

**SKANSKA**

---

# Kommersiell Fastighetsutveckling 2012



# Innehåll

Koncernens verksamheter och marknader.....	3
Värden och byggrätter .....	4
Färdigställda fastigheter .....	5
Färdigställda fastigheter, Stockholm .....	6
Färdigställda fastigheter, Göteborg.....	7
Färdigställda fastigheter, Öresund.....	8
Färdigställda fastigheter, Finland.....	9
Färdigställda fastigheter, Danmark .....	10
Färdigställda fastigheter, Övriga Europa .....	11
Färdigställda fastigheter, USA.....	12
Färdigställda fastighetsprojekt 2012 .....	13
Pågående projekt.....	14
Sålda projekt före färdigställande 2012.....	16



Green Corner är en energieffektiv, modern och funktionell kontorsbyggnad med en uthyrbar yta på 27,000 m<sup>2</sup> med utmärkt läge på Chłodna-gatan i Warszawa. Green Corner, liksom andra kontorsprojekt i Skanska, kommer att uppnå certifiering enligt LEED och GreenBuilding. I byggnaden implementeras moderna lösningar och bekväma arbetsplatser samtidigt som hänsyn tas till miljön.

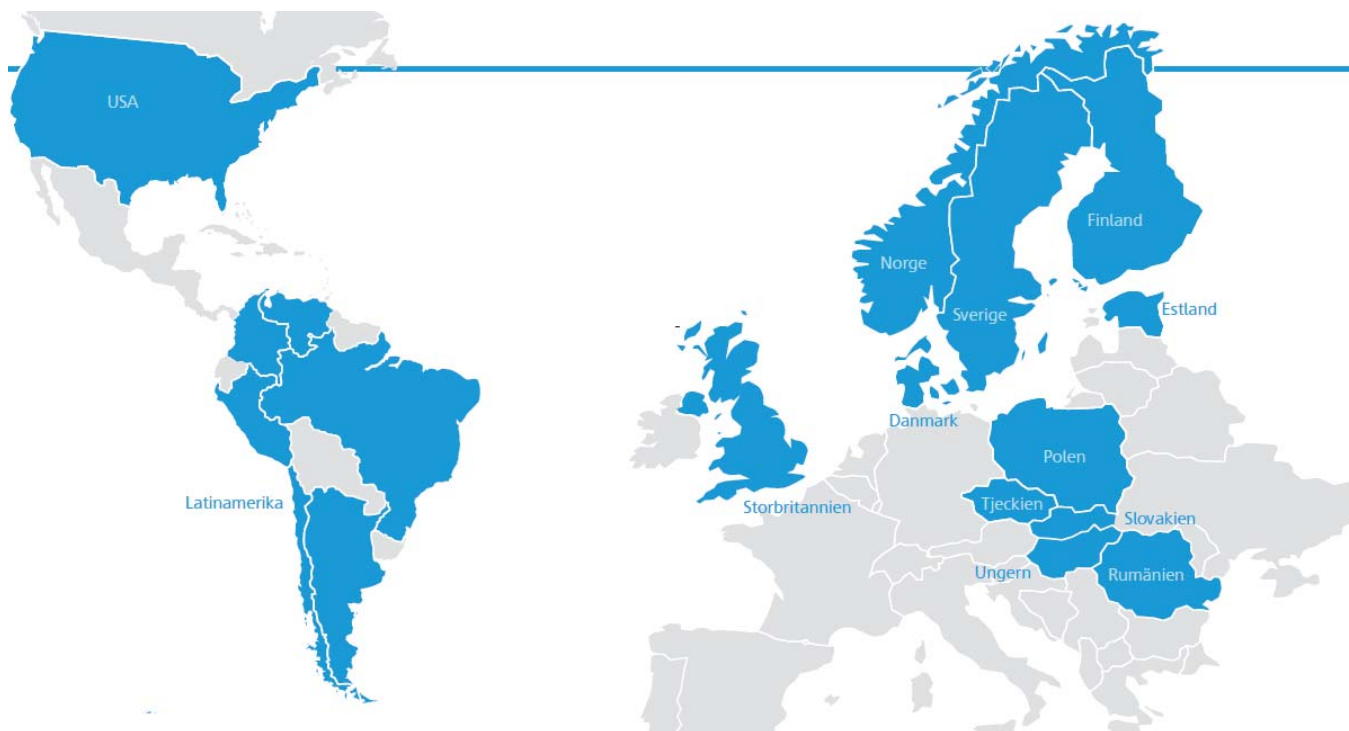
I "Kommersiell fastighetsutveckling 2012" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj.

Skanska initierar, utvecklar, hyr ut och säljer kommersiella fastighetsprojekt. Fokus är på kontor, handelscentra och logistikfastigheter med en grön profil. Denna verksamhet bedrivs på ett antal marknader i Skandinavien, Central-europa och USA.

För mer information se Skanska Årsredovising 2012.

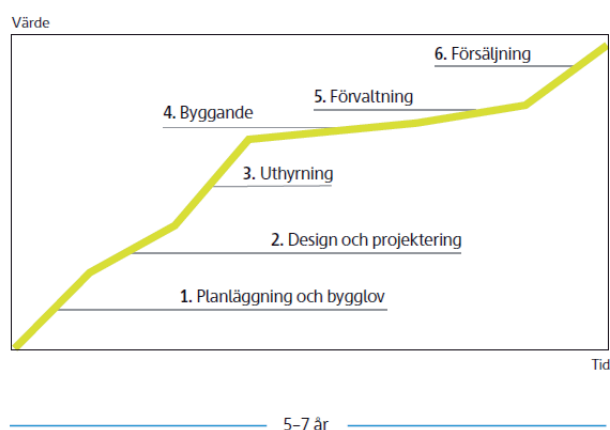
"Skanska Kommersiell fastighetsutveckling" uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida [www.skanska.com/investerare](http://www.skanska.com/investerare) och kan beställas från Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post [investor.relations@skanska.se](mailto:investor.relations@skanska.se)

# Koncernens verksamheter och marknader



Hemma-marknader	Byggverksamhet	Bostads-utveckling	Kommersiell fastighets-utveckling	Infrastruktur-utveckling
Norden	●	●	●	●
Sverige	●	●	●	●
Norge	●	●	●	●
Finland	●	●	●	●
Estland	●	●		
Danmark			●	
Övriga Europa	●	●	●	●
Polen	●	●	●	●
Tjeckien	●	●	●	●
Slovakien	●			●
Ungern			●	
Rumänien			●	
Storbritannien	●	●		●
Amerika	●		●	●
USA	●		●	●
Latinamerika	●			●

## Värdeskapande i kommersiell fastighetsutveckling



Under de senaste fem åren har Skanska i genomsnitt sålt fastigheter för mer än 4 miljarder kronor, med en vinst på över 1 miljard årligen.

### Värdeskapande steg för steg

Utvecklingen av kommersiella projekt är en kontinuerlig process i flera klart definierade faser. Den genomsnittliga utvecklingscykeln är 5–7 år.

En makroekonomisk och marknadsmässig analys föregår ett markförvärv. Ett stort steg i värdeutvecklingen tas när råmark omvandlas till byggrätt. Design av ändamålsenliga lokaler tas fram i samarbete med hyresgäster och eventuella köpare. Ett framgångsrikt uthyrningsarbete är oftast en förutsättning för byggstart. Byggprojekten genomförs som regel av Skanskas byggande enheter. Ett aktivt förvaltnings- och kundarbete kan addera ytterligare värde till fastigheten. Nya projekt utvecklas med sikte på försäljning som ibland kan ske redan under byggfasen.

# Värden och byggrätter

## Kommersiell utveckling – Redovisade värden och marknadsvärden

Mdr kr	Redovisat värde 31 dec. 2012	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde, 31 dec. 2012	Övervärde	Uthyrningsbar yta, kkv	Ekonomisk uthytningsgrad, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	2 486	2 486	3 460	974	247	79	373 <sup>2)</sup>	4,5
Färdigställda projekt 2012	2 026	2 026	2 706	680	148	76	204 <sup>2)</sup>	7,9
Pågående projekt	3 820	8 098	9 895	1 797	408	61	665 <sup>2)</sup>	14,4
<b>Totalt</b>	<b>8 332</b>	<b>12 610</b>	<b>16 061</b>	<b>3 451</b>	<b>803</b>			
Exploateringsfastigheter <sup>1)</sup>	5 749	5 749	6 390	641				
<b>Totalt</b>	<b>14 081</b>	<b>18 359</b>	<b>22 451</b>	<b>4 092</b>				

varav färdigställda

projekt sålda enligt

segmentsredovisning

	1 317	1 317	2 062	745
--	-------	-------	-------	-----

varav pågående

projekt sålda enligt

segmentsredovisning

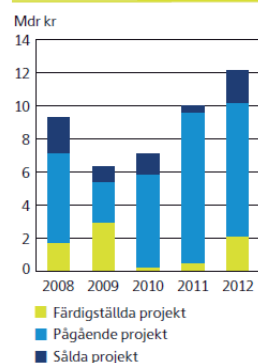
	367	1 245	1 420	175
--	-----	-------	-------	-----

## Marknadsvärde och övervärde i färdigställda projekt 2008-2012<sup>1)</sup>

Mkr	2008	2009	2010	2011	2012
Redovisat värde	1 686	2 898	163	468	2 026
Övervärde	567	624	44	136	680
<b>Marknadsvärde</b>	<b>2 253</b>	<b>3 522</b>	<b>207</b>	<b>604</b>	<b>2 706</b>

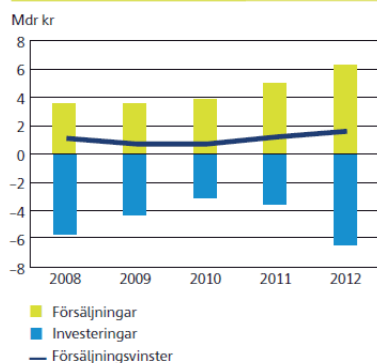
1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

## Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter<sup>1)</sup>



1) Avser redovisat värde i färdigställda projekt och bedömt bokfört värde vid färdigställande i pågående fastighetsprojekt.

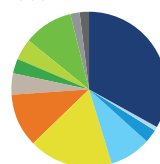
## Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



## Sålda fastigheter under 2012

Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	1 075	620	455
Göteborg	93	74	19
Öresund	1 665	1 390	275
Övriga Sverige	665	487	178
Finland	13	6	7
Danmark	116	76	40
USA	880	560	320
Övriga Europa	1 746	1 347	399
<b>Totalt</b>	<b>6 253</b>	<b>4 560</b>	<b>1 693</b>

## Outnyttjade byggrätter, 1,711 kkv

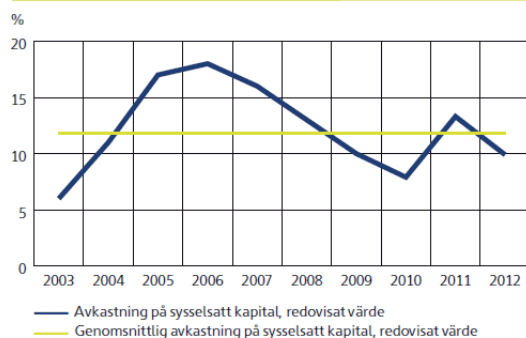


Sverige, 33%	Washington, D.C., 4%
Norge, 1%	Houston, 10%
Finland, 3%	Boston, 2%
Danmark, 9%	Seattle, 2%
Polen, 17%	
Tjeckien, 11%	
Ungern, 5%	
Rumänien, 3%	

## Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter, kkv	
Stockholm Centralt	0
Stockholm Norr	99
Stockholm Syd	91
<b>Summa Stockholm</b>	<b>190</b>
Summa Göteborg	292
Öresund, Malmö	82
Öresund, Köpenhamn	150
<b>Summa Öresund</b>	<b>232</b>
Helsingfors, Finland	45
Oslo, Norge	15
<b>Summa Norden</b>	<b>774</b>
Ungern	78
Tjeckien	193
Polen	298
Rumänien	53
<b>Summa Övriga Europa</b>	<b>622</b>
Washington, D.C.	75
Seattle	31
Houston	175
Boston	34
<b>Summa USA</b>	<b>315</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 711</b>

## Justerad avkastning på sysselsatt kapital till redovisat värde 2003-2012<sup>1)</sup>



1) Inklusive driftnetto, upparbetade orealiserade utvecklingsvinster och förändringar till marknadsvärde.

# Färdigställda fastigheter

## Färdigställda fastigheter, 31 december 2012, på årsbasis

Mkr	Färdigställda fastigheter 31 dec, 2011			Tillkommande/omklassificerade 1 jan, 2012			Färdigställda fastigheter 1 jan, 2012		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkv	Redovisat värde 31 dec, 2012 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkv	Redovisat värde 1 jan, 2012 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkv	Redovisat värde 1 jan, 2012 Mkr
Stockholm	4	121	1 146	0	0	0	4	121	1 146
Göteborg	5	61	793	0	0	0	5	61	793
Öresund	2	29	148	0	0	0	2	29	148
Finland	0	0	0	2	24	408	2	24	408
Danmark	1	4	76	1	5	86	2	9	162
USA	0	0	0	1	18	359	1	18	359
Övriga Europa	2	32	323	5	101	1 173	7	133	1 496
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>247</b>	<b>2 486</b>	<b>9</b>	<b>148</b>	<b>2 026</b>	<b>23</b>	<b>395</b>	<b>4 512</b>

varav sålda enligt segmentsredovisning	1	39	594	3	52	723	4	91	1 317
--	---	----	-----	---	----	-----	---	----	-------

### Uthyrbar yta, kvm

Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2013 Mkr	Varav outhyrt 1 jan, 2013 Mkr	Redovisat värde 1 jan, 2013 Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa				
Stockholm	4	0	74	25	22	121	220	59	1 146	
Göteborg	5	10	25	21	5	61	86	15	793	
Öresund	2	0	14	0	15	29	30	3	148	
Finland	2	0	16	2	6	24	39	12	408	
Danmark	2	0	9	0	0	9	15	0	162	
USA	1	2	10	1	5	18	33	19	359	
Övriga Europa	7	8	93	2	30	133	154	30	1 496	
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>241</b>	<b>51</b>	<b>83</b>	<b>395</b>	<b>577</b>	<b>138</b>	<b>4 512</b>	

### Färdigställda fastigheter - utgående övervärde, December

Mdr kr	2008	2009	2010	2011	2012
Marknadsvärdebedömning	2,8	4,0	6,4	4,1	3,5
Redovisat värde	2,1	1,0	4,8	2,9	2,5
<b>Övervärde</b>	<b>0,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>

### Färdigställda fastigheter, 1 januari, 2013, löptider kontrakterade hyror

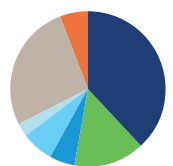
Hyresandel, %	Norden	Övriga Europa	USA	Summa
2013	9	4	0	7
2014	24	10	0	19
2015	9	12	0	9
2016 och senare	54	74	100	61
Bostäder	0	0	0	0
Parkering	4	1	0	3
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Färdigställda fastigheter, 31 december 2012 på årsbasis

SEK M	Redovisat värde	Hyresvärde 2013 <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Marknadsvärdebedömning
Stockholm	1 146	220	75	1 770
Göteborg	793	86	82	1 026
Öresund	148	30	85	221
Danmark	76	6	100	95
Övriga Europa	323	31	52	348
<b>Totalt</b>	<b>2 486</b>	<b>373</b>	<b>79</b>	<b>3 460</b>

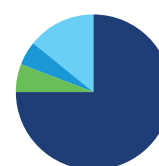
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

### Hyresvärde fördelat på område



- Stockholm, 38%
- Göteborg, 15%
- Öresund, 5%
- Finland, 7%
- Danmark, 3%
- Övriga Europa, 27%
- USA, 6%

### Hyresvärde fördelat på lokalkategori



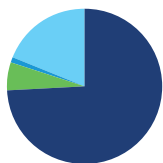
- Kontor, 75%
- Parkering, 6%
- Butiker, 5%
- Övrigt, 14%

# Färdigställda fastigheter, Stockholm

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2013	14
2014	30
2015	12
2016 och senare	39
Bostäder	0
Parkering	5
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

## Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 75%  
■ Parkering, 6%  
■ Butiker, 1%  
■ Övrigt, 19%

## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
<b>Stockholm</b>										
<b>Solna</b>										
Laboratoriet 1	1930/2001		12 384	4 310	0	16 694	24,9		N	
Lundagatan 2										
<b>Stockholm</b>										
Alptanäs 1	1980/2001		3 295	5 700	0	8 995	11,2	L	N	
Haukdalsgatan 3										
Blekholmen 1, Klara Strand*	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	122,7	L	C	
Klarabergsviadukten 90										
<b>Sundbyberg</b>										
Eken 6	1997/2008		26 755	3 164	18 150	48 069	61,3		N	
<b>Totalt Stockholm</b>		<b>440</b>	<b>67 295</b>	<b>22 503</b>	<b>22 050</b>	<b>112 288</b>	<b>220,1</b>			

\* Söld enligt Segmentsredovisning 2012

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

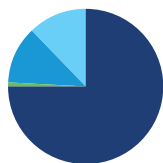
2) Läget avser central innanför tullarna C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Färdigställda fastigheter, Göteborg

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2013	2
2014	5
2015	11
2016 och senare	80
Bostäder	0
Parkering	2
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

## Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 75%  
■ Parkering, 1%  
■ Butiker, 12%  
■ Övrigt, 12%

## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Uthyrbar yta, kvm						Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
	Ny-/ombyggnadsår	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
<b>Västra Götaland</b>									
<b>Göteborg</b>									
Gårda 18:25 (Fas I+II) Johan på gårdas Gata	2011		16 984		3 400	20 384	46,8		C
Gullbergsvass 5:23 Kilsgatan 10	1880/1989		873	74		947	1,5		C
Gullbergsvass 5:26 Kv Tennet, Kilsgatan 4-8	2001		7 891		1 125	9 016	16,6		C
<b>Nybro</b>									
Tallen 58 Dunderbergsgatan 10	2010			20 416		20 416	10,4		O
<b>Ljungby</b>									
Ljungby Berghem 1:27 Ringvägen 3 A-D	2009	9 696				9 696	10,4		O
<b>Totalt Göteborg</b>		<b>9 696</b>	<b>25 748</b>	<b>20 490</b>	<b>4 525</b>	<b>60 459</b>	<b>85,7</b>		

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

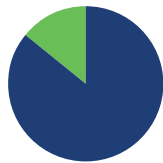
2) Läget avser central innanför tullarna C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Färdigställda fastigheter, Öresund

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Öresund
2013	6
2014	71
2015	3
2016 och senare	6
Bostäder	0
Parkering	14
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

## Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor 86%
■ Parkering, 14%
■ Butiker, 0%
■ Övrigt, 0%

## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
<b>Öresund, Sweden</b>										
<b>Malmö</b>										
Trollhättan 6	1959/-66/-98		4 167	0	10 175	14 342	9,7	L	C	
Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4										
Österport 7	1971/1999		9 438	681	4 728	14 847	20,9		C	
Drottningtorget 14										
<b>Totalt Öresund</b>			<b>13 605</b>	<b>681</b>	<b>14 903</b>	<b>29 189</b>	<b>30,6</b>			

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

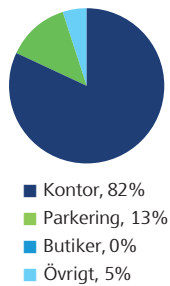
2) Läget avser central innanför tullarna C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).



# Färdigställda fastigheter, Finland

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter	
Hyresandel, %	Finland
2013	0
2014	0
2015	0
2016 och senare	87
Bostäder	0
Parkering	13
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
<b>Helsingfors</b>										
Ruskeasuo Fas I	2012		8 186	960	3 750	12 896	21,5		C	
Nauvontie 18, FI-00280 Helsingfors										
Ruskeasuo Fas II	2012		6 713	680	2 925	10 318	17,5		C	
Mannerheimintie 117, FI-00280 Helsingfors										
<b>Totalt Finland</b>			<b>14 899</b>	<b>1 640</b>	<b>6 675</b>	<b>23 214</b>	<b>39,0</b>			

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

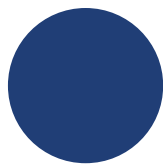
2) Läget avser central innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Färdigställda fastigheter, Danmark

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Danmark
2013	0
2014	0
2015	0
2016 och senare	87
Bostäder	0
Parkering	13
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

## Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 100%
■ Parkering, 0%
■ Butiker, 0%
■ Övrigt, 0%

## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta, kvm				Summa	Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>Köpenhamn, Kastrup</b>									
Nordhuset Scanport	2012		5 056			5 056	7,8		O
<b>Söborg, Gladsaxe</b>									
Tobaksvej 12-14	2010		3 659			3 659	6,8		O
<b>Totalt Danmark</b>			<b>8 715</b>			<b>8 715</b>			

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

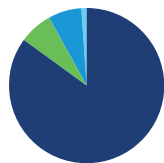
2) Läget avser central innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Färdigställda fastigheter, Övriga Europa

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Europa
2013	4
2014	10
2015	12
2016 och senare	73
Bostäder	0
Parkering	1
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

## Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 85%
■ Parkering, 7%
■ Butiker, 7%
■ Övrigt, 1%

## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Uthyrbar yta, kvm						Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
	Ny-/ombyggnadsår	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
<b>Tjeckien</b>									
Prag									
Vysocanska Brana	2009	2 400	10 200	300	4 000	16 900	17,4		O
Ostrava									
Nordica, Českostráská 46	2010	1 700	9 800	400	3 100	15 000	13,6		C
<b>Polen</b>									
Wrocław									
Green Tower 1*	2012	800	11400	200	4600	17 000	19,2	L	O
Warsaw									
Green Corner 1*	2012	900	13400	500	4200	19 000	29,8	L	C
Green Corner II*	2012	900	12900		2400	16 200	24,6	L	C
Łódź									
Green Horizon I	2012	800	17800	300	5600	24 500	24,7	L	O
<b>Ungern</b>									
Budapest									
Green House	2012	500	16900	500	6500	24 400	24,5		C
<b>Totalt Övriga Europa</b>		<b>8 000</b>	<b>92 400</b>	<b>2 200</b>	<b>30 400</b>	<b>133 000</b>	<b>153,8</b>		

\* Sald enligt Segmentsredovisning 2012

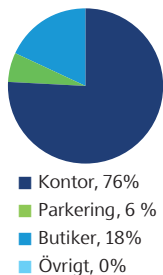
1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

2) Läget avser central innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Färdigställda fastigheter, USA

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter	
Hyresandel, %	USA
2013	0
2014	0
2015	0
2016 och senare	100
Bostäder	0
Parkering	0
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



## Fastighetsförteckning, 1 januari, 2013

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2013 Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Washington DC										
1776 Wilson Boulevard, Arlington	2012	2 407	10 096	450	5 000	17 953	33, 1		O	
<b>Totalt USA</b>		<b>2 407</b>	<b>10 096</b>	<b>450</b>	<b>5 000</b>	<b>17 953</b>	<b>33, 1</b>			

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

2) Läget avser central innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

## Färdigställda fastighetsprojekt i Norden

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
<b>Finland</b>								
Helsingfors								
Ruskeasuo, Mannerheimintie, Fas I		8 186	960	3 750	12 896	22	21	C
Ruskeasuo, Mannerheimintie, Fas II		6 713	880	2 925	10 518	18	17	C
<b>Danmark</b>								
Köpenhamn								
Nordhuset, Scanport Kastrup		5 056			5 056	8,5	8,1	O
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling Norden</b>		<b>19 955</b>	<b>1 840</b>	<b>6 675</b>	<b>28 470</b>	<b>48,5</b>	<b>46,1</b>	

## Färdigställda fastighetsprojekt i Övriga Europa

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
<b>Polen</b>								
Wrocław								
Green Towers fas 1, Wrocław	800	11 400	200	4 600	17 000	19,2	19,2	O
Warsaw								
Green Corner fas 1*	900	13 400	500	4 200	19 000	29,8	29,8	C
Green Corner fas 2*	900	12 900		2 400	16 200	24,6	24,6	C
Łódź								
Green Horizon fas 1*	800	17 800	300	5 600	24 500	24,7	24,7	O
<b>Ungern</b>								
Budapest								
Green House	500	16 900	500	6 700	24 600	24,5	24,5	C
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling Europa</b>	<b>3 900</b>	<b>72 400</b>	<b>1 500</b>	<b>23 500</b>	<b>101 300</b>	<b>122,8</b>	<b>122,8</b>	

\* Sålld enligt Segmentsredovisning 2012

## Färdigställda fastighetsprojekt i USA

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
<b>Washington D.C.</b>								
1776 Wilson Boulevard, Arlington	2 407	10 096	450	5 000	17 953	33,1	33,1	O
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling USA</b>	<b>2 407</b>	<b>10 096</b>	<b>450</b>	<b>5 000</b>	<b>17 953</b>	<b>33,1</b>	<b>33,1</b>	

## Färdigställda fastighetsprojekt totalt 2012

	Leasable space, sq.m					Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa		
<b>Totalt</b>	<b>6 307</b>	<b>102 451</b>	<b>3 790</b>	<b>35 175</b>	<b>147 723</b>	<b>204,4</b>	<b>202,0</b>

	Kommersiell fastighetsutveckling Norden	Kommersiell fastighetsutveckling Norden Europa	Kommersiell fastighetsutveckling Norden USA	<b>Totalt</b>
Redovisat värde per 31 december 2012, Mkr	494	1 173	359	2 026
varav sålda enligt segmentsredovisning	0	723		723
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2012, %	69	88	41	76

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt när respektive objekt är färdigställt.

2) Läge avser centralt (C) eller övrigt (Ö) på orten. För Stockholms del gäller centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Pågående projekt i Norden

Uthyrbar yta kvm									
Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa	Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
<b>Kommersiell fastighetsutveckling Norden</b>									
<b>Sweden</b>									
<b>Stockholm</b>									
Entré Lindhagen, Lindhagensgatan, fas I	1402		20 800	620	6 040	27 460	53,8	50,6	C
Entré Lindhagen, Lindhagensgatan, fas II	1402		34 930	1 120	10 090	46 140	89,8	85,4	C
Sundbyberg Fröjfjärden 5	1305	3 800				3 800	7,3	7,0	O
<b>Uppsala</b>									
Uppsala Entré, garage*	1503				6 500	6 500	4,9	4,9	C
<b>Göteborg</b>									
Gullbergsvass 5:26 Kilsgatan, fas II	1312		9 000		1 600	10 600	19,9	18,5	C
Kålltorp 127:3, Torpavallen fas I	1303	5 100				5 100	8,9	8,5	O
Kålltorp 127:3, Torpavallen fas II	1303	4 500				4 500	6,6	6,4	O
Kallebäck 2:5, Grafiska vägen	1312		14 900			14 900	29,5	27,4	O
Kallebäck 2:5, Grafiska vägen	1412				9 200	9 200	4,6	4,2	O
Hotell Lindholmen	1304			13 500		13 500	26,9	25,9	O
<b>Malmö</b>									
Klipporna, Hylie fas I	1403		5 380	1 100	1 000	7 480	15,9	15,2	O
KKH, Malmö Live	1506	1 630	8 470		720	10 820	24,9	23,5	C
Hotell/Kongress Malmö*	1506			25 700		25 700	56,1	53,8	C
Burlöv Sunnanå*	1306			9 700		9 700	7,0	6,0	O
<b>Södertälje</b>									
Police House	1403		7 700			7 700	20,0	18,7	O
<b>Danmark</b>									
<b>Köpenhamn</b>									
Plaza, Havneholmen, fas I*	1403		5 000			5 000	7,0	6,8	O
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling Norden</b>		<b>15 030</b>	<b>106 180</b>	<b>51 740</b>	<b>35 150</b>	<b>208 100</b>	<b>383,0</b>	<b>363,0</b>	

\* Sälld enligt Segmentsredovisning 2012

# Pågående projekt i Övriga Europa

Uthyrbar yta kvm									
Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa	Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
<b>Kommersiell fastighetsutveckling Europa</b>									
<b>Polen</b>									
<b>Łódź</b>									
Green Horizon fas II	1303	600	13 400	100	4 000	18 100	19,1	19,1	O
<b>Poznań</b>									
Malta House	1312	2 300	13 200	300	6 800	22 600	25,5	25,5	C
<b>Warsaw</b>									
Atrium fas I	1312	900	17 100	400	3 500	21 900	49,3	49,3	C
<b>Wroclaw</b>									
Green Towers fas II*	1301	1 000	11 200	100	3 600	15 900	20,2	20,2	O
Green Day	1402	1 400	14 500	100	5 500	21 500	25,3	25,3	C
Kapelanka I	1405	1 100	10 700	400	4 000	16 200	18,6	18,6	O
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling Europa</b>		<b>7 300</b>	<b>80 100</b>	<b>1 400</b>	<b>27 400</b>	<b>116 200</b>	<b>158,0</b>	<b>158,0</b>	

\* Sälld enligt Segmentsredovisning 2012

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt när respektive objekt är färdigställt.

2) Läge avser centralt (C) eller övrigt (O) på orten. För Stockholms del gäller centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

## Pågående projekt i USA

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge <sup>2</sup>
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
<b>Kommersiell fastighetsutveckling USA</b>										
<b>Seattle, WA</b>										
Stone 34	1404	1 938	9 860			4 625	16 423	26,1	26,1	O
<b>Cambridge, MA</b>										
2nd Street	1302		11 354	436		1 800	13 590	43,3	43,3	O
<b>Houston, TX</b>										
Post Oak	1307	342	27 739			25 550	53 631	54,5	54,5	O
<b>Totalt Kommersiell fastighetsutveckling USA</b>		<b>2 280</b>	<b>48 953</b>	<b>436</b>		<b>31 975</b>	<b>83 644</b>	<b>124,0</b>	<b>124,0</b>	

## Pågående projekt totalt

	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr <sup>1</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>Totalt</b>	<b>24 610</b>	<b>235 233</b>	<b>53 576</b>	<b>94 525</b>	<b>407 944</b>	<b>665,0</b>	<b>645,0</b>	

	Kommersiell fastighetsutveckling Norden	Kommersiell fastighetsutveckling Europa	Kommersiell fastighetsutveckling USA	Totalt
Beräknat redovisat värde vid färdigställande, Mkr	5 175	1 559	1 364	8 098
varav sålda enligt segmentsredovisning	1 040	205	0	1 245
Redovisat värde per 31 december 2012, Mkr	2 505	676	639	3 820
varav sålda enligt segmentsredovisning	167	200	0	367
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2012, %	85	32	26	61

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt när respektive objekt är färdigställt.

2) Läge avser centralt (C) eller övrigt (Ö) på orten. För Stockholms del gäller centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

# Sålda projekt före färdigställande 2012

<b>Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun</b>	<b>Uthyrbar yta, kvm</b>
<b>Kommersiell fastighetsutveckling Norden</b>	
Uppsala Entré, Uppsala	12 400
Bassängkajen 1, Malmö	9 800
Bassängkajen 2, Malmö	9 100
Polisen 1, Rosengård, Malmö	3 600
HC Örstedtsvej, Helsingör	5 000
Arendal 1:9, Göteborg	3 200
Nödinge äldreboende, Ale	4 000
<b>Totalt</b>	<b>47 100</b>
<b>Kommersiell fastighetsutveckling Europa</b>	
City Green Court, Prag	22 600
<b>Totalt</b>	<b>22 600</b>
<b>Kommersiell fastighetsutveckling USA</b>	
10th and G Street Washington	18 800
<b>Totalt</b>	<b>18 800</b>
<b>Sålda projekt före färdigställande, totalt</b>	<b>88 500</b>