

SKANSKA

Kommersiell Fastighetsutveckling 2011

733



Innehåll

Koncernens verksamheter och marknader	3
Värden och byggrätter	4
Färdigställda fastigheter, Norden och Övriga Europa	5
Färdigställda fastigheter, Stockholm	6
Färdigställda fastigheter, Göteborg.....	7
Färdigställda fastigheter, Öresund.....	8
Färdigställda fastigheter, Övriga Europa	9
Färdigställda fastighetsprojekt 2011	10
Sålda projekt före färdigställande 2011.....	10
Pågående projekt.....	11



December 2011 markerar Skanskas entré på den amerikanska marknaden för kommersiella fastigheter. Adressen är 733 10th Street i Washington D.C. – endast fyra kvarter från Vita Huset och med närhet till regeringsorgan och myndigheter.

I "Kommersiell utveckling 2011" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj.

Denna verksamhet bedrivs på ett antal marknader i Skandinavien, Centraleuropa och USA.

För mer information se Skanska Årsredovising 2011.

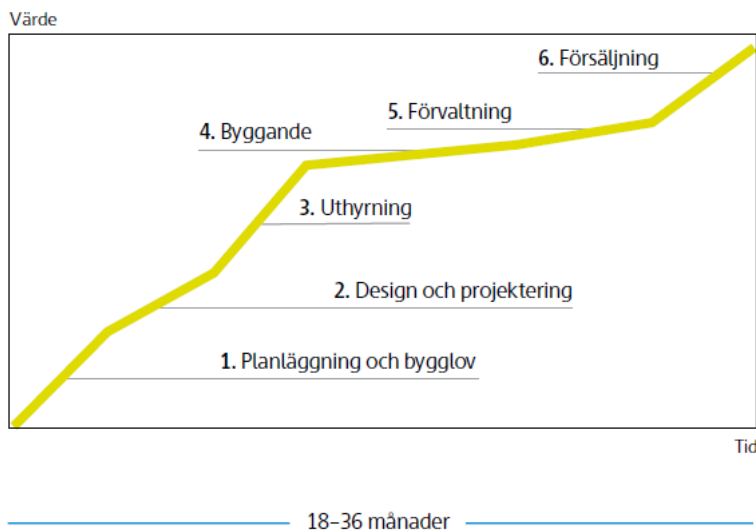
"Skanska Kommersiell fastighetsutveckling" uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida www.skanska.com/sv/Finansiellt/ och kan beställas från Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post investor.relations@skanska.se

Koncernens verksamheter och marknader



Länder	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	●			●
Koncernen	●	●	●	●

Värdeskapande i kommersiell fastighetsutveckling



Skanska inleder 2012 med 30 stycken pågående projekt, vilket är fler än tidigare. Den återstående investeringen i dessa beräknas uppgå till 5,3 miljarder kronor.

Värdeskapande steg för steg

Utvecklingen av kommersiella projekt är en kontinuerlig process i flera klart definierade faser. Den genomsnittliga utvecklingscykeln är 18-36 månader.

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 2011	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 31 dec 2011	Övervärde	Uthyrningsbar yta, kkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning redovisat värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	2 913	2 913	4 072	1 159	251	85	201 ²⁾	6,9	4,9	398 ⁴⁾	5,5
Färdigställda projekt 2011	468	468	604	136	21	100	36 ³⁾	7,7	6,0	46 ⁴⁾	5,9
Pågående projekt	3 814	9 104	11 602	2 498	471	44	776 ³⁾	8,5	6,7	807 ⁵⁾	10,5
Totalt	7 195	12 485	16 278	3 793	743		1 013				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	3 871										
Totalt	11 066										

- 1) Exploateringsfastigheter avser mark samt byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 1 460 kkvm.
- 2) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2011 på årsbasis utifrån aktuell uthyrningsgrad.
- 3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader fullt uthyrt år 1 när fastigheterna är färdigställda.
- 4) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrd yta.
- 5) Beräknat hyresvärde fullt uthyrt år 1 när fastigheten är färdigställd.

Marknadsvärde och övervärde i färdigställda projekt 2007-2011¹⁾

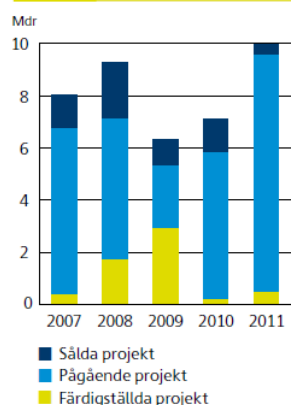
Mkr	2007	2008	2009	2010	2011
Redovisat värde	352	1 686	2 898	163	468
Övervärde	91	567	624	44	136
Marknadsvärde	443	2 253	3 522	207	604

- 1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

Sålda fastigheter under 2011

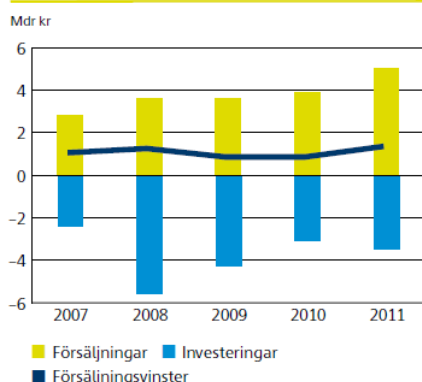
Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	3 412	2 537	875
Göteborg	770	636	134
Öresund	373	294	79
Övriga Sverige	457	294	163
Övriga Europa	13	-2	15
Summa	5 025	3 759	1 266

Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾

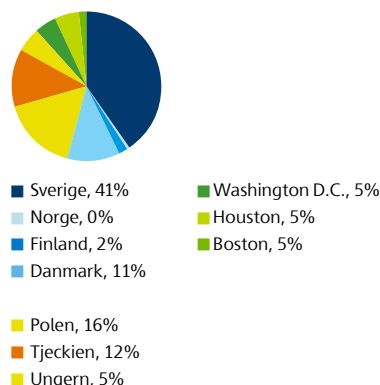


- 1) Avser redovisat värde i färdigställda projekt och bedömt redovisat värde vid färdigställande i pågående fastighetsprojekt.

Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster¹⁾



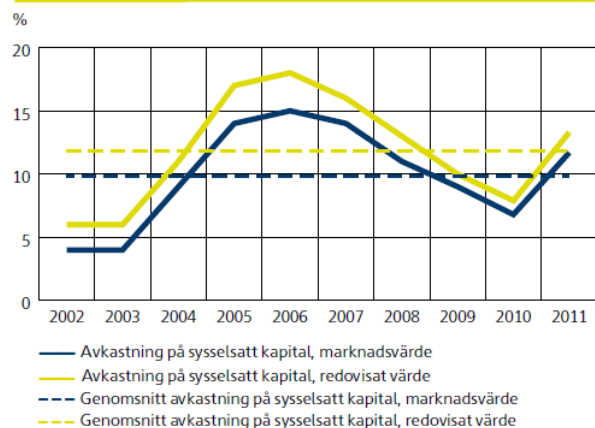
Outnyttjade byggrätter, 1 460 kkvm



Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter, kkvm	
Stockholm Centralt	0
Stockholm Norr	93
Stockholm Syd	73
Summa Stockholm	166
Summa Göteborg	285
Öresund, Malmö	89
Öresund, Köpenhamn	176
Summa Öresund	265
Helsingfors, Finland	31
Oslo, Norge	6
Summa Norden	753
Ungern	80
Tjeckien	193
Polen	255
Summa Övriga Europa	528
Washington, DC	73
Houston	82
Boston	24
Summa USA	179
Totalt	1 460

Justerad avkastning på sysselsatt kapital till marknadsvärde och redovisat värde 2002-2011¹⁾



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

Färdigställda fastigheter Norden och Övriga Europa

Färdigställda fastigheter 31 december 2011 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, 2011 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	5	145	2 033	0	0	0	5	145	2 033
Göteborg	5	41	318	1	21	468	6	62	786
Öresund	3	33	227	0	0	0	3	33	227
Övriga Europa	2	32	335	0	0	0	2	32	335
Total	15	251	2 913	1	21	468	16	272	3 381

Uthyrbar yta, kvm

Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2012 Mkr	Varav outhyr 1 jan, 2012 Mkr	Redovisat värde 1 jan, 2012 Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa				
Stockholm	5	0	95	24	26	145	288	31	2 033	
Göteborg	6	10	26	21	5	62	88	12	786	
Öresund	3	0	18	1	14	33	36	2	227	
Övriga Europa	2	4	20	1	7	32	32	0	335	
Total	16	14	159	47	52	272	444	45	3 381	

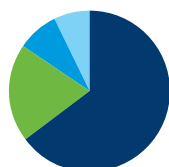
Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

Mdr kr	2007	2008	2009	2010	2011
Marknadsvärdebedömning	3,2	2,8	4,0	6,4	4,1
Redovisat värde	2,2	2,1	3,0	4,8	2,9
Övervärde	1,0	0,7	1,0	1,6	1,2

Färdigställda fastigheter 1 januari, 2012, löptider kontrakterade hyror

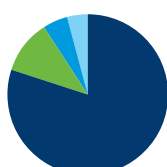
Hyresandel, %	Norden	Övriga Europa	Summa
2012	10	0	10
2013	7	0	7
2014	17	0	16
2015 och senare	61	97	64
Parkering	4	3	4
Summa	100	100	100

Hyresvärde fördelat på område



- Stockholm, 65%
- Göteborg, 20%
- Öresund, 8%
- Övriga Europa, 7%

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



- Kontor, 80%
- Parkering, 5%
- Butiker, 4%
- Övrigt, 11%

Färdigställda fastigheter, 31 december 2011 på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar yta	Hyresintäkter 2011	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgäst-anpassningar	Fastighets-skatt	Tomträtts-avgäld	Fastighets-administra-tion	Drifts-överskott	Redovisat värde	Avkastning på redovisat värde, %	Hyresvärde 2012 ¹⁾	Marknads-värde-bedömning
Stockholm	5	145	275	30	12	23	40	12	158	2 027	7,8	288	4 198
Göteborg	5	41	28	7	0	2	0	6	13	318	4,1	42	1 000
Öresund	3	33	41	6	0	4	0	12	19	227	8,4	36	515
Övriga Europa	2	32	18	6	0	0	0	1	11	335	3,3	32	0
Summa	15	251	362	49	12	29	40	31	201	2 907	6,9	398	5 713
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader									17				
Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis									184				
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2011									102				
Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning									286				

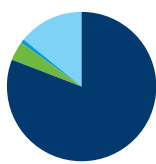
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2012	12
2013	9
2014	19
2015 och senare	56
Bostäder	0
Parkering	4
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



- Kontor, 81%
- Parkering, 4%
- Butiker, 1%
- Övrigt, 14%

Fastighetsförteckning, 1 Januari 2012

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2012 Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Stockholm										
Solna										
Laboratoriet 1 (del av) Lundagatan 2	1930/2001		12 384	4 310	0	16 694	23,6		N	
Stockholm										
Alptanäs 1 Haukdalsgatan 3	1980/2001		3 295	5 700	0	8 995	10,0	T	N	
Blekkholmen 1, Klara Strand Klarabergsviadukten 90	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	114,2	T	C	
Gångaren 11 Lindhagensgatan 86	2009		27 902	1 833	3 500	33 235	83,0	T	C	
Sundbyberg										
Eken 6 Allén 5	1997/2008		26 755	3 164	18 150	48 069	57,0		N	
Totalt Stockholm		440	95 197	24 336	25 550	145 523	287,8			

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

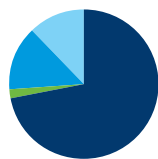
2) Läget avser central innanför tullarna C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

Färdigställda fastigheter Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2012	2
2013	1
2014	5
2015 och senare	90
Bostäder	0
Parkering	2
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 72%
■ Parkering, 2%
■ Butiker, 14%
■ Övrigt, 12%

Fastighetsförteckning, 1 Januari 2012

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Uthyrbar yta, kvm						Hyresvärde 2012 Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
	Ny-/ombyggnadsår	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Västra Götaland									
Göteborg									
Gårda 18:25 (Fas I+II) Johan på gårdas Gata	2011		16 984		3 400	20 384	46,1		C
Gullbergsvass 5:23 Kilsgatan 10	1880/1989		873	61		934	1,5		C
Gullbergsvass 5:26 Kv Tennet, Kilsgatan 4-8	2001		7 827	131	1 125	9 083	18,5		C
Nybro									
Tallen 58 Dunderbergsgatan 10	2010			20 416		20 416	10,4		Ö
Ljungby									
Ljungby Berghem 1:27 Ringvägen 3 A-D	2009	9 696				9 696	12,0		Ö
Totalt Göteborg		9 696	25 684	20 608	4 525	60 513	88,0		

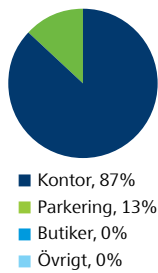
1) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastigheter, Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter	
Hyresandel, %	Öresund
2012	4
2013	5
2014	74
2015 och senare	5
Bostäder	0
Parkering	12
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



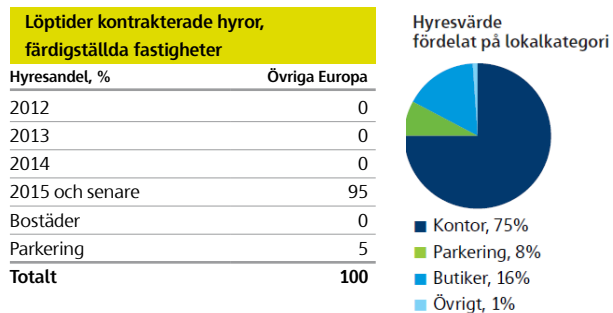
Fastighetsförteckning, 1 Januari 2012

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2012 Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Övrigt				
ÖRESUND										
Sverige										
Malmö										
Trollhättan 6 Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4	1959/-66/-98		4 167	0		10 175	14 342	10,0	T	C
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999		9 438	681		4 728	14 847	20,0		C
Danmark										
Söborg Gladsaxe										
Tobaksvej 12-14	2010		3 659				3 659	5,9		Ö
Totalt Öresund			17 264	681		14 903	32 848	35,9		

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

2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastigheter, Övriga Europa



Fastighetsförteckning, 1 Januari 2012

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Summa	Hyresvärde 2012 Mkr ¹⁾	Tomträtt	Läge ²⁾
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Tjeckien										
Prag										
Vysocanska Brana	2009	2 400	10 200	300	4 000	16 900	18,1		Ö	
Ostrava										
Nordica, Ceskobratská 46	2010	1 700	9 800	400	3 100	15 000	14,1		C	
Totalt Europa		4 100	20 000	700	7 100	31 900	32,2			

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

2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastighetsprojekt 2011

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat drifnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Kommersiell Fastighetsutveckling Norden									
Göteborg									
Gårda18:25			17 184	3 400	20 584	46,1	36,2	C	
Johan på gårdas Gata									
Totalt	0	0	17 184	3 400	20 584	46,1	36,2		
Kommersiell Fastighetsutveckling Europa									
Totalt	0	0	0	0	0	0	0		
Totalt, färdigställda fastighetsprojekt	0	0	17 184	3 400	20 584	46,1	36,2		

1) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

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

	Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling Norden	Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling Europa	Totalt
Redovisat värde per 31 december 2011, Mkr	468	0	468
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2011, %	100	0	100

Sålda projekt före färdigställande 2011

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm
Kommersiell Fastighetsutveckling Norden	
Gångaren 16, Stockholm	14 000
Svägetorp, Malmö	5 000
Totalt, sålda projekt före färdigställande	19 000

Pågående projekt i Norden

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr ¹	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Kommersiell Fastighetsutveckling Norden										
Sverige										
Stockholm										
Lustgården 14, Lindhagensgatan, fas I	1401		35 200	900	10 500	46 600	89,4	84,5	C	
Lustgården 14, Lindhagensgatan, fas II	1401		18 900	540	5 630	25 070	48,1	45,5	C	
Sundbyberg Fröfjärden 5	1305	3 800				3 800	7,3	7,0	Ö	
Uppsala										
Uppsala Entré	1210	2 324	10 057			12 381	23,0	18,0	C	
Göteborg										
Gullbergsvass 5:26 Kilsgatan, fas II	1305		9 000		1 600	10 600	19,8	18,3	C	
Kålltorp 127:3, Torpavallen fas I	1303	5 100				5 100	8,9	8,5	Ö	
Kålltorp 127:3, Torpavallen fas II	1303	4 500				4 500	6,6	6,6	Ö	
Arendal 1:9	1212			3 200		3 200	6,0	5,0	Ö	
Hotell Lindholmen	1304			13 500		13 500	26,9	25,9	Ö	
Malmö										
Bassängkajen, Universitetsholmen, fas 1	1202		8 460	250	1 125	9 835	19,9	18,8	C	
Bassängkajen, Universitetsholmen, fas 2	1205		7 720	280	1 125	9 125	18,9	17,8	C	
Polisen 1, Rosengård	1208		2 475	1 080		3 555	10,3	9,6	Ö	
Ale										
Nödinge Äldreboende	1209			4 000		4 000	5,7	4,7	Ö	
Finland										
Helsingfors										
Ruskeasuo, Mannerheimintie, fas 1	1202		9 100		3 800	12 900	25,6	19,8	C	
Ruskeasuo, Mannerheimintie, fas 2	1208		7 500		3 100	10 600	20,5	15,8	C	
Danmark										
Köpenhamn										
Nordhuset, Scanport Kastrup	1203		5 000			5 000	8,6	8,3	Ö	
Helsingör, Danmark										
HC Örstedtsvej	1203	4 200				4 200	3,8	3,7	Ö	
Totalt Norden		19 924	113 412	23 750	26 880	183 966	349,3	317,8		

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 Övriga Europa och USA

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr ¹	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Kommersiell Fastighetsutveckling Europa										
Polen										
Green Towers fas 1, Wroclaw	1203	500	11 400	400	4 600	16 900	20,8	20,8	Ö	
Green Towers fas 2, Wroclaw	1301	500	11 200	300	3 600	15 600	20,3	20,3	Ö	
Green Corner fas 1, Warsaw	1210	800	13 400	500	4 200	18 900	30,8	30,8		
Green Corner fas 2, Warsaw	1212	900	12 800		2 400	16 100	27,4	27,4		
Atrium fas 1, Warsaw	1312	900	17 000	400	3 500	21 800	51,2	51,2		
Green Horizon fas 1, Lodz	1211	600	17 600	200	5 800	24 200	26,3	26,3		
Malta House, Poznan	1312	1 700	13 800	300	6 900	22 700	27,2	27,2		
Tjeckien										
City Green Court, Prag	1206	1 100	15 300	400	5 800	22 600	31,1	31,1	C	
Ungern										
Green House, Budapest	1212	500	16 900	500	6 500	24 400	25,4	25,4	C	
Totalt Europa		7 500	129 400	3 000	43 300	183 200	260,5	260,5		
Kommersiell Fastighetsutveckling USA										
Washington DC										
733 10th Street	1203	432	15 273	187	2 900	18 792	55,2	55,2	C	
1776 Wilson Boulevard, Arlington	1209	2 407	10 096	450	5 000	17 953	36,7	36,7	Ö	
Cambridge, MA										
2nd Street	1212		10 937	436	1 800	13 173	49,2	49,2		
Houston, TX										
Post Oak	1306	342	27 739		25 550	53 631	56,3	56,3		
Totalt USA		3 181	64 045	1 073	32 250	103 549	197,4	197,4		
Totalt, pågående projekt		30 605	306 857	27 823	105 430	470 715	807,2	775,7		

	Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling Norden	Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling Europa	Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling USA	Totalt
Beräknat redovisat värde vid färdigställande, Mkr	4 431	2 584	2 089	9 104
Redovisat värde per 31 december 2011, Mkr	2 464	994	824	4 282
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2011, %	72	30	22	44

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).