

SKANSKA

Kommersiell utveckling 2007



Innehåll

Introduktion och översikt	3
Marknadsöversikt 2007	6
Affärsenheter och verksamhetsbeskrivning	9
Färdigställda fastigheter Norden och Europa	10
Färdigställda fastigheter Stockholm.....	11
Färdigställda fastigheter Göteborg	12
Färdigställda fastigheter Öresund	13
Färdigställda fastigheter Centraleuropa	13
Färdigställda fastighetsprojekt 2007	14
Pågående fastighetsprojekt.....	15



Nu får Stockholm sitt eget strykjärn. Vid Norra Bantorget byggs en motsvarighet till New Yorks Flat Iron Building. 14 000 kvm moderna och flexibla kontorslokaler. Ett mer centralt läge är svårt att hitta i Stockholm.

I "Kommersiell utveckling 2007" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj.

Denna verksamhet bedrivs på ett antal marknader i Skandinavien och Centraleuropa i affärsenheterna Skanska Kommersiell Utveckling Norden och Skanska Kommersiell Utveckling Europa.

Information om Skanska Kommersiell Utveckling uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida www.skanska.com och kan beställas från Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post investor.relations@skanska.se

Introduktion och översikt

I Kommersiell utveckling tar Skanska ett helhetsansvar för projektets hela utvecklingscykel – markköp, plan- och tillståndsprocess, projektering, design, uthyrning, byggande, förvaltning samt försäljning.

Under 2007 intensifierades investeringarna i och utvecklingen av nya kommersiella projekt. 23 nya projekt startades, varav 17 i Norden. Av de 23 projekten var 12 kontor, bland annat Skanskas första projekt inom kommersiell utveckling i Helsingfors, i Ostrava i Tjeckien och Wrocław i Polen.

Uthyrningsarbetet resulterade i att hyreskontrakt tecknades för mer än 300 000 kvm – ett nytt rekord. Projekt såldes för totalt 2,8 miljarder kronor och med en försäljningsvinst om 1,1 miljarder kronor.

För perioden 2008–2010 har offensiva mål för värdeskapande fastställts baserat på uppskattade årliga investeringar.

Förutsättningarna för utveckling av kommersiella lokaler var under 2007 mycket gynnsamma på Skanskas marknader i Norden och Centraleuropa. Intresset var stort både från hyresgäster och investerare.

Det goda marknadsläget för Skanskas produkter, moderna och funktionella lokaler i rätt läge, väntas bestå under 2008. Detta ligger till grund för starten av nya projekt och förvärv av nya byggrätter. Under 2007 har totalt 2,4 miljarder kronor investerats i projekt och byggrätter i verksamhetsgrenen som helhet.

Decennier med stor försäljning

Under de senaste 20 åren har Skanskas utveckling av kommersiella projekt genererat årliga försäljningsvinster på i genomsnitt cirka 900 miljoner kronor. Det årliga värdeskapandet, det vill säga skillnaden mellan upparbetad utvecklingsvinst och kostnaden för den interna organisationen, uppgick under perioden 1997 till 2007 till cirka 400 miljoner kronor. Den strategiska fokuseringen på kärnverksamheterna som inleddes 2002 innebär att Skanskas fastighetsverksamhet främst är inriktad på utveckling, uthyrning och försäljning av nya projekt. En hög omsättningshastighet av färdigutvecklade fastigheter eftersträvas.

Under 2007 inriktades verksamheten på att investera i nya fastighetsprojekt som ska generera framtida försäljningsvinster. Denna inriktning gäller även för den nya affärsplanen 2008 till 2010.

I Kommersiell utveckling tar Skanska ett helhetsansvar för projektets hela utvecklingscykel – markköp, plan- och tillståndsprocess, projektering, design, uthyrning, byggande, förvaltning samt försäljning.

Kommersiell Utveckling

Mkr	2007	2006
Intäkter	3 130	3 425
Rörelseresultat	910	1 210
varav resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	1 051	1 260
varav driftnetto färdigställda fastigheter ²⁾	113	102
Investeringsåtagande i projekt startade under året	5 290	1 580
Investeringar	-2 440	-1 671
Desinvesteringar	2 807	3 084
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ³⁾	298	1 238
Sysselsatt kapital, Mdr kr	7,3	5,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,2	21,1
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁴⁾	16,0	17,5
Antal anställda	141	135
	29	40

1) Resultat redovisas under elimineringsåret tillkommer med

2) Efter försäljnings- och administrationskostnader

3) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

4) Beräknad enligt definition av finansiella mål

Utvalda marknader

Skanska bedriver projektutveckling av kommersiella lokaler på utvalda marknader i Skandinavien och Centraleuropa – Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen (Malmö, Lund och Köpenhamn), Helsingfors, Warszawa och Wrocław i Polen, Prag och Ostrava i Tjeckien samt Budapest i Ungern.

Den lokala närvaron på de olika marknaderna är nödvändig för att identifiera såväl hyresgäster som investerare, de senare som framtida ägare av projekten.

Verksamheten bedrivs i två affärsenheter, Skanska Kommersiell Utveckling Norden och Skanska Kommersiell Utveckling Europa. Cirka 77 procent av sysselsatt kapital hänförs till utveckling av projekt i Norden och 23 procent i Centraleuropa.

Projektutvecklingen fokuseras på tre produkttyper – kontor, detaljhandelsanläggningar samt logistikfastigheter eller distributionscentraler. Fördelningen mellan dessa varierar med konjunkturen och efterfrågan på respektive produkttyp.

Riskhantering

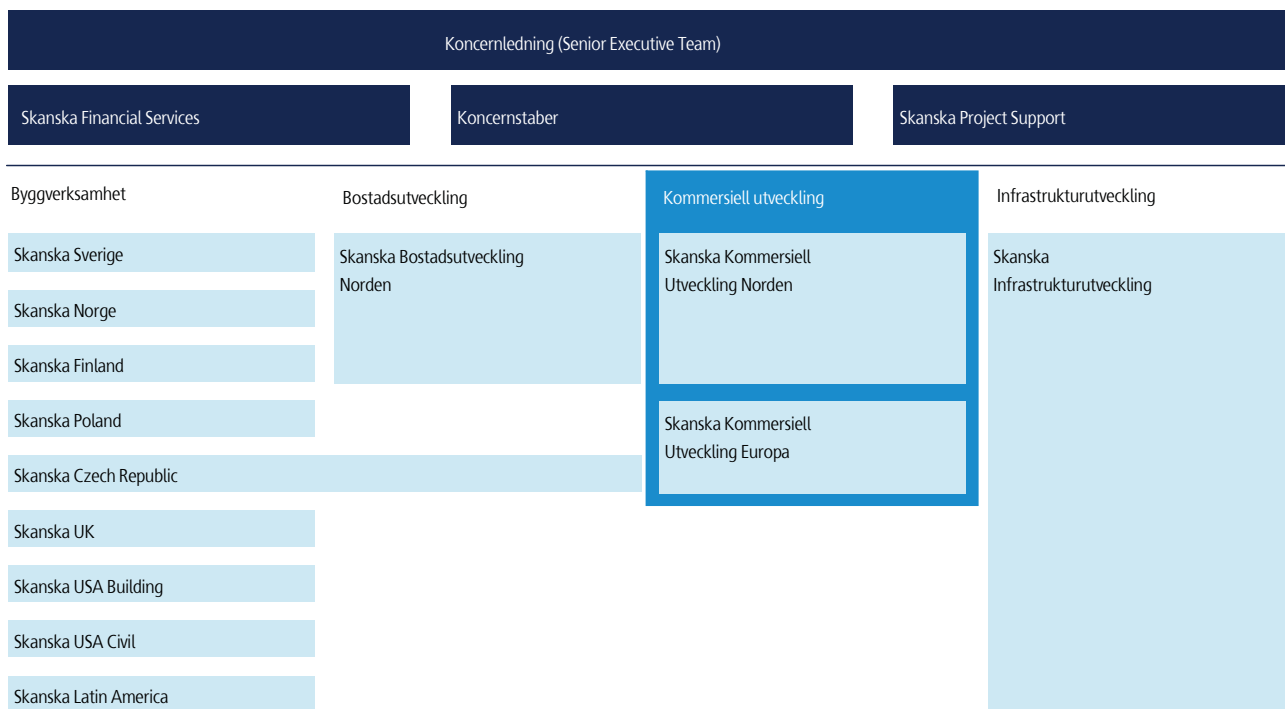
Risker finns i verksamhetens alla stadier. Omvärldsfaktorer som ränta, kundernas lokalbehov och investerarnas köpvilja är avgörande betydelse för alla beslut i processen. Genom täta kundkontakter kartläggs kundernas lokalbehov kontinuerligt. Uthyrningsgraden i såväl färdigställda som pågående projekt följs noga.

Kapitalexponering

Riskerna begränsas genom att verksamhetsgrenen har en fastställd gräns för hur mycket kapital som får vara exponerat i projekt som inte är uthyrda. Kapitalexponeringen mäts i redovisat värde för färdigställda fastigheter samt är baserad på färdigställd landekostnad för påbörjade men ännu ej fullt uthyrda projekt. Kapitalexponeringen är begränsad till ett av styrelsen beslutat maximalt belopp.

Värdeskapande i Kommersiell utveckling, Mkr	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Akkumulerad utvecklingsvinst	691	346
Kostnad för utvecklingsperioden	-222	-188
Totalt	469	158

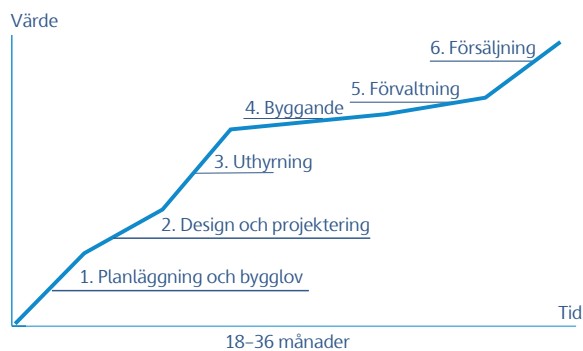
Organisation och rapporteringsstruktur



Koncernens tillgångssida

Mkr	31 dec., 2007	31 dec., 2006
Immateriella anläggningstillgångar	5 242	5 230
Materiella anläggningstillgångar	5 973	5 457
Aktier och andelar	2 037	1 953
Räntebärande fordringar	5 206	4 470
Skattefordringar	1 367	2 306
Räntefria fordringar	31 709	29 094
Kommersiell Utveckling	6 260	5 583
varav färdigställda fastigheter	2 591	2 930
varav pågående projekt	2 149	821
varav råmark och exploateringsfastigheter	1 520	1 832
Kommersiella fastigheter, övrigt	748	956
Bostadsutveckling	6 190	5 288
Kassa och kortfristiga placeringar	14 209	10 970
Tillgångar som innehas för försäljning	0	0
Summa tillgångar	78 941	71 307

Värdeskapande i Kommersiell utveckling



Värdeskapande steg för steg

1. En makroekonomisk och marknadsmässig analys föregår ett mark förvärv som är grunden för den värdeskapande processen. Ett stort steg i värdeutvecklingen tas när råmark omvandlas till byggrätt.
2. Design av ändamålsenliga lokaler tas fram i nära samarbete med hyresgäster och eventuella köpare.
3. Ett framgångsrikt uthyrningsarbete är en förutsättning för byggstart. Större hyresgäster kontrakteras tidigt.
4. Projektutvecklaren är beställare av byggtjänsterna. Byggprojekten genomförs som regel av Skanskas byggande enheter.
5. Ett aktivt förvaltnings- och kundarbete kan addera ytterligare värde till fastigheten.
6. Nya projekt utvecklas med sikte på en framtida försäljning. Ibland kan försäljning ske redan under byggfasen.

Skanska Kommersiell Utveckling – Redovisade värden och marknadsvärden

Mdr kr	Redovisat värde 31 dec 2007	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 2007-12-31	Övervärde	Uthyrbar yta kkv	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning Redovisat värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	2,2	2,2	3,2	1,0	234	90	124 ³⁾	5,5	3,9	328 ⁵⁾	4,0
Färdigställda projekt 2007	0,4	0,4	0,5	0,1	16	82	25 ⁴⁾	7,1	5,6	27 ⁵⁾	5,8
Pågående projekt	2,2	6,4	8,1 ²⁾	1,7	354	58	511 ⁴⁾	8,0	6,3	555 ⁶⁾	11,7
TOTAL	4,8	9,0	11,8	2,8	604		660				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	1,5	1,5	2,0	0,5							
TOTAL	6,3	10,5	13,8	3,3							

- 1) Exploateringsfastigheter avser mark och byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 970 kkv
- 2) Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande. upparbetat marknadsvärde vid utgången av året uppgick till 2 500 Mkr.
- 3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2007 på årsbasis utifrån aktuell uthyrningsgrad.
- 4) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader fullt uthyrt år 1 när fastigheterna är färdigställda.
- 5) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.
- 6) Beräknat hyresvärde fullt uthyrt år 1 när fastigheten är färdigställd

Marknadsvärde och övervärde i färdigställda projekt 2003–2007¹⁾

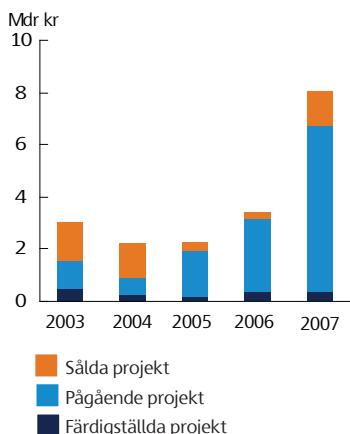
Mkr	2003	2004	2005	2006	2007
Redovisat värde	490	250	220	405	352
Övervärde	80	70	40	160	91
Marknadsvärde	570	320	260	565	443

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

Sålda fastigheter under 2007

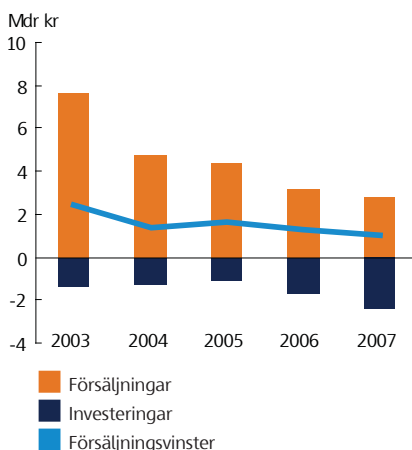
Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	1 059	696	363
Göteborg	676	344	332
Öresund	786	553	233
Europa	286	163	123
Totalt	2 807	1 756	1 051

Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾



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

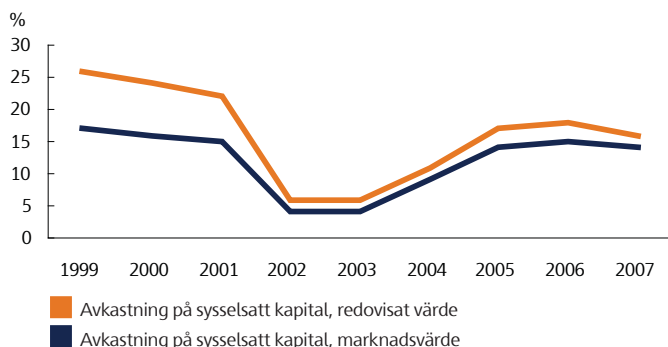
Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



Råmark och exploateringsfastigheter

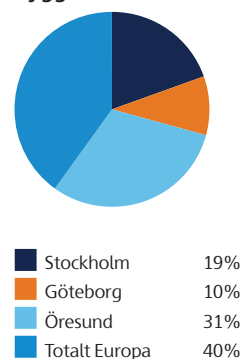
Byggrätter Kkv	
Stockholm Centralt	26
Stockholm Norr	121
Stockholm Söder	41
Totalt Stockholm	188
Totalt Göteborg	95
Öresund, Malmö	96
Öresund, Köpenhamn	203
Totalt Öresund	299
Budapest, Ungern	101
Prag, Tjeckien	171
Warsawa, Polen	116
Totalt Europa	388
Totalt	970

Justerad avkastning på fastighetskapital till marknadsvärde och redovisat värde 1999–2007¹⁾



1) Inklusive driftnetto, upparbetade orealiserade utvecklingsvinster och förändringar i marknadsvärde

Outnyttjade byggrätter



Marknadsöversikt 2007

Stockholm

Utbud

Hyresmarknaden i Stockholm har under 2007 präglats av en extremt hög efterfrågan på lokaler och ett minskat utbud. Vakanserna har fallit från 14,6% till 10,7%. 80 000 kvm nyproducerade kontor har färdigställts under 2007 vilket är en ökning från de senaste åren då nyproduktionen varit mycket begränsad. Vi bedömer att nyproduktionen kommer fortsätta att öka under 2008 och 2009 men ändå inte orsaka ett överutbud.

Efterfrågan

Totalt har 585.000 kvm hyrts ut under året. Den höga efterfrågan har lett till stigande hyresnivåer i Stockholm. Prime rent i Stockholm CBD har stigit från 3 900 kr/kvm/år till 4 300 kr/kvm/år. Andra delmarknader i Stockholm har också upplevt betydande hyresökningar vilket inte enbart gäller prime segmentet utan även det mindre moderna beståndet.

Direktavkastningskrav

På transaktionsmarknaden fortsatte direktavkastningskraven att falla något under första hälften av 2007. Prime yield gick ner från 4,50% till 4,40%. Under K3 sågs få tecken på Stockholms kontorsmarknad på den globala kreditorn, trots att likviditeten minskade kraftigt och direktavkastningskraven gick upp på många håll i Europa. Under K4 kunde dock högre direktavkastningskrav även konstateras i Stockholm, framförallt p.g.a. högre finansieringskostnader, vilket gjort att prime yield stigit från 4,40% till 4,60%.

Göteborg

Utbud

Vakanserna i Göteborg har sjunkit under det senaste året. Vid utgången av 2006 låg vakansgraden i Göteborg på 10,4% för att ett år senare ha fallit till 8,2%. Nybyggnadsaktiviteten kommer dock att öka under 2008 jämfört med 2007 då inga nya kontor färdigställdes.

Efterfrågan

Uthyrningsvolymen i Göteborg har minskat från 2006. Totalt hyrdes 100 000 kvm ut under 2007 vilket är cirka 20 000 kvm än under året innan. Hyrorna har trots allt stigit i CBD, prime rent har gått upp från 2 200 till 2 250 kr/kvm/år.

Direktavkastningskrav

Intresset på Göteborgsmarknaden är extra högt hos nordiska aktörer. Aktiviteten på investeringsmarknaden var hög under året som gick och investeringsvolymen ökade kraftigt. Den starka efterfrågan på kontorsfastigheter ledde också till att direktavkastningsnivån sjönk ytterligare jämfört med föregående år. Prime yield i Göteborg sjunk under 2007 från 5,0 till 4,9%.

Malmö

Utbud

Malmö har upplevt en kraftig nedgång av vakanserna under året. Anledningen till vakansnedgången är främst sysselsättningsökningen som var påtaglig i hela landet och en positiv inflyttning av företag och privatpersoner från Köpenhamn. Vakansgraden i Malmö har minskat från 9,2% till 5,6% under 2007. Nybyggnationen av kontor i Malmö har varit låg under året men är på väg att öka påtagligt, speciellt i Västra hamnen och i Lund.

Efterfrågan

Efterfrågan var som störst på moderna lokaler i bra lägen, vilket ledde till en generell ökning i Prime rent som ökat från 1 900 till 2 050 kr/kvm/år. Totalt har 71 000 kvm hyrts ut under 2007 jämfört med 117 000 kvm under 2006.

Direktavkastningskrav

Likt de övriga storstäderna i Sverige så har investeringsaktiviteten varit mycket hög under året som gått. Det är fortfarande främst inhemska aktörer såsom lokala fastighetsbolag och institutioner som är aktiva på marknaden. Prime yield i Malmö är oförändrad på årsbasis för 2007 och uppgår till 5,0%.

Köpenhamn

Utbud

Köpenhamns vakansgrad har ökat under det senaste året, från 3,8% till 4,5%. Under 2008 kommer nybyggnationen och utbudet att öka då flera större projekt färdigställs. Främst byggs det i Ørestad och Sydhaven.

Efterfrågan

Den minskade arbetslösheten har lett till en ökad efterfrågan på bra och moderna kontorslokaler i centrala lägen. Antalet arbetslösa är på den lägsta nivån sedan 1974. Tillsammans med den begränsade nybyggnationen så har detta lett till en ökad Prime rent som vid utgången av 2007 uppgick till 2 000 dkk/kr/år jämfört med 1 900 dkk/kr/år vid utgången av 2006.

Direktavkastningskrav

I Köpenhamn är det främst inhemska privata investerare som har varit verksamma på investeringsmarknaden. En trend under året har varit att pensionsfonder har sålt av delar av sin fastighetsportfölj till följd av de höga priserna på marknaden. Prime yield har ökat med 0,25 %-enheter och uppgick vid utgången av 2007 till 5,00-5,25%.

Helsinki

Utbud

Den positiva utvecklingen i Helsingfors har fortsatt under 2007. Vakansgraden har minskat från 9,5% till 7,5% under 2007. En tydlig trend på fastighetsmarknaden har varit ökad nybyggnation av kontor. Under 2007 har mer än 40 kontorsprojekt om totalt 250,000 kvm startats upp i Helsingfors.

Efterfrågan

Den positiva utvecklingen för finsk ekonomi har hållit upp uthyrningsvolymerna. Utbudet är främst koncentrerat till moderna lokaler. Trots den höga efterfrågan utgör den påtagliga nybyggnationen en risk för överetableringar. Prime rent i Helsingfors uppgår till 305 EUR/kvm/år vid utgången av 2007 jämfört med 292 EUR/kvm/år vid utgången av 2006.

Direktavkastningskrav

Trots en global finansoro har den finska transaktionsmarknaden haft en gynnsam utveckling under 2007 med en hög transaktionsvolym i nivå med den för 2006. Prime yield i Helsingfors har minskat påtagligt under 2007 och uppgick vid utgången av 2007 till 4,8% jämfört med 5,6% vid utgången av 2006.

Prag

Utbud

Hyresmarknaden i Prag utvecklades bra under 2007 med en vakansgrad som fallit från 7,7% till 5,8%. Det trots att ca. 170 000 kvm ny kontorsyta färdigställdes under året, vilket motsvarar 8% av den totala kontorsstocken i Prag

Efterfrågan

Under året har totalt 195 000 kvm hyrts ut, en minskning med 32% jämfört med 2006. Framförallt beror nedgången på ett flertal exceptionellt stora förhyrningar under förra året, t.ex. Telefonica-O2, CEZ och Prag 1 City Hall.

Hyresnivå

Hyresnivån var stabil under 2007 och prime rent låg vid utgången av 2007 i intervallet 228-252 EUR per kvm och år. Utanför stadskärnan uppgår prime rent till 180-210 EUR per kvm och år i de etablerade kontorsdistrikten så som Prague 4 (Pankrác) och Prague 5 (Smíchov).

Direktavkastningskrav

Prime yield uppgick till 5,25% vid årets slut, samma nivå som vid utgången av 2006.

Warszawa

Utbud

Vakanserna i Warszawa har gått ner under året från redan relativt låga 5,4% till 3,1%. Det trots att den totala kontorsstocken har fortsatt att öka relativt kraftigt med en nybyggnation om 211 000 kvm under året.

Efterfrågan

Totalt hyrdes 490 000 kvm kontor ut under 2007, att jämföra med 410 000 kvm under 2006, vilket understryker den mycket höga efterfrågan på kontor i Warszawa. Efterfrågan har fått prime rent att stiga från 240 till 312 EUR per kvm och år, vilket motsvarar en hyrestillväxt på hela 27% under året

Direktavkastningskrav

Transaktionsmarknaden i Warszawa har varit relativt opåverkad av den globala kreditorn. Prime yield har förblivit oförändrad på 5,50%.

Budapest

Utbud

Vakanserna har minskat marginellt i Budapest under 2007, från 10,6% till 10,3% det trots att hela 193 000 kvm nybyggnation färdigställdes under året. Totalt har den moderna kontorsstocken i Budapest ökat till 2 289 000 kvm vid utgången av 2007.

Efterfrågan

Den höga efterfrågan har absorberat den största delen av nybyggnationen. 2007 blev ett rekord år vad gäller efterfrågan och hela 325 000 kvm hyrdes ut totalt i Budapest. Det var en ökning med 30% jämfört med det tidigare rekordåret 2006 då 249 000 kvm hyrdes ut. Prime rent har under 2007 ökat från 222 EUR per kvm till 264 EUR per kvm.

Direktavkastningskrav

Kreditorn har haft en relativt mild effekt på transaktionsmarknaden i Budapest. Prime yield har stigit med 25 bsp från 6,25% till 6,50%.

Definition

Prime rent: representerar marknadshyran för lokal av högsta kvalitet i bästa läge på marknaden, normalt ska ytan vara över 500 kvm.

Källa:

Jones Lang LaSalle.

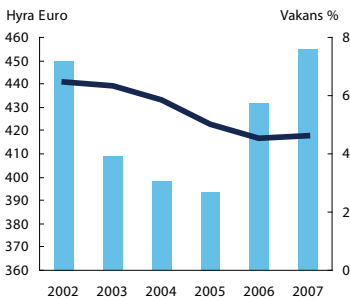
Skanskas första GreenBuilding

Skanska bidrar till att minska energianvändningen och klimatpåverkan i fastigheter som utvecklas i egen regi. Det kommersiella projektet Hagaporten III i Solna har godkänts enligt EUs miljöklassificering av byggnader, GreenBuilding. Projektet som utvecklas för ÅF är hela 25 procent energieffektivare än de svenska normerna för nybyggda fastigheter föreskriver. Skanska är partner i EU-projektet GreenBuilding.

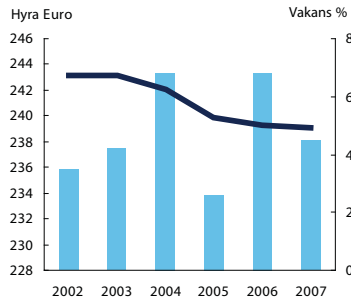


Marknadsutveckling

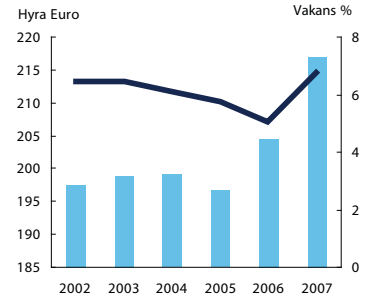
Stockholm



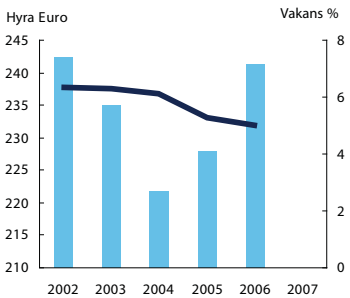
Göteborg



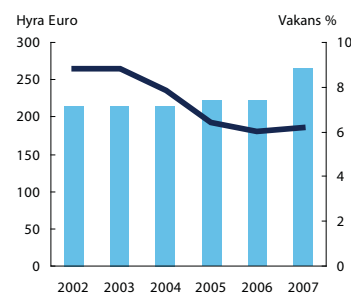
Malmö



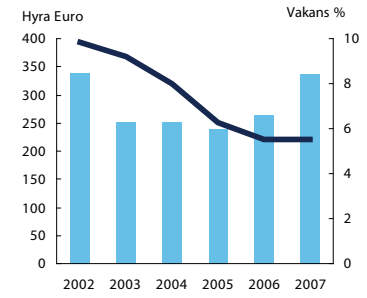
Köpenhamn



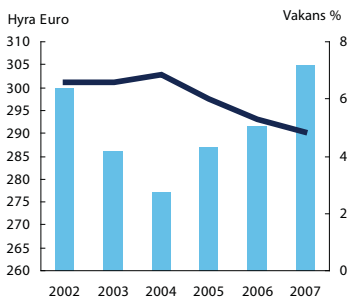
Budapest



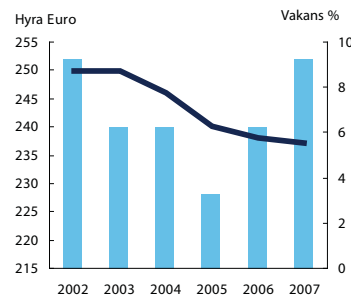
Warszawa



Helsingfors



Prag

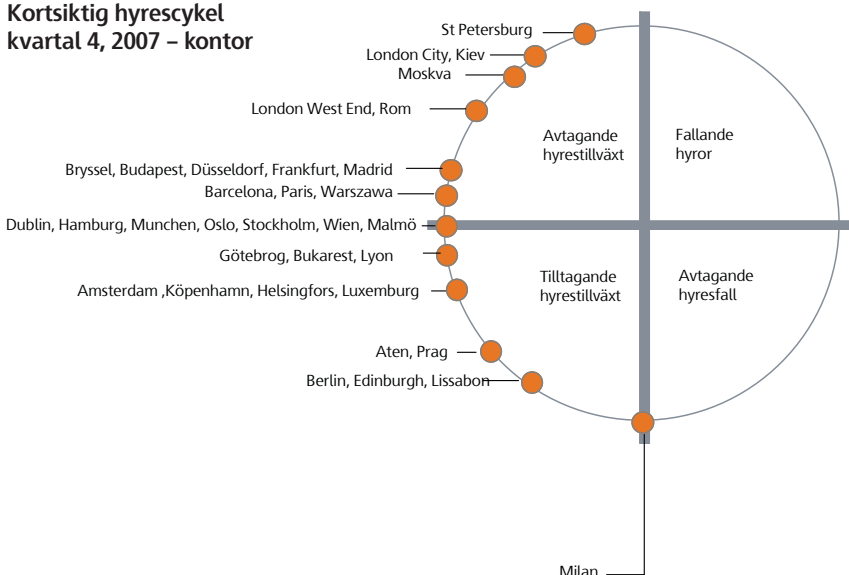


Utvecklingen av hyresmarknaden för kontor på Skanskas viktigaste marknader i A- och B-läge (bästa respektive bra affärs läge). Hyran i Euro avser årshyran per kvadratmeter.

Källa för samtliga data är Jones Lang LaSalle.

■ Hyra Euro
■ Vakans %

Kortsiktig hyrescykel kvartal 4, 2007 – kontor



Så här fungerar diagrammet:

- Positionerna visar läget för resp. marknad/hyrescykel per kvartal 4
- Marknadernas positioner förändras mellan kvadranterna över tid
- Diagrammet är en metod att jämföra marknadernas positioner under olika hyrescykler
- Diagrammet ger inte underlag för investeringsbeslut
- Är snittytor på lokaler om minst 500 kvm av högsta standard och i bästa läge.

Källa: Jones Lang LaSalle.

Affärsenheter och verksamhetsbeskrivning

Rekorduthyrningar i Norden

Skanska Kommersiell Utveckling Norden initierar och utvecklar fastighetsprojekt främst kontor, logistik och affärshus. Kontorsverksamheten är koncentrerad till de tre storstadsregionerna i Sverige, Köpenhamnsregionen i Danmark samt Helsingfors i Finland. Utvecklingen av logistik- och volymhandelsfastigheter bedrivs på strategiska orter i Sverige, Danmark samt i Finland. Verksamheten bedrivs i tre regionala bolag – Göteborg, Stockholm och Öresund.

Enheten uppnådde sina "Outperform"-mål för 2007. Efterfrågan på moderna och ändamålsenliga lokaler var mycket god. Nya hyreskontrakt tecknades för 250 000 kvm vilket är rekord för den nordiska enheten. De stora uthyrningarna grundades i de senaste årens arbete med att skaffa mark i bra lägen och utveckla moderna och energieffektiva lokaler. De största kontrakten avser Skandia, Vattenfall och DHL.

Även investerarnas intresse var stort. Nio färdigställda fastigheter samt nio projekt såldes varav sex före färdigställandet. Totalt hade enheten vid årsskiftet 15 pågående projekt. Under året inleddes Skanskas första kommersiella projekt i Finland. Projektet som färdigställs under 2009 är uthyrt till cirka 25 procent. Hagaporten III som utvecklas för ÅF (Ångpanneföreningen) i Solna har godkänts enligt EUs GreenBuilding-klassning. Kravet är 25 procents lägre energi-användning och klimatpåverkan än normen för nya fastigheter enligt Boverkets byggregler. Det är Skanskas första kommersiella utvecklingsprojekt som uppnår GreenBuilding-status.

De positiva trenderna har även präglat inledningen av 2008 och utsikterna för året är fortsatt goda både när det gäller uthyrningar och försäljningar. Låg eller sjunkande arbetslöshet innebär fortsatt efterfrågan på lokaler med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer. Investerarnas avkastningskrav för projekt i bra lägen väntas var stabil.

Stark marknad i Centraleuropa

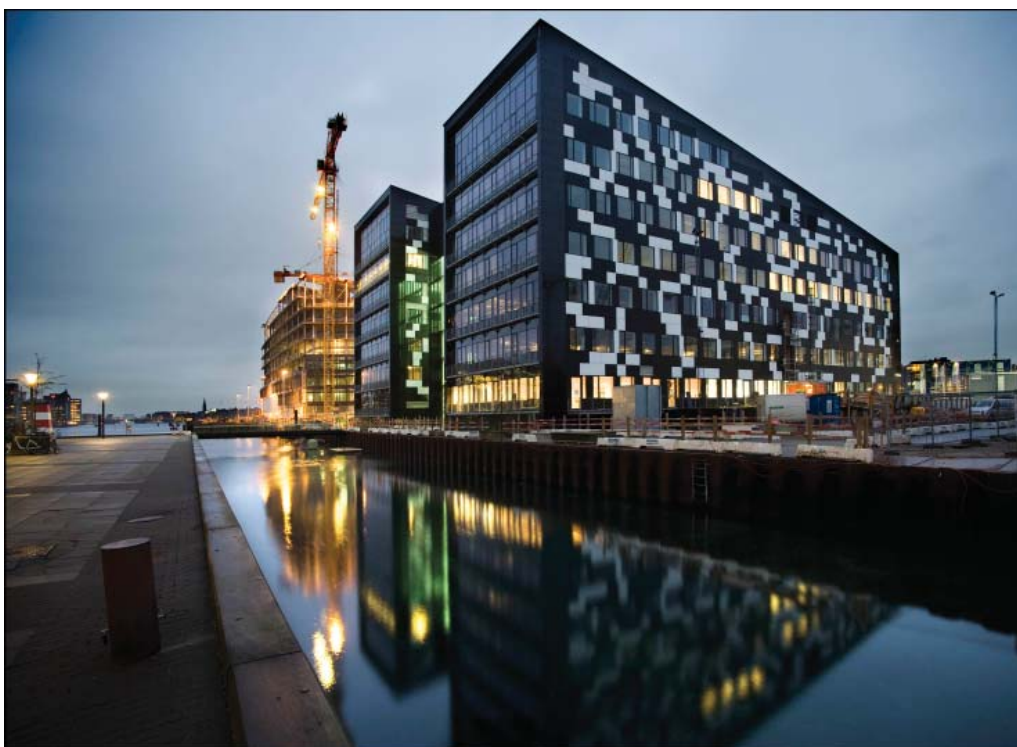
Skanska Kommersiell Utveckling Europa initierar och utvecklar fastighetsprojekt inom kontor och logistik. Verksamheten är koncentrerad till större städer i Polen, Ungern och Tjeckien.

2007 var generellt ett starkt år på de centraleuropeiska marknaderna. Polen uppvisade den högsta aktiviteten både när det gäller nya projektstarter och uthyrningar. Även intresset från investerarna var starkt. Enheten uppnådde sina "Outperform"-mål.

Under året startades sex nya projekt. Fyra av dessa investeringar gjordes i Polen, två i Warszawa, Atrium City och Marynarska Point samt två etapper av Grundwaldzki Center, som är Skanskas första projekt i Wrocław. De polska projekten är i regel relativt stora, mellan 11 000 kvm och 20 000 kvm. Det goda marknadsläget återspeglas i att de påbörjade projekten är på god väg att bli fullt uthyrda. Grunden för den starka positionen i Polen lades genom de senaste årens satsningar på att anskaffa byggrätter och starta projekt. I Tjeckien startades två mindre projekt, dels kontorsprojektet Vysehrad Victoria i Prag, dels enhetens första projekt i Ostrava.

I Budapest där lokalefterfrågan är relativt god, men lokalutbudet större, startades inte några nya projekt under året. Däremot såldes det påbörjade kontorsprojektet Nepliget. Den första etappen färdigställs i början av 2008 och därefter påbörjas de två följande etapperna. Samtliga tre etapper såldes i samma affärsupp-görelse och Skanska svarar för uthyrningen av lokalerna.

Utsikterna för 2008 är goda för verksamheterna i Polen och Tjeckien, såväl när det gäller uthyrningar som intresset för investeringsprojekt. I Budapest är hyresgästernas behov av moderna lokaler fortsatt stort men här är utbudet och vakanserna högre än i Polen och Tjeckien. Energieffektiva och moderna lokaler i bra lägen väntas vara intressanta för de internationella investerarna även under 2008.



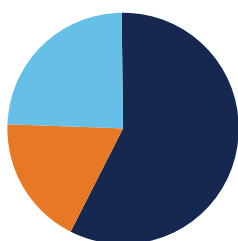
Inflyttningsklara Havneholmen Atrium i Köpenhamn är ett av de kommersiella projekt som Skanska har utvecklat, hyrt ut och sålt med gott resultat.

Färdigställda fastigheter Norden och Europa

	Färdigställda fastigheter 2007-12-31			Tillkommande/omklassificerade 2008-01-01			Färdigställda fastigheter 2008-01-01		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta kkv	Redovisat värde 2007-12-31 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta kkv	Redovisat värde 2008-01-01 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta kkv	Redovisat värde 2008-01-01 Mkr
Stockholm	4	116	1 212	1	14	322	5	130	1 534
Göteborg	7	55	442	2	12	63	9	67	505
Öresund	6	63	585	0	0	0	6	63	585
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	17	234	2 239	3	26	385	20	260	2 624

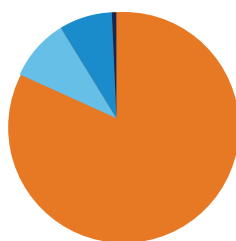
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm					Hyresvärde 2008 Mkr	Varav outhyr 2008-01-01 Mkr	Redovisat värde 2008-01-01 Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Totalt			
Stockholm	5	1	79	24	26	130	207	21	1 534
Göteborg	9	1	29	12	25	67	65	6	505
Öresund	6	0	45	1	17	63	89	5	585
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	20	2	153	37	68	260	361	32	2 624

Hyresvärde fördelat på område



Stockholm	57%
Göteborg	18%
Öresund	25%
Europa	0%

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Butiker	1%
Kontor	82%
Övrigt	10%
Parkering	8%

Färdigställda fastigheter 2008-01-01, löptider kontrakterade hyror

Hyresandel, %	Sverige	Europa	Totalt
2008	12	0	12
2009	10	0	10
2010	11	0	11
2011 och senare	60	0	60
Parkering	7	0	7
Summa	100	0	100

Färdigställda fastigheter – utgående övervärde

Mdr kr	2003	2004	2005	2006	2007
Marknadsvärdebedömning	8,8	6,6	4,6	3,5	3,2
Redovisat värde	5,7	4,4	3,2	2,5	2,2
Övervärde	3,1	2,2	1,4	1,0	1,0

Färdigställda fastigheter 2007-12-31 på årsbasis

Mkr	Antal fastighets-objekt	Uthyrbar yta	Hyres-intäkter 2007	Drift-kostnader	Underhåll o. hyres-gäst-anpassningar	Fastighets-skatt	Tomträtts-avgäld	Fastighets-admini-stration	Drifts-överskott	Redovisat värde	Avkastning redovisat värde, %	Hyresvärde 2008 ¹⁾	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Stockholm	4	116	109	28	6	11	32	3	29	1 212	2,4	181	90
Göteborg	7	55	57	14	4	3	0	2	34	442	7,7	58	92
Öresund	6	63	81	13	2	2	1	2	61	585	10,4	89	90
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	17	234	247	55	12	16	33	7	124	2 239	5,5	328	90
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader										24			
Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis										100	4,5		
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2007										13			
Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning										113	5,0		

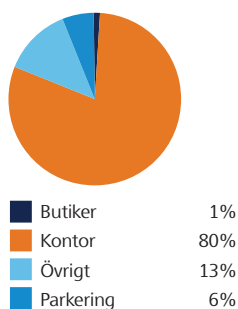
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2008	18
2009	8
2010	14
2011 och senare	55
Parkering	5
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2008-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm				Summa	Hyresvärde 2008, Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Stockholms län									
Solna									
Laboratoriet 1 (del av) Lundagatan 2	2001		13 037	7 640	0	20 677	22,9		N
Stockholm									
Alptanäs 1 Haukdalsgatan 3	1980/2001		2 944	6 051	0	8 995	9,8	T	N
Bleholmen 1, Klara Strand Klarabergsviadukten 90	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	103,7	T	C
Gångaren 16, hus 18 Lindhagensterassen 1	2007	311	8 880	1 116	3 575	13 882	25,9		C
Sundbyberg									
Eken 6, Allén 5	1997/99		28 861		18 875	47 736	45,1		N
Summa Stockholm		751	78 583	24 136	26 350	129 820	207,4		

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

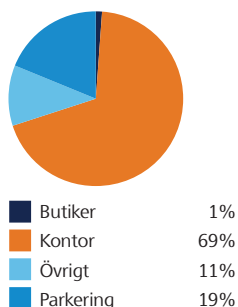
2) Läget avser centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (T), eller söder om tullarna (S)

Färdigställda fastigheter Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2008	9
2009	5
2010	5
2011 och senare	62
Parkering	19
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2008-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2008, Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
	Ny-/om-byggnadsår	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Västra Götaland									
Göteborg									
Gårda 13:7 P-hus Kv Ceres	2003				14 925	14 925	5,2		Ö
Gullbergsvass 5:23 Kilsgatan 10	1880/1989	290	861	74		1 225	1,9		C
Gullbergsvass 5:26 Kv Tennet, Kilsgatan 4-8	2001		7 948	10	1 125	9 083	16,0		C
Gullbergsvass 703:53 P-huset Silvret, Lilla Bommen	1991				9 000	9 000	5,7		C
Högsbo 27:8 August Barks gata 8	1970/2007		870	1 430		2 300	2,7		Ö
Krokslätt 185:1 Sven Hultins gata 9	1996-1997	123	9 387	1 001		10 511	16,5		Ö
Lundbyvassen 3:1 Lindholmsallén 9	1951/2006		8 400	2 260		10 660	13,2		Ö
Malmö									
Utlängan 1 Tärnögatan 6	1972/2007		2 010	7 310		9 320	4,2		Ö
Summa Göteborg		413	29 476	12 085	25 050	67 024	65,4		

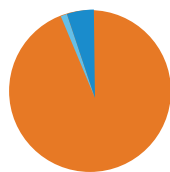
1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.
2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastigheter Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Öresund
2008	0
2009	15
2010	10
2011 och senare	69
Parkering	6
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Butiker	0%
Kontor	94%
Övrigt	1%
Parkering	5%

Fastighetsförteckning per 2008-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm				Summa	Hyresvärde 2007, Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Sverige									
Malmö									
Scylla 2 Nordenskiöldsgatan 6-8	1978/2006		2 911	168		3 079	4,3		C
Scylla 2 Nordenskiöldsgatan 8	2006		9 062	260	1 800	11 122	22,3		C
Trollhättan 4 och 7 Nordenskiöldsg 7-11, Beijerskajen 6-8	1959/-66/ -98		10 111			10 111	17,4	T	C
Trollhättan 6 Nordenskiöldsg 13, Ankargripsgatan 4	1959/-66/ -98		4 498	0	10 175	14 673	8,4	T	C
Väktaren 3 Hjälmarreg 3	1991		8 019	326	520	8 865	16,4		C
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999		10 156		4 728	14 884	19,4		C
Summa Öresund		0	44 757	754	17 223	62 734	88,8		

1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.
2) Läget avser centralt (C).

Färdigställda fastigheter Centraleuropa

Inga färdigställda fastigheter i Centraleuropa under 2007.

Färdigställda fastighetsprojekt 2007

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm					Beräknat hyresvärde, Mkr ¹⁾	Beräknat driftnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Totalt			
Kommersiell Utveckling Norden								
Stockholm								
Gångaren 16, Hus 18 Lindhagensterassen 1	311	8 880	1 116	3 575	13 882	24,4	22,3	C
Göteborg								
Högsbo 27:8 August Barks gata 8		870	1 430		2 300	2,7	2,6	Ö
Summa Kommersiell Utveckling Norden	311	9 750	2 546	3 575	16 182	27,1	24,9	
Summa färdigställda fastighetsprojekt	311	9 750	2 546	3 575	16 182	27,1	24,9	

	Kommersiell Utveckling Norden	Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Redovisat värde per 2007-12-31, Mkr	352	0	352
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2007-12-31, %	82	0	82

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt.

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

Sålda projekt före färdigställande 2007

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm
Summa Kommersiell Utveckling Norden	
Göteborg	
Stenalyckan, etapp III, Halmstad	7 500
Eklanda 1:107, etapp II, Mölndal	3 700
Eklanda 1:107, etapp III, Mölndal	900
Backa 30:3, Göteborg	3 000
Medlingen 3, Pilsåker IV, Lund	4 800
Glasblåsaren 14, Linköping	10 200
Öresund	
Atrium, Köpenhamn	15 900
6A Stilling, Skandebro	15 100
Flundran 2, Malmö	9 000
Summa Kommersiell Utveckling Norden	70 100
Kommersiell Utveckling Europa	
Nepliget, etapp A, Budapest	14 000
Summa sålda projekt före färdigställande	84 100

Pågående fastighetsprojekt – Norden

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Beräknat hyresvärde Mkr ¹⁾	Beräknat drifnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge ²⁾
	Beräknat färdigställt	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Kommersiell Utveckling Norden									
Stockholm									
Gångaren 16, hus 18 Lindhagenstreassen	0903	621	13 182	110	4 100	18 013	32,2	29,8	C
Stora Frösunda 3 Hagaporten, etapp III	0809	1 000	27 221	1 217	14 500	43 938	58,3	52,3	N
Klassföreståndaren 1, Norra Bantorget	0812		13 285		1 462	14 747	39,0	27,1	C
Magasinet 1, Sturegatan 1, Sundbyberg	0902	1 073	8 896		4 138	14 107	20,9	19,8	N
Gångaren 11, Lindhagensterassen	0912		27 914	1 833	2 378	32 125	81,4	68,8	C
Göteborg									
Sunnanå	0812		2 050	13 125		15 175	12,6	11,9	Ö
Högsbo 27:8	0810			9 592		9 592	8,8	8,3	Ö
Backa 30:3	0901		2 800	17 030		19 830	21,1	20,1	Ö
Malmö									
Scylla 3:1	0808	893	7 356	100	2 337	10 686	18,1	17,3	C
Scylla 3:2	0809		5 255	0	913	6 168	11,1	10,4	C
Stora Bernstorp E1, Burlöv	0812	11 000				11 000	13,5	12,9	Ö
Stora Bernstorp E2, Burlöv	0809	7 660				7 660	9,1	8,6	Ö
Stora Bernstorp E2, Burlöv	0904	9 415				9 415	11,5	11,1	Ö
Lund									
Forskaren E1	0905		4 605			4 605	8,9	8,2	Ö
Helsingfors									
Lintholati	0905		9 069	3 304	2 125	14 498	24,4	20,7	C
Kommersiell Utveckling Norden		31 662	121 633	46 311	31 953	231 559	370,9	327,3	

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).

Pågående fastighetsprojekt – Europa

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Beräknat hyresvärde Mkr ¹⁾	Beräknat drifnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge ²⁾
	Beräknat färdigställt	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Kommersiell Utveckling Europa									
Polen									
Warszawa									
Marynarska Point, etapp 1	0803		11 910	1 160	3 795	16 865	21,4	21,4	Ö
Marynarska Point, etapp 2	0806		12 945	855	6 475	20 275	25,0	25,0	Ö
Atrium City	0903	706	18 594	1 421	5 450	26 171	61,0	61,0	C
Wroclaw									
Grunwaldski Center, etapp 1	0806	1 196	9 295	574	5 000	16 065	20,5	20,5	C
Grunwaldski Center, etapp 2	0812	1 080	14 380	1 014	5 000	21 474	31,5	31,5	C
Czech Republic									
Prague									
Vysehrad	0803	408	4 554	501	1 200	6 663	9,0	9,0	C
Ostrava									
Nordic Center	0812	200	10 419	1 625	3 125	15 369	15,7	16,0	C
Summa Kommersiell Utveckling Europa		3 590	82 097	7 150	30 045	122 882	184,1	184,1	
Summa Kommersiell Utveckling Norden		31 662	121 633	46 311	31 953	231 559	370,9	327,3	
Summa Kommersiell Utveckling Europa		3 590	82 097	7 150	30 045	122 882	184,1	184,1	
Summa pågående fastighetsprojekt		35 252	203 730	53 461	61 998	354 441	555,0	511,4	

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Beräknat Redovisat värde vid färdigställande	4 337	2 040	6 377
Redovisat värde per 2007-12-31, mkr	1 485	664	2 149
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2007-12-31, %	62	50	58

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).