	Hankekehitysprojektit, rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistökehityshankkeet sekä infrarakentamisprojektit ja kehityshankkeet	Teollisuuden investoinnit sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin, putkistoihin ja säiliöihin sekä tietoverkkojen rakentamis- ja asentamisprojektit	

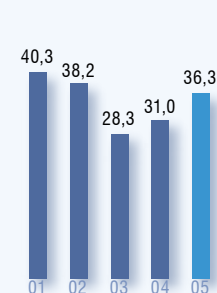
Liikevaihdon kasvu, %



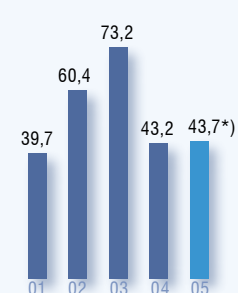
Sijoitetun pääoman tuotto, %



Omavaraisuusaste, %



Osingonjako vuosituloksesta, %



\*) Hallituksen ehdotus

Luvut vuosilta 2001–2003 ovat FAS-tilinpäätöskäytännön ja vuosilta 2004–2005 IFRS:n mukaisia.

### Lisätietoa

Taloudellisten tavoitetasojen muutokset YIT:n Internet-sivuilla.

Konsernin tunnusluvut vuodesta 1996 lähtien sivuilla 72–74.

Tarkemmin toimialojen strategisista painotuksista ja kehittämistoimenpiteistä sivuilla 24–47.

## MARKKINAT KEHITTYVÄT VAKAASTI

### BKT:n kasvu YIT:n markkina-alueella

	2005	2006	2007
Pohjoismaat	3,0	3,3	2,5
Suomi	1,9	3,9	2,8
Ruotsi	2,8	3,6	2,8
Norja	3,5	2,6	2,0
Tanska	3,6	3,2	2,3
Baltian maat	8,5	7,3	6,6
Liettua	7,1	6,9	6,3
Latvia	11,1	8,0	7,2
Viro	8,1	7,1	6,6
Venäjä	6,4	5,6	5,3

Lähde: Nordea, helmikuu 2006

### Investointien kasvu YIT:n markkina-alueella

	2005	2006	2007
Suomi	0,5	3,8	3,0
Ruotsi	9,6	6,9	4,5
Norja	10,1	3,6	0,3
Tanska	4,7	5,7	2,9
Liettua*	11,7	13,0	11,0
Latvia*	18,4	16,0	13,0
Viro*	8,4	10,0	9,0
Venäjä	17	15	12

\* yksityiset investoinnit

Lähde: Nordea, helmikuu 2006

YIT tarjoaa palveluja kiinteistö- ja rakennusalalle sekä teollisuuden ja tietoliikenneverkkojen markkinoille. Yhtiö toimii paikallisesti kaikissa Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä. Palveluja tarjotaan kotitalouksille, yrityksille ja yhteisöille. Markkinoilta kumpuavat mahdollisuudet ja haasteet riippuvat toiminta-alueen taloudellisesta tilanteesta, toimialojen kehityksestä sekä asiakkaiden tarpeissa tapahtuvista muutoksista.

#### Pohjois-Euroopassa hyvä taloustilanne

YIT:n liikevaihdosta 88 prosenttia muodostuu eräällä maailman poliittisesti ja taloudellisesti vakaimmalla alueella Pohjoismaissa ja noin seitsemän prosenttia Baltian maissa. Venäjän osuus oli vuonna 2005 neljä prosenttia.

Yleisen taloustilanteen odotetaan säilyvän hyvänä YIT:n markkina-alueella. Talouskasvu on Pohjois-Euroopassa nopeampaa kuin EU:ssa keskimäärin. Euroconstruct ja VTT arvioivat bruttokansantuotteen kasvavan vuosina 2006–2008 Pohjoismaissa 2,5–3 prosenttia, Baltian maissa 6,3–7 prosenttia ja Venäjällä 4,5–5,5 prosenttia.

Hyvä tulokehitys ja työllisyyden paraneminen kasvattavat kotitalouksien ostamien palvelujen määrää. Alhainen korkotasoa lisää investointeja ja asuntojen kysyntää.

#### Rakentaminen jatkuu vakaana

YIT:n liikevaihdosta 45 prosenttia syntyy Kiinteistötekniisten palvelujen toimialalla ja 42 prosenttia Rakentamispalveluissa. Rakentamisessa ja kiinteistötekniisissä palveluissa kysyntä riippuu pääosin rakennusinvestointien sekä kiinteistöjen korjaus- ja kunnossapitomarkkinoiden suhdannevaihteluista.

Euroconstruct arvioi, että vuosina 2006–2008 rakentamisen kasvu Pohjoismaissa hidastuu 2,6 prosentista vajaaseen yhteen prosenttiin. Samalla aikavälillä rakentaminen kasvaa VTT:n mukaan Venäjällä 7 prosenttia ja Baltiassa yli 10 prosenttia vuodessa.

Pohjoismaissa rakentaminen on kypsässä vaiheessa. Uudisrakentaminen lisää rakennuskantaa ja infrastruktuurin

pääomakantaa vain 1–2 prosenttia vuodessa. Kiinteistöjen ja teknisen infrastruktuurin korjaus- ja modernisointimarkkinat kasvavat. Nykyaikaisissa ratkaisuisa hyödynnetään aiempaa enemmän ja entistä monimutkaisempia teknisiä järjestelmiä.

Kiinteistöjen huollossa markkinat kehittyvät vakaasti Pohjoismaissa. Tulotason kasvu ja lisääntyvät laatuvaatimukset kasvattavat teknisen ylläpidon tarvetta myös Baltiassa ja Venäjällä. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus YIT:n liikevaihdosta on noin 38 prosenttia.

#### Teollisuus ja verkko-operaattorit ulkoistavat palveluja

Teollisuus- ja verkkopalvelut muodostavat YIT:n liikevaihdosta 13 prosenttia. Toimialan markkinatilanne riippuu teollisuuden ja tietoverkko-operaattoreiden investointisykleistä sekä kunnossapitotöiden ja asennustoiminnan ulkoistamisvauhdista.

Viennin ja teollisuustuotannon kasvu lisää teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta Pohjoismaissa. Verkkopalveluissa investoinnit ovat vähäisiä, mutta laajakaistaliittymien kysyntä on ollut voimakasta. Kireä kilpailutilanne ajaa verkko-operaattoreita tehostamaan toimintaansa, pelkistämään toimintarakenteita ulkoistuksin ja ostamaan asennustöitä ulkopuolisilta palveluntarjoajilta.

#### Palvelujen kysyntä kasvaa

Vakaa taloudellinen kehitys ja asenteiden muuttuminen lisäävät palvelujen kysyntää. Yritykset ja yhteisöt keskittyvät ydinosaamiseensa ja myös yksityishenkilöt ja ostavat enenevästi palveluja niihin erikoistuneilta tarjoajilta.

Kuluttajien palvelukysynnän kasvu avaa uusia mahdollisuuksia kehittää teknisiä lähipalveluita, kuten pieniä kiinteistötekniisiä töitä ja remontointeja. Asuntokysyntää tukevat Suomessa muuttoliike, kuluttajien luottamus ja maltillinen korkokehitys. Venäjällä, Liettuassa, Latviassa ja



Virossa asuntorakentamisen kasvu on erittäin voimakasta johtuen maiden talouksien kehitymisestä ja keskiluokan vaurastumisesta. Suomessa kuluttajien kasvavat vaatimukset lisäävät pien- ja omakotitalojen sekä vapaa-ajanviettopaikkojen kysyntää.

Julkishallinnolla on useissa YIT:n markkina-alueen maissa rahoitusongelmia. Työvoimaa on tarjolla aiempaa vähemmän. Kunnat ja kaupungit eivät tuota kaikkia palveluja itse vaan avaavat palvelujen tuotantoa kilpailulle. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden lisäksi kysyntää on erilaisille elinkaarivastuunalleille, ener-



giänsäästöratkaisuille, aluekehityshankkeille ja yhdyskuntarakentamiselle.

Yritykset hakevat kustannustehokkuutta ja tuottavuuden kasvua verkostoitumalla. Liiketoimintaa tukevia tehtäviä siirretään kumppaniyritysten hoidettavaksi. Palveluja ulkoistetaan mm. teollisuuden kunnossapidossa ja verkkojen asennuksissa.

### Markkinatilanteen seuranta ja ennakointi

Toimintaympäristön kehittyminen avaa YIT:lle kasvumahdollisuuksia kuluttajille ja julkisyhteisöille tarjottavissa palveluissa, teollisuuden ulkoistuksissa, kiinteistöjen hoidossa ja korjauksissa sekä Venäjän ja Baltian asuntomarkkinoilla.

YIT seuraa ja ennakoii markkinoiden rakenteen ja suhdannevaihteluiden kehitystä, jotta sekä myönteisiin että kielteisiin muutoksiin voidaan vaikuttaa ja reagoida ajoissa. Riskienhallinta on kiinteä osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä.

Vastuu riskien tunnistamisesta ja niihin varautumisesta on ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavilla yksiköillä, liiketoimintaryhmillä ja toimialoilla, joissa muutokset voidaan nopeimmin tunnistaa. Konsernijohtaja vastaa strategisista riskeistä sekä yrityskulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvistä riskeistä.

### Osaavasta työvoimasta kilpaillaan

YIT:n toiminta on luonteeltaan työvoimavaltaista. Konsernin palveluksessa on yli 21 000 henkilöä. Tulevaisuuden menestys riippuu paljolti osaavan työvoiman saatavuudesta organisaation kaikilla tasoilla.

Kasvun myötä uutta työvoimaa tarvitaan etenkin teknistä osaamista vaativissa huolto- ja asennustöissä. Henkilöstöä tarvitaan lisäksi korvaamaan eläkkeelle siirtyviä. Kehitys edellyttää myös jatkuvaa osaamisen kartoittamista ja täydentämistä.

Henkilöstösuunnittelu on osa konsernin ja sen toimialojen liiketoiminnan suunnittelua. Henkilöstön määrän ja osaamisen tarpeita arvioidaan strategisten tavoitteiden näkökulmasta ja niiden kehittämiseen panostetaan suunnitelmallisesti.

### Yritysjärjestelyt jatkuvat YIT:n toimialoilla

Liikevaihdon kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, edellyttää YIT:ltä orgaanisen kasvun lisäksi erilaisten yritysjärjestelyjen ja -kauppojen toteuttamista.

Kiinteistöteknisten palveluiden markkinoilla suurin osa toimijoista on pieniä yrityksiä. Suurimpienkin toimijoiden markkinaosuudet ovat YIT:n toimintamaissa vain hieman yli 10 prosenttia. Yrittäjien eläköityminen ja tuottavuuden parantamisen tavoittelu johtavat yritysten verkostoitumiseen, yhdistymisiin sekä yritysostoihin.

Verkkopalveluiden alalla operaattorien kova hintakilpailu aiheuttaa rakennepäijärjestelyjä. Verkko-operaattorit ulkoistavat asennuspalveluja sekä solmimalla pitkiä yhteistyösopimuksia että myymällä liiketoimintoja.

### Lisätietoja

Markkinanäkymät maittain hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 81–82.

Toimialojen markkinoista tarkemmin sivuilla 24–47.

Riskienhallinnasta sivuilla 62–63.

**Missio**

YIT rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmiselle.

**Toiminta-ajatus**

Autamme asiakastamme hyödyntämään teknistä elinympäristöä, investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointien arvon.

**YIT:n arvot****Paras palvelu**

- Laatumme voi luottaa
- Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut
- Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

**Jatkuva oppiminen**

- Ammattitaidot ja projektinhallinta ovat huippuluokkaa
- Kilpailukykyä yli rajojen
- Rakennamme hyvää elinympäristöä

**Toimiva yhteistyö**

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

**Hyvä tulos**

- Yrittäjyys on voimamme
- Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton
- Kannamme yhteiskuntavastuamme

Arvot ohjaavat johtamiskäytäntöä, päivittäistä toimintaa ja kehitystyötä. Arvot ovat pohjana jokaisen YIT:läisen vuosittain sovittaville avain-tuloksille.

# YHTENÄINEN TOIMINTAKULTTUURI

**Yhtenäistä toimintakulttuuria kehitetään kansainvälisesti**

YIT:n toiminta perustuu yhtiön missioon, toiminta-ajatukseen, strategiaan ja arvoihin. Toimintaamme ohjaavat lisäksi sidosryhmiemme ja yhteiskunnan muuttuvat tarpeet.

Konsernin kasvaessa ja kansainvälistyessä kiinnitetään huomiota yhtenäiseen toimintakulttuuriin. Liiketoiminnan, prosessien, tuotteiden ja palveluiden kehittäminen tapahtuu toimialoilla, liiketoimintaryhmissä ja yksiköissä. Menestymisen kannalta on keskeistä, että toimintakulttuuriin liittyviä asioita kehitetään yhdessä koko konsernin tasolla.

**Toimintakulttuurin kehittämisen avainkohdat**

- Johtamis- ja raportointijärjestelmän juurruttaminen kaikkiin liiketoimintoihin
- Konserniyhteistyön vahvistaminen toimittajaketjun hallinnassa, palvelukehityksessä ja käytännön toteutuksissa
- Osaamisen, konseptien ja parhaiden käytäntöjen siirtäminen yli maa- ja toimialarajojen
- YIT-brandin jatkuva kehittäminen kohti pitkäjänteisesti menestyvän palveluyrityksen tavoitemielikuvaa
- Palvelukulttuurin ja -asenteen sekä palveluosaamisen vahvistaminen
- Vastuullisen yritystoiminnan käytäntöjen juurruttaminen ja vahvistaminen



## VASTUULLINEN YRITYSTOIMINTA

### Hyvää tulosta reilulla pelillä

Vuonna 2005 määriteltiin konsernin eri toimialojen yhteistyönä YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet, jotka kattavat koko konsernin toiminnan. Tavoitteena on, että koko henkilöstö toteuttaa vastuullisen yritystoiminnan periaatteita toiminnassaan. Periaatteiden juurruttamiseksi osaksi päivittäistä toimintaa luodaan vastuullisen yritystoiminnan yhteiset toimintamallit, määritellään kehitystavoitteet sekä asetetaan tavoitetasot ja mittarit, joita seurataan.

Vastuullinen yritystoiminta koostuu kolmesta toisiaan tukevasta osa-alueesta: taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristövastuusta. Vastuullisesti toimiva yritys luo hyvinvointia asiakkailleen, henkilöstölleen, omistajilleen ja muille sidosryhmilleen ja kantaa vastuunsa ympäristöstä. YIT:n toiminta perustuu yhtiön missioon, toiminta-ajatuksen, strategiaan ja arvoihin. Lisäksi toiminnassa huomioidaan sidosryhmien ja yhteiskunnan muuttuvat tarpeet. Noudatamme kansainvälisiä, kansallisia ja paikallisia lakeja ja sopimuksia. Hallinnoinnissa noudatamme Corporate Governance -ohjeita, joista on kerrottu tarkemmin sivuilla 56–61.

### Vastuullisen yritystoiminnan motiivit YIT:ssä

- YIT:n missio on rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmiselle.
- YIT haluaa olla vastuullinen edelläkävijä kaikilla toimialoillaan ja kaikissa toimintamaissaan.
- Sijoittajat ovat kiinnostuneita YIT:n toiminnan vastuullisuudesta.
- Asiakkaat edellyttävät YIT:n noudattavan vastuullisen yritystoiminnan periaatteita.
- Viranomaiset seuraavat yritysten toiminnan vastuullisuutta.
- Kasvavassa ja kehittyvässä yrityksessä tarvitaan henkilöstön yhteisiä pelisääntöjä eri toimialoilla ja toimintamaissa.
- Taloudellisten, sosiaalisten ja ympäristöriskien hallinta merkitsee kustannusten hallintaa.
- Vastuullisuus on osa konsernin strategiaa ja brandin hallintaa.
- Vastuullinen toiminta nähdään YIT:ssä kilpailutekijänä.

### YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet

1. Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävä.
2. Vastuullisuus on osa päivittäistä liiketoimintaamme kaikilla tasoilla.
3. Vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia.





**Tavoitteemme on, että vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia kaikille sidosryhmillemme.**

#### Lisätietoja

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet kokonaisuudessaan löytyvät YIT:n Internet-sivulta

## YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet

### 1. periaate:

**Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävä**

#### Taloudellinen vastuu

- Vastuu taloudellisesta tuloksesta on YIT:n toiminnan peruseriaate. Yhtiön tavoitteena on kasvaa kannattavasti ja kehittää toimintaansa pitkäjänteisesti.
- Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu muodostavat YIT:ssä välittömän vuorovaikutussuhteen.
- Tavoitteemme on tehdä hyvää tulosta reilulla pelillä.

#### Ympäristövastuu

- Luonnon-, kulttuuri- ja elinympäristön kunnioittaminen on kiinteä osa perustehtäväämme.
- Kehitämme ratkaisujemme ja palvelujemme energiatehokkuutta.
- Käytämme luonnonvaroja ekotehokkaasti.
- Huomioimme tuotteidemme elinkaaren hallinnan. Käsittelemme syntyvät jätteet asianmukaisesti.
- Riskienhallinnalla pyrimme ehkäisemään ympäristövahinkojen syntymisen.

#### Sosiaalinen vastuu

- YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja.
- Päämääränämme on henkilöstön fyysinen ja henkinen hyvinvointi.
- Emme salli lainvastaista toimintaa kuten harmaan työvoiman, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä, kartelleja, kilpailun rajoittamista tai lahjontaa.
- Osallistumme yhteiskunnalliseen keskusteluun sekä kansallisiin ja toimialamme kehityshankkeisiin.
- YIT:n tarjoama kestitseminen on kohtuullista. Sponsoroinnissa noudatamme vastuullisuuden periaatteita.
- Kannamme vastuun tuotteistamme ja palveluistamme.

### 2. periaate:

**Vastuullisuus on osa päivittäistä liiketoimintaamme kaikilla tasoilla**

- Vastuun ottaminen toiminnan taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristövaikutuksista on pitkäjänteisen toimintamme lähtökohta.
- Tavoitteena on koko henkilöstömme sitoutuminen vastuulliseen yritystoimintaan.
- Ohjeistamme myös yhteistyökumppanimme toimimaan vastuullisen yritystoiminnan periaatteiden mukaisesti. Autamme asiakkaitamme valitsemaan kestäviä ratkaisuja.
- Toimintamme on läpinäkyvää.

### 3. periaate:

**Vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia**

- Tavoitteenamme on, että vastuullinen toimintamme on hyödyllistä kaikille sidosryhmillemme: henkilöstöllemme, asiakkaillemme, omistajillemme, materiaalien ja palveluiden toimittajille, yhteiskunnalle, paikallisyhteisöille sekä viestintävälineille.

## TALOUDELLINEN VASTUU

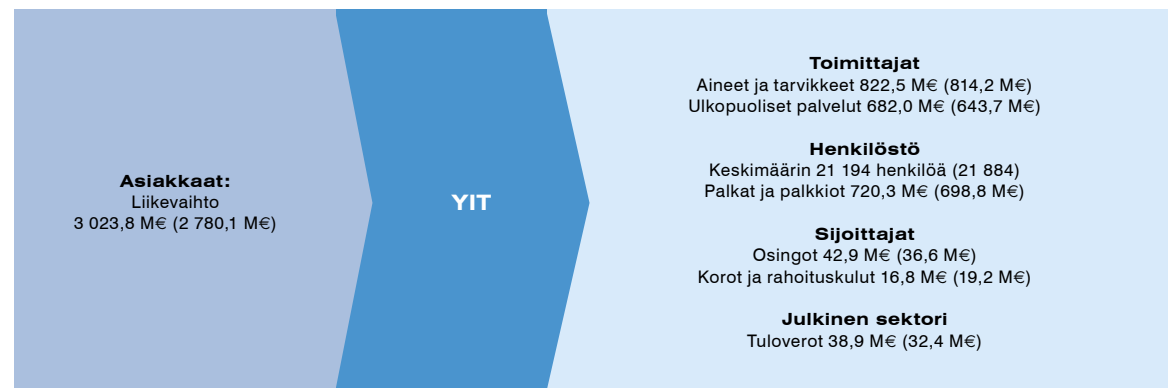
### Vuoden 2005 taloudellinen tulos oli kaikkien aikojen paras

Kannattava liiketoiminta vaikuttaa kaikkiin yhteistyökumppaneihimme: henkilöstöön, asiakkaisiin, alihankkijoihin ja sijoittajiin. Verojen kautta taloudellisella tuloksella on myös laajempia vaikutuksia yhteiskuntaan. Taloudellinen kannattavuus ja pitkäjänteinen kehittäminen ovat 94 vuotta toimineen YIT:n peruseriaatteita.

YIT:n liikevaihto oli 3 023,8 milj. euroa ja liikevoitto 227,7 milj. euroa vuonna 2005. Liikevaihto kasvoi vuosina 1994–2005 keskimäärin 18,4 prosenttia vuodessa.

YIT jatkaa kannattavan kasvun strategiaansa. Vuonna 2005 yhtiö tarkensi taloudellisia tavoitetasojaan. Liikevaihdon kasvun, sijoitetun pääoman tuoton ja osingonjakosuhteen tavoitetasoja vahvistettiin. Omavaraisuusasteen tavoitetaso säilytettiin ennallaan.

### Suorat taloudelliset vaikutukset



### Lisätietoja

YIT:n taloudelliset tunnusluvut sivuilla 72–74.

Taloudelliset tavoitetasot sivulla 9.



### Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo parantaa Itämeren tilaa

Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo valmistui syyskuussa 2005. Puhdistamo on vuosikymmenen tärkein Itämeren tilaa parantava ympäristöinvestointi. Se käsittelee yli 700 000 asukkaan jätevedet, joten nyt Pietarin viiden miljoonan asukkaan jätevesistä käsitellään noin 85 prosenttia. Laitoksen toiminta täyttää Itämeren suojelukomissio HELCOM:n suositukset.

Jätevesikuormituksen väheneminen parantaa Pietarin kaupungin lähivesien tilaa ja rantojen käyttöarvoa sekä kohentaa pidemmällä aikavälillä koko Suomenlahden ja Itämeren tilaa.

Projektin toteuttaminen ja rahoitus oli mittava kansainvälinen yhteistyöhanke. YIT, NCC, Skanska, Pohjoismaiden ympäristörahoitusyhtiö Nefco ja Pietarin vesilaitos Vodokanal perustivat hanketta varten projektiyhtiön. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat runsaat 190 miljoonaa euroa.

Pietarin lounainen jätevedenpuhdistamo oli ensimmäinen merkittävä Venäjällä toteutettu PPP-hanke (Public Private Partnership). PPP-mallilla yhdistettiin tehokkaasti yksityisiä ja julkisia resursseja ja osaamista. Lisäksi malli mahdollisti yksityisten investointien (rakennusyhtiöt, Nefco ja Vodokanal), lainojen (NIB, EBRD, EIB, Finnfund, Swedfund) ja avustusten (Suomen ja Ruotsin valtiot ja NDEP) yhdistämisen projektikonaisuuden rahoittamisessa.

Laitos valmistui sovitun budjetin ja aikataulun puitteissa 4,5 vuodessa hankesuunnittelun aloittamisesta.

## YMPÄRISTÖVASTUU

### Hyvän elinympäristön rakentamiseen sisältyy ympäristövastuu

Ympäristön kunnioittaminen kuuluu kiinteästi perustehtävämme hyvän elinympäristön rakentajana, kehittäjänä ja ylläpitäjänä. Ympäristöliiketoiminnalla pyrimme saamaan aikaan myönteisiä ympäristövaikutuksia ja oman toimintamme ympäristövaikutusten hallinnalla minimoimaan ympäristöhaittoja.

Rakentamisen merkittävin ympäristövaikutus on syntyvien rakenteiden energiankulutus. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tulee voimaan EU-jäsenmaissa vuoden 2006 loppuun mennessä. Direktiivin tavoitteena on vähentää hiilidioksidipäästöjä rakennusten energiatehokkuutta parantamalla. Parhaillaan selvitetään kokonaisenergiatehokkuuden laskentamenetelmää ja energiatehokkuuden indikaattoreita, energiatodistuksen käyttöä sekä lämmityskattiloiden ja ilmastointilaitteiden määräaikaistarkastusten toteuttamista. YIT on ollut mukana Suomen energiatehokkuuden laskentamenetelmää valmisteleavassa työryhmässä.

### Myönteisiä vaikutuksia ympäristöliiketoiminnalla

#### Kiinteistötekniikalla energiatehokkuutta

Kiinteistön tai teollisuuslaitoksen energiatehokkuutta kehittämällä voidaan pienentää ylläpitokustannuksia, vähentää ympäristöä kuormittavia hiilidioksidipäästöjä sekä pidentää talo- ja tuotantoteknisten järjestelmien käyttöikä.

YIT:n tarjoama energiapalvelukokonaisuus koostuu energia-analyysi-, energiatehokkuus-, energianhallinta- ja energianhankintapalveluista. Energia-analyysipalveluiden avulla kartoitetaan energiankäytön nykytila ja säästöpotentiaali. Energiatehokkuusdirektiivin tullessa voimaan direktiivin mukaiset energiatodistukset kuuluvat YIT:n palveluvalikoimaan.

Energiatehokkuuspalveluiden tavoitteena on energian ominaiskulutuksen pienentäminen sekä energiatehokkuuden jatkuva seuraaminen ja huomioiminen hankinnoissa. Energian säästämiseksi tarvittavat investoinnit voidaan rahoittaa ja toteuttaa esimerkiksi ESCO- tai EPC-malleilla. Malleissa investointi rahoitetaan syntyvillä energiakustannussäästöillä. ESCO-sopimuksia on tehty useiden kuntien, kaupunkien, sairaanhoitopiirien ja teollisuuslaitosten kanssa. ESCO-toiminta on osa Suomen kansallista energiansäästöohjelmaa.

### Energiatehokkuus säästää ympäristöä ja kustannuksia

Esimerkiksi OP-ryhmän kiinteistöön Helsingissä tehtiin energiakatselmus, jonka perusteella järjeistettiin taloteknisten järjestelmien käyttöä. Energiakustannukset ja kiinteistön vedenkulutus vähenivät merkittävästi ja samalla sisäilmaolosuhteet paranivat.

Kanta-Hämeen keskussairaala toteuttaa energiansäästö-hankkeen rakennuttamalla lämmöntalteenottojärjestelmän ESCO-mallilla, jossa YIT vastaa hankkeen toteutuksesta ja rahoituksen järjestämisestä. Investointi maksetaan takaisin saatavilla energiansäästöillä.

Peder Lykke -koulussa Kööpenhaminassa optimoitiin sähkön, lämmön ja ilmastointijärjestelmien käyttöä. Koulussa on pystytty vähentämään energiakustannuksia vaihtamalla tehonlähde ja käyttämällä lämmitysjärjestelmien ohjauksessa esimerkiksi liiketunnistimia. Sisäilman laadusta tai lämpötilasta ei kuitenkaan tarvinnut tinkiä.

Skallerup Klit on yksi Tanskan suurimmista lomakeskuksista kylpylöineen ja liikuntasaleineen. Lomakeskuksen kävijämäärä on noussut, mutta uusien valvonta- ja energiahuoltojärjestelmien ansiosta kokonaisenergiankulutus on laskenut.

### Elinkaarimalleissa pitkäjänteisiä säästöjä

Elinkaarimalleissa YIT on valmis ottamaan vastuun hankkeen elinkaaren aikana syntyvistä kustannuksista ja ympäristöväi-



kutuksista esimerkiksi 5–25 vuodeksi. YIT vastaa investoinnin suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta sekä järjestää tarvittaessa käytön aikaiset palvelut ja hankkeen rahoituksen. Elinkaarimallin etuna on, että hankkeen kannattavuutta, hyötyjä ja riskejä tarkastellaan jo alkuvaiheessa koko elinkaaren pituudelta. Elinkaarikustannuksissa huomioidaan investointi-, käyttö-, ylläpito- ja hävittämiskustannukset.

Ilmatieteenlaitoksen ja Merentutkimuslaitoksen Dynamicum-kiinteistöissä Helsingissä kiinteistöautomaatiojärjestelmän huolto- ja ylläpitosopimus on voimassa vuoteen 2010 saakka.

Espoon Kuninkaantien lukiossa ja Keski-Espoon liikunta- ja uimahallissa YIT:llä on 25 vuoden elinkaarivastuu kiinteistötekniikasta sekä lämmön, sähkön ja veden kulutuksesta.

YIT:n oma toimitalo Vantaan Vapaalaan toteutetaan elinkaarivastuumallilla. Tavoitteena on samalla kehittää elinkaarivastuuprosessi tehokkaammaksi ja asiakkaille lisää arvoa tuottavaksi.

### Oman toiminnan ympäristöhaittoja minimoidaan

#### Ympäristösertifikaatit ohjaavat toimintaa

Oman toiminnan ympäristövaikutuksia hallitaan ympäristöjärjestelmien ja toimintajärjestelmien avulla. ISO 14001 -ympäristösertifikaatit kattavat YIT Building Systemsin ja YIT Industrian toiminnan kaikissa maissa. Työmaiden maamassojen kuljetuksia pyritään minimoimaan käyttämällä massoja esimerkiksi maisemointiin paikan päällä tai lähellä sijaitsevilla kohteissa.

YIT on Suomen suurin yksityinen teiden kunnossapitäjä. Tienhoidossa optimoidaan käytettävän suolan määrää keliolosuhteiden mukaan pyrkien samalla välttämään maaperän turhaa suolaantumista.

#### Riskienhallinta keskeistä ympäristötyössä

Konsernissa noudatetaan EU-direktiivin määräyksiä sähkö- ja elektroniikkalaiteromun erottelusta ja käsittelystä.

Ongelmajätteet, kuten akut, paristot, öljyt, jäähdytysnesteet ja haitallisia aineita sisältävät kaapelit toimitetaan ongelmajätteiden käsittelyyn.

Teollisuuden palveluja tarjoavissa liiketoimintaryhmissä jokaiselle toimipisteelle asetetaan ympäristötavoite vuoden 2006 loppuun mennessä. Erityistä huomiota kiinnitetään ympäristö- ja turvallisuusriskien hallintaan. Riskikartoitus tehdään kaikissa teollisuushankkeissa selvittämällä henkilöturvallisuuteen, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyviä riskejä.

Kaikissa kiinteistötekniisiä ja teollisuuden palveluja tarjoavissa yksiköissä Suomessa työntekijöillä on käytössään EHS-taskutieto, joka sisältää yksityiskohtaisia käytännön ohjeita ympäristö-, terveys- ja turvallisuusasioista. Opas on jaettu myös kaikille näiden yksiköiden yhteistyökumppaneille Suomessa.

Vuoden 2006 alussa konsernin kaikilla suomalaisilla työntekijöillä oli voimassaoleva työturvallisuuskortti, joka sisältää laatu- ja ympäristökoulutuksen.



**Peder Lykke -koulussa Kööpenhaminassa on pystytty vähentämään energiakustannuksia merkittävästi tinkimättä silti sisäilman laadusta tai lämpötilasta.**

### Henkilöstötutkimuksen tulos kaikkien aikojen paras

Konsernissa tehdään vuosittain koko henkilöstön kattava henkilöstötutkimus, jossa kartoitetaan työilmapiiriä ja -tyytyväisyyttä. Tulokset käsitellään yksiköissä ja niiden perusteella kehitetään toimintaa.

Vuonna 2005 henkilöstötutkimukseen vastasi 11 651 henkeä eli 54 prosenttia (2004: 47 %) koko konsernin henkilöstöstä. Tuloksena oli vastausten kaikkien aikojen korkein keskiarvo 3,61 (3,49) asteikolla 1–5.

Toimihenkilöt antoivat hieman korkeampia vastauksia kuin työntekijät. Myös työntekijöiden arvostuksissa tapahtui selvä parannus, ja vastausten keskiarvo oli 3,47 (3,33). Tutkituista osa-alueista eniten oli parantunut ilmapiiri. Tutkimus osoittaa kuitenkin eroja eri yksiköiden välillä. Kehittämisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota eri henkilöstöryhmien ja yksiköiden välisten erojen tasapainottamiseen.

## SOSIAALINEN VASTUU

### YIT:n palveluksessa on 21 300 henkilöä

YIT:n liiketoiminta on henkilötyövaltaista. Vuoden 2005 lopussa YIT:n palveluksessa oli 21 289 ihmistä. Heistä 11 159 työskenteli Suomessa, 4 143 Ruotsissa, 2 485 Norjassa, 1 103 Tanskassa, 1 492 Virossa, Latviassa ja Liettuassa sekä 907 Venäjällä.

### Tulosjohtaminen suunnitelmallisena työvälineenä

Konsernin johtamistapa on tulosjohtaminen. Tulosjohtamisen avaintulostavoitteet määritellään vuosittain yhtiön arvojen perusteella. Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan jokaisen henkilökohtaiset tavoitteet ja seurataan niiden toteutumista. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen käy kaksi kertaa vuodessa tulos- ja kehityskeskustelun oman esimiehensä kanssa.

Tulospalkkioilla suunnataan toimintaa konsernin avaintulosten saavuttamiseen, palkitaan hyvistä suorituksista ja lisätään henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Palkkioiden suuruus riippuu yhtiön ja yksikön tuloksen ohella henkilökohtaisten avaintulostavoitteiden toteutumisesta sekä yhteistyössä syntyneistä tuloksista.

Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot. Noin 180 johto- ja avainhenkilölle on myönnetty YIT:n osakkeiden optio-oikeuksia.

### Monipuolisia vaikutusmahdollisuuksia

Henkilöstön vaikutusmahdollisuudet yhtiön toimintaan ja toimintatapoihin ovat yksi motivoinnin ja sitoutumisen kanava. Järjestelmällisiä osallistumismahdollisuuksia syntyy tulos- ja kehityskeskusteluissa, yhteistoimintaneuvottelukunnissa sekä muiden palautekäytäntöjen kautta. Aloitteellisuuteen kannustetaan aloitekampanjoin ja toiminnan kehittämiseen johtaneista aloitteista maksetaan rahallisia palkkioita.

Toiminnan kehittämiseksi ja vuorovaikutuksen tehostamiseksi liiketoimintaryhmien johtoryhmissä on henkilöstön hallintoedustus.

YIT:n toimialat ovat perinteisesti miesvaltaisia. Vuonna 2005 henkilöstöstä 91 prosenttia oli miehiä ja 9 prosenttia naisia. Konsernin tasa-arvosuunnitelman mukaisesti edistetään eri ryhmien tasavertaista kohtelua uralla etenemisessä ja palkkauksessa sekä koulutusmahdollisuuksien tarjoamisessa. Tavoitteena on ehkäistä työpaikkakiusaamista sekä sukupuoleen, ikään ja syntyperään perustuvaa häirintää ja syrjintää.

### Jatkuva oppiminen on yksi YIT:n arvoista

Ammattitaidon kehittäminen on jokaisen YIT:läisen oikeus ja velvollisuus. Kehittymismahdollisuuksia tarjotaan mm. yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, ammattitutkintokoulutuksilla sekä jatko-opiskeluun kannustamalla.

YIT Rakentamispalvelut on asettanut tavoitteekseen, että kaikki toimialan työntekijät Suomessa suorittavat ammattitutkintokoulutuksen vuoteen 2010 mennessä. Tutkintoa varten vaaditaan kolme vuotta työkokemusta sekä teoriaosuuden, työnäytteiden ja työturvallisuuskortin suorittaminen. Vuonna 2005 Rakentamispalveluiden työntekijöistä 25 prosenttia oli suorittanut koulutuksen.

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

### Terveys ja turvallisuus hyvinvoinnin perustana

Toimialojemme työtehtävissä fyysisten turvallisuustekijöiden huomiointi on ensisijaisen tärkeää. Työturvallisuuden lähtökohdana YIT:ssä on, että jokainen tapaturma ja terveyttä vaarantava tekijä on estettävissä. Työtapaturmia pyritään vähentämään varmistamalla työympäristön turvallisuus sekä panostamalla turvallisuuskoulutukseen.

Konsernin kaikki työntekijät Suomessa suorittavat työturvallisuuskortin. Vuoden 2007 alusta myös YIT Rakennuksen aliurakoitsijoiden työntekijöiltä edellytetään voimassa olevaa työturvallisuuskorttia Suomessa. Työturvallisuuskortti on vaatimuksena kulkulupien myöntämiselle.

Kaikilla konsernissa Suomessa tulitöitä tekeville on tulityökortti. Lisäksi kaikilla toimialoilla järjestetään työkohtaisia turvallisuuskoulutuksia.

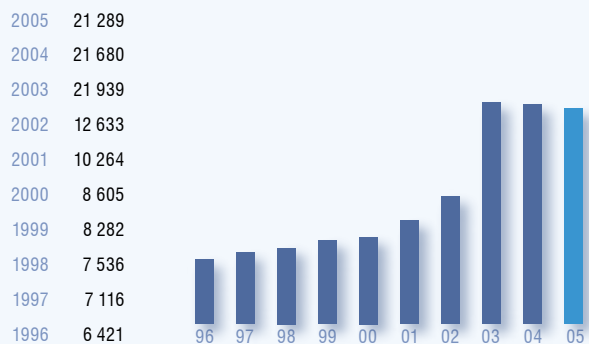
Rakennustyömaille on asetettu turvallisuustasot, joiden toteutumista seurataan järjestelmällisesti. Talonrakennustöiden turvallisuuden seuraamiseen käytetään alan yhteisiä TR-mittareita ja maarakennustöissä MVR-mittareita. Vuonna 2005 työmaiden keskimääräinen turvallisuustaso oli 94 prosenttia (2004: 93 %). Kiinteistötekniikan turvallisuustasomittausten tulokset paranivat selvästi edellisvuodesta, ja turvallisuustaso oli 88 prosenttia (78 %).

Työterveyshuoltopalveluiden tehtävänä on vahvistaa henkilöstön työkykyä ja hyvinvointia. Työkykyä ylläpitävällä toiminnalla pyritään lisäksi ennaltaehkäisemään työtapaturmia ja erityisesti tuki- ja liikuntaelinten sairauksia. Työterveyshuolto on järjestetty YIT:ssä maittain ja henkilöstön terveydentilaa seurataan paikallisesti.

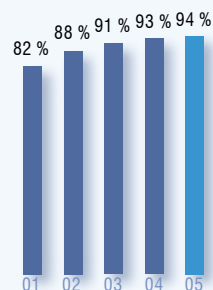
### Tunnuslukuja henkilöstöstä

	2005	2004
Henkilöstömäärä keskimäärin	21 327	21 884
Henkilöstömäärä vuoden lopussa	21 289	21 680
Suomessa	11 159	11 540
Ruotsissa	4 143	4 236
Norjassa	2 485	2 507
Tanskassa	1 103	1 136
Virossa, Latviassa ja Liettuassa	1 492	1 151
Venäjällä	907	1 110
Palkat ja palkkiot	720 M€	699 M€
Eläkekulut	86 M€	90 M€

Henkilöstö vuoden lopussa 1996–2005



Rakennustyömaiden turvallisuustaso Suomessa 2001–2005



### Hyvinvointi lisää henkilöstön pysyvyyttä

YIT:ssä arvostetaan pitkiä työsuhteita, jotka mahdollistavat pitkäjänteisen toiminnan ja työntekijöiden yksilöllisten kehittymistavoitteiden toteuttamisen. Vuonna 2005 työsuhteen keskimääräinen pituus oli Suomessa 14 vuotta.

Konsernin henkilöstön keski-ikä vuonna 2005 oli 44 vuotta. Suurten ikäluokkien siirtyminen eläkkeelle on lähivuosien haaste myös YIT:llä. Ikärakenne vaihtelee yksiköittäin ja joidenkin alojen ammattilaisten keski-ikä on varsin korkea.

Ennen aikaista eläkkeelle jäämistä pyritään ehkäisemään parantamalla työkykyä työterveyshuollon avulla, työturvallisuuden kehittämisellä sekä erilaisilla työkykyä edistävillä kursseilla, kuntoutuksilla ja vapaa-ajantoiminnalla. Henkistä hyvinvointia kehitetään mielekkäillä työkokonaisuuksilla, esimiestyöllä ja yhteishenkeä kasvattavilla tilaisuuksilla. Joustavat tehtävä- ja työaika-järjestelyt sekä osa-aikaeläkevaihtoehdot ovat keinoja työssääoloajan pidentämiseen.

### Nuorten osaajien rekrytointiin panostetaan

Tulevaisuudessa kilpailu osaavista työntekijöistä kiristyy. Eläkkeelle siirtyvien määrän kasvaessa yhtiössä panostetaan nuorten osaajien rekrytointiin. Työnantajakuva kehitetään, henkilöstön viihtyvyyteen panostetaan ja palkkaus ja muut työsuhteen ehdot pidetään kilpailukykyisinä, jotta osaajat olisivat jatkossakin kiinnostuneita YIT:stä. Työnantajamielikuvaa seurataan mm. opiskelijamielikuvatutkimuksilla.

Yhteistyö oppilaitosten kanssa käsittää esimerkiksi kummi-luokkia, opinnäytetöitä ja työharjoittelujaksoja. Yhteistyötä pyritään entisestään tiivistämään. Harjoittelija- ja kesätyöntekijämäärien lisäämiseen on asetettu tavoitteita toimialoit-tain.



Ammatillinen koulutus ja työ kansainvälisessä yrityksessä kiinnostavat yhä useampia nuoria.

### Laadun kehitys on vastuuta asiakkaitamme kohtaan

Tuotevastuulla tähtäämme paremman elinympäristön luomiseen ja lisäarvon tuottamiseen asiakkaillemme. Konsernin strategian mukainen kuluttajapalvelujen ja pitkien palvelusopimusten lisääminen edellyttää tuotteiden ja palveluiden laadun jatkuvaa kehittämistä.

YIT Building Systemsin, YIT Rakennuksen Suomen toiminnan, YIT Environmentin, YIT Vatten & Miljöteknikin, YIT Ehituksen, YIT Kaustan, YIT Industrian sekä Botnia Mill Servicen toimintaprosessit on sertifioitu ISO 9001 -laatustandardin mukaisesti.

Rakentamispalveluissa työn virheettomuus luovutushetkellä on nostettu keskeiseksi kehityskohteeksi. Toimialan uusitun asukas- ja ammattiasiakkaiden palautejärjestelmän mukaan työn laatu luovutushetkellä on parantunut.

Asukkaiden mielipiteitä kuunnellaan aluerakentamisessa entistä enemmän. YIT on osallistunut vuonna 2005 oppivan kaupunkisuunnittelun OPUS-hankkeeseen. Hank-



YIT:n strategiaan kuuluu tuotteiden ja palveluiden laadun jatkuva parantaminen.

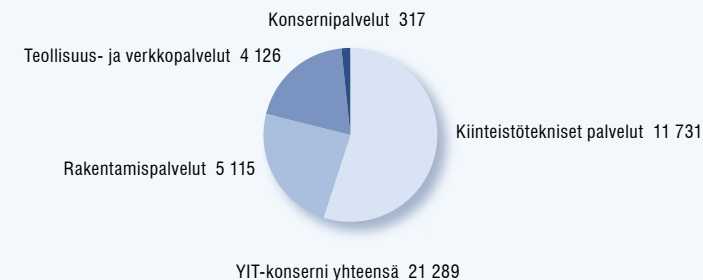
keen tavoitteena on toimia käytäntöä ja teoriaa yhdistävänä sillanrakentajana, jonka avulla asuinympäristön ja kaupunkisuunnittelun eri osapuolet voivat kohdata toisensa nykyistä tuloksellisemmin. Hanketta koordinoivat Teknillinen korkeakoulu ja Väestöliitto.

Teollisuus- ja verkkopalveluissa laadun kehityksen tavoitteena on prosessien ja laitteiden käyttövarmuuden, käytettävyyden ja koko-

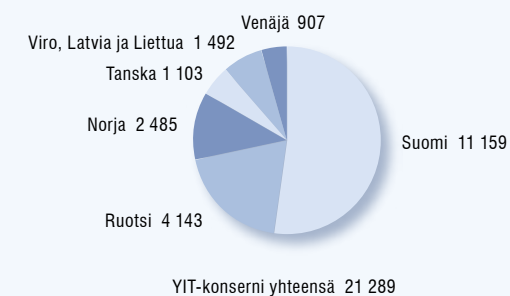
naistehokkuuden parantaminen. Euroopan EFQM-laadunvalvontakriteerien (European Foundation for Quality Management) mukaista itsearviointia tehdään organisaation kaikilla tasoilla. Teollisuuden palveluissa tehtiin yli 250 kehitysehdotusta, joista suurin osa liittyi asiakkaiden prosesseihin. Esimerkiksi elintarviketeollisuudessa on pystytty vähentämään hukkapaloja tuotannossa.

Konsernin kaikissa ammatillisissa koulutuksissa painotetaan jatkuvaa laadun parantamista asiakastytyväisyyden keskeisenä tekijänä.

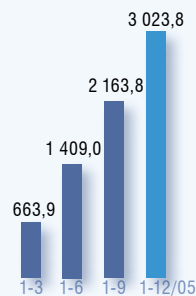
Henkilöstö toimialoittain 31.12.2005



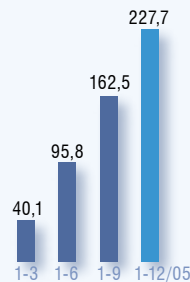
Henkilöstö maittain 31.12.2005



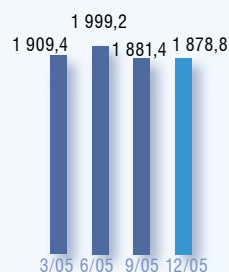
Liikevaihdon kehitys, M€



Liikevoiton kehitys, M€



Tilaukannan kehitys, M€



## TASEEN TIIVISTELMÄ, M€

	2005	2004
Pysyvät vastaavat	344,2	347,0
Vaihto-omaisuus	685,2	629,4
Rahoitusomaisuus	658,7	539,8
Oma pääoma	563,5	445,4
Pakolliset varaukset	57,5	59,9
Korolliset velat	335,0	395,5
Korottomat velat	732,1	615,4
Taseen loppusumma	1 688,1	1 516,2

## VUOSI 2005 LYHYESTI

Vahva tuloskehitys jatkui  
vuonna 2005

Vuoden 2005 aikana YIT:n liikevaihto ja tulos ennen veroja nousivat kaikkien aikojen korkeimpiin arvoihinsa. YIT-konsernin vuoden 2005 liikevaihto kasvoi orgaanisesti 9 prosenttia ja nousi 3 023,8 milj. euroon. Liikevoitto oli 227,7 milj. euroa ja liikevoittoprosentti 7,5. Tulos ennen veroja oli 53 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 214,8 milj. euroon. Konsernin tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 3 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 878,8 milj. euroon.

## Näkymät vuodelle 2006

Markkinatilanne jatkuu vakaana. Taloudelliset tutkimuslaitokset arvioivat Pohjoismaiden kansantalouksien kehittyvän vuosina 2006 ja 2007 vakaasti 2–3 prosentin vauhdilla eli noin prosenttiyksikön EU:n kasvu nopeammin. Venäjä ja Norja hyötyvät öljyn korkeista hinnoista. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan talouksien kasvuvauhti on noin kaksinkertainen Pohjoismaihin verrattuna. Eurokorot nousevat maltillisesti. Positiivinen tulokehitys ja työllisyyden paraneminen vahvistavat kotitalouksien luottamusta. Suomessa ennätyksellisen suuri maan sisäinen muuttoliike lisää asuntojen tarvetta, ja asuntokauppa jatkuu vilkkaana. Asuntojen vahva kysyntä Venäjällä mahdollistaa asuntotuotannon laajentamisen myös pitkällä aikavälillä. Viennin ja teollisuustuotannon kasvu lisäävät teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta Pohjoismaissa.

Arvioimme, että vuoden 2006 tulos ennen veroja muodostuu viimevuotista paremmaksi.

## Avainluvut

	2005	2004
Liikevaihto, M€	3 023,8	2 780,1
Liikevoitto, M€	227,7	157,4
Tilikauden voitto, M€	156,9	100,5
Liikevoittoprosentti, %	7,5 %	5,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	26,4 %	19,1 %
Oman pääoman tuotto, %	31,1 %	24,3 %
Omavaraisuusaste, %	36,3 %	31,0 %
Velkaantumisaste, %	45,1 %	80,7 %
Tulos/osake, €	2,52	1,62
Oma pääoma/osake, €	8,97	7,20
Osinko/osake, €	1,10*)	0,70
Osakkeenomistajia 31.12.	9 368	7 456
Osakekurssi 31.12., €	36,13	18,36
Osakkeen arvo 31.12., M€	2 254,4	1 125,3
Taseen loppusumma 31.12., M€	1 688,1	1 516,2
Tilauskanta 31.12., M€	1 878,8	1 823,4
Henkilöstö 31.12.	21 289	21 680

\*) Hallituksen ehdotus

**Kaikki toimialat kasvoivat kannattavasti**

Kaikkien toimialojen liikevoitto ja kannattavuus paranivat vuonna 2005. Kiinteistöteknisissä palveluissa keskityttiin kannattavuuden parantamiseen. Toimialan liikevoitto nousi tyydyttävään 4,1 prosenttiin liikevaihdosta. Rakentamispalveluiden tulos oli kaikkien toiminta-alueiden osalta erinomainen. Liikevoitto oli 11,0 prosenttia liikevaihdosta. Suomessa asun-

tojen kysyntä jatkui hyvänä ja myös muu rakentaminen oli vilkasta. Asuntotuotantoa Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa kasvatettiin ripeästi. Teollisuus- ja verkkopalveluissa kapasiteetin korkea käyttöaste ja kehittynyt toiminnanohjaus toivat hyvän tuloksen. Liikevoittoprosentti oli 9,8.

**Kiinteistötekniset palvelut** tarjoaa LVI-, sähkö-, valaistus-, automaatio- ja turvateknisiin järjestelmiin sekä kiinteistöverkkoihin liittyviä suunnittelu-, asennus- ja kunnossapitopalveluja, rakennusten teknisten järjestelmien ylläpitoa sekä kiinteistöjohtamispalveluja. Toiminta-alueena ovat Pohjoismaat, Liettua, Latvia, Viro ja Venäjä.

Liikevaihto: 1 398,4 M€  
Liikevoitto: 56,8 M€  
Henkilöstömäärä: 11 731

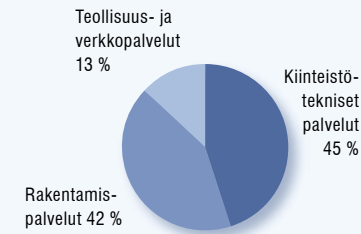
**Rakentamispalvelut** kattaa asumisen, toimitilojen ja teollisuustilojen uudis- ja korjausrakentamisen sekä infrastruktuuriin liittyvät rakentamis- ja ylläpito palvelut. YIT tarjoaa rakentamispalveluja Suomessa, Liettuassa, Latviassa, Virossa ja Venäjällä.

Liikevaihto: 1 298,3 M€  
Liikevoitto: 143,1 M€  
Henkilöstömäärä: 5 115

**Teollisuus- ja verkkopalvelut** tarjoaa teollisuudelle tuotantolaitosten kunnossapitopalveluja sekä investointipalveluja putkistoihin ja säiliöihin sekä sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin. Kaikkialla Suomessa tarjotaan tietoliikenneverkkojen suunnittelua, asentamista ja ylläpitoa.

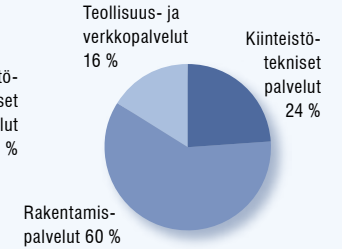
Liikevaihto: 398,8 M€  
Liikevoitto: 39,1 M€  
Henkilöstömäärä: 4 126

Liikevaihto toimialoittain, %



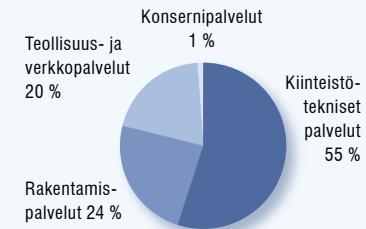
Liikevaihto yhteensä 3 023,8 M€

Liikevoitto toimialoittain 2005, %



Liikevoitto yhteensä 227,7 M€

Henkilöstö toimialoittain, %

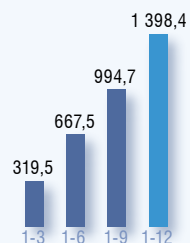


Yhteensä 21 289

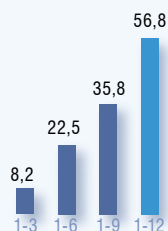
**Lisätietoja**

Kymmenen vuoden tunnusluvut sivuilla 72–74.  
Keskeisimmät tiedotteet vuonna 2005 sivulla 50.  
Toimialakohtaisia lukuja sivuilla 77 ja 95–96.

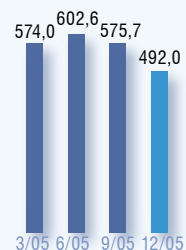
Liikevaihdon kehitys, M€



Liikevoiton kehitys, M€



Tilaukannan kehitys, M€



## TASEEN TIIVISTELMÄ, M€

	2005	2004
Pysyvät vastaavat	229,3	230,8
Vaihto-omaisuus	49,8	55,3
Rahoitusomaisuus	402,4	382,5
Oma pääoma	129,9	97,8
Pakolliset varaukset	20,5	19,1
Korolliset velat	152,6	160,0
Korottomat velat	378,5	391,7
Taseen loppusumma	681,5	668,6

## KANNATTAVUUS PARANI KIINTEISTÖTEKNISISSÄ PALVELUISSA

Kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto vuonna 2005 kasvoi 6 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 1 398,4 milj. euroa. Toimialalla keskityttiin erityisesti kannattavuuden vahvistamiseen. Liikevoitto kasvoi 67 prosenttia nouden 56,8 milj. euroon. Liikevoittoprosentti parani tyydyttävään 4,1 prosenttiin. Toimialalle tyypillisesti palvelujen kysyntä oli vilkkainta vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Kannattavuuskehitys jatkui hyvänä ja liikevoittoprosentti oli neljännellä vuosineljänneksellä 5,2 prosenttia.

Osana kannattavuuden parantamista toimialalla oli painopisteenä huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 60 prosenttia.

Projektien tarkempi valikoiminen kannattavuuden parantamiseksi ja huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen johtivat tilaukannan laskuun edellisvuotisesta. Tilaukanta oli vuoden lopussa 492,0 milj. euroa.

## Näkymät vuodelle 2006

Kiinteistötekniisten palveluiden näkymät vuodelle 2006 ovat suotuisat. Markkinoiden ennustetaan kasvavan seuraavien vuosien aikana sekä rakentamisessa että kunnossapidossa. Uudisrakentaminen jatkuu vakaana ja teknisten järjestelmien kysyntä sekä energianhallinnan merkitys ja kunnossapito-palveluiden tarve kasvavat.

YIT:n strategisena painopisteenä Kiinteistötekniisissä palveluissa on kannattavuuden parantaminen edelleen vuonna 2006. Liiketoimintaa kasvatetaan täydentämällä palveluvalikoimia maittain ja lisäämällä huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa.

## Avainluvut

	2005	2004
Liikevaihto, M€	1 398,4	1 321,2
- Huollon ja kunnossapidon osuus, %	60 %	56 %
Liikevoitto, M€	56,8	34,1
- % liikevaihdosta	4,1 %	2,6 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	22,0 %	-
Tilaukanta 31.12., M€	492,0	557,8
Henkilöstö 31.12.	11 731	12 194



### Toiminta kehittyi vakaasti kaikissa maissa

Kiinteistötekniisten palvelujen markkinatilanne oli vuonna 2005 hyvä ja toiminta kehittyi vakaasti kaikissa YIT:n toimintamaissa. Liikevaihdosta 38 prosenttia tuli Ruotsista, 22 prosenttia Norjasta ja 9 prosenttia Tanskasta, 28 prosenttia Suomesta ja 3 prosenttia Baltian maista ja Venäjältä.

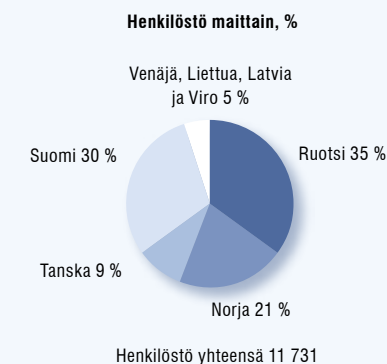
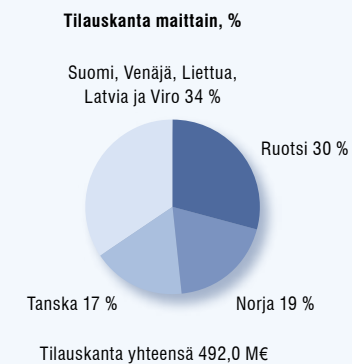
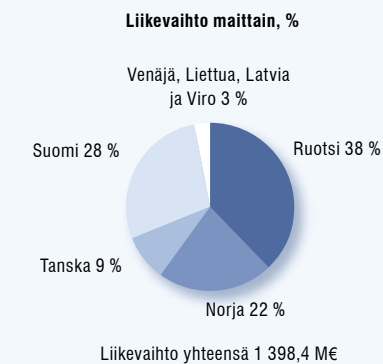
Rakennusmarkkinat piristyivät Ruotsissa ja Tanskassa pitkän hiljaisen kauden jälkeen. Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa rakentaminen jatkui vilkkaana ja talotekniikan uusinvestointien markkinatilanne parani. Norjassa erityisesti julkinen rakentaminen oli hyvällä tasolla koko maassa. Kysyntä teollisuudessa pysyi vakaana. Laivateollisuuden kysyntä jatkui hyvänä erityisesti Tanskassa.

	Ruotsi	Norja	Tanska	Suomi	Venäjä, Liettua, Latvia ja Viro
<b>Liikevaihto, M€</b>	538,3	305,6	124,3	396,4	38,7
2004	506,5	281,2	116,6	429,3	*)
<b>Tilaukanta, M€</b>	143,3	95,1	85,9	167,7	*)
2004	163,2	61,7	119,1	213,8	*)
<b>Henkilöstömäärä</b>	4 130	2 485	1 103	3 424	589
2004	4 225	2 507	1 136	3 864	462

\*) Venäjän, Liettuan, Latvian ja Viron liiketoiminnot sisältyvät samaan kokonaisuuteen Suomen toimintojen kanssa.

Kiinteistöjen saneeraukset ja modernisoinnit lisääntyivät kaikissa maissa. Huolto- ja kunnossapitomarkkinat kasvoivat erityisesti teknisten järjestelmien lisääntymisen ja monipuolistumisen sekä palvelujen ulkoistusten seurauksena.

Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus lisääntyi Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus oli Ruotsissa 52 prosenttia, Norjassa 75 prosenttia, Tanskassa 58 prosenttia ja Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä 60 prosenttia.





**YIT:n omien toimitalojen rakentamisessa hyödynnetään koko konsernin osaamista.**

### Laajoja hankkeita toteutetaan toimialojen yhteistyönä

YIT:n toimialojen osaamista yhdistämällä voidaan tarjota palveluja

tehokkaasti suurien ja monitahoisten hankkeiden toteuttamiseksi.

Kiinteistötekniset palvelut -toimiala tekee yhteistyötä Rakentamispalveluiden kanssa asuntorakentamisessa sekä Suomessa että Venäjällä. Suomessa yhteistoimituksia toteutetaan myös korjausrakentamishankkeissa sekä kuntien ja kaupunkien palvelutuotannon ulkoistuksissa.

Vuonna 2005 toimialojen osaamista yhdistäviä hankkeita olivat mm. YIT:n omat toimitilat, joita rakennettiin eri puolille Suomea, kauppakeskushankkeet Liettuan Kaunasissa ja Klaipedassa sekä Ruotsissa putkistotoimitukset ja -asennukset Göteborgin Ryaverket-voimalaitukseen.

### Yrityskauppoja vuonna 2005

Virossa YIT hankki omistukseensa sähköurakointi- ja huoltotoimintaa harjoittavan A/S Emicon enemmistöosakkuuden.

Norjassa YIT osti Nortelco System-Teknikkin. Kauppa takaa YIT:lle johtavan aseman maan audiovisuaalisten järjestelmien ja videokonferenssipalvelujen tarjoajana.

### Muutoksia toimialan rakenteessa vuonna 2006

Vuoden 2006 alussa teollisuuden sähkö-, automaatio- ja LVI-toimintoja siirrettiin Suomessa YIT Kiinteistötekniikka Oy:stä Teollisuus- ja verkkopalvelut toimialaan. Siirrettyjen liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2005 oli 58,9 milj. euroa.

Kiinteistötekniisten palveluiden Baltian maiden ja Venäjän liiketoimintoista muodostettiin itsenäinen maaryhmä vuoden 2006 alusta alkaen. Liiketoiminnot sisältyivät aikaisemmin samaan kokonaisuuteen Suomen toimintojen kanssa. Liettuan, Latvian, Viron ja Venäjän liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2005 oli 38,7 milj. euroa.

## POHJOISMAINEN MARKKINAJOHTAJA KIINTEISTÖTEKNISISSÄ PALVELUISSA

**YIT on Pohjoismaissa markkinajohtaja kiinteistöteknisissä palveluissa. Kiinteistötekniikan ydin-toimintaan kuuluvat laajasti LVI-, sähkö-, kylmä-, turva- ja automaatiojärjestelmien sekä audiovisuaalisten, paloturvallisuus- ja kulunvalvontaratkaisujen suunnittelu, toteutus ja ylläpito. Lisäksi tarjotaan energian käytön tehokkuuteen liittyviä palveluja, rakennusteknistä ylläpitoa sekä kiinteistöjohtamispalveluja.**

Toimialan markkina-alueita ovat Pohjoismaat, Viro, Latvia, Liettua ja Venäjä. Palvelutarjonta ja liiketoiminnan laajuus vaihtelevat maittain. Ruotsissa ja Norjassa palvelutarjontaan kuuluvat kiinteistötekniisten palveluiden lisäksi prosessiteollisuuden putkistot. Norjassa ja Tanskassa, Baltiassa ja Venäjällä palveluja tarjotaan myös tietoverkkoihin. Suomessa teollisuuden ja tietoverkkojen palveluja tarjoaa Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimiala. Tanskassa ja Latviassa YIT:n erityisvahvuutena on laivasähköistysosaaminen.

YIT:n vahvuuksia kiinteistötekniisissä palveluissa ovat laaja toimipaikkaverkko ja ratkaisujen hallinta kiinteistöjen koko elinkaaren ajan suunnittelusta, asennukseen ja huoltoon.

### Toimialan kannattavuus on parantunut tasaisesti

Lähivuosina Kiinteistötekniisissä palveluissa on edelleen painopisteenä kannattavuuden parantaminen. Liiketoiminnan kannattavuutta lisätään kasvattamalla pitkien palvelusopimusten suhteellista osuutta sekä muuta huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa.

Talotekniisissä hankkeissa painotetaan koko arvoketjun kattavia ns. Design & Build -toimituksia. Näissä asiakas määrittelee hankkeen lähtökohdat ja YIT vastaa kiinteistötekniisten ratkaisujen suunnittelusta ja toteutuksesta ja tarvittaessa myös ylläpitopalveluista. Lisäksi tavoitteena on

hyödyntää erityistekniikkaan, kuten energiansäästöön, turvallisuuteen ja kulunvalvontaan sekä audiovisuaalisiin järjestelmiin, liittyvää osaamista aiempaa enemmän.

### Kasvua tavoitellaan täydentämällä palveluvalikoimia

YIT:n strategiana on täydentää kiinteistötekniikan palveluvalikoimia kattaviksi kaikissa toimintamaissa. Norjassa ja Tanskassa kasvumahdollisuuksia on etenkin lämpö-, vesi- ja viemäriputkistoissa. Virossa ja Latviassa markkinaosuuden kasvua tavoitellaan kaikkien kiinteistötekniisten järjestelmien alueilla. Liiketoimintaa kasvatetaan sekä omaa toimintaa laajentamalla sekä yritysostojen kautta.

Kasvumahdollisuuksia tarjoutuu myös kiinteistöjen hallinnoinnissa, kun kunnat ja kaupungit ulkoistavat palvelutuotantoaan.

Suomessa toimintaa kasvatetaan kehittämällä uusia teknisiä lähipalveluja kuluttajille. Palveluja tarjotaan asuminen laatuun parantamiseen. Asuintalojen peruskorjauksiin kehitetään uusia ratkaisuja. Tavoitteena on kasvaa merkittäväksi kuluttajapalvelujen tuottajaksi.

### Kiinteistötekniikan markkinat kasvavat

Pohjoismaissa taloustilanne kehittyi vakaasti. Liettuassa, Latviassa, Virossa ja Venäjällä kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Korjausrakentaminen ja modernisoinnit kasvavat vakaasti. Kiinteistötekniikan markkinoiden ennustetaan kasvavan seuraavien vuosien aikana sekä rakentamisessa että kunnossapidossa.

### Teknologian lisääntyminen kasvattaa kysyntää

Kiinteistöissä hyödynnettävän teknologian määrä kasvaa Pohjois-Euroopan maissa. Pohjoismaissa teknisiä järjestelmiä uusitaan vanhoissa rakennuksissa. Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Venäjällä korkealaatuisten teknisten järjestelmien kysyntä kasvaa maiden hyvän talouskehityksen ansiosta. Perinteisten taloteknisten järjestelmien lisäksi turvallisuus- ja viestintäratkaisujen kysyntä kasvaa. Tarvittavan teknologian monimutkaistuminen lisää talotekniikan osuutta rakentamiskustannuksissa.

Talotekniikan lisääntyminen lisää teknisten kunnossapito- ja huolto- ja kunnossapitopalveluiden tarvetta. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden markkinoita vahvistaa myös yleinen palvelujen kysynnän lisääntyminen. Julkishallinnossa ja teollisuudessa ulkoistetaan kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa ulkopuolisten palveluntarjoajien hoidettavaksi. Kunnossapitopalveluiden laatuvaatimukset lisääntyvät. Etenkin julkishallinnossa on kiinnostusta elinkaaritoteutuksiin, joiden avulla voidaan säästää mm. energiakustannuksissa.

### Toiminnan tehostaminen tavoitteena kehittämistyössä

Liiketoiminnan kehittämisessä tavoitteena on kannattavuuden parantaminen. Toiminnan tehokkuutta lisätään yhtenäistämällä liiketoimintaprosesseja, karsimalla kiinteitä kustannuksia ja hakemalla synergiaetuja hankintatoimessa. Henkilöstön osaamista kehitetään jatkuvasti. Erityisenä painopisteenä on työympäristön turvallisuuden parantaminen.

Liiketoimintaprosesseja harmonisoidaan kaikkien toimintamaiden kesken. Tavoitteena on jatkossa hyödyntää yhteistä toiminnanohjausjärjestelmää toimintatapojen yhdenmukaistamiseksi.

Huoltotoiminnassa käytetään mobiilia järjestelmää töiden välittämiseen, seurantaan ja raportointiin. Järjestelmän avulla voidaan seurata reaaliaikaisesti töiden tilaa, käytettyjä työtunteja, materiaaleja ja huoltoautojen sijaintitietoja. Järjestelmä tehostaa toimintaa prosessin kaikissa vaiheissa tuoden säästöjä ja systemaattisuutta koko tuotantoketjuun.

Kiinteistötekniikan toimituksissa osaamista lisätään kokonaisvaltaisissa järjestelmien suunnittelun ja asennuksen kattavissa Design & Build -hankkeissa.



### Investoinnilla voidaan säästää energiaa

Vuoden 2006 aikana EU:ssa astuu voimaan Kioton ilmastopimuksen mukainen energiatehokkuusdirektiivi, joka edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuustodistuksia. Uusi sääntely sekä energian hinnannousu ovat vauhdittaneet elinkaarivastuumallien kehittämistä ja lisänneet kiinnostusta kiinteistöjen energiatehokkuutta parantavista järjestelmistä kohtaan.

Elinkaarivastuuhankkeissa YIT ottaa vastuun sekä hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta että sen elinkaaren aikana syntyvistä kustannuksista esimerkiksi 15–30 vuodeksi. Elinkaarivastuuhankkeeseen voi sisältyä energiansäästösopimus, jonka myötä investoinnit ja huoltokustannukset tulevat maksetuksi saavutetuilla energiasäästöillä.

Muita YIT:n tarjoamia energiapalveluita ovat energianhankintojen suojaaminen hinnanvaihteluilta, kohteen energiankäytön kokonaisvaltainen analysointi sekä energiankäyttöä tehostavat ja kulutuksen hallintaan liittyvät palvelut.

Kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten energiatehokkuutta kehittämällä voidaan pienentää ylläpitokustannuksia, vähentää ympäristöä kuormittavia hiilidioksidipäästöjä sekä pidentää talo- ja tuotantoteknisten järjestelmien elinikää.



Kiinteistötekniisten palveluiden asiakkaita ovat kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät, kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät, rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkisyhteisöt sekä kauppa ja teollisuus.

## KIINTEISTÖTEKNISTEN PALVELUIDEN TOIMITUKSIA VUONNA 2005

### Talotekniset kokonaisratkaisut

Taloteknisinä järjestelmiä ovat lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköjärjestelmät, kylmätekniset toteutukset, kulunvalvonta-, paloturvallisuus-, rikosilmoitus-, tietoliikenne- ja antennijärjestelmät sekä niitä ohjaavat automaatiojärjestelmät, joiden avulla järjestelmät voidaan integroida kustannustehokkaasti ja optimaalisesti toimivaksi kokonaisuudeksi.

Turvateknisiin palveluihin kuuluvat sprinkleri- ja palohälytysjärjestelmät, sähköiset turvapalvelut, kuten kulunvalvonta-, videovalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmät, sekä pelastussuunnitelmat.

Taloteknisiin kokonaisratkaisuihin sisältyy useiden eri järjestelmien suunnittelu ja toteutus. Palveluja tarjotaan suunnittelun ja asennuksen sisältävinä Design & Build -toteutuksina sekä asennuspalveluina.

Ruotsissa YIT sai Akademiska Husilta vaativan tilauksen nanotutkimuksessa tarvittavien puhdistilojen rakentamisesta Lundin teknologiseen instituuttiin. Toimitus kattaa järjestelmien rakentamisen ja asennuksen sekä toimintojen käynnistämisen. Turvateknisissä palveluissa YIT vastaa Ruotsissa mm. Forsmarkin ydinvoimalan kulunvalvontajärjestelmien suunnittelusta ja asennuksesta.

YIT:llä on hallien ja areenoiden tekniikassa vaadittavaa erityisosaamista. Venäjällä saatiin talotekniisten järjestelmien suunnittelun ja asennuksen kattava tilaus Tsherepovetsin jääkiekkoareenaan. Toimitukseen kuuluvat putkistot, ilmanvaihto-, jäähdytys-, sähköistys-, automaatiojärjestelmät sekä kylmäteknikka. Aikaisemmin areenoiden talotekniikkaa on toteutettu Venäjällä Pietarin Sports Palaaceen sekä Jaroslavl Lin Lokomotiv-areenaan.

Norjassa YIT toimitti talotekniset järjestelmät Seabrokersille Vecto Aibelin toimistorakennukseen Stavangerissa sekä Vital Forsikringin toimistorakennukseen Trondheimissä. Toimituksissa hyödynnetään sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmät integroivaa ClimaCeil-ratkaisua. Tanskassa YIT toimii Riemann & Co:n tehdashankkeen kehittäjänä ja vastaa eri toimijoiden yhteistyön koordinoinnista. Tehtaaseen toimitetaan talotekninen kokonaisratkaisu, joka sisältää ilmanvaihto-, lämmitys-, vesi- ja viemärinti-, sähkö-, automaatio- ja tietoverkkojärjestelmät.

Suomessa toimitetaan talotekniset järjestelmät YIT:n Vantaalle rakentamaan DHL Business Park -logistiikka-keskukseen. Toimituksen erityisvaatimuksina ovat vaativa lämpötilanhallinta sekä ympärivuorokautinen toimivuus, jota hallinnoidaan automaation avulla.

Suuri käyttäjämäärä vaatii paljon Laurea-ammattikorkeakoulun ilmanvaihdolta.



### Kiinteistöjen tekninen huolto ja ylläpito

Kiinteistötekniikan kunnossapito perustuu laitteille laadittuun ennakkohuolto-ohjelmaan. Tavoitteena on vähentää toimintahäiriöitä ja estää vikojen syntyminen, jolloin laitteistojen käyttöikä pitenee ja kiinteistön olosuhteet voidaan pitää halutunlaisina. Kunnan ja arvon säilyttäminen palvelevat sekä kiinteistön käyttäjiä että omistajia.

Kiinteistöjen teknisen huollon sopimuksia on Ruotsissa tehty erityisesti sairaaloiden kanssa. Locum AB:n kanssa allekirjoitettiin kuusivuotiset huoltosopimukset kolmen sairaalan teknisten järjestelmien ylläpidosta, huollosta ja kunnossapidosta Tukholmassa. YIT:llä on voimassaolevat huoltosopimukset myös Karoliinisen yliopistosairaalan ja Göteborgissa sijaitsevan Östra Sjukhusetin kanssa.

Suomessa Keskon kanssa solmittiin kiinteistöjen huollon yhteistyö- ja palvelusopimus, joka kattaa noin 1,5 miljoonaa neliometriä 400 kohteessa. Palveluihin kuuluvat kiinteistöjen ylläpito, tekninen huolto, kunnossapito, energianhallinta ja kiinteistöpalvelujen johtaminen. Vuonna 2001 alkanut sopimus jatkuu nyt vuoteen 2008 asti. Veritaksen kanssa jatkettiin yhteistyötä sopimalla kahden toimistokiinteistön palvelujen hallinnoinnista sekä kiinteistöjen hoidosta ja huollosta. Palveluihin sisältyy myös takuu energiankulutuksesta.

Norjassa Vanderlande Industriesin kanssa jatkettiin sopimusta matkatavaroiden käsittelyjärjestelmien ylläpidosta, huollosta ja kunnossapidosta Oslon Gardemoen lentokentällä.

Venäjällä on tehty pitkäaikaista yhteistyötä Ikean sekä Rolf-autoliikkeen kanssa. YIT vastaa Ikean kolmen myymälän kunnossapitopalveluista Chimkissä ja Moskovassa. Vuonna 2005 Ikean kanssa allekirjoitettiin Chimkissä sopimus myös koskien ostoskeskuksen taloteknisten järjestelmien kunnossapitoa. Rolfin kanssa sovittiin toisen myymälän teknisten järjestelmien huollosta sekä ulkotilojen puhtaanapidosta Chimkissä.

### Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtamiseen kuuluvat tiloissa tarjottavien palvelujen hallinnointi ja kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta huolehtiminen. Tarjontaan kuuluvat myös isännöinti- ja rakennuttamispalvelut. YIT palvelee myös sijoittajia kiinteistösijoitusten hallinnassa.

Kiinteistöjohtamisessa YIT:llä on Ruotsissa Nordisk Rentingin kanssa kehysopimus. Vuonna 2005 yhtiöt solmivat kiinteistöjohtamissopimuksen Tukholmassa sijaitsevien kiinteistöjen osalta. Norjassa YIT:llä on pitkäaikainen kiinteistöjohtamissopimus Pareto AS:n kanssa. YIT vastaa 40 000 m<sup>2</sup> laajuisten kiinteistöjen teknisten järjestelmien kunnossapidosta, ja sitä kautta myös kiinteistösijoituksen arvon säilyttämisestä.



Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjällä kiertää yhteensä n. 3 500 YIT:n huoltoautoa. Kuvassa huoltoteknikko Yngvar Markali Norjasta.

Karoliinisen yliopistosairaalan käyttökeskuksessa Ruotsin Solnassa valvotaan järjestelmien toimivuutta vuorokauden ympäri.





**Oslon Gardemoen-lentokentällä matkatavarankäsittelyn läpi kulkee tunnissa 9 000 kolia. YIT vastaa järjestelmän toiminnasta ja kunnossapidosta.**

**Koldingissa Tanskassa toimitettiin sähkö- ja valvontajärjestelmät liike-elämän koulutuslaitokseen.**



### Tietoverkkopalvelut

Kiinteistöjen tietoverkkopalveluihin kuuluvat kiinteistöverkkojen asennukset ja kunnossapito. Kiinteistöverkkojen lisäksi Norjassa, Tanskassa, Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Venäjällä tarjotaan palveluja myös muihin tietoverkkoihin.

Pitkäaikaisia palvelusopimuksia jatkettiin Suomessa Telia Soneran ja Tanskassa Glud & Marstrandin kanssa. Yhteistyö TeliaSonera Finlandin kanssa on jatkunut kuuden vuoden ajan. Uuden sopimuksen puitteissa YIT vastaa yhteensä noin 500 000 m<sup>2</sup> laajuisten kiinteistöjen isännöinnistä ja käyttäjäpalveluista sekä kiinteistöjen ylläpidosta. Tanskassa Glud & Marstrand jatkoi vuodesta 1996 asti voimassa ollutta sopimustaan viidellä vuodella. Palveluun sisältyvät kiinteistöjohtaminen sekä taloteknisten järjestelmien valvonta ja kunnossapito Odensessa sijaitsevassa elintarvikepakkauskasvaimistavassa tehtaassa.

TeliaSoneran kanssa solmittiin sopimuksia Ruotsissa ja Latviassa. Ruotsissa tehtiin kaksivuotinen sopimus koskien 4 500 kilometriä pitkän optisen kuituverkon, Nordic Ringin, huoltoa ja kunnossapitoa. Latviassa YIT sai TeliaSoneralta kuitukaapeleiden ja tukiasemien kunnossapidon hoidettavakseen.

YIT valittiin Latviassa myös liettualaisen teleoperaattori BITE:n yhteistyökumppaniksi tukiasemien ja televerkon asennustöissä. YIT vastaa BITE:n verkon asennuksista myös Liettuassa.

Norjassa on vuodesta 2001 alkaen tehty pittsburgilaisen Carnegie Mellon Universityn kanssa kehitysyhteistyötä, jonka tavoitteena on ollut hyödyntää ilmanvaihtokanavia langattoman kiinteistöverkon ratkaisuisissa. Vuonna 2005 solmittiin sopimus, jonka myötä YIT:llä on Pohjois-Euroopassa yksinoikeus soveltaa kehitettyjä patenteja osana taloteknisiä ratkaisuja.

### Palvelut teollisuuden prosesseihin

Teollisuuslaitoksiin ja laivoihin toteutetaan etenkin sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtosennuksia. Ruotsissa ja Norjassa tarjontaan kuuluvat myös prosessiteollisuuden putkistot.

Ruotsissa YIT sai Götaverken Miljö AB:ltä tilauksen sähkö- ja valvontajärjestelmien kokonaistoimituksesta uuteen savukaasun puhdistuslaitteistoon Sysavin jätevoima-lämpölaitoksessa Malmössä.

Tanskassa jatkettiin yhteistyötä Arla Foods AMBA:n kanssa mm. sopimalla sähköteknisistä toimituksista hankkeeseen, jossa meijeriä ja pakkaustiloja laajennetaan ja hallintorakennusta uudistetaan.



Venttiilien testauksessa Danfossin tehtaalla Tanskassa hyödynnetään YIT:n toimittamaa välineistöä ja tiedonkeruujärjestelmiä.

### Energiapalvelut

YIT:n tarjoamiin energiapalveluihin kuuluvat kiinteistön energiankäytön kokonaisvaltainen analysointi, energiankäyttöä tehostavat ratkaisut, energian kulutuksen hallintaan liittyvät palvelut sekä energianhankintojen suojaaminen hinnanvaihteluilta.

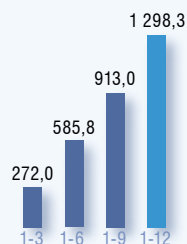
Energiapalveluja toteutettiin Tanskassa mm. Skallerup Klitin -lomakeskukseen ja Kööpenhaminassa Peder Lykke -kouluun. Koulun tiloissa pyrittiin energiankäytön optimointiin asentamalla liikkeen ja ilmanlaadun tunnistimia, joiden avulla sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä käytetään ainoastaan silloin, kun tiloissa on ihmisiä.

Suomessa toteutettiin Motiva-energiakatselmus mm. OP-ryhmän omistamaan toimisto- ja liikekiinteistöön. Energiakatselmusten perusteella voidaan parantaa taloteknisten järjestelmien käyttöä siten, että energiakustannukset ja vedenkulutus laskevat.

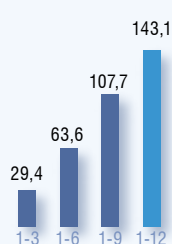
Turun Intelligaten ensimmäinen toimistorakennus myytiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolalle. Seitsenkerroksisen rakennuksen tilat vuokrataan käyttäjille.



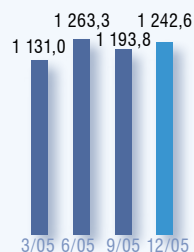
Liikevaihdon kehitys, M€



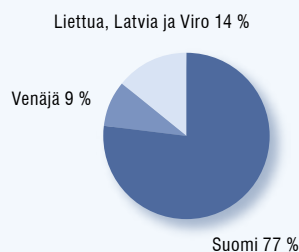
Liikevoiton kehitys, M€



Tilaukannan kehitys, M€



Liikevaihto maittain, %



TASEEN TIIVISTELMÄ, M€

	2005	2004
Pysyvät vastaavat	25,6	27,6
Vaihto-omaisuus	618,5	563,4
Rahoitusomaisuus	324,9	213,5
Oma pääoma	307,9	257,3
Pakolliset varaukset	31,2	35,0
Korolliset velat	298,3	254,6
Korottomat velat	331,6	257,6
Taseen loppusumma	969,0	804,5

## RAKENTAMISPALVELUIDEN TULOS OLI ERINOMAINEN KAIKILLA TOIMINTA-ALUEILLA

Rakentamispalveluiden liikevaihto vuonna 2005 kasvoi 13 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 1 298,3 milj. euroa. Kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 3 prosenttia. Liikevaihdosta 77 prosenttia syntyi Suomessa, 9 prosenttia Venäjällä ja 14 prosenttia Liettuassa, Latviassa ja Virossa.

Liikevoitto kasvoi 40 prosenttia ja nousi 143,1 milj. euroon. Liikevoittoprosentti parani 11,0 prosenttiin. Tulouttamaton tilauskanta oli 17 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 1 242,6 milj. euroon.

Rakentamispalveluiden kysyntä ja tulos oli kaikkien toiminta-alueiden osalta erinomainen. Asuntojen kysyntä säilyi hyvänä kaikissa maissa ja myös muu rakentaminen oli vilkasta. Vapaiden tilojen runsaasta määrästä huolimatta Suomessa käynnistyi uusia toimitilahankkeita. Kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi hyvänä. Maa- ja vesirakentamisessa sekä vesihuolto- ja ympäristörakentamisessa markkinatilanne säilyi hyvänä.

### Näkymät vuodelle 2006

Rakentamispalveluiden markkinatilanteen arvioidaan jatkuvan vuonna 2006 hyvänä toiminnan kaikilla alueilla.

Asuntojen hyvän kysynnän ennakoidaan jatkuvan YIT:n koko markkina-alueella. Suomessa asuntojen tarvetta lisää ennätyksellisen suuri maan sisäinen muuttoliike. Venäjällä asuntojen vahva kysyntä mahdollistaa asuntotuotannon laajentamisen myös pitkällä aikavälillä.

Toimintaympäristöjen rakentamisessa kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä pysyy korkeana. Suomessa toimitilojen kysyntä kasvaa lievästi. Korjausrakentaminen kasvaa tasaisesti ja erityisesti taloyhtiöiden linjasaneeraukset, julkisivukorjaukset ja muut osakorjaukset lisääntyvät.

Maa- ja vesirakentamisessa markkinatilanne vaihtelee työläjeittain. Isojen väylähankkeiden käynnistyminen on epävarmaa, mutta esimerkiksi kalliorakentamisessa kysyntä säilyi hyvänä.

### Avainluvut

	2005	2004
Liikevaihto, M€	1 298,3	1 147,2
- Huollon ja kunnossapidon osuus, %	3 %	6 %
Liikevoitto, M€	143,1	102,2
- % liikevaihdosta	11,0 %	8,9 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	25,8 %	-
Tilaukanta 31.12., M€	1 242,6	1 066,4
Henkilöstö 31.12.	5 115	5 102



## Asuntorakentaminen 2005 (2004), kpl

	Suomi			Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
	Vapaaarahoitteiset	Valtion rahoittamat, vuokra-asunnot ja kilpailu-urakat	Yhteensä		
Myytyjä	3 094 (2 311)	- (-)	3 094 (2 311)	1 535 (722)	848 (414)
Aloitettuja	2 993 (2 515)	328 (202)	3 321 (2 717)	2 263 (3 173)	1 111 (700)
Rakenteilla vuoden lopussa	3 417 (2 826)	153 (158)	3 570 (2 984)	5 350 (3 539)	1 530 (615)
Valmistui	2 577 (2 908)	158 (266)	2 735 (3 174)	466 (225)	237 (341)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	110 (189)	- (-)	110 (189)	1 (13)	0 (1)

YIT:n rakentamien asuntojen myyntihinta oli vuonna 2005 Venäjällä ja Baltian maissa keskimäärin vajaan kolmanneksen Suomessa myytyjen vapaaarahoitteisten asuntojen hinnasta.

### Asuntorakentaminen jatkui vilkkaana

Vapaaarahoitteisten asuntojen kysyntä jatkui Suomessa hyvänä pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Sekä aloitettujen että myytyjen asuntojen määrät olivat vuonna 2005 selvästi edellisvuotista suurempia. YIT aloitti Suomessa 2 993 vapaaarahoitteisen asunnon rakentamisen ja myi 3 094 asuntoa.

Venäjän ja Baltian maiden markkinoilla asuntojen kysyntä jatkui vahvana. Asuntorakentamista kasvatettiin strategian mukaisesti. Vuoden aikana aloitettiin 3 374 asunnon rakentaminen. Myytyjen asuntojen määrä oli vuonna 2005 yli kaksinkertainen edellisvuoteen verrattuna. Vuoden 2005 huhtikuussa YIT Rakennus Oy vahvisti asemaansa Moskovan asuntomarkkinoilla perustamalla yhteisyritys ZAO YIT CityStroin paikallisten henkilöosakkaiden kanssa. Aikaisemmin YIT on rakentanut asuntoja Venäjällä Pietarissa sekä Moskovan ympäristössä (Oblastissa).

### Tonttivarantoa vahvistettiin

Perustajaurakointimuotoinen asuntorakentaminen edellyttää hyvää tonttivarantoa. Maanhallinnassa YIT on panostanut tonttivarannon varmistamiseen kasvualueilla sekä varannon nopeaan kiertoon. Pääoman käyttöä on tehostettu mm. tekemällä pitkäaikaisia aluekehittämissopimuksia maanomistajien, julkisyhteisöjen ja yksityisten yritysten kanssa.

Venäjällä tonttihankintoja voidaan toteuttaa myös siten, että osa rakennusoikeudesta maksetaan kaupungeille luovuttamalla valmistuvia asuntoja.

Suomessa merkittäviä aluekehityssopimuksia solmittiin Tampereen Lielahdessa ja Turun Raunistulassa. Helsingissä hyväksyttiin vuonna 2005 Konepajan ensimmäisen noin 50 000 krs-m2 laajuisen alueen asemakaava. Yhteensä alueelle toteutetaan 6–7 vuoden aikana noin 1 400 asuntoa. Helsingin Lauttasaassa hyväksyttiin Merenkulkuoppilaitoksen alueen asemakaava ja Espoossa Tillinmäen alueen pienentalokaava. Tärkeitä tonttihankintoja pääkaupunkiseudulla olivat mm. Aurinkolahden ja Kannelmäen alueet Helsingissä sekä Tyrskyvuoren ja Leppävaaran alueet Espoossa. Hämeenlinnasta hankittiin rakennusoikeutta Sairionrannan alueelta ja Nurmijärveltä Klaukkalan keskustasta. Rakennustyöt alkavat kaikilla näillä alueilla vuoden 2006 aikana.

Venäjällä merkittävimpiä tonttihankintoja olivat Pietarissa kaupungin huutokaupassa voitettu Karpovka-joen rannalla sijaitseva tontti sekä Moskovan alueella tontit Korolevin, Noginskin ja Pushkinon kaupungeista.

Virossa vahvistettiin edelleen tonttivarantoa Tallinnassa ja Pärnussa sekä hankittiin ensimmäiset tontit Tartosta. Liettuaissa Vilnassa hankittiin alue, johon on mahdollista toteuttaa vaihteittain yhteensä noin 350 asuntoa. Lisäksi ostettiin ensimmäinen tontti Klaipedasta.



## Tonttien kierto ja tonttivaranto 2005 (2004)

Tonttihankinnat, 1 000 krs-m2	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Asuntotontit	200 (195)	465 (257)	74 (162)
Toimitilatontit	25 (27)	26 (-)	33 (-)
Yhteensä	225 (222)	491 (257)	107 (162)
Tontti-hankintojen arvo, M€	71,3 (76,0)	29,0 (9,6)	17,7 (11,5)

### Tonttien käyttöönotto, 1 000 krs-m2

Asuntotontit	268 (223)	176 (265)	94 (51)
Toimitilatontit	56 (67)	- (-)	- (-)
Yhteensä	324 (290)	176 (265)	94 (51)

### Tonttivaranto vuoden lopussa, Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m2

Asuntotontit	1 733 (1 367)	587 (286)	215 (254)
Toimitilatontit	676 (852)	26 (-)	33 (-)
Yhteensä	2 409 (2 219)	613 (286)	248 (254)
Tonttivarantoon sidottu pääoma, M€	268,9 (278,1)	32,5 (11,6)	24,7 (11,4)

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorolla tulevat rakennettaviksi.



### Perustajaurakoinnissa urakoitsija vastaa koko ketjusta

YIT panostaa korkean jalostusasteen palveluihin. Tavoitteena on olla mukana hankkeiden toteutuksen kaikissa vaiheissa.

**Perustajaurakoinnissa** YIT hankkii tontin, suunnittelee kohteen asiakkaan tarpeiden mukaisesti ja toteuttaa rakennuksen. Lisäksi YIT huolehtii asuntojen myynnistä kuluttajille tai toimintaympäristökohteen myynnistä kiinteistösijoittajalle ja tilojen vuokrauksesta käyttäjille. Tarvittaessa huolehditaan myös tila- ja ylläpitopalveluista.

**Elinkaarimallissa** YIT vastaa suunnittelun ja toteutuksen lisäksi kohteen ylläpidosta ja sen elinkaaren aikana syntyvistä kustannuksista, kuten energiakuluista, ylläpitomenoista ja käytön aikaisista määräaikaiskorjauksista sovitun ajanjakson ajan.

**Design & Build -hankkeissa** lähtökohtana on asiakkaan toimeksianto. YIT vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvaltaisesti.

**Kilpailurakentamisessa** rakennuttaja suunnittelee hankkeen, pyytää tarjouksia ja valitsee urakoitsijat kokonaisuuden tai eri osa-alueiden toteuttajiksi kiinteään hintaan.

### Vapaa-ajanviettokehteisiin uusia konsepteja

Tuotteita ja palveluja kehitetään ihmisten muuttuvat tarpeet huomioiden. Vapaa-ajan laatua nostetaan aktiviteettien ja palvelujen avulla. YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa vapaa-ajankohteiden kehittämisessä ja rakentamisessa.

Vuonna 2005 rakentaminen oli käynnissä jo Ylläksellä. Vuosina 2006 ja 2007 rakennustyöt käynnistetään Tahkolla, Himoksella ja Saariselällä.

## SUOMEN SUURIN RAKENNUSLIIKE

**Rakentamispalvelut-toimiala kattaa asumisen, toimitilojen ja teollisuustilojen uudis- ja korjausrakentamisen sekä infrastruktuuriin liittyvät rakentamis- ja ylläpitopalvelut Suomessa, Venäjällä Liettuassa, Latviassa ja Virossa. Vesi- ja ympäristötekniikan palveluja tarjotaan Pohjois-Euroopassa ja eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa. Suomessa YIT on maan suurin rakennusliike.**

YIT:n vahvuuksia rakentajana on maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin sekä jälki-markkinointiin ja ylläpitoon ulottuvan palveluketjun hallinta. Rakentamispalvelut on kehittynyt vahvasti viime vuosina. Asuntorakentamista on kasvatettu voimakkaasti Venäjällä ja Baltian maissa. Suomessa YIT on asuntojen tuottajana markkinajohtaja. Myös muu rakentaminen on jatkunut vilkkaana. Korjausrakentaminen ja infrastruktuurin kunnossapito ovat kasvaneet tasaisesti.

### Kasvua Venäjän ja Baltian asuntorakentamisesta ja uusista liiketoiminta-alueista

YIT:n strategiana on kasvattaa asuntorakentamista erityisesti Venäjällä, Liettuassa, Latviassa ja Virossa. Kasvukaupunkeja Venäjällä ovat Pietari sekä Moskova ja sen ympäristökaupungit. Virossa asuntorakentamista lisätään Tallinnassa, Tartossa ja Pärnussa, Latviassa Riikassa sekä Liettuassa Vilnassa, Kaunasissa ja Klaipedassa. Suomessa YIT panostaa erityisesti vapaarahoitteisiin asuntohankkeisiin.

Suoraan kuluttajille tarjottavia palveluja lisätään. Tavoitteena on luoda omakotitalojen rakentamiseen asiakaslähtöinen palvelukonsepti, jossa yhdistyvät yksilöllisyys ja muunneltavuus sekä tuottajamuotoisen rakentamisen helppous. Kuluttajille kehitetään lisäksi erilaisia remontointipalveluja, joissa hyödynnetään koko konsernin osaamista. Korjausrakentamisessa panostetaan myös asuntojen perustajaurakointiin saneeraamalla vanhoja arvokiinteistöjä.

Kuluttajapalveluja lisätään myös kehittämällä vapaa-ajan asumista ja palveluja. Vuonna 2005 solmittiin Suomessa merkittäviä sopimuksia maanomistajien ja palveluntarjoajien kanssa Tahkolla, Himoksella, Ylläksellä ja Saariselällä.

### Kannattavuutta vahvistetaan jalostusastetta nostamalla

Kannattavuuden säilyttämiseksi Rakentamispalveluissa keskitytään korkean jalostusasteen omaavien palveluiden tuottamiseen. Tavoitteena on toimia asiakkaiden kumppanina hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta käytön aikaisten palvelujen tuottamiseen asti.

Strategian mukaisesti toiminnan painopistettä on siirretty kilpailurakentamisesta perustajaurakointimuotoiseen rakentamiseen. Toimisto-, kauppa- ja liiketilojen uudis- ja korjausrakentamisessa painotetaan myös hankekehitystyön kautta syntyviä projekteja. Korjaus- ja infrarakentamisessa hyödynnetään erilaisia kumppanuus- ja elinkaarimalleja sekä yhteisyrityksiä perinteisen kilpailu-urakoinnin rinnalla.

### Asumiseen liittyvät palvelut kasvavat

Rakentamisen markkinatilanne jatkuu suotuisana. Suomessa talous kasvaa vakaasti. Kuluttajat suhtautuvat luottavaisesti oman taloutensa kehittymiseen. Korkokehityksen odotetaan pysyvän maltillisena. Muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu, mutta suuntautuu yhä enemmän kasvukaupunkien kehyskuntiin. Markkinatilanne luo hyvät edellytykset kannattavalle asuntorakentamiselle.

Kuluttajien ostamien palvelujen kysyntä kasvaa. Palvelukysyntä tarjoaa mahdollisuuksia uusien teknisten lähipalvelujen ja vapaa-ajanasumisen ratkaisujen kehittämiseen. Vaatimustason kasvu näkyy myös perinteisessä asuntotuotannossa mm. pientalojen kysynnän lisääntymisenä.

Korjausrakentaminen kasvaa vakaasti. Voimakkaimmin lisääntyvät kiinteistöjen pienkorjaukset ja osakorjaukset. Mittavat saneeraukset ja peruskorjaukset kasvavat maltillisesti.

Tulotason nousu ja kotitalouksien kulutuksen kasvu vauhdittavat kaupanalan investointeja. Teollisuuden rakennusinvestoinnit kasvavat lievästi. Toimistorakentamisessa markkinat elpyvät hitaasti.

Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa talouskasvu jatkuu lähivuodet huomattavan korkeana, mikä johtaa keskiluokan vaurastumiseen ja voimistaa uusien asuntojen kysyntää. Tulojen lisääntyessä parannetaan myös asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa. Venäjällä astui vuonna 2005 voimaan uusi laki, joka takaa asunnonostajalle aiempaa paremman kuluttajasuojan. Myös asuntolainamarkkinoiden kehittyminen lisää kuluttajien mahdollisuuksia hankkia omistusasunto.

### Liiketoiminnan kehittämällä uusia palveluja ja kilpailukykyä

Uusien liiketoimintojen kehittämisessä pääpaino on vapaa-ajan asumisen ja omakotiasumisen sekä tuotteistetun saneerauspalvelun kehittämisessä taloyhtiöitä varten. Lisäksi vuonna 2005 kehitettiin senioriasuntojen ratkaisuja.

Kustannustehokkuuden ja kilpailukykyyn säilyttämiseksi kehitetään erityisesti hankintatointa ja palvelujen tuottamista. Kansainvälistä yhteistyötä lisätään sekä hankinnoissa että tavaroiden ja palvelujen tuottamisessa. Sisäistä tehokkuutta kehitetään yhtenäistämällä liiketoimintaprosesseja sekä laajentamalla kehitettyjen tuotannonohjauksivälineiden sekä tuotemallien käyttöä. Lisäksi toimenpiteitä suunnitellaan projektinhallinnan ja maanhallinnan kehittämiseen.

Koulutuksessa painopisteitä ovat asiakkaiden tarpeiden ennakoinnin jatkuva parantaminen sekä asiakaspalvelun kehittäminen YIT:n brandin mukaisesti.

### Julkishallinnolle toteutetaan kokonaisratkaisuja

Julkishallinnon palvelutuotantoa annetaan yhä enemmän yksityisten yritysten hoidettavaksi. YIT:n toimialojen osaaminen mahdollistaa kuntien teknisten palvelujen ulkoistamisen yhdelle yhteistyökumppanille.

#### Ulkoistettavia palvelukokonaisuuksia ovat mm.:

- infrastruktuurin, kuntatekniikan ja ympäristötekniikan rakentaminen, ylläpito ja palvelujen järjestäminen,
- kiinteistöjen, talotekniikan ja tietoverkkojen korjaukset, modernisoinnit ja ylläpito,
- houkuttelevien asuinalueiden ja muiden elinympäristöjen kehittäminen ja rakentaminen,
- julkisyhteisön omistamien kiinteistöjen kehittäminen ja niiden käytön tehostaminen ja
- kiinteistöjen ja kiinteistötekniikan uudis- ja korjausrakentaminen.

### YIT Koti -brandi laajennetaan Venäjälle ja Baltiaan

Kotitalouksien palvelubrändi on YIT Koti. Tavoitteena on lisätä tunnettua luotettavana ja laadukkaana rakentajana sekä hyvänä asiakaspalvelijana. Brandi on tae kokonaisvaltaisesta palvelusta, joka sisältää asiakaslähtöisen toimintatavan aina kohteiden suunnittelusta markkinointiin, myyntiin ja takuukorjauksiin asti.

Asuntorakentamisen lisääntyessä Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa myös YIT Koti -brandia laajennetaan suunnitelmallisesti näihin maihin. Venäjällä ja Baltiassa on mahdollista erottautua kilpailijoista erityisesti luotettavana, vakavaraisena yrityksenä. Palvelu ja toimintatavat muokataan eri maissa paikallisten kuluttajatarpeiden, arvostusten ja kulttuurin mukaan. Kehitystyössä vahvistetaan osaamista ja yhtenäisiä toimintatapoja koko palveluketjussa.



Asuntorakentamista lisätään voimakkaasti Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa. Pietarissa ja Moskovan ympäristökaupungeissa oli rakenteilla yli 5 000 asuntoa vuoden 2005 lopussa.

Helsingissä Tilkan alueelle rakennetaan noin 300 asunnon korkeatasoinen, merellinen asuinalue.



Rakentamispalveluiden asiakkaita ovat asunnonostajat, toimitilojen käyttäjät, kiinteistöjen omistajat, sijoittajat, rakennuttajat ja rakentajat, julkisyhteisöt sekä kauppa ja teollisuus.

## RAKENTAMISPALVELUIDEN TOIMITUKSIA VUONNA 2005

### Asuntorakentaminen

Asuntoja rakennetaan perustajaurakointina Suomessa, Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa.

Perustajaurakoinnin lisäksi vapaarahoitteisia ja valtion tukemia asuintalohankkeita toteutetaan rakennuttajien kanssa yhteistyössä Design & Build -mallilla, jossa YIT vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Suomessa asuntoihin sisältyvät modernit turvaratkaisut ja tietoliikenneyhteydet. Venäjällä ja Baltiassa asunnot luovutetaan asunnonostajalle useimmiten viimeistelemättöminä eli ilman pintamateriaaleja, keittiö-, makuuhuone- ja saniteettikalusteita. Asunnon voi ostaa YIT:ltä myös muuttovalmiina.

Suomessa rakentaminen kohdistui pääasiassa pääkaupunkiseudulle sekä maan muihin kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseudulla merkittäviä kohteita olivat mm. Helsingin Katajannokalle rakennettavat Svingi ja Stanssi, Vanhankaupunginkosken kolme uutta kohdetta sekä Tilkan alueen viimeinen asuntokohde, senioriasukkaille suunnattu Ventus. Espoossa jatkui Amiraalimäen, Tuomarilan ja Niittymaan alueiden rakentaminen. Vantaalla aloitettiin Pakkalanrinteen kerros- ja pientaloalueen ja Itä-Hakkilan Kaskikallion pientaloalueen rakentaminen. Pääkaupunkiseudun kehyskunnista toiminta oli vilkkainta Kirkkonummella, Keravalla, Tuusulassa sekä Sipoossa.

Oulussa YIT:n omistaman Merijalinrannan alueen arkkitehtuurikilpailu ratkesi vuoden aikana. Kaupungin keskustan tuntumassa Oulujoen rannalla sijaitsevalle tontille toteutetaan korkeatasoisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Venäjällä merkittävimpiä aloitettuja kohteita olivat Pietarissa Shuvalovon toinen vaihe, MarizaToresa 44 ja Kolomagi. Moskovan alueella hankkeita aloitettiin Zhukovsissa, Balashihassa, Dolgobrudnissa sekä Korolevissa.

Virossa aloitettiin useita asuntokohteita Tallinnassa. Pärnussa käynnistettiin ensimmäisen hankkeen työt. Latviassa aloitettiin mm. Riikassa Brivibaksen toinen ja kolmas vaihe. Liettuaissa Vilnassa rakennetaan kaksi 22-kerroksista tornitaloa, joihin valmistuu yhteensä 211 asuntoa. Kaunasissa toteutetaan noin 200 asuntoa vanhan teollisuusrakennuksen tilalle.

**Suomen korkeimman asuintalon, Vuosaaren rakennettavan Cirruksen, työmaalla on maan korkein torninosturi. Nosturia ohjaa 100 metrin korkeudessa Susan Hutka.**

### Aluekehityshankkeet

Aluekehityshankkeissa YIT toimii yhdessä maanomistajan kanssa kaupungin strategisena kumppanina alueen tai kaupunginosan kehittämisessä houkuttelevaksi asuin- tai toimitila-alueeksi. Erilaisin sopimusmallin toteutettavissa hankkeissa kehitetään alueiden teemoja ja identiteettiä. Toteutuksessa huomioidaan eri osapuolten näkökannat sekä ekotehokas toteutus ja ylläpito hankkeen koko elinkaaren ajan.

Tampereella tehtiin merkittävä yhteistyösopimus M-real Oyj:n kanssa Lielahden kaupunginosassa sijaitsevan maa-alueen kaavoittamisesta ja vaiheittaisesta ostamisesta. Yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa Näsijärven rannalle kehitetään kaupunkimainen asuinalue.

Turussa solmittiin yksityisen kiinteistönomistajan kanssa yhteistyösopimus Raunistulan teollisuusalueen kaavoittamisesta ja kehittämisestä korkeatasoiseksi vapaarahoitteiseksi asuntoalueeksi.

Espoossa Hansavalkaman alueen kaavoitus sekä Histan kartanon alueen kehittäminen osana Hista-Siikajärvi-Nupuri-osayleiskaavaa etenivät suunnitellusti. YIT ja Espoon kaupunki ovat toimineet Histan kartanon alueen kehittämisessä tiiviissä yhteistyössä alueen maanomistajien, nykyisten asukkaiden, viranomaisten sekä kansalaisjärjestöjen kanssa.

### Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisessa tehdään asuntojen perustajaurakointimuotoisia saneerauksia, toimintaympäristöjen hankekehitystä sekä kiinteistöjen peruskorjauksia ja osakorjauksia.

Asuntojen perustajaurakointimuotoisissa saneerauksissa ja toimintaympäristöjen hankekehityksessä toimitaan kuten uudisrakennusten toteutuksissa, mutta lähtökohтана on olemassa oleva kiinteistö, joka muunnetaan uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi.

Kiinteistöjen peruskorjauksia sekä osakorjauksia, kuten julkisivusaneerauksia, asuintalojen linjasaneerauksia ja parvekekorjauksia, toteutetaan Design & Build -mallilla ja kilpailurakentamisena.

Taloyhtiöiden saneerauspalveluissa YIT toimii taloyhtiön tai kiinteistön omistajan kumppanina hankkeen koko toteutuksen ajan; tarveanalyysistä korjausten suunnitteluun ja toteutukseen.

Asuntojen perustajaurakointisaneerauksia toteutetaan tyypillisesti Helsingin keskustan arvokiinteistöissä. Vuonna 2005 oli käynnissä mm. Jääkärikadulla sijaitsevan arvokiinteistön saneeraus vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi.

Kilpailu-urakoista käynnistettiin Helsingissä mm. Kunnalliskodintien ja Ostosten asuntokohteiden korjaaminen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle sekä Vuosaaren kirkon saneeraus Helsingin seurakuntayhtymälle. Oulussa sovittiin Kuusiluodon lukion ja Oulun ammattikorkeakoulun peruskorjauksista, Tampereella yliopistollisen sairaalan peruskorjauksesta ja laajennuksesta ja Vantaalla Valion tehtaan keittosalin saneeraustöistä. Virossa aloitettiin Narvan ammatillisen oppilaitoksen rakennus- ja saneeraustyöt.

YIT:llä on VVO:n kanssa kumppanuussopimus uudenaikaisen, aiempaa teollisemmän ja asukaslähtöisemmän toimintatavan kehittämisestä taloyhtiöiden saneerauksiin. Osana kumppanuutta VVO:n kanssa allekirjoitettiin hankesopimus Tampereen Tuomiokirkonkatu 32:n ja Vantaan As Oy Myyränkolon asuintalojen saneerauksista.

Vakuutusyhtiö Pohjolan kanssa solmittiin kumppanuussopimus vahinkosaneerauksista.





### Toimintaympäristöt

YIT:n rakentamia toimintaympäristöjä ovat toimitilat, kauppa- ja liiketilat sekä teollisuuden tilat.

Toimintaympäristöjä toteutetaan perustajaurakointimuotoisina hankkeina, Design & Build -toteutuksina sekä kilpailu-urakointina.

Toimitilojen omistajiksi tulevat useimmiten kiinteistösiirtoyhtiöt ja tilat vuokrataan käyttäjille.

Tonttien ja kiinteistöjen omistajille tarjotaan lisäksi hankekehityspalveluja, joissa YIT on mukana jo kiinteistön liikeidean kehittämisessä. Lisäksi YIT vastaa perustajaurakoinnin tapaan kaavakehitystyöstä maanomistajan ja kunnan kanssa sekä suunnittelee ja rakentaa kohteen ja huolehtii tilojen vuokraamisesta käyttäjille.

**Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen yhteisissä toimitiloissa on painotettu energiataloudellisuutta ja muutostajustavuutta. Esimerkiksi toimistotiloja voidaan joustavasti muuttaa laboratorioiksi.**

Tammikuussa käynnistettiin YIT:n kaikkien aikojen suurimman kiinteistökaupan tuloksena Helsinki–Vantaa -lentoterminalin läheisyydessä Vantaalla DHL Business Park -logistiikkakeskuksen rakentaminen Tapiolan omistukseen. Espoossa aloitettiin logistiikkakeskittämähänke Koskelo Trade Park, jonka päävuokralaiseksi tulee Rautaruukki. Lahdessa sovittiin Tapiolan kanssa vapaa-ajankeskuksen rakentamisesta.

Toimitilahankkeista käynnistettiin perustajaurakointina mm. Turun Intelligate ja Tampereella Pendolino-toimistorakennus sekä Vantaalla Kuriirinmuurin toimitilahanke. YIT:n omien toimitilojen rakentamishankkeita käynnistettiin Vantaalla, Kouvossa, Kuopiossa ja Vaasassa.

Kauppatiloista aloitettiin Turussa Lidl-vähittäiskaupan ja Hämeenlinnassa ABC-liikennemyymälän rakentaminen. Helsingin Vuosaarissa sovittiin kauppakeskus Columbuksen laajennuksesta. Lietuan Kaunasissa toteutettiin vuoden aikana ennätysellisen lyhyessä ajassa kauppa- ja vapaa-ajankeskus Mega AB Baltic Shopping Centersille. Venäjällä sovittiin Pietarissa Leto-kauppakeskuksen rakentamisesta OOO Aljansille ja vähittäismyymälän rakentamisesta Rautakeskolle.

Suomessa muita urakkasopimuksia olivat Tapainlinnan koulu Hyvinkään kaupungille, Kaskisten satamatalo, HK-Ruokatalon kylmävarasto Forssassa, Longinojan jäähalli Helsingin Malmilla ja UPM:n tehtaan puutavaralaituri Raumalla. Laajennushankkeita olivat Vantaalla kauppakeskus Jumbon pysäköintitalo ja Technopoliksen toimistotalo sekä Hyvinkään sairaalan kirurgiatilat.

Venäjällä sovittiin Nokian Renkaiden kanssa Pietarin lähellä sijaitsevan Vsevolozhskin rengastehtaan laajennuksesta. Virossa aloitettiin Tallinnassa Kaitseliitin toimitalon ja Piritan satamarakennusten rakentaminen sekä Harjun maakunnassa logistiikkakeskuksen rakentaminen OU Loginvestille. Pärnun kaupungin kanssa sovittiin urheiluhallin toteuttamisesta public-private-partnership-mallilla.

### Maa- ja vesirakentamisen eli infrarakentaminen

Infrarakentamisen erikoisosaamiseen perustuvia uudisrakentamispalveluja tarjotaan erilaisilla elinkaari-, kumppanuus- ja kilpailu-urakointimalleilla. Työlajeja ovat maa- ja pohjarakentaminen, paalutus- ja pohjavahvistustyöt, kalliorakentaminen, vesirakentaminen, kunnallistekniset työt sekä katujen, teiden, siltojen ja kalliotilojen rakentaminen.

Infrastruktuurin kunnossapidossa palvelevaan teiden, katujen ja rataverkoston sekä niihin liittyvien rakenteiden kuten siltojen ylläpidossa. Palveluja tarjotaan pitkäaikaisin ylläpitosopimuksin, joissa hinnoitteluun vaikuttavat väylän käytettävyyden ja palvelun laatu.

Kalliorakentamistöistä työn alla olivat Vuosaaren satamaan johtavan junaradan tunnelin louhintaurakat ja satama-alueella tehtävä miljoonan kuution avolouhinta. Muita louhintaurakoita olivat Kemissä Outokumpu Chrome Oy:n kaivoksen tunnelit ja Helsingissä Viikinrannan kaapelitunneli Helsingin Energialle. Konevuori Oy:n kanssa sovittiin teollisuusalueen avolouhinnasta Porvoossa ja Helsingin kaupungin rakennusviraston kanssa Latokartanon ja Tuomarinkylän alueelle tulevan asuntoalueen maaperän stabiloinnista sekä Myllypuron entisen kaatopaikan kunnostuksesta.

Tiehallinnolle aloitettiin Valtatie 4:n perusparantaminen lin kunnan keskustan kohdalla ja Ratahallintokeskukselle Haarajoen ja Mäntsälän asemajärjestelyjen rakentamismurakat Kerava–Lahti-rataosuudella. Gasum Oy:n kanssa sovittiin maakaasun rinnakkaisputken rakentamisesta.

Väylien ja alueiden kunnossapidossa merkittäviä sopimuksia olivat Tiehallinnon kanssa solmittu Tampereen alueen teidenhoitourakka vuosille 2005–2010 sekä Oulun kaupungin kanssa sovitut kaksi kaupunginosien aluehoitourakkaa.

### Vesihuolto- ja ympäristörakentaminen

Vesihuoltoon, jätevedenpuhdistukseen sekä kaukolämpöverkostoihin liittyviä rakentamis-, modernisointi-, ylläpito- ja käyttöpalveluita tarjotaan julkisyhteisöille ja teollisuudelle Pohjois-Euroopassa ja eräissä Lähi- ja Kaukoidän maissa.

Laitoshankkeissa YIT vastaa toteutuksen lisäksi tarvittaessa myös laitoksen toiminnasta ja omistamisesta sovitun ajan ennen sen luovuttamista tilaajalle.

Vedenpuhdistuslaitosten toimittamisesta sovittiin Neste Oil Oy:n ja Vamy Oy:n kanssa. Neste Oilin Porvoon jalostamolle toimitetaan vedenpuhdistuslaitoksen laajennus ja Vamylle uusi vedenpuhdistamo Myllykoskelle.

Jätevedenpuhdistamohankkeista aloitettiin Suomessa puhdistamon rakentaminen Lohjan Pitkäniemeen ja Turussa Kakolanmäen jätevedenpuhdistamon pääkoneistourakka sekä Virossa Raplan jätevedenkäsittelylaitos ja Latviassa Sloka-jätevedenkäsittelylaitos Jurmala Udensille. Venäjällä Skanskan ja NCC:n kanssa yhteistyössä toteutettu Pietarin Lounainen jätevedenpuhdistamo otettiin vuoden aikana käyttöön.

Virossa aloitettiin Kundan sellutehtaan prosessi- ja jätevesilaitosurakka Estonian Cellille. Ruotsissa Svensk Biogas i Linköping AB:n kanssa sovittiin biokaasulaitoksen rakentamisesta Norrköpingiin. Venäjällä Kirishskaja Gres -voimalaitoksen kanssa solmittiin voimalaitoksen vedenkäsittelyn ja vedenkäsittelytilojen modernisointia koskeva sopimus. Kiinassa jatkettiin kaukolämpöhankkeiden toteutusta.

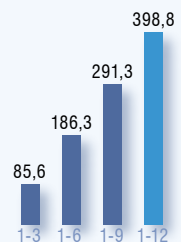


EU-maiden ainoalla kromikaivoksella Kemissä aloitettiin tunnelien louhinta Outokumpu Chrome Oy:lle.

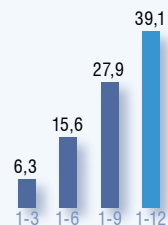
Riihimäen jätevedenpuhdistamon laajennus tehostaa Riihimäen kaupungin ja Valion meijerin vesien puhdistusta. Mädätysprosessissa syntyvä metaanikaasu varastoidaan kaasukellossa ja hyödynnetään laitoksella sähkön ja lämmön tuotannossa.



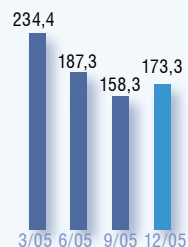
Liikevaihdon kehitys, M€



Liikevoiton kehitys, M€



Tilaukannan kehitys, M€

**TASEEN TIIVISTELMÄ, M€**

	2005	2004
Pysyvät vastaavat	43,1	44,5
Vaihto-omaisuus	15,7	9,7
Rahoitusomaisuus	143,9	108,9
Oma pääoma	33,2	32,2
Pakolliset varaukset	5,2	5,2
Korolliset velat	30,2	30,8
Korottomat velat	134,1	94,9
Taseen loppusumma	202,7	163,1

## TEOLLISUUS- JA VERKKOPALVELUIDEN HYVÄ TULOSKEHITYS JATKUI

Teollisuus- ja verkkopalveluiden liikevaihto kasvoi 11 prosenttia ja oli 398,8 milj. euroa. Kunnossapidon ja pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin perustuvan liiketoiminnan osuus oli 77 prosenttia liikevaihdosta. Suomen ulkopuolelle suuntautuneen liiketoiminnan osuus oli 7 prosenttia liikevaihdosta.

Liikevoitto nousi 42 prosenttia ja oli 39,1 milj. euroa. Liikevoittoprosentti parani 9,8 prosenttiin. Sijoitetun pääoman tuotto oli 63,3 prosenttia.

Tilaukanta vuoden lopussa oli 173,3 milj. euroa. Verkkopalveluiden osalta tilaukanta perustuu asiakailta saatuihin ennusteisiin, jotka ulottuvat yleensä kalenterivuoden loppuun. Tilaukannan lasku 13 prosentilla edellisvuoteen verrattuna johtui verkkopalveluasiakkailta saatujen volyymiennusteiden alenemisestä sekä Neste Oilin Porvoon jalostamolla toteutetun Diesel-hankkeen etenemisestä.

### Näkymät vuodelle 2006

Teollisuus- ja verkkopalveluiden liiketoiminnan markkinanäkymät ovat vakaat. Teollisuudessa kunnossapidon kumppanuussopimusten odotetaan lisääntyvän lähivuosien aikana. Elinkeinoelämän Keskusliiton investointitiedustelun mukaan teollisuuden investointien kasvu hidastuu Suomessa 1,5 prosenttiin vuonna 2006. Investointien kasvun hidastuminen johtuu mm. metsäteollisuuden suurprojektien vähäisyydestä.

Verkkopalveluissa laajakaistakehityksen odotetaan säilyvän vahvana. Tietoteknisten lähitukipalveluiden kysynnän arvioidaan kasvavan. Telealan rakennejärjestelyt jatkuvat asennuspalvelujen ulkoistuksina ja muina yritysjärjestelyinä. Verkkoinvestoinnit pysyvät vähäisinä. Verkkojen rakentaminen käynnistyy kuitenkin runkoverkkoteknologian muutoksen myötä.

### Avainluvut

	2005	2004
Liikevaihto, M€	398,8	359,0
- Kunnossapitoliiiketoimintaa ja pitkiä palvelusopimuksia, %	77 %	74 %
Liikevoitto, M€	39,1	27,5
- % liikevaihdosta	9,8 %	7,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	63,3 %	-
Tilaukanta 31.12., M€	173,3	199,2
Henkilöstö 31.12.	4 126	4 275



### Kunnossapitopalveluissa hyvä kysyntä

Teollisuuden kunnossapitopalveluissa ulkoistuskehitys jatkui vuonna 2005. Metsäteollisuuden työehtokiistassa sovittiin kunnossapitotoiminnan ulkoistusten avaamisesta paikallisesti sovittaviksi. Vuoden 2005 loppupuoliskolla YIT solmi useita käynnissä- ja kunnossapitosopimuksia suomalaisten teollisuusyritysten kanssa.

Metsäteollisuuden lakosta johtuen kunnossapitotöitä siirrettiin alkuvuonna puunjalostusteollisuudessa ja siihen läheisesti liittyvillä teollisuusaloilla. Vuoden jälkipuolella laajoja huoltoseisokkeja sekä muita kunnossapitotöitä tehtiin runsaasti.

### Investointeja pääosin vientikohteisiin

Teollisuuden investointien osalta konepajatuotanto meni alkuvuonna pääosin vientikohteisiin. Voimalaitosten putkistojen ja -säiliöiden kansainvälinen kysyntä oli hyvä. Ruotsissa päätettiin mittavista ydinvoimaloiden modernisointihankkeista.

Suomessa investoinnit kasvoivat EK:n investointitiedustelun mukaan 7 prosenttia vuonna 2005. Investointien kasvu oli ripeää metsä-, kemian ja elintarviketeollisuudessa. Metsäteollisuudessa useita projekteja lykättiin kuitenkin toteutettavaksi seuraavina vuosina alkuvuoden työehtokiistan johdosta. Meriteollisuus vilkastui selvästi telakoiden saamien uusien tilausten myötä. Rakennustuoteollisuuden investoinnit vähenivät ja teknologiateollisuuden investointien kasvu lähes pysähtyi. Kemian teollisuus investoi kapasiteetin lisäämiseen. Muilla teollisuudenaloilla tehtiin lähinnä korvaus- ja rationalisointi-investointeja.

YIT:n konepajoilla saavutettiin täystyöllisyys kevään aikana. Vuoden puolivälissä kapasiteetti oli täyskäytössä myös asennustöissä.

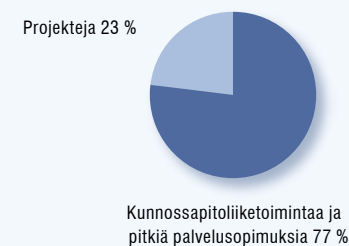
### Laajakaistaliittymiä asennettiin vilkkaasti

Verkkopalveluiden markkinoilla teleoperaattorien välinen kilpailutilanne säilyi kireänä. Asennuspalveluja ulkoistettiin edelleen ulkopuolisille palveluntarjoajille ja kustannussäästövaatimukset vauhdittivat YIT:n toiminnan kehittämistä ja tehostamista. Laajakaistaliittymien määrä kasvoi edelleen ja YIT:n tarjoamat asennustyöt jatkuivat edellisvuotista vilkkaampina. Myös teknisten lähitukipalveluiden kysyntä kasvoi vuoden aikana.

Tietoliikenneverkkojen investoinnit ja niihin liittyvien asennuspalveluiden kysyntä pysyivät vähäisinä. Mobiili-verkkojen teknologiaa uusittiin johtuen verkkokapasiteetin tarpeen ja verkoissa tarjottavien palvelujen lisääntymisestä.



Liikevaihdon jakauma



### Toimiala muodostettiin kesäkuussa 2005

Teollisuus- ja verkkopalvelut toimiala muodostettiin 1.6.2005 yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut yhdeksi toimialaksi. Tavoitteena on toiminnan tehostaminen sekä kunnossapitoluonteisten prosessien tehokkaampi kehittäminen ja monipuolisten kokonaistoimistusten tarjonnan parantaminen.

Toimialan vertailuluvut vuodelta 2004 on laadittu yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut -toimialojen taloudelliset luvut.

### Organisaatiomuutoksia 2006

Vuoden 2006 alussa toimiala täydentyi teollisuuden sähkö- automaatio- ja LVI-toiminnoilla, jotka siirtyivät Teollisuus- ja verkkopalveluihin YIT Kiinteistötekniikka Oy:stä. Siirrettyjen liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2005 oli 58,9 milj. euroa.



Vuosihuoltotöitä tehtiin useisiin voimalaitoksiin.

### Kunnossapidon kumppanuus tehostaa toimintaa

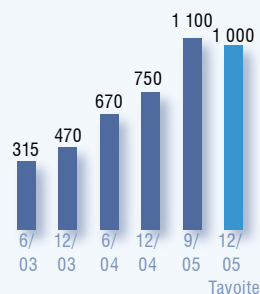
YIT:n strategisena tavoitteena on kasvattaa kunnossapito- ja huoltotoimintaa sekä pitkien palvelusopimusten osuutta liikevaihdosta.

Yhdistämällä teollisuudelle ja tietoverkkoihin tarjottavat palvelut samaan toimialaan edistetään kunnossapitoluonteisten prosessien ja ulkoistuskonseptien kehittämistä. Lisäksi voimistetaan monipuolisten kokonaistoimitusten ja -palvelujen tarjontaa.

Pitkät huoltosopimukset ja kunnossapito- ja asennuspalvelujen ulkoistukset ovat yleisiä sekä teollisuuden että verkko-operaattorien parissa. YIT tarjoaa prosessilaitteistojen ja kiinteistöjen kunnossapitopalveluja kaikille teollisuudenaloille. Verkko-operaattoreille tarjotaan asennuspalveluja sekä kiinteiden ja mobiiliverkkojen huoltoa.

YIT panostaa erityisesti strategiaan kumppanuuksiin, joissa palveluntarjoajien asiantuntemus ja asiakkaan prosessin ymmärtäminen korostuvat. Teollisuuden toimijat ja verkkoyritykset tavoittelevat kustannussäästöjä, toimintansa tehostamista ja laitosten tuottavuuden ja käyttövarmuuden parantamista.

Laajakaistaliittymien määrä Suomessa, 1 000 kpl



Lähde: LVM, Tilastokeskus, Viestintävirasto

**Suomen hallituksen tavoitteena oli, että maassa on miljoona laajakaistaliittymää vuoden 2005 loppuun mennessä. Asetettu tavoite saavutettiin jo kesäkuussa.**

## VAHVA TEOLLISUUDEN JA TIETOVERKKOJEN PALVELUNTARJOAJA

**Teollisuus- ja verkkopalvelut tarjoaa teollisuudelle tuotantolaitosten kunnossapitopalveluja sekä investointipalveluja putkistoihin ja säiliöihin sekä sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin. Putkisto- ja säiliöesivalmisteita toimitaan eri puolille maailmaa. Kaikkialla Suomessa tarjotaan tietoliikenneverkkojen suunnittelua, asentamista ja ylläpitoa.**

YIT on Pohjoismaissa tuotealueillaan suurin teollisuuden kunnossapito- ja investointipalveluiden tarjoaja sekä Suomessa suurin tietoliikenneverkkojen asennus-, ylläpito- ja rakentamispalveluja tarjoava yritys. YIT:n vahvuuksia teollisuuden kunnossapitopalveluiden sekä verkkopalveluiden tarjoajana on koko Suomen kattava palveluverkosto sekä asiakkaiden prosessien syvälinen tuntemus. Palveluja tarjotaan laajasti eri teollisuudenaloille sekä verkkototeutuksiin. Teollisuuden investointihankkeissa YIT:n erikoisosaamisalueita ovat tuotteiden esivalmistus, vaativat korkeapaineputkistot sekä sähköautomaatio- ja ilmanvaihtotyöt.

### Kasvua ulkoistuksista ja maantieteellisestä laajentumisesta

Strategisena tavoitteena on kasvattaa toimintaa ottamalla hoidettaviksi teollisuuden sekä verkko-operaattorien ulkoistamia kunnossapito- ja asennuspalveluja. Lisäksi palvelujen tarjontaa laajennetaan maantieteellisesti YIT:n toimintamaissa.

Teollisuuden kunnossapitopalveluissa ulkoistusten kautta avautuu kasvumahdollisuuksia erityisesti metsäteollisuudessa. Toimintaa laajennetaan YIT:n kotimarkkinamaissa kumppanuussopimuksilla sekä yritysjärjestelyjen kautta. Teollisuuden investointipalveluissa YIT tekee kansainvälisissä hankkeissa yhteistyötä suomalaisten metsä- ja voimalaitosteollisuuden yritysten kanssa. YIT:n Kiinteistö- ja tekniset palvelut -toimialan kanssa yhteistyötä tehdään mm. Ruotsissa ja Venäjällä.

Verkkopalveluissa kasvualueena ovat teleoperaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten lisäksi tietoliikenneverkkoihin liittyvät lähitukipalvelut, kuten työasemien ohjelmistojen asennukset, päivitykset sekä käyttäjille tarjottava tuki. Uutena alueena tutkitaan laajentumismahdollisuuksia sähköverkkoihin, joissa mittarien etäluenta lisääntyy ja siihen liittyvien asennus- ja ylläpitopalvelujen kysyntä kasvaa.

### Kannattavuuden ylläpitäminen edellyttää jatkuvaa toiminnan tehostamista

Teollisuus- ja verkkopalveluissa toiminnan tehokkuutta lisätään kauttaaltaan tuotteistamalla sekä vakioimalla ja virtaviivaistamalla prosesseja. Painopisteinä ovat myös hankintatoimen ja logistiikan kehittäminen. Investointihankkeissa jatketaan projektien johtamisen kehittämistä.

Verkkopalveluissa kilpailukyky edellyttää, että pieniä palvelusuoritteita pystytään toteuttamaan erittäin tehokkaasti. Toiminnan suunnittelussa hyödynnetään entistä enemmän tietotekniikkaa ja sähköisen liiketoiminnan ratkaisujen käyttöä lisätään voimakkaasti. Töiden ohjauksessa hyödynnetään paikasta riippumatonta mobiiliteknologiaa.

### Palvelujen ulkoistukset lisääntyvät

Markkinatilanne säilyi hyvänä kunnossapito- ja asennuspalveluissa. Yritykset keskittyivät ydintoimintaansa ja ostavat enenevästi kunnossapidon kokonaistoimituksia. Kunnossapitopalvelujen ulkoistaminen jatkuu sekä teollisuudessa että teleoperaattorien parissa.

Teollisuuden toimijoiden tavoitteena ovat paitsi kustannussäästöt myös tuotantolaitoksen tuottavuuden parantaminen asiantuntevan kunnossapidon avulla. Kunnossapito- ja ylläpitotehtäviä ulkoistetaan useissa YIT:n toimintamaissa etenkin metsäteollisuudessa, kemianteollisuudessa sekä metallin perusteollisuudessa.

Teleoperaattorit tehostavat tiukasta kilpailutilanteesta johtuen toimintaansa palveluja ulkoistamalla sekä erilaisin rakennejärjestelyin. Verkkopalveluissa kysyntä lisääntyy myös teknisissä lähitukipalveluissa mm. kotitalouksien digitalisoitumisen seurauksena. Lähitukipalvelujen kysynnän uskotaan jatkossa painottuvan kotitalouksien ja pienyritysten tarvitsemiin palveluihin.

### Suurhankkeet hallitsevat teollisuuden investointeja

Suomessa teollisuuden investoinnit kasvavat lievästi. Suurelta osin kasvuun vaikuttavat käynnissä olevat suurhankkeet, Olkiluodon ydinvoimalaitoksen rakentaminen sekä Neste Oilin Diesel-hanke. Investoinnit vähenevät metsä-, elintarvike- ja tekstiili- ja vaatetusteollisuudessa, mutta kasvavat teknologia- ja rakennusaineteollisuudessa. Pohjoismaissa teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta lisäävät viennin ja teollisuustuotannon kasvu.

Metsäteollisuuden suurprojekteja toteutetaan yhä enemmän Suomen ulkopuolella. Kehityksen myötä Suomessa tarvitaan monipuolista paikallista osaamista vanhenevien laitosten modernisointeihin.

### Runkoverkkojen teknologia uudistuu ja yksinkertaistuu

Verkkoinvestoinnit pysyvät vähäisinä. Tietoliikenneverkoissa runkoverkkojen teknologian uudistuminen kasvattaa teleoperaattoreiden investointeja verkkoihin muutamien vuosien ajan. Lähiverkoissa yleisesti käytetty IP-teknologia tulee asteittain syrjäyttämään perinteisen televerkkoteknologian (mm. SDH-, PDH- ja ATM-teknologia).

Mobiiliverkkojen nopeasta rakentamisesta on siirrytty hitaamman kehityksen vaiheeseen. Uusia investointeja toteutetaan palvelujen kysynnän lisääntyessä. Liityntäverkossa perinteisten puhelinliittymien määrän uskotaan vähenevän edelleen. Ääni-, data- ja videopalvelut yhdistävän ns. Triple Play -yhteyden osuus kasvaa markkinoilla.

### Kehitystyötä tehdään sekä sisäisesti että asiakkaiden ja tutkimuslaitosten kanssa

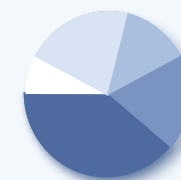
Toimintatapoja ja uusia palveluja kehitetään yhdessä asiakasyritysten, korkeakoulujen ja tutkimuslaitosten kanssa. Teollisuuden kunnossapidossa painopisteinä ovat käyttövarmuuden ja toimintatapojen kehittäminen. Verkkopalveluissa kehitetään kuluttajille tarjottavia asennus- ja huolto- palveluja yhteistyössä Kiinteistötekniiset palvelut -toimialan kanssa. Teollisuudelle toteutettavissa investointihankkeissa kehitetään esivalmistusta siten, että asennusvaihe voidaan toteuttaa aiempaa nopeammin.

Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan yhtiörakennetta virtaviivaistetaan vuoden 2006 aikana. Järjestelyillä haetaan entistä parempaa sisäistä tehokkuutta. Samalla henkilöstön sekä prosessien ja järjestelmien kehitykseen panostetaan voimakkaasti.

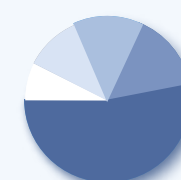


Meriteollisuuden kysyntä vilkastui selvästi telakoiden saamien uusien tilausten myötä. YIT toimitti mm. Aker Finnyardsille laivoihin konepajatuotteita, kuten koneikkoja ja moduuleja.

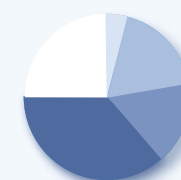
Teollisuuden kunnossapidon markkinat



Suomi 4 000 M€  
- ulkoistettu 25 %



Ruotsi 6 600 M€  
- ulkoistettu 8 %



Norja 2 500 M€  
- ulkoistettu 4 %

Elintarviketeollisuus  
Paperi- ja selluteollisuus  
Kemianteollisuus  
Metalliteollisuus  
Muut

Markkinat yhteensä 13 100 M€  
- ulkoistettu 12 %



Vuoden 2005 suurprojekti:

#### **Porvoon jalostamon Diesel-hanke**

Diesel-hankkeessa rakennetaan Porvoon Kilpilahdessa sijaitsevalle Neste Oilin jalostamolle uusi tuotantolinja. Hanke on Olkiluodon ydinvoimalaitosprojektin jälkeen toiseksi suurin Suomessa meneillään oleva teollisuuden investointihanke. Sen kokonaisarvo on noin 500 milj. euroa.

YIT on vastannut hankkeessa maansiirto- ja louhintatöistä sekä kahdesta muuntamoraennuksesta, instrumentointikytkentärakennuksesta ja prosessien välisten yhteyksien perustustöistä.

Mekaanisten asennusten urakoitsijana YIT:n toimitukset sisältävät tuotantolinjaan kuuluvien pohjaöljy- ja vety-yksiköiden putkisto- ja laiteasennukset, 4 000 tonnia painavien teräsrakenteiden toimitukset sekä maanalaiset prosessiputkistot. Sähkö- ja automaatiotöiden osalta toimitetaan mm. jäähdytysvesilaitoksen, rikkiketjun ja soihujen automaatio sekä vety- ja pohjaöljy-yksiköiden kenttäkaapeloinnit.



Teollisuus- ja verkkopalveluiden asiakkaita ovat laajasti eri teollisuuden alat, mm. metsä-, energia-, elintarvike- sekä meri- ja telakka-teollisuus, verkko-operaattorit ja -palveluyhtiöt, tietoliikenteen laitevalmistajat sekä verkkopalveluiden loppukäyttäjät.

## TEOLLISUUS- JA VERKKOPALVELUIDEN TOIMITUKSIA VUONNA 2005

### **Teollisuuden investointipalvelut**

Teollisuuden investointipalveluihin kuuluvat putkistojärjestelmät ja säiliöt sekä sähkö-, ilmastointi- ja automaatio-toimitukset erilaisiin teollisuuden prosesseihin. Tuotteet ja palvelut sisältävät kaiken konepajoilla valmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin suunnittelun, valmistuksen ja asennuksen kattaviin projekteihin.

Vuonna 2005 aloitettiin Myllykoski Oy:n peroksidivalkauslaitoksen putkistourakka sekä M-realin kartonkikoneen modernisointiin liittyvä putkistourakka. Metsolle toimitettiin hydraulii- ja voiteluputkistoja Svetogorskin paperikoneisiin sekä UPM:n Tervasaaren tehtaan koneeseen. Prosessiteollisuuden suurista investointiprojekteista valmistuivat Stora Enson Summan paperikoneen putkistoprojekti, UPM:n Kaipolan siistaamon putkisto- ja laiteasennustyöt sekä M-realin Kaskisten putkisillan ja haihduttamon putkistot.

Merkitäviä säiliötilauksia saatiin mm. UPM Caledonian Paperin laajennukseen Englantiin sekä Neste Oilin Biodiesel-projektiin. Neste Oilin Diesel-projektiin toimitettiin kaksi 10 000 m<sup>3</sup> suuruista sulan rikin varastosäiliötä. Eesti Cellin Kundan kemihierrehteaan prosessisäiliötoimitus Virossa saatiin pääosin valmiiksi vuoden aikana.

Meriteollisuudessa putkistoja, koneikkoja ja moduuleja on toimitettu Aker Finnyardsin Freedom-luokan risteilijään, Tallink III:een ja RoRo-aluksiin. Öljynporauslautoista toimitukset Constitutioniin saatiin loppuun ja Tahitin toimitukset aloitettiin.

Energiateollisuudelle tarjottavissa palveluissa kattilaputkistoja toimitettiin Andritzille Portugaliin, Foster Wheelerille Saksaan ja Filippiineille sekä Kvaerner Powerille Indonesiaan ja Kiinaan. Ruotsissa saatiin Andritzilta ja SCA:lta tilaus soodakattilalaitoksen putkistoista ja Fortumilta Tukholman Högdalsverketin kattilamodernisoinnista. Yhteistyössä Kiinteistötekniikan palveluiden Ruotsin toimintojen kanssa Öresundskraftille toteutettiin Helsingborgissa merkittävä kattilamuutosprojekti, jossa kattilan polttoaine muutettiin puupölypoltoksi. Siemensille toimitetaan Olkiluodon kolmanteen ydinvoimalaan puhtaan veden varastosäiliöt.

Merkitävä korkeapaineturbiinin putkistojen asennustoimitus sekä kannakeusinnat toteutettiin Alstom Power Sweden Ab:lle Teollisuuden Voiman TVO1 ja TVO2 ydinvoimaloihin. Demag Delaval Industrial Turbomachinerylle toimitettiin kaasukombilaitoksen putkistojärjestelmät Latviin Riikaan sekä Ruotsiin Göteborgiin.

**Sähköistystöitä tehtiin mm. Freedom of the Seas -risteilijään, joka seilaa neitsytmatkansa Karibianmerellä vuonna 2006.**

### Teollisuuden kunnossapitopalvelut

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

Kunnossapitopalveluja tarjotaan pitkien palvelusopimusten puitteissa. Jatkuvan huollon lisäksi suurempia kunnossapitohankkeita toteutetaan huoltoseisokkeina, jolloin teollisuuslaitos pysäytetään määrätyksi ajaksi perusteellisempaa tarkastusta, korjausta, huoltoa, uusimista tai tuotannon muutostöitä varten.

Pitkiä kunnossapitopalvelusopimuksia jatkettiin Stora Enson, UPM:n ja Outokummun Tornion tehtaan kanssa. Teollisuuden Voiman ja Metsä-Botnian Rauman tehtaiden kanssa solmittiin viisivuotiset palvelusopimukset.

Venäjällä sovittiin Saint-Gobain Isoverin kanssa Yegorievskin lasivillatehtaan uudistamisprojektista sekä tehtaan kunnossapidosta.

Seisokkitöitä tehtiin vuoden aikana mm. Teollisuuden Voiman Olkiluodon ydinvoimalaitoksella ja Fortumin Loviisan ydinvoimalaitoksella. Neste Oilin Porvoon jalostamolla tehtiin merkittävät instrumentointiin liittyvät seisokkityöt.



Automaatioasentaja Marko Pihlaja tarkastaa soodakattilan mittaus-tietoja Metsä-Botnian sellutehtaalla.

YIT:llä on kunnossapidon kumppanuussopimus Outokummun Tornion tehtaan kanssa. Tuotantolaitoksessa valmistetaan ferrokromia ja ruostumatonta terästä.





Altia Oyj:n Rajamäen alkoholijuomatehtaalla tuotetaan 100 miljoonaa pulloa vuodessa. YIT vastaa tehtaan kunnossapitopalvelusta.

Kunnossapitopalvelusopimus uusittiin mm. UPM:n kanssa. Kuva Pietarsaaren paperitehtaalta.



### Teollisuuden kumppanuussopimukset

Kunnossapidon kumppanuussopimuksissa YIT ottaa kokonaisvastuun tehtaan kunnossapidosta. Tämä sisältää sekä kunnossapitotoiminnan johtamisen että operatiiviset kunnossapitotyöt. Kumppanuussopimus voi kattaa prosessien kunnossapidon lisäksi myös kiinteistöjen ja ulkoalueiden hoidon.

Metsäteollisuusyritykset solmivat useita kumppanuussopimuksia Oy Botnia Mill Servicen kanssa, joka on Metsä-Botnian ja YIT:n vuonna 1997 perustama teollisuuden kunnossapito- ja tehdaspalveluyhtiö.

SCA Packaging Finland siirsi kunnossapito liiketoimintansa johtamisen ja kehityksen sekä operatiivisen kunnossapidon Botnia Mill Servicelle. M-real Kyron kanssa solmittiin yhteistoimintasopimus Kyröskosken tehtaan projektointi- ja suunnittelupalvelutoiminnoista. Metsä-Botnia teki kumppanuussopimuksen, joka sisältää Kaskisten tehtaiden prosessilaitteistojen kokonaisvaltaisen kunnossapidon toiminnan johtamisesta operatiiviseen kunnossapitoon. Botnia Mill Sevicellä on kokonaisvastuu myös Metsä-Botnian Kemin ja Joutsenon sellutehtaiden kunnossapidosta.

YIT solmi M-real Tako Boardin kanssa kunnossapidon suunnittelupalveluja koskevan sopimuksen ja sopi M-realin kanssa myös Kaskisten uuden kemihierre- eli BCTMP-laitoksen kunnossapidosta. Informaatioteknologiayhtiö Okmeticin kanssa solmittiin kumppanuussopimus, jossa YIT:n vastuulle siirtyi 1.1.2006 alkaen Vantaan piikiekoja valmistavan ja jatkojalostavan tehtaan prosessin ja kiinteistön kunnossapito kehitysvastuineen.

Finnsementti Oy:n kanssa sovittiin Paraisten sementtitehtaan kunnossapidon kokonaisvastuun siirtymisestä YIT:lle vuoden 2006 alussa. Samassa yhteydessä YIT perusti Paraisille kunnossapitopalveluita tuottavan yksikön lähialueen asiakkaiden tarpeita varten.

### Tietoliikenneverkkojen asennus-, ylläpito- ja rakentamispalvelut

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

Vuoden aikana solmittiin teleoperaattoreiden kanssa uusia asiakassopimuksia, jotka laajensivat asiakaskuntaa ja lisäsivät YIT:n asennuspalveluiden työvolyymia. Esimerkiksi Kuopion Puhelin, Pietarsaaren Seudun Puhelin, Iisalmen Puhelin ja Loviisan Puhelin ulkoistivat asennuspalveluointojaan YIT:lle.

YIT suunnittelee ja asentaa tietoverkkoja myös erilaisiin tapahtumiin. Kesällä Helsingissä järjestetyissä yleisurheilun MM-kisoissa YIT vastasi tulospalvelun tarvitsemista verkoista, lehdistökeskuksen lankapuhelimista, lähiverkosta ja langattomasta lähiverkosta, toimitti erilaisia liittymiä sekä osan radio- ja tv-yhtiöiden kamera- ja audioyhteyksistä.

### Tietoverkkojen lähitukipalvelut

Tietoliikenteen asennus- ja ylläpito- ja teknisiä lähitukipalveluja tarjotaan muun muassa tietotekniikan palvelutoimittajille sekä operaattoreiden kautta loppukäyttäjille. YIT asentaa erityyppisiä liittymiä, pc-työasemia ja niiden lisälaitteita sekä sisäverkkoratkaisuja. Lähitukipalvelu sisältää mm. työasemien ja ohjelmistojen asennukset ja päivitykset sekä käyttäjille tarjottavan tuen. Lähituki huolehtii myös työasemien takuuajaisista korjauksista, huolloista sekä työasemien siirroista.

Laajakaistaliittymiä on Suomen kotitalouksissa lähes yhtä paljon kuin tietokoneita. Laajakaistayhteyksien asentamisen yhteydessä toimitettavien lähitukipalvelujen valikoima ja kysyntä ovat kasvaneet viime vuosina.

Vuoden aikana solmittiin laite- ja palvelutoimittajien sekä operaattoreiden kanssa ulkoistussopimuksia koskien tietoliikenteen asennus- ja ylläpito- ja teknisiä lähitukipalveluja sekä IT-ympäristöjen rakentamisen ja ylläpidon palveluja.

**Tietoliikenneasentajat Timo Kurvi (vas.) ja Kyösti Juopperi selvittävät Lappeenrannan kaupungin satama-alueella mistä kohdin kaapeli on vioittunut.**





Helsingin sijoitusmessuilla oli mahdollisuus tavata sekä silloinen että tuleva konsernihohtaja; taaempana Reino Hanhinen ja edessä Hannu Leinonen.

## Tietoja osakkeenomistajille

### Osinko

- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2005 maksetaan osinkoa 1,10 euroa osakkeelta.
- Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 16.3.2006 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon.
- Osingon maksupäiväksi hallitus ehdottaa 23.3.2006.

### Yhtiökokous

- YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 13.3.2006 klo 15.00 Finlandia-talossa, Mannerheimintie 13 e, 00100 Helsinki.
- Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 3.3.2006 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon.
- Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiökokoukseen viimeistään 9.3.2006 klo 16.00 mennessä.

### Ilmoittautuminen

Puhelimitse: 020 433 2257 tai 020 433 2453

Sähköpostitse: liisa.nordberg@yit.fi tai pirkko.pesonen@yit.fi.

Kirjeitse: YIT-Yhtymä Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki.

### Valtakirjat

Mahdollisesta valtakirjasta pyydetään kertomaan ilmoittautumisen yhteydessä ja valtakirja pyydetään toimittamaan edellä mainittuun osoitteeseen ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

### Lisätietoja

Yhtiökokouksesta tarkemmin sivulla 56.

## YIT SIOITUSKOHTENA

### Toimintaa laajennettu kannattavasti

YIT on toteuttanut kannattavan kasvun strategiaa vuodesta 1994 lähtien. Liikevaihto on reilun kymmenen vuoden aikana kasvanut keskimäärin 18,4 prosenttia vuodessa. Voimakkaasta kasvusta huolimatta kannattavuus ja vakavaraisuus on pidetty hyvinä. Vuonna 1998 YIT asetti strategiset tavoitetasot sijoitetun pääoman tuotolle ja omavaraisuusasteelle. Vuosina 1998–2005 sijoitetun pääoman tuotto on vaihdellut välillä 13,7–26,4 prosenttia ja omavaraisuusaste välillä 28,3–41,6 prosenttia.

### Vakaa kasvualusta

Kasvun myötä YIT:n liiketoiminnalle syntyy enenevästi uusia mahdollisuuksia. Samalla yhtiöstä on tullut yhä vakaampi sijoituskohte, sillä sen toiminta ei ole riippuvaista yhden toimialan tai maan taloudellisesta kehityksestä. YIT toimii kaikissa Pohjoismaissa, Baltiassa ja Venäjälle ja sen palvelutarjonta kattaa nykyaikaisen elinympäristön tekniset perusrakenteet.

### Osakkeella hyvä tuotto

YIT:n osakekurssi on kehittynyt myönteisesti ja yhtiö on onnistunut tarjoamaan osakkeenomistajille tasaisesti kehittyvän osinkotuottovirran. Vuoden 2004 osinko mukaan lukien osakkeen tuotto vuonna 2005 oli 100,6 prosenttia Osakekohtaista osinkoa nostetaan hallituksen ehdotuksen mukaisesti jo yhdenentoista perättäisenä vuonna. Viimeisen viiden vuoden aikana YIT:n osakekurssi on noussut yli viisinkertaiseksi ja osakkeenomistajien määrä on yli kolminkertaistunut.

### Taloudellisia tavoitteita vahvistettu

Yhtiön tulevaisuudennäkymät ovat hyvät kaikilla toimialoilla ja toimintamaissa. Kannattavan kasvun strategiaa jatketaan edelleen. Vuonna 2005 vuosittaisen liikevaihdon kasvulle, sijoitetun pääoman tuotolle ja osingonjakosuhteelle asetettuja tavoitteita korotettiin samalla kun omavaraisuusasteen tavoitetaso säilytettiin ennallaan.

### YIT:tä seuraavat analyttikot

Alfred Berg Oyj Abp	Jan Brännback
Carnegie Investment Bank AB	Miikka Kinnunen
Credit Agricole Cheuvreux Nordic AB	David Halldén
Deutsche Bank AG	Timo Pirskanen
eQ Pankki	Kalle Karppinen
Enskilda Securities	Tommy Ilmoni
Evli Pankki Oyj	Mika Karppinen
FIM Pankkiiriliike Oy	Jari Westerberg
Handelsbanken Capital Markets	Ari Järvinen
Impivaara Securities Ltd	Jeffery Roberts
Kaupthing Bank Oyj	Mika Metsälä
Mandatum Pankkiiriliike Oy	Robin Johansson
Opstock Oy	Mikael Doepel

Analyttikkojen yhteystiedot YIT:n Internet-sivuilla.



## SIJOITTAJASUHTEET

YIT:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on antaa jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille, jotta YIT:n osakkeen arvo heijastaisi sen oikeaa arvoa. Pyrimme korkealaatuisen tiedon välittämiseen markkinoille sekä avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Toimintatapaamme kuuluu palveluhenkilöiden asenne kaikessa sijoittajasuhdetoiminnassa.

### YIT-Yhtymä Oyj

Sijoittajasuhteet  
PL 36, 00621 Helsinki

www.yit.fi/sijoittajat  
InvestorRelations@yit.fi  
Faksi 020 433 3725

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

Sijoittajasuhdejohtaja *Petra Thorén*  
puhelin 020 433 2635  
matkapuhelin 040 764 5462  
sähköposti petra.thoren@yit.fi

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

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

### Sijoittajakalenteri 2006

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2005	10.2.2006 klo 8.00
Vuosikertomus	viikko 9
Yhtiökokous	13.3.2006 klo 15.00
Osavuositarkastus 1.1.-31.3.	27.4.2006 klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.-30.6.	28.7.2006 klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.-30.9.	27.10.2006 klo 8.00

YIT noudattaa kahden viikon hiljaista jaksoa ennen tulostiedotteidensa julkistamista. Sinä aikana yhtiön edustajat eivät kommentoi yhtiön taloudellista tilaa eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.



Sijoittajasuhdepalkintoa vastaanottamassa **Virva Salmivaara**, **Esko Mäkelä** ja **Petra Thorén**.

### Julkaisut ja tiedotteet

Vuosikertomus, osavuositarkastukset ja pörssitiedotteet ovat luettavissa suomeksi ja englanniksi YIT:n Internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi. Internet-sivuilla voi myös tilata tiedotteet sähköpostiinsa.

Painettu vuosikertomus postitetaan kaikille osakkeenomistajille Arvopaperikeskuksen pitämän rekisterin mukaan.

Taloudellisia katsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n sijoittajasuhdepalveluista.

### Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 1110, 00101 Helsinki.

### YIT kolmatta kertaa paras sijoittajasuhteiden hoitaja

YIT valittiin kolmatta kertaa peräkkäin parhaaksi sijoittajasuhteiden hoitajaksi ruotsalaisen Regin tekemässä tutkimuksessa. Selvityksessä kysyttiin analyytikoilta ja salkunhoitajilta käytännön kokemuksia siitä, kuinka yritykset kommunikoivat pääomamarkkinoiden kanssa.

YIT sai korkeimmat arviot Suomessa kokonaisuutena sekä käytännön sijoittajasuhteissa. Sijoittajasuhdejohtaja Petra Thorén oli sarjassaan jaetulla ensimmäisellä sijalla.

## KESKEISIMMÄT TIEDOTTEET VUONNA 2005

### 15.2.2005

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2004. YIT:n tulos vuonna 2004 oli kaikkien aikojen paras. Liikevaihto oli 2 780,1 milj. euroa ja liikevoitto 157,4 milj. euroa (IFRS-muutokset huomioiden).

### 16.3.2005

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset. Osingoksi päätettiin 0,70 euroa osakkeelta. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Ilkka Brotherus, Eino Halonen, Reino Hanhinen, Teuvo Salminen ja Antti Herlin. Yhtiökokous päätti myös omien osakkeiden hankkimisesta ja valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta.

### 30.3.2005

Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen. Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin Ilkka Brotherus, Eino Halonen ja Teuvo Salminen.

### 6.4.2005

YIT-Yhtymä Oyj:n tilivuotta 2004 koskevat IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaiset vertailutiedot julkistettiin.

### 11.4.2005

YIT:n uudeksi konsernihoitajaksi vuoden 2006 alusta nimitettiin Hannu Leinonen ja toimitusjohtajan sijaiseksi Sakari Toikkanen.

### 14.4.2005

Verkkopalveluja tarjoavan YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajaksi nimitettiin Antti Nurminen.

### 27.4.2005

YIT perusti Moskovaan asuntojen perustajaurakointiin keskittyvän yhteisyrityksen.

### 4.5.2005

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2005. Liikevaihto oli 663,9 milj. euroa ja liikevoitto 40,1 milj. euroa.

### 4.5.2005

YIT:n toiminta jaettiin kolmeen toimialaan yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut 1.6.2005 alkaen uudeksi Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialaksi. Toimialan johtajaksi nimitettiin Pekka Frantti.

### 18.5.2005

Kiinteistötekniisiä palveluja Ruotsissa tarjoavan YIT Sverige AB:n toimitusjohtajaksi nimitettiin Leif S. Gustafsson.

### 16.6.2005

Tampereen Lielahden alueen kehittämiseksi solmittiin yhteistoimintasopimus M-realin kanssa.

### 30.6.2005

YIT ja Kesko jatkoivat yhteistyötä kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluissa noin 400 kohteessa eri puolilla Suomea.

### 5.8.2005

Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2005. Liikevaihto oli 1 409,0 milj. euroa ja liikevoitto 95,8 milj. euroa.

### 21.9.2005

YIT tarkensi strategisia tavoitetasojaan. Liikevaihdon kasvutavoitteeksi vahvistettiin keskimäärin 10 prosenttiin vuodessa. Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetaso nostettiin 22 prosenttiin. Osingonjakosuhdetta nostettiin 40–60 prosenttiin. Omavaraisuusasteen tavoitetasona säilytettiin 35 prosenttia.

### 4.11.2005

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2005. Liikevaihto oli 2 163,8 milj. euroa ja liikevoitto 162,5 milj. euroa.

### 9.11.2005

Taloudellisen informaation aikataulu vuodelle 2006 julkistettiin.

Vuosikertomus, osavuositarkastukset ja pörssitiedotteet ovat luettavissa suomeksi ja englanniksi YIT:n Internet-sivuilla osoitteessa [www.yit.fi](http://www.yit.fi). Internet-sivuilla voi myös tilata tiedotteet sähköpostitse.

## OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

### YIT:n osake

YIT-Yhtymä Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla toimialaryhmässä Teollisuustuotteet ja -palvelut. Pörssierän suuruus on 50 kappaletta.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja samansuuruiseen osinkoon.

Osakkeen nimellisarvo on yksi euro. Vuoden 2005 verotuksessa osakkeelle vahvistettu verotusarvo Suomessa on 25,20 euroa osakkeelta.

### Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2005 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 36,13 euroa (2004: 18,36 €). Kursinousu vuoden aikana oli 96,8 prosenttia. Vuoden 2004 osinko mukaan lukien osakkeen tuotto oli 100,6 prosenttia (41,0 %). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä OMXH-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2005 lopussa 31,1 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Painorajoitetulla OMXH-CAP-portfolioindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 30,1 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2005 aikana oli 36,50 euroa (18,84 €) ja alin 17,90 euroa (13,51 €). Keskikurssi oli 27,97 euroa (15,92 €). Osakkeiden markkina-arvo vuoden lopussa oli 2 254,4 milj. euroa (1 125,3 M€) eli 100,3 prosenttia edellisvuotista suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi vuoteen 2004 verrattuna. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2005 aikana 60 184 308 (45 579 537) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 697,3 milj. euroa (725,8 M€). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 237 883 (180 156) osaketta. Luvut on muutettu vuonna 2004 toteutettua osakkeen nimellisarvon puolittamisen (splittaus) jälkeistä osakkeiden lukumäärää vastaaviksi.

### Osingonjako

YIT:n tavoitteena on harjoittaa aktiivista osingonjakopoliittikkaa ja tarjota osakkeenomistajille tasaisesti kehittyvä osinkotuottovirta. YIT on nostanut osakekohtaisen osingon määrää vuosina 1995–2004. Vuonna 2005 YIT:n hallitus korotti osingonjakosuhteen tavoitetasoa. Strategiseksi tavoitteeksi asetettiin, että osinkona jaetaan 40–60 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilivuodelta 2005 maksetaan osinkoa 1,10 euroa osakkeelta eli 43,7 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta.

### Kaupankäyntitunnukset Helsingin Pörssissä:

YIT:n osake: YTY1V

C-optio: YTY1VEW102

D-optio: YTY1VEW202

E-optio: YTY1VEW104 (noteeraus alkaa 1.4.2006)

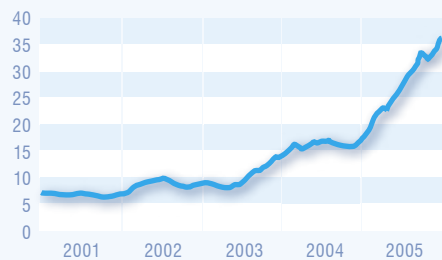
F-optio: YTY1VEW204 (noteeraus alkaa 1.4.2007)

Osakkeet ja optiot ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

### Lisätietoa

Osakekohtaiset tunnusluvut 10 vuodelta sivulla 74.

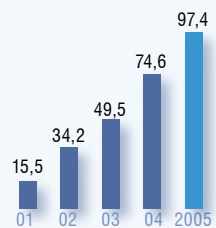
Kurssekehitys 2001–2005, €



Osakekannan markkina-arvo, M€



Vaihto koko osakekannasta, %



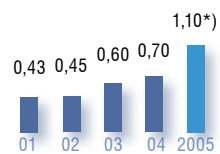
Osingonjako

	2001	2002	2003	2004	2005
Osinko/osake, €*)	0,43	0,45	0,6	0,7	1,10**)
Osinko/osakekohtainen tulos, %	39,7	60,4	73,2	43,2	43,7**)
Maksetut osingot, milj. €	24,5	26,3	36,6	42,9	68,6**)

\*) 26.3.2004 rekisteröity osakkeen nimellisarvon puolittaminen huomioitu

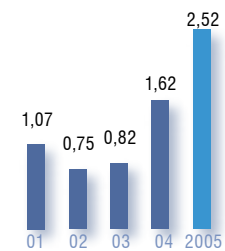
\*\*) Hallituksen ehdotus

Osinko/osake, €

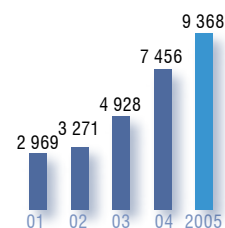


\*) Hallituksen ehdotus

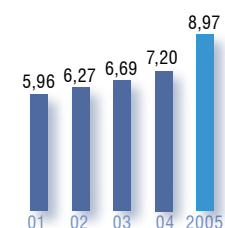
Tulos/osake, €



Osakkeenomistajien määrä 2001–2005



Oma pääoma/osake, €



Luvut vuosilta 2001–2003 ovat FAS-tilinpäätöskäytännön ja vuosilta 2004–2005 IFRS:n mukaisia.

## Osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä

Vuoden 2005 alussa yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 61 292 854 kappaletta ja osakepääoma 61 292 854 euroa. Vuoden aikana osakkeiden lukumäärä kasvoi 1 104 498 kappaleella vuoden 2002 C- ja D-optioilla tehtyjen osakemerkintöjen perusteella. Vuoden lopussa osakkeiden määrä oli 62 397 352 kappaletta ja osakepääoma 62 397 352 euroa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön osakepääoma on vähintään 50 milj. euroa ja enintään 200 milj. euroa. Näissä rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Vuoden 2005 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja.

### Osakepääoman korotukset 2001–2005

Rekisteröintipäivä	Uusia osakkeita, kpl	Uusi osakemäärä, kpl	Uusi osakepääoma, €
6.5.2002	125 100	29 508 785	59 017 570
27.6.2002	124 900	29 633 685	59 267 370
26.8.2002	1 400	29 635 085	59 270 170
5.12.2002	111 250	29 746 335	59 492 670
8.5.2003	2 600	29 748 935	59 497 870
26.6.2003	57 751	29 806 686	59 613 372
21.8.2003	311 160	30 117 846	60 235 692
31.10.2003	285 350	30 403 196	60 806 392
4.12.2003	120 179	30 523 375	61 046 750
26.3.2004	30 523 375	61 046 750	61 046 750
6.5.2004	35 130	61 081 880	61 081 880
28.6.2004	78 060	61 159 940	61 159 940
23.8.2004	18 780	61 178 720	61 178 720
9.12.2004	114 134	61 292 854	61 292 854
6.5.2005	380 706	61 673 560	61 673 560
27.6.2005	325 538	61 999 098	61 999 098
19.8.2005	131 176	62 130 274	62 130 274
5.12.2005	267 078	62 397 352	62 397 352

Vuosien 2002 ja 2003 aikana tehdyt osakepääoman korotukset johtuivat vuoden 1998 optio-oikeuksien perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä. Osakkeen nimellisarvon puolittaminen (splittaus) rekisteröitiin 26.3.2004 ilman osakepääoman korotusta. Vuoden 2004 osakepääoman korotukset johtuivat vuoden 2002 C-optioiden perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä. Vuoden 2005 osakepääoman korotukset johtuivat vuoden 2002 C- ja D-optioiden perusteella tehdyistä osakemerkinnöistä.

### Johdon osake- ja optio-omistus

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2005 yhteensä 1 144 860 (31.12.2004: 2 328 204) YIT:n osaketta, mikä vastasi 1,7 (3,8) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärä sisältää henkilöiden omat, heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

Toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2005 yhteensä 58 665 (31 901) kappaletta vuoden 2002 C- ja D-optioita. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 117 330 kappaleella ja osakepääoma nousee 117 330 eurolla, mikä olisi 31.12.2005 ollut 0,19 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja osakepääomasta. Yhtiön ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin.

### Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT-Yhtymän varsinainen yhtiökokous 16.3.2005 päätti vähintään 200 ja enintään 2 000 000 oman osakkeen hankkimisesta ja valtuutti hallituksen päättämään näiden osakkeiden luovuttamisesta. Joulukuussa 2005 YIT-Yhtymä hankki 200 kappaletta yhtiön omia osakkeita keskihintaan 35,25 euroa/kappale. Tytäryhtiöt eivät vuonna 2005 omistaneet emoyhtiön osakkeita.

Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassaolevaa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### Osakemerkinnät ja kaupankäynti vuonna 2005

1.4.2005–30.11.2005 C-optioilla merkittiin yhteensä 422 876 kappaletta osakkeita ja D-optiolla 681 622 kappaletta osakkeita. Näistä merkinnöistä johtuvat osakepääoman korotukset, yhteensä 1 104 498 euroa, merkittiin kaupparekisteriin neljässä erässä.

Vuoden aikana käytiin kauppaa 312 165 kappaleella C-optio-oikeuksia 34,17 euron keskihintaan ja 372 895 kappaleella D-optio-oikeuksia 41,55 euron keskihintaan.

### Lisätietoja

Optio-ohjelmien ehdot kokonaisuudessaan YIT:n Internet-sivuilla. Johdon osake- ja optio-omistus hallinnointiperiaatteissa sivulla 59.

## Optio-ohjelmat

YIT:llä oli vuonna 2005 kaksi voimassaolevaa optio-ohjelmaa. Vuoden 2002 optio-ohjelma on suunnattu konsernin johto- ja avainhenkilöille ja siihen kuuluvat optio-oikeudet C ja D. Vuoden 2004 optio-ohjelma on suunnattu Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille, jotka eivät ole mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa, ja siihen kuuluvat optio-oikeudet E ja F.

YIT Rakennus Oy merkitsi D-optiot jaettaviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille vuosina 2003–2005 porrastetusti sen mukaan, kuinka optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet saavutetaan. F-optiot YIT Rakennus Oy merkitsi jaettaviksi Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille vuosina 2005–2007 porrastetusti sen mukaan, kuinka toimialan tulokselle (EBITA-%) asetetut tavoitteet saavutetaan. YIT Rakennus Oy:llä ei ole oikeutta merkitä YIT:n osakkeita optioiden perusteella.

Vuoden 2005 loppuun mennessä C-optioita oli jaettu konsernin johto- ja avainhenkilöille yhteensä 427 740 kappaletta ja D-optioita 698 520 kappaletta. C-optioilla oli 30.11.2005 mennessä merkitty osakkeita yhteensä 668 980 kappaletta ja D-optioilla yhteensä 681 622 kappaletta.

### Tiivistelmä optio-ohjelmista

	C-optio	D-optio	E-optio	F-optio
Optioiden merkintäaika	Vuosi 2002	Vuosi 2002	Vuosi 2004	Vuosi 2004
Optioiden enimmäismäärä	450 000	950 000	180 000	420 000
Merkitsijät	n. 110 henkilöä	YIT Rakennus Oy	n. 65 henkilöä	YIT Rakennus Oy
Pörssilistalla alkaen	1.4.2004	1.4.2005	tarkoitus 1.4.2006	tarkoitus 1.4.2007
Osakkeiden merkintäaika 1.4. - 30.11. vuosina	2004–2006	2005–2006	2006–2007	2007
Osakkeiden merkintähinta	6,545 e/kpl	5,845 e/kpl	15,40 e/kpl vähennettynä vuosien 2004 ja 2005 osakekohtaisilla osingoilla	15,40 e/kpl vähennettynä vuosien 2004–2006 osakekohtaisilla osingoilla
Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään osakkeita	2 kpl	2 kpl	1 kpl	1 kpl
Osakemerkintöjen perusteella tehtävä osakepääoman korotus enintään	900 000 euroa	1 900 000 euroa	180 000 euroa	420 000 euroa

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2005 aikana 7 456:sta 9 368:aan eli 25,6 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 1 800:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 27,9 prosenttia (22,1 %) ja sen päättyessä 39,9 prosenttia (27,9 %) osakkeista.

Vuoden 2005 aikana ei tapahtunut YIT:n osakkeenomistuksessa muutoksia, jotka olisivat edellyttäneet liputusilmoitusta.

### Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2005

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	776	8,2	3 615 130	5,8
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	100	1,1	15 187 143	24,3
Julkisyhteisöt	54	0,6	8 676 734	13,9
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	296	3,2	3 310 431	5,3
Kotitaloudet	8 089	86,3	6 741 999	10,8
Ulkomaiset omistajat	53	0,6	24 865 915	39,9
(josta hallintarekisteröidyt)	(13)	(0,0)	(23 552 031)	37,7
<b>Yhteensä</b>	<b>9 368</b>	<b>100,0</b>	<b>62 397 352</b>	<b>100,0</b>

Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana.

### Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2005

Osakkeita kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	2 405	25,7	174 697	0,3
101–1 000	5 264	56,2	2 138 576	3,4
1 001–10 000	1 436	15,3	4 062 825	6,5
10 001–100 000	214	2,3	6 016 313	9,6
100 001–1 000 000	42	0,4	11 960 517	19,2
1 000 001–10 000 000	6	0,1	25 158 756	40,3
10 000 001–100 000 000	1	0,0	12 885 668	20,7
<b>Yhteensä</b>	<b>9 368</b>	<b>100,0</b>	<b>62 397 352</b>	<b>100,0</b>

### Lunastusvelvollisuus

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

### Hallintarekisteröinti

Arvo-osuustilin avaamisen sijaan ulkomaisten sijoittajien on mahdollista merkitä osakeomistuksensa suomalaisissa yrityksissä ns. hallintarekisteriin. Hallintarekisteröinnin avulla yhden tilin kautta voidaan hallinnoida usean sijoittajan salkkua. Rekisteristä ei käy suoraan ilmi omistajien nimiä ja kukin hallintarekisteri on merkitty esimerkiksi YIT:n osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Hallintarekisteröidyillä osakkeilla ei voi käyttää osakkeisiin liittyvää äänivaltaa.

### Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2005

	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5 366 710	8,60 %
Keskinäinen Henki-vakuutusyhtiö Suomi	4 285 590	6,87 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	3 906 604	6,26 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 667 000	2,67 %
Tapiola-ryhmä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	592 210	
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	374 650	
Keskinäinen Henki-vakuutusyhtiö Tapiola	348 500	
Yritysten Henki-vakuutus Oy Tapiola	149 430	1 464 790
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	926 200	1,48 %
Odin Norden	733 900	1,18 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	700 000	1,12 %
OP-Delta Sijoitusrahasto	636 760	1,02 %
Brotherus Ilkka	612 370	0,98 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	23 552 031	37,75 %
Muut osakkeenomistajat yhteensä	18 545 397	29,72 %
<b>Yhteensä</b>	<b>62 397 352</b>	<b>100,00 %</b>

Tiedot perustuvat Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon



### Lisätietoja

HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositus listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä löytyy Helsingin Pörssin Internet-sivuilla osoitteesta <http://www.hex.com/fi/saannot/>

### Lisätietoja muualla vuosikertomuksessa

Hallituksen jäsenten esittely ja osakkeenomistus sivuilla 64–65.

Toimitusjohtajan, hänen sijaisensa ja muiden johtoryhmän jäsenten henkilötiedot sekä YIT:n osakkeiden ja optioiden omistustiedot sivuilla 66–68.

Tarkempi kuvaus YIT:n riskienhallintapolitiikasta sivuilla 62–63.

### Lisätietoa YIT:n Internet-sivuilla

YIT-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestys

Yhtiökokousten päätökset

YIT-konsernin sisäpiiriohje

Ajantasaiset tiedot julkisten sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista

## HALLINNOINTIPERIAATTEET

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

### Yhtiökokous

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

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

Varsinaisen yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus, joka tekee esitykset kokouksessa käsiteltävistä asioista. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai mikäli osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, tai yhtiön tilintarkastaja sitä vaativat.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti

hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Kokouskutsu julkaistaan Helsingin Sanomissa ja Kauppa-lehdessä sekä yhtiön Internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan hallituksen jäseniksi ehdotettavat henkilöt. Edellytyksenä on, että henkilöitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 prosentin osuus yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, ja että ehdokkaat ovat antaneet suostumuksensa. Myös tilintarkastajaehdokkaan nimi ilmoitetaan.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka kymmenen päivää ennen yhtiökokousta on merkitty osakkeenomistajaksi yhtiön osakasluetteloon. YIT:llä on vain yhtä lajia osakkeita. Kukin osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki).

### Hallitus

Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus huolehtii konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä ohjaa ja valvoo konsernin toimintaa. Hallitus huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtävänä on edistää YIT-konsernin ja kaikkien YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

### Hallituksen tehtävät

Hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty joulukuussa 2005 tarkistetussa työjärjestyksessä. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista. Sellaisia ovat mm.:

- toimitusjohtajan ja tämän sijaisen valinta ja heidän palkastaan, palkkioistaan ja muista toimsuhteen ehdoista sopiminen
- konsernin strategia ja tavoitteet



- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosi-katsausten käsitteleminen ja hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen ja ehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- johtamisjärjestelmien toiminnan varmistaminen
- riskienhallinnan periaatteiden ja tavoitteiden hyväksyminen
- konsernin arvojen vahvistaminen.

Vuonna 2005 hallituksen kokouksia oli 11 kappaletta, joista puhelinkokouksia oli 1. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 94,6.

### Hallituksen kokoonpano ja toimikausi

Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Yhtiökokouksessa 16.3.2005 valittiin viisi jäsentä:

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

Toimikausi alkaa valinnan tehneestä yhtiökokouksesta ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Päätökset hallituksessa tehdään enemmistöpäätöksin ja äänten mennessä tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee. Jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on täyttänyt 67 vuotta.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Järjestäytymiskokouksessaan 30.3.2005 hallitus valitsi puheenjohtajaksi Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajaksi Eino Halosen. Hallituksen kokouksessa 11.4.2005 päätettiin, että tammikuun 2006 alusta lukien Reino Hanhinen siirtyy hallituksen puheenjohtajaksi ja Ilkka Brotherus varapuheenjohtajaksi.

Reino Hanhista lukuun ottamatta hallituksen jäsenet ovat riippumattomia YIT:stä. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia YIT:n merkittävistä osakkeenomistajista siten kuin HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden Työnantajain Keskusliiton antamassa listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevassa suosituksessa edellytetään. Hallituksen jäsenillä on monipuolinen, toisiaan täydentävä kokemus ja osaaminen eri aloilta.

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

### Hallituksen valiokunnat

Hallitus valitsi keskuudestaan 30.3.2005 kolmijäsenisen tarkastusvaliokunnan (Audit Committee). Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Ilkka Brotherus (puheenjohtaja), Eino Halonen ja Teuvo Salminen. He kaikki ovat YIT:stä riippumattomia hallituksen jäseniä.

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

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2005 aikana neljä kertaa. Muita valiokuntia hallituksella ei ole.

### Hallituksen jäsenten palkitseminen

Yhtiökokous 16.3.2005 päätti maksaa muille hallituksen jäsenille kuin konsernin palveluksessa oleville palkkiota koko toimikaudelta siten, että puheenjohtajan palkkio on 39 600 euroa vuodessa eli 3 300 euroa kuukaudessa, varapuheenjohtajan 36 000 euroa vuodessa eli 3 000 euroa kuukaudessa ja jäsenen 33 000 euroa vuodessa eli 2 750 euroa kuukaudessa.

Päätettiin, että palkkio maksetaan kokonaan kerralla siten, että siitä noin 40 prosentilla hankitaan kunkin hallituksen jäsenen nimiin ja lukuun YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeita Helsingin Pörssissä ja loppuosa maksetaan rahana ja se käytetään ennakonpidätystä varten. Edelleen päätettiin maksaa hallituksen jäsenille kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta. Tarkastusvaliokunnan jäsenille päätettiin maksaa kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta päätettiin maksaa päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Hallituksen jäsenille ostettiin 4. ja 9.5.2005 YIT:n osakkeita siten, että puheenjohtajalle ostettiin 670 kappaletta, varapuheenjohtajalle 610 kappaletta ja jäsenille 570 kappaletta. Osakkeiden keskihinta oli 23,30 euroa.

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenten palkkiot vuonna 2005 olivat yhteensä 170 050 euroa. YIT:n ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

### Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen ja toimisuhteen ehdot

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Johdon tulospalkkiot määräytyvät yhtymän strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Vuonna 2005 toimitusjohtaja Hanhiselle maksettiin säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 506 824 euroa ja tulospalkkiota 321 179 euroa eli yhteensä 828 003 euroa. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia toimitusjohtajalle jaettiin vuoden 2005 aikana 18 212 kappaletta. Toimitusjohtaja ei merkinnyt optioiden perusteella YIT:n osakkeita vuonna 2005.

Toimitusjohtajan sijainen Mäkelälle maksettiin vuonna 2005 säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 258 624 euroa ja tulospalkkiota 58 000 euroa eli yhteensä 316 624 euroa. D-optio-oikeuksia hänelle jaettiin 9 106 kappaletta. Toimitusjohtajan sijainen ei merkinnyt optioiden perusteella YIT:n osakkeita vuonna 2005.

Toimitusjohtaja Reino Hanhisen eläkeiäksi oli sovittu 62 vuotta ja hän jäi eläkkeelle 31.12.2005. Varatoimitusjohtaja Esko Mäkelän eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta. Tammikuussa 2006 toimitusjohtajana aloittaneen Hannu Leinosen sekä toimitusjohtajan sijaisena aloittaneen Sakari Toikkasen eläkeikä on 62 vuotta.

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2005 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hän huolehtii myös yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Emoyhtiön toimitusjohtaja, jota nimitetään konsernijohtajaksi, toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä YIT Building Systems Oy:n, YIT Rakennus Oy:n ja YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n hallitusten puheenjohtajana.

YIT-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana toimi vuodesta 1987 lähtien diplomi-insinööri Reino Hanhinen (s. 1943), joka 1.6.2000 nimitettiin myös konsernijohtajaksi. Toimitusjohtajan sijaisena on toiminut varatoimitusjohtaja, diplomi-insinööri Esko Mäkelä (s. 1943). Reino Hanhinen jäi eläkkeelle tammikuun 2006 alussa. YIT:n hallituksen 11.4.2005 tekemän päätöksen mukaisesti Hanhinen siirtyi tammikuun alussa hallituksen puheenjohtajaksi, toimitusjohtajana aloitti diplomi-insinööri Hannu Leinonen (s. 1962) ja varatoimitusjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena tekniikan lisensiaatti Sakari Toikkanen (s. 1967). Esko Mäkelä jatkaa varatoimitusjohtajana 31.12.2006 asti vastuualueenaan sijoittajasuhteet.



### Konsernin johtoryhmä

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

YIT-konsernin johtoryhmän muodostavat:

- konsernijohtaja (puheenjohtaja)
- konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja)
- konsernin varatoimitusjohtaja
- päätoimialojen emoyhtiöiden toimitusjohtajat
- konsernin viestintäjohtaja
- konsernin kehitysjohtaja
- konsernin sijoittajasuhdejohtaja

## Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2005

	Osake	C-optio	D-optio	E-optio	F-optio
Hallitus (ilman toimitusjohtajaa)	1 037 960	-	-	-	-
Toimitusjohtaja*)	78 900	15 570	26 066	-	-
Toimitusjohtajan sijainen**)	28 000	4 040	13 033	-	-
Konsernin johtoryhmä (ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista)	32 500	4 040	21 100	3 600	560

\*) Toimitusjohtaja oli vuonna 2005 myös hallituksen jäsen sekä konsernin johtoryhmän puheenjohtaja.

\*\*\*) Toimitusjohtajan sijainen on konsernin johtoryhmän jäsen.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta-yhteisöjen omistukset.

### Sisäpiirihallinto

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

Ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, konsernijohtaja ja toimitusjohtajan sijainen sekä varatoimitusjohtaja/hallituksen sihteeri sekä päävastuullinen tilintarkastaja ja konsernin johtoryhmän jäsenet ja sihteeri. Muita pysyviä sisäpiiriläisiä ovat mm. hallinnosta, henkilöstö- ja lakiasioista, laskennasta, rahoituksesta, viestinnästä ja sijoittajasuhteista konsernitasolla vastaavat henkilöt sekä ylimmän johdon sihteerit. Lisäksi pysyvästi sisäpiiriin kuuluvat konsernin päätoimialojen emoyhtiöiden hallitusten jäsenet sekä näiden toimialojen toimitusjohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 50 henkilöä.

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

### Konsernin johtoryhmän palkitseminen

Hallitus päättää konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista. Vuonna 2005 johtoryhmän jäsenille, pois lukien toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, maksettiin säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 1 161 149 euroa ja tulospalkkiota 187 638 euroa eli yhteensä 1 348 787 euroa. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia heille jaettiin vuoden 2005 aikana yhteensä 50 260 kappaletta ja vuoden 2004 optio-ohjelman mukaisia F-optio-oikeuksia 560 kappaletta. Johtoryhmän jäsenet, pois lukien toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, merkitsivät vuonna 2005 optioiden perusteella 26 300 kappaletta YIT:n osakkeita.

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

### **Liiketoiminnan organisointi ja sisäinen valvonta**

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin. Toimialojen johtajat raportoivat konsernijohtajalle. Toimialojen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositteihin tehtäviin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tulosraportointiin.

Kullakin toimialalla pidetään kaksi kertaa vuodessa konsernijohtajan johdolla seurantakokoukset, joissa on läsnä toimialan johto, tulosityksiköiden johto ja muita toimialan avainhenkilöitä.

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

Toimialojen sisällä kullakin liiketoiminta- ja maaryhmällä on oma johtoryhmänsä. Niiden keskeisenä tehtävänä on liiketoiminnan suunnitteluun ja tulosseurantaan sekä toiminnan kehittämiseen liittyvät asiat. Pääsääntöisesti kuukausittain kokoontuvissa johtoryhmissä on mukana myös henkilöstön edustajia.

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

Konsernin laskentaosasto antaa ohjeet tilinpäätöksen ja väli tilinpäätösten laadinnasta sekä laatii konserniti lininpäätöksen. Emoyhtiön rahoitusosasto hoitaa keskitetysti YIT-konsernin varainhankinnan ja -hallinnan ja vastaa korko- ja kurssiriskin hallinnasta. Toimialojen talousjohtajat valvovat, että raportointi toimialojen sisällä tehdään konsernijohtajan antamien ohjeiden mukaisesti. Konsernin lakiosasto ohjeistaa ja tukee yhtiön liiketoimintoja sopimusten tekemisessä ja niiden toteutuksessa. Konsernin henkilöstöosasto ylläpitää ja edistää yhtiön henkilöstöpolitiikkaa ja tukee sen toteuttamista liiketoiminnoissa.

### Sisäinen tarkastus

Emoyhtiössä tulee olemaan sisäinen tarkastaja, jonka tehtävien pääpaino on liiketoiminnallisessa tarkastuksessa ja yhtenäisten toimintaperiaatteiden varmistamisessa. Liiketoiminnan ja varainhoidon johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä on kuvattu edellä. Konsernin tilintarkastaja arvioi osana toiminnan laillisuusvalvontaa myös yhtiön sisäisen valvontajärjestelmän toimivuutta. Sisäinen tarkastus kuuluu myös hallituksen tarkastusvaliokunnan valvomiin asioihin.

### Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kevään 2005 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n (PwC) tarkastamaan vuoden 2005 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on ekonomi Göran Lindell, KHT.

Vuonna 2005 tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,9 milj. euroa. Lisäksi tilintarkastajalle (PwC) maksettiin tilintarkastukseen liittymätömistä palveluista 0,2 milj. euroa.

### Riskienhallinta

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

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuvat sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Vastuu liiketoimintariskien tunnistamisesta ja niihin varautumisesta on ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavilla yksiköillä, liiketoimintaryhmillä ja toimialoilla. Konsernijohto huolehtii strategiaan liittyvien riskien hallinnasta.

Integroidun riskienhallinnan lähtökohtana on yhtiön kokonaisriskiposition hallinta koko konsernin näkökulmasta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Optimaalisella riskienhallinnalla pyritään kasvattamaan yhtiön arvoa.

**YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Lähtökohtana on kaikkien konsernin merkittävimpien riskitekijöiden huomioon ottaminen siten, että konsernin kokonaisriskitaso hallitaan optimaalisesti strategisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti. Optimaalisella riskienhallinnalla pyritään kasvattamaan yhtiön arvoa.**

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

### Riskienhallinnan organisointi ja raportointi

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

**Konsernihohtajalla** on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Vastuuseen sisältyy mm. strategiset riskit sekä yritys- ja toimintakulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvien riskien hallinta. Konsernihohtaja raportoi hallitukselle.

**Toimialojen johtajat** tunnistavat, arvioivat ja valvovat oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekevät suunnitelmat niihin varautumiseksi. Toimialojen johtajilla on vastuu oman toimialansa riskienhallinnan toteutuksesta ja seurannasta ja he raportoivat konsernihohtajalle.

## RISKIENHALLINTA

### Strategiset riskit

#### Kannattava kasvu

Strategiavalintoihin liittyvien riskien hallinta perustuu toimintaympäristön ja markkinoiden muutosten ennakkointiin sekä reagoitiherkkyteen. YIT jatkaa kannattavan kasvun strategiaansa. Kannattavuuden ja kassavirran parantamiseksi liiketoiminnassa kasvatetaan lähellä loppukäyttäjää olevien palveluiden sekä pitkäaikaisten palvelusopimusten osuutta.

#### Kasvun hallinta ja yrityskaupat

YIT:n kasvutavoite on keskimäärin 10 prosenttia vuodessa. Se ylittää markkinoiden kasvuvauhdin. Liikevaihdon kasvua haetaan täydentämällä kiinteistötekniikan palveluvalikoimaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, kasvattamalla asuntorakentamista Venäjällä ja Baltian maissa sekä laajentamalla Teollisuus- ja verkkopalveluiden tarjontaa YIT:n toimintamaissa ja teollisuuden ja verkko-operaattoreiden ulkoistusten kautta. Kasvumahdollisuuksia nähdään myös suoraan kuluttajille tarjottavissa palveluissa, joissa on korkea jalostusarvo, sekä yhteiskunnan teknisen infrastruktuurin eri osa-alueilla.

Kasvua tavoitellaan sekä orgaanisesti että yrityskauppojen kautta. Yrityskauppoihin liittyvää riskiä hallitaan ostokohteiden tarkalla strategisella ja taloudellisella seulonnalla ja erityisesti kaupan toteutumisen jälkeen tehokkaasti läpiviedyllä integraatio-ohjelmalla. Hyviä esimerkkejä viime vuosilta ovat Calorin, Primatelin ja Building Systemsin yrityskaupat ja niiden onnistuneet integraatioprosessit.

#### Pääomanhallinta

YIT:n sijoitetun pääoman tuoton tavoitetasoa nostettiin vuonna 2005 aiemmasta 20 prosentista 22 prosenttiin. Omavaraisuusasteen tavoitetasona säilytettiin 35 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetaso heijastaa kasvun suuntaamista liikevoittotasoltaan korkeammille liiketoiminta-alueille, jotka ovat työvoimavaltaisia eivätkä vaadi suuria investointeja. Lisäksi pääomia käytetään tehokkaasti oma-

perusteisessa pääomavaltaisemmassa asuntotuotannossa. Omavaraisuusasteen 35 prosentin tavoitetaso vastaa YIT:n optimaalista pääomarakennetta ja riskitasoa. Pääomarakenteen kehitystä ohjataan aktiivisesti oikeaan suuntaan tavoitetasojen avulla ja määrittelemällä kassavirran kerryttäminen YIT:n strategiseksi painopistealueeksi.

#### Osaavan henkilöstön saatavuus ja henkilöstösuunnittelu

YIT:n liiketoiminta on henkilötöyvaltaista. Teknisten laitteistojen lisääntyminen ja monimutkaistuminen ja liiketoiminnan muuttuminen palveluvaltaiseksi korostavat osaavan henkilöstön merkitystä entisestään. Yhtiön strategiset tavoitteet ovat niin vaativia, että parhaan mahdollisen henkilöstön saatavuus täytyy varmistaa. Kaikissa Pohjoismaissa väestö ikääntyy ja lähivuosina pohjoismaiset yritykset kohtaavat kovenevan kilpailun osaavasta työvoimasta. YIT pyrkii ylläpitämään hyvää työnantajamielikuvaa ja olemaan jatkossakin edelläkävijä toimialallaan. YIT:ssä panostetaan jatkuvaan työssä oppimiseen, sisäiseen koulutukseen, tehtäväkiertoon ja osaamisen siirtoon toimialojen kesken sekä aktiiviseen rekrytointiin ja yhteistyöhön korkeakoulujen ja oppilaitosten kanssa. Lisäksi panostetaan henkilöstösuunnittelussa henkilöstön riittävyyden ja osaamisperustan määrätietoiseen kehittämiseen.

#### Kansainvälisen toiminnan kasvu

YIT:n liikevaihdosta noin 90 prosenttia muodostuu eräällä maailman poliittisesti ja taloudellisesti vakaimmalla alueella Pohjoismaissa, noin 7 prosenttia Baltiassa ja noin 4 prosenttia Venäjällä. Vakaan ja kannattavan perusliikevaihdon ansiosta on ollut mahdollista laajentaa toimintaa Venäjän kasvavilla asuntomarkkinoilla. YIT:llä on 45 vuoden kokemus Venäjän markkinoilta ja paikallinen henkilökuntamme tuntee hyvin markkinat ja niiden toimintamekanismin. Riskienhallinnassa keskitytään osaavan henkilöstön saamiseen ja oikeiden partnereiden löytämiseen. Nettokäyttöpääoman ja kassavirran kehitystä seurataan systemaattisesti. Konsernin kokonaisris-

kitason hallintaan vaikuttavat liiketoiminnan maantieteellinen ja tonttikannan alueellinen hajautus.

### Projektinhallinta

Kannattavuuden, kustannustehokkuuden ja hyvän kassavirran saavuttamiseksi tehokas projektinhallinta ja syvälinen prosessiosaaminen liiketoimintojen operatiivisella tasolla ovat avainasemassa. Osaamista kehitetään jatkuvasti ponnistamalla koulutukseen, sopimusosaamisen ja tarjous- ja riskianalyysien kehittämiseen sekä järjestelmälliseen tuloseurantaan. Johtamiskulttuuria ja parhaiden käytäntöjen ja osaamisen levittämistä konsernissa vahvistetaan.

### Taloudellinen kehitys

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

YIT:n maantieteellinen ja toimialarakenteen tasoittaa suhdannevaihtelujen vaikutusta konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen, koska talouden suhdannevaihtelut eivät vaikuta samanaikaisesti YIT:n kaikissa toimintamaissa ja sen eri toimialoilla. Liikevaihdosta jo lähes 40 prosenttia tulee suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti kehittyvästä huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta, jota pyritään edelleen lisäämään.

Korkea öljyn hinta hidastaa useimmissa maissa talouskasvua, mutta tukee Venäjän ja Norjan talouksia. Toinen merkittävä häiriötekijä maailmantaloudessa on Yhdysvaltain nopeasti kasvaneen vaihtotaseen vajeen takia lisääntynyt epävarmuus keskeisten valuuttakurssien kehityksestä. YIT:n liiketoiminta perustuu kaikissa toimintamaissa kotimarkkinoiden paikalliseen kysyntään, joten valuuttakurssien vaikutus heijastuu vain välillisesti lähinnä viennistä ja tuonnista riippuvien sektoreiden investointikysynnän muutoksina.

Merkittävä osa tuloksesta on muodostunut vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta. Asuntokaupan kysynnän

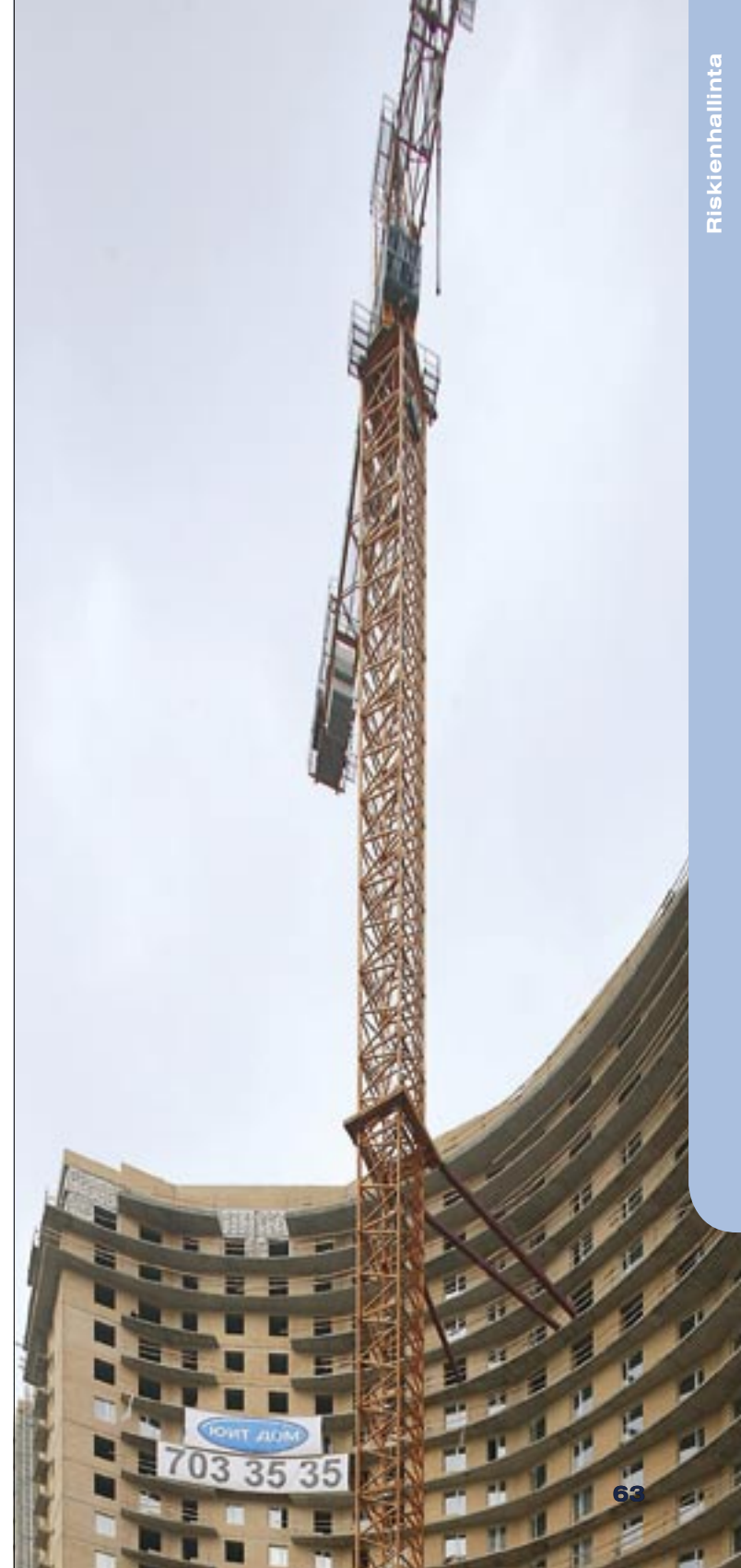
vilkkauteen vaikuttaa muuttoliikkeen ohella korkotaso, kotitalouksien tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa kehittymiseen. Euroopan korkotason odotetaan nousevan lähivuosina niin maltillisesti, että asuntokauppa jatkuu Suomessa vilkkaana. Venäjällä nopeasti kasvavaan asuntotuotantoon liittyvä valuuttakurssiriski on suojattu. Positiivinen talouskasvu jatkuu vuosina 2006–2007 lähes samalla vauhdilla kuin vuonna 2005 kaikilla YIT:n kotimarkkina-alueilla Pohjoismaissa, Baltian maissa ja Venäjällä.

### Hallinnolliset riskit

#### Johtamisjärjestelmä

Olenaisena osana YIT:n menestystekijöihin kuuluu selkeä ja johdonmukainen johtamisjärjestelmä- ja kulttuuri. Säännöllinen kannattavuuden seuranta ulottuu läpi koko linjaorganisaation hanketasolta konsernitason tarkoituksenmukaisen toiminta- ja raportointijärjestelmän ja aktiivisen johtamisotteen avulla. Johtamisjärjestelmää kehitetään edelleen yhtenäistämällä ja vakiinnuttamalla menettelytavat eri maissa ja toimialoissa, kielen ja kulttuurin yhtenäistymisellä, palvelukulttuurin- ja järjestelmien kehittämisellä sekä asiakasyhteistyön syventämisellä.

**Novaja Europa -asuintaloon Pietarissa tulee 1 500 asuntoa. Kohde on YIT:n historian suurin asuintalo.**



## HALLITUS

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen puheenjohtajana on toiminut 1.1.2006 alkaen Reino Hanhinen ja varapuheenjohtajana Ilkka Brotherus.

Vuonna 2005 Ilkka Brotherus toimi puheenjohtajana ja Eino Halonen varapuheenjohtajana.

**Ilkka Brotherus**

s. 1951, kauppatieteiden maisteri, Sinituote Oy:n toimitusjohtaja.  
YIT:n hallintoneuvoston jäsen 1998–2000, hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja hallituksen puheenjohtaja 2002–2005 sekä tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2004 alkaen.  
Riippumaton hallituksen jäsen.

**Eino Halonen**

s. 1949, ekonomi,  
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen toimitusjohtaja.  
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja varapuheenjohtaja 2003–2005 sekä tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004 alkaen.  
Riippumaton hallituksen jäsen.

**Reino Hanhinen**

s. 1943,  
diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c.,  
vuorineuvos, YIT-Yhtymän Oyj:n konsernijohtaja 31.12.2005 asti.  
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 alkaen sekä hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja vuodesta 2006 alkaen.

**Keskeinen työkokemus:****Sinituote Oy**

1989– toimitusjohtaja,  
Hackman Housewares Oy  
1987–1988 toimitusjohtaja,  
Havi Oy  
1981–1986 toimitusjohtaja,  
Mestarikustannus Oy  
1979–1981 toimitusjohtaja.

**Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola  
2005– hallintoneuvoston jäsen,  
1996–2005 hallintoneuvoston puheenjohtaja,  
Veho Group Oy Ab  
2003– hallituksen jäsen  
Amer-Yhtymä Oyj  
2000– hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja.

**Osake- ja optio-omistus:**

861 170 YIT:n osaketta.

**Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi**

2000– toimitusjohtaja,  
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola  
1998–1999 toimitusjohtaja,  
Merita Nordbanken  
1998 varatoimitusjohtaja, aluepankinjohtaja  
Merita Pankki Oy  
1996–1997 johtaja, johtokunnan jäsen  
Kansallis-Osake-Pankki  
1971–1995.

Finsilva Oyj  
2005– hallituksen jäsen,  
Rakentajain Konevuokraamo Oyj  
2003– hallituksen jäsen,  
Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto  
2003– hallituksen jäsen,  
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen  
2000– hallituksen jäsen.

5 670 YIT:n osaketta.

**YIT-Yhtymä Oyj**

2000–2005 konsernijohtaja,  
1987–2005 toimitusjohtaja,  
Perusyhtymä Oy  
1986–1987 toimitusjohtaja,  
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto  
1985–1986 toimitusjohtaja,  
Oy PPTH-Norden Ab  
1976–1985 toimitusjohtaja,  
YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto  
1974–1976 jaostopäällikkö,  
1968–1974 työpäällikkö.

KONE Oyj  
2005– hallituksen jäsen.

78 900 YIT:n osaketta  
15 570 C-optiota  
26 066 D-optiota




**Antti Herlin**

s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja.  
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2004 alkaen.  
Riippumaton hallituksen jäsen.

**Keskeinen työkokemus:**
**KONE Oyj**

2003– hallituksen puheenjohtaja,  
1996– konsernin pääjohtaja,  
1996–2003 hallituksen varapuheenjohtaja,  
1991– hallituksen jäsen.

**Luottamustehtävät**

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

**Osake- ja optio-omistus:**

161 280 YIT:n osaketta.


**Teuvo Salminen**

s. 1954, kauppatieteiden maisteri, Jaakko Pöyry Group Oyj:n toimitusjohtajan sijainen.  
YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001 ja tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004 alkaen.  
Riippumaton hallituksen jäsen.

**Jaakko Pöyry Group Oyj**

1999– toimitusjohtajan sijainen  
1997–1999 liiketoimintaryhmän johtaja,  
1988–1997 talousjohtaja,  
1985–1988 taluspäällikkö,  
Uudenmaan Tilintarkastustoimisto  
1978–1984 osakas.

**Capman Oyj**

2005– hallituksen varapuheenjohtaja,  
2001–2005 hallituksen jäsen,  
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola  
1999–2005 hallintoneuvoston jäsen.

9 840 YIT:n osaketta.

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

Hallituksen jäsenen riippumattomuudella tarkoitetaan, että jäsen on riippumaton sekä yhtiöstä että yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista siten kuin HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden Työnantajain Keskusliiton antamassa listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevassa suosituksessa edellytetään.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta yhteisöjen omistukset vuoden 2005 lopussa.

**Lisätietoja**

Ajankohtaiset omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n Internet-sivuilta.

## JOHTORYHMÄ

**Pekka Frantti,**

s. 1964, diplomi-insinööri  
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n  
toimitusjohtaja.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2003.

**Ilpo Jalasjoki,**

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

**Juha Kostiainen,**

s. 1965, diplomi-insinööri, hallintotieteiden  
tohtori  
YIT-Yhtymä Oy:n kehitysjohtaja.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

YIT-Yhtymä Oy:n johtoryhmän puheenjohtajana toimii Hannu Leinonen ja varapuheenjohtajana Sakari Toikkanen. Vuonna 2005 puheenjohtajana toimi Reino Hanhinen ja varapuheenjohtajana Esko Mäkelä. Hanhisen tiedot löytyvät hallituksen esittelyn yhteydestä.

**Keskeinen työkokemus ja luottamustehtävät:**

**YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy** 2005– toimitusjohtaja,  
YIT Kiinteistötekniikka Oy 2003–2005 liiketoimintaryhmän johtaja,  
ABB Oy 2001–2003 Talotekniikan ja kansainvälisen toiminnan johtaja,  
ABB Installaatiot Oy 1998–2001 Baltian ja Venäjän liiketoiminnan johtaja,  
ABB Sakti Industri (Indonesia) 1995–1998 liiketoimintaryhmän johtaja,  
ABB Installaatiot Oy 1991–1995 markkinointipäällikkö,  
ABB Trafo-BB GmbH (Saksa) 1990–1991 aluepäällikkö,  
ABB Industry Oy 1988–1990 projektipäällikkö.

**Osake- ja optio-omistus:**

Ei omista YIT:n osakkeita.  
3 600 E-optiota  
560 F-optiota

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

**Luottamustehtävät:**

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




Ei omista YIT:n osakkeita.  
7 033 D-optiota

**YIT-Yhtymä Oyj** 2005– kehitysjohtaja, 2003–2005 yrityssuunnittelujohtaja,  
Tampereen yliopisto 2005– kaupunkiseutujen strategisen kehittämisen dosentti,  
YIT Rakennus Oy 2001–2003 kehitysjohtaja,  
Tampereen kaupunki 1997–2001 elinkeinojohtaja,  
Finn-Medi Tutkimus Oy 1995–1997 toimitusjohtaja,  
Priztech Oy 1992–1995 toimitusjohtaja.

**Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi 2004– edustajiston jäsen,  
Hermian Yrityskehitys Oy 2003– hallituksen jäsen,  
Tekonivelsairaala Coxa Oy 2001– hallintoneuvoston puheenjohtaja.

Ei omista YIT:n osakkeita.  
1 D-optio

	<p><b>Hannu Leinonen,</b> s. 1962, diplomi-insinööri YIT-Yhtymän Oyj:n konsernijohtaja. Konsernin palveluksessa vuodesta 2002.</p>	<p><b>Keskeinen työkokemus ja luottamustehtävät:</b></p> <p><b>YIT-Yhtymä Oyj</b> 2006– konsernijohtaja, YIT Primatel Oy 2001–2005 toimitusjohtaja, Sonera Telecom 1999–2001 johtaja, Sonera Oyj, Verkkopalvelut 1996–1999 johtaja, Skanska Oy 1994–1996 hankintapäällikkö, Haka Oy 1992–1994 hankintapäällikkö, 1989–1992 kehitysinsinööri.</p>	<p><b>Osake- ja optio-omistus:</b></p> <p>10 000 YIT:n osaketta 3 533 D-optiota</p>
	<p><b>Veikko Myllyperkiö,</b> s. 1946, valtiotieteen maisteri YIT-Yhtymä Oyj:n viestintäjohtaja. Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.</p>	<p><b>YIT-Yhtymä Oyj</b> 2001– viestintäjohtaja, Rakennusteollisuuden Keskusliitto 1991–2000 johtaja, elinkeinopolitiikka, suhdanneseuranta ja viestintä, Suomen Rakennusurakoitsijaliitto 1984–1991 asiamies, rakentamisen suhdanne-ennusteet VTT 1971–1984 rakennustalouden tutkija.</p>	<p>6 500 YIT:n osaketta</p>
	<p><b>Esko Mäkelä,</b> s. 1943, diplomi-insinööri, MBA YIT-Yhtymä Oyj:n varatoimitusjohtaja, sijoittaja- suhteet. Konsernin palveluksessa vuodesta 1965.</p>	<p><b>YIT-Yhtymä Oyj</b> 1987– varatoimitusjohtaja, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1986–1987 toimitusjohtaja, Perusyhtymä Oy 1982–1986 konsernihallinnon johtaja, 1981–1982 apulaisjohtaja, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto 1977–1980 aluejohtaja, Saudi Arabia, 1972–1977 apulaisjohtaja, 1970–1972 kehityspäällikkö.</p> <p><b>Luottamustehtävät:</b> Air-Ix Oy 2004– hallituksen jäsen, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (LEL) 2003– hallituksen puheenjohtaja, 1992– hallituksen jäsen.</p>	<p>28 000 YIT:n osaketta 4 040 C-optiota 13 033 D-optiota</p>



**Juhani Pitkäkoski**

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

**Keskeinen työkokemus ja luottamustehtävät:**

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

**Luottamustehtävät:**

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola 2004– hallintoneuvoston jäsen.

**Osake- ja optio-omistus:**

13 000 YIT:n osaketta.  
4 040 C-optiota



**Petra Thorén**

s. 1969, kauppatieteiden maisteri  
YIT-Yhtymän sijoittajasuhdejohtaja.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2002.

**YIT-Yhtymä Oyj** 2006– sijoittajasuhdejohtaja, 2002–2005 sijoittajasuhdepäällikkö,  
Mandatum & Co, Corporate Finance 1999–2002 analyytikko,  
Alfred Berg Corporate Finance 1998–1999 analyytikko.

**Luottamustehtävät:**

Suomen tenniksen tukisäätiö 2006– hallituksen jäsen,  
Suomen Tennisliitto ry 2005– hallituksen jäsen.

2 580 YIT:n osaketta  
4 166 D-optiota



**Sakari Toikkanen**

s. 1967, tekniikan lisensiaatti  
YIT-Yhtymän varatoimitusjohtaja ja toimitus-  
johtajan sijainen.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

**YIT-Yhtymä Oyj** 2006– varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen,  
YIT Building Systems Oy 2003–2005 varatoimitusjohtaja,  
YIT-Yhtymä Oyj 2001–2003 yritys suunnittelujohtaja,  
YIT Rakennus Oy 1999–2000 kehitysjohtaja, 1997–1998 laatupäällikkö,  
TKK 1993–1996 tutkija.

3 000 YIT:n osaketta  
10 533 D-optiota

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

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta-yhteisöjen omistukset vuoden 2005 lopussa.

**Tilintarkastaja**

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

**Lisätietoja**

Ajankohtaiset omistustiedot löytyvät YIT:n Internet-sivuilta.

## YIT-KONSERNIN ORGANISAATIO 2006

**YIT-Yhtymä Oyj**  
 Konsernijohtaja *Hannu Leinonen*  
 Varatoimitusjohtaja *Sakari Toikkanen*

Kiinteistötekniset palvelut	Rakentamispalvelut	Teollisuus- ja verkkopalvelut
<i>Juhani Pitkääkoski</i>	<i>Ilpo Jalasjoki</i>	<i>Pekka Frantti</i>
Ruotsi <i>Leif S. Gustafsson</i>	Asuntorakentaminen <i>Jouko Kempainen</i>	Projektipalvelut <i>Raimo Poutiainen</i>
Suomi <i>Matti Malmberg</i>	Talonrakennus <i>Pasi Suutari</i>	Kunnossapitopalvelut <i>Juha Moisio</i>
Norja <i>Arne Malonæs</i> YIT Building Systems Oy:n varatoimitusjohtaja	Toimitilat <i>Kari Kauniskangas</i>	Verkkopalvelut <i>Antti Nurminen</i>
Tanska <i>Leo G Sørensen</i>	Infrapalvelut <i>Juhani Kuusisto</i>	Sähköautomaatio- ja IV-palvelut <i>Mikko Luoma</i>
Viro, Latvia, Liettua, Venäjä <i>Pekka Hämäläinen</i>	Kansainvälinen toiminta <i>Timo Lehmus</i>	



<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>	Konsernin tunnusluvut	72
	Osakekohtaiset tunnusluvut	74
	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	75
	Konsernin tuloskehitys vuosineljänneksittäin	76
	Segmenttien tuloskehitys vuosineljänneksittäin	77
	Hallituksen toimintakertomus	78
	Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä	85
	Tilintarkastuskertomus	85
<b>Konsernitilinpäätös, IFRS</b>	Konsernin tuloslaskelma	86
	Konsernitase	87
	Konsernin rahavirtalaskelma	88
	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	89
	<b>Konsernitilinpäätöksen liitetiedot</b>	90
	1 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	90
	2 Rahoitusriskien hallinta	93
	3 Segmenttitiedot	94
	4 Hankitut liiketoiminnot	97
	5 Myytyt liiketoiminnot	99
	6 Pitkäaikaishankkeet	99
	7 Liiketoiminnan muut tuotot	99
	8 Liiketoiminnan muut kulut	100
	9 Poistot ja arvonalentumiset	100
	10 Henkilöstökulut	100
	11 Tutkimus- ja kehittämismenot	100
	12 Rahoitustuotot ja -kulut	101
	13 Tuloverot	101
	14 Osakekohtainen tulos	102
	15 Aineelliset hyödykkeet	103
	16 Aineettomat hyödykkeet	105
	17 Osuudet osakkuusyrityksissä	108
	18 Muut sijoitukset	109
	19 Pitkäaikaiset saamiset	109
	20 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	110
	21 Vaihto-omaisuus	112
	22 Myyntisaamiset ja muut saamiset	112
	23 Rahavarat	112
	24 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	113
	25 Eläkevelvoitteet	116
	26 Varaukset	117
	27 Korolliset velat	118
	28 Ostovelat ja muut velat	119
	29 Johdannaissopimusten käyvät arvot	120
	30 Muut vuokrasopimukset	120
	31 Vastuusitoumukset	121
	32 Tytäryritykset	121
	33 Yhteisyritykset	122
	34 Lähipiiritapahtumat	122
	35 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat	123
	36 Siirtyminen IFRS raportointiin	123
<b>Emoyhtiön tilinpäätös, FAS</b>	Emoyhtiön tuloslaskelma	128
	Emoyhtiön tase	129
	Emoyhtiön rahoituslaskelma	130
	Emoyhtiön liitetiedot	131

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT 1996–2005

Tuloslaskelma		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004		2005
										FAS	IFRS	IFRS
Liikevaihto	M€	876,3	941,4	1 167,7	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	<b>3 023,8</b>
Muutos	%	32,8	7,4	24,1	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5	26,9	-	<b>8,8</b>
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	157,4	171,1	200,0	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	<b>1 326,6</b>
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-818,2	-871,4	-1 095,7	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	<b>-2 772,2</b>
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-12,2	-13,1	-13,9	-12,6	-13,6	-16,1	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	<b>-23,9</b>
Liikearvon poisto	M€	-3,7	-2,9	-3,6	-6,0	-5,3	-10,1	-13,2	-20,5	-30,6	-	<b>-</b>
Liikevoitto	M€	42,2	54,0	54,5	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6	135,1	157,4	<b>227,7</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	4,8	5,7	4,7	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1	4,5	5,7	<b>7,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-13,6	-10,8	-8,5	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	<b>-12,9</b>
Voitto ennen satunnaisia eriä	M€	28,6	43,2	46,0	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	<b>214,8</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	3,2	4,6	3,9	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	<b>7,1</b>
Satunnaiset tuotot	M€	1,6	10,8	0,1	18,5	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Satunnaiset kulut	M€	2,2	1,2	0,3	-	-0,1	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Voitto ennen veroja	M€	28,0	52,8	45,8	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	<b>214,8</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	3,2	5,6	3,9	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	<b>7,1</b>
Tilikauden voitto	M€	20,7	40,9	28,4	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4	84,0	100,5	<b>156,9</b>
prosenttia liikevaihdosta	%	2,4	4,3	2,4	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0	2,8	3,6	<b>5,2</b>
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille	M€										99,1	<b>155,5</b>
Vähemmistölle	M€										1,4	<b>1,4</b>



# Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT 1996–2005

Tase		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005
										FAS	IFRS	IFRS
<b>VASTAAVAA</b>												
Aineelliset hyödykkeet	M€	93,8	78,6	88,1	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1
Liikearvo	M€	16,3	12,8	13,0	13,0	14,3	47,4	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8
Muut aineettomat hyödykkeet	M€	1,2	2,9	4,5	7,6	9,5	7,2	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4
Sijoitukset												
Omat osakkeet	M€	-	-	-	4,2	7,8	6,5	7,2	-	-	-	-
Muut sijoitukset	M€	10,8	10,5	13,8	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8
Vaihto-omaisuus	M€	181,3	217,5	222,2	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2
Saamiset	M€	259,7	300,9	320,1	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1
Rahoitusarvopaperit	M€	9,9	3,7	5,1	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9	0,7	0,7	0,0
Rahat ja pankkisaamiset	M€	8,8	16,4	10,5	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7
Vastaavaa yhteensä	M€	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1
<b>VASTATTAVAA</b>												
Osakepääoma	M€	41,0	49,3	49,3	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4
Muu oma pääoma	M€	82,4	157,6	176,3	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4
Vähemmistöosuus	M€	7,6	10,1	11,1	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7
Varaukset	M€	4,2	4,4	3,2	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	166,5	120,9	128,4	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4
Koroton	M€	18,2	7,1	9,3	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	82,6	69,1	44,7	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6
Ennakkomaksut	M€	37,0	41,2	42,4	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9
Muu koroton	M€	142,3	183,6	212,6	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3
Vastattavaa yhteensä	M€	581,8	643,3	677,3	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1
<b>Muita tunnuslukuja</b>												
										FAS	IFRS	IFRS
Liiketoiminnan rahavirta	M€	46,1	15,9	53,6	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3
Oman pääoman tuotto	%	19,0	21,7	13,9	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1
Sijoitetun pääoman tuotto	%	11,8	14,5	13,7	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4
Omavaraisuusaste	%	24,0	36,0	37,3	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3
Korollinen nettovelka	M€	-	-	-	117,1	115,4	110,7	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4
Velkaantumisaste	%	175,9	78,4	66,6	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	15,5	24,7	35,9	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1
prosenttia liikevaihdosta	%	1,8	2,4	3,1	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0
Tutkimus- ja kehitysmenot	M€	-	-	6,7	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0
prosenttia liikevaihdosta	%	-	-	0,6	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	319,7	411,7	477,5	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8
Ulkomaan toimintojen osuus	M€	57,7	91,8	89,2	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4
Henkilöstö 31.12.		6 421	7 116	7 536	8 282	8 605	10 264	12 633	21 939	21 680	21 680	21 289
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		7 184	6 531	7 340	8 721	8 189	10 118	11 990	16 212	21 884	21 884	21 194

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

## OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT 1996-2005

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005
										FAS	IFRS	IFRS
Tulos/osake	€	0,44	0,62	0,49	0,80	0,95	1,07	0,75	0,82	1,37	1,62	2,52
Tulos/osake, laimennettu	€	-	-	-	-	-	-	0,74	0,82	1,36	1,60	2,46
Oma pääoma/osake	€	2,53	3,53	3,85	4,63	5,26	5,96	6,27	6,69	7,46	7,20	8,97
Osinko/osake	€	0,13	0,17	0,21	0,30	0,38	0,43	0,45	0,60	0,70	0,70	1,10*)
Osinko/tulos	%	28,8	27,4	43,0	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7*)
Efekttiivinen osinkotuotto	%	2,8	3,3	5,7	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0*)
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)		10,3	8,4	7,6	6,9	7,2	6,3	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	€	8,03	11,06	10,76	8,77	12,73	12,66	16,40	20,70	15,92	15,92	27,97
Alin kurssi	€	4,37	9,25	6,56	6,50	10,40	10,42	13,20	14,01	13,51	13,51	17,90
Ylin kurssi	€	9,92	12,19	16,15	11,00	14,20	13,95	19,65	27,70	18,84	18,84	36,50
Kurssi 31.12.	€	9,07	10,34	7,40	10,90	13,60	13,50	16,79	26,90	18,36	18,36	36,13
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	M€	221,4	303,1	217,1	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1	1 125,3	1 125,3	2 254,4
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto	1 000	17 452	32 012	23 662	18 132	21 650	8 896	19 824	29 279	45 580	45 580	60 184
Vaihto % koko osakekannasta	%	35,7	57,1	40,4	31,4	37,6	15,5	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4
Ulkona olevien osakkeiden osake- antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo												
	1 000	48 846	56 084	58 616	57 742	57 524	57 494	57 940	59 104	61 123	61 123	61 772
Ulkona olevien osakkeiden osake- antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu												
	1 000	-	-	-	-	-	-	58 514	59 248	61 823	61 823	63 261
Ulkona olevien osakkeiden osakeanti- oikaistu lukumäärä 31.12												
	1 000	48 846	58 606	58 676	57 794	57 252	57 736	58 358	61 046	61 293	61 293	62 397

\*) Hallituksen ehdotus

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui. Vuosien 1996–2003 vertailuluvut on saatettu vertailukelpoisiksi vuoden 2004 ja 2005 lukujen kanssa.

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

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

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

## KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2004-IV/2005

	IFRS I/2004	IFRS II/2004	IFRS III/2004	IFRS IV/2004	IFRS I/2005	IFRS II/2005	IFRS III/2005	IFRS IV/2005
Liikevaihto, milj. e	669,9	729,2	658,9	722,1	663,9	745,1	754,8	<b>860,0</b>
Liikevoitto, milj. e	37,5	37,9	47,4	34,6	40,1	55,7	66,7	<b>65,2</b>
- prosenttia liikevaihdosta	5,6	5,2	7,2	4,8	6,0	7,4	8,8	<b>7,6</b>
Rahoitustuotot milj. e 1)	0,4	0,5	0,3	0,6	0,3	0,4	0,6	<b>0,6</b>
Kurssierot, milj. e	0,2	0,3	-0,6	-1,0	1,5	0,6	0,5	<b>-0,6</b>
Rahoituskulut, milj. e	-4,7	-4,9	-4,0	-4,5	-4,5	-4,1	-4,2	<b>-4,0</b>
Voitto ennen veroja, milj. e	33,4	33,8	43,1	29,7	37,4	52,6	63,6	<b>61,2</b>
- prosenttia liikevaihdosta	5,0	4,6	6,5	4,1	5,6	7,1	8,4	<b>7,1</b>
Taseen loppusumma, milj.e	1 465,3	1 506,1	1 514,0	1 516,2	1 508,2	1 612,2	1 621,4	<b>1 688,1</b>
Tulos/osake, e	0,36	0,36	0,54	0,36	0,46	0,63	0,74	<b>0,69</b>
Oma pääoma/osake, e	5,96	6,32	6,85	7,2	6,95	7,53	8,28	<b>8,97</b>
Osakkeen päätöskurssi, e	15,40	16,74	15,85	18,36	21,84	27,60	35,30	<b>36,13</b>
Markkina-arvo, milj. e	940,1	1 023,8	969,7	1 125,3	1 338,6	1 711,2	2 193,2	<b>2 254,4</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	2)	2)	2)	19,1	19,7	21,8	23,7	<b>26,4</b>
Oman pääoman tuotto, %	-	-	-	24,3	-	-	-	<b>31,1</b>
Omavaraisuusaste, %	26,7	27,6	30,2	31,0	30,1	31,8	34,6	<b>36,3</b>
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	379,1	397,4	370,0	359,4	368,1	313,6	271,8	<b>254,4</b>
Velkaantumisaste, %	103,1	101,7	87,5	80,7	85,6	66,6	52,3	<b>45,1</b>
Bruttoinvestoinnit, milj.e, kumulatiivinen/vuosi	7,3	19,0	24,3	35,6	7,0	14,1	22,3	<b>30,1</b>
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	1 585,2	1 722,2	1 708,2	1 823,4	1 909,4	1 999,2	1 881,4	<b>1 878,8</b>
Henkilöstö kauden lopussa	21 654	21 952	22 013	21 680	21 096	21 297	21 468	<b>21 289</b>

1) Sisältää osakkuusyhtiöiden tuloksen.

2) IFRS-vertailutiedot eivät ole saatavissa.

**LIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN (milj. e)**

	IFRS I/2004	IFRS II/2004	IFRS III/2004	IFRS IV/2004	IFRS I/2005	IFRS II/2005	IFRS III/2005	IFRS IV/2005
Kiinteistötekniset palvelut	316,1	335,7	310,9	358,5	319,5	348,0	327,2	<b>403,7</b>
Rakentamispalvelut	288,3	315,5	266,0	277,4	272,0	313,8	339,5	<b>373,0</b>
Teollisuus ja verkkopalvelut	74,8	90,2	93,1	100,9	85,6	100,7	105,0	<b>107,5</b>
Muut erät	-9,3	-12,2	-11,1	-14,7	-13,2	-17,4	-16,9	<b>-24,2</b>
YIT-konserni yhteensä	669,9	729,2	658,9	722,1	663,9	745,1	754,8	<b>860,0</b>

**LIKEVOITTO SEGMENTEITTÄIN (milj. e)**

	IFRS I/2004	IFRS II/2004	IFRS III/2004	IFRS IV/2004	IFRS I/2005	IFRS II/2005	IFRS III/2005	IFRS IV/2005
Kiinteistötekniset palvelut	4,5	7,4	8,5	13,7	8,2	14,3	13,3	<b>21,0</b>
Rakentamispalvelut	32,7	25,4	27,9	16,2	29,4	34,2	44,1	<b>35,4</b>
Teollisuus- ja verkkopalvelut	1,4	6,5	11,9	7,7	6,3	9,3	12,3	<b>11,2</b>
Muut erät	-1,1	-1,4	-0,9	-3,0	-3,8	-2,1	-3,0	<b>-2,4</b>
YIT-konserni yhteensä	37,5	37,9	47,4	34,6	40,1	55,7	66,7	<b>65,2</b>

**TILAUSKANTA SEGMENTEITTÄIN (milj.e)**

	IFRS I/2004	IFRS II/2004	IFRS III/2004	IFRS IV/2004	IFRS I/2005	IFRS II/2005	IFRS III/2005	IFRS IV/2005
Kiinteistötekniset palvelut	557,2	566,5	564,6	557,8	574,0	602,6	575,7	<b>492,0</b>
Rakentamispalvelut	842,6	963,0	940,0	1 066,4	1 131,0	1 263,3	1 193,8	<b>1 242,6</b>
Teollisuus- ja verkkopalvelut	185,4	192,7	203,6	199,2	234,4	187,3	158,3	<b>173,3</b>
Muut erät	-	-	-	-	-30,0	-54,0	-46,4	<b>-29,1</b>
YIT-konserni yhteensä	1 585,2	1 722,2	1 708,2	1 823,4	1 909,4	1 999,2	1 881,4	<b>1 878,8</b>

**Vahva tuloskasvu jatkuu**

Vuoden 2005 aikana YIT:n liikevaihto ja tulos ennen veroja nousivat kaikkien aikojen korkeimpiin arvoihinsa. Kaikkien toimialojen liikevoitto ja kannattavuus paranivat. Kiinteistötekniisissä palveluissa keskityttiin kannattavuuden parantamiseen. Toimialan liikevoitto nousi tyydyttävään 4,1 prosenttiin liikevaihdosta. Rakentamispalveluiden tulos oli kaikkien toiminta-alueiden osalta erinomainen. Liikevoitto oli 11,0 prosenttia liikevaihdosta. Suomessa asuntojen kysyntä jatkui hyvänä ja myös muu rakentaminen oli vilkasta. Asuntotuotantoa Venäjällä, Virossa, Latviassa ja Liettuassa kasvatettiin ripeästi. Teollisuus- ja verkkopalveluissa kapasiteetin korkea käyttöaste ja kehittynyt toiminnanohjaus toivat hyvän tuloksen. Liikevoittoprosentti oli 9,8. Konsernin näkymät vuodelle 2006 ovat suotuisat.

**YIT:n konsernirakenne**

YIT:n toimialarakennetta tiivistettiin 1.6.2005 yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut yhdeksi Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialaksi. YIT:n liiketoiminta jakautuu nyt kolmeen toimialaan, jotka ovat Kiinteistötekniiset palvelut, Rakentamispalvelut ja Teollisuus- ja verkkopalvelut.

Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan vertailuluvut vuodelta 2004 on laadittu yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut -toimialojen taloudelliset luvut.

**IFRS-tilinpäätöskäytäntö**

YIT siirtyi 1.1.2005 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). Vuoden 2005 tilinpäätös esitetään IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen. Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt vertailuluvut vuodelta 2004 ovat IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisia.

**YIT tarkensi strategisia tavoitetasojaan**

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus tarkensi 21.9.2005 konsernin taloudellisia tavoitetasoja. Uudet taloudelliset tavoitetasot vastaavat liiketoiminnalle asetettuja strategisia painotuksia. Liikevaihdon kasvutavoitetta vahvistettiin aiemmasta 5–10 prosentista keskimäärin 10 prosenttiin vuodessa. Sijoitetun pääoman tuoton tavoitetaso nostettiin 20 prosentista 22 prosenttiin. Osingonjakosuhdetta nostettiin 30–50 prosentista 40–60 prosenttiin. Omavaraisuusasteen tavoitetasona säilytettiin 35 prosenttia.

Hallituksen päätös tavoitetasojen tarkentamisesta on julkistettu pörssitiedotteena 21.9.2005.

**Liikevaihto kasvoi 9 prosenttia**

YIT-konsernin vuoden 2005 liikevaihto kasvoi 3 023,8 milj. euroon (2004: 2 780,1 Me). Kasvua edellisestä vuodesta oli 9 prosenttia. Liikevaihdon strateginen kasvutavoite on keskimäärin 10 prosenttia vuodessa.

**Liikevaihto segmenteittäin (milj. euroa)**

	1-12/2005	1-12/2004	Muutos, %	Osuus konsernin liikevaihdosta 1-12/2005
Kiinteistötekniiset palvelut	1 398,4	1 321,2	6	46 %
Rakentamispalvelut	1 298,3	1 147,2	13	43 %
Teollisuus- ja verkkopalvelut	398,8	359,0	11	13 %
Muut erät	-71,7	-47,3	52	-2 %
YIT-konserni yhteensä	3 023,8	2 780,1	9	100 %

YIT:n palveluketju kattaa investointien koko elinkaaren. Elinkaaristrategialla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaisempaan tuottovirtaan. Osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden, tietoliikenneverkkojen ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta. Vuonna 2005 ylläpitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 1 135,0 milj. euroon (1 036,9 Me), mikä oli 38 prosenttia (37 %) koko liikevaihdosta. Vuoden 2006 alusta lukien liiketoimintaa tullaan seuraamaan uuden jaon mukaisesti. Kotitalouksille tarjottavia palveluja seurataan omana kokonaisuutenaan. Yrityksille ja yhteisöille tarjottavien palvelujen osalta seurataan pitkäjänteisten palvelusopimusten sekä projektien ja kehityshankkeiden osuuksien kehitystä. YIT:n strategisena tavoitteena on kasvattaa kuluttajapalveluiden ja pitkäjänteisten palvelusopimusten suhteellista osuutta liikevaihdosta.

Liikevaihdosta 56 prosenttia (57 %) tuli Suomesta, 32 prosenttia (32 %) muista Pohjoismaista, 7 prosenttia (6 %) Liettuasta, Latviasta ja Virossa ja 4 prosenttia (3 %) Venäjältä.

YIT:n strategiana on vahvistaa rakentamispalveluja Baltian maissa ja Venäjällä, kiinteistötekniisiä palveluja Pohjoismaissa ja Baltiassa sekä teollisuus- ja verkkopalveluja YIT:n toimintamaissa.

**Tulos ennen veroja kasvoi 53 prosenttia**

Konsernin liikevoitto oli 227,7 milj. euroa (157,4 Me) ja liikevoittoprosentti 7,5 (5,7 %).

Tulos ennen veroja oli 53 prosenttia edellisvuotista parempi ja nousi 214,8 milj. euroon (140,0 Me). Tulos verojen jälkeen oli 156,9 milj. euroa (100,5 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 26,4 prosenttia (19,1 %). Strateginen tavoitetaso sijoitetun pääoman tuotolle on 22 prosenttia.

**Osakekohtainen tulos kasvoi 56 prosenttia**

Osakekohtainen tulos oli 2,52 euroa (1,62 e). Osakekohtainen oma pääoma nousi 8,97 euroon (7,20 e). Omavaraisuusaste oli 36,3 prosenttia (31,0 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 35 prosenttia.

**Osinkoehdotus 1,10 euroa**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona tilivuodelta 2005 maksetaan 1,10 euroa (0,70 e) osakkeelta eli 43,7 prosenttia (43,2 %) osakekohtaisesta tuloksesta. YIT on nostamassa osinkoa yhdeksätoista vuotta peräkkäin. Strateginen osingonjakotavoite on 40–60 prosenttia vuosituloksesta verojen ja vähemmistöosuuden jälkeen.

Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä on esitetty hallituksen toimintakertomuksen lopussa.

**Tilaukanta kasvoi**

Konsernin markkina-asema on vahva. Konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 3 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin ja nousi 1 878,8 milj. euroon (1 823,4 Me). Tilaukannan katesisältö on hyvä. Osa konsernin huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa.

**Tilaukanta segmentteittäin (milj. euroa)**

	1-12/2005	1-12/2004	Muutos	Osuus konsernin tilaukannasta 1-12/2005
Kiinteistötekniset palvelut	492,0	557,8	-12	26 %
Rakentamispalvelut	1 242,6	1 066,4	17	66 %
Teollisuus- ja verkkopalvelut	173,3	199,2	-13	9 %
Muut erät	-29,1	-	-	-1 %
<b>YIT-konserni yhteensä</b>	<b>1 878,8</b>	<b>1 823,4</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>

Tilaukanta kasvoi Rakentamispalveluissa johtuen asuntojen hyvästä kysynnästä ja erityisesti Venäjän ja Baltian asuntotuotannon laajentamisesta. Kiinteistötekniisten palveluiden tilaukannan lasku johtui projektien tarkemmasta valikoimisesta kannattavuuden parantamiseksi ja toiminnan suuntaamisesta huolto- ja kunnossapitoliikeytoimintaan. Teollisuus- ja verkkopalveluissa tilaukannan lasku 13 prosentilla edellisvuoteen verrattuna johtui verkkopalveluasiakkailta saatujen volyyminnusteiden alenemisestä sekä Neste Oilin Porvoon jalostamon Diesel-hankkeen etenemisestä.

**Konsernin rahoitusasema vahvistui**

Konsernin rahoitustilanne vahvistui vuonna 2005. Korolliset luotot kauden lopussa olivat 335,0 milj. euroa (395,5 Me) ja likvidit varat 80,6 milj. euroa (36,1 Me). Nettovelat olivat 254,4 milj. euroa (359,4 Me). Velkaantumisaste kauden lopussa oli 45,1 % (80,7 %).

Kauden rahoitustuotot olivat 1,9 milj. euroa (1,8 Me), valuuttakurssivoitot 2,0 milj. euroa (-1,1 Me) ja rahoituskulut 16,8 milj. euroa (18,1 Me). Nettorahoituskulut olivat 12,9 milj. euroa (17,3 Me) eli 0,4 prosenttia (0,6 %) liikevaihdosta.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 49 prosenttia (52 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 39 prosenttia (46 %).

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 268,2 milj. euroa (199,7 Me). Niistä 109,4 milj. euroa (101,6 Me) sisältyi taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat taseen ulkopuolisia eriä IAS 39 säännösten mukaisesti. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 5,3 milj. euron (5,7 Me) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet 15,3 milj. euroa (16,8 Me) sisältyvät myös korollisiin velkoihin, mutta niiden korot on yhtiövastikkeisiin sisällyttävä kirjattu projektikuluihin.

Korollisiin velkoihin sisältyviä leasing-vastuita oli 5,1 milj. euroa (10,2 Me).

**Investoinnit ja yrityskaupat**

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 30,1 milj. euroa (35,6 Me) eli 1,0 prosenttia (1,3 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 11,8 milj. euroa (8,1 Me) ja tietotekniikkaan 2,7 milj. euroa (3,7 Me). Muut tuotannolliset investoinnit olivat 1,6 milj. euroa (1,9 Me). Muut investoinnit olivat 14,0 milj. euroa (21,9 Me).

Rakentamispalveluissa YIT Rakennus Oy allekirjoitti huhtikuussa sopimuksen yhteisyritys ZAO YIT CityStroin perustamisesta Moskovaan. Yrityksen toimiala on asuntojen perustajaurakointi Moskovan kaupungissa. YIT:n omistusosuus perustetussa yrityksessä on 65 prosenttia ja venäläisten henkilöosakkaiden 35 prosenttia.

Kiinteistötekniisissä palveluissa YIT Building Systems Oy hankki elokuussa omistukseensa sähköurakointi- ja huoltotoimintaa harjoittavan virolaisen A/S Emicon enemmistöosakkuuden. Norjassa YIT osti audiovisuaalisia järjestelmiä ja videokonferenssipalvelujen tarjoavan Nortelco System-Teknikkin.

YIT:n pääkaupunkiseudun kiinteistöhuoltoliiketoiminta myytiin Sol Palvelut Oy:lle 1.9.2005. Kaupalla YIT luopui kiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapidosta sekä talonmiestöistä ja keskittyi jatkossa itse tuottamissaan kiinteistöpalveluissa kiinteistöjen teknisiin järjestelmiin liittyviin töihin.

**Merkittävimmät riskit ja riskienhallinta**

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

YIT:n merkittävimmät riskit on jaettu strategisiin ja hallinnollisiin riskeihin. Strategian osalta YIT jatkaa kannattavan kasvun strategiaansa. Merkittäviä strategisia riskitekijöitä ovat kasvun hallinta ja yrityskaupat, pääoman hallinta, osaavan henkilöstön saatavuus, kansainvälisen toiminnan kasvu, projektihallinta ja taloudellinen kehitys. Hallinnollisissa riskeissä kiinnitetään huomiota menestyksellään johtamisjärjestelmän jatkuvuuden varmistamiseen ja yhtenäisen johtamisjärjestelmän ja menettelytapojen kehittämiseen ja vakiinnuttamiseen eri maihin ja toimialoihin sekä kielen ja kulttuurin yhtenäistämiseen.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllistä raportointia ja seuranta toteutetaan liiketoimintaryhmissä ja koko konsernin tasolla. Liiketoimintariskien tunnistamisesta ja niihin varautumisesta huolehditaan ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla. Konsernijohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Vastuuseen sisältyy mm. strategiset riskit sekä yritys- ja toimintakulttuuriin, organisaatioon ja avainhenkilöstöön liittyvien riskien hallinta. Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta.

Selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta ja yksittäisten riskien hallinnasta on julkistettu vuosien 2003 ja 2004 vuosikertomuksissa ja julkistetaan vuosikertomuksessa 2005.

**Muutoksia konsernijohdossa**

YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus päätti kokouksessaan 11.4.2005 nimittää YIT-Yhtymä Oyj:n konsernijohtajaksi YIT Primatel Oy:n toimitusjohtajan diplomi-insinööri Hannu Leinosen sekä varatoimitusjohtajaksi ja konsernijohtajan varamieheksi YIT Building Systems Oy:n varatoimitusjohtajan tekniikan lisensiaatti Sakari Toikkasen. Uudet johtajat aloittivat tehtävissään 1.1.2006 konsernijohtaja Reino Hanhisen jäädessä eläkkeelle. Hanhinen siirtyi vuoden 2006 alusta YIT:n hallituksen puheenjohtajaksi ja aiempi hallituksen puheenjohtaja Ilkka Brotherus varapuheenjohtajaksi. Esko Mäkelä jatkaa varatoimitusjohtajana 31.12.2006 asti vastuualueenaan sijoittajasuhteet.

Sijoittajasuuhdepäällikkö Petra Thorén nimitettiin 1.1.2006 alkaen YIT-Yhtymä Oyj:n sijoittajasuuhdejohtajaksi. Thorén on 1.1.2006 alkaen myös YIT-Yhtymän johtoryhmän jäsen.

### Muutoksia konsernirakenteessa

YIT:n toimialajakoa tiivistettiin 1.6.2005 yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut yhdeksi Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialaksi. Toimialan johtajaksi nimitettiin YIT Kiinteistötekniikka Oy:stä liiketoimintaryhmän johtaja diplomi-insinööri Pekka Frantti. Toimialan rakennetta selkeytetään vaiheittain vuoden 2006 aikana fuusioimalla YIT Primatel Oy, YIT Service Oy ja YIT Industria Oy osaksi emoyhtiö YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:tä. Vuoden 2006 alussa teollisuuden sähkö- automaatio- ja LVI-toimintoja siirrettiin Suomessa YIT Kiinteistötekniikka Oy:stä Teollisuus- ja verkkopalvelut toimialaan. Siirrettävien liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2005 oli 58,9 milj. euroa.

Kiinteistötekniisten palveluiden Baltian maiden ja Venäjän liiketoiminnoista muodostettiin itsenäinen maaryhmä vuoden 2006 alusta alkaen. Liiketoiminnot ovat aiemmin sisältyneet samaan kokonaisuuteen Suomen toimintojen kanssa. Baltian maiden ja Venäjän liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2005 oli 38,7 milj. euroa.

Latviassa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan YIT BS Latvia SIA:n nimi muutettiin YIT Tehsistem SIA:ksi. Virossa YIT Rakennus Oy:n tytäryrityksen AS FKSM:n nimi muutettiin AS YIT Ehitukseksi

### Henkilöstön määrä 21 300

Vuonna 2005 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 21 194 (21 884) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstöä oli 21 289 (21 680). YIT:n henkilöstöstä 52 prosenttia työskentelee Suomessa, 37 prosenttia muissa Pohjoismaissa, 7 prosenttia Liettuassa, Latviassa, Virossa ja 4 prosenttia Venäjällä.

#### Henkilöstö toimialoittain 31.12.2005

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Kiinteistötekniiset palvelut	11 731	55 %
Rakentamispalvelut	5 115	24 %
Teollisuus- ja verkkopalvelut	4 126	20 %
Konsernipalvelut	317	1 %
YIT-konserni yhteensä	21 289	100 %

#### Henkilöstö maittain 31.12.2005

	Määrä	Osuus konsernin henkilöstöstä
Suomi	11 159	52 %
Ruotsi	4 143	20 %
Norja	2 485	12 %
Tanska	1 103	5 %
Liettua, Latvia, Viro	1 492	7 %
Venäjä	907	4 %
YIT-konserni yhteensä	21 289	100 %

Henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus kehitystoimintaan vuonna 2005 oli noin 19,0 milj. euroa (18,0 Me), mikä vastaa 0,6 prosenttia (0,6 %) liikevaihdosta.

### Yhtiökokouksen päätökset

YIT-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2005. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2004 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osingoksi vahvistettiin 0,70 euroa osakkeelta (0,60 euroa vuodelta 2003) eli yhteensä 42,9 milj. euroa (36,6 Me). Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 21.3.2005 ja osingonmaksupäiväksi 30.3.2005.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Ilkka Brotherus, Eino Halonen, Reino Hanhinen, Antti Herlin ja Teuvo Salminen. Järjestäytymiskokouksessaan 30.3.2005 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Ilkka Brotheruksen ja varapuheenjohtajakseen Eino Halosen. Hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilkka Brotherus ja jäseniksi Eino Halonen ja Teuvo Salminen. Hallituksen kokouksessa 11.4.2005 päätettiin, että tammikuun 2006 alusta lukien Reino Hanhinen siirtyy hallituksen puheenjohtajaksi ja Ilkka Brotherus varapuheenjohtajaksi.

Yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tilintarkastajaksi tarkastamaan kulumassa olevan tilikauden hallintoa ja tilejä. PricewaterhouseCoopers Oy on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi ekonomi Göran Lindellin, KHT.

Yhtiökokous päätti yksimielisesti hankkia voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla vähintään 200 ja enintään 2 000 000 omaa osaketta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi se valtuutti hallituksen päättämään yhtiökokouksessa tehdyn päätöksen perusteella hankittavien enintään 2 000 000 oman osakkeen luovuttamisesta hallituksen ehdottamaan tarkoitukseen ja hallituksen ehdottamalla tavalla. Hallituksen ehdotus koskien omien osakkeiden hankintaa ja luovuttamista on julkistettu pörssitiedotteessa 15.2.2005.

### Osakepääoma ja osakkeet

YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2005 alussa 61 292 854 euroa ja liikkeelle laskettujen osakkeiden määrä 61 292 854 kappaletta. Vuoden 2002 C ja D-optio-oikeuksien perusteella tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin neljässä erässä yhteensä 1 104 498 eurolla. Vuoden 2005 lopussa osakepääoma oli 62 397 352 euroa ja osakkeiden lukumäärä 62 397 352 kappaletta.

### Valtuudet osakepääoman korottamiseen

Vuoden 2005 aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

### Markkina-arvo kasvoi 100 prosenttia

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2005 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 36,13 euroa (2004: 18,36 e). Kurssinousu vuoden aikana oli 96,8 prosenttia. Vuoden 2004 osinko mukaan lukien osakkeen tuotto oli 100,6 prosenttia (41,0 %). Kurssikehitys oli selvästi Helsingin Pörssin yleistä kurssikehitystä parempi, sillä OMXH-yleisindeksillä mitattuna kurssit olivat vuoden 2005 lopussa 31,1 prosenttia edellisen vuodenvaihteen tasoa korkeammat. Painorajoitettulla OMXHCAP-portfoliindeksillä mitattuna kurssinousu vuoden aikana oli 30,1 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2005 aikana oli 36,50 euroa (18,84 e) ja alin 17,90 euroa (13,51 e). Keskiarvo oli 27,97 euroa (15,92 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 2 254,4 milj. euroa (1 125,3 milj. e) eli 100,3 prosenttia edellisvuotista suurempi.

Myös osakkeen vaihto kasvoi merkittävästi vuoteen 2004 verrattuna. Osakkeita vaihdettiin Helsingin Pörssissä vuoden 2005 aikana 60 184 308 (45 579 537) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 697,3



milj. euroa (725,8 milj. e). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 237 883 (180 156) osaketta. Luvut on muutettu vuonna 2004 toteutettua osakkeen nimellisarvon puolittamisen (splittaus) jälkeistä osakkeiden lukumäärää vastaaviksi.

#### Omat osakkeet

YIT-Yhtymän varsinainen yhtiökokous 16.3.2005 päätti vähintään 200 ja enintään 2 000 000 oman osakkeen hankkimisesta ja valtuutti hallituksen päättämään näiden osakkeiden luovuttamisesta. Joulukuussa 2005 YIT-Yhtymä hankki 200 kappaletta yhtiön omia osakkeita keskihintaan 35,25 euroa/kappale. Tytäryhtiöt eivät vuonna 2005 omistaneet emoyhtiön osakkeita.

#### Osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2005 aikana 7 456:sta 9 368:aan eli 25,6 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 1 800:lla.

Kansainvälisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 27,9 prosenttia ja sen päättyessä 39,9 prosenttia osakkeista.

#### Vuoden 2002 ja 2004 optio-ohjelmat

Vuonna 2002 varsinainen yhtiökokous päätti antaa merkittäviksi enintään 450 000 C-optio-oikeutta ja enintään 950 000 D-optio-oikeutta konserni johto- ja avainhenkilöille. Kukin vuoden 2002 C- ja D-optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään kaksi YIT-Yhtymä Oyj:n yhden euron nimellisarvoista osaketta. Merkintöjen seurauksena osakepääoma voi nousta enintään 2 800 000 eurolla.

C-optioita merkitsi vuonna 2002 noin 110 hallituksen nimeämää konsernin johto- ja avainhenkilöä. Tytäryhtiö YIT Rakennus Oy merkitsi kaikki D-optiot jaettaviksi konsernin johto- ja avainhenkilöille vuosina 2003–2005 porrastetusti sen mukaan, kuinka optio-ohjelman mukaiset kannattavuus- ja kasvutavoitteet saavutetaan. Vuoden 2005 loppuun mennessä C-optioita oli jaettu konsernin johto- ja avainhenkilöille yhteensä 427 740 kappaletta ja D-optioita 698 520 kappaletta. C- ja D-optioilla oli merkitty 30.11.2005 mennessä 1 350 602 osaketta. Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4.–30.11. C-optioilla merkintäaika alkoi 1.4.2004 ja D-optioilla 1.4.2005. Merkintäaika päättyi molemmilla 30.11.2006.

1.4.2005–30.11.2005 C-optioilla merkittiin yhteensä 422 876 kappaletta osakkeita ja D-optioilla 681 622 kappaletta osakkeita. Näistä merkinnöistä johtuvat osakepääoman korotukset, yhteensä 1 104 498 euroa, merkittiin kaupparekisteriin neljässä erässä. Vuoden aikana käytiin kauppaa 312 165 kappaleella C-optio-oikeuksia 34,17 euron keskihintaan ja 372 895 kappaleella D-optio-oikeuksia 41,55 euron keskihintaan.

Vuonna 2004 varsinainen yhtiökokous päätti antaa merkittäviksi enintään 180 000 E-optio-oikeutta ja enintään 420 000 F-optio-oikeutta uuden Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille. Optio-ohjelman piiriin kuuluu noin 65 henkilöä, jotka eivät ole mukana vuoden 2002 optio-ohjelmassa. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden YIT-Yhtymä Oyj:n yhden euron nimellisarvoisen osakkeen. Merkintöjen seurauksena osakepääoma voi nousta enintään 600 000 eurolla.

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

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

#### Hyvä markkinatilanne jatkuu Pohjois-Euroopassa

Pohjoismaiden korkeasuhdanne jatkuu. Taloudelliset tutkimuslaitokset arvioivat Pohjoismaiden kansantalouksien kehittyvän vuosina 2006 - 2008 vakaasti 2,5 - 3 prosentin vauhdilla eli prosenttiyksikön EU:n kasvua nopeammin. Hyvä tulokehitys ja työllisyyden paraneminen tukevat kotitalouksien kulutusta. Pohjoismaiden rakennusmarkkinat ovat 8 prosenttia Länsi-Euroopan rakennusmarkkinoista. Tänä vuonna Pohjoismaiden rakennusmarkkinat kasvavat 3 prosenttia. Vuosina 2007 ja 2008 kasvu hidastuu. Eurokorkojen maltillinen nousuvauhti tukee investointien ja asuntokysynnän rauhallista kehitystä. Asuntokauppa jatkuu Suomessa yhtä vilkkaana kuin viime vuonna. Viennin ja teollisuustuotannon kasvu lisää teollisuuden investointien ja kunnossapidon tarvetta Pohjoismaissa. Venäjä ja Norja hyötyvät öljyn korkeista hinnoista. Venäjän, Viron, Latvian ja Liettuan kasvuvauhti on kaksinkertainen Pohjoismaihin verrattuna.

#### Suomi

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA arvioi marraskuussa Suomen BKT:n kasvavan tänä vuonna 3,6 prosenttia ja 3,1 prosenttia vuonna 2007. Työllisyyden paraneminen, hyvä ansiokehitys ja alhainen korkotaso tukevat kotitalouksien kulutusta ja asuntokysyntää. Kiinteät investoinnit kasvavat ETLA:n mukaan tänä ja ensi vuonna noin 5 prosenttia vuodessa. Kone- ja laiteinvestoinnit kääntyvät tänä vuonna 6 prosentin ja ensi vuonna 10 prosentin kasvuun. Rakentamisen määrä kasvaa Rakennusteollisuus RT:n marraskuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan sekä tänä että ensi vuonna 3 prosenttia. Asuntojen rakentaminen ja korjaustoiminta pysyvät vilkkaina. Tammi - marraskuussa asuntojen rakennusluvut lisääntyivät 9 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Vanhojen asuntojen hinnat nousivat vuoden aikana keskimäärin 9 prosenttia. Myös teollisuus- ja liikerakentaminen lisääntyvät ja toimistorakentamisenkin aallonpohja on ohitettu. Korjausrakentaminen kasvaa tällä vuosikymmenellä 2 - 3,5 prosentin vuosivauhdilla. Uudis- ja korjausrakentamisen kasvu ylläpitää kysyntää rakennus- ja kiinteistöteknikkamarkkinoilla (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiourakointi ja kunnossapito). Teollisuuden, kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapito-markkinat laajentuvat ulkoistamiskehityksen edetessä. Tietoliikenneoperaattorien kenttätoimintojen ulkoistusten odotetaan tulevaisuudessa jatkuvan. Myös laajakaistayhteyksien määrän kasvu jatkuu. Sen sijaan kiinteän ja matkapuhelinverkon laajennusinvestoinnit pysyvät vähäisinä.

#### Ruotsi

Konjunkturiinstituti(KI) arvioi joulukuun lopussa Ruotsin BKT:n kasvavan tänä vuonna 3,6 prosenttia ja 3,1 prosenttia vuonna 2007. Positiivisen kehityksen taustalla on teollisuuden korkea kapasiteetin käyttöaste ja hyvät tulokset sekä kotitalouksien positiivinen tulokehitys ja matalat korot. Kasvu on laajalla pohjalla. Vuonna 2006 vienti lisääntyy 7,9 prosenttia kansainvälisen kysynnän ja suhteellisen heikon kruunun vaikutuksesta. Kiinteät investoinnit kasvavat tänä vuonna 6,7 prosenttia, mutta kasvu hidastuu ensi vuoden aikana 4,7 prosenttiin. Teollisuuden kiinteiden investointien kasvu hidastuu tänä vuonna 5,1 ja ensi vuonna 3 prosenttiin. Palvelusektorin investoinnit kasvavat noin kaksi prosenttiyksikköä nopeammin kuin teollisuudessa. Asuntoinvestointien kasvu jatkuu KI:n mukaan tänä vuonna 10,4 prosentin ja seuraavana vuonna 8,9 prosentin vauhdilla. KI:n tammikuun suhdannebarometrin mukaan rakennusyritysten tilauskannat olivat kasvaneet ja yritykset odottivat tuotantonsa kasvavan edelleen. Lähes 60 prosenttia rakennusliikkeistä arvioi rakennustoiminnan kasvavan tänä vuonna. Yli 30 prosenttia rakennusyrityksistä ilmoittaa, että ammattityövoimasta on pulaa. Sveriges Bygginstitut enustaa, että tänä vuonna aloitetaan 32 000 uuden asunnon rakentaminen ja rakennusinvestoinnit yhteensä kasvavat 4 prosenttia. Teollisuusrakentaminen vähenee.

**Norja**

Taluskasvu jatkuu Norjan tilastokeskuksen joulukuisen ennusteen mukaan tasaisena 2006 -2009 runsaan 2 prosentin vuosivauhdilla. Kotimaisen kulutuksen kasvu jatkuu 3 prosentin vauhdilla koko ennustejakson. Vuonna 2004 alkanut voimakas kiinteiden investointien kasvu jatkuu tänä vuonna vielä 6 prosentin vauhdilla, mutta suurten öljy- ja kaasuinvestointien valmistuminen kääntää investoinnit 2 prosentin laskuun vuonna 2007. Korot ovat matalalla, mutta kääntyvät maltilliseen kasvuun, kansainvälinen talous elpyy ja norjalaisten vientituotteiden hinnat ovat korkeat. Asuntoinvestoinnit ovat edelleen korkealla tasolla, mutta kasvu taittuu jo tänä vuonna. Asuntoja aloitettiin viime vuonna arviolta 28 000 eli 2 000 vähemmän kuin kahtena edellisen vuonna. Viime vuoden tammi – marraskuussa aloitettiin Norjan tilastokeskuksen mukaan 27 309 asunnon rakentaminen. Se oli pinta-alaltaan 1,2 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana ajanjaksona. Muita rakennuksia aloitettiin tämän vuoden 11 ensimmäisen kuukauden aikana 1,4 prosenttia enemmän kuin vastaavana aikana viime vuonna. Elinkeinoelämän rakennusten kysynnän arvioidaan hieman kasvavan vuosina 2006 -2009. Euroconstruct arvioi marraskuussa uudistalonrakentamisen vähenevän tänä vuonna 2,1 prosenttia ja edelleen 1,6 ja 1,1 prosenttia vuosina 2007 ja 2008. Vuosina 2006 -2008 korjausrakentaminen kasvaisi 2,5, 2,9 ja 2,5 prosenttia. Kokonaisuutena talonrakentaminen säilyttää viime vuonna saavutetun korkean tason.

**Tanska**

Tanskan talousnäkymät ovat hyvät. The Copenhagen Institute for Future Studies ennakoii marraskuussa 2005 - 2008 BKT:n kasvuksi 2,5 prosenttia vuodessa. Viime vuonna nopeutunut viennin kasvu jatkuu lähivuodet 4,5 prosentin vauhdilla. Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan 2,5 prosentin vuosivauhdilla positiivisen tulokehityksen ja elvyttävän finanssipolitiikan ansiosta. Investoinnit kasvavat vakaasti 3 prosentin vuosivauhdilla. Asuntojen uudisrakentamisen arvo kasvaa tänä ja ensi vuonna 5 prosenttia, jonka jälkeen kasvu pysähtyy vuonna 2008. Euroconstruct arvioi marraskuussa, että uusia asuntoja aloitetaan tänä vuonna 26 000 ja 27 000 sekä vuonna 2007 että 2008. Asuntojen korjausrakentaminen ei näinä vuosina kasva. Muu talojen uudisrakentaminen kasvaa 3,5 prosenttia sekä tänä että ensi vuonna. Vuonna 2008 kasvu hidastuu 1,3 prosenttiin. Teollisuusrakennusten tuotannon arvo kasvaa tänä ja ensi vuonna 8 ja toimistorakennusten 5 prosentin vauhdilla. Toimitilarakennusten korjaustoiminnan vuosikasvu on prosentin luokkaa.

**Baltia**

Baltian maissa BKT:n ja investointien kasvu on selvästi nopeampaa kuin Pohjoismaissa. Kasvun ennakoidaan jatkuvan lähivuosina 5,5 - 8 prosentin tasolla. Alueen korkea koulutustaso sekä Viron, Latvian ja Liettuan EU-jäsenyys tukevat näiden talouksien kasvua. Investointien kasvu on tänä ja ensi vuonna Virossa 6, Liettuassa 8 ja latviassa 10 prosentin tuntumassa. Rakennusinvestointien kasvuvauhti on vuosien 2006 - 2008 aikana kaksinumeroinen. Inflaatio on Virossa ja Liettuassa 2 - 3 prosenttia ja Latviassakin alenemassa tämän vuoden 6 prosentin tasolta 3,5 prosenttiin vuonna 2008. Reaalikorot ovat olleet negatiiviset kaikissa kolmessa maassa, mutta inflaation hidastuminen vie reaalkorot nopeasti nollatasolle. Korkeoero euroon pienenee maiden pyrkiessä EMU-jäsenyyteen. Viron ja Liettuan jäsenyys toteutuu vuonna 2007 ja Latvian vuotta myöhemmin. EMU-jäsenyyden aikataulu voi viivästyä maiden korkean inflaation vuoksi. Lainanoton edullisuus, taluskasvu ja väestön vaurastuminen ovat lisänneet uusien asuntojen kysyntää ja korjausrakentamista. VTT arvioi, että tänä vuonna Virossa valmistuu 4 000, Latviassa 4 500 ja Liettuassa 8 000 asuntoa.

**Venäjä**

Korkea öljyn hintataso tukee Venäjän taluskasvua. Vuosien 2003 ja 2004 yli 7 prosentin BKT:n kasvun jälkeen arviot tälle vuodelle ovat 5 - 6 prosenttia ja kahdelle seuraavalle vuodelle noin 5 prosenttia. Kasvun lievä hidastuminen johtuu investointien ja teollisuustuotannon kasvun hidastumisesta. Inflaatio oli viime vuonna 10,9 prosenttia ja se hidastuu tänä vuonna Venäjän talousministeriön mukaan korkeintaan 8 - 9 prosenttiin. Investointien kasvu on alkanut hidastua korkeista öljyn hinnoista ja kapasiteetin korkeasta käyttöasteesta huolimatta, mutta on edelleen selvästi suurempi kuin EU:ssa ja Pohjoismaissa keskimäärin. Hyvän tulokehityksen ansiosta kotitalouksien kulutuksesta on tullut kasvun päämoottori. Keskiluokan vaurastuminen on vahvistanut vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa kuten Moskovassa ja Pietarissa.

**TOIMIALOJEN TULOSKEHITYS****Kiinteistötekniset palvelut**

Kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto vuonna 2005 kasvoi 6 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 1 398,4 milj. euroa (1 321,2 Me). Liikevaihdosta 38 prosenttia tuli Ruotsista, 22 prosenttia Norjasta ja 9 prosenttia Tanskasta, 28 prosenttia Suomesta ja 3 prosenttia Baltian maista ja Venäjältä. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 60 prosenttia eli 840,7 milj. euroa. Tämän liiketoiminnan osuus oli Ruotsissa 52 prosenttia, Norjassa 75 prosenttia, Tanskassa 58 prosenttia, Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä 60 prosenttia.

Liikevoitto kasvoi 67 prosenttia ja oli 56,8 milj. euroa (34,1 Me). Liikevoittoprosentti parani ollen 4,1 prosenttia (2,6 %). Neljännessä vuosineljänneksellä se oli 5,2 prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto vuonna 2005 oli 22,0 prosenttia.

Tilaukanta kauden lopussa oli 492,0 milj. euroa (557,8 Me). Tilaukannasta 29 prosenttia tuli Ruotsista, 19 prosenttia Norjasta, 17 prosenttia Tanskasta ja 34 prosenttia Suomesta, Liettuasta, Latviasta, Virosta ja Venäjältä. Tilaukannan lasku 12 prosentilla edellisvuoteen verrattuna johtui kannattavuuden parantamisesta ja toiminnan suuntaamisesta huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaan.

Vuoden lopussa toimialan palveluksessa oli 11 731 henkeä (12 194), joista 4 130 työskenteli Ruotsissa, 2 485 Norjassa, 1 103 Tanskassa, 3 424 Suomessa ja 589 Baltiassa ja Venäjällä.

Kiinteistötekniisten palvelujen markkinatilanne oli vuonna 2005 hyvä ja toiminta kehittyi vakaasti kaikissa YIT:n toimintamaissa. Kiinteistöjen saneeraukset ja modernisoinnit lisääntyivät. Huolto- ja kunnossapitomarkkinat kasvoivat erityisesti teknisten järjestelmien lisääntymisen ja monipuolistumisen sekä palvelujen ulkoistusten seurauksena. Rakennusmarkkinat piristyivät Ruotsissa ja Tanskassa pitkän hiljaisen kauden jälkeen. Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa rakentaminen jatkui vilkkaana ja talotekniikan uusinvestointien markkinatilanne parani. Norjassa asuntotuotanto jatkui vilkkaana ja julkinen rakentaminen oli hyvällä tasolla koko maassa.

**Rakentamispalvelut**

Rakentamispalveluiden liikevaihto vuonna 2005 kasvoi 13 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 1 298,3 milj. euroa (1 147,2 Me). Kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 3 prosenttia eli 42,3 milj. euroa. Liikevaihdosta 77 prosenttia syntyi Suomessa, 9 prosenttia Venäjällä ja 14 prosenttia Liettuassa, Latviassa ja Virossa.

Rakentamispalveluiden kysyntä ja tulos olivat kaikkien toiminta-alueiden osalta hyvät. Liikevoitto kasvoi 40 prosenttia ja nousi 143,1 milj. euroon (102,2 Me). Liikevoittoprosentti parani 11,0 prosenttiin (8,9 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 25,8 prosenttia.

Tulouttamaton tilaukanta oli 17 prosenttia edellisvuotista suurempi ja nousi 1 242,6 milj. euroon (1 066,4 Me). Tilaukannan katesisältö on hyvä.

Vapaiden tilojen runsaasta määrästä huolimatta Suomessa käynnistyi uusia toimitilahankkeita. Kauppa- ja logistiikkatilojen kysyntä säilyi hyvänä. Maa- ja vesirakentamisessa sekä vesihuolto- ja ympäristörakentamisessa tilaukanta säilyi hyvänä.

Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 5 115 henkilöä (5 102).

Suomessa asuntojen kysyntä säilyi hyvänä koko vuoden. Venäjän ja Baltian maiden markkinoilla asuntojen kysyntä jatkui vahvana ja asuntorakentamista kasvatettiin strategian mukaisesti. Vuoden 2005 huhtikuussa YIT Rakennus Oy vahvisti asemaansa Moskovan asuntomarkkinoilla perustamalla yhteisyritys ZAO YIT Citystoin paikallisten henkilöosakkaiden kanssa.

YIT:n rakentamien asuntojen myyntihinta on viimeisen 12 kuukauden aikana ollut Venäjän ja Baltian maissa keskimäärin vajaan kolmanneksen Suomessa myytyjen vapaarahoitteisten asuntojen hinnasta.

**Asuntorakentaminen 2005 (2004), kpl**

	Suomi			Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
	Vapaa-rahoitteiset	Valtion rahoittamat vuokra-asunnot ja kilpailu-urakat	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä
Myytyjä	3 094 (2 311)	-	3 094 (2 311)	1 535 (722)	848 (414)
Aloitettuja	2 993 (2 515)	328 (202)	3 321 (2 717)	2 263 (3 173)	1 111 (700)
Rakenteilla vuoden lopussa	3 417 (2 826)	153 (158)	3 570 (2 984)	5 350 (3 539)	1 530 (615)
Valmistui	2 577 (2 908)	158 (266)	2 735 (3 174)	466 (225)	237 (341)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	110 (189)	-	110 (189)	1 (13)	0 (1)

Perustajaurakointimuotoinen asuntorakentaminen edellyttää hyvää tonttivarantoa. Maanhallinnassa panostettiin hyvään tonttivarantoon ja sen nopeaan kiertoon.

**Tonttivaranto 31.12.2005 (31.12.2004), Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet, 1 000 krs-m<sup>2</sup>**

	Suomi	Venäjä	Viro, Latvia, Liettua
Asuntotontit	1 733 (1 367)	587 (286)	215 (254)
Toimitilatontit	676 (852)	26 (-)	33 (-)
Yhteensä	2 409 (2 219)	613 (286)	248 (254)
Tonttivarantoon sidottu pääoma, milj. euroa	268,9 (278,1)	32,5 (11,6)	24,7 (11,4)

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävät aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihenasti, kun toteutuvan kaavan osat vuorolla tulevat rakennetuiksi.

**Teollisuus- ja verkkopalvelut**

Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimiala muodostettiin 1.6.2005 yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut yhdeksi toimialaksi. Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan vertailuluvut vuodelta 2004 on laadittu yhdistämällä Teollisuuden palvelut ja Tietoverkkopalvelut -toimialojen taloudelliset luvut.

Teollisuus- ja verkkopalveluiden liikevaihto kasvoi 11 prosenttia ja oli 398,8 milj. euroa (359,0 Me). Kunnossapidon ja pitkäaikaisiin asiakassopimuksiin perustuvan liiketoiminnan osuus oli 77 prosenttia liikevaihdosta. Suomen ulkopuolelle suuntautuneen liiketoiminnan osuus oli 7 prosenttia liikevaihdosta.

Liikevoitto nousi 42 prosenttia ja oli 39,1 milj. euroa (27,5 Me). Liikevoittoprosentti parani 9,8 prosenttiin (7,7 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 63,3 prosenttia.

Tilaukanta vuoden lopussa oli 173,3 milj. euroa (199,2 Me). Tilaukannan lasku 13 prosentilla edellisvuoteen verrattuna johtui verkkopalveluasiakkailta saatujen volyyymiennusteiden alenemisestä sekä Neste Oilin Porvoon jalostamolla toteutetun Diesel-hankkeen etenemisestä. Verkkopalveluiden tilaukanta perustuu asiakkailta saatuihin ennusteisiin, jotka ulottuvat kalenterivuoden loppuun.

Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 4 126 henkilöä (4 275).

Teollisuudelle tarjottavien kunnossapitopalveluiden sekä niiden ulkoistusten kysyntä säilyi hyvänä vuonna 2005. Vuoden alkupuolella metsäteollisuuden lakko häytti teollisuuden toimintaa. Teollisuuden investointien osalta konepajatuotantoa meni runsaasti vientikohteisiin. Vuoden aikana investointeja käynnistettiin myös Suomessa, mikä kasvatti konepajatuotteiden ja asennusten kysyntää.

Teletoimialalla operaattorien välinen kilpailutilanne säilyi kireänä, minkä johdosta asennuspalveluja annettiin edelleen ulkopuolisten palveluntarjoajien vastuulle. Laajakaistaliittymien määrä kasvoi tasaisesti ja YIT:n tarjoamat asennustyöt jatkuivat vilkkaina.

**Tapahumat katsauskauden jälkeen**

YIT Rakennus Oy:n liettualainen tytäryhtiö AB YIT Kausta myi Kaunasissa sijaitsevan teräsra-kennetehtaansa suomalaiselle Peikko Groupille. YIT Teollisuus- ja verkkopalveluihin kuuluvan Telesilta-liiketoimintayksikön laivasähköistysliiketoiminnot myytiin perustettavalle yritykselle, jonka nimeksi tulee Telesilta Oy.

**Näkymät vuodelle 2006**

Arvioimme, että vuoden 2006 tulos ennen veroja muodostuu viimevuotista paremmaksi.

## Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä

Konsernitaseen 31.12.2005 mukaan konsernin jakokelpoinen oma pääoma laskettuna kansainvälisillä IFRS - standardeilla on 392.894.000 euroa. Emoyhtiö YIT-Yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma taseessa 31.12.2005 laskettuna suomalaisen kirjanpitolain mukaan on 230.798.224,21 euroa, josta

- voittovarot edellisiltä tilikausilta	167.706.964,22
- tilikauden voitto	63.091.259,99
	<u>230.798.224,21</u>

Hallitus ehdottaa, että voittovarot käytetään seuraavasti:

- osakkeenomistajille jaetaan osinkona 110 % nimellisarvosta	
eli 1,10 euroa osakkeelta	68.636.867,20
- voittovarojen tilille jätetään	162.161.357,01
	<u>230.798.224,21</u>

Helsingissä 9. päivänä helmikuuta 2006

**Reino Hanhinen**  
Puheenjohtaja

**Ilkka Brotherus**  
Varapuheenjohtaja

**Eino Halonen**

**Antti Herlin**

**Teuvo Salminen**

**Hannu Leinonen**  
Toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet YIT-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä emoyhtiön Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditun tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

### Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen IFRS-standardien ja samalla kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Konsernitilinpäätös voidaan vahvistaa.

### Emoyhtiön tilinpäätös ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitoaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2006

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
KHT-yhteisö

**Göran Lindell**  
KHT

## Konsernitilinpäätös, IFRS

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liitetieto	2005	2004
<b>Liikevaihto</b>	3,5,6	<b>3 023 760</b>	2 780 060
Liiketoiminnan muut tuotot	7	<b>5 849</b>	4 204
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		<b>-660</b>	80 303
Valmistus omaan käyttöön		<b>3 235</b>	2 308
Aineiden ja palveluiden käyttö		<b>-1 495 908</b>	-1 440 844
Henkilöstökulut	10	<b>-909 068</b>	-873 109
Liiketoiminnan muut kulut	8,11	<b>-376 300</b>	-373 495
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	17	<b>715</b>	288
Poistot ja arvonalentumiset	9	<b>-23 920</b>	-22 332
<b>Liikevoitto</b>		<b>227 703</b>	157 383
Rahoitustuotot		<b>1 867</b>	1 846
Kurssierot		<b>2 002</b>	-1 093
Rahoituskulut		<b>-16 785</b>	-18 099
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	12	<b>-12 916</b>	-17 346
Voitto ennen veroja		<b>214 787</b>	140 037
Tuloverot	13	<b>-57 917</b>	-39 486
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>156 870</b>	100 551
<b>Jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		<b>155 481</b>	99 104
Vähemmistölle		<b>1 389</b>	1 447
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>			
Laimentamaton osakekohtainen tulos EUR	14	<b>2,52</b>	1,62
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos EUR		<b>2,46</b>	1,60

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liitetieto	2005	2004
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	15	77 098	81 030
Liikearvo	16	248 808	248 808
Muut aineettomat hyödykkeet	16	13 437	13 065
Osuudet osakkuusyrityksissä	17	1 784	1 166
Muut sijoitukset	18	3 009	2 921
Saamiset	19	9 413	7 770
Laskennalliset verosaamiset	20	23 558	26 060
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>377 107</b>	380 820
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	21	685 243	629 361
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	545 165	469 950
Rahavarat	23	80 590	36 106
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>1 310 998</b>	1 135 417
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 688 105</b>	1 516 237

1 000 euroa	Liitetieto	2005	2004
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24	62 397	61 293
Ylikurssirahasto		77 196	71 549
Vararahasto		705	708
Muut rahastot		2 520	1 640
Omat osakkeet		-7	0
Muuntoerorahasto		-2 947	-1 373
Arvonmuutosrahasto		-111	0
Kertyneet voittovarot		420 014	307 439
		559 767	441 256
<b>Vähemmistön osuus</b>		<b>3 752</b>	4 139
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>563 519</b>	445 395
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	20	36 463	19 879
Eläkevelvoitteet	25	11 627	9 751
Varaukset	26	30 060	26 540
Korolliset velat	27	172 454	224 022
Muut velat	28	4 436	3 719
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>255 040</b>	283 911
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	28	685 981	585 944
Verovelat		5 229	5 909
Varaukset	26	15 775	23 573
Lyhytaikaiset korolliset velat	27	162 561	171 505
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>869 546</b>	786 931
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 124 586</b>	1 070 842
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 688 105</b>	1 516 237

## Konsernitilinpäätös, IFRS

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liitetieto	2005	2004
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto		156 870	100 551
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot		23 920	22 332
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		338	46
Rahoitustuotot ja kulut		12 916	17 345
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-651	-1 420
Verot		57 917	39 485
		94 440	77 788
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-74 335	13 155
Vaihto-omaisuuden muutos		-54 640	-83 465
Osto- ja muiden velkojen muutos		104 461	-1 021
Varausten muutos		-2 402	4 223
		-26 916	-67 108
Maksetut korot		-20 755	-20 599
Saadut korot		1 298	1 034
Saadut osingot		39	27
Maksetut verot		-37 029	-32 453
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>167 947</b>	<b>59 240</b>

1 000 euroa	Liitetieto	2005	2004
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	4	-4 711	-6 989
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-23 064	-21 146
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-1 768	-3 371
Investoinnit sijoituksiin		-502	-75
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		5 194	3 811
Sijoitusten myynti		358	2 647
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-24 493</b>	<b>-25 123</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut		6 752	1 611
Omien osakkeiden hankinta		-7	-
Lainojen nostot		-	37 935
Lainojen takaisin maksut		-36 402	-40 065
Lainasaamisten muutos		-	2 123
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-21 533	-18 566
Rahoitusleasingvelkojen maksut		-5 094	-4 302
Maksetut osingot		-42 905	-36 628
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-99 189</b>	<b>-57 892</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>44 265</b>	<b>-23 775</b>
Rahavarat tilikauden alussa		36 106	61 504
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		243	-1 623
IAS 39 käyttöönoton vaikutus		-24	-
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	23	<b>80 590</b>	<b>36 106</b>



## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSESTA

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero- rahasto *)	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Saldo 31.12.2003</b>	61 047	70 184	689	-	-	-	-	276 408	<b>408 328</b>	-	408 328
IFRS:n käyttöönoton vaikutus				696				-31 268		3 914	
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2004</b>	61 047	70 184	689	696	-	-	-	245 140	<b>377 756</b>	3 914	381 670
Osakemerkinnät optioilla	246	1 365	-	-	-	-	-	-	-		
Siirrot erien välillä	-	-	19	-	-	-	-	-53	-		
Muuntoerot	-	-	-	-	-1 373	-	-	-	-		
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Optioiden kirjaus	-	-	-	944	-	-	-	-124	-		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	99 104	-		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-36 628	-		
<b>Oma pääoma 31.12.2004</b>	61 293	71 549	708	1 640	-1 373	0	0	307 439	<b>441 256</b>	4 139	445 395
IAS 32:n ja IAS 39:n käyttöönoton vaikutus								-281			-674
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2005</b>	61 293	71 549	708	1 640	-1 373	-393	0	307 158	<b>440 582</b>	4 139	444 721
Osakemerkinnät optioilla	1 104	5 647	-	-	-	-	-	-	-		
Korkojohdannaisten suojaus	-	-	-	-	-	282	-	-	-		
Muuntoerot	-	-	-	-	-1 574	-	-	-	-		
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-7	-	-		
Optioiden kirjaus	-	-	-	880	-	-	-	60	-		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	-	-	155 481	-		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-42 905	-		
Muu muutos	-	-	-3	-	-	-	-	220	-		
<b>Oma pääoma 31.12.2005</b>	62 397	77 196	705	2 520	-2 947	-111	-7	420 014	<b>559 767</b>	3 752	563 519

\*) 31.12.2003 mennessä kertyneet positiiviset muuntoerot on sisällytetty vararahastoon ja negatiiviset muuntoerot kertyneisiin voittoihin.

## 1 KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

**Yrityksen perustiedot**

YIT on teknisen elinympäristön rakentamiseen ja kunnossapitoon keskittynyt palveluyritys. Konserni tarjoaa investointi- ja kunnossapitopalveluja kiinteistö- ja rakennusallalle sekä teollisuuteen ja tietoliikenneverkkoihin. Päämarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, Baltian maat ja Venäjä. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat: Kiinteistötekniset palvelut, Rakentamispalvelut, Teollisuus- ja verkkopalvelut.

Konsernin emoyhtiö on YIT-Yhtymä Oyj. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Panuntie 11, 006210 Helsinki. Emoyhtiön osakkeet on listattu OMX Helsingin pörssissä vuodesta 1995 lähtien.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta [www.yit.fi](http://www.yit.fi) tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00621 Helsinki. Konsernitilinpäätös hyväksytään julkaistavaksi 9. helmikuuta 2006.

**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET****Laatimisperusta**

Konsernitilinpäätös vuodelta 2005 laaditaan ensimmäistä kertaa kansainvälisten tilinpäätös-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2005 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja niiden tulkintoja. Siirryttäessä 1.1.2004 IFRS-tilinpäätöskäytäntöön sovellettiin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Vuoden 2004 välitilinpäätösten ja tilinpäätöksen vertailuluvut on muutettu IFRS-standardien mukaisiksi lukuun ottamatta IAS 32 ja 39 standardeja, jotka on otettu käyttöön 1.1.2005 alkaen. IAS 32 ja 39:n soveltamisalaan kuuluvien rahoitusinstrumenttien esittämiseen on vuoden 2004 vertailutiedoissa sovellettu suomalaista tilinpäätöskäytäntöä. IFRS-standardien käyttöönotosta johtuvat erot on esitetty täsmäytyslaskelmissa liitetietojen kohdassa 36. Tilinpäätöksen luvut on esitetty tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissovimuksia ja suojauskohteita. Osakeperusteiset maksut (myönnetty optiot) on kirjattu käypään arvoon niiden myöntämishetkellä.

**Arvio uusien standardien vaikutuksesta tulevaisuudessa**

Konserni ei ole soveltanut ennenaikaisesti vuonna 2006 tai sen jälkeen voimaanastuvia IFRS-standardeja tai IAS/IFRS-standardien täydennyksiä, koskien säännöksiä, IAS 19 (Muutos) Työsuhde-etuudet, IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures, IAS 21 (Amendment) Net Investments in Foreign Operations, IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen. Konsernin käsityksen mukaan uusilla säännöksillä ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätösinformaatioon.

**Arvioiden käyttö**

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty mm. liikearvojen ja aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistoaikojen määrittämisessä, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, takuu- ja vastuuvarausten laskennassa sekä laskennallisten verojen kirjauksessa.

**Tytäryritykset**

Konsernitilinpäätös sisältää YIT-Yhtymä Oyj:n ja sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryritykset, joista YIT omistaa yli 50 % äänivallasta tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yri-

tyksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoita mikäli tappio johtuu arvonalentumisesta.

**Osakkuusyrittukset**

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyrittukset, joissa YIT-konsernin osuus äänivallasta on 20 - 50 % tai konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrittukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrittäksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrittästen velvoitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrittäksen välillä on eliminoitu konsernin omistuosuuden mukaisesti. Osakkuusyrittäsjointus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, johon on tehty arvonalentamistestaus.

**Yhteisyrittukset**

Yhteisyrittukset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrittäksissä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyrittäksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

**Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen**

Ulkomaisten konserniyrittästen tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi käyttäen Euroopan keskuspankin tilikauden kalenterikuukausien keski-kurssien keskiarvokurssia ja taseet tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Tilikauden tuloksen

muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääomaan.

Ulkomaisten tytäryrittästen hankintamenon eliminoinnista syntyvät muuntoerot ja nettosijoituksen suojaustulos kirjataan omaan pääomaan. Kun tytäryrittämyydyään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004 on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä, eikä niitä myöskään myöhemmin tytäryrittäksen myynnin yhteydessä kirjata tuloslaskelmaan.

Ulkomaisten yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisu käypiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisten yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvot ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu euroiksi tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on muunnettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on merkitty tuloslaskelmaan. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

**Pysyvät vastaavat****Aineelliset hyödykkeet**

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintameno.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 15 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	4 - 40 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketulokseen.

#### Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Rakkensaikaisia korkoja ei aktivoida. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### Julkiset avustukset

Julkiset avustukset on kirjattu aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana.

#### Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

#### Aineettomat hyödykkeet

##### Liikearvo

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenusta, joka ylittää konsernin osuuden 1.1.2004 jälkeen hankittu yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Tätä aiempien liiketoimintojen yhdistämisten liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenua. Näiden hankintojen luokittelua tai tilinpäätöskäsittelyä ei ole oikaistu konsernin avaavaa IFRS-tasetta laadittaessa. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalemmukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

#### Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneiden tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoidut tutkimusmenot poistetaan tasapoistoin 5 - 10 vuoden aikana. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödyke, joka ei ole vielä valmis, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

#### Muut aineettomat hyödykkeet

Patentit ja lisenssit merkitään taseeseen ja kirjataan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Poistoaika on 7-25 vuotta. Tavaramerkit, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, merkitään taseeseen ja testataan jokaisena tilinpäätöspäivänä arvonalentumistestillä.

#### Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintamenu määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Valmiiden ja keskeneräisten töiden hankintamenu muodostuu raaka-aineista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä asianmukaisesta osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Vaihto-omaisuusosakkeiden ja -kiinteistöjen arvostuksessa huomioidaan markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

#### Vuokrasopimukset

Aineellisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasingsopimuksella hankittu hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Rahoitusleasingsopimusten vuokraveloitteet sisältyvät korollisiin velkoihin.

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Saatut kannustimet vähennetään maksetuista vuokrista hyödyn ajallisen jakautumisen perusteella.

#### Arvonalentumiset

YIT-konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajaton taloudellinen vaikutusaika, sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödyk-

keen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempiä kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappiota. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta.

#### Työsuhde-etuedet

##### Eläkevastuut

Konsernilla on toiminta-alueellaan erilaisia maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelmiä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöstöjä ja käytäntöjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Etuuspohjaisissa järjestelyissä eläkevastuuna esitetään tulevien eläkemaksujen nykyarvo tilinpäätöspäivänä vähennettynä järjestelyyn kuuluvien varojen tilinpäätöspäivän käyvällä arvolla ja oikaistuna vakuutusmatemaattisilla voitoilla ja tappioilla sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvilla menoilla. Eläkevastuun laskevat riippumattomat vakuutusmatemaatikot. Eläkemenu kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi jaksottaen kustannukset työntekijöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot tietyn vaihteluvälillä ylittävältä osalta kirjataan työntekijöiden jäljellä olevalle keskimääräiselle palvelusajalle.

Suomessa kertyviä työeläkkeitä on käsitelty kokonaisuudessaan maksupohjaisena järjestelyinä sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön 22.12.2004 hyväksymän työeläkejärjestelmää koskevan muutoksen johdosta. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on kirjattu etuuspohjaisina. Ruotsin työeläkkeet on vakuutettu usean työnantajan yhteisessä eläkejärjestelyssä. Tämän eläkevastuun osalta ei ole ollut mahdollista saada riittäviä tietoja vastuiden ja varojen jakamiseksi työnantajittain. Ruotsin työeläkkeet on käsitelty maksupohjaisina. Yritysjärjestelyjen yhteydessä irtisanottujen henkilöiden osalta on kirjattu työttömyyseläkevelka, joka on arvioitu työnantajalle maksettavaksi tulevan eläkkeen mukaisena.

**Osakeoptiot**

YIT-konserni on soveltanut IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia kaikkiin sellaisiin optiojärjestelyihin, joissa optiot on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Tätä aiemmista optiojärjestelyistä ei ole esitetty kuluja tuloslaskelmassa. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Option myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa. Käypä arvo määritetään Black-Scholes -hinnoittelumallin perusteella. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (nimellisarvo) ja ylikurssirahastoon.

**Varaukset**

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutumisen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmanelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Takuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta.

**Tuloverot**

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavan tuloon perustuvasta verosta ja las-

kennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät mm. aineellisten hyödykkeiden poistoeroista, vapaaehtoisista varauksista Ruotsissa, etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja hankintojen yhteydessä tehdystä käypiin arvoihin arvostuksista.

Verotuksessa vähennyskeltvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittoroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksyntä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

**TULOUTUSPERIAATTEET****Tuotetut palvelut**

Tuotot palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

**Pitkäaikaishankkeet**

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään kuhunkin hankkeeseen liittyen tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät

hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Perustajaurakoinnin tulot ja menot tuloutetaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää valmistusasteen mukaisen menojen määrän aktiivoidaan keskeneräisiin pitkäaikaishankkeisiin.

Vuokravastuuvelvoitteita sisältävien rakennusprojektien tuotot tuloutetaan valmistusasteen ja vuokrausasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Vuokravastuuvelvoitteita käsitellään hankkeen kuluna. Vuokravastuuvaraus tehdään, kun rakennusprojektin jäljellä oleva kate alittaa jäljellä olevan vuokravastuun määrän.

**Rahoitusvarat ja rahoitusvelat**

YIT-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkupe- räisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä.

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai, kun myyntisaamisen siirron yhteydessä rahavirtojen saamista koskeva määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

**Rahoitusvarat**

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi on luokiteltu ainoastaan johdannaiset, jotka eivät täytä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoitu-

neet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset (pl. johdannaisvarat) ovat varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Lainat ja muut saamiset sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon. Myyntisaamiset on arvostettu laskun määrään.

Myytävissä olevat rahoitusvarat koostuvat pääasiassa osakkeista ja osuuksista, jotka arvostetaan käypään arvoon tai hankintahintaan. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvonmuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaa- dittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja lyhytaikaisista likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään 3 kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Rahavarat merkitään taseeseen alkupe- räiseen määrään.

**Rahoitusvelat**

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin pitkäaikaiset rahoitusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kirjataan johdannaissopimuksiin perustuvat velat. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelman Rahoitustuotot ja -kulut ryhmään sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Perustajaurakoinnista aiheutuvat velat on esitetty luonteensa mukaisesti lyhytaikaisessa ko-

rollisessa vieraassa pääomassa. Rahoitusyhtiölle myydyt urakkasaatavat kirjataan velaksi myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osakkeiden osalta siltä osin kuin ne ylittävät valmistusasteen mukaisen osuuden myytyjen osakkeiden velkaosuudesta. Asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin osakkeisiin.

#### Johdannaissopimukset ja suojauskenttä

YIT-konserni käsittelee johdannaissopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen määrämällä tavalla. Kaikki johdannaiset kirjataan alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa kaupantekopäivänä, ja myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käypään arvoon arvostamisesta, käsitellään kirjanpidossa johdannaissopimuksen käyttötarkoituksen määrämällä tavalla.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten velkojen rahavirran suojauksina, ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojauksina tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauskentän kriteerejä.

Konserni dokumentoi suojauskenttää aloittaessaan suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskinhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian IAS 39:n vaatimusten mukaisesti. Konserni dokumentoi, suojausta aloittaessa ja jokaisen tilinpäätöksen yhteydessä etu- ja jälkikäteen, arvionsa siitä kumoavatko suojausinstrumentin käyvän arvon tai rahavirtojen muutokset suojauskohteen käyvän arvon tai rahavirtojen muutoksia erittäin tehokkaasti.

Konserni soveltaa kassavirran suojauskenttää vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Rahavirtaa suojaavien johdannaissopimustien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan arvonmuutosrahastoon ja tehoton osuus kirjataan tuloslaskelman Rahoitus- tuotot ja -kulut erään. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä

tilikaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan korkokulujen oikaisuksi.

Kun suojausinstrumentti erääntyy tai myydään tai kun suojauskenttän kriteerit eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes liiketoimi toteutuu. Jos liiketoimen ei enää odoteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjä nettosijoituksia suojaavien johdannaissopimusten käyvän arvon tehokkaan osuuden muutos kirjataan suoraan konsernin oman pääoman muuntoeroihin. Nettosijoituksen suojauksesta johtuvat voitot ja tappiot merkitään tuloslaskelmaan silloin, kun nettosijoituksesta luovutaan.

Siihtä huolimatta, että eräät johdannaissopimukset täyttävät konsernin riskienhallinnan asettamat tehokkaan suojauksen vaatimukset, ne eivät kaikilta osin täytä IAS 39:n suojauskenttän vaatimuksia, vaikka ovatkin tehokkaita taloudellisia suojausinstrumentteja. Arvonmuutokset johdannaissopimuksista, joihin ei sovelleta suojauskenttää, kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaisten käyvät arvot määritetään vertaamalla niiden kirjanpitoarvoja realisointiarvoihin. Realisointiarvojen laskemiseen käytetään todennettavissa olevia markkinahintoja tai johdannaisten vastapuolten tekemää markkinahintatausta.

Suojauskenttään kuuluvien johdannaisten, joiden eräpäivään on aikaa enemmän kuin yksi vuosi, käypä arvo esitetään pitkäaikaisissa saamisissa tai veloissa. Muiden johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

## 2 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa.

#### Likviditeettiriski

Likviditeetin hallinnan tavoitteena on optimoida likvidien varojen käyttö liiketoimintojen rahoittamisessa. Lisäksi YIT-konsernin tavoitteena on minimoida nettokorkokulut ja pankkikustannukset.

Konsernin likviditeetin hallinta perustuu rahoitusbudjettiin sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun.

Rahoitusosasto huolehtii siitä, että riittävä määrä erilaisia rahoituslähteitä on käytettävissä ja ulkoisten lainojen erääntymisprofiili on hallittu. Emoyhtiön rahoitusosasto hoitaa keskitetysti YIT-konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. YIT:n sisäiset velkasuhteet ovat suoraan konsernin emoyhtiön ja tytäryhtiöiden välisiä.

Likviditeetin hallinnan välineinä käytetään luottolisiä konsernitilijä, rahoitusliimitejä ja yritystodistusohjelmia. Talletuksia ei käytetä likviditeetipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetaso (35 %).

#### Korkoriski

Korkoriskin hallinnan tavoite on optimoida nettokorkokulut yli syklin.

Korkoriskiä tarkastellaan sekä finanssitaseen että koko taseen näkökulmasta. Pääpaino vuonna 2005 on ollut finanssitaseen tulosvaikutteisen korkoriskin hallinnassa.

Lainasalkku muodostaa pääosan yhtiön finanssitaseesta. Korollisiin luottoihin liittyvä korkoriskiä säädellään muuttamalla lainasalkun koostumusta joko varsinaisilla laina-operaatioilla tai johdannaisilla. Lainasalkun korkoriskin suojaamisessa noudatetaan IAS 39:n mukaista suojauskenttää.

Hallitus päättää pitkäaikaisen lainojen korkoposition duraatiotavoitteesta rahoitusjohtajan

esityksestä. Rahoitusjohtaja voi toimia kahden vuoden duraatiotavoitteen puitteissa ja poiketa siitä +/- 0,5 vuotta. Konsernin duraatiotavoitteeseen vaikuttaa keskeisesti tonttikanta, joka on merkittävä vaihto-omaisuuserä.

Yllä mainitusta duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan rahoitusyhtiölle myytyjen saamisten korkopositiota, jonka duraatio muotoutuu toisaalta limiittien korkosidonnaisuudesta ja toisaalta rahoitettavien projektien rakennusajan mukaan. Suojauspäätökset tämän position osalta tehdään konsernin johtoryhmässä.

Vastuu korkoriskin hallinnasta on emoyhtiön rahoitusosastolla.

#### Valuutariski

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoitteena YIT:ssä on liiketoiminnan tuloksen ja oman pääoman suojaaminen valuuttakurssien vaihtelulta. Suojattava kurssiriski koostuu valuuttamääräisen kassavirran kurssiriskistä, transaktioriski ja ulkomaisten tytäryhtiöiden muuntoerosta, translaatoriski. Valuuttakurssivaihtelujen vaikutukselta yhtiön kilpailukykyyn eli taloudelliselta riskiltä suojaudutaan ainoastaan, mikäli konsernin johtoryhmä erikseen niin päättää.

Translaatoriskin hallinnan periaatteena on, että YIT-yhtymän oman pääoman arvo kotivaluutassa suojataan valuuttakurssien muutoksilta. Vastuu translaatioposition hallinnasta on emoyhtiön rahoitusosastolla.

Tunnistettu ja merkittävä translaatiopositio suojataan, mikäli se on mahdollista. Suojauksissa noudatetaan IAS 39:n mukaista suojauskenttää. Suojattavat valuutat olivat vuonna 2005 SEK ja NOK.

Tytäryhtiöiden sopimus pohjaiset valuuttavirrat (transaktioriski) suojataan yhtiökohtaisesti kunakin yhtiön perusvaluuttaa vastaan. Konsernin rahoituspolitiikan mukaan kaikki transaktioposition kommitoidut erät on suojattava. Liiketoimintayksiköt/tytäryhtiöt ovat vastuussa transaktioriskiensa tunnistamisesta ja suojaamisesta.

Suojaukset tehdään emoyhtiön rahoitusosastolla joko konsernin sisäisinä tai ulkoisina transaktioina. Transaktioposition suojauksessa

ei IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa pääsääntöisesti käytetä. Merkittävimmät suojattavat valuutat olivat vuonna 2005 RUB, SEK, NOK ja USD.

#### **Luotto- ja vastapuoliriski**

Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 14 - 30 päivää. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut.

Niiden asunto- ja toimitilakauppojen, joissa maksu tapahtuu vasta kohteen luovutuksen yhteydessä, myyntisaamiset ja niihin liittyvä vastapuolen maksukyvyttömyysriski siirretään rahoittajille. Siirrot täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot.

Myyntisaamisiin liittyvä luottoriskiä hallinnoivat liiketoimintayksiköt.

Rahoituspolitiikan mukaisesti tehdään vain lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. YIT-Yhtymä Oyj:n hallitus hyväksyy lyhytaikaisten sijoitusten vastapuolet ja limitit. Rahoitusinstrumenttien vastapuoliriskistä vastaa emoyhtiön rahoitusosasto.

Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2005.

### 3 SEGMENTTITIEDOT

Segmenttitiedot esitetään konsernin liiketoiminnallisten ja maantieteellisten segmenttien mukaisesti. Konsernin ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmentin mukainen. Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Investoinnit koostuvat aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

#### **Liiketoimintasegmentit**

Konsernin liiketoimintasegmentit ovat:

Kiinteistötekniset palvelut:	Kotien ja kiinteistöjen talotekniset huollot, korjaukset ja uudistukset, LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien uudishankkeet ja saneeraus sekä huolto- ja ylläpitotyöt
Rakentamispalvelut:	Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut. Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito. Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet, infrarakentamishankkeet
Teollisuus ja verkkopalvelut:	Teollisuuden laitosten, prosessien ja tietoverkkojen kunnossapito, asennus- ja pienrakentamispalvelut. Teollisuuden investoinnit sähkö-, automaation- ja ilmanvaihtojärjestelmiin, putkistoihin ja säiliöihin. Teollisuuden ja kotitalouksien tietoverkkojen rakentaminen, asennus ja huolto

Vuonna 2004 erikseen esitetty Tietoverkkopalvelut -segmentti yhdistettiin kokonaisuudessaan 1.6.2005 alkaen Teollisuuden palvelut -segmenttiin, joka nimettiin Teollisuus- ja verkkopalvelut-segmentiksi. Segmenttitiedot vuosilta 2005 ja 2004 on esitetty uuden Teollisuus- ja verkkopalvelut-segmentin mukaisina.

2005	Kiinteistö- tekniset palvelut	Rakentamis- palvelut	Teollisuus- ja verkkopalvelut	Muut ja eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto, ulkoinen	1 336 433	1 295 614	390 750	963	3 023 760
Liikevaihto, sisäinen	61 987	2 702	8 028	-72 717	-
Liikevaihto, yhteensä	1 398 420	1 298 316	398 778	-71 754	3 023 760
Osuudet osakkuus- yritysten tuloksesta	11	704	-	-	715
Segmentin liikevoitto	56 812	143 147	39 058	-11 314	227 703
Kohdistamattomat erät	-	-	-	-	-
Liikevoitto					227 703
Kohdistamattomat erät 1)					-72 222
Tilikauden tulos					155 481
Segmentin varat	669 182	960 691	200 832	-166 158	1 664 547
Kohdistamattomat varat 2)					23 558
Varat yhteensä	669 182	960 691	200 832	-166 158	1 688 105
Segmentin velat	519 954	586 338	165 932	-184 101	1 088 123
Kohdistamattomat velat 3)					36 463
Velat yhteensä	519 954	586 338	165 932	-184 101	1 124 586
Investoinnit	6 763	3 444	2 736	15 679	28 622
Poistot	6 923	1 816	3 584	11 597	23 920
Arvonalentumiset	-	-	-	-	-
Muut kulut, joihin ei liity maksua					
Varausten muutos	1 375	-3 776	20	-22	-2 403

1) Rahoitustuotot- ja kulut sekä verot

2) Laskennalliset verosaamiset

3) Laskennalliset verovelat

2004	Kiinteistö- tekniset palvelut	Rakentamis- palvelut	Teollisuus- ja verkkopalvelut	Muut ja eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto, ulkoinen	1 285 208	1 143 255	350 696	901	2 780 060
Liikevaihto, sisäinen	35 974	3 906	8 339	-48 219	-
Liikevaihto, yhteensä	1 321 182	1 147 161	359 035	-47 318	2 780 060
Osuudet osakkuus- yritysten tuloksesta	5	283	-	-	288
Segmentin liikevoitto	34 103	102 173	27 512	-6 404	157 384
Kohdistamattomat erät					-
Liikevoitto					157 384
Kohdistamattomat erät 1)					-58 280
Tilikauden tulos					99 104
Segmentin varat	659 821	791 073	161 094	-121 811	1 490 177
Kohdistamattomat varat 2)					26 060
Varat yhteensä	659 821	791 073	161 094	-121 811	1 516 237
Segmentin velat	558 127	484 271	111 762	-103 216	1 050 944
Kohdistamattomat velat 3)					19 897
Velat yhteensä	558 127	484 271	111 762	-103 216	1 070 841
Investoinnit	8 169	6 181	3 310	17 933	35 593
Poistot	6 089	1 794	3 507	10 942	22 332
Arvonlentumiset	-	-	-	-	-
Muut kulut, joihin ei liity maksua					
Varausten muutos	-3 391	6 125	1 485	5	4 224

Segementeille kohdistamattomat erät ovat:

- 1) Rahoitustuotot- ja kulut sekä verot
- 2) Laskennalliset verosaamiset
- 3) Laskennalliset verovelat



**Maantieteelliset segmentit**

Konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Skandinavia (Ruotsi, Tanska ja Norja), Venäjä, Baltia ja muut maat. Maantieteellisten segmenttien liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan ja varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

2005, 1 000 euroa	Suomi	Skandinavia	Venäjä	Baltia	Muut maat	Eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto	1 697 123	977 523	131 618	198 833	18 663	-	3 023 760
Segmentin varat	1 374 248	440 848	121 242	129 857	48	-401 696	1 664 547
Investoinnit	19 055	5 889	2 206	1 472	-	-	28 622
2004, 1 000 euroa	Suomi	Skandinavia	Venäjä	Baltia	Muut maat	Eliminoinnit	Konserni
Liikevaihto	1 596 862	898 489	85 302	163 476	35 931	-	2 780 060
Segmentin varat	1 251 955	417 766	58 860	71 562	45	-310 011	1 490 177
Investoinnit	22 609	7 020	1 541	4 423	-	-	35 593

**4 HANKITUT LIKETOIMINNOT**
**Hankitut liiketoiminnot vuonna 2005**

Vuonna 2005 YIT konserni teki ainoastaan pieniä yritysostoja ja liiketoimintakauppoja. Yritys- ja liiketoimintahankintoja oli Teollisuus ja verkkopalvelu -toimialalla Suomessa ja Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla Ruotsissa, Norjassa ja Virossa. Hankinnoilla vahvistettiin nykyisiä toimintoja paikallisesti. Joulukuussa konserni lunasti YIT Ehitus AS:n vähemmistön 6,6 % osuuden ja omistaa sen jälkeen yhtiön 100 %:sti.

Hankinnoista merkittävimmät olivat Emico AS:n 81,67 % osuuden hankinta ja Nortelco System-Teknikk AS:n 100% osuuden hankinta elokuussa 2005, joiden hankintamenot yhteensä olivat 3,2 milj. euroa. Näistä yhtiöistä sisältyy konsernitilinpäätökseen 2005 neljän kuukauden liikevaihto yhteensä 3,3 milj.euroa. Jos yhtiöt olisi yhdistelty konserniin tilikauden 2005 alusta, olisi konsernin liikevaihto ollut noin 5,7 milj. euroa suurempi.

Hankittujen liiketoimintojen yhteenlaskettu vaikutus oli seuraava:

**Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely 2005:**

1 000 euroa	Käypä arvo	Kirjanpito arvo
Rahavarat	263	263
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	644	644
Aineettomat hyödykkeet	3 556	268
Vaihto-omaisuus	588	536
Saamiset	2 034	2 034
Korolliset velat	-24	-24
Muut velat	-2 104	-2 104
Hankittu nettovarallisuus	4 957	1 617

**Vastikkeen muodostuminen 2005**

1 000 euroa

Maksettu rahana	4 902
Hankinnoille kohdistettavat kulut	55
Kokonaisvastike	4 957
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	4 957
Liikearvo	0

**Hankintojen rahavirta 2005**

1 000 euroa

Rahana maksettu vastike	4 902
Hankinnalle kohdistettavat kulut	55
Hankitun yrityksen rahavarat	246
Hankintojen rahavirta	-4 711
Vähemmistöjen lunastus	-1 352
<b>Hankintojen kassavirta yhteensä</b>	<b>-6 063</b>

**Hankitut liiketoiminnot vuonna 2004**

Vuonna 2004 YIT-konserni teki pieniä yrityshankintoja Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Hankinnat tehtiin Rakentamispalvelut ja Kiinteistötekniset palvelut -toimialoihin. Hankinnoista syntyi kohdistamatonta liikearvoa 6 419 tuhatta euroa.

Hankinnoista merkittävimmät olivat ZAO YIT Ramenjen 51 % osuuden hankinta toukokuussa 2004 ja Shipins Oy:n 40 % lisäosuuden hankinta heinäkuussa 2004. Hankituista yhtiöistä sisältyy vuoden 2004 konsernitilinpäätökseen liikevaihtoa yhteensä 11,3 milj. euroa.

Hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

**Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely 2004**

1 000 euroa	Käypä arvo	Kirjanpito arvo
Rahavarat	131	131
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	3	3
Aineettomat hyödykkeet	1	1
Vaihto-omaisuus	187	187
Saamiset	1 221	1 221
Muut velat	-842	-842
<b>Hankittu nettovarallisuus</b>	<b>701</b>	<b>701</b>

**Vastikkeen muodostuminen 2004**

1 000 euroa

Maksettu rahana	7 102
Hankinnoille kohdistettavat kulut	18
Kokonaisvastike	7 120
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	701
Liikearvo	6 419

**Hankintojen rahavirta 2004**

1 000 euroa

Rahana maksettu vastike	7 102
Hankinnalle kohdistettavat kulut	18
Hankitun yrityksen rahavarat	-131
Hankintojen rahavirta	6 989

**5 MYYDYT LIKETOIMINNOT**
**Myydyt liiketoiminnot 2005**

Konserni myi vuonna 2005 omistukset yhtiöissä OU FKSM Haidus 100 %, OU Hermastu OU 50 %, OU Voorepuu 100 % sekä Tampereen Terästyö -liiketoiminnan ja pääkaupunkiseudun kiinteistöhuoltoliiketoiminnan.

**Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:**

1 000 euroa	1.1.-31.12.2005
Liikevaihto	7 507
Liiketoiminnan kulut	-8 450
Voitto ennen veroja	-943
Verot	0
Voitto verojen jälkeen	-943
Saatu rahana	1 930
Myyntin suoravat kulut	30
Myydyn yksikön rahavarat	4
Rahavirtavaikutus	1 896

**Myytyjen liiketoimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin oli:**

1 000 euroa	2005
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	210
Aineettomat hyödykkeet	8
Myyntisaamiset	54
Rahavarat	4
Varat yhteensä	276
Ostovelat ja muut velat	50
Velat yhteensä	50
Nettovarallisuus	226

Liiketoiminnot myytiin 1.930 tuhannella eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 226 tuhatta euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 1.704 tuhatta euroa. Verovaikutuksen osuus myyntivoitosta oli 409 tuhatta euroa ja myyntivoitto verovaikutuksen huomioimisen jälkeen oli 1.295 tuhatta euroa.

Konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2004.

**6 PITKÄAIKAISHANKKEET**

1 000 euroa	2005	2004
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	1 998 348	1 757 003
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	1 430 461	1 295 674
Siirtosaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	115 471	82 883
Saaduissa ennakoissa esitetyt bruttovelat asiakkaille	101 919	72 310

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, esitetään taseen erässä "Myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erotus erässä "Ostovelat ja muut velat".

**7 LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

1 000 euroa	2005	2004
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	1 314	1 600
Vuokratuotot	965	598
Muut	3 570	2 006
Yhteensä	5 849	4 204

**8 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

1 000 euroa	2005	2004
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	650	152
Vuokrat	79 072	77 589
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	12 948	12 447
Projektien muut muuttuvat kulut	218 347	218 739
Muut kiinteät kulut	65 283	64 568
<b>Yhteensä</b>	<b>376 300</b>	<b>373 495</b>

**9 POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

1 000 euroa	2005	2004
<b>Poistot hyödykeryhmittäin</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	4 462	2 952
Muut aineettomat hyödykkeet	334	431
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	999	937
Koneet ja kalusto	14 400	13 249
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	3 093	4 234
Muut aineelliset hyödykkeet	632	529
<b>Yhteensä</b>	<b>23 920</b>	<b>22 332</b>
<b>Arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b>		
Liikearvo	0	0
Muut aineettomat hyödykkeet	0	0
Koneet ja kalusto	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**10 HENKILÖSTÖKULUT**

1 000 euroa	2005	2004
Palkat	720 264	698 815
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	82 712	88 559
Eläkekulut – etuusperusteiset järjestelyt	1 551	1 549
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	1 613	788
Myönnettyt osake-optiot	940	1 149
Muut henkilösivukulut	101 987	82 249
<b>Yhteensä</b>	<b>909 068</b>	<b>873 109</b>

**Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella**

	2005	2004
Kiinteistötekniset palvelut	11 899	12 417
Rakentamispalvelut	4 776	4 926
Teollisuus- ja verkkopalvelut	4 211	4 251
Muut	308	290
<b>Yhteensä</b>	<b>21 194</b>	<b>21 884</b>

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhte-etuuksista ja osakeomistuksista esitetään liitetiedossa 34 Lähipiiritapahtumat

**11 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISENNOT**

Konsernin tutkimus- ja kehittämisennot olivat arviolta 19,0 miljoonaa euroa vuonna 2005 ja 18,0 milj.euroa vuonna 2004. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana ja ne kirjataan projektin kuluiksi.

**12 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

1 000 euroa	2005	2004
Osinkotuotot	39	35
Korkotuotot	1 183	1 510
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	125	-
Muut rahoitustuotot	520	301
Rahoitustuotot yhteensä	1 867	1 846
Korkokulut		
Lyhyt- ja pitkäaikaiset velat	-11 044	-11 899
Myydyt saamiset	-5 257	-5 700
Rahoitusleasingsopimukset	-484	-500
Rahoituskulut yhteensä	-16 785	-18 099
Valuuttakurssivoitot	22 154	1 763
Valuuttakurssitappiot	-20 152	-2 856
Valuuttakurssierot, netto	2 002	-1 093
Rahoituskulut netto	-12 916	-17 346

Vuoden 2004 rahoitustuotot ja kulut on esitetty suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisina. Konsernin rahoituseriin sisältyy kurssivoittoja 2,0 milj. euroa. Kurssivoitot Venäjällä toimivien tytäryhtiöiden EUR- ja USD-määräisten luottojen ja niitä suojaavien johdannaisten arvostamisesta ovat 2,2 milj. euroa. Tämä kurssiero perustuu valuuttakurssien liikkeisiin ennen luottojen suojaamista joulukuussa 2005.

**13 TULOVEROT**
**Tuloverot tuloslaskelmassa**

1 000 euroa	2005	2004
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	38 755	32 393
Edellisten tilikausien verot	104	-3
Laskennalliset verot	19 058	7 096
Yhteensä	57 917	39 486

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 % vuonna 2005 ja 29 % vuonna 2004) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

1 000 euroa	2005	2004
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>214 788</b>	140 037
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (26 % / 29 %)	55 845	40 611
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-1 468	-810
Verovapaat tulot	-3 384	-4 470
Vähennyskelvottomat kulut	7 106	14 253
Osakkuusyhtiöiden nettotulos	-186	-84
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	90	503
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-189	-9 982
Edellisten kausien verot	104	-3
Muut erät	-1	-532
Verot tuloslaskelmassa	57 917	39 486

**14 OSAKEKOHTAINEN TULOS**

	2005	2004
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 EUR	155 481	99 104
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana 1000 kpl	61 772	61 123
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	2,52	1,62

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. YIT-Yhtymä Oyj:llä on osakeoptioita, jotka lisäävät laimentavien kantaosakkeiden määrää, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Laimennusvaikutukseksi tulee se määrä osakkeita, jotka joudutaan laskemaan liikkeelle vastikkeettomina, koska optioiden käytöstä saatavilla varoilla ei voida laskea liikkeelle samaa määrää osakkeita käypään arvoon. Osakkeen käypä arvo perustuu osakkeiden kauden keskimääräiseen hintaan.

	2005	2004
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 EUR	155 481	99 104
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1000 kpl	61 772	61 123
Osakeoptioiden vaikutus, 1000 kpl	1 489	700
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, 1000 kpl	63 261	61 823
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	2,46	1,60

**15 AINEELLISET HYÖDYKKEET**

2005 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	2 889	28 462	117 697	5 703	4 001	158 752
Lisäykset	-	1 439	21 263	819	109	23 630
Tytäryritysten hankinta	-	-	104	-	-	104
Vähennykset	-23	-545	-3 983	-65	-7	-4 623
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	-	198	7	-369	-3 877	-4 041
Kurssierot	-11	-19	-395	-	-	-425
Hankintamenot 31.12.2005	2 855	29 535	134 693	6 088	226	173 397
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2005	-	-14 895	-59 928	-2 802	-	-77 625
Poistot	-	-998	-17 494	-632	-	-19 124
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	260	-	-	260
Siirtojen kertyneet poistot	-	-	-	-4	-	-4
Kurssierot	-	11	183	-	-	194
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2005	-	-15 882	-76 979	-3 438	-	-96 299
Kirjanpitoarvo 1.1.2005	2 889	13 567	57 769	2 901	4 001	81 127
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	2 855	13 653	57 714	2 650	226	77 098

2004 1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2004	2 951	28 012	127 131	4 911	3 062	166 067
Lisäykset	0	1 578	20 749	1 161	3 108	26 596
Vähennykset	-58	-1 006	-30 254	-516	-9	-31 843
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	-4	-122	71	147	-2 160	-2 068
Hankintamenot 31.12.2004	2 889	28 462	117 697	5 703	4 001	158 752
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2004	-	-13 676	-42 827	-2 285	-	-58 788
Poistot	-	-937	-17 483	-529	-	-18 949
Siirtojen kertyneet poistot	-	3	-	12	-	15
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2004	-	-14 610	-60 310	-2 802	-	-77 722
Kirjanpitoarvo 1.1.2004	2 951	14 336	84 304	2 626	3 062	107 279
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	2 889	13 852	57 387	2 901	4 001	81 030



**Rahoitusleasing-sopimukset**

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasing-sopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

	Koneet ja kalusto
<b>2005</b>	
Hankintameno 1.1.2005	13 645
Lisäykset	564
Vähennykset	-829
Siirrot erien välillä	698
Kertyneet poistot	-7 834
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	6 244
<b>2004</b>	
Hankintameno 1.1.2004	37 599
Lisäykset	4 445
Vähennykset	-28 223
Kertyneet poistot	-4 208
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	9 613

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2005 eikä vuonna 2004.

Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

**16 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

2005 1 000 euroa	Aineet- tomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Ennako- maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	21 471	325 818	8 627	352	356 268
Lisäykset	1 539	-	146	567	2 252
Tytäryritysten hankinta	3 072	-	-	-	3 072
Vähennykset	-146	-	-131	0	-277
Siirrot erien välillä	906	-	71	-906	71
Kurssierot	4	49	18	0	71
Hankintamenot 31.12.2005	26 846	325 867	8 731	13	361 457
Kertyneet poistot 1.1.2005	-9 766	-77 010	-7 619	-	-94 395
Poistot	-4 462	-	-334	-	-4 796
Kurssierot	17	-49	-8	-	-40
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	10	-	9	-	19
Kertyneet poistot 31.12.2005	-14 201	-77 059	-7 952	-	-99 212
Kirjanpitoarvo 1.1.2005	11 705	248 808	1 008	352	261 873
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	12 645	248 808	779	13	262 245

2004 1 000 euroa	Aineet- tomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Ennako- maksut	Yhteensä
Hankintamenot 1.1.2004	3 430	319 397	22 641	16	345 484
Lisäykset	1 930	-	1 266	570	3 766
Tytär yritysten hankinta	1 444	6 419	-	-	7 863
Vähennykset	-1	-	-791	-	-792
Siirrot omaisuuserien välillä	14 668	-	-14 489	-234	-55
Hankintamenot 31.12.2004	21 471	325 816	8 627	352	356 266
Kertyneet poistot 1.1.2004	-486	-77 008	-13 495	-	-90 989
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	-6 328	-	6 338	-	10
Kertyneet poistot 31.12.2004	-2 952	-	-462	-	-3 414
Kirjanpitoarvo 1.1.2004	2 944	242 389	9 146	16	254 495
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	11 705	248 808	1 008	352	261 873

YIT-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

	2005	2004
<b>Kiinteistötekniset palvelut</b>		
Suomi	91 067	91 067
Ruotsi	41 805	41 805
Tanska	7 600	7 600
Norja	69 698	69 698
Venäjä ja Baltia	-	-
<b>Rakentamispalvelut</b>		
Asuntorakentaminen ja talonrakennus	-	-
Toimitilat	-	-
Infrapalvelut	-	-
Kansainvälinen toiminta	10 861	10 861
<b>Teollisuus- ja verkkopalvelut</b>	27 777	27 777
<b>Liikearvot yhteensä</b>	<b>248 808</b>	<b>248 808</b>

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat kolmen vuoden ennusteisiin sekä näitä seuraaviin vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. Syyskuussa 2005 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä kyseisten toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja ( Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisärisiketekijällä. Testauksessa WACC:ina on käytetty 8 prosenttia. Lisärisiketekijät ovat olleet: Tietoverkkopalvelut 2 %, Kiinteistötekniset palvelut 2 % ja Rakentamispalveluiden kansainvälinen toiminta 3 %. Lisärisiketekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1-3 %.

**Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoon (T) seuraavasti:**

	Suhde		Arvio	
E	<	T	Alaskirjaus	
E	0 - 20 %	>	T	Ylittää hieman
E	20 - 50 %	>	T	Ylittää selvästi
E	50 % -	>	T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä.

**17 OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**

1 000 euroa	2005	2004
Tilikauden alussa	1 166	900
Osuus tuloksesta	715	288
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-1	-22
Tilikauden aikana saadut osingot	-96	-
Tilikauden lopussa	1 784	1 166

Osakkuusyriyten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2005 ja vuonna 2004.

**Konsernin osakkuusyriyset sekä niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio**

1 000 euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Kiinteistö Oy Juronaki	Rovaniemi	7	2	53	9	24,18%
Arabian Finnish Contracting and Maintenance Co Ltd	Saudi-Arabia	-	-	-	-	49,00%
Haapaveden Puhdistamo Oy	Haapavesi	1 573	1 487	85	29	40,50%
Arandur Oy	Vantaa	1 113	1 002	4 806	32	33,30%
AS Normanni Linnagrupp	Tallinna	352	302	8 207	-	50,00%
AS Tartu Maja Betoontooted	Tartto	15 667	9 230	15 978	2 684	25,00%
OOO Euroeni	Pietari	1	-	-	-	25,00%
OOO Eurostroï	Pietari	1	-	-	-	25,00%

**18 MUUT SIOJITUKSET**

Muut sijoitukset sisältävät noteerattuja ja noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi sijoituksiksi. Noteeratut osakkeet on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää. Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2005	2004
<b>Tasearvo 31.12.2004</b>	<b>2 921</b>	-
IAS 32 ja 39 siirtymän vaikutus	24	-
<b>Tasearvo 1.1</b>	<b>2 945</b>	3 015
Lisäykset	334	1
Vähennykset	-269	-95
Käyvän arvon muutokset	-	-
<b>Tasearvo 31.12.</b>	<b>3 009</b>	2 921
Pitkäaikaiset	3 009	2 921
Lyhytaikaiset	-	-
Noteeratut osakkeet	37	37
Noteeraamattomat osakkeet	2 972	2 884

**19 PITKÄAIKAISET SAAMISET**

1 000 euroa	2005 Tasearvot	2004 Tasearvot
Myyntisaamiset	503	833
Lainasaamiset	155	511
Muut saamiset	44	87
Ennakkoon maksetut vakuutusmaksut *)	8 115	6 339
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset *)	596	-
<b>Yhteensä</b>	<b>9 413</b>	7 770

\*) Pitkäaikaisten saamisten erät, jotka on arvostettu käypään arvoon, muiden erien osalta tase-arvo ja käypä arvo vastaavat toisiaan.

**20 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT**

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2005 1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
Varaukset	13 081	183	-	13 264
Vahvistetut tappiot	4 021	1 277	-	5 298
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	237	-41	-99	97
Eläke-etuudet	2 078	-50	-	2 028
Osatuloutus	3 097	-2 932	-	165
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	404	-226	-	178
Muut erät	3 380	-852	-	2 528
Kurssierot		-86	-	
<b>Yhteensä</b>	<b>26 297</b>	<b>-2 726</b>	<b>-99</b>	<b>23 558</b>
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	3 636	-12 202	-	15 838
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvostaminen käypään arvoon hankinnassa	39	11	-	28
Kertyneet poistoerot	553	-2 224	-	2 777
Osatuloutus	3 938	-2 717	-	6 655
Yleiskulujen kirjaus	1 563	-1 174	-	2 737
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	28	4	-	24
Muut erät	10 121	-1 717	-	8 404
Kurssierot		253	-	0
<b>Yhteensä</b>	<b>19 879</b>	<b>-16 331</b>	<b>-</b>	<b>36 463</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>6 418</b>	<b>-19 057</b>	<b>-99</b>	<b>-12 905</b>

2004 1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
Varaukset	10 264	2 817	-	13 081
Vahvistetut tappiot	4 572	-551	-	4 021
Eläke-etuudet	1 153	925	-	2 078
Osatuloutus	3 991	-894	-	3 097
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	430	-27	-	403
Muut erät	4 022	-642	-	3 380
<b>Yhteensä</b>	<b>24 432</b>	<b>1 628</b>	<b>-</b>	<b>26 060</b>
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	931	-2 705	-	3 636
Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvostaminen käypään arvoon hankinnassa	66	27	-	39
Kertyneet poistoerot	2 699	-651	-	3 350
Osatuloutus	398	-3 540	-	3 938
Yleiskulujen kirjaus	1 063	-500	-	1 563
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	-28	-	28
Muut erät	5 886	-1 438	-	7 324
<b>Yhteensä</b>	<b>11 043</b>	<b>-8 836</b>	<b>-</b>	<b>19 879</b>
<b>Laskennalliset verot, netto</b>	<b>13 389</b>	<b>-7 096</b>	<b>-</b>	<b>6 181</b>

Konsernitilinpäätökseen on jätetty kirjaamatta laskennallista verosaamista 6.645 tuhatta euroa. Tästä 6.394 tuhatta euroa liittyy YIT Sverige AB:n vahvistettuihin tappioihin, jotka on hyödynnettävissä verotuksessa aikaisintaan vuonna 2009. Muu osa liittyy tappiollisen yhtiön vahvistettuihin tappioihin, joiden verohyödyn realisoituminen ei ole todennäköistä.

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verovelkaa tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, koska voitonjako on konsernin päätäntävällässä ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

**21 VAIHTO-OMAISUUS**

1 000 euroa	2005	2004
Aineet ja tarvikkeet	17 191	16 763
Keskeneräiset työt	272 536	260 038
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	326 970	291 676
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet	42 079	46 866
Ennakkomaksut	21 904	8 701
Muu vaihto-omaisuus	4 563	5 317
Vaihto-omaisuus yhteensä	685 243	629 361

Tilikaudella kirjattiin kuluksi 2.267 tuhatta euroa (557 tuhatta euroa vuonna 2004), jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvoa alennettiin vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

**22 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

1 000 euroa	2005	2004
Myyntisaamiset	360 087	339 130
Lainasaamiset	5 903	1 388
Lainasaamiset osakkuusyrittäiltä	1 868	1 880
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	115 471	82 883
Siirtosaamiset	42 684	28 183
Tuloverosaamiset	1 905	3 562
Muut saamiset	17 247	12 924
Yhteensä	545 165	469 950
Korolliset saamiset	7 771	3 268
Korottomat saamiset	537 394	466 682

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2005 aikana olleet keskimäärin 349 609 tuhatta euroa. Luottotappioita on kirjattu 507 tuhatta euroa.

**23 RAHAVARAT**

1 000 euroa	2005	2004
Käteinen raha ja pankkitilit	80 583	35 406
Rahoitusarvopaperit	7	700
Yhteensä	80 590	36 106



**24 OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**
**Osakepääoma ja ylikurssirahasto**

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Omat osakkeet	Yhteensä
1.1.2004	30 523 375	61 047	70 184		131 231
Nimellisarvon splittaus 1:2	30 523 375	-	-		-
Osakeanti	-	-	-		-
Osakeoptioiden käyttö	246 104	246	1 365		1 611
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-		
31.12.2004	61 292 854	61 293	71 549		132 842
1.1.2005	61 292 854	61 293	71 549		132 842
Osakeanti	-	-	-		-
Osakeoptioiden käyttö	1 104 498	1 104	5 647		6 751
Omien osakkeiden hankinta	-200	-	-	-7	-7
31.12.2005	62 397 152	62 397	77 196	-7	139 586
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet	200				
Osakkeiden kokonaismäärä	62 397 352				

YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 62.397.352 ja osakepääoma 62.397.352 tuhatta euroa 31.12.2005. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 50 milj. euroa ja enimmäispääoma on 200 milj. euroa.

Osakkeen nimellisarvo on yksi euro per osake. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Osakepääoman korotukset vuonna 2005 ja vuonna 2004 johtuivat vuoden 2002 optio-oikeuksilla tehdyistä osakemerkinnöistä.

**Omat osakkeet**

Omiin osakkeisiin sisältyy konsernin hallussa olevien omien osakkeiden hankintameno. 16.12.2005 konserni osti pörssistä 200 osaketta hankintahintaan 7.050 euroa. Hankitut omat osakkeet esitetään oman pääoman vähennyksenä.

**Vararahasto ja muut rahastot**

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia eriä.

**Muuntoerorahasto**

Muuntoerorahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet.

**Arvonmuutosrahasto**

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

**Osingot**

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 1,10 euroa/osake.

**Osakeoptiot**

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä 7.3.2002 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005 on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluksi tilinpäätökseen.

Konsernin voimassa olevien optio-ohjelmien ehdot ovat seuraavat:

Myöntämisvuosi	Merkintäsuhde	Merkintähinta, €	Merkintäaika
2002C 1)	1:2	6,545	1.4.-30.11 vuosina 2004-2006
2002D 2)	1:2	5,845	1.4.-30.11 vuosina 2005-2006
2004E 3)	1:1	14,700	1.4.-30.11 vuosina 2006-2007
2004F 4)	1:1	14,700	1.4.-30.11 vuonna 2007

1) Annettu 2002 konsernin johto- ja avainhenkilöille

2) Jaetaan konsernin johto- ja avainhenkilöille vuosina 2003 - 2005, mikäli asetetut kannattavuus- ja kasvatavoitteet täyttyvät

3) Annettu 2004 Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille

4) Jaetaan Kiiinteistötekniset palvelut -toimialan johdolle ja avainhenkilöille, jos toimialan tulokselle (EBITA %) vuosina 2005 - 2007 asetetut tavoitteet saavutetaan. Optiot menetetään henkilön lähtiessä YIT:n palveluksesta ennen oikeuden lopullista syntymistä.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskihinnat ovat seuraavat:

	2005 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	2005 Optioiden lukumäärä	2004 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	2004 Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	8,27	678 428	6,40	540 216
Myönnetyt uudet	6,65	535 260	11,62	267 876
Osakemerkintään käytetyt	6,11	552 249	6,55	123 052
Yhtiölle takaisin siirretyt ja rauenneet	14,70	18 160	5,85	6 612
Tilikauden lopussa	8,63	643 279	8,44	678 428

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskihinta oli 6,11 euora vuonna 2005 ja 6,55 euroa vuonna 2004.

Tilinpäätöshetkellä ulkona olevien osakeoptioiden merkintähinnat ja raukeamisajat on esitetty seuraavassa:

Raukeamisvuosi	Merkintähinta	2005	2004
2006	5,99	450 959	516 428
2007	14,70	195 920	162 000

Ulkona olevien optioiden perusteella YIT-Yhtymä Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 1.094.238 eurolla ja 1.094.238 osakkeella.

Tilikauden aikana myönnettyjen optioiden käyväksi arvoksi määritettiin Black & Scholes -hinnoittelumallilla 4.430 euroa vuonna 2004. Vuonna 2005 ei laskettu liikkeelle uusia optioita. Hinnoittelumallissa käytetyt muuttujat olivat:

	2005	2004
Osakehinnan painotettu keskiarvo (EUR)	-	16,33
Toteutushinnan painotettu keskiarvo (EUR)	-	15,4
Odotettavissa oleva volatiliiteetti	-	26,80 %
Oletettu option voimassaoloaika	-	3,5
Riskitön korko	-	3,25 %
Odotettavissa olevat osingot	-	0 %

Odotettavissa oleva volatiliiteetti on määrätty laskemalla konsernin osakekurssin toteutunut volatiliiteetti optioiden juoksuaikaa vastaavalta ajanjaksolta juuri ennen optioiden myöntämishetkeä.

Konsernin voitonjakokelpoiset varat	2005
Voitto edellisiltä tilikausilta	264 533
Tilikauden voitto	155 481
Osakepääoman korotukset	-109
Vararahastosiirto Ruotsissa	-8 443
Omat osakkeet	-7
Konserniyhtiöiden ei jakokelpoiset varat	-9 669
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-8 892
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	392 894

Konsernin jakokelpoiset varat -laskelma perustuu IFRS-tilinpäätöksen mukaisiin voittovaroihin.

**25 ELÄKEVELVOITTEET**

YIT-konsernin norjalaisella tytäryhtiöllä YIT Building Systems AS:lla on etuusperustainen eläkejärjestely. Etuusperustaisen eläkejärjestelyn piiriin kuuluvat ennen 1.9.2003 aloittaneet henkilöt, joita vuoden lopussa oli yhteensä 2.780 henkilöä. 1.9.2003 jälkeen aloittaneet kuuluvat maksupohjaisen järjestelyn piiriin. Eläke-etuuden suuruus eläkkeellejäämishetkellä määritetään mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on käsitelty etuusperustaisina.

Yritysjärjestelyjen yhtedessä irtisanottujen henkilöiden osalta on kirjattu työttömyyseläkevelka, joka on arvioitu työntajalle maksettavaksi tulevan eläkkeen mukaisena.

Tuloslaskelman etuusperustainen eläkekulu määräytyy seuraavasti:

1 000 euroa	Etuusperustaiset eläkejärjestelyt		Muut työsuhteen päättymien jälkeiset etuudet	
	2005	2004	2005	2004
Tiilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	2 176	2 476	-	-
Korkomenot	2 741	2 512	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-3 735	-3 439	-	-
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	369	-	1 613	788
Eläkekulu tuloslaskelmassa	1 551	1 549	-	-
Muut työsuhteen päättymisen jälkeisten etuuskulut	-	-	1 613	788

Taseessa esitetyn etuusperustaisen eläkevelan määräytyminen:

1 000 euroa	Etuusperustaiset eläkejärjestelyt		Muut työsuhteen päättymien jälkeiset etuudet	
	2005	2004	2005	2004
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	4 332	4 111	7 097	5 484
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	51 443	46 914	-	-
Varojen käypä arvo	-59 311	-55 349	-	-
Alikate+/Ylikate-	-3 536	-4 324	-	-
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-224	1 865	-	-
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	422	400	-	-
Yhteensä	-3 338	-2 059	7 097	5 484
Ylirahastoidut eläkejärjestelyt taseen vastaavissa (liite 19)	7 868	6 326	-	-
Eläkevelka taseessa	4 530	4 267	7 097	5 484

Taseessa esitetyn etuusperäisen velan muutokset:

1 000 euroa	2005	2004	2005	2004
Tilikauden alussa	4 267	3 680	5 484	4 696
Maksetut kannatusmaksut	-1 288	-962	-	-
Eläkekulut tuloslaskelmassa	1 551	1 549	1 613	788
Tilikauden lopussa	4 530	4 267	7 097	5 484

Eläkevastuulaskelmissa käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset olivat:

	2005	2004
Diskonttaus korko	4,3 %	5,5 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	5,3 %	6,5 %
Tuleva palkankorotusolettamus	2,5 %	2,5 %

## 26 VARAUKSET

1 000 euroa	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Pitkäaikais- hankkeiden tappiovara- aukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2005	29 857	2 752	17 504	50 113
Kurssierot	30	-52	-	-22
Varausten lisäykset	4 211	35	2 246	6 492
Käytetyt varaukset	-231	-1 753	-3 657	-5 641
Käyttämättömien varausten peruutukset	-326	-	-4 781	-5 107
12.31.2005	33 541	982	11 312	45 835
Pitkäaikaiset	23 019	-	7 041	30 060
Lyhytaikaiset	10 521	982	4 272	15 775
Yhteensä	33 540	982	11 313	45 835

Pitkäaikais-  
hankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä rakennustoiminnan 10-vuotisvastuun. 10-vuotisvastuut määritetään kokemukseräisen tiedon perusteella vastuiden toteumisesta.

Muut varaukset sisältävät rakennustoiminnan annetuista vuokravastuista velaksi kirjatun osuuden sekä uudelleenjärjestelyvarauksia.

**27 KOROLLISET VELAT**

1 000 euroa	2005 Käyvät avot	2005 Tasearvot	2004 Tasearvot
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Joukkovelkakirjalainat	102 183	100 235	140 000
Lainat rahoituslaitoksilta	61 077	60 233	62 160
Eläkelainat	7 018	6 883	12 299
Muut lainat	538	538	686
Rahoitusleasingvelat	4 565	4 565	8 877
<b>Yhteensä</b>	<b>175 381</b>	<b>172 454</b>	224 022
		<b>2005 Tasearvot</b>	2004 Tasearvot
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Joukkovelkakirjalainat		30 000	15 000
Lainat rahoituslaitoksilta		1 868	2 697
Eläkelainat		5 416	5 416
Yritystodistukset		-	23 496
Perustajaurakoinnin velka			
Myydyt saatavat *)		109 420	101 566
Yhtiölainaosuudet **)		15 262	16 820
Muut lainat		100	5 234
Rahoitusleasingvelat		494	1 276
Lainat osakkuusyrittäiltä		1	-
<b>Yhteensä</b>		<b>162 561</b>	171 505

Joukkovelkakirjojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 0.25-1.25 % pa.

\*) Rahoitusyhtiöille myytyjen urakasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 268.2 milj. euroa (199.7 Me). Niistä 109,4 Me (101,6 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisoheiden AG 36-52 mukaisesti. Rahoitusyhtiöille myydyt saatavat täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisperusteet. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 5,3 milj. euron (5,7 Me) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

\*\*)Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuuksien korot on yhtiövastikkeisiin sisältyvinä kirjattu projektikuluihin.

**Pitkäaikaisen lainojen lyhennysohjelma**

Eräntymisvuosi	Joukko- velkakirja- lainat EUR	Lainat rahoitus- laitoksilta EUR	Eläke- lainat EUR	Muut lainat EUR	Yhteensä EUR
2006 *)	30 000	1 841	5 416	79	37 336
2007	49 968	13 911	5 415	-	69 294
2008	-	3 920	1 047	-	4 967
2009	50 267	6 579	421	-	57 267
2010	-	9 079	-	-	9 079
2010-	-	26 744	-	525	27 269
<b>Yhteensä</b>	<b>130 235</b>	<b>62 074</b>	<b>12 299</b>	<b>604</b>	<b>205 212</b>

\*) Vuoden 2006 lyhennyserät sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

**Joukkovelkakirjalainat**

1 000 euroa	Kuponki- korko %	Valuutta	2005	2004
<b>Kiinteäkorkoiset</b>				
1/2001-2006 1)	5,750	EUR	30 000	40 000
1/2003-2005 2)	3,750	EUR	-	15 000
3/2003-2009 3)	4,750	EUR	50 000	50 000
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>				
2/2003-2007 4)	2,799	EUR	50 000	50 000
			<b>130 000</b>	155 000

Joukkovelkakirjalainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo on 4,199 %.

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

- 1) Laina-aika 3.4.2001-3.4.2006, koronmaksut vuosittain 3.4. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003009845. Lainan liikkeellelaskettu määrä on 40 Me, mutta YIT-Yhtymä Oy on ostanut lainaa takaisin 10 Me arvosta, jolloin ulkona oleva määrä on 30 Me.
- 2) Laina-aika 21.1.2003-21.7.2005, koronmaksut vuosittain 21.7. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003012880.
- 3) Laina-aika 1.10.2003-1.10.2009, koronmaksu vuosittain 1.10. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003014142.
- 4) Laina-aika 1.10.2003-1.10.2007, koronmaksut vuosittain 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor + 0,65 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003014134.

**Lainoihin liittyvän korkoriskin hallinta**

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 49 prosenttia (77 %) ja korkojen painotettu keskiarvo 4,21 % (4,259 %).

Vaihtuvakorkoisten lainojen korkojen painotettu keskiarvo oli 2,885 % (3,274 %). Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli 3,534 % (4,032 %). Nämä luvut sisältävät koronvaihtosopimusten vaikutuksen.

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden euriboriin sidotun, kirjanpitoarvoltaan 50 Me ja 6 kuukauden euriboriin sidotun, kirjanpitoarvoltaan 10 Me määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti omaan pääomaan suojausrahastoon. Koronvaihtosopimukset nostavat koko lainasalkun korkojen painotettua keskiarvoa 0,15 prosenttiyksiköllä.

Vuoden 2005 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisten duraatio oli 1,61 vuotta (2,19 vuotta). Korkotason yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 2,4 Me (2,2 Me) vaikutus konsernin vuosittaisiin nettokorkokuluihin.

**Rahoitusleasingvelat**

1 000 euroa	2005	2004
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Alle vuoden kuluessa	2 888	1 276
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	2 591	9 090
Yli viiden vuoden kuluessa	-	-
Vähimmäisvuokrat yhteensä	5 479	10 366
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	2 951	1 276
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	2 108	8 877
Yli viiden vuoden kuluessa	-	-
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	5 059	10 153
Kertymättömät rahoituskulut	420	213
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	484	500

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotankoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

**28 OSTOVELAT JA MUUT VELAT**

1 000 euroa	2005	2004
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Ostovelat	4 275	1 343
Johdannaisopimuksiin perustuvat velat	150	-
Muut velat	11	2 376
Pitkäaikaiset yhteensä	4 436	3 719
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Ostovelat	156 960	138 395
Siirtovelat	191 184	193 184
Johdannaisopimuksiin perustuvat velat	818	-
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	103 353	82 651
Saadut ennakot	134 898	77 468
Muut velat	98 768	94 246
Lyhytaikaiset yhteensä	685 981	585 944
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>	2005	2004
Henkilösivukulujen jaksotukset	133 423	128 728
Muut	57 761	64 456

**29 JOHDANNAISSOPIMUSTEN KÄYVÄT ARVOT**

NIMELLISARVOT	2005		2004	
1 000 euroa				
Valuuttatermiinit	<b>70 539</b>		56 730	
Koronvaihtosopimukset	<b>60 000</b>		70 000	
Ostetut korko-optiot	<b>28 362</b>		-	
<b>KÄYVÄT ARVOT</b>	<b>2005</b>	<b>2005</b>	2005	2004
1 000 euroa				
	<b>Posi- tiivinen käypä arvo (tasearvo)</b>	<b>Nega- tiivinen käypäarvo (tasearvo)</b>	Nettoarvo	Nettoarvo
Valuuttatermiinit				
Suojauslaskennassa	-	<b>-322</b>	-322	-
Ei suojauslaskennassa	<b>720</b>	<b>-1 222</b>	-502	-
Yhteensä	<b>720</b>	<b>-1 544</b>	-824	-2 296
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa	-	<b>-150</b>	-150	-
Ei suojauslaskennassa	-	-	-	-
Yhteensä		<b>-150</b>	-150	-799
Ostetut korko-optiot				
Suojauslaskennassa	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa	<b>597</b>	<b>0</b>	597	-
Yhteensä	<b>597</b>	<b>0</b>	597	-

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39 mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista. Suojauslaskennassa olevat valuuttatermiinit suojaavat ulkomaisiin yhtiöihin tehtyjä nettoinvestointeja ja niiden käyvän arvon muutokset on tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon. Suojauslaskennan ulkopuolella olevat valuuttatermiinit on tehty lähinnä rahoituksellisten erien suojaamiseksi ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimuksilla on pidennetty konsernin pitkäaikaisten lainojen duraatiota. Käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon.

Korko-optiot on ostettu suojaamaan vaihtuvaan euribor -korkoon sidottujen vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Korko-optioiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

**30 MUUT VUOKRASOPIMUKSET**
**Konserni vuokralleottajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2005	2004
Yhden vuoden kuluessa	<b>35 663</b>	33 116
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	<b>76 566</b>	66 598
Yli viiden kuluttua	<b>76 962</b>	58 522
	<b>189 191</b>	158 236

Vuoden 2005 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokra-ramenoja 39.347 tuhatta euroa (vuonna 2004 38.302 tuhatta euroa). Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään viisi vuotta. Useimmiten sopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingisopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on kolme vuotta.

**31 VASTUUSITOUKSET**

1 000 euroa	2005	2004
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yritysikiinnitykset	<b>29 265</b>	29 272
Annetut kiinteistöikiinnitykset	<b>1 585</b>	2 479
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	<b>3 758</b>	7 148
Muut vastuut	<b>445</b>	875
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	<b>266 760</b>	178 992



**32 TYTÄRYRITYKSET**

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
<b>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet</b>		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	Vantaa	100,00
YIT Primatel Oy	Helsinki	100,00
YIT Kalusto Oy	Urjala	100,00
YIT Tietotekniikka Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems AB	Västerås	100,00
<b>YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>		
YIT Tolonen Oy	Hämeenlinna	100,00
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy	Helsinki	100,00
AS YIT Ehitus (konserni)	Tallinna	100,00
AS Keskkonnaehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
OÜ FKSM KE	Tallinna	100,00
OÜ Servituudihaldus	Tallinna	100,00
OÜ Polaron Holding	Tallinna	100,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00
ZAO YIT-Genstroj	Moskova	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Ramenje	Moskova	51,00
YIT Environment Oy	Helsinki	100,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
<b>YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>		
ZAO YIT Saint-Petersburg	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00
AB YIT Kausta (konserni)	Kaunas	85,71
UAB Kausta Guder	Kaunas	51,00
UAB YIT Kausta Bustas	Kaunas	100,00
UAB Kausta Guder	Kaunas	20,00
YIT Saly Development Oy	Helsinki	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
Finn-Stroj Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Citystroj	Moskova	65,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
<b>YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>		
YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
Calor Fastigheter AB	Solna	100,00
Calor AB	Solna	100,00
Calor nr 1 AB	Solna	100,00
Carlsson & Myrberg AB	Solna	100,00
Teknisk Klimatservice Norr AB	Solna	100,00
Värmebolaget i Västerås AB	Solna	100,00
YIT Kiinteistöteknikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus-%
<b>YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>		
AS YIT Emico	Tallinna	81,67
YIT BS Estonia AS	Tallinna	100,00
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00
<b>YIT Teollisuus ja Verkkopalvelu Oy:n omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>		
YIT Service Oy, Helsinki	Helsinki	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab	Kemi	49,83
YIT Industria Oy, Helsinki	Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

**33 YHTEISYRITYKSET**

Konsernilla on 33,33 % määräysvalta yhteisyritys SWTP Construction Oy:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisyritysten varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

1 000 euroa	2005	2004
Pitkäaikaiset varat	-	142
Lyhytaikaiset varat	2 607	6 993
Pitkäaikaiset velat	0	-
Lyhytaikaiset velat	1 520	4 685
Tuotot	11 605	13 389
Kulut	10 521	11 914

**34 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

1 000 euroa	2005	2004
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynnit</b>	<b>1143</b>	1205
<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>	<b>839</b>	1409
Myynti lähipiirille tapahtui konsernin voimassa olevin hinnoin.		
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2 493	1 961
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	510	-
Optiot, kappaletta	95 825	69 944
<b>Lainat lähipiirille</b>		
Lainat osakkuusyhtiöille	1 868	1 880
Lainat johdolle	-	-

### 35 TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

YIT-Rakennus Oy liettualainen tytäryhtiö AB YIT Kausta myi Kaunasissa sijaitsevan teräsrakennetehtaansa suomalaiselle Peikko Goupille. YIT Teollisuus- ja verkkopalveluihin kuuluva Telesilta-liiketoimintayksikön laivasähköistysliiketoiminnon myytiin perustettavalle yritykselle, jonka nimeksi tulee Telesilta Oy.

### 36 SIIRTYMINEN IFRS-RAPORTOINTIIN

YIT-konserni siirtyi suomalaisesta tilinpäätöskäytännöstä (Finnish Accounting Standards, FAS) kansainväliseen tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards, IFRS) 1.1.2005 alkaen. YIT:n siirtymäpäivä IFRS-raportointiin oli 1.1.2004. Standardien IAS 39 ja IAS 32 osalta siirtymäpäivä oli kuitenkin 1.1.2005. Vuoden 2004 osavuositarkastukset ja tilinpäätös on alkujaan laadittu FAS:n mukaisesti. YIT on antanut 6.4.2005 IFRS:n mukaiset vertailutiedot liitetietoineen jaksoilta 1-3/2004, 1-6/2004, 1-9/2004 ja 1-12/2004. Julkaistut vertailutiedot olivat tilintarkastamattomia ja niihin on tehty pieniä täsmennyksiä varsinaisen tilinpäätöksen yhteydessä.

YIT käytti IFRS 1 standardin sallimia poikkeuksia, jotka koskivat seuraavia standardeja: IFRS 3 Yritysten yhteenliittymät, IAS 39 Rahoitusinstrumenttien kirjaaminen ja arvostaminen, IAS 32 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja esittämistapa, IAS 38 Aineettomat hyödykkeet, IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 21 Valuuttakurssien muutosten vaikutus.

YIT:n kannalta merkittävimmät vaikutukset IFRS-säännösten käyttöönotossa liittyvät perustajaurakoinnin kirjausmenetelmään sekä liikearvojen ja konserniliikearvojen poistojen perumiseen. YIT:n tilinpäätöksen laskentaperiaatteet kokonaisuudessaan on esitetty liitetiedossa 1.

Tässä liitetiedossa esitetyt täsmäytyslaskelmat ja selostukset kuvaavat IFRS-tilinpäätöksen eroja verrattuna FAS:n mukaiseen tilinpäätökseen vuodelta 2004. IAS 32:n ja 39:n soveltamisalaan kuuluvien rahoitusinstrumenttien vaikutus vertailukauden päättymispäivän 31.12.2004 ja ensimmäisen IFRS-tilikauden alkavan taseen 1.1.2005 välillä on esitetty jäljempänä erillisessä täsmäytyslaskelmassa.

### Tuloslaskelman täsmäytyslaskelma

	IFRS 1-12/2004	FAS 1-12/2004	Viite	Ero
<b>Liikevaihto</b>	2 780,1	3 033,4	1	-253,3
- ulkomaantoiminnan osuus	1 183,2	1 212,7		-29,5
- kaksinkertainen liikevaihto	-	203,1		-203,1
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	-2 602,1	-2 850,6	2	248,5
Poistot ja arvonalentumiset ilman liikearvopoistoja	-22,3	-17,1		-5,2
<b>Liikevoitto ennen liikearvo- ja konserniliikearvopoistoja (EBITA)</b>	155,7	165,7		-10,0
% liikevaihdosta	5,6 %	5,5 %		
Liikearvo- ja konserniliikearvon poistot	-	-30,6	3	30,6
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	155,7	135,1		20,6
% liikevaihdosta	5,6 %	4,5 %		
Rahoitustuotot	3,9	3,5		0,4
Rahoituskulut	-20,9	-20,4		-0,5
<b>Voitto ennen veroja</b>	138,7	118,2		20,5
Tuloverot	-39,5	-32,8	4	-6,7
Vähemmistöosuudet	0,0	-1,4		1,4
<b>Katsauskauden voitto</b>	99,2	84,0	5	15,2
% liikevaihdosta	3,6 %	2,8 %		
<b>Jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille	97,8	84,0		13,8
Vähemmistölle	1,4	0,0		1,4
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:</b>				
Laimentamaton osakekohtainen tulos EUR	1,60	1,37		
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos EUR	1,58	1,36		

## Taseen täsmäytyslaskelmat

Varat	IFRS 31.12.2004	FAS 31.12.2004	Viite	Ero
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	81,0	68,4	6	12,6
Liikearvo	248,8	224,2	7	24,6
Muut aineettomat hyödykkeet	13,1	12,3		0,8
Muut sijoitukset	4,1	6,7		-2,6
Saamiset	7,8	7,8		0,0
Laskennalliset verosaamiset	26,1	12,2	4	13,9
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	629,3	421,6	8	207,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	469,9	802,2		-332,3
Rahavarat	36,1	34,9		1,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>1516,2</b>	<b>1590,3</b>		<b>-74,1</b>

Oma pääoma ja velat	IFRS 31.12.2004	FAS 31.12.2004	Viite	Ero
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	61,3	61,3		0,0
Muu oma pääoma	380,0	395,9		-15,9
Vähemmistön osuus	4,1	3,5		0,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>445,4</b>	<b>460,7</b>	<b>9</b>	<b>-15,3</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	19,9	12,9	4	7,0
Eläkeveloitteet	9,8	-	10	9,8
Varaukset	26,5	12,4		14,1
Korolliset velat	224,0	214,0		10,0
Muut velat	3,7	2,9		0,8
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			<b>8</b>	
Ostovelat ja muut velat	601,9	826,3		-224,4
Varaukset	23,6	13,6		10,0
Lyhytaikaiset korolliset velat	161,4	47,5		113,9
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>1516,2</b>	<b>1590,3</b>		<b>-74,1</b>

## IAS 32 JA IAS 39 käyttöönoton vaikutukset, milj.e

<b>Oma pääoma IFRS:n mukaan 31.12.2004</b>	<b>445,4</b>
IAS 32:n ja 39:n käyttöönoton vaikutukset :	
Lainojen arvostukset (IAS 39)	-0,7
Oikaisut yhteensä	-0,7
<b>Oma pääoma 1.1.2005</b>	<b>444,7</b>

**Lisätiedot tuloslaskelmaan ja taseeseen**

**1. LIIKEVAIHTO**

Perustajaurakointi käsitellään IAS 11 Pitkäaikaishankkeet -standardin mukaisesti. Perustetut asunto- ja kiinteistöyhtiöt käsitellään osana konsernin tasetta ja tuloslaskelmaa. Tällöin tuotteja ei kirjata miltään osin kahteen kertaan vaan perustajaurakointi muodostaa osana rakennustoimintaa oman kokonaisuutensa.

Perustajaurakoinnin tuotot muodostuvat osakkeiden velattomista myyntihinnoista ja kulut tonttihankinnoista sekä varsinaisista rakentamismenoista. Perustajaurakointia tuloutetaan IAS 11 -standardin mukaisesti kokonaisvalmistusasteen perusteella, joka saadaan kaavasta: rakentamisen valmistusaste kerrottuna myyntiasteella.

Kirjaukäytännön muutokset johtavat siihen, että perustajaurakoinnin liikevaihto ja kate tuloutuvat alkuvaiheessa hitaammin ja tuloutus painottuu valmistusasteen kasvaessa projektin jälkimmäiselle puoliskolle.

**2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT**

Katso viite 1 perustajaurakoinnin osalta.

**10-vuotisvastuut**

Rakentamiseen liittyvät 10-vuotisvastuut kirjataan IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat -standardin mukaisesti varauksina tulosvaikutteisesti. 10-vuotisvastuuvaraukset lasketaan kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta.

**Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista**

Osakkuusyhtiöt Oy Botnia Mill Service Ab ja Kiinteistö Oy Leppävirta on määritelty IFRS-standardien mukaisesti tytäryhtiöiksi, koska YIT-konsernilla on vastuu niiden liiketoiminnasta. YIT:n omistuksen ylittävät osuudet on merkitty vähemmistöosuuksiin. Poikkeuksena ulkopuolisen osuus Oy Botnia Mill Service Ab:n omasta pääomasta, joka on merkitty pitkäaikaisiin korollisiin velkoihin.

Muiden osakkuusyritysten tulokset on IFRS-raportoinnissa raportoitu rahoituserissä ja vero-osuus veroissa.

**3. LIIKEARVOJEN POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

Liikearvojen ja konserniliikearvojen suunnitelman mukaiset poistot poistuvat vuoden 2003 jälkeen ja tilalle tulee arvonalentumistestaus. Liikearvot ja konserniliikearvot on testattu aloittavaan taseeseen sekä tilanteesta 30.9.2004. Jatkossa testaukset tehdään vuosittain syys-loka-marraskuussa viimeisiin ennusteisiin, strategioihin ja tasetilanteeseen 30.9. perustuen.

**Testausperiaatteet:**

IAS 36 Omaisuuserien arvon alentuminen -standardin mukaisesti omaisuuserien kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Mikäli on viitteitä jonkin omaisuuserän arvonalentumisesta, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän nettomyyntihinta tai sitä korkeampi arviointiin vastaisiin rahavirtoihin perustuva käyttöarvo.

**YIT-konsernin liikearvot on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille:**

- Kiinteistötöknisten palveluiden maat
- Rakentamispalveluiden liiketoimintaryhmät
- Teollisuuden palvelut
- Tietoverkkopalvelut

Kerrytettävissä olevat rahavirrat perustuvat kolmen vuoden ennusteisiin sekä näitä seuraaviin tasaisesti vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. Aloittavan taseen 1.1.2004 sekä 30.9.2004 tilanteesta tehtyjen liikearvojen arvonalentumistestauksessa on kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä kyseisten toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua.

Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä. Testattujen kausien WACC:ina on käytetty 9 prosenttia. Lisäriskitekijät ovat olleet: Tietoverkkopalvelut 1 %, Kiinteistötekniset palvelut 2 % sekä Rakentamispalveluiden Kansainvälinen toiminta 3 %. Riskitekijät arvioidaan aina testauksen yhteydessä uudestaan ja ne voivat vaihdella välillä 1 - 3 %.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoon (T) seuraavasti:

	<b>Suhde</b>		<b>Arvio</b>
E	<	T	Alaskirjaus
E	0 - 20 % >	T	Ylittää hieman
E	20 - 50 % >	T	Ylittää selvästi
E	50 % - >	T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä sekä 1.1.2004 että 30.9.2004 tilanteessa.

**4. TULOVEROT**

IAS 12 Tuloverot -standardin mukaisesti laskennalliset verot on laskettu kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät pysyvien vastaavien poisteroista, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, vapaaehtoisista varauksista Ruotsissa sekä käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Ruotsissa vuoden 2007 jälkeen käyttöön tulevista vahvistetuista tappioista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Laskennallinen veroprosentti on ollut aloittavassa 1.1. 2004 taseessa Suomessa 29 % sekä 30.6.2004 alkaen 26 %. Muiden maiden laskennalliset verot on laskettu kunkin maan tilinpäätöspäivänä vallitsevan prosentin mukaisesti.

**5. TILIKAUDEN TULOS****Laskelma nettovoiton muutoksista, milj. e**

1-12/2004

Nettovoitto FAS:n mukaan	84,0
Vaikutukset IFRS:iin siirtymisessä:	
Vähemmistöosuus	1,4
Osatuloutus (IAS 11)	-2,9
Laskennalliset verot (IAS 12)	-6,4
Varaukset (IAS 37)	-6,8
Liikearvon poistot (IAS 38)	30,4
Muut erät *)	-0,5
IFRS-oikaisut yhteensä	15,2
Nettovoitto IFRS:n mukaan	99,2

\*) Muita nettovoiton määräytymiseen vaikuttavia eriä ovat mm. rahoitusleasing, optiot ja tytäryhtiöiksi muuttuvat osakkuusyhtiöt.

**6. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET**

Vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaista riskiä tai etua, on luokiteltu rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus on merkitty taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Hyödykkeistä tehdään poistot taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Vuokravelvoitteet on merkitty korollisiin velkoihin.

**7. LIIKEARVOT**

Katso viite 3.

**8. PERUSTAJAURAKOINNIN TASEKÄSITTELY**

Pitkäaikaishankkeiden IAS 11 -standardin käsittelytavan muutos vaikuttaa aloittavaan taseeseen seuraavasti:

- a) Voittovarot pienenevät osatuloutuksen hidastumisen johdosta.
- b) Vaihto-omaisuuden keskeneräisten pitkäaikaishankkeiden summa kasvaa, kun tonttien hankintamenot sisällytetään osaksi osatuloutettavia perustajaurakoinnin menoja.
- c) Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden käsittelyn muutoksen johdosta rakennusrahastovelat, osa saaduista ennakoista ja lyhytaikaiset saamiset eliminoituvat. Rakennusrahastovelat poistuvat taseesta ja rahoitusyhtiöille myydyt urakkasaatavat palautuvat lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osalta siltä osin kuin ne ylittävät valmistusasteen mukaisen osuuden myytyjen osakkeiden velkaosuudesta.

## 9. OMA PÄÄOMA

### Laskelma oman pääoman muutoksista, milj. e

	1.1.2004 IFRS-avaava tase	31.12.2004
Oma pääoma FAS:n mukaan	408,3	457,2
Vaikutukset IFRS:iin siirtymisestä:		
Vähemmistöosuus	3,9	4,1
Osatuloutus (IAS 11)	-14,9	-17,8
Laskennalliset verot (IAS 12)	13,5	7,1
Varaukset (IAS 37)	-27,0	-33,8
Liikearvon poistot (IAS 38)	-4,8	25,6
Muut *)	2,7	3,0
IFRS-oikaisut yhteensä	-26,6	-11,8
Oma pääoma IFRS:n mukaan	381,7	445,4

\*) Muita oman pääoman määräytymiseen vaikuttavia eriä ovat mm. rahoitusleasing, optiot ja eläkevelvoitteet.

#### OSAKEPALKITSEMINEN

Osakeoptiot, jotka on annettu 7.11.2002 jälkeen, on merkitty taseeseen käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisjakson aikana.

## 10. ELÄKEVELVOITTEET

TEL:n työkyvyttömyyssosaa ei ole sosiaali- ja terveysministeriön 22.12.2004 hyväksymän Suomen työeläkejärjestelmän muutoksen johdosta kirjattu eläkevastuiksi aloittavassa taseessa 1.1.2004. Eläkevastuun sekä siitä lasketun laskennallisen verosaamisen määrä olisi ollut nettona noin 37 milj. euroa. Lisäeläkevakuutusten työkyvyttömyysvastuut on kirjattu eläkevastuihin ja laskennallisen veron osuus verosaataviin. Näiden vaikutus ei ole olennainen.

## Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Viite	2005	2004
<b>LIKEVAIHTO</b>	1	<b>196</b>	751
Liiketoiminnan muut tuotot	2	<b>10 864</b>	6 778
Henkilöstökulut	3	<b>6 488</b>	5 398
Poistot ja arvonalentumiset	4	<b>787</b>	631
Liiketoiminnan muut kulut		<b>18 209</b>	13 931
		<b>25 484</b>	19 960
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>-14 424</b>	-12 431
Rahoitustuotot ja -kulut	5	<b>-5 241</b>	-2 038
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>-19 665</b>	-14 469
Satunnaiset erät	6	<b>105 042</b>	80 322
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>		<b>85 377</b>	65 853
Poistoero	7	<b>-124</b>	
Tuloverot	8	<b>-22 162</b>	-18 933
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>63 091</b>	46 920



# Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Viite	2005	2004
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		799	704
		<b>943</b>	848
Aineelliset hyödykkeet	9		
Maa- ja vesialueet		1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		3 055	2 624
Koneet ja kalusto		1 640	964
Muut aineelliset hyödykkeet		247	283
		<b>5 961</b>	4 890
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		359 708	359 708
Muut osakkeet ja osuudet		253	255
		<b>359 961</b>	359 963
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>366 865</b>	365 701
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Saamiset	11		
Myyntisaamiset		1 464	532
Lainasaamiset		309 386	257 587
Muut saamiset		105 223	138 441
Siirtosaamiset		683	861
		<b>416 756</b>	397 421
Omat osakkeet		7	-
Rahoitusarvopaperit	12	4 424	24
Rahat ja pankkisaamiset		4 102	376
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>425 289</b>	397 821
<b>VASTAAVAA</b>		<b>792 154</b>	763 522

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Viite	2005	2004
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	13	62 397	61 293
Ylikurssirahasto		77 196	71 549
Omien osakkeiden rahasto		7	-
Edellisten tilikausien voitto		167 707	163 699
Tilikauden voitto		63 091	46 920
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>370 398</b>	343 461
<b>TILINPÄÄTÖSSIIROT</b>			
Poistoero	14	124	-
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15		
Joukkovelkakirjalainat		100 000	140 000
Lainat rahoituslaitoksilta		59 682	61 523
Eläkelainat		7 169	12 590
Siirtovelat		11	913
		<b>166 862</b>	215 026
Lyhytaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		30 000	15 000
Lainat rahoituslaitoksilta		1 841	1 841
Eläkelainat		5 416	5 416
Saadut ennakot		26	-
Ostovelat		1 837	880
Muut lyhytaikaiset velat		210 176	175 418
Siirtovelat		5 474	6 481
		<b>254 770</b>	205 035
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>421 632</b>	420 061
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>792 154</b>	763 522

## Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

## EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

1 000 euroa	2005	2004
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-19 665	-14 469
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	787	631
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-908	900
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot	-46	-771
Rahoitustuotot ja -kulut	5 241	2 038
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>-14 591</b>	<b>-11 671</b>
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	57 039	-53 142
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	2 168	-32 784
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>44 616</b>	<b>-97 597</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-28 888	-14 666
Saadut osingot	11	3 296
Saadut korot ja rahoitustuotot	23 165	9 270
Maksetut verot	-22 865	-21 030
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>16 039</b>	<b>-120 727</b>

1 000 euroa	2005	2004
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 953	-1 607
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	46	15
Investoinnit sijoituksiin	0	64
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	3	58 616
Investointien muuntoerot		
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-1 904</b>	<b>57 088</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen osakeanti	6 752	1 611
Omien osakkeiden hankinta	-7	-
Lainasaamisten muutos	-51 800	28 313
Lyhytaikaisten lainojen muutos	33 885	-37 208
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	35 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-32 257	-37 477
Maksetut osingot	-42 905	-36 628
Saadut konserniavustukset	80 322	82 758
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-6 010</b>	<b>36 369</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>8 125</b>	<b>-27 270</b>
Rahavarat tilikauden alussa	400	27 670
Rahavarat tilikauden lopussa	8 525	400

1	LIIVEVAIHTO	2005	2004
	Toimialakohtainen jakauma		
	Muut erät	196	751
	<b>Yhteensä</b>	<b>196</b>	<b>751</b>
	Maantieteellinen jakauma		
	Kotimaa	196	751
	<b>Yhteensä</b>	<b>196</b>	<b>751</b>
2	LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
	Käyttöomaisuuden myyntivoitot	46	771
	Muut	10 818	6 007
	<b>Yhteensä</b>	<b>10 864</b>	<b>6 778</b>
3	HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT		
	<b>Henkilöstökulut</b>		
	Palkat ja palkkiot	5 161	4 239
	Eläkekulut	807	651
	Muut henkilösivukulut	520	508
	<b>Yhteensä</b>	<b>6 488</b>	<b>5 398</b>
	<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
	Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	1 145	889
	Hallituksen jäsenet	106	129
	Hallituksen jäsenet, osakkeina 3870 kpl x 16,00	-	62
	Hallituksen jäsenet, osakkeina 2420 kpl x 23,30	163	-
	<b>Yhteensä</b>	<b>1 414</b>	<b>1 080</b>
	<b>Henkilöstö keskimäärin tilikaudella</b>	<b>76</b>	<b>72</b>
	<b>Tilintarkastajille maksetut palkkiot</b>		
	KHT-yhteisö PriceWaterhouseCoopers Oy		
	Tilintarkastus	152	140
	Muut palvelut	65	213
	<b>Yhteensä</b>	<b>217</b>	<b>353</b>

4	POISTOT JA ARVONALENNUKSET	2005	2004
		2005	2004
	Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	176	49
	Poistot rakennuksista ja rakennelmista	188	162
	Poistot koneista ja kalustosta	387	377
	Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	36	43
	<b>Yhteensä</b>	<b>787</b>	<b>631</b>
5	RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
	<b>Osinkotuotot</b>		
	Saman konsernin yrityksiltä	-	3 280
	Muilta	11	24
	<b>Yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>3 304</b>
	<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>		
	Saman konsernin yrityksiltä	6 145	6 596
	Muilta	3	55
	<b>Yhteensä</b>	<b>6 148</b>	<b>6 651</b>
	<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
	Saman konsernin yrityksiltä	2 746	1 380
	Muilta	169	321
	<b>Yhteensä</b>	<b>2 915</b>	<b>1 701</b>
	<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
	Saman konsernin yrityksille	-3 059	-2 945
	Muille	-11 256	-10 749
	<b>Yhteensä</b>	<b>-14 315</b>	<b>-13 694</b>
	<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-5 241</b>	<b>-2 038</b>
	Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy kurssieroja, netto	-816	-67

6 SATUNNAISET ERÄT	2005	2004
<b>Satunnaiset tuotot</b>		
Konserniavustus	105 042	80 322
<b>Yhteensä</b>	<b>105 042</b>	<b>80 322</b>
<b>7 TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-124	-
<b>8 TULOVEROT</b>		
Tulovero satunnaisista eristä	-27 310	-23 293
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	5 099	5 151
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	49	-791
<b>Yhteensä</b>	<b>-22 162</b>	<b>-18 933</b>
<b>9 PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
<b>Aineettomat oikeudet</b>		
Hankintameno 1.1.	144	144
Hankintameno 31.12.	144	144
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	6 129	5 492
Lisäykset	271	637

	2005	2004
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6 400</b>	<b>6 129</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 425	5 376
Tilikauden poisto	176	49
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 601	5 425
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>799</b>	<b>704</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>943</b>	<b>848</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
<b>Maa- ja vesialueet</b>		
Hankintameno 1.1.	1 019	1 024
Vähennykset	-	5
Hankintameno 31.12.	1 019	1 019
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 019</b>	<b>1 019</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	5 667	5 047
Lisäykset	620	620
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6 287</b>	<b>5 667</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 043	2 881
Tilikauden poisto	188	162
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3 231	3 043
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 055</b>	<b>2 624</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	5 625	5 291
Lisäykset	1 062	339
Vähennykset	-	5
Hankintameno 31.12.	6 687	5 625
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 661	4 284
Tilikauden poisto	387	377
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 048	4 661

	2005	2004
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 640</b>	964
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	848	839
Lisäykset	-	9
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>848</b>	848
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	565	522
Tilikauden poisto	36	43
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	601	565
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>247</b>	283
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>5 961</b>	4 889

**10 SIOJITUKSET**

	2005	2004
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>		
Hankintameno 1.1.	359 708	417 593
Vähennykset	0	57 885
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>359 708</b>	359 708
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	255	284
Vähennykset	2	29
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>253</b>	255
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>359 961</b>	359 963

<b>11 SAAMISET</b>	2005	2004
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	122 178	181 362
Yhteensä	122 178	181 362
Lainasaamiset	54	54
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>122 232</b>	181 416
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Myyntisaamiset	3	1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 462	529
Lainasaamiset	187 154	76 171
Muut saamiset	105 042	138 143
Siirtosaamiset	606	744
Yhteensä	294 264	215 587
Saamiset osakkuusyriksiltä		
Myyntisaamiset	-	2
Yhteensä	-	2
Muut saamiset	181	298
Siirtosaamiset	77	117
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>294 525</b>	216 005
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>416 757</b>	397 421
<b>Siirtosaamisten erittely</b>		
Muut erät	683	861
Yhteensä	683	861

**12 RAHAVARAT**

<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Omat osakkeet	7	
Rahoitusarvopaperit	4 424	24
Jälleenhankintahinta	4 431	24
Erotus	-	-

**13 OMA PÄÄOMA**

	2005	2004
Osakepääoma 1.1.	61 293	61 047
Optiot tilikaudella	1 104	246
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>62 397</b>	<b>61 293</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	71 549	70 184
Optioiden emissiovoitto	5 647	1 365
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>77 196</b>	<b>71 549</b>
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	-	-
Siirto voittovaroista	7	-
<b>Omien osakkeiden rahasto 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
<b>Rahastot</b>	<b>77 203</b>	<b>71 549</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	210 619	200 327
Osingonjako	-42 905	-36 628
Siirto omien osakkeiden rahastoon	-7	-
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>167 707</b>	<b>163 699</b>
Tilikauden voitto	63 091	46 920
	230 798	210 619
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>370 398</b>	<b>343 461</b>
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	167 707	163 699
Tilikauden voitto	63 091	46 920
<b>Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja</b>	<b>230 798</b>	<b>210 619</b>

**14 TILINPÄÄTÖSSIIRROT**

Poistoero 1.1.	-	-
Lisäys	124	-
Poistoero 31.12.	124	-

**15 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

	2005	2004
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>		
Rahalaitoslainat	35 500	35 500
<b>Yhteensä</b>	<b>35 500</b>	<b>35 500</b>
<b>Joukkovelkakirjalainat</b>		
Kiinteäkorkoinen 1/2001	-	40 000
2001-2006, korko 5,75 %		
Vaihtuvakorkoinen 2/2003	50 000	50 000
2003-2007, korko 3kk Euribor + 0,65%		
Kiinteäkorkoinen 3/2003	50 000	50 000
2003-2009, korko 4,75 %		
<b>Yhteensä</b>	<b>100 000</b>	<b>140 000</b>

**16 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>		
Ostovelat	1 368	602
Muut velat	209 119	150 937
Siirtovelat	268	136
<b>Yhteensä</b>	<b>210 755</b>	<b>151 675</b>
<b>Siirtovelkojen erittely</b>		
Henkilöstökulujaksotukset	1 419	1 120
Muut erät	4 055	5 361
<b>Yhteensä</b>	<b>5 474</b>	<b>6 481</b>

**17 VASTUUSITOUMUKSET**

Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 265	29 265
<b>Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.</b>		
<b>Ei irtisanottavissa olevat vuokravastuut</b>	<b>115 231</b>	<b>88 171</b>

	2005	2004
<b>Leasingvastuut</b>		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	2	21
Myöhemminä vuosina maksettavat	-	2
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>23</b>
<b>Muut vastuut</b>		
Vaihto-omaisuusyhtiöiden antamat kiinnitykset	-	1 850
Muut vastuusitoumukset	250	266
<b>Yhteensä</b>	<b>250</b>	<b>2 116</b>
<b>Takaukset</b>		
Saman konsernin yritysten puolesta	722 231	468 457
Osakkuusyriyten puolesta	-	717
Muiden puolesta	-	2 518
<b>Yhteensä</b>	<b>722 231</b>	<b>471 692</b>
<b>Johdannaisopimukset</b>		
Valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	69 715	54 434
Kohde-etuksien arvo	70 539	56 730
Koronvaihtosopimukset		
Käypä arvo	59 850	69 201
Kohde-etuksien arvo	60 000	70 000

**18 JOHDON PALKAT JA PALKKIOT****Hallituksen jäsenten palkitseminen**

Yhtiökokous 16.3.2005 päätti maksaa muille hallituksen jäsenille kuin konsernin palveluksessa oleville palkkiota koko toimikaudelta siten, että puheenjohtajan palkkio on 39.600 euroa vuodessa eli 3.300 euroa kuukaudessa, varapuheenjohtajan 36.000 euroa vuodessa eli 3.000 euroa kuukaudessa ja jäsenen 33.000 euroa vuodessa eli 2.750 euroa kuukaudessa.

Päätettiin, että palkkio maksetaan kokonaan kerralla siten, että siitä noin 40 prosentilla hankitaan kunkin hallituksen jäsenen nimiin ja lukuun YIT-Yhtymä Oyj:n osakkeita Helsingin Pörssissä ja loppuosa maksetaan rahana ja se käytetään ennakonpidätystä varten. Edelleen päätettiin maksaa hallituksen jäsenille kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta. Tarkastusvaliokunnan jäsenille päätettiin maksaa kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta päätettiin maksaa päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Hallituksen jäsenille ostettiin 4. ja 9.5.2005 YIT:n osakkeita siten, että puheenjohtajalle ostettiin 670 kappaletta, varapuheenjohtajalle 610 kappaletta ja jäsenille 570 kappaletta. Osakkeiden keskihinta oli 23,30 euroa.

YIT-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenten palkkiot vuonna 2005 olivat yhteensä 170.050 euroa. YIT:n ulkopuoliset hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

**Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkitseminen ja toimisuhteen ehdot**

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Johdon tulospalkkiot määräytyvät yhtymän strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Vuonna 2005 toimitusjohtaja Hanhiselle maksettiin säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 506.824 euroa ja tulospalkkiota 321.179 euroa eli yhteensä 828.003 euroa. Vuoden 2002 optio-ohjelman mukaisia D-optio-oikeuksia toimitusjohtajalle jaettiin vuoden 2005 aikana 18.212 kappaletta. Toimitusjohtaja ei merkinnyt optioiden perusteella YIT:n osakkeita vuonna 2005.

Toimitusjohtajan sijainen Mäkelälle maksettiin vuonna 2005 säännöllistä rahapalkkaa luontoisetuineen 258.624 euroa ja tulospalkkiota 58.000 euroa eli yhteensä 316.624 euroa. D-optio-oikeuksia hänelle jaettiin 9.106 kappaletta. Toimitusjohtajan sijainen ei merkinnyt optioiden perusteella YIT:n osakkeita vuonna 2005.

Toimitusjohtaja Reino Hanhisen eläkeiäksi oli sovittu 62 vuotta ja hän jäi eläkkeelle 31.12.2005. Varatoimitusjohtaja Esko Mäkelän eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta. Tammikuussa 2006 toimitusjohtajana aloittaneen Hannu Leinosen sekä toimitusjohtajan sijaisena aloittaneen Sakari Toikkasen eläkeikä on 62 vuotta.

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2005 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

# YHTEYSTIEDOT

## YIT-Yhtymä Oyj

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

## SUOMI

Puhelin 020 433 111, Faksi 020 433 3700  
etunimi.sukunimi@yit.fi  
www.yit.fi

### Kiinteistötekniiset palvelut

## YIT Building Systems Oy

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki

## YIT Kiinteistötekniikka Oy

PL 222 (Mäkitorpantie 3 b)  
00621 HELSINKI

### Rakentamispalvelut

## YIT Rakennus Oy

PL 36 (Panuntie 11)  
00621 Helsinki

## Asuntomyynti

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

### Teollisuus- ja verkkopalvelut

## YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy

PL 54 (Robert Huberin tie 3a)  
01511 Vantaa Oy

## Botnia Mill Service Ab

PL 54 (Robert Huberin tie 3a)  
01511 Vantaa  
www.botniamillservice.fi

## RUOTSI

### Kiinteistötekniiset palvelut

## YIT Sverige AB

Box 1810 (Armégatan 40)  
SE-171 22 Solna, RUOTSI  
Puhelin +46 8 705 3200  
Faksi +46 8 735 6494  
etunimi.sukunimi@yit.se  
www.yit.se

## NORJA

### Kiinteistötekniiset palvelut

## YIT Building Systems AS

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

## TANSKA

### Kiinteistötekniiset palvelut

## YIT A/S

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

## VIRO

### Kiinteistötekniiset palvelut

## YIT Emico AS

Madara 27  
EE-10612 Tallinna, VIRO  
Puhelin +372 6 413 115  
Faksi +372 6 413 117  
etunimi.sukunimi@emico.ee, www.yit.ee

### Rakentamispalvelut

## AS YIT Ehitus

Pärnu mnt. 102 C  
EE-11312 Tallinna, VIRO  
Puhelin +372 665 2100  
Faksi +372 665 2101  
etunimi.sukunimi@yit.ee  
www.yit.ee

Sijointajasuhteiden yhteystiedot sivulla 49.



## LATVIA

### Kiinteistötekniiset palvelut

#### **YIT Tehsistem SIA**

Mukusalas str. 41B  
LV-1004 Riika, LATVIA  
Puhelin +371 7 408 630  
Faksi +371 7 408 631  
etunimi.sukunimi@yit.lv, www.yit.lv

### Rakentamispalvelut

#### **YIT Celtnieciba SIA**

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

## LIETTUA

### Kiinteistötekniiset palvelut

#### **YIT Technika UAB**

Savanoriu av. 180  
LT-03154 Vilna, LIETTUA  
Puhelin +370 5 273 8200  
Faksi +370 5 273 8222  
etunimi.sukunimi@yit.lt  
www.yit.lt

### Rakentamispalvelut

#### **AB YIT Kausta**

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

#### **UAB YIT Kausta Būstas**

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

## VENÄJÄ

### Kiinteistötekniiset palvelut

#### **OOO YIT Elmek**

5th Donskoy lane, 21b  
RU-119991 Moskova, VENÄJÄ  
Puhelin +7 495 955 5505  
Faksi +7 495 954 2740  
etunimi.sukunimi@yit.ru, www.yit.ru

#### **ZAO YIT-Peter**

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

### Rakentamispalvelut

#### **Moskovan edustusto**

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

#### **ZAO YIT Ramenje**

Krasnaya 1, 140000, Lubertsy,  
Moskovan alue, VENÄJÄ  
Puhelin +7 (495) 565 4032 / 4033  
Faksi +7 (495) 565 4032 / 4033  
yit-dom@yit-dom.ru, www.yit-dom.ru

#### **ZAO YIT Lentek**

Primorskij pr. 52  
RU-197374 Pietari, VENÄJÄ  
Puhelin +7 812 430 5002,  
+358 (0)9 4242 8261  
Faksi +7 812 430 3375  
etunimi.sukunimi@lentek.ru  
www.lentek.ru

#### **ZAO YIT CityStroi**

Krylatskye kholmy. 30-9  
121614 Moskova, VENÄJÄ  
Puhelin +7 (495) 415 3192  
Faksi +7 (495) 415 3192  
info@yit-cs.ru, www.yit.ru



Toimitus: **YIT-Yhtymä Oyj**

Konsernviestintä 3/2006

Paino: Erweko Painotuote Oy

Paperit: kannet Invercote Creato Mat 350 g/m<sup>2</sup>,

sisus Galerie Art Silk 130 g/m<sup>2</sup>

Munken Pure 100 g/m<sup>2</sup>

**YIT-Yhtymä Oyj**

PL 36 (Panuntie 11), 00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

[www.yit.fi](http://www.yit.fi)