



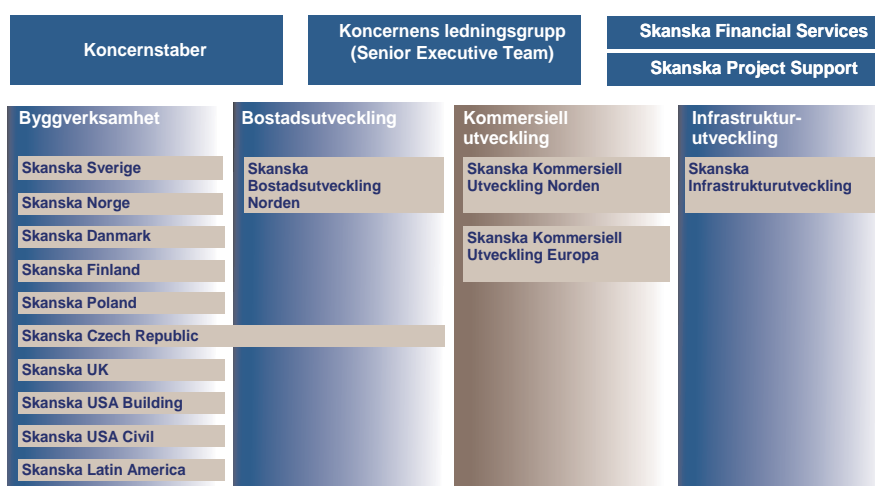
KOMMERSIELL UTVECKLING 2005

SKANSKA

Innehåll

Introduktion och översikt	3
Marknadsöversikt 2005	6
Affärsenheter och verksamhetsbeskrivning	8
Färdigställda fastigheter Norden och Europa	9
Färdigställda fastigheter Stockholm.....	10
Färdigställda fastigheter Göteborg	11
Färdigställda fastigheter Öresund	12
Färdigställda fastigheter Europa	13
Färdigställda fastighetsprojekt 2005.....	14
Pågående fastighetsprojekt.....	15

Organisation och rapporteringsstruktur



Omslag:
Skanska har utvecklat och byggt den danska möbelkedjan ILVA:s första butik på svensk mark. Skanska ansvarade också för markköp och kontakterna med Malmö stad.

Introduktion och översikt

I "Kommersiella lokaler 2005" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj. Denna verksamhet bedrivs på ett antal marknader i Skandinavien och Centraleuropa i affärsenheterna Kommersiell Utveckling Norden och Skanska Kommersiell Utveckling Europa. Information om Skanska Kommersiell Utveckling uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida eller kan beställas från Skanskas IR-avdelning, Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post investor.relations@skanska.se.

Kommersiell Utveckling

Mkr	2005	2004
Intäkter	5 075	5 584
Rörelseresultat	1 740	1 617
varav resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	1 551	1 422
varav driftnetto färdigställda fastigheter ²⁾	350	504
varav nedskrivningar/reverseringar av nedskrivning	0	-98
Investeringar	-1 138	-1 336
Desinvesteringar	4 430	4 715
Operativt kassaflöde	3 593	3 345
Sysselsatt kapital	6 035	7 718
Avkastning på sysselsatt kapital, %	25,1	17,7
Avkastning på sysselsatt kapital, % ³⁾	16,7	11,0
Personal	125	129
	75	72

1) Resultat redovisas under eliminerings tillkommer med
2) Efter försäljnings- och administrationskostnader
3) Beräknad enligt definition av finansiella mål

Kommersiell Utveckling

Kommersiell utveckling är en av Skanskas investeringsverksamheter. Verksamheten skapar värde såväl genom att utveckla nya projekt som genom förädling och utveckling av en fastighetsportfölj. Verksamheten genererar även bygg-uppdrag för koncernens byggenheter.

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

Utvalda marknader

Skanska bedriver projektutveckling av kommersiella lokaler på sju marknader i Skandinavien och Centraleuropa – Stockholm, Göteborg, Öresund (Malmö och Köpenhamn), Warszawa, Wrocław, Prag och Budapest. Den lokala förankringen på de olika marknaderna är nödvändig för att identifiera såväl hyresgäster som investerare, de senare som framtida köpare av projekten.

Verksamheten bedrivs i två affärsenheter, Skanska Kommersiell Utveckling Norden och

Skanska Kommersiell Utveckling Europa. Cirka 80 procent av sysselsatt kapital hänförs till utveckling av projekt i Skandinavien och 20 procent i Centraleuropa.

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

Hyresgäster eller investerare

Verksamheten riktar sig till två olika kundkategorier med samma produkt. Primärkunden är hyresgästen, som har vissa förväntningar och krav på lokalerna. Den andra kunden är den investerare som köper fastigheten för att långsiktigt äga och förvalta den med ett visst krav på avkastning. Detta dubbla kundförhållande gör att såväl produkt som serviceinnehåll måste anpassas för att vara attraktivt för båda kundkategorier. I vissa fall är hyresgästen även köpare av fastigheten.

Mark och byggrätter är grunden för verksamheten. Tillgång till utvecklingsbar mark är en

förutsättning för ett kontinuerligt projektflöde. På grund av de långa plan- och tillståndsprocesserna krävs en god framförhållning för att säkerställa tillgång på bygg-rätter som svarar mot efterfrågan. Den genomsnittliga utvecklingscykeln – från idé till försäljning av färdigutvecklat projekt – är tre år.

Ett långsiktigt framgångsrikt projektutvecklingsarbete kräver även en portfölj av färdigutvecklade projekt. Detta ger en daglig kontakt med hyresmarknaden vilket i sin tur ger insikter om förändringar i kundernas preferenser och även genererar nya projekt. Att äga en portfölj av färdigställda fastigheter ger också en flexibilitet i försäljningsarbetet genom att det gör det möjligt att välja rätt tidpunkt för avyttring utifrån marknadsförutsättningarna.

Riskhantering

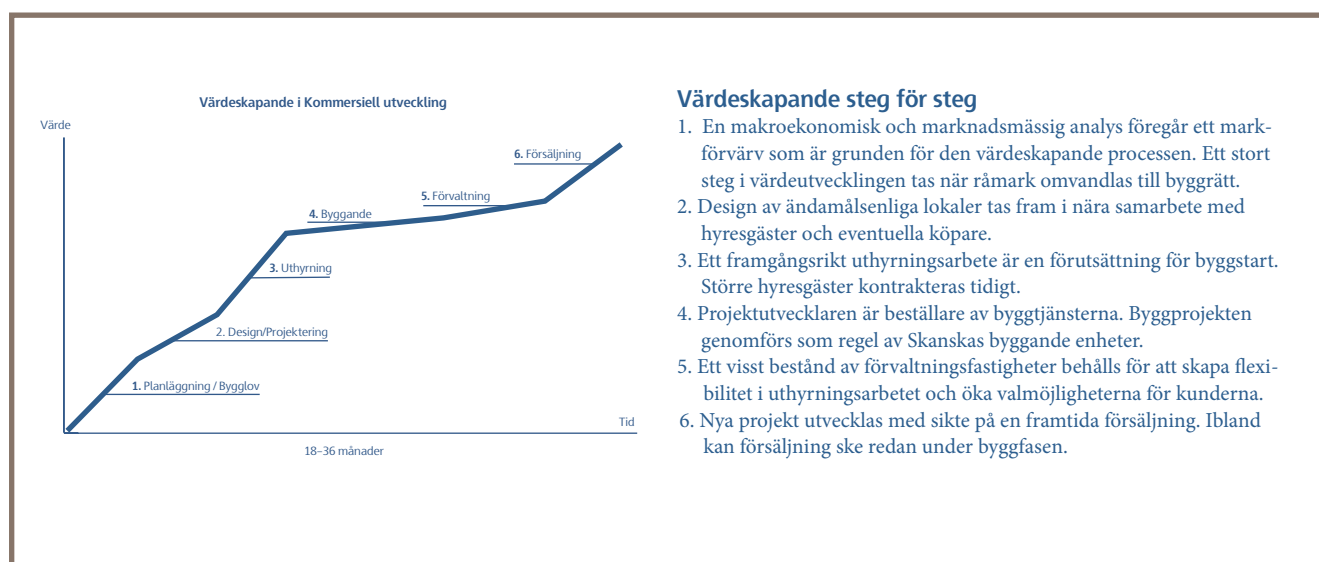
Riskerna finns i verksamhetens alla stadier. Omvärldsfaktorer som ränta, kundernas hyresbehov och investerarnas köpvilja är av avgörande betydelse för alla beslut i processen.



Telia Sonera som tidigare hade mer än ett dussin olika adresser i Göteborgsområdet har samlat styrkorna under ett tak i kvarteret Ceres. Skanska har såväl utvecklat som byggt lokalerna med över 1 500 arbetsplatser. Projektet som färdigställdes inom mycket snäva tidsramar erhöll den interna utmärkelsen Project of the year 2005 i kategorin projektutveckling och service.

Koncernens tillgångssida

Mkr	2005-12-31	2004-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	4 798	4 434
Materiella anläggningstillgångar	5 243	5 507
Aktier och andelar	1 893	936
Räntebärande fordringar	3 295	3 553
Skattefordringar	2 612	1 902
Räntefria fordringar	29 238	25 933
Kommersiell Utveckling	5 804	7 408
varav färdigställda projekt	3 157	4 419
varav pågående projekt	599	419
varav råmark och exploateringsfastigheter	2 048	2 418
Kommersiella fastigheter, övrigt	1 396	1 272
Bostadsutveckling	3 282	3 268
Kassa och kortfristiga placeringar	13 678	8 868
Tillgångar som innehas för försäljning	72	
Summa tillgångar	71 311	63 081



Skanska Kommersiell Utveckling – Bokförda värden och marknadsvärden

Mdr kr	Bokfört värde 2005-12-31	Bokfört värde vid färdigställande	Marknadsvärde 2005-12-31	Övervärde	Uthyrbar area kkv	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning bokfört värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyrsevärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	3,2	3,2	4,6	1,4	425	73	294 ³⁾	9,3	6,4	514 ⁵⁾	4,5
Färdigställda projekt 2005	0,2	0,2	0,3	0,1	12	99	20 ⁴⁾	9,3	7,6	20 ⁵⁾	4,8
Pågående projekt	0,4	1,8	2,2 ²⁾	0,4	110	48	138 ⁴⁾	7,9	6,3	148 ⁶⁾	13,2
TOTAL	3,8	5,2	7,1	1,9	547		452				
Exploateringsfastigheter ¹⁾	2,0										
TOTAL	5,8										

1) Exploateringsfastigheter avser mark och byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 1 010 kkv

2) Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande.

3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2005 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 outhyrd yta.

Marknadsvärde och övervärde i färdigställda projekt 2001–2005¹⁾

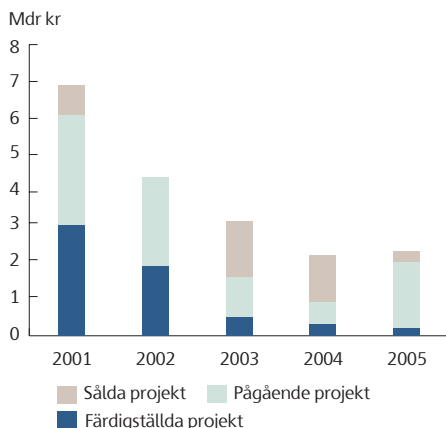
Mkr	2001	2002	2003	2004	2005
Bokfört värde	2 950	1 900	490	250	220
Övervärde	1 040	670	80	70	40
Marknadsvärde	3 990	2 570	570	320	260

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

Sålda fastigheter under 2005

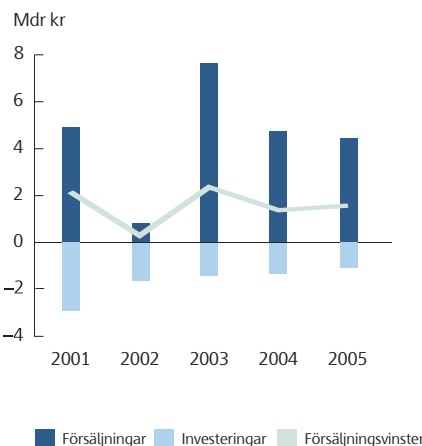
Mkr	Försäljningspris	Bokfört värde	Försäljningsvinst
Stockholm	1 227	544	683
Göteborg	776	500	276
Öresund	1 372	1 012	360
Europa	1 055	823	232
Totalt	4 430	2 879	1 551

Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter¹⁾

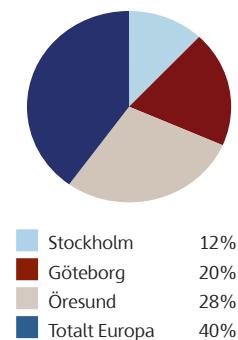


1) Avser bokfört värde i färdigställda projekt och bedömt bokfört värde vid färdigställande i pågående fastighetsprojekt

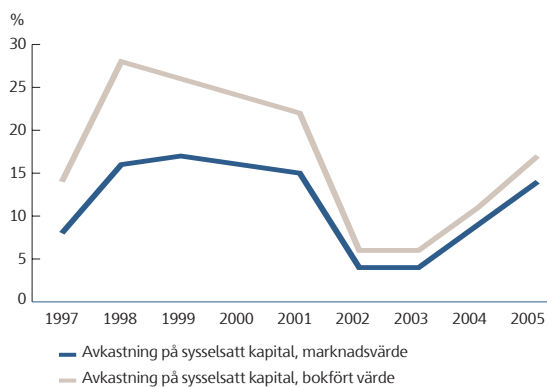
Fastigheter, investeringar, försäljningar och försäljningsvinster



Outnyttjade byggrätter



Justerad avkastning på fastighetskapital till marknadsvärde och bokfört värde 1997-2005¹⁾



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

Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter Kkv	
Stockholm Centralt	69
Stockholm Norr	51
Stockholm Söder	0
Totalt Stockholm	120
Totalt Göteborg	201
Öresund, Malmö	59
Öresund, Köpenhamn	226
Totalt Öresund	285
Budapest, Ungern	47
München, Tyskland	37
Prag, Tjeckien	178
Warsawa, Polen	130
Övrigt	12
Totalt Europa	404
Totalt	1 010

Marknadsöversikt 2005

Stockholm

I Stockholm fortsatte återhämtningen under 2005. Vakansgraden avtog långsamt i takt med att efterfrågan från bl. a. konsultsektorn ökade, vilket medförde en ökning av Prime rent under årets sista kvartal. Hyrestillväxten begränsades dock till de bästa fastigheterna i de mest centrala lägena; för kontorsbeståndet utanför city var hyresnivåerna stabila. Den fortsatt stora efterfrågan på moderna lokaler resulterade i att ett flertal nybyggnadsprojekt startade under året.

Omsättningen på den lokala investeringsmarknaden slog alla tidigare rekord. Det var ett oerhört tryck i efterfrågan från både svenska och utländska investerare, och följaktligen var konkurrensen om objekten stor. Den hårda konkurrensen resulterade i kraftigt och snabbt sjunkande direktavkastningskrav för samtliga byggnadskategorier.

Göteborg

Utbudet av vakanta kontorslokaler minskade under året, delvis till följd av omvandling av en större kontorsfastighet till hotell, och inte främst på grund av en stigande efterfrågan från hyresgäster. Nybyggnadsaktiviteten var måttlig till följd av den dämpade efterfrågan och det redan stora utbudet av vakanta kontorslokaler. Hyrorna i prime-beståndet var stabila, med undantag för ett fåtal delmarknader. Däremot pressades hyrorna för kontorslokaler inom övriga segment något.

Aktiviteten på investeringsmarknaden var mycket omfattande under året, vilket medförde att den totala investeringsvolymen ökade kraftigt och överskred föregående års omsättning. Den starka efterfrågan på kontorsfastigheter, inte minst från det ökande antalet utländska investerare, avspeglade sig i sjunkande direktavkastningsnivåer.

Malmö

Malmömarknaden präglades av stabilitet under 2005. Vakansgraden minskade, om än marginellt, tack vare en måttlig sysselsättningstillväxt samt en ökad efterfrågan från företag som flyttade in från övriga Sydsverige. Efterfrågan på moderna lokaler i bra lägen var god, vilket medförde en liten ökning av hyrorna inom det fastighetssegmentet.

Det generellt stora intresset för fastighetssektorn bidrog till en ökad aktivitet och omsättning av fastigheter i Malmö. Till följd av den stora eft-

erfrågan, och den därmed ökande konkurrensen om objekten, sjönk direktavkastningskraven för kontorsfastigheter under året. Marknaden var fortsatt främst en arena för inhemska investerare; lokala fastighetsbolag och institutioner dominerade köpsidan, och utländska investeringar var alltför sällsynta.

Köpenhamn

Utvecklingen på kontorshyresmarknaden i Köpenhamn var fortsatt stabil och visade tecken på ytterligare förbättring i form av ökande efterfrågan, särskilt på bra och moderna kontorslokaler i centrala lägen. Den ökade aktiviteten bland hyresgäster bidrog till att vakansgraden successivt sjönk under året. Denna förbättring har dock ännu inte realiserats i stigande hyresnivåer, och därmed förblev Prime rent stabil på årsbasis.

Aktiviteten på investeringsmarknaden var fortsatt hög, pådriven av det generellt stora intresset för fastigheter som investeringslag och förmånliga räntenivåer. Efterfrågan kom främst från inhemska privata investerare och olika syndikat. Liksom föregående år valde dock många danska investerare att placera kapital i fastigheter utanför Danmark, vilket ökade utländska investerares möjligheter att förvärva objekt.

Budapest

Kontorshyresmarknaden i Budapest förbättrades ytterligare under året. Föregående års positiva utveckling med en stadigt ökande efterfrågan höll i sig även under 2005, och därtill skedde nybyggnation i fortsatt måttlig omfattning. Vakansgraden minskade således successivt under året, och den fortsatt gynnsamma utvecklingen ledde till en ökning av Prime rent på årsbasis.

Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden avspeglade sig även på investeringsmarknaden. Investerares tilltro till marknaden stärktes ytterligare under året, vilket resulterade i att ett flertal nya aktörer sökte sig till marknaden. Den ökande konkurrensen om investeringsobjekten innebar en kraftig press nedåt på direktavkastningskraven för kontorsobjekt under året.

Prag

Efter en svacka i efterfrågan under 2004 skedde en viss stabilisering i hyresmarknaden under året. Vakansgraden sjönk något till följd av ökade uthyrningsvolymerna jämfört med året innan samtidigt som färdigställande av nya kontorsfastigheter fortsatte i måttlig omfattning. Vakansgraden i marknaden är dock fortfarande historiskt hög. Prime rent sjönk något till följd av det relativt stora utbudet av vakanta lokaler.

Andelen utländska investeringar ökade kraftigt under året då utländska investerare dominerade köpsidan. Den ökande konkurrensen om de bästa objekten orsakade en av de kraftigaste minskningarna av direktavkastningskrav för kontor i hela Europa. Den starka efterfrågan fick också till följd att den totala investeringsvolymen för kontor ökade på årsbasis, och kontor passerade därmed köpcentrum som tidigare varit det mest eftertraktade fastighetsslaget bland investerare.

Warszawa

Warszawas kontorsmarknad fortsatte att gynnas av en mycket stark efterfrågan under året, särskilt på centralt belägna lokaler. Marknaden stabiliserades ytterligare i takt med att tillskottet av kontorsyta i form av nyproduktion minskade ytterligare. Båda dessa faktorer bidrog till att vakansgraden fortsatte stadigt nedåt under året. Trots den positiva utvecklingen minskade Prime rent något under året till följd av den tuffa konkurrensen om hyresgästerna i de centrala delarna av staden.

Investeringsmarknaden omsatte allt mer kapital och liksom i övriga Central- och Östeuropa ökade utländska investerares intresse. Till följd av det ökande köptrycket sjönk direktavkastningskravet för kontorsobjekt markant under året och rörde sig allt snabbare ner mot Västeuropeiska nivåer.

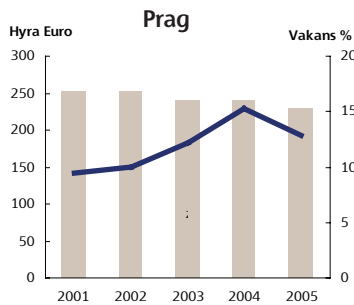
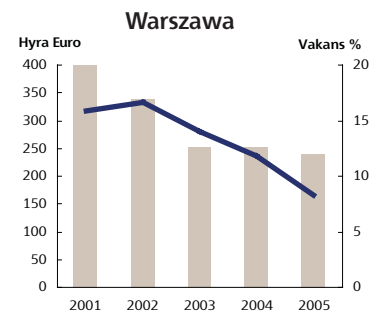
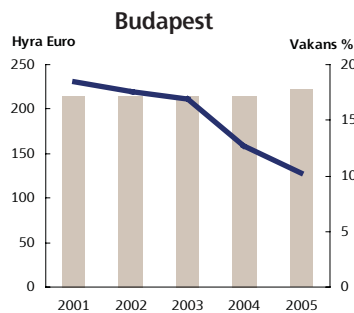
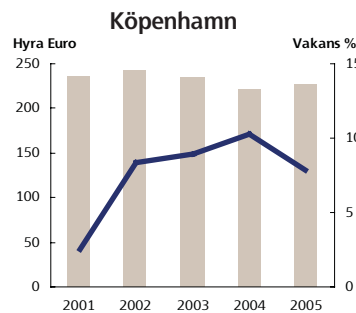
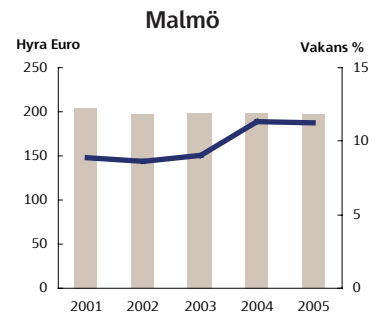
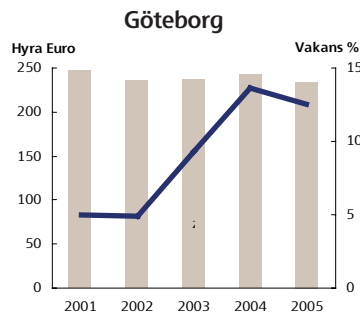
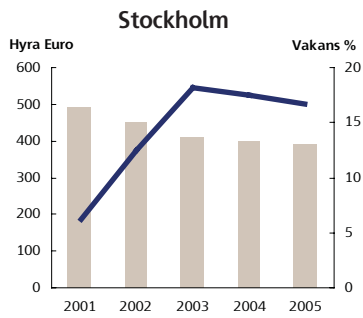
Källa: Jones Lang LaSalle.

Definition

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

Marknadsutveckling

Utvecklingen av hyresmarknaden för kontor på Skanskas viktigaste marknader i A- och B-läge (bästa respektive bra affärsläge). Hyran i Euro avser årshyran per kvadratmeter. Källa för samtliga data är Jones Lang LaSalle.

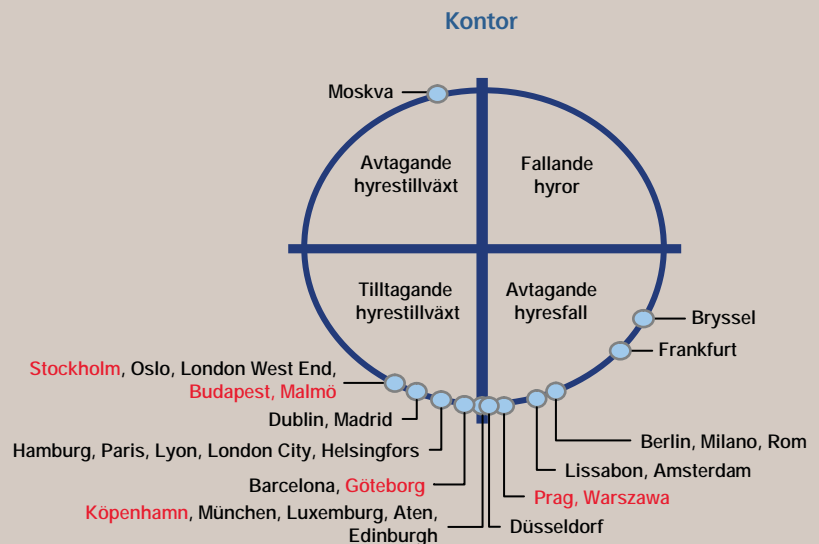


Hyra Euro
Vakans

Kortsiktig hyrescykel kvartal 4, 2005

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



Budějovická alej är Skanska Kommersiell Utvecklings fjärde Prag-projekt. Det 12 000 kvm stora kontorsbyggnaden som färdigställdes under 2005 är fullt uthyrd. Hyresgästen Shell valde lokalerna pga miljöriktiga lösningar.



Internationella investerare visar stort intresse för Skanska-utvecklade kommersiella projekt. Kontorsprojektet Light Corner i Budapest såldes innan det var färdigställt med tillträde i början av 2006. Fastigheten som är en av stadens modernaste kontorsbyggnader omfattar 13 600 kvadratmeter kontorslokaler i sex plan.

Skanska Kommersiell Utveckling Norden

Verksamheten är inriktad på att initiera, utveckla, hyra ut och sälja kommersiella fastighetsprojekt med fokus på kontor, köpcentra och logistikfastigheter i Stockholm, Göteborg samt Öresundsregionen.

Enheten sålde 26 fastigheter i 17 transaktioner under 2005. Av dessa var sju färdigställda projekt 2004–2005 med en total yta om 74 000 kvadratmeter och en uthyrningsgrad om 100 procent. Den totala försäljningsvolymen för året uppgick till 3,4 miljarder kronor, med en vinst om 1,3 miljarder kronor.

Bland årets affärer kan särskilt nämnas två fastighetsportföljer i Stockholm respektive Köpenhamn på sammanlagt cirka 2 miljarder kronor.

I Stockholm uppgick vinsten till 555 miljoner kronor, medan vinsten från den danska försäljningen var 225 miljoner kronor. De sju färdigställda projekten såldes för sammanlagt 500 miljoner kronor med en vinst på 168 miljoner kronor.

De internationella investerarnas intresse för den svenska marknaden kvarstår, framför allt genom ett ökat intresse från danska och norska investerare. Efterfrågan för nyproducerade fastigheter är fortsatt stark, vilket har lett till en generell ökad efterfrågan på fastigheter, då nyproducerade projekt blivit en bristvara på marknaden. Det starka intresset väntas kvarstå även under 2006. Hyresmarknaden har stabiliserats under året och efterfrågan bedöms öka något under 2006.

Skanska Kommersiell Utveckling Europa

Verksamheten är inriktad på att initiera, utveckla, hyra ut och sälja kommersiella fastighetsprojekt med fokus på kontor, handelsanläggningar och logistikfastigheter. Tyngdpunkten i verksamheten ligger i Budapest, Prag och Warszawa.

Efter flera år med ett överutbud av kontorslokaler i Warszawa vände marknaden under 2005. Vakansgraden för kontorslokaler sjönk under året på grund av ökad efterfrågan samtidigt som utbudet av nya färdigställda fastigheter var begränsat. Även Budapest uppvisade en sjunkande vakansgrad och en hyresmarknad väl i balans. I Prag har vakansgraden ökat och hyrorna fallit under senare år.

I slutet av 2005 ökade dock efterfrågan igen. Investerarnas avkastningskrav har under flera år i följd sjunkit och intresset att förvärva färdigutvecklade fastigheter är mycket starkt på samtliga tre marknader. Köparna av Skankas projekt är främst institutionella fastighetsinvesterar. Under 2005 såldes fastigheter för totalt 1 055 miljoner kronor med en vinst på 232 miljoner kronor. Det pågående kontorsprojektet Light Corner i Budapest hade vid årets utgång färdigställts till 87 procent och såldes under året. Baserat på färdigställandegraden gav försäljningen en vinst på 95 miljoner kronor. Den största transaktionen var försäljningen av fastigheterna Atrium Plaza och Atrium Centrum i Warszawa för priset 799 miljoner kronor med en vinst på 137 miljoner kronor.

Kontorsprojektet Budejovicka Alej i Prag färdigställdes under året och hade vid årets utgång

en uthyrningsgrad på 99 procent. Ytterligare ett kontorsprojekt, Marynarska Point i Warszawa, startades under året och kommer att vara färdigställt under 2007. Under 2005 investerades totalt cirka 380 miljoner kronor i mark och pågående projekt. Bland annat gjordes ett första markförvärv i en ny marknad, Wrocław i Polen.

Hyresmarknaden i Warszawa bedöms för 2006 uppvisa fortsatt sjunkande vakanser och stark efterfrågan på kontorslokaler. För Budapest är bedömningen att marknaden kommer att vara fortsatt stabil med god balans mellan utbud och efterfrågan. Prag-marknaden kännetecknas av relativt höga vakanser men marknadshyran har slutat falla och bedömningen för 2006 är att marknaden kommer att stabiliseras ytterligare. Den mycket starka efterfrågan på investeringsmarknaden bedöms fortsätta och avkastningskravet sjunka ytterligare under året.

Rörelseresultat Kommersiell Utveckling

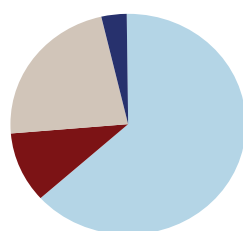
Mkr	Kommersiell Utveckling Norden	Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Nettoomsättning	3 980	1 095	5 075
Rörelseresultat			
Driftnetto färdigställda fastigheter	321	29	350
Andelar i intresseföretags resultat	0	5	5
	321	34	355
Övrig fastighetsrörelse			
Driftresultat	-109	-57	-166
Andelar i intresseföretags resultat	0	0	0
	-109	-57	-166
Resultat av fastighetsförsäljningar	1 319	232	1 551
Rörelseresultat	1 531	209	1 740

Färdigställda fastigheter Norden och Europa

	Färdigställda fastigheter 2005-12-31			Tillkommande/omklassificerade 2006-01-01			Färdigställda fastigheter 2006-01-01		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2005-12-31 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2006-01-01 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2006-01-01 Mkr
Stockholm	13	273	2 222	0	0	0	13	273	2 222
Göteborg	7	54	355	0	0	0	7	54	355
Öresund	7	98	580	0	0	0	7	98	580
Europa	0	0	0	1	12	217	1	12	217
Totalt	27	425	3 157	1	12	217	28	437	3 374

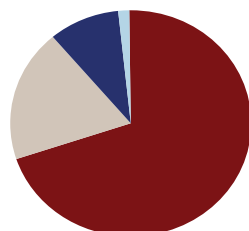
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area						Hyresvärde 2006 Mkr	Varav outhyr 2006-01-01 Mkr	Bokfört värde 2006-01-01 Mkr
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Totalt			
Stockholm	13	0	1	162	66	44	273	336	121	2 222
Göteborg	7	0	2	19	8	25	54	57	11	355
Öresund	7	0	2	54	11	31	98	121	12	580
Europa	0	0	1	10	1	0	12	20	0	217
Totalt	27	0	6	245	86	100	437	534	144	3 374

Hyresvärde fördelat på område



Stockholm	63%
Göteborg	11%
Öresund	23%
Europa	4%

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Butiker	2%
Kontor	70%
Övrigt	19%
Parkering	9%

Färdigställda fastigheter 2006-01-01, löptider kontrakterade hyror

Hyresandel, %	Sverige	Europa	Totalt
2006	7	0	6
2007	15	0	14
2008	18	0	17
2009 och senare	53	91	56
Parkering	7	9	7
Summa	100%	100%	100%

Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

Mkr kr	2001	2002	2003	2004	2005
Marknadsvärdebedömning	8,8	11,1	8,8	6,6	4,6
Bokfört värde	4,6	7,2	5,7	4,4	3,2
Övervärde	4,2	3,9	3,1	2,2	1,4

Färdigställda fastigheter 2005-12-31 på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar area	Hyresintäkter 2005	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgästanspassningar	Fastighets-skatt	Tomträttsavgäld	Fastighets-administration	Driftsöverskott	Bokfört värde	Avkastning bokfört värde, %	Hyresvärde 2006 ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholm	13	273	338	46	38	15	35	5	199	2 222	9,0	336	64
Göteborg	7	54	47	10	0	3	0	3	31	355	8,7	57	80
Öresund	7	98	103	19	10	6	1	3	64	580	11,0	121	90
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	27	425	488	75	48	24	36	11	294	3 157	9,3	514	73
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader									25				
Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis									269		8,5		
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2005									81				
Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning									350		11,1		

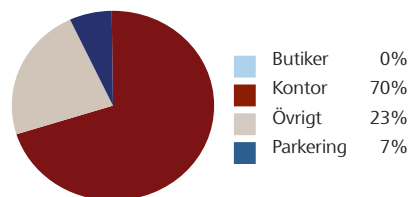
1) Summan av kontrakterad hyra och beräknad marknadshyra för outhyrda ytor

Färdigställda fastigheter Stockholm

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Stockholm
2006	10
2007	18
2008	20
2009 och senare	48
Bostäder	0
Parkering	4
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2006-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar area, kvm					Summa	Hyresvärde 2006, Mkr ²	Tomträtt	Läge ¹⁾
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
STOCKHOLMS LÄN										
Sollentuna										
Romben 3, Staffans väg 4	1996/2004			5 430	12 090		17 520	18,8		N
SOLNA										
Gelbjutaren 3, 14, 17, Industriv, Aldermansv	1946/-89			7 850	4 937	625	13 412	11,8	T	N
Laboratoriet 1 (del av), Lundagatan 2	2001			13 037	7 640	0	20 677	22,5		N
Puman 1, Bang 21, Storg 28	1972			1 784	406	575	2 765	2,5		N
Stockholm										
Alptanäs 1, Häuddalsgatan 3	1980/2001			2 944	6 051	0	8 995	10,8	T	N
Blekholmen 1, Klara Strand, Klarabergsviadukten 90	1994		440	24 861	9 329	3 900	38 530	83,2	T	C
Gångaren 14, Lindhagensg 100	1999			11 080	1 393		12 473	25,9		C
Gångaren 15, Lindhagensg 96	2001			10 173	1 084	5 840	17 097	26,7		C
Prästgårdsängen 3, Götalandsv 218, Älvsjö	1986		112	6 237	53	825	7 227	7,6	T	S
Singeln 9, Sorterarg 8, Vällingby	1970			3 869	1 463	0	5 332	4,4	T	N
Storsätra, Storsätragr 4-26	1972			16 811	15 161	6 400	38 372	26,9	T	S
Årstaäng 4, Förmansv 24-26, Sjöviksbacken 4-26	1968/2002			28 774	6 950	6 875	42 599	46,9	T	S
Sundbyberg										
Eken 6, Allén 5	1997/99			28 861		18 875	47 736	47,7		N
SUMMA STOCKHOLM		0	552	161 711	66 557	43 915	272 735	335,7		

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

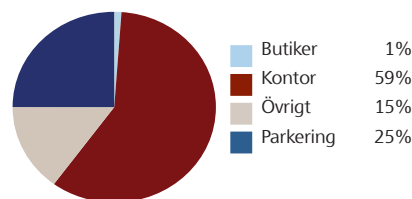
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Göteborg

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Göteborg
2005	7
2006	16
2007	5
2008 och senare	51
Bostäder	0
Parkering	21
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2006-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar area, kvm						Summa	Hyresvärde 2006, Mkr ²	Tomträtt	Läge ¹⁾
		Bostäder	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	17,7		C	
Göteborg Backa 94:2 Exportgatan 13	2004		1 200	875	1 000		3 075	3,7		Ö	
Gullbergsvass 703:53 P-huset Silvret, Lilla Bommen	1991					9 000	9 000	7,8		C	
Krokslätt 185:1 Sven Hultins gata 9	1996-1997		123	9 387	1 001		10 511	16,4		Ö	
Lunda Flintan 3 Skiffervägeg 4	1985/-99					5 979	5 979	4,5		Ö	
SUMMA GÖTEBORG		0	1 613	19 071	8 064	25 050	53 798	57,2			

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

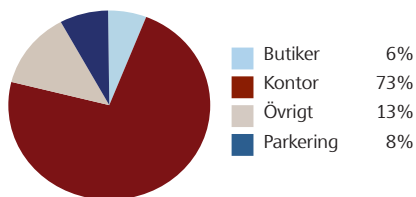
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Öresund

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Öresund
2006	2
2007	9
2008	20
2009 och senare	61
Bostäder	0
Parkering	8
Summa	100

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2006-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm						Summa	Hyresvärde 2006, Mkr ²	Tomträtt	Läge ¹⁾
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa				
SVERIGE											
Malmö											
Flundran 1 Gibraltargatan 1	1963/-85/ 2002			2 451				2 451	4,4	T	C
Spinneriet 8 Baltzarsg 20-22, Kalendeg 22-30, Djåkneg 29-31, St Nyg 29-31	1957		2 257	12 842	9 274	15 575	39 948	47,2			C
Trollhättan 4 och 7 Nordenskiöldsg 7-11, Beijerskajen 6-8	1959/-66/ -98			10 111			10 111	17,0	T		C
Trollhättan 6 Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4	1959/-66/ -98			4 498	0	10 175	14 673	7,5	T		C
Uven 9 Lugna gatan 82-84	1979/2004			6 084	1 010		7 094	9,7			C
Väktaren 3 Hjälmareg 3	1991			8 019	326	520	8 865	16,3			C
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999			10 156		4 728	14 884	18,8			C
SUMMA ÖRESUND		0	2 257	54 161	10 610	30 998	98 026	120,9			

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

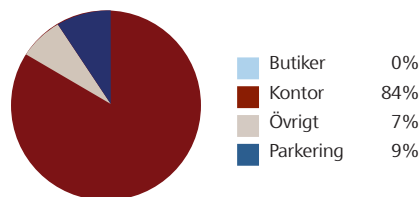
2) Summa av kontrakterad hyra och beräknad hyra för outhyrda ytor.

Färdigställda fastigheter Europa

Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Europa
2006	0%
2007	0%
2008	0%
2009 och senare	91%
Bostäder	0%
Parkering	9%
Summa	100%

Hyresfördelning per kategori



Fastighetsförteckning per 2006-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om- byggnadsår	Uthyrbar area, kvm					Summa	Hyresvärde 2006, Mkr ²	Tomträtt	Läge ¹⁾
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
TJECKIEN Prag Budejovicka Alej Antala Staska, Prag 4	2005			10 400	1 200		11 600	20,2		C
SUMMA EUROPA				10 400	1 200		11 600	20,2		

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

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

Färdigställda fastighetsprojekt 2005

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar area					Totalt	Beräknat hyresvärde, Mkr ¹⁾	Beräknat drifnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge
	Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA									
Prag Budejovicka Alej Antala Staska, Prag 4	2005		10 400	1 200		11 600	20,2	20,1	Ö
SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA			10 400	1 200		11 600	20,2	20,1	
SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETSPROJEKT			10 400	1 200		11 600	20,2	20,1	

	Kommersiell Utveckling Norden	Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Bokfört värde per 2005-12-31, mkr	0	217	217
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2005-12-31, %	0%	99%	99%

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt.

Sålda projekt före färdigställande 2005

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Typ av projekt	Uthyrbar yta
KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN		
Lund		
Avtalet 1, Pilsåker etapp I	Handel	5 500
Avtalet 1, Pilsåker etapp II	Handel	4 100
Helsingborg		
Marknaden 1, Väla, Helsingborg	Handel	3 200
SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN		12 800
KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA		
Budapest		
Light Corner	Kontor	13 500
SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA		13 500
SUMMA SÅLDA PROJEKT FÖRE FÄRDIGSTÄLLANDE		26 300

Pågående fastighetsprojekt

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt	Uthyrbar area					Totalt	Beräknat hyresvärde, Mkr ¹⁾	Beräknat driftnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge ¹⁾
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN										
Stockholm										
Gångaren 16, hus 18	0703			10 500		4 200	14 700	25,5	23,5	C
Stora Frösunda, Hagaporten etapp III	0806			28 300		18 000	46 300	60,7	54,9	N
Göteborg										
Backa 23: 1-2	0609				6 900		6 900	6,4	6,1	Ö
Malmö										
Scylla 2	0606			9 400	100		9 500	18,7	17,5	C
Burlöv, Sunnanå 12:3	0608			400	10 000		10 400	6,0	5,7	Ö
Köpenhamn										
Gladsaxe Företagshus	0607			7 400	1 000		8 400	9,0	8,7	Ö
SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN				56 000	18 000	22 200	96 200	126,3	116,4	
KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA										
Polen										
Warszawa Marynarska Point	0711		1 100	12 200	600		13 900	22,0	22,0	Ö
SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA			1 100	12 200	600		13 900	22,0	22,0	
SUMMA PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT			1 100	68 200	18 600	22 200	110 100	148,3	138,4	

	Kommersiell Utveckling Norden	Projektutveckling Europa	Totalt
Beräknat bokfört värde vid färdigställande	1 521	235	1 756
Bokfört värde per 2005-12-31, mkr	341	41	382
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2005-12-31, %	57%	0%	48%

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).