

# Innehåll

Introduktion och översikt .....	3
Marknadsöversikt 2006 .....	6
Affärsenheter och verksamhetsbeskrivning .....	8
Färdigställda fastigheter Norden och Europa .....	9
Färdigställda fastigheter Stockholm.....	11
Färdigställda fastigheter Göteborg .....	12
Färdigställda fastigheter Öresund .....	13
Färdigställda fastigheter Centraleuropa .....	13
Färdigställda fastighetsprojekt 2006 .....	14
Pågående fastighetsprojekt.....	15



Atrium är det första av flera planerade kontorsprojekt på Havneholmen i centrala Köpenhamn och kommer att omfatta 15 000 kvm i sju våningsplan. Utvecklingsarbetet inleddes våren 2006 och Skanskas investering uppgår till cirka 325 miljoner kronor. Nya projektstarter planeras på Havneholmen där Skanska äger ytterligare cirka 40 000 kvm byggrätter.

# Introduktion och översikt

I "Kommersiell utveckling 2006" redovisas Skanskas verksamhet för utveckling av kommersiella lokaler i detalj. Denna verksamhet bedrivs på ett antal marknader i Skandinavien och Centraleuropa i affärsenheterna Skanska Kommersiell Utveckling Norden och Skanska Kommersiell Utveckling Europa.

Information om Skanska Kommersiell Utveckling uppdateras kvartalsvis på koncernens hemsida [www.skanska.com](http://www.skanska.com) eller kan beställas från Skanskas IR-avdelning, Skanska AB, Investor Relations, 169 83 Solna eller via e-post [investor.relations@skanska.se](mailto:investor.relations@skanska.se).

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

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 byggupdrag för koncern-ens byggenheter.

## Utvalda marknader

Skanska bedriver projektutveckling av kommersiella lokaler på utvalda marknader i Skandinavien och Centraleuropa – Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen (Malmö, Lund och Köpenhamn), Helsingfors i Finland, Warszawa och Wrocław i Polen, Prag och Ostrava i Tjeckien samt Budapest i Ungern. 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 86 procent av sysselsatt kapital hänförs till utveckling av projekt i Norden och 14 procent i Centraleuropa.

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

## Nära samarbete

För att utvecklingsarbetet ska resultera i ändamålsenliga och effektiva lokaler genomförs design- och planeringsarbete i nära samarbete med hyresgäster och eventuella köpare.

Ett långsiktigt framgångsrikt projektutvecklingsarbete underlättas även av 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

Risker finns i verksamhetens alla stadier. Omvärldsfaktorer som ränta, kundernas lokalbehov och investerarnas köpvilja är av avgörande betydelse för alla beslut i processen. Genom täta kundkontakter kartläggs kundernas lokalbehov kontinuerligt. Uthyrningsgraden i såväl färdigställda som pågående projekt följs noga.

## Kapitalexponering

Riskerna begränsas genom att verksamhetsgrenen har en fastställd gräns för hur mycket kapital som får vara bundet i projekt som inte är uthyrda. Kapitalexponeringen i såväl färdigställda som påbörjade men ännu ej fullt uthyrda projekt är begränsad till ett av styrelsen beslutat maximalt belopp. För ett projekt som till exempel är uthyr

till hälften inkluderas motsvarande del i investeringen till det exponerade kapitalet. I takt med att uthyrningsgraden ökar reduceras den del som ingår i det exponerade kapitalet i motsvarande grad.

## Två decennier med stor försäljning

Under de senaste 20 åren har Skanskas utveckling av kommersiella projekt genererat årliga försäljningsvinster på i genomsnitt 800–900 miljoner kronor. Den strategiska fokuseringen på kärnverksamheterna som inleddes 2002 innebär att företaget främst inriktar fastighetsverksamheten på utveckling, uthyrning och försäljning av nya projekt. En hög omsättningshastighet av färdigutvecklade fastigheter eftersträvas. Avsikten är att sälja nya projekt så snart de är fullt uthyrda. Avsikten är inte att bygga upp ett större fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning, men ett visst bestånd av färdiga projekt ger flexibilitet samtidigt som kontakter med existerande hyresgäster kan leda till nya projekt.

Under de senaste fem åren har stora försäljningar genomförts och idag har Skanska därför relativt få fastigheter till försäljning. Nu inriktas verksamheten på att investera i nya fastighetsprojekt som ska generera framtida försäljningsvinster.

## Kommersiell Utveckling

Mkr	2006	2005
Intäkter	3 425	5 075
Rörelseresultat	1 210	1 740
varav resultat av fastighetsförsäljning <sup>1)</sup>	1 260	1 551
varav driftnetto färdigställda fastigheter <sup>2)</sup>	102	350
Investeringsåtagande i projekt startade under året	1 580	1 640
Investeringar	-1 671	-1 138
Desinvesteringar	3 084	4 430
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet <sup>3)</sup>	1 238	3 593
Sysselsatt kapital	5 750	6 035
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,1	25,1
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>4)</sup>	17,5	16,7
Antal anställda	135	125
	40	75

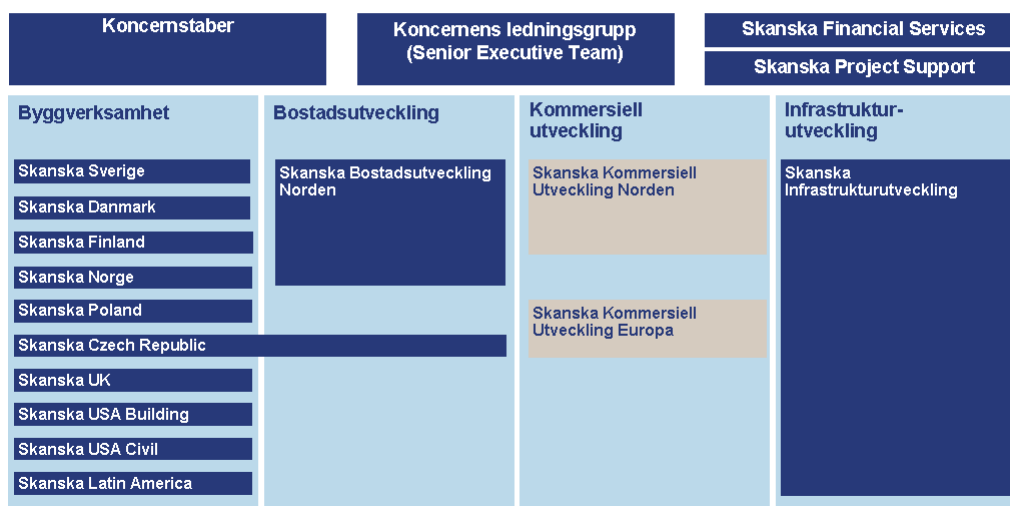
1) Resultat redovisas under eliminerings tillkommer med

2) Efter försäljnings- och administrationskostnader

3) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

4) Beräknad enligt definition av finansiella mål

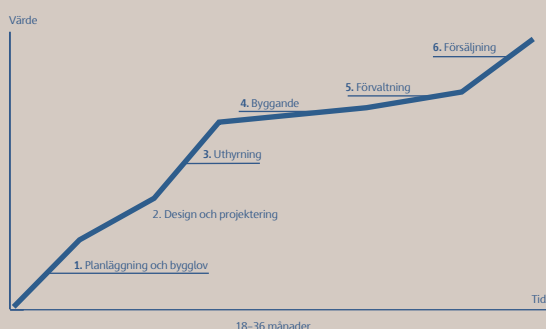
## Organisation och rapporteringsstruktur



### Koncernens tillgångssida

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 230	4 798
Materiella anläggningstillgångar	5 457	5 243
Aktier och andelar	1 953	1 893
Räntebärande fordringar	4 470	3 295
Skattefordringar	2 306	2 612
Räntefria fordringar	29 094	29 238
<b>Kommersiell Utveckling</b>	<b>5 583</b>	<b>5 804</b>
varav färdigställda fastigheter	2 930	3 157
varav pågående projekt	821	599
varav råmark och exploateringsfastigheter	1 832	2 048
Kommersiella fastigheter, övrigt	956	1 396
Bostadsutveckling	5 288	3 282
Kassa och kortfristiga placeringar	10 970	13 678
Tillgångar som innehas för försäljning	0	72
<b>Summa tillgångar</b>	<b>71 307</b>	<b>71 311</b>

### Värdeskapande i Kommersiell projektutveckling



### 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 bygggrätt.
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. Byggprojekten genomförs som regel av Skanskas byggande enheter.
5. Ettaktivt 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.

## Skanska Kommersiell Utveckling – Bokförda värden och marknadsvärden

Mdr kr	Bokfört värde 2006-12-31	Bokfört värde vid färdigställande	Marknadsvärde 2006-12-31	Övervärde	Uthyrbar area kkv	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Avkastning bokfört värde, %	Avkastning marknadsvärde, %	Beräknat hyresvärde fullt uthyrt, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
Färdigställda fastigheter	2,5	2,5	3,5	1,0	291	70	94 <sup>3)</sup>	3,7	2,7	366 <sup>5)</sup>	4
Färdigställda projekt 2005	0,4	0,4	0,6	0,2	28	76	39 <sup>4)</sup>	9,2	6,8	41 <sup>5)</sup>	9
Pågående projekt	0,8	2,8	3,6 <sup>2)</sup>	0,8	154	49	218 <sup>4)</sup>	7,8	6,1	237 <sup>6)</sup>	12
<b>TOTAL</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</b>	<b>7,7</b>	<b>2,0</b>	<b>473</b>		<b>351</b>				
Exploateringsfastigheter <sup>1)</sup>	1,8										
<b>TOTAL</b>	<b>5,5</b>										

1) Exploateringsfastigheter avser mark och byggrätter för kommersiellt bruk omfattande cirka 980 kkv

2) Intern värdering med värdetidpunkt vid respektive färdigställande.

3) Beräknat driftnetto före centrala bolags- och områdesomkostnader år 2006 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 2002–2006<sup>1)</sup>

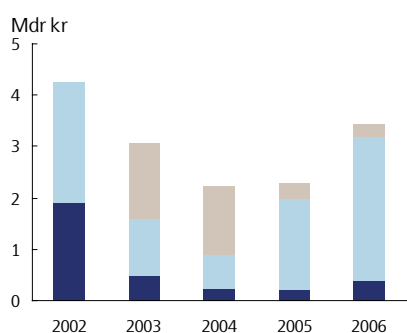
Mkr	2002	2003	2004	2005	2006
Bokfört värde	1 900	490	250	220	405
Övervärde	670	80	70	40	160
Marknadsvärde	2 570	570	320	260	565

1) Exklusive projekt som sålts under färdigställandeåret.

### Sålda fastigheter under 2006

Mkr	Försäljningspris	Bokfört värde	Försäljningsvinst
Stockholm	1 125	583	542
Göteborg	234	124	110
Öresund	1 027	589	438
Europa	699	529	170
<b>Totalt</b>	<b>3 085</b>	<b>1 825</b>	<b>1 260</b>

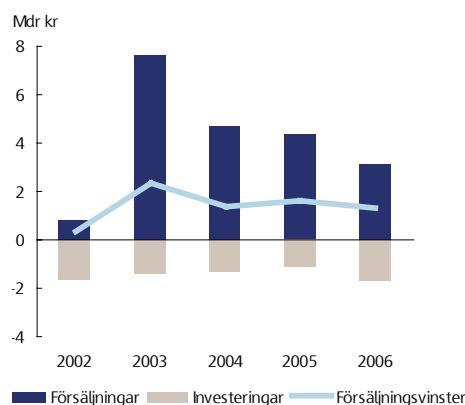
### Volym i projektutveckling av kommersiella fastigheter<sup>1)</sup>



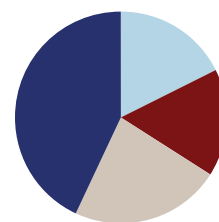
■ Färdigställda projekt ■ Pågående projekt ■ Sålda projekt

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

### Fastigheter Investeringar, försäljningar och försäljningsvinster

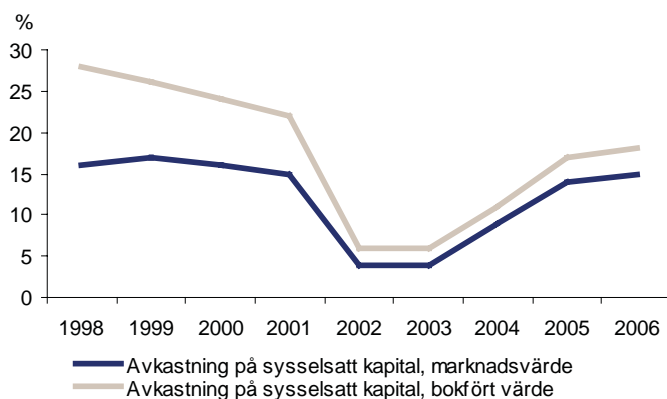


### Outnyttjade byggrätter



■ Stockholm 17%  
 ■ Göteborg 17%  
 ■ Öresund 23%  
 ■ Totalt Europa 43%

### Justerad avkastning på fastighetskapital till marknadsvärde och bokfört värde 1998-2006<sup>1)</sup>



1) Inklusiv driftnetto, upparbetade realiserade utvecklingsvinster och förändringar i marknadsvärde

Skanskakoncernens mål för den kommersiella fastighetsverksamheten är en justerad avkastning på sysselsatt kapital till bokfört värde om minst 15% över en konjunkturcykel.

### Råmark och exploateringsfastigheter

Byggrätter Kkv	
Stockholm Centralt	21
Stockholm Norr	109
Stockholm Söder	41
<b>Totalt Stockholm</b>	<b>171</b>
<b>Totalt Göteborg</b>	<b>163</b>
Öresund, Malmö	46
Öresund, Köpenhamn	151
Öresund, övriga	26
<b>Totalt Öresund</b>	<b>223</b>
Budapest, Ungern	101
Prag, Tjeckien	178
Warsawa, Polen	109
Övriga	35
<b>Totalt Europa</b>	<b>423</b>
<b>Totalt</b>	<b>980</b>

# Marknadsöversikt 2006

## Norden

### Stockholm

Sysselsättningsökningen i Storstockholm har gjort att det pågått en långsam förbättring på kontorshyresmarknaden under de senaste åren. Vakanserna har minskat kontinuerligt sedan kvartal 4 2003. Detta har också medfört att Prime rent har ökat under året i CBD och i övriga innerstaden. I Solna och i Kista sjönk dock hyrorna något, trots att hyrorna gick upp lite i de övriga närförorterna. Den stora efterfrågan på moderna lokaler har resulterat i att antalet nybyggnadsprojekt ökar.

Sedan 2005 har fastighetsmarknaden i Stockholm kännetecknats av sjunkande direktavkastningskrav. Bakom de stadigt sjunkande avkastningskraven ligger låga räntor, stor kapitalackumulering och en alltmer attraktiv marknad för utländska köpare. Detta har i sin tur lett till en allt mer genomlyst marknad och en allmän uppvikning av fastigheter som tillgångsslag.

### Göteborg

Till följd av sysselsättningsökningen, som lett till en stigande efterfrågan från hyresgäster, har vakanserna i Göteborg sjunkit under det senaste året. Nybyggnadsaktiviteten har dock ökat kraftigt i området under året jämfört med föregående år och har gjort så att Prime rent har hållit sig på en stabil nivå på i stort sett samtliga delmarknader istället för att öka som i Stockholm.

Intresset på Göteborgsmarknaden är extra högt hos nordiska aktörer. Aktiviteten på investeringsmarknaden var hög under året som gick och investeringsvolymen ökade kraftigt. Den starka efterfrågan på kontorsfastigheter ledde också till att direktavkastningsnivån sjönk ytterligare jämfört med föregående år.

### Malmö

Malmö är den storstad i Sverige som sett den största förändringen vad gäller vakanserna under året. Även här var anledningen till vakansrasen främst sysselsättningsökningen som var påtaglig i hela landet. Efterfrågan var som störst på moderna lokaler i bra lägen, vilket ledde till en generell ökning i Prime rent. Nybyggnadsaktiviteten i Malmö är låg, men har hållit sig på en stabil nivå under de senaste åren, och är på väg att öka påtagligt, speciellt i Västra hamnen och i Lund.

Likt de övriga storstäderna i Sverige så har investeringsaktiviteten varit mycket hög under året som gått. Detta har lett till en sjunkande direktavkastning generellt i Malmöområdet, och i Västra hamnen i synnerhet till följd av att hamnen håller på att växa samman med CBD. Det är fortfarande främst inhemska aktörer såsom lokala fastighetsbolag och institutioner som är aktiva på marknaden.

### Köpenhamn

Köpenhamns vakansgrad har sjunkit enormt under det senaste året och har halverats på ett års tid. Anledningen till den sjunkande vakansgraden är den minskade arbetslösheten, som lett till en ökad efterfrågan på bra och moderna kontorslokaler i centrala lägen. Antalet arbetslösa är på den lägsta nivån sedan 1974. Tillsammans med den begränsade nybyggnationen så har detta lett till en ökad Prime rent inom beståndet. Köpenhamn är det främst inhemska privata investerare och olika syndikat som har varit verksamma på investeringsmarknaden. Detta har lett till att direktavkastningsnivån har sjunkit något i regionen. En trend under året har varit att pensionsfonder har sålt av delar av sin fastighetssportfölj till följd av de höga priserna på marknaden.

## Övriga Europa

### Prag

Marknaden har stabiliserats ytterligare jämfört med 2005. Vakanserna har minskat rejält under det senaste året trots en viss nybyggnation inom kontorsbeståndet. Prime rent, som sjönk under 2005, har stigit igen till följd av de många uthyrningarna inom prime-beståndet och är numera uppe på samma nivå som den var på under 2003 och 2004.

Direktavkastningsnivån har sjunkit kraftigt sedan 2003. Det är den ökade konkurrensen om de bästa objekten som lett till den kraftiga sänkningen. Trots detta är det dock en bit kvar till de svenska direktavkastningsnivåerna.

### Warszawa

Warszawas kontorsmarknad har under de senaste åren präglats av en mycket stark efterfrågan. Detta visar sig inte minst då vakansgraden sjunkit kraftigt sedan 2002 och numera är nere på en av de lägsta i Europa trots att nybyggnationen varit hög. Den positiva utvecklingen har också gjort att Prime rent stigit under året till följd av att efterfrågan på bra lokaler ökat.

Direktavkastningsnivån har nästan halverats sedan 2002 till följd av att andelen utländska köpare fått upp ögonen för marknaden. Avkastningskravet för kontorsobjekt är numera nästan nere i Västeuropeiska nivåer.

### Budapest

Budapests kontorsmarknad är en av få i Europa där vakansgraden ökat under det senaste året. Ökningen är dock marginell och beror till största delen på en rejält utökad nybyggnation. Prime rent har varit stabil det senaste året trots det utökade utbudet och har varit på ungefär samma nivå sedan 2000.

Investerarnas tilltro på kontorsmarknaden i Budapest ledde under året till att direktavkastningsnivån sjönk något. Sänkningen i avkastningsnivån var dock ringa till följd av att den positiva utvecklingen på marknaden avstannat något. Anledningen till den sänkning som faktiskt skedde var att konkurrensen om beståndet ökade då nya aktörer slog sig in på marknaden.

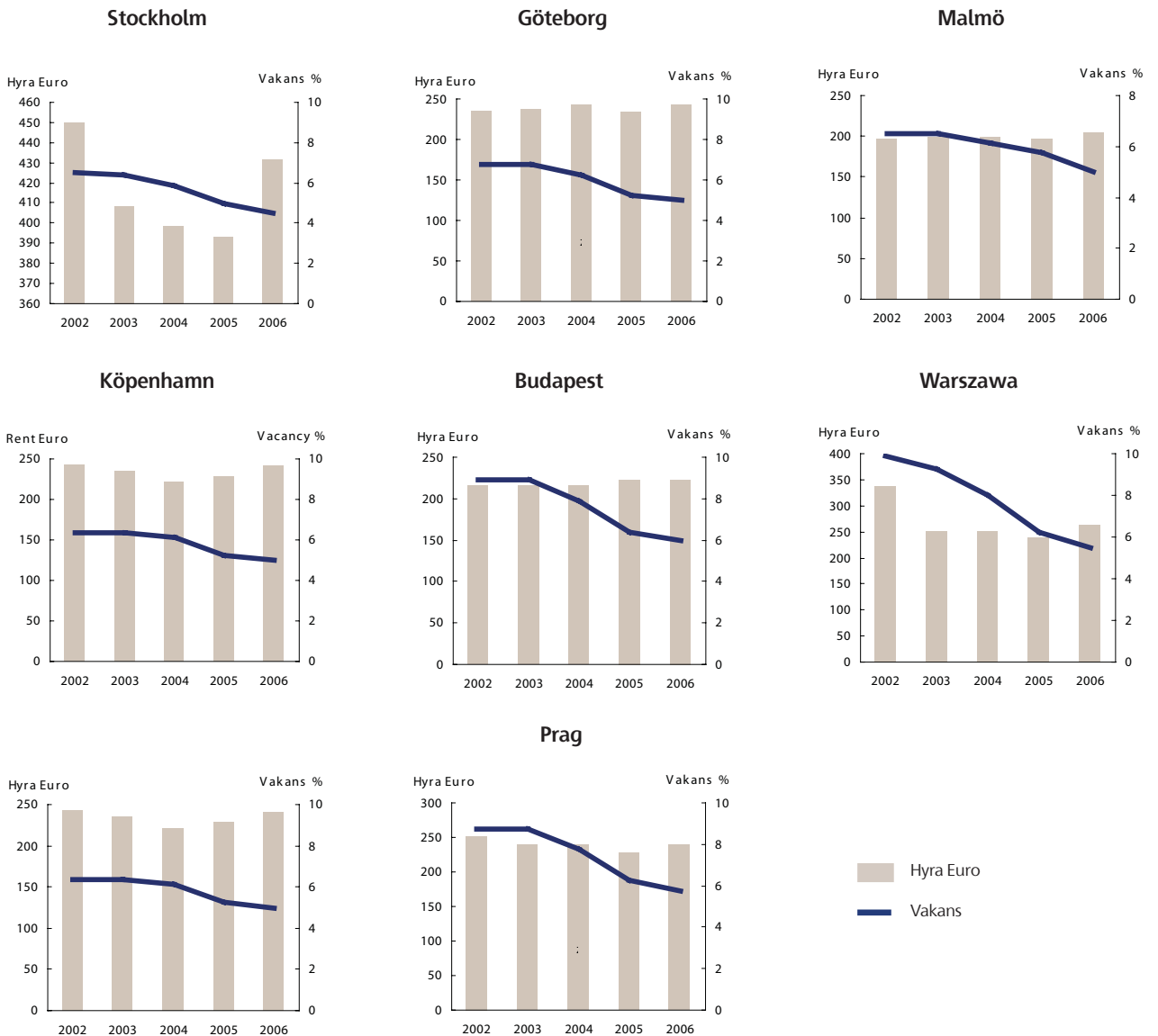
Källa: Jones Lang LaSalle.

### Definition

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

# Marknadsutveckling

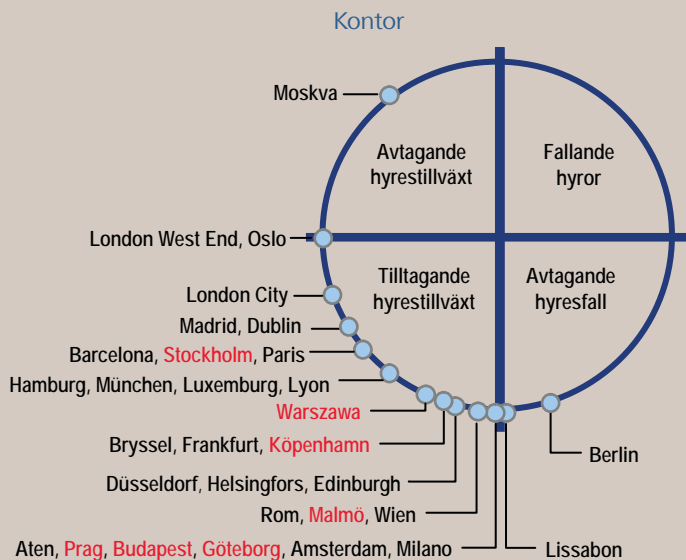
Utvecklingen av hyresmarknaden för kontor på Skanskas viktigaste marknader i A- och B-läge (bästa respektive bra affärläge). Hyran i Euro avser årshyran per kvadratmeter. Källa för samtliga data är Jones Lang LaSalle.



## Kortsiktig hyrescykel kvartal 4, 2006

### 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

## Norden – nya projekt inom kontor och handel

Den nordiska verksamheten inriktas huvudsakligen på Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen samt, från 2007, Helsingfors. Under 2006 såldes i den nordiska verksamheten 19 fastigheter i 10 transaktioner. De sålda fastigheterna utgjordes både av nyutvecklade projekt och äldre bestånd. Det totala försäljningsvärdet för året uppgick till 2,4 miljarder kronor, med en vinst om 1,1 miljard kronor.

Bland årets affärer kan nämnas försäljningen av en fastighetsportfölj med fem fastigheter i Stockholm och Malmö för totalt 750 miljoner kronor. Köpare var Fastighets AB Balder och vinsten uppgick till 498 miljoner kronor. I affären ingick kv Spinneriet i centrala Malmö som var Skanskas första egenutvecklade projekt från mitten på 1950-talet. Därutöver ingick ett antal fastigheter i spridda lägen i Stockholmsområdet. Försäljningen innebär att verksamheten på Stockholmsmarknaden koncentreras till utvalda lägen.

### Fem nya kontorsprojekt

Under året startades fem kontorsprojekt, däribland Norra Bantorget i Stockholm samt kv Flundran för Hovrätten och kv Scylla III i Malmö. I Göteborg har Lundbyvassen startats för en större

uthyrning till ESAB. I Köpenhamn där efterfrågan är stark påbörjades det första kontorsprojektet, Atrium, på Havneholmen, intill Kalvebod Brygge som Skanska har utvecklat under ett antal år. Den första etappen på Havneholmen omfattar 15 000 kvm av totalt 50 000 kvm byggrätt. Bland hyresgästerna i det nya projektet återfinns Svenska Handelsbankens Danmarks kontor. I Glad-saxe i Köpenhamnsområdet har ett 8 000 kvm stort ombyggnads- och moderniseringsprojekt färdigställts för Eniros räkning. Lunds forskningsområde bedöms ha god efterfrågan och en ny byggrätt har köpts in vid teknikbyn Ideon.

### Stark efterfrågan på detaljhandelsanläggningar

Inom handelssegmentet har alla anläggningar som sålts varit fullt uthyrda. Vid årsskiftet hade nya handelscentra påbörjats i kv Pilsåker i Lund och vid Stenalyckan i Halmstad. Efterfrågan bedöms vara fortsatt stark men det råder dock brist på detaljplanerade markområden i lämpliga lägen. Även i Finland bearbetas projektmöjligheter för detaljhandelsanläggningar. Utsikterna inom detta segment är goda. Köpkraften ökar och Finland har betydligt lägre andel handelsyta per capita jämfört med Sverige.

Inga nya logistikanläggningar startades i Norden men ett färdigställt reservdelslager för BMW såldes i Öresundsregionen. Efterfrågan bedöms vara stabil men beslutstiderna är ofta långa för denna typ av projekt.

Hyresmarknaderna i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms få en positiv utveckling med stigande efterfrågan på hyreslokaler. Vakansgraderna väntas sjunka medan hyresnivåerna förblir stabila eller något stigande. Köpenhamn har mycket låga vakanser vilket öppnar för stigande hyresnivåer.

Inflödet av kapital till den nordiska fastighetsmarknaden är fortsatt mycket stort och avkastningskraven har sjunkit under ett par års tid. Låga räntor, sjunkande vakanser och en attraktiv marknad för utländska köpare är viktiga bakomliggande faktorer till den starka efterfrågan. Investerarnas intresse väntas kvarstå även under 2007.

## Rörelseresultat Kommersiell Utveckling

Mkr	Kommersiell Utveckling Norden	Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Intäkter	2 703	722	3 425
<b>Rörelseresultat</b>			
Driftnetto färdigställda fastigheter	95	7	102
Andelar i intresseföretags resultat	0	5	5
	<b>95</b>	<b>12</b>	<b>107</b>
<b>Övrig fastighetsrörelse</b>			
Driftresultat	-118	-58	-176
Andelar i intresseföretags resultat	0	18	18
	<b>-118</b>	<b>-40</b>	<b>-158</b>
Resultat av fastighetsförsäljningar	1 091	170	1 261
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 068</b>	<b>142</b>	<b>1 210</b>

## Centraleuropa – nya möjligheter på tillväxtorter

Den europeiska verksamheten för kommersiell utveckling är koncentrerad till Budapest i Ungern, Prag i Tjeckien och Warszawa i Polen. Nu öppnas nya möjligheter i större regioncentra som Wrocław i Polen där ett kontorsprojekt utvecklas och Ostrava i Tjeckien där ett första markförvärv har genomförts. Totalt cirka 330 miljoner kronor investeras i mark och pågående projekt inom den europeiska verksamheten.

Under året såldes Budejovicka Alej i Prag som färdigställdes 2005. Försäljningspriset uppgick till totalt 341 miljoner kronor och vinsten till 121 miljoner kronor.

### Nytt projekt blir klart i Warszawa

Hyresmarknaden för kontorslokaler i Warszawa var stark under 2006 och bedöms vara fortsatt god med fortsatt sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer under 2007. Även markpriserna

är stigande. Det pågående projektet Marynarska Point 1 som färdigställs under 2007 är uthyrt till hälften. Skanska har ytterligare byggrätter i centrala Warszawa och Wrocław.

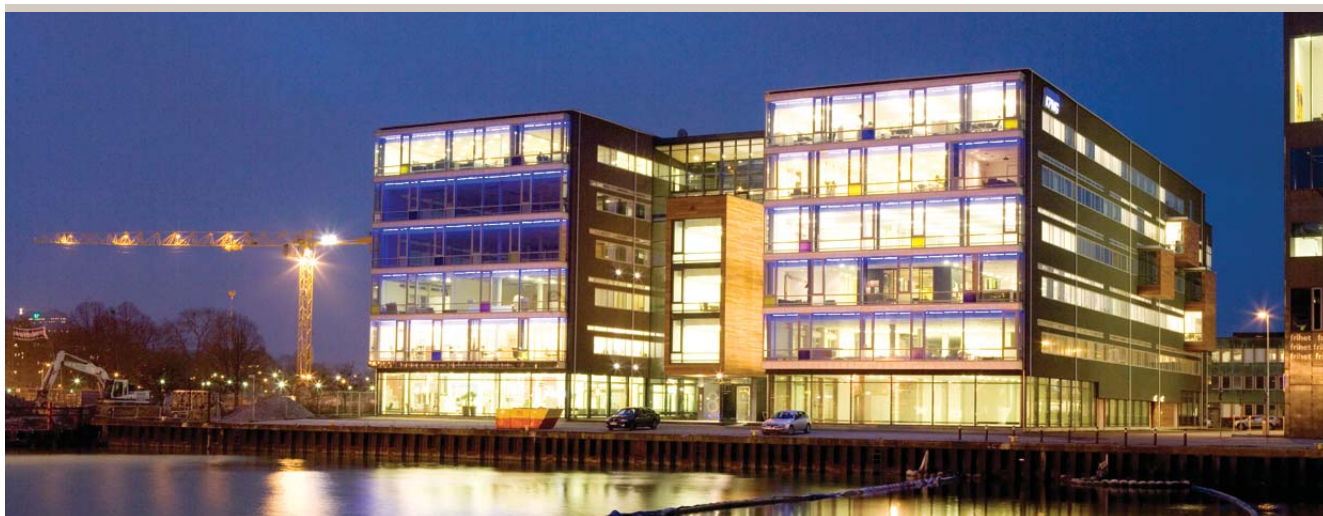
Ungern genomgår för närvarande en ekonomisk åtstramning med målet att uppfylla EUs konvergenskrav. Hyresmarknaden i Budapest är trots detta fortsatt god främst baserat på internationella företag som efterfrågar moderna lokaler i bra lägen. Under året har Skanska köpt byggrätter med närhet till stadens centrum och flygplatsen. Uthyrningsarbetet för den första etappen av kontorsprojektet Nepliget pågår.

### Regional tillväxt ger nya möjligheter

Hyresmarknaden i Tjeckien är stabil med fortsatt fokus på Prags centrala distrikt. För närvarande finns dock inget pågående projekt men ett flertal möjligheter bearbetas. Även i Tjeckien ökar

efterfrågan på moderna lokaler i regionala tillväxtcentra och Skanska har under året förvärvat en byggrätt i Ostrava.

Investeringarnas avkastningskrav har varit sjunkande flera år i följd och intresset att förvärva färdigutvecklade fastigheter är stort på Skanskas samtliga europeiska marknader. Den starka efterfrågan på investeringsmarknaden bedöms fortsätta och avkastningskraven sjunka ytterligare under året. Köparna av Skanskas projekt är främst institutionella fastighetsinvestorer.



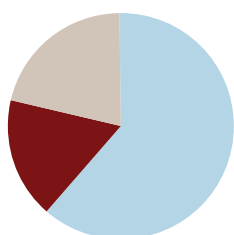
Det inre hamnområdet i Malmö tar steget in i en ny tidsålder. På Universitetsholmen har Skanska börjat utveckla och bygga cirka 50 000 kvm byggnadsyta. Dessutom har Skanska totalt 54 000 kvm tidigare färdigställda och uthyrda fastighetsprojekt inom området. I den nya stadsdelen skapas moderna arbetsplatser för utbildnings- och tjänstesektorn. Alla med vattennära läge och hamny.

# Färdigställda fastigheter Norden och Europa

	Färdigställda fastigheter 2006-12-31			Tillkommande/omklassificerade 2007-01-01			Färdigställda fastigheter 2007-01-01		
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2006-12-31 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2007-01-01 Mkr	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area kkv	Bokfört värde 2007-01-01 Mkr
Stockholm	7	189	1 823	0	0	0	7	189	1 823
Göteborg	6	51	329	4	18	203	10	69	532
Öresund	5	51	373	1	15	231	6	66	604
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>291</b>	<b>2 525</b>	<b>5</b>	<b>33</b>	<b>434</b>	<b>23</b>	<b>324</b>	<b>2 959</b>

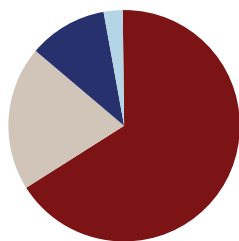
	Antal färdigställda objekt	Uthyrbar area						Hyresvärde 2007 Mkr	Varav outhyr 2007-01-01 Mkr	Bokfört värde 2007-01-01 Mkr
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Totalt			
Stockholm	7	0	0	117	36	36	189	253	96	1 823
Göteborg	10	0	6	27	11	25	69	72	14	532
Öresund	6	0	0	48	1	17	66	89	11	604
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>192</b>	<b>48</b>	<b>78</b>	<b>324</b>	<b>414</b>	<b>121</b>	<b>2 959</b>

Hyresvärde fördelat på område



Stockholm	61%
Göteborg	17%
Öresund	21%
Europa	0%

Hyresvärde fördelat på lokalkategori



Butiker	2%
Kontor	76%
Övrigt	14%
Parkering	8%

Färdigställda fastigheter 2007-01-01, löptider kontrakterade hyror

Hyresandel, %	Sverige	Europa	Totalt
2007	14	0	14
2008	18	0	18
2009	16	0	16
2010 och senare	45	0	45
Parkering	7	0	7
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Färdigställda fastigheter - utgående övervärde

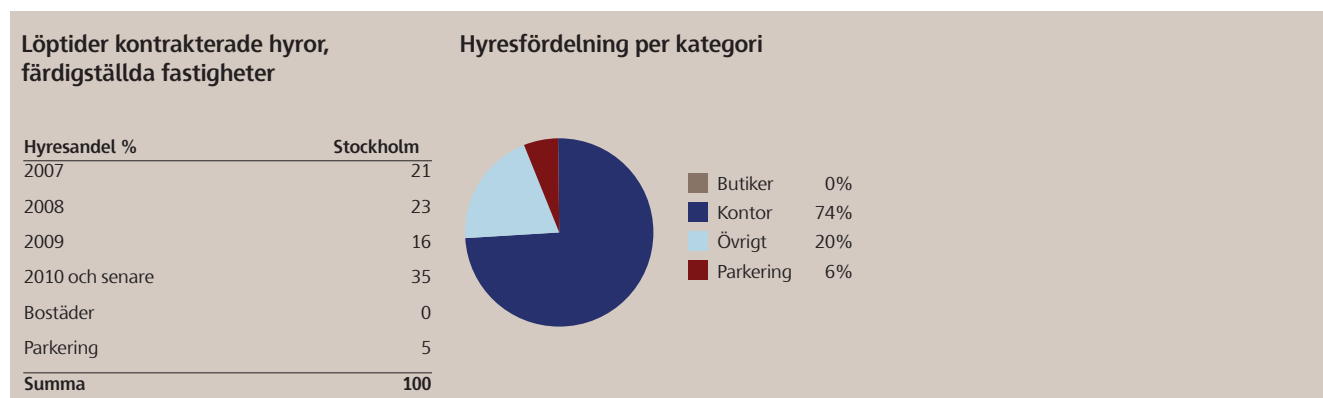
Mdr kr	2002	2003	2004	2005	2006
Marknadsvärdebedömning	11,1	8,8	6,6	4,6	3,5
Bokfört värde	7,2	5,7	4,4	3,2	2,5
<b>Övervärde</b>	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>

## Färdigställda fastigheter 2006-12-31 på årsbasis

Mkr	Antal fastighetsobjekt	Uthyrbar area	Hyresintäkter 2006	Driftkostnader	Underhåll o. hyresgästanspassningar	Fastighets-skatt	Tomträttsavgäld	Fastighets-administration	Driftsöverskott	Bokfört värde	Avkastning bokfört värde, %	Hyresvärde 2007 <sup>1)</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholm	7	189	128	33	14	12	36	3	30	1 823	1,6	253	62
Göteborg	6	51	40	11	3	3	0	2	21	329	6,4	49	80
Öresund	5	51	59	8	2	3	1	2	43	373	11,5	64	93
Europa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>291</b>	<b>227</b>	<b>52</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>94</b>	<b>2 525</b>	<b>3,7</b>	<b>366</b>	<b>70</b>
Centrala bolags- och affärsområdesomkostnader												32	
<b>Driftnetto efter centrala omkostnader på årsbasis</b>													<b>62</b>
Återläggning för justering av förvärv, försäljningar och omklassificeringar 2006													33
<b>Driftnetto efter centrala omkostnader enligt resultaträkning</b>													<b>95</b>
													<b>3,8</b>

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

# Färdigställda fastigheter Stockholm



## Fastighetsförteckning per 2007-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/om-byggnadsår	Uthyrbar area, kvm					Summa	Hyresvärde 2007, Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>STOCKHOLMS LÄN</b>										
<b>SOLNA</b>										
Gelbjutaren 3, 14, 17 Industriv, Aldermansv	1946/-89			7 850	4 937	625	13 412	12,0	T	N
Laboratoriet 1 (del av) Lundagatan 2	2001			13 037	7 640	0	20 677	23,6		N
<b>Stockholm</b>										
Alptanäs 1 Häukdalsgatan 3	1980/2001			2 944	6 051	0	8 995	9,8	T	N
Blekholmen 1, Klara Strand Klarabergsviadukten 90	1994		440	24 861	9 329	3 900	38 530	82,1	T	C
Gångaren 15 Lindhagensg 96	2001			10 173	1 084	5 840	17 097	26,1		C
Årstaäng 4, Förmansv 24-26, Sjöviksbacken 4-26	1968/2002			28 774	6 950	6 875	42 599	52,3	T	S
<b>Sundbyberg</b>										
Eken 6 Allén 5	1997/99			28 861		18 875	47 736	46,8		N
<b>SUMMA STOCKHOLM</b>		<b>0</b>	<b>440</b>	<b>116 500</b>	<b>35 991</b>	<b>36 115</b>	<b>189 046</b>	<b>252,7</b>		

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

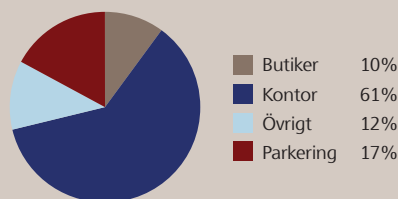
2) Läget avser centralt innanför tullarna (C), norr om tullarna (T), eller söder om tullarna (S)

# Färdigställda fastigheter Göteborg

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Göteborg
2007	7
2008	16
2009	5
2010 och senare	51
Bostäder	0
Parkering	21
<b>Summa</b>	<b>100</b>

## Hyresfördelning per kategori



## Fastighetsförteckning per 2007-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm						Summa	Hyresvärde 2007, Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering	Summa				
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>											
<b>Göteborg</b>											
Backa 23:2 Exportgatan 20	2006		3 700	150	150		4 000	4,3		Ö	
Generatorn 11, Mölndal Aminogatan 32 C	2006			235	1 715		1 950	2,3		Ö	
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	16,0		C	
Gullbergsvass 703:53 P-huset Silvret, Lilla Bommen	1991					9 000	9 000	5,7		C	
Krokslätt 185:1 Sven Hultins gata 9	1996-1997		123	9 387	1 001		10 511	16,5		Ö	
Lundbyvassen 3:1 Lindhölsallén 9	1951/2006			8 400	2 260		10 660	13,2		Ö	
<b>Lund</b> Avtalet 13 (Pilsåker phase III) Avtalsvägen 7	2006		1 775	70			1 845	2,2		Ö	
Flintan 3 Skiffervägen 4	1985/1999				5 979		5 979	4,6		Ö	
<b>SUMMA GÖTEBORG</b>		<b>0</b>	<b>5 888</b>	<b>27 051</b>	<b>11 189</b>	<b>25 050</b>	<b>69 178</b>	<b>71,9</b>			

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

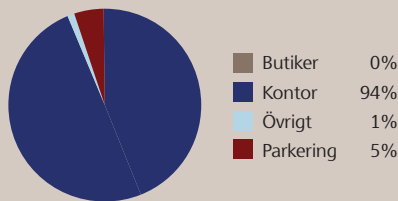
2) Läget avser centralt ( C ) eller övrigt läge ( Ö ) på orten.

# Färdigställda fastigheter Öresund

## Löptider kontrakterade hyror, färdigställda fastigheter

Hyresandel %	Öresund
2007	5
2008	18
2009	15
2010 och senare	57
Bostäder	0
Parkering	5
<b>Summa</b>	<b>100</b>

## Hyresfördelning per kategori



## Fastighetsförteckning per 2007-01-01

Kommun, fastighetsbeteckning, gatuadress	Ny-/ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm					Summa	Hyresvärde 2007, Mkr <sup>1)</sup>	Tomträtt	Läge <sup>2)</sup>
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>SVERIGE</b>										
<b>Malmö</b>										
Flundran 1 Gibraltargatan 1	1963/-85/ 2002			2 451			2 451	4,4	T	C
Scylla 2 Balzarsgatan 24 A	1978/2000			12 060	428	1 800	14 288	24,6		C
St Jörgen 23 Balzarsgatan 24 A	-2005		70	288			358	0,6		
Trollhättan 4 och 7 Nordenskiöldsg 7-11, Beijerskajen 6-8	1959/-66/ -98			10 111			10 111	15,4	T	C
Trollhättan 6 Nordenskiöldsg 13, Ankargripsg 4	1959/-66/ -98			4 498	0	10 175	14 673	8,4	T	C
Väktaren 3 Hjälmareg 3	1991			8 019	326	520	8 865	16,5		C
Österport 7 Drottningtorget 14	1971/1999			10 156		4 728	14 884	19,0		C
<b>SUMMA ÖRESUND</b>		<b>0</b>	<b>70</b>	<b>47 583</b>	<b>754</b>	<b>17 223</b>	<b>65 630</b>	<b>88,9</b>		

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

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

## Färdigställda fastigheter Centraleuropa

Inga färdigställda fastigheter i Centraleuropa under 2006.

# Färdigställda fastighetsprojekt 2006

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar area					Totalt	Beräknat hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge
	Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>									
<b>Göteborg</b> Lundbyvassen 3:1 Lindholmsallén 9			8 400	2 260		10 660	14,0	12,5	Ö
Backa 23:2 Exportgatan 20		3 700	150	150		4 000	4,3	4,1	Ö
Generatorm 11 Aminogatan 32 C, Mölndal			235	1 715		1 950	2,2	2,0	Ö
<b>Malmö</b> Scylla 2 Nordenskiöldsgatan 6-8			9 149	260		9 409	18,3	17,9	C
Lund Avtalet 13, Pilsåker etapp III Avtalsvägen 7		1 775	70			1 845	2,2	2,1	Ö
<b>SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>		<b>5 475</b>	<b>18 004</b>	<b>4 385</b>	<b>0</b>	<b>27 864</b>	<b>41,0</b>	<b>38,6</b>	
<b>SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETSPROJEKT</b>		<b>5 475</b>	<b>18 004</b>	<b>4 385</b>	<b>0</b>	<b>27 864</b>	<b>41,0</b>	<b>38,6</b>	

	Kommersiell Utveckling Norden	Kommersiell Utveckling Europa	Totalt
Bokfört värde per 2006-12-31, mkr	405	0	405
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2006-12-31,%	76	0	76

1) Beräknat hyresvärde avser beräknad årshyra fullt uthyrt.

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

## Sålda projekt före färdigställande 2006

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Uthyrbar yta
<b>KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>	
<b>Köpenhamn</b> Sydmarken 44 A, Gladsaxe	8 300
<b>Malmö</b> Sunnanå 12:23, Burlöv	10 400
<b>Göteborg</b> Backa 23:1 Backa 93:2 Trombonen 4 Eklanda 1:107, Mölndal	2 800 1 700 1 700 900
<b>SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>	<b>25 800</b>
<b>SUMMA SÅLDA PROJEKT FÖRE FÄRDIGSTÄLLANDE</b>	<b>25 800</b>

# Pågående fastighetsprojekt

Ansvarsområde fastighetsbeteckning, kommun	Beräknat färdigställt	Uthyrbar area					Totalt	Beräknat hyresvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Beräknat driftnetto fullt uthyrt, Mkr	Läge <sup>2)</sup>
		Bostäder	Butiker	Kontor	Övrigt	Parkering				
<b>KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>										
<b>Stockholm</b>										
Gångaren 16, hus 18	0704			9 956	337	2 975	13 268	23,5	21,5	C
Stora Frösunda, Hagaporten etapp III	0810		1 000	27 221	1 217	14 500	43 938	58,1	52,2	C
Klassföreståndaren 1, Norra Bantorget	0812			13 034		1 462	14 496	35,3	33,0	C
<b>Göteborg</b>										
Eklanda 1:07	0706		3 008	506	153		3 667	4	3,8	Ö
<b>Malmö</b>										
Flundran 2	0808			9 018			9 018	18,6	17,4	C
Scylla 3	0809			8 249	100	2 337	10 686	18,1	17,0	C
<b>Köpenhamn</b>										
Atrium, Havneholmen	0711			12 735	2 598		15 333	25,3	24,4	C
<b>Lund</b>										
Medlingen	0710		4 780				4 780	5,2	5,0	Ö
<b>Halmstad</b>										
Stenalyckan	0707		7 500				7 500	7,7	7,7	Ö
<b>SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING NORDEN</b>			<b>16 288</b>	<b>80 719</b>	<b>4 405</b>	<b>21 274</b>	<b>122 686</b>	<b>195,8</b>	<b>182,0</b>	
<b>KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA POLEN</b>										
<b>Warszawa</b>										
Marynarska Point, etapp 1	0712		712	11 570	614	4 925	17 821	25,3	19,9	Ö
<b>UNGERN</b>										
<b>Budapest</b>										
Nepliget Center, Hus A	0803			8 655	669	4 075	13 399	15,7	15,7	O
<b>SUMMA KOMMERSIELL UTVECKLING EUROPA</b>			<b>11 570</b>	<b>9 367</b>	<b>1 283</b>	<b>9 000</b>	<b>31 220</b>	<b>41,0</b>	<b>35,6</b>	
<b>SUMMA PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT</b>			<b>27 858</b>	<b>90 086</b>	<b>5 688</b>	<b>30 274</b>	<b>153 906</b>	<b>236,8</b>	<b>217,6</b>	

	Kommersiell Utveckling Norden	Projektutveckling Europa	Totalt
Beräknat bokfört värde vid färdigställande	2 384	390	2 774
Bokfört värde per 2006-12-31, mkr	743	78	821
Ekonomisk uthyrningsgrad per 2006-12-31, %	53	30	49

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 ).