

Ärade aktieägare!

Under 2012 firade vi Skanskas 125 års jubileum, något som vi förstås är stolta över.

I ett aktieägarperspektiv är det dock det senaste årets resultat och utsikterna för de närmaste åren som är av primärt intresse.

Låt mig därför först som sist konstatera att vi för koncernen som helhet kan redovisa ett relativt bra resultat även för 2012, trots den oro och osäkerhet som fortsatt präglade världsekonomin och utvecklingen på flera av våra marknader. Vid jämförelse med resultatet för föregående år bör man också ha i åtanke att vinsten från försäljningen av vår andel i motorvägen Autopista Central ingick i resultatet för 2011 med 4,5 miljarder kronor.

Som en övergripande kommentar kan man också konstatera att flera av våra affärsenheter visade stabila och goda resultat även för 2012 och att vissa – jag tänker på Skanska Finland och Skanska Norge – visade en klar resultatförbättring. I två verksamheter – byggverksamheten i Latinamerika och Bostadsutveckling i Norden – hade vi dock stora lönsamhetsproblem under 2012 och vi arbetar hårt för att komma till rätta med dessa.

Så här inledningsvis kan det även vara av intresse att, som aktieägare, notera att – baserat på årets resultat, koncernens finansiella ställning och utsikterna så långt de i nuläget kan bedömas – styrelsen föreslår en oförändrad ordinarie utdelning om 6,00 kronor per aktie.

Utvecklingen under 2012

Innan jag går in på att kommentera resultatet för 2012 närmare, vill jag ge en sammanfattande bild av den ekonomiska utvecklingen och byggkonjunkturen i våra hemmamarknader.

Makroperspektiv i korthet

Det här diagrammet illustrerar den allmänna ekonomiska utvecklingen sedd i ett Skanska-perspektiv. Det visar den vägda BNP-utvecklingen i Skanskas hemmamarknader, där vägningen baserats på vår omsättning i respektive marknad. Det ger en bra illustration av den ekonomiska avmattningen de senaste två åren, liksom av den stabilisering kring en genomsnittlig ekonomisk tillväxt på 1-2 procent som vi nu ser i våra marknader.

Bygginvesteringarna ligger normalt relativt sent i konjunkturcykeln och här får nog räkna med en fortsatt avmattning i tillväxttakten under innevarande år. I enskilda marknader kan dock bygginvesteringarna komma att påverkas positivt av olika typer av stimulansåtgärder.

Byggverksamhet

Med en intäktsökning om 8 procent bidrog byggverksamheten starkt till koncernens tillväxt under 2012 och rörelseresultatet var som helhet i nivå med föregående år.

Resultat och marginaler var fortsatt mycket goda i Sverige, Polen, Storbritannien och i våra två byggenheter i USA. I vår byggverksamhet i Tjeckien och Slovakien har vi anpassat våra fasta kostnader till den starkt vikande marknaden och kan redovisa ett efter omständigheterna tillfredställande resultat även där. I de norska och finska byggverksamheterna hade vi en positiv resultatutveckling jämfört med de närmast föregående, resultatmässigt mycket svaga, åren och vi tror på en fortsatt, successiv resultatförbättring i dessa enheter under de närmaste åren.

Resultatet för Byggverksamheten som helhet dras dock tyvärr ner av stora nedskrivningar i den latinamerikanska verksamheten under 2012. Nedskrivningarna avsåg dels resultatet i ett antal pågående projekt, dels värdet på vissa utestående kundfordringar sammanhängande med färdigställda projekt. För att komma till rätta med de problem och svagheter som identifierats i verksamheten har vi under det senaste halvåret genomfört en omorganisation och har samtidigt stärkt kontrollfunktionerna. Vi hoppas förstås på att se positiva effekter av dessa åtgärder så snart som möjligt, samtidigt som erfarenheten visar att sådana här förändringsprocesser ofta kan ta tid.

Det är ju i första hand ute i projekten som vi skapar värden i Skanska, så låt mig ge er några projektexempel från vår byggverksamhet.

Statoils nya kontor i Oslo stod klart för inflyttning i oktober 2012. Det är ett arkitektoniskt spektakulärt projekt på hela 115 000 m² som svarar upp mot högt ställda miljökrav och nu blir ny arbetsplats för 2 500 medarbetare i Statoil. Byggtiden var inte mer än 20 månader och kontraktvärdet uppgick till 1,4 miljarder kronor.

Tunnelbaneprojektet Cross Rail i London är den just nu största pågående infrastrukturinvesteringen i Europa. Här har Skanska UK två delprojekt – avseende grund- och anläggningsarbeten för stationerna vid Paddington och Bond Street i centrala London – med ett sammanlagt kontraktsvärde om cirka 3,5 miljarder kronor. Inom ramen för samma projekt fick vi dessutom nyligen ytterligare ett stort kontrakt på 550 miljoner kronor avseende själva stationen – biljetthall, perronger, installationer mm – vid Bond Street.

Trafikplats Värtan är en del av Norra Länken-projektet och utgör en knutpunkt för förbindelsen mellan E4/E20, Värtan, Norra Djurgårdsstaden och Lidingö. Det totala kontraktsvärdet är cirka 1 miljard kronor. Projektet har uppmärksammats med en rad utmärkelser för framgångsrikt arbete för en säker arbetsmiljö och skall stå färdigt 2015 när Norra Länken öppnas för trafik.

Orderingången i Byggverksamheten uppgick förra året till 120 miljarder kronor, medan orderingången i förhållande till intäkter – ”book-to-build” – var 96 procent. Som en effekt av att vi producerade för mer än värdet av vad vi tog in i nya order, minskade orderboken med ca 6 procent till 147 miljarder kronor. Detta motsvarar ändå så mycket som 14 månaders produktion, vilket ger oss ett bra utgångsläge för de närmaste två åren.

Samtidigt är det naturligtvis lika angeläget som alltid att hela tiden fylla på orderboken med nya lönsamma kontrakt. Ser vi till marknadsutsikterna för Byggverksamheten som helhet kan vi konstatera att läget är relativt stabilt jämfört med de närmast föregående kvartalen,

samtidigt som konjunkturbilden varierar rätt kraftigt mellan de olika geografiska marknaderna.

I USA, som är vår enskilt största marknad sett till intäkter, förväntar vi en positiv utveckling vad gäller nya projekt som kommer ut för anbud, samtidigt som konkurrensen generellt är hårdare jämfört med vad den var för några år sedan. I Norden bedöms den norska marknaden utvecklas starkt, medan den svenska marknaden väntas vara relativt oförändrad, dock med viss osäkerhet beträffande bostadsbyggandet. I Finland, däremot, väntas en allmän nedgång under 2013 och även i Storbritannien räknar vi med en relativt svag byggmarknad, även om en viss ljusning inom vissa segment nu kan skönjas där. Den polska marknaden är relativt stabil men kan komma att försvagas något, medan marknaderna i Tjeckien och Slovakien väntas vara relativt svaga även under 2013. I Latinamerika är vår verksamhet fokuserad på energisektorn, där investeringarna väntas ligga på fortsatt höga nivåer.

Bostadsutveckling

Inom Bostadsutveckling belastas resultatet för 2012 av reserveringar och nedskrivningar om totalt 380 miljoner kronor, i första hand sammanhängande med omstruktureringen av den Nordiska bostadsutvecklingsverksamheten.

Även bortsett från dessa poster av engångskaraktär är dock resultatet som helhet otillfredsställande och vi arbetar intensivt med att förbättra lönsamheten, i första hand i den Nordiska verksamheten, med fokusering på att sänka produktionskostnaderna och att förbättra effektivitet och kontroll i planerings-, design- och beslutsprocesserna.

Vi anpassar samtidigt landbankens storlek till den lägre produktionsvolym som vi nu planerar för. Man måste dock vara på det klara med att detta är en process som måste ske i ordnade former för att inte förstöra värden, liksom att de övriga åtgärder som vi vidtagit kan väntas ge full effekt först i de nya projekt som vi successivt kommer att starta över de närmaste åren.

Givet detta, är vår målsättning för verksamhetsområdet Bostadsutveckling att inom tre till fyra år nå en rörelsemarginal på 10 procent och då ha en avkastning på sysselsatt kapital på 10 procent. Även om planen inrymmer väsentliga utmaningar tror jag att förutsättningarna för att nå dessa mål är goda.

I England och Polen startade vi under 2012 de första projekten i egen regi och under det fjärde kvartalet redovisade bägge dessa verksamheter ett positivt rörelseresultat. Den polska verksamheten gynnas av en god efterfrågan på bostäder i Warszawa, som är den lokala marknad vi i nuläget är helt inriktade på.

Låt mig lyfta fram ett par bra exempel på Bostadsutveckling inom Skanska.

I Warszawa påbörjade vi förra året den första etappen av bostadsprojektet Park Ostrobramska, som totalt omfattar ca 1 600 lägenheter som kommer att byggas i etapper under en period av flera år framåt. Den första etappen som nu pågår omfattar två 13-

våningstorn med totalt 298 lägenheter, varav 40 procent redan är sålda. Det första huset skall stå klart för inflyttning nästa år.

Ett annat bra exempel är BoKlok – Skanskas och IKEAs gemensamma koncept för att erbjuda attraktiva moderna hem till, även för förstagångsköpare, överkomliga priser. Under 2012 sålde vi inte mindre än 500 BoKlok lägenheter. Verksamheten är än så länge koncentrerad till den svenska marknaden, men under 2012 färdigställdes det första BoKlok projektet i Norge och nu arbetar vi med att lansera konceptet även i Finland. Bilden visar BoKlok-projekten Pilevallen och Tuängen i Malmö som omfattade totalt 58 lägenheter. Samtliga är sålda och projektet fick dessutom mycket höga poäng när kundnöjdheten mättes.

Den underliggande efterfrågan på bostäder är god på flertalet marknader där vi bedriver bostadsutveckling, men den allmänna ekonomiska oron gör ändå utsikterna något osäkra. Detta gäller inte minst den svenska marknaden. På den finska bostadsmarknaden väntas en avmattning i efterfrågan även under 2013, medan den norska bostadsmarknaden fortsätter att påverkas positivt av den starka ekonomiska utvecklingen i landet. En positiv utveckling väntas även för den polska bostadsmarknaden, medan mycket talar för att den tjeckiska marknaden kommer att vara svag även under 2013. I Storbritannien är vår nystartade verksamhet koncentrerad till lokala, relativt konjunkturokänsliga, bostadsmarknader inom pendlaravstånd från London, men även dessa påverkas negativt, direkt och indirekt, av kreditrestriktioner och en osäker andrahandsmarknad.

Kommersiell Fastighetsutveckling

För Kommersiell Fastighetsutveckling blev 2012 ännu ett mycket starkt år, både vad avser start av nya projekt, uthyrning och försäljning av färdigställda och pågående projekt.

Vid ingången till 2013 hade vi totalt 25 pågående projekt i portföljen med en beräknad total investering om ca 8 miljarder kronor. Vår målsättning för portföljen som helhet är att uthyrningsgraden i pågående projekt alltid skall vara högre än färdigställandegraden. För närvarande är uthyrningsgraden ca 61 procent, att jämföra med en färdigställandegrad på ca 48 procent, vilket indikerar att risken i portföljen är under god kontroll.

Uthyrningsgraden är givetvis avgörande för värdet av ett fastighetsprojekt och även i fråga om nyuthyrning var 2012 ett bra år för oss. Under året skrev vi nya uthyrningskontrakt på cirka 230 000 m², vilket är en ökning med 5 procent jämfört med föregående år. Detta innebär att vi fortsatte att skapa värde i portföljen.

Trots osäkerheten på den internationella finansmarknaden var intresset bland investerare relativt starkt för de moderna och energieffektiva kommersiella fastigheter som vi utvecklar. Under året kunde vi därför sälja ett antal fastighetsprojekt med bra resultat och vår kommersiella fastighetsutveckling fortsatte därmed att vara den stabila vinstgenerator som den varit under en lång följd av år.

Ett gott exempel på ett av våra många framgångsrika projekt är 10th & G Street i Washington D.C., där vi gjorde vår initiala investering 2009 och efter ett snabbt

genomförande förra året kunde sälja projektet i det närmaste fullt uthyrt och med mycket gott resultat.

Ett annat bra exempel från vår kommersiella fastighetsutveckling är projektet Green Corner i Warszawa. Projektet har utvecklats i två etapper och omfattar totalt 27 000 m². Vid färdigställandet förra året var projektet fullt uthyrt och hade dessförinnan redan sålts.

Bland de pågående projekten kan nämnas Entré Lindhagen på Kungsholmen här i Stockholm. Projektet består egentligen av två delar med en sammanlagd kontorsyta på hela 73 000 m² och skall stå färdigt i början av 2014. Den ena delen blir nytt kontor för Nordea och den andra delen blir vårt eget nya huvudkontor.

Tyngdpunkten i portföljen ligger fortsatt på projekt i de tre svenska storstadsregionerna, men successivt har vi skapat en bättre geografisk balans genom att öka våra investeringar på flera nya lokala marknader i Norden, Centraleuropa samt i USA. I Centraleuropa finns vi sedan flera år tillbaka i Polen, Tjeckien och Ungern. Sedan knappt två år tillbaka har vi dessutom haft en mindre organisation etablerad i Bukarest, Rumänien, där vi i slutet av 2012 gjorde ett första markförvärv och nu har startat vårt första projekt.

Såväl uthyrningsmarknaden som investerarmarknaden påverkas negativt av den allmänna finansiella oron och osäkerheten om den ekonomiska utvecklingen. Vakansgraderna är dock relativt låga, och det finns ett starkt intresse bland investerare för väl belägna, moderna och energieffektiva kontorsprojekt. Det bör därför finnas goda förutsättningar för värdeskapande i denna del av vår verksamhet även under kommande år.

Infrastrukturutveckling

Inom Infrastrukturutveckling i offentlig och privat samverkan ("OPS") var den enskilt viktigaste affärshändelsen under 2012 säkrandet av finansieringen – s.k. Financial Close – för vägtunnelprojektet Elisabeth River Tunnels (tidigare kallat Midtown Tunnels) i Virginia, USA. Koncession är på 52 år och Skanska investerar ca 800 miljoner kronor i projektet, som i sin tur genererar ett bygguppdrag där Skansas andel uppgår till ca 4,4 miljarder kronor.

Under året sålde vi vårt ägande i fyra OPS sjukhus i Storbritannien samt vårt ägande i motorvägen E18 i Finland. Det sammanlagda försäljningsvärdet översteg det vid årets början bedömda marknadsvärdet med 27 procent och försäljningarna gjordes med god vinst. I absoluta tal understiger dock det sammanlagda värdet av dessa försäljningar värdet av vår andel i motorvägen Autopista Central, Chile, som såldes 2011 med en försäljningsvinst om 4,5 miljarder kronor.

Vår portfölj inom Infrastrukturutveckling består nu av ett relativt stort antal projekt som befinner sig i olika faser av den utvecklingsprocess som i den här verksamheten kan vara allt emellan 6-15 år.

Vi har för närvarande åtta projekt under uppförande, varav de investeringsmässigt största är de två sjukhusprojekten Nya Karolinska i Solna och Barts & London i England samt det nya projektet Elisabeth River Tunnels som jag nämnde tidigare. Samtliga pågående projekt i

portföljen framskrider enligt plan och förutsättningarna för fortsatt värdeskapande i denna mycket viktiga del av vår verksamhet ser jag som goda.

Ett av de stora projekten i portföljen är motorvägen M25, den stora ringleden runt London. Själva utbyggnaden och breddningen färdigställdes under 2012 och vår andel av byggkontraktet uppgick till ca 5 miljarder kronor. Koncessionen gäller fram till 2039 och som delägare uppgår Skanskas investering i projektet till cirka 1 miljard kronor.

I det här sammanhanget vill jag förstås även visa en bild från projektet Nya Karolinska sjukhuset i Solna som nu börjar ta form. Det här är en av de största byggarbetsplatserna i Europa och kommer att så vara under några år. Värdet av bygguppdraget är 14,5 miljarder kronor och som delägare kommer Skanska att investera cirka 600 miljoner kronor i projektet, som successivt ska börjas i bruk 2016 och stå helt klart 2017.

Ser vi lite mer övergripande till marknadsutsikterna för OPS-baserad infrastrukturutveckling, bedömer vi att USA för närvarande är den marknad som kanske erbjuder störst potential för nya projekt, men vi ser fortsatt möjligheter även i Storbritannien, Centraleuropa och Norden.

Uppföljning mot Affärsplanen 2011-2015

2012 var det andra året i vår femåriga, strategiska affärsplan för lönsam tillväxt.

Planen bygger bland annat på att i ännu högre grad än tidigare utnyttja de finansiella synergier mellan de fyra verksamhetsområdena. Lite förenklat kan man säga att vi investerar byggverksamhetens kassaflöde och vinster i de tre utvecklingsverksamheterna, vilket skapar förutsättningar för ytterligare värdeskapande i både bygg- och utvecklingsverksamheten.

Under 2012 fortsatte vi att öka investeringarna i Utvecklingsverksamheterna och dessa projekt svarade förra året för 12 procent av Byggverksamhetens totala intäkter. Som jag tidigare nämnt ökade intäkterna i byggverksamheten med 8 procent och bidrog därmed, tillsammans med investeringarna i utvecklingsverksamheten, till koncernens tillväxt.

Ser vi till de mer specifika resultat- och lönsamhetsmålen är målet för koncernen att nå en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om 18-20 procent, ett mål som vi i det närmaste nådde upp till förra året. Vi har även som mål att vår nettokassa, såsom den definieras i detta sammanhang, ska vara positiv och på den punkten nåddes målet med god marginal.

I Byggverksamheten är målet att nå en genomsnittlig rörelsemarginal på 3,5-4 procent över en konjunkturcykel. För affärsområdet som helhet redovisade vi en marginal om 2,8 procent förra året och nådde alltså inte vårt mål i det avseendet, i första hand beroende på det svaga resultatet i den latinamerikanska verksamheten.

Målet för de tre utvecklingsverksamheterna sammantagna är att avkastningen på sysselsatt kapital skall ligga inom intervallet 10-15 procent per år. För 2012 var avkastningen 9 procent, och alltså något under målsatt nivå, detta primärt som en följd av den svaga lönsamheten inom Bostadsutveckling som jag tidigare kommenterat.

Säker arbetsmiljö

En viktig del av vår affärsplan är även att arbeta aktivt för att skapa en säker arbetsmiljö.

Vi mäter säkerheten i vår arbetsmiljö bland annat som antalet arbetsrelaterade olyckor per miljoner arbetstimmar som leder till frånvaro från arbetet (LTAR). Förra året hade vi i genomsnitt i koncernen en LTAR om 2,9, att jämföra med 3,9 året dessförinnan.

Det är förstås glädjande att notera att vi under 2012 därmed kunde bryta den stagnerande trend som vi haft under de närmast föregående åren, men vi låter oss förstås inte nöja med detta. Fortfarande inträffar det olyckor i vår verksamhet och även om vi jämför oss väl med branschen i övrigt i de länder där vi är verksamma, är det många industrisektorer som kommit mycket längre i sitt säkerhetsarbete än vad vi har.

Vår vision är fortsatt att ha noll arbetsplatsolyckor i vår verksamhet och på alla nivåer i koncernen arbetar vi nu vidare för att nå detta mål.

Nollvisioner

Det är inte bara för säkerhet i arbetsmiljön som vi har en nollvision, utan den omfattar även etik och miljö, liksom kvalitet i allt vad vi gör och levererar i våra projekt. Våra nollvisioner innebär i korthet att vi ska ha noll förlustprojekt, noll miljöincidenter, noll arbetsplatsolyckor, noll etiska oegentligheter och noll defekter i våra projekt.

Ett förverkligande av dessa visioner kräver förstås fokusering, utbildning, incitament, individuellt engagemang och hårt arbete, liksom uppföljning och, inte minst, gott ledarskap på alla nivåer. Jag tycker att vi kommit vidare i detta arbete under 2012 och det är förstås glädjande att resultatet av våra ansträngningar uppmärksammats på olika sätt även av kunder och andra externa intressenter.

Låt mig nämna några exempel. I Sverige tilldelades vi fyra av Trafikverkets sju arbetsmiljöpriser 2012. Skanska UK utnämndes till "Best Green Company in the UK 2011" i en undersökning i tidningen Sunday Times. Skanska Tjeckien och dess VD Dan Ťok erhöll utmärkelser för sitt engagemang inom hållbarhet och affäretik. I Polen har vi bland annat blivit utnämnda till det bästa bolaget inom Corporate Social Responsibility och Skanska Polens trainee-program för ingenjörstudenter anses vara det bästa i landet. Inom fastighetsutveckling vann vi förra året utmärkelsen Green Leadership Award och titeln Real Green Developer of the Year. Man kan i detta sammanhang också notera att Skanska är det enda byggbolaget som ingår i det s.k. "Forest Footprint Disclosure" och att vi är aktiva inom inte mindre än tretton s.k. Green Building Councils runtom i Europa och i USA.

Arbetet med att nå våra nollvisioner är förstås viktigt. Inte bara för att de är sunda och riktiga i ett vidare samhällsperspektiv, utan även för att de bidrar till att göra Skanska till ett mer konkurrenskraftigt bolag, inte minst när det gäller att attrahera nya unga medarbetare.

Koncernens image utåt är förstås en viktig aspekt även i nyrekryteringsarbetet och jag kan i det sammanhanget nämna att vår externa hemsida på Internet fått flera erkännanden i internationella jämförelser och att vår film "We are Skanska" - som vi visade vid stämman förra året - vann en Gold Award vid den årliga festivalen Corporate Media & TV i Cannes.

Medarbetare

Beträffande våra över 56 000 medarbetare är de allra flesta av dem mycket medvetna om de krav som ställs på dem även vad gäller våra nollvisioner och jag kan också konstatera att det generellt finns ett stort personligt engagemang för att bidra till att förverkliga dessa.

Jag vill i det sammanhanget passa på att tacka alla mina medarbetare i Skanska för deras arbetsinsatser under 2012.

Jag kan dessutom nämna att inom ramen för vårt aktiesparprogram SEOP runt 8 500 av Skanskas medarbetare nu även är aktieägare i bolaget. Sammantaget har deltagarna investerat omkring 860 miljoner kronor i Skanska-aktier sedan starten 2008 och det totala aktieinnehavet motsvarar idag närmare 5 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Som grupp är därmed deltagarna i SEOP Skanskas fjärde största ägare sett till antal aktier.

Jag vill här även passa på att tacka ledamöterna i Skanskas styrelse för deras värdefulla stöd under året.

Sammanfattning

I sammanfattning tycker jag som sagt att 2012 var ett relativt bra år för koncernen som helhet. Resultaten i Latinamerika och inom Bostadsutveckling i Norden utgjorde dock stora besvikelser och här jobbar vi nu målmedvetet med att förbättra lönsamheten.

Vi kan vidare konstatera att vi gick in i 2013 med ett bra utgångsläge vad gäller både orderstock och projektportfölj.

Det råder visserligen rätt stor osäkerhet om utvecklingen på vissa enskilda marknader och inom vissa sektorer, men jag tycker ändå att det ser relativt positivt ut för flera av våra verksamheter. Jag tänker då i synnerhet på byggverksamheterna i USA och Sverige, den kommersiella fastighetsutvecklingen och infrastrukturutvecklingen. Jag tror dessutom att det finns grund till att räkna med fortsatt resultatförbättring i byggverksamheterna i Norge och Finland.

Det är, slutligen, viktigt att notera att koncernens finansiella ställning är god. Detta är en förutsättning för att långsiktigt kunna bedriva den typ av verksamhet som är Skanskas och det ger dessutom extra styrka och konkurrensfördel i tider av allmän ekonomisk oro.

Som jag inledningsvis konstaterade, kunde vi förra året fira 125 års framgångsrik verksamhet i Skanska. Sammantaget ser jag positivt även på framtiden för koncernen, både vad avser 2013 och i ett längre perspektiv.

Tack för ordet!