

Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling 2010



Innehåll

Koncernens 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 2010	10
Sålda projekt före färdigställande 2010.....	10
Pågående projekt.....	11

I "Skanska Kommersiell fastighetsutveckling 2010" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj.

Skanska Kommersiell fastighetsutveckling initierar, utvecklar, hyr ut och säljer kommersiella fastighetsprojekt med fokusering på kontor, handelscentra samt logistikfastigheter. Verksamheten bedrivs på de marknader där Skanska har byggande affärsenheter i Norden, Centraleuropa och USA samt Danmark och Ungern.

För mer information se Skanska Årsredovising 2010.

"Skanska Kommersiell fastighetsutveckling 2010" uppdateras kvartalsvis på koncernens webbplats www.skanska.com/sv/Finansiellt/ och kan beställas från Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post investor.relations@skanska.se



Hovrätten i Malmö. Färdigställt 2008.

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
Skanska Bostadsutveckling Polen
Skanska Bostadsutveckling UK

Kommersiell fastighetsutveckling

Skanska Kommersiell Utveckling Norden
Skanska Kommersiell Utveckling Europa
Skanska Kommersiell Utveckling USA

Infrastrukturutveckling

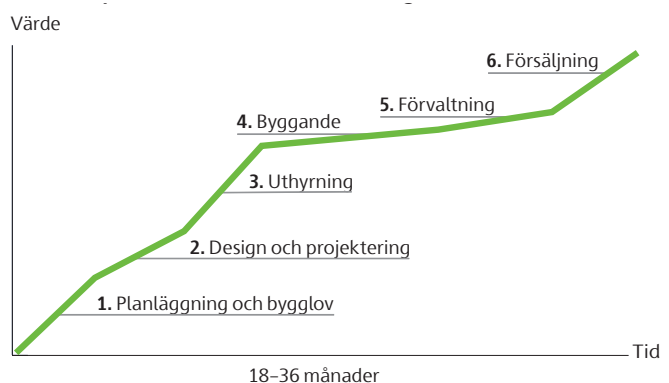
Skanska Infrastrukturutveckling

Utvecklingen av kommersiella fastighetsprojekt 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 fastighetsutveckling



Värden och byggrätter

Kommersiell fastighetsutveckling – Redovisade värden och marknadsvärden

Mkr	Redovisat värde 31 dec 2010	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 31 dec 2010	Övervärde	Uthyrningsbar yta, kkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning redovisat värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	4 843	4 843	6 388	1 545	356	89	324 ³	6,7	5,1	610 ⁵	6,6
Färdigställda projekt 2010	163	163	207	44	24	100	15 ⁴	9,2	7,2	15 ⁵	15,0
Pågående projekt	1 999	5 640	2 213 ²	214	274	32	464 ⁴	8,2	6,6	487 ⁶	9,5
Totalt	7 005	10 646	8 808	1 803	654		803				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	2 995	2 995	3 490	495							
Totalt	10 000	13 641	12 298	2 298							

1) Exploateringsfastigheter avser mark samt byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 1 460 kkvm.

2) Upparbetat marknadsvärde. Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande. Beräknat marknadsvärde vid färdigställande 7 046 Mkr.

3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2010 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 2006-2010¹⁾

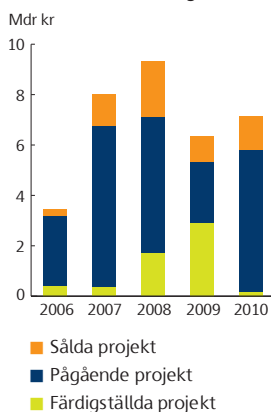
Mkr	2006	2007	2008	2009	2010
Redovisat värde	405	352	1 686	2 898	163
Övervärde	160	91	567	624	44
Marknadsvärde	565	443	2 253	3 522	207

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

Sålda fastigheter under 2010

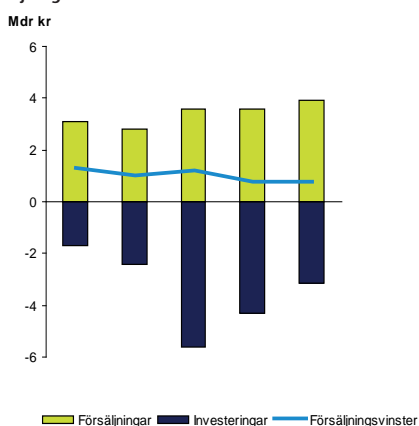
Mkr	Försäljningspris	Redovisat värde	Försäljningsvinst
Stockholm	1 699	1 406	293
Göteborg	217	163	54
Öresund	417	288	129
Övrigt, Sverige	331	235	96
Helsingfors, Finland	367	325	42
Europa	911	734	177
Total	3 942	3 151	791

Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾

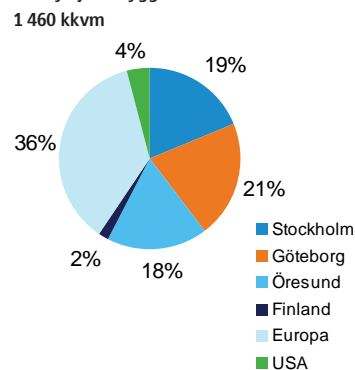


1) Avser redovisat värde i färdigställda projekt och bedömt redovisat värde vid färdigställande i pågående fastighet projekt.

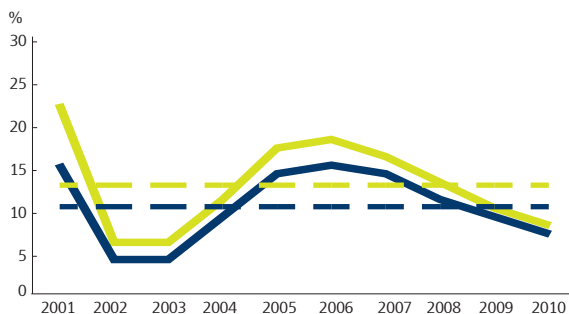
Fastigheter - Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



Outnyttjade byggrätter 1 460 kkvm



Justerad avkastning på sysselsatt kapital till marknadsvärde och redovisat värde 2001-2010¹⁾



— 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) Inklusivt driftnetto, upparbetad e orealiserade utvecklingsvinster och förändringar i marknadsvärde.

Råmärck och exploateringsfastigheter

Byggrätter kkvm	
Stockholm Centralt	22
Stockholm Norr	93
Stockholm Södra	160
Totalt Stockholm	275
Totalt Göteborg	301
Malmö	89
Köpenhamn, Danmark	170
Totalt Öresund	259
Totalt Helsingfors, Finland	31
Oslo, Norge	6
Budapest, Ungern	64
Prag, Tjeckien	190
Ostrava, Tjeckien	10
Warsaw, Polen	87
Övriga städer, Polen	177
Totalt Europa	528
Boston and Houston, USA	60
Totalt	1 460

Färdigställda fastigheter Norden och Europa

Färdigställda fastigheter 31 december 2010 på årsbasis

	Färdigställda fastigheter 31 dec 2010			Tillkommande/omklassificerade 1 jan 2011			Färdigställda fastigheter 1 jan 2011		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 31 Dec, 2010 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2011 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta Kkvkm	Redovisat värde 1 Jan, 2011 Mkr
Stockholm	8	216	3 370	0	0	0	8	216	3 370
Göteborg	7	68	770	1	20	83	8	88	853
Öresund	3	40	367	1	4	80	4	44	447
Europa	2	32	336	0	0	0	2	32	336
Totalt	20	356	4 843	2	24	163	22	380	5 006

Uthyrbar yta, kvm

	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar yta, kvm				Summa	Hyresvärde 2011, Mkr	Varav outhyr 1 jan 2011, Mkr	Redovisat värde 1 jan 2011, Mkr
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Stockholm	8	2	135	35	44	216	418	42	3 170
Göteborg	8	10	21	56	1	88	99	12	853
Öresund	4	0	28	1	15	44	59	4	447
Europa	2	4	20	1	7	32	34	23	336
Totalt	22	16	204	93	67	380	610	81	5 006

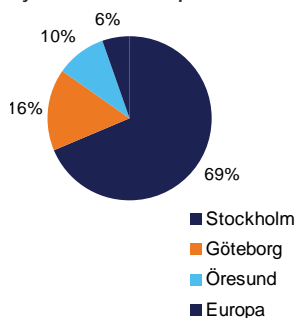
Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

Mdr kr	2006	2007	2008	2009	2010
Marknadsvärdebedömning	3,5	3,2	2,8	4,0	6,4
Redovisat värde	2,5	2,2	2,1	3,0	4,8
Övervärde	1,0	1,0	0,7	1,0	1,6

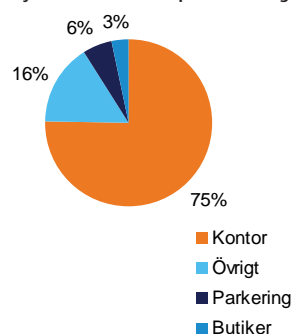
Färdigställda fastigheter 1 Januari, 2011, löptider kontrakterade hyror

Hyresandel, %	Norden	Europa	Totalt
2011	3	0	2
2012	13	0	8
2013	7	0	12
2014 och senare	74	91	72
Parkering	3	9	6
Totalt	100	100	100

Hyresvärde fördelat på område



Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Färdigställda fastigheter, 31 december 2010, på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar yta, kvkm	Hyresintäkter 2010	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgäst-anpassningar	Fastighets-skatt	Tomträtts-avgäld	Fastighets-administra-tion	Drifts-överskott	Redovisat värde	Avkastning på redovisat värde, %	Hyresvärde 2011 ¹	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Stockholm	8	216	358	43	14	34	38	10	219	3 370	6,5	418	90
Göteborg	7	68	85	10	0	3	0	7	65	770	8,4	89	87
Öresund	3	40	61	7	1	4	0	13	36	367	9,8	53	92
Europe	3	32	8	4	0	0	0	0	4	336	1,2	34	33
Total	21	356	512	64	15	41	38	30	324	4 843	6,7	594	87

Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader

12

Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis

312

Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2010

68

Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning

380

7,8

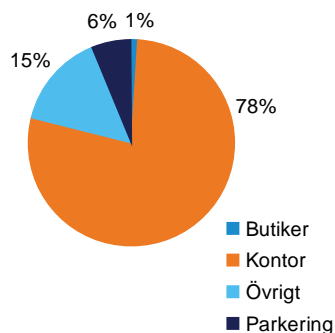
1) Summan av kontrakterade hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter, Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Stockholm
2011	3
2012	16
2013	5
2014 och senare	73
Bostäder	0
Parkering	3
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Fastighetsförteckning, 1 Januari 2011

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar yta kvm				Summa	Hyresvärde 2011 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Stockholm									
Sollentuna									
Tabellen 3									
Tingsvägen 3	2009		8 000		1 000	9 000	16,0		N
Solna									
Laboratoriet 1 (del av)	1930/2001		12 384	4 310	0	16 694	23,4		N
Lundagatan 2									
Stora Frösunda 3,									N
Hagaporten III	2008	1 329	27 128	1 097	13 975	43 529	77,4		
Stockholm									
Alptanäs 1	1980/2001		3 295	5 700	0	8 995	10,4	T	N
Haukdalsgatan 3									
Blekhölm 1,	1994	440	24 861	9 329	3 900	38 530	116,5	T	C
Klara Strand									
Klarabergsviadukten 90									
Gångaren 11	2009		27 902	1 833	3 500	33 235	80,5		C
Lindhagensgatan 86									
Gångaren 20 (hus 17)	2009		4 854	9 189	3 875	17 918	38,6		C
Ulriksborgsgatan 15									
Sundbyberg									
Eken 6	1997/99		26 755	3 164	18 150	48 069	55,0		N
Allén 5									
Totalt Stockholm		1 769	135 179	34 622	44 400	215 970	418		

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

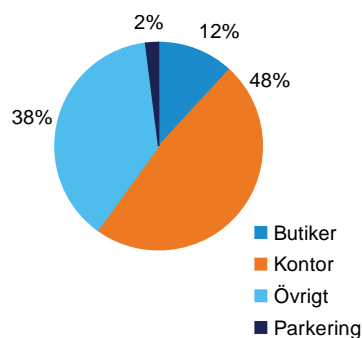
2) Läget avser central innanför tullarna C, norr om tullarna (N), eller söder om tullarna (S).

Färdigställda fastigheter, Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Göteborg
2011	2
2012	2
2013	1
2014 och senare	94
Bostäder	0
Parkering	1
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Fastighetsförteckning, 1 Januari 2011

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta kvm				Summa	Hyresvärde 2011 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Västra Götaland									
Göteborg									
Backa 30:3 Importgatan 27	2009		3 150	16 900		20 050	22,4		Ö
Backa 23:9 Exportgatan 20 B	2009			1 871		1 871	2,5		Ö
Gullbergsvass 5:23 Kilsgatan 10	1880/1989		1 151	74		1 225	1,9		C
Gullbergsvass 5:26 Kv Tennet, Kilsgatan 4-8	2001		7 827	131	1 125	9 083	18,3		C
Lundbyvassen 3:1 Lindholmsallén 9	1951/2006		7 292	3 516		10 808	18,1		Ö
Nybro									
Tallen 58									
Dunderbergsgatan 10	2010			20 416		20 416	9,8		Ö
Ljungby									
Ljungby Berghem 1:27 Ringvägen 3 A-D	2009	9 646				9 647	11,6		Ö
Malmö									
Burlöv Sunnanå 12:27	2008		2 050	13 180		15 230	14,5		Ö
Totalt Göteborg		9 646	21 470	56 088	1 125	88 330	99,1		

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

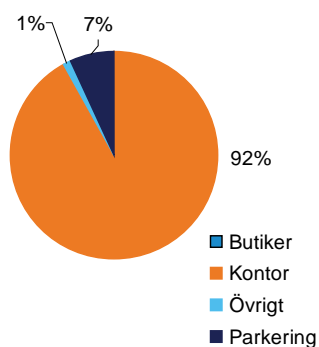
2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastigheter, Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Öresund
2011	0
2012	6
2013	25
2014 och senare	62
Bostäder	0
Parkering	7
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Fastighetsförteckning, 1 Januari 2011

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta kvm				Summa	Hyresvärde 2011 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
ÖRESUND									
Sweden									
Malmö									
Trollhättan 6	1959/-66/-98		4 177	0	10 175	14 352	9,7	T	C
Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4									
Österport 7	1971/1999		9 475	681	4 728	14 884	19,4		C
Drottningtorget 14									
Lund									
Forskaren 3	2009		10 896	357		11 253	24,4		Ö
Scheelevägen 24-26									
Danmark									
Söborg Gladsaxe									
Tobaksvej 12-14	2010		3 659			3 659	5,6		Ö
Totalt Öresund			28 207	1 038	14 903	44 148	59,1		

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

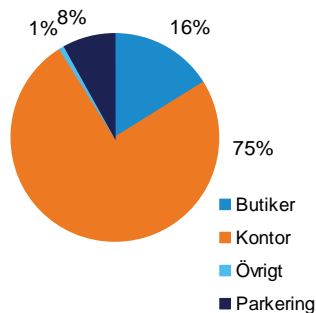
2) Läget avser centralt (C) eller övrigt läge (Ö) på orten.

Färdigställda fastigheter, Europa

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel, %	Europa
2011	0
2012	0
2013	0
2014 och senare	95
Bostäder	0
Parkering	5
Totalt	100

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Fastighetsförteckning, 1 Januari 2011

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar yta kvm				Summa	Hyresvärde 2011 Mkr ¹	Tomträtt	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
Tjeckien									
Prag									
Vysocanska Brana	2009	2 400	10 200	300	4 000	16 900	19,6		Ö
Ostrava									
Nordica, Ceskobratská	2009	1 700	9 800	400	3 100	15 000	14,7		C
Totalt Europa		4 100	20 000	700	7 100	31 900	34,3		

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

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

Färdigställda fastighetsprojekt 2010

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta kvm					Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa			
Kommersiell Utveckling Norden								
Nybro								
Tallen 58			20 416		20 416	9,8	9,3	Ö
Söborg, Galdsaxe, Danmark								
Tobaksvej 12-14		3 659			3 659	5,6	5,5	Ö
Totalt	0	3 659	20 416	0	24 075	15,4	14,8	
Kommersiell Utveckling Europa								
-								
Totalt	0	0	0	0	0	0	0	
Totalt, färdigställda fastighetsprojekt	0	3 659	20 416	0	24 075	15,4	14,8	

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	Totalt
Redovisat värde per 31 december 2010, Mkr	163	0	163
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2010, %	100	0	100

Sålda projekt före färdigställande 2010

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta, kvm
Kommersiell Fastighetsutveckling Norden	
Klassföreståndaren 1, Norra Bantorget, Stockholm	14 600
Bylinge 1, Stockholm	15 900
Boklunden, Burlöv	5 000
Totalt, sålda projekt före färdigställande	35 500

Pågående projekt

Ansvarsområde, fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt år/månad	Uthyrbar yta kvm					Summa	Beräknat hyresvärde Mkr	Beräknat driftnetto fullt uthyrt Mkr	Läge ²
		Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering					
Kommersiell Utveckling Norden										
Sverige										
Stockholm										
Gångaren 16, Lindhagensgatan	1112	148	11 008	546	2 000	13 702	26	25	C	
Lustgården 14, Lindhagensgatan, fas 1	1312		33 724	1 249	16 166	51 189	89	84	C	
Uppsala										
Uppsala Entré	1210	2 324	10 057			12 381	27	23	C	
Göteborg										
Project Gärd, fas 1+2	1103		16 967		4 235	21 202	38	35	Ö	
Långhuset 1, Svågertorp Malmö	1104	4 958				4 958	6	6	Ö	
Malmö										
Bassängkajen, Universitetsholmen, fas 1	1107		8 459	100	1 125	9 684	20	19	C	
Bassängkajen, Universitetsholmen, fas 2	1112		7 559	272	1 125	8 956	18	17	Ö	
Polisen 1, Rosengård	1206		2 474	1 081		3 555	10	9	Ö	
Finland										
Helsinki										
Ruskeasuo, Mannerheimintie, fas 1	1203		8 186	952	3 750	12 888	25	22	C	
Ruskeasuo, Mannerheimintie, fas 2	1209		6 592	934	3 025	10 551	21	18	C	
Danmark										
Copenhagen										
Nordhuset, Scanport Kastrup	1108		5 000			5 000	9	8	Ö	
Totalt Norden		7 430	110 076	5 134	31 426	154 066	288	265		
Kommersiell Utveckling Europa										
Polen										
Green Tower, Wroclaw	1203	500	11 400	400	4 600	16 900	21	21	Ö	
Green Corner, Warsaw	1206	1 100	15 300	400	5 800	22 600	31	31	Ö	
Tjeckien										
City Green Court, Prague	1206	800	13 600	500	4 200	19 100	31	31	C	
Ungern										
Green House, Budapest	1210	500	17 300	900	7 000	25 700	29	29	C	
Totalt Europa		2 900	57 600	2 200	21 600	84 300	112	112		
Kommersiell Utveckling USA										
Washington DC										
733 10th Street	1109	355	14 858	181	2 900	18 294	51	51	C	
1776 Wilson Boulevard, Arlington	1112	2 246	9 591	5 450	588	17 875	36	36	Ö	
Totalt USA		2 601	24 449	5 631	3 488	36 169	87	87		
Totalt, pågående projekt		12 931	192 125	12 965	53 026	274 535	487	464		

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).

	Skanska Kommersiell Utveckling Norden	Skanska Kommersiell Utveckling Europa	Skanska Kommersiell Utveckling USA	Totalt
Beräknat redovisat värde vid färdigställande, Mkr	3 514	1 126	1 000	5 640
Redovisat värde per 31 december 2010, Mkr	1 422	222	355	1 999
Ekonomisk uthyrningsgrad per 31 december 2010, %	45	0	15	0