

SKANSKA

Kommersiell
Utveckling
2009



Innehåll

Organisation och rapporteringsstruktur	3
Värden och byggrätter	4
Färdigställda fastigheter, Norden och Europa.....	5
Färdigställda fastigheter, Stockholm	6
Färdigställda fastigheter, Göteborg.....	7
Färdigställda fastigheter, Öresund.....	8
Färdigställda fastigheter, Finland.....	9
Färdigställda fastigheter, Europa	10
Färdigställda fastighetsprojekt 2009.....	11
Pågående projekt, Norden	12
Pågående projekt, Europa	12



Kontorsfastigheten Nordica i Ostrava har hedrats med Tjeckiens utmärkelse för bästa projekt när det gäller energi och ekologiska hänsyn. Nordica är även landets första kontorsbyggnad som uppnått EU GreenBuilding-certifiering. Cirka halva fastigheten är uthyrd till bland andra tjeckiska Okin Group.

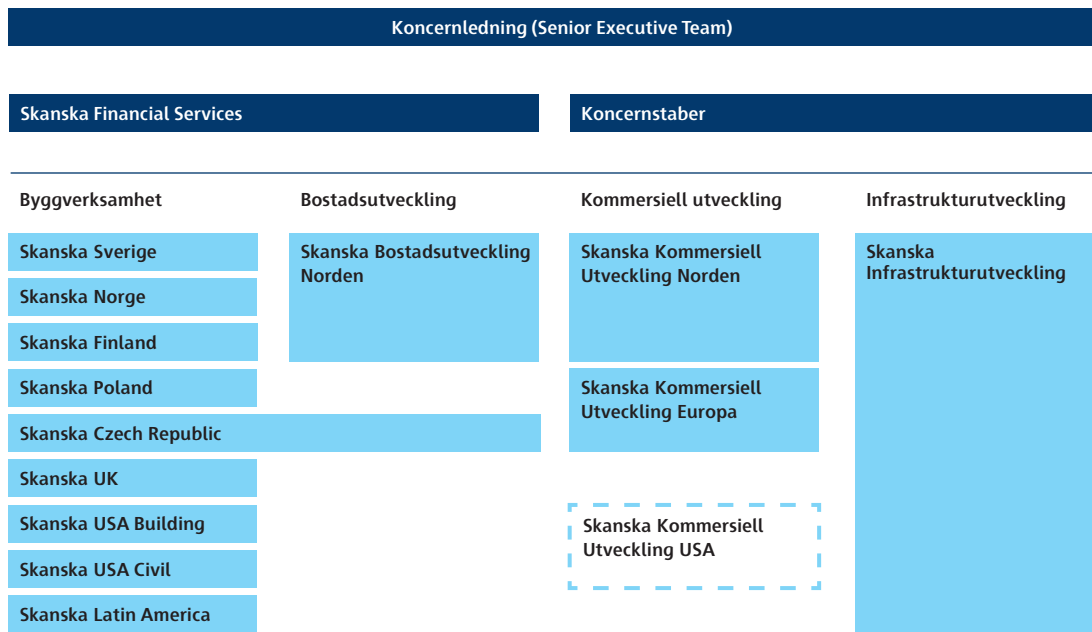
I "Kommersiell utveckling 2009" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj.

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

För mer information se Skanska Årsredovising 2009.

"Skanska Kommersiell Utveckling" 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 organisation och rapporteringsstruktur

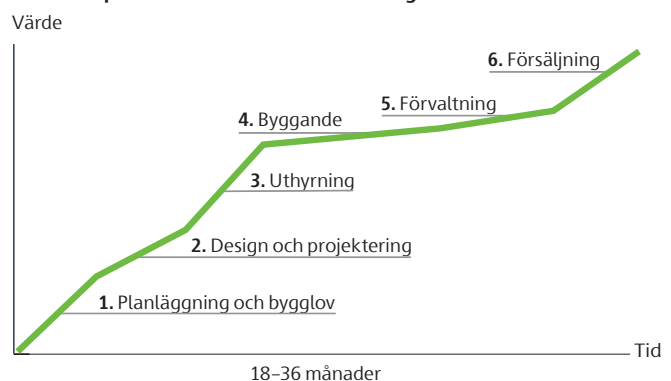


Utvecklingen av kommersiella projekt är en kontinuerlig process i flera klart definierade faser – planläggning och bygglov, design och projektering, uthyrning, byggande, förvaltning och försäljning. Den genomsnittliga utvecklingscykeln är 18–36 månader.

Värdeskapande steg för steg

1. En makroekonomisk och marknadsmässig analys föregår ett markförvärv 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 kontraheras tidigt.
4. Projektutvecklaren är beställare av byggtjänsterna. Byggprojektet 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.

Värdeskapande i Kommersiell utveckling



Värden och byggrätter

Kommersiell utveckling – Redovisade värden och marknadsvärden

Mdr kr	Redovisat värde 31 dec 2009	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 31 dec 2009	Övervärde	Uthyrningsbar yta, kkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning redovisat värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	3,0	3,0	4,0	1,0	262	91	249 ³⁾	8,3	6,2	405 ⁵⁾	5,3
Färdigställda projekt 2009	2,9	2,9	3,5	0,6	159	91	249 ⁴⁾	8,6	7,1	277 ⁵⁾	10,6
Pågående projekt	1,5	2,4	1,7 ²⁾	0,2	102	82	166 ⁴⁾	6,8	5,8	188 ⁶⁾	9,5
Totalt	7,4	8,3	9,3	1,9	523		664				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	2,7	2,7	3,0	0,3							
Totalt	10,1	11,0	12,3	2,2							

- 1) Exploateringsfastigheter avser mark samt byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 1 163 kkvm.
- 2) Upparbetat marknadsvärde. Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande. Beräknat marknadsvärde vid färdigställande 2 877 Mkr.
- 3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2009 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 2005-2009¹⁾

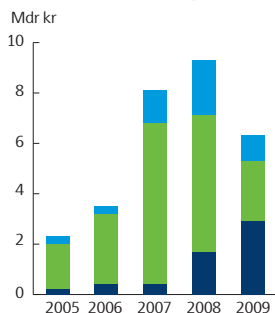
Mkr	2005	2006	2007	2008	2009
Redovisat värde	217	405	352	1 686	2 898
Övervärde	45	160	91	567	624
Marknadsvärde	262	565	443	2 253	3 522

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeariet.

Sålda fastigheter under 2009

Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	603	503	100
Göteborg	511	294	217
Öresund	1 078	922	156
Europa	1 293	967	326
Summa	3 485	2 686	799

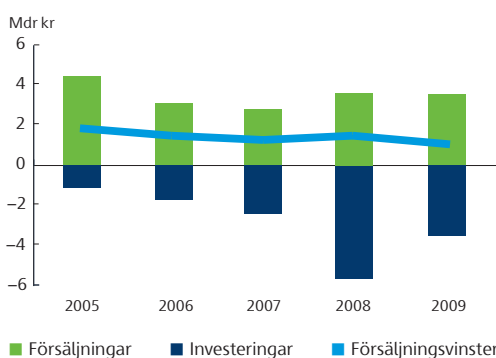
Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾



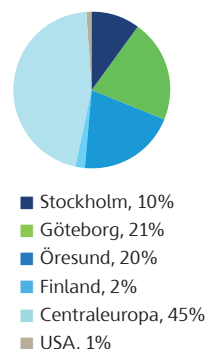
- Sålda projekt
- Pågående projekt
- Färdigställda projekt

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

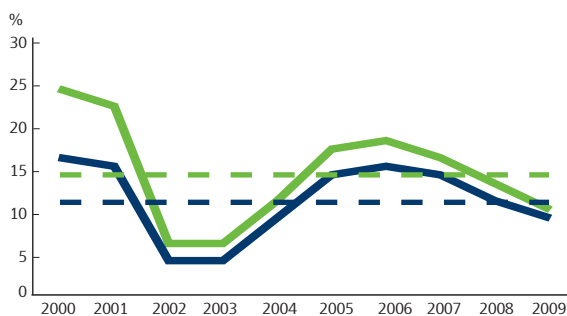
Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



Outnyttjade byggrätter, 1 163 kkvm



Justerad avkastning på sysselsatt kapital till marknadsvärde och redovisat värde 2000–2009¹⁾



- Avkastning på sysselsatt kapital, marknadsvärde
- Avkastning på sysselsatt kapital, redovisat värde
- - - Genomsnitt Avkastning på sysselsatt kapital, marknadsvärde
- - - Genomsnitt Avkastning på sysselsatt kapital, redovisat värde

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

Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter kkvm	
Stockholm Centralt	56
Stockholm Norr	64
Totalt Stockholm	120
Totalt Göteborg	247
Öresund, Malmö	56
Öresund, Köpenhamn	177
Totalt Öresund	233
Totalt Finland	19
Budapest, Ungern	64
Prag, Tjeckien	190
Ostrava, Tjeckien	10
Warsawa, Polen	87
Övriga orter Polen	177
Summa Europa	528
Washington, DC	16
Summa USA	16
Summa	1 163

Färdigställda fastigheter Norden och Europa

Färdigställda fastigheter 31 december 2009 på årsbasis

Mkr	Färdigställda fastigheter Dec, 31 2009			Tillkommande/omklassificerade 1 Jan, 2010			Färdigställda fastigheter 1 Jan, 2010		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 31 Dec, 2009 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2010 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2010 Mkr
Stockholm	5	156	1 880	2	51	1 232	7	207	3 112
Göteborg	5	46	505	3	32	336	8	78	841
Öresund	5	54	473	0	1	156	5	55	629
Finland	0	0	0	1	13	329	1	13	329
Europa	1	6	126	3	53	776	4	59	902
Summa	16	262	2 984	9	150	2 829	25	412	5 813

Uthyrbar yta, kvm

Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm					Hyresvärde 2010 Mkr	Varav outhyr 1 Jan, 2010 Mkr	Redovisat värde 1 Jan, 2010 Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Stockholm	7	2	128	34	43	207	392	42	3 112
Göteborg	8	10	22	45	1	78	99	2	841
Öresund	5	0	37	1	17	55	80	1	629
Finland	1	0	10	1	2	13	27	3	329
Europa	4	4	40	1	14	59	84	17	902
Summa	25	16	237	82	77	412	682	65	5 813

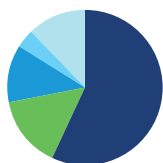
Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

Mdr kr	2005	2006	2007	2008	2009
Marknadsvärdebedömning	4,6	3,5	3,2	2,8	4,0
Redovisat värde	3,2	2,5	2,2	2,1	3,0
Övervärde	1,4	1,0	1,0	0,7	1,0

Färdigställda fastigheter 1 January, 2010, löptider kontrakterade hyror

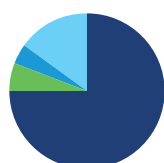
Hyresandel, %	Norden	Europa	Summa
2010	3	0	2
2011	9	0	8
2012	14	0	12
2013 och senare	68	96	72
Parking	6	4	6
Summa	100	100	100

Hyresvärde fördelat på område



- Stockholm, 57%
- Göteborg, 15%
- Öresund, 12%
- Finland, 4%
- Centraleuropa, 12%

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



- Kontor, 75%
- Parkering, 6%
- Butiker, 4%
- Övrigt, 15%

Färdigställda fastigheter, 31 december 2009 på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar yta	Hyresintäkter 2009	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgäst-anpassningar	Fastighets-skatt	Tomträttsavgäld	Fastighets-administra-tion	Drifts-överskott	Redovisat värde	Avkastning på redovisat värde, %	Hyresvärde 2010 ¹	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Stockholm	5	156	232	32	20	15	32	6	127	1 880	6,8	275	87
Göteborg	5	46	63	7	0	3	0	2	51	505	10,1	62	100
Öresund	5	54	84	11	2	4	1	2	64	473	13,5	58	98
Europa	1	6	10	3	0	0	0	0	7	126	5,6	10	90
Summa	16	262	389	53	22	22	33	10	249	2 984	8,3	405	91
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader									34				
Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis									215		7,2		
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2009									58				
Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning									273		9,1		

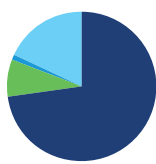
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2010	3
2011	5
2012	21
2013 och senare	63
Bostäder	0
Parkering	8
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 73%
■ Parkering, 8%
■ Butiker, 1%
■ Övrigt, 18%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2010

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Hyresvärde 2010 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Stockholm									
Solna									
Laboratoriet 1 (del av) Lundagatan 2	1930/2001		13 037	3 695		16 732	22,7		N
Stora Frösunda 3, Hagaporten III	2008	1 329	27 128	1 097	13 975	43 529	74,6		N
Stockholm									
Alptanäs 1 Haukdalsgatan 3	1980/2001		3 295	5 700		8 995	11,4	T	N
Blekholmen 1, Klara Strand Klarabergsviadukten 90	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	110,1	T	C
Gångaren 11 Lindhagensgatan 86	2009		27 902	1 833	3 500	33 235	81,7	T	C
Gångaren 20 (hus 17) Ulriksborgsgatan 15	2009		4 854	9 189	3 875	17 918	35,8		C
Sundbyberg									
Eken 6 Allén 5	1997/99		26 755	3 164	18 150	48 069	56,0		N
Summa		1 769	127 832	34 007	43 400	207 008	392,3		

1) Läget avser centralt innaför tullarna (C), norr om tullarna (T), eller söder om tullarna (S)

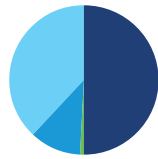
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2010	1
2011	17
2012	1
2013 och senare	80
Bostäder	0
Parkering	1
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 50%
■ Parkering, 1%
■ Butiker, 11%
■ Övrigt, 38%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2010

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta kvm				Summa	Hyresvärde 2010 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Västra Götaland									
Göteborg									
Backa 30:3	2009		3 150	16 900		20 050	23,1		Ö
Importgatan 27									
Backa 23:9	2009			1 871		1 871	2,4		Ö
Exportgatan 20 B									
Gullbergsvass 5:23	1880/1989		1 151	74		1 225	1,6		C
Kilsgatan 10									
Gullbergsvass 5:26	2001		7 827	131	1 125	9 083	18,7		C
Kv Tennet, Kilsgatan 4-8									
Högsbp 27:9	2008		0	9 608		9 608	9,9		Ö
August Barks gata 10									
Lundbyvassen 3:1	1951/2006		7 292	3 516		10 808	17,8		Ö
Lindholmsallén 9									
Ljungby									
Ljungby Berghem 1:27	2009	9 647				9 647	11,5		Ö
Ringvägen 3 A-D									
Malmö									
Burlöv Sunnanå 12:27	2008		2 050	13 180		15 230	14,3		Ö
Summa		9 647	21 470	45 280	1 125	77 522	99,3		

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

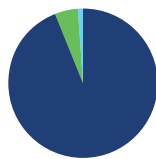
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Öresund
2010	6
2011	24
2012	16
2013 och senare	49
Bostäder	0
Parkering	5
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



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

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2010

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2010 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Öresund										
Sverige										
Malmö										
Scylla 2 Nordenskiöldsgatan 6-8	1978/2006		2 911	168		3 079	5,2		C	
Scylla 2 Nordenskiöldsgatan 8	2006		9 062	260	1 800	11 122	23,6		C	
Trollhättan 6 Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4	1959/-66/-98		4498		10175	14 673	9,6	T	C	
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999		10 156		4 728	14 884	19,5		C	
Lund										
Forskaren 3 Scheelevägen 24-26	2009		10 896	357		11 253	21,8		Ö	
Summa			37 523	785	16 703	55 011	79,7			

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

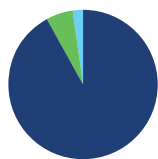
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Finland

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Europa
2010	0
2011	0
2012	0
2013 och senare	94
Bostäder	0
Parkering	6
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 92%
■ Parkering, 6%
■ Butiker, 0%
■ Övrigt, 2%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2010

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2010 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Finland										
Helsingfors										
Lintulahti	2009		10 352	404	2 125	12 881	27,3		C	
Lintulahdenkatu 110										
Summa			10 352	404	2 125	12 881	27,3			

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt

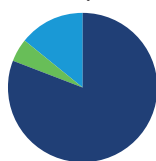
2) Läge avser centralt (C) eller övrigt (Ö) på orten. För Stockholms del gäller centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

Färdigställda fastigheter Europa

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Europa
2010	0
2011	0
2012	0
2013 och senare	95
Bostäder	0
Parkering	5
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 81%
■ Parkering, 5%
■ Butiker, 14%
■ Övrigt, 0%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2010

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Hyresvärde 2009 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Polen									
Wroclaw									
Grunwaldzki Center I, Plac Grundwaldzki	2009	1 400	9 800		5 500	16 700	23,3		C
Grunwaldzki Center II Plac Grundwaldzki	2009	1 000	15 200		4 300	20 500	33,9		C
Tjeckien									
Prague									
Vysehrad Viktoria, Na Vitezne Street	2008	500	4 500	200	1 200	6 400	10,5		C
Ostrava									
Nordica, Ceskobratská	2009	900	10 900	400	3 100	15 300	17,0		C
SUMMA EUROPA		3 800	40 400	600	14 100	58 900	84,7		

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt

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).

Färdigställda fastighetsprojekt 2009

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Kommersiell Utveckling Norden								
Stockholm								
Gångaren 11		27 903	1 833	3 500	33 236	81	68,7	C
Gångaren 20, hus 17		4 854	9 189	3 875	17 918	36	30,9	C
Göteborg								
Backa 30:3		3 150	16 900		20 050	23	19,2	Ö
Backa 23:9			1 871		1 871	2	2,3	Ö
Ljungby								
Berghem 1:127	9 647				9 647	12	10,0	Ö
Lund								
Forskaren 3		10 896	357		11 253	22	19,8	Ö
Helsingfors								
Lintulahti		10 352	404	2 125	12 881	27	24,3	C
Summa Kommersiell Utveckling Norden	9 647	57 155	30 554	9 500	106 856	203	175,2	
Kommersiell utveckling Europa								
Polen								
Wroclaw								
Grunwaldzki Center I	1 400	9 800		5 500	16 700	23,3	23,3	C
Grunwaldzki Center I	1 000	15 200		4 300	20 500	33,9	33,9	C
Tjeckien								
Ostrava								
Nordica	900	10 900	400	3 100	15 300	17,0	17,0	C
Summa Kommersiell Utveckling Europa	3 300	35 900	400	12 900	52 500	74,2	74,2	
Summa färdigställda projekt	12 947	93 055	30 954	22 400	159 356	277,2	249,4	

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

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

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Europa	Summa
Redovisat värde per 2009-12-31, mkr	2 122	776	2 898
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2009-12-31, %	96	77	91

Sålda projekt före färdigställande 2009

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm
Kommersiell Utveckling Norden	
Sundbyberg	
Sundbyberg, Magasinet 1	15 200
Malmö	
Scylla 3, City kajen	17 200
Vevaxeln 8	15 800
Summa Kommersiell Utveckling Norden	48 200
Summa sålda projekt före färdigställande	48 200

Pågående projekt – Norden

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Uthyrbar yta kvm				Summa Mkr	Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Kommersiell Utveckling Norden									
Sverige									
Stockholm									
Klassföreståndaren 1, Norra Bantorget	1003		13 228	163	1 175	14 566	47	35	C
Bylingen 1, Ringvägen	1002		14 156	69	1 680	15 905	34	32	C
Göteborg									
Gårda 18:25	1009		12 249	0	4 235	16 484	27	26	C
Malmö									
Nereus 1, Bassängkajen	1107		8 459	100	1 125	9 684	20	19	C
Långhuset 1, del av, Svågertorp	1104	4 958				4 958	6	6	Ö
Nybro									
Tallen 50	1012			18 500		18 500	9	9	Ö
Finland									
Helsingfors									
Ruskeasou Phase I	1112		9 100		3 750	12 850	28	24	C
Denmark									
Copenhagen									
Scarnport Nordhuset	1006		5 000			5 000	10	9	Ö
Söborg DK									
Tobaksvej	1004		3 651			3 651	7	6	Ö
Summa Kommersiell Utveckling Norden		4 958	65 843	18 832	11 965	101 598	187,8	165,7	

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 – Europa

Inga pågående projekt.

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Europa	Summa
Beräknat bokfört värde vid färdigställande	2 430	0	2 430
Bokfört värde per 2009-12-31, mkr	1 500	0	1 500
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2009-12-31, %	82	0	82