

SKANSKA

Kommersiell Utveckling 2008



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, Europa	9
Färdigställda fastighetsprojekt 2008	10
Pågående projekt, Norden	11
Pågående projekt, Europa	12

I "Kommersiell utveckling 2008" 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 2008.

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



Det internationella konsultföretaget ÅFs nya huvudkontor i Solna. Byggnaden är så energieffektiv att den är en av Sveriges första som uppnått EUs GreenBuilding-klassificering.

Koncernens organisation och rapporteringsstruktur

Koncernledning (Senior Executive Team)

Skanska Financial Services

Koncernstab

Byggverksamhet

Skanska Sverige

Skanska Norge

Skanska Finland

Skanska Polen

Skanska Czech Republic

Skanska UK

Skanska USA Building

Skanska USA Civil

Skanska Latin America

Bostadsutveckling

Skanska Bostadsutveckling Norden

Kommersiell Utveckling

Skanska Kommersiell Utveckling Norden

Skanska Kommersiell Utveckling Europa

Infrastrukturutveckling

Skanska Infrastrukturutveckling

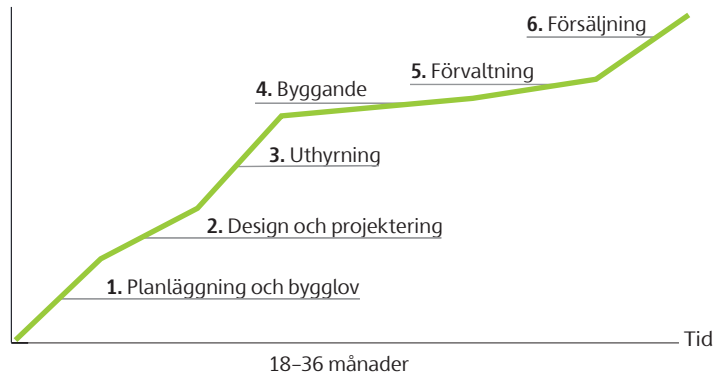
Utvecklingen av kommersiella projekt är en kontinuerlig process i flera klart definierade faser – planläggning och bygglov, design och projektering, uthyrning, byggande, förvaltning och försäljning. Den genomsnittliga utvecklingscykeln är 18–36 månader.

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 kontrakteras 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

Värde



Värden och byggrätter

Kommersiell Utveckling – redovisade värden och marknadsvärden

Mdr kr	Redovisat värde 31 dec, 2008	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 31 dec, 2008	Övervärde	Uthyrbar yta kkv	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning redovisat värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid
Färdigställda fastigheter	2,1	2,1	2,9	0,7	227	94	136 ³	6,4	4,8	322 ⁵	5,0
Färdigställda projekt 2008	1,7	1,7	2,3	0,6	111	88	137 ⁴	8,1	6,1	159 ⁵	10,1
Pågående projekt	3,3	5,4	3,8 ²	0,5	256	78	418 ⁴	7,7	6,5	464 ⁶	11,2
TOTAL	7,1	9,2	9,0	1,8	594		691				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	2,5	2,5	2,7	0,2							
TOTAL	9,6	11,7	11,6	2,0							

- 1) Exploateringsfastigheter avser mark och byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 1 060 kkv.
- 2) Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande. Beräknat värde vid färdigställande 6 434 Mkr.
- 3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2008 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 2003-2008¹⁾

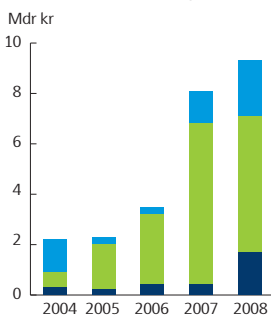
Mkr	2004	2005	2006	2007	2008
Redovisat värde	250	220	405	352	1 686
Övervärde	70	40	160	91	567
Marknadsvärde	320	260	565	443	2 253

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandearbetet.

Sålda fastigheter under 2008

Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	496	326	170
Göteborg	960	645	315
Öresund	1 024	763	261
Europa	1 057	620	437
Summa	3 537	2 354	1 183

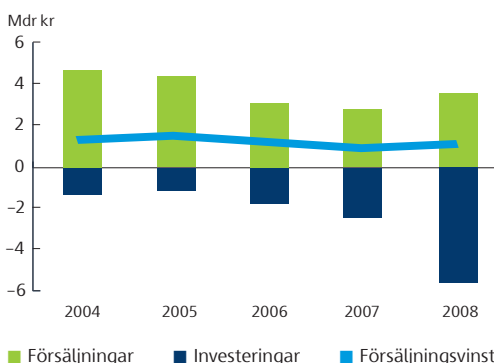
Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾



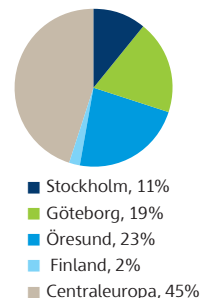
- Sålda projekt
- Pågående projekt
- Färdigställda projekt

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

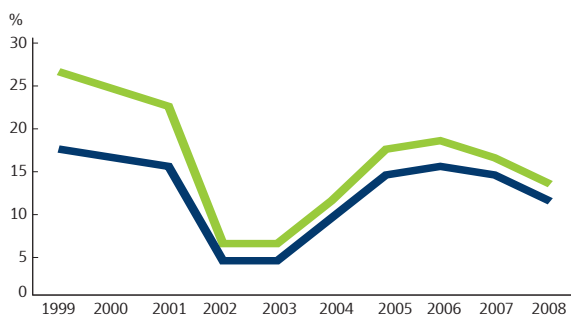
Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



Outnyttjade byggrätter, 1 060 kkv



Justerad avkastning på sysselsatt kapital till marknadsvärde och redovisat värde 1999-2008¹⁾



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

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

Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter kkv	
Stockholm Centralt	55
Stockholm Norr	65
Totalt Stockholm	120
Totalt Göteborg	206
Öresund, Malmö	63
Öresund, Köpenhamn	176
Totalt Öresund	239
Totalt Finland	19
Budapest, Ungern	73
Prag, Tjeckien	178
Ostrava, Tjeckien	13
Warsawa, Polen	88
Övriga orter Polen	124
Summa Europa	476
Summa	1 060

Färdigställda fastigheter Norden och Europa

Färdigställda fastigheter 31 december 2008 på årsbasis

Mkr	Färdigställda fastigheter Dec, 31 2008			Tillkommande/omklassificerade 1 Jan, 2009			Färdigställda fastigheter 1 Jan, 2009		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 31 Dec, 2008 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2009 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2009 Mkr
Stockholm	5	116	1 244	1	43	701	5	159	1 945
Göteborg	9	57	416	2	24	231	9	81	647
Öresund	5	54	466	0	0	0	5	54	466
Europa	3	0	0	4	44	754	4	44	754
Summa	22	227	2 126	7	111	1 686	23	338	3 812

Uthyrbar yta, kvm

Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm				Summa	Hyresvärde 2009 Mkr	Varav outhyr 1 Jan, 2009 Mkr	Redovisat värde 1 Jan, 2009 Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Stockholm	4	2	96	25	36	159	264	41	1 945
Göteborg	7	0	21	35	25	81	73	2	647
Öresund	5	0	37	0	17	54	75	1	466
Europa	0	1	29	2	12	44	69	5	754
Summa	16	3	183	62	90	338	481	49	3 812

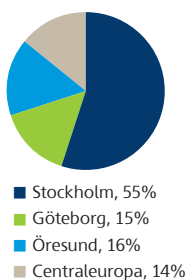
Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

Mdr kr	2004	2005	2006	2007	2008
Marknadsvärdebedömning	6,6	4,6	3,5	3,2	2,8
Redovisat värde	4,4	3,2	2,5	2,2	2,1
Övervärde	2,2	1,4	1,0	1,0	0,7

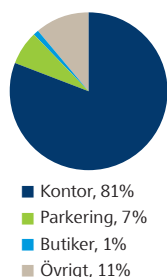
Färdigställda fastigheter 1 January, 2008, löptider kontrakterade hyror

Hyresandel, %	Sweden	Europa	
2009	1	0	1
2010	6	0	5
2011	16	3	14
2012 and later	70	90	73
Parking	7	7	7
Summa	100	100	100

Hyresvärde fördelat på område



Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Färdigställda fastigheter, 31 december 2008 på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar yta	Hyresintäkter 2008	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgäst-anpassningar	Tomträttsavgäld	Tomträttsavgäld	Fastighetsadministration	Driftsöverskott	Redovisat värde, %	Avkastning på redovisat värde, %	Hyresvärde 2009 ¹	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholm	4	116	154	24	43	10	32	4	41	1 244	3,3	196	91
Göteborg	7	57	57	9	5	3	0	2	38	416	9,1	51	95
Öresund	5	54	73	12	0	1	1	2	57	466	12,2	75	99
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	16	227	284	45	48	14	33	8	136	2 126	6,4	322	94
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader										35			
Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis										101	4,8		
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2008										14			
Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning										115	5,4		

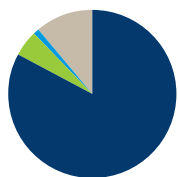
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2009	3
2010	2
2011	2
2012 och senare	90
Bostäder	0
Parkering	3
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 83%
 ■ Parkering, 5%
 ■ Butiker, 1%
 ■ Övrigt, 11%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2009

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2009 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Stockholm County										
Solna										
Laboratoriet 1 (part of)	2001		13 037	7 640	0	20 677	23,5		N	
Lundagatan 2										
Stora Frösunda 3									N	
Hagaporten III	2008	1 329	27 128	680	13 975	43 112	67,7			
Stockholm										
Alptanäs 1	1980/2001		2 944	6 051	0	8 995	11,5	T	N	
Haukdalsgatan 3										
Blekholmen 1	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	107,6	T	C	
Klara Strand										
Klarabergsviadukten 90										
Sundbyberg										
Eken 6	1997/99		27 951	1 587	18 150	47 688	53,6		N	
Allén 5										
Summa Stockholm		1 769	95 921	25 287	36 025	159 002	263,9			

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

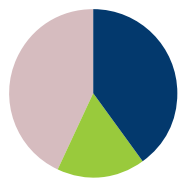
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2009	1
2010	2
2011	19
2012 och senare	63
Bostäder	15
Parkering	0
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 40%
■ Parkering, 17%
■ Butiker, 0%
■ Övrigt, 43%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2009

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2009 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Västra Götaland County										
Göteborg										
Gårda 13:7	2003				14 925	14 925	5,5		O	
P-hus Kv Ceres										
Gullbergsvass 5:23	1880/1989	290	896	74		1 260	1,5		C	
Kilsgatan 10										
Gullbergsvass 5:26	2001		7 948	10	1 125	9 083	16,0		C	
Kv Tennet Kilsgatan 4-8										
Gullbergsvass 703:53	1991				9 000	9 000	6,0		C	
P-huset Silvret Lilla Bommen										
Högsbo 27:8										
August Barks gata 8	1970/2007		1 028	1 430		2 458	2,7		O	
Högsbo 27:9	2008			9 608		9 608	8,8		O	
August Barks gata 10										
Lundbyvassen 3:1	1951/2006		7 292	3 516		10 808	15,2		O	
Lindholmsallén 9										
Malmö										
Burlöv Sunnanå 12:27	2008		1 810	12 715		14 525	13,2		O	
Utlängan 1	1972/2007		2 010	7 310		9 320	4,4		O	
Tärnögratan 6										
Summa		290	20 984	34 663	25 050	80 987	73,3			

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

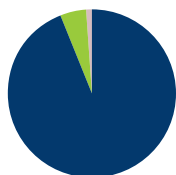
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Öresund
2009	2
2010	10
2011	50
2012 och senare	33
Bostäder	0
Parkering	5
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



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

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2009

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2009 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
ÖRESUND										
Sweden										
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 Ankargripsg 4	1959/-66/-98		4 498	0	10 175	14 673	9,0	T	C	
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999		10 156		4 728	14 884	19,4	C		
Summa Öresund			36 738	428	16 703	53 869	74,5			

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

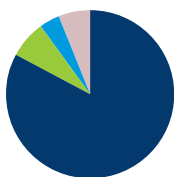
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Europa

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Europa
2009	0
2010	0
2011	3
2012 och senare	90
Bostäder	0
Parkering	7
Summa	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



■ Kontor, 83%
■ Parkering, 7%
■ Butiker, 4%
■ Övrigt, 6%

Fastighetsförteckning, 1 januari, 2009

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Uthyrbar yta kvm					Summa	Hyresvärde 2009 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Polen										
Warszawa										
Marynarska Point I Postepu 15 B	2008	300	11 700	1 300	4 300	17 600	26,7		C	
Marynarska Point II Postepu 15 C	2008	500	12 400	1 000	6 400	20 300	31,5		C	
Czech Republic										
Prague										
Vysehrad Viktoria Na Vitezne Street	2008	500	4 500	200	1 200	6 400	11,1		O	
Summa Europa		1 300	28 600	2 500	11 900	44 300	69,3			

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 fastighetsprojekt 2008

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm				Summa Mkr	Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Kommersiell Utveckling Norden								
Stockholm								
Stora Frösunda 3 Hagaporten 3 Solna	1 329	27 128	680	13 975	43 112	67,7	54,3	N
Göteborg								
Högsbo 27:9			9 608		9 608	8,8	8,3	O
Malmö								
Sunnanå 12:27 Burlöv			1 810	12 715	14 525	13,2	12,5	O
Summa Kommersiell Utveckling Norden	1 329	27 128	12 098	26 690	67 245	89,7	75,1	
Kommersiell Utveckling Europa								
Polen								
Warszawa								
Marynarska Point I Postepu 15 B	300	11 700	1 300	4 300	17 600	26,7	24,1	C
Marynarska Point II Postepu 15 C	500	12 400	1 000	6 400	20 300	31,5	28,2	C
Tjeckien								
Prag								
Vysehrad Viktoria Na Vitezne Street	500	4 500	200	1 200	6 400	11,1	9,6	O
Summa Kommersiell Utveckling Europa	1 300	28 600	2 500	11 900	44 300	69,3	61,9	
Summa färdigställda fastighetsprojekt	2 629	55 728	14 598	38 590	111 545	159,0	137,0	

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Summa
Redosvisat värde per 2008-12-31, mkr	932	754	1 686
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2008-12-31, %	84	93	88

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

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

Sålda projekt före färdigställande 2008

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm
Kommersiell Utveckling Norden	
Sunnanå 12:40 St Bernstorp I Burlöv, Malmö	10 800
Sunnanå 12:41 St Bernstorp II Burlöv, Malmö	7 700
Sunnanå 12:38 St Bernstorp III Burlöv, Malmö	9 500
Sunnanå 12:39 St Bernstorp IV Burlöv, Malmö	9 300
GEO Sördalsparken, Århus	2 300
Tower Havneholmen, Köpenhamn	24 600
Summa Kommersiell Utveckling Norden	64 200
Kommersiell Utveckling Europa	
Atrium City, Warszawa	26 500
Summa sålda projekt före färdigställande	90 700

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									
Stockholm									
Klassföreståndaren 1 Norra Bantorget	0901		13 228	163	1 175	14 566	44,7	32,2	C
Magasinet 1 Sturegatan 1 Sundbyberg	0905	758	11 573	0	2 843	15 174	24,4	23,2	N
Gångaren 16 Building 17	0903	636	13 182	190	3 875	17 883	32,9	30,5	C
Gångaren 11 Lindhagensterassen	0912		27 914	1 833	2 378	32 125	80,8	67,6	C
Bylingen Ringvägen	0909		13 477	708	1 680	15 865	35,2	33	S
Göteborg									
Backa 23:9	0910		374	1360		1 734	2,5	2,4	O
Backa 30:3	0901		2800	17119		19 919	20,2	19,2	O
Gårda 18:25	1010		12960		3240	16 200	26,5	24,6	O
Ljungby									
Ljungby Berghem 1:20	0911		9 575			9 575	9,6	9,0	O
Lund									
Forskaren 3	0910		11 262			11 262	22,0	20,4	C
Malmö									
Scylla 3:1 etapp 1	0902	896	7 328	100	2 337	10 661	20,1	18,9	C
Scylla 3:2 etapp 2	0904		5 555	0	913	6 468	12,7	12	C
Vevaxeln 8	1005		9 927	5 889		15 816	26,5	24,1	O
Helsinki									
Lintolahti	0906		10 725		1 800	12 525	26,5	22	C
Köpenhamn									
Tobaksvejen Söborg	1001		3 651			3 651	6,2	6,1	C
Summa Kommersiell Utveckling Norden		2 290	153 531	27 362	20 241	203 424	390,8	345,2	

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

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 Europa									
Polen									
Wroclaw									
Grunwaldski Center etapp 1	0903	1 000	9 300	700	5 000	16 000	21,7	21,7	C
Grunwaldski Center etapp 2	0903	1 000	14 400	900	5 000	21 300	34,6	34,6	C
Tjeckien									
Ostrava									
Norden Center	0903	200	10 600	1 500	3 100	15 400	16,6	16,6	C
Summa Kommersiell Utveckling Europa		2 200	34 300	3 100	13 100	52 700	72,9	72,9	

Kommersiell Utveckling Norden	1 329	27 128	12 098	26 690	67 245	89,7	75,1
Kommersiell Utveckling Europa	2 200	34 300	3 100	13 100	52 700	72,9	72,9
Summa pågående projekt	4 490	187 831	30 462	33 341	256 124	463,7	418,1

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Europa	Summa
Beräknat bokfört värde vid färdigställande	4 566	861	5 427
Bokfört värde per 2008-12-31, mkr	2 647	672	3 319
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2008-12-31, %	83	50	78