

PRESSRELEASE

2009-02-06

Kl. 8:00

Bokslutskommuniké, januari–december 2008

Koncernen i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Intäkter	143 674	138 781	39 026	38 409
varav intäkter av försäljning av fastigheter i Kommersiell utveckling	3 537	2 796	933	893
Rörelseresultat¹⁾	4 086	5 406	73	1 637
varav resultat av försäljning av fastigheter i Kommersiell utveckling	1 238	1 080	266	337
Resultat efter finansiella poster	4 410	5 667	71	1 726
Periodens resultat	3 157	4 121	-10	1 244
Periodens resultat per aktie efter återköp, kr ²⁾	7,44	9,78	-0,09	2,95
Periodens resultat per aktie efter återköp och utspädning, kr ³⁾	7,43	9,77	-0,09	2,95
Sysselsatt kapital, Mdr kr	25,2	25,6		
Eget kapital, Mdr kr	19,2	20,7		
Räntebärande nettofordran (+)/nettoskuld (-), Mdr kr	9,2	14,6		
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁴⁾	18,3	25,0		
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	15,9	21,1		
Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	1 422	9 013	2 705	8 185
Orderingång, Mdr kr ⁵⁾	126,5	143,4	27,6	35,6
Orderstock, Mdr kr ⁵⁾	142,4	146,0		

1) Inklusive nedskrivningar och avsättningar om 1 266 Mkr

2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp

3) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och utspädning

4) Rullande 12 månader

5) Avser Byggverksamhet

Januari–december 2008 jämfört med januari–december 2007

- Intäkterna uppgick till 143,7 (138,8) miljarder kronor. I byggverksamheten ökade intäkterna med 8 procent justerat för valutaeffekter.
- Rörelseresultatet för koncernen uppgick till 4 086 (5 406) Mkr.
- I det fjärde kvartalet belastas resultatet av nedskrivningar och avsättningar om 1 266 Mkr. Av dessa avser 649 Mkr projektutvecklingsverksamheterna, 519 Mkr avser kostnad för neddragning av personal och 98 Mkr avser tillkommande garantiåtaganden i verksamheter under avveckling.
- Rörelseresultatet i byggverksamheten minskade med 15 procent och uppgick till 3 761 (4 443) Mkr. Rörelsemarginalen minskade till 2,7 (3,4) procent.
- I Bostadsutveckling uppgick rörelseresultatet till -177 (724) Mkr med en rörelsemarginal om -2,7 (9,4) procent.
- Under perioden avyttrades kommersiella fastigheter till ett värde om 3 537 (2 796) Mkr med försäljningsresultat uppgående till 1 238 (1 080) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 410 (5 667) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 3 157 (4 121) Mkr och resultatet per aktie uppgick till 7,44 (9,78) kronor.
- Operativt kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till 1 422 (9 013) Mkr.
- Orderingången minskade med 12 procent och uppgick till 126,5 (143,4) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderingången också med 12 procent.
- Orderstocken om 142,4 (146,0) miljarder kronor motsvarar 11 (14) månaders produktion.
- Vid periodens utgång uppgick räntebärande nettofordran till 9,2 miljarder kronor. Därutöver har Skanska en outnyttjad långfristig kredit om 8,2 miljarder kronor.
- De marknadsvärderingar som gjorts vid årsskiftet visar på upparbetade övervärden efter nedskrivningar inom projektutvecklingsverksamheterna om totalt ca 9 miljarder kronor.
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,25 (5,25) kronor per aktie för verksamhetsåret 2008. Föregående år lämnades även en extrautdelning om 3,00 kronor per aktie.

Kommentarer från Skanskas VD och koncernchef Johan Karlström:

- Det gångna året har huvudsakligen varit ett bra år för Skanska, med hög aktivitet och goda marginaler för många verksamheter. Inom byggverksamheten visar Sverige, Polen, USA Civil, USA Building och Latin Amerika starka resultat. Genom försäljningar av fastigheter och projekt har vi under året realiserat goda utvecklingsvinster inom Kommersiell Utveckling och Infrastrukturutveckling.
- Under hösten har konjunkturedgången och turbulensen på den finansiella marknaden successivt försämrat förutsättningarna, främst för bostadsutveckling och husbyggande, en utveckling som fördjupats under det fjärde kvartalet.. Inom infrastruktur (väg och anläggning) är förutsättningarna stabila på flertalet marknader och positiva i USA. Lägre orderingång i byggverksamheten indikerar dock minskade totala intäkter, med ca 10 procent 2009 och som förväntas accelerera under andra halvåret.
- För att möta en förväntad kraftigt lägre affärsvolym i de nordiska byggverksamheterna har vi aviserat omfattande personalneddragningar och kostnader för dessa. Vi skriver nu också ned värdena på osålda bostäder, mark och projekt inom våra projektutvecklingsverksamheter. Totalt belastar detta Skanskas resultat med cirka 1,3 miljarder kronor under det fjärde kvartalet.
- Skanska står väl rustat att möta de tuffare marknadsförutsättningarna. Vi anpassar oss efter förväntade volymnedgångar samtidigt som koncernen har en stark finansiell ställning. Inom byggverksamheten fortsätter vi att fokusera på kunder, lönsamhet och riskhantering. Vi kommer också att fortsätta att arbeta med att skapa och realisera övervärden i fastigheter och projekt som vi skapat i våra projektutvecklingsverksamheter.
- På grund av den finansiella turbulensen och försämrade marknadsutsikter för Skanska är det inte realistiskt att bibehålla tidpunkten för våra finansiella mål för 2010. Styrelsens och koncernledningens ambition är dock att sträva mot dessa mål när ett normaliserat konjunkturläge utvecklas.
- Styrelsens och koncernledningens bedömning är att Skanska AB har kapacitet att dela ut 50-80 procent av årets resultat till aktieägarna, förutsatt att bolagets finansiella situation i helhet är stabil och tillfredställande.

Marknadsutsikter

Byggverksamhet

På samtliga marknader sker en försvagning av marknaden för husbyggande, i Norden främst som följd av minskat bostadsbyggande. Andelen förfrågningar om nya projekt från privata kunder minskar kraftigt.

Anläggningsmarknaderna, där kunderna i betydligt högre grad är offentliga, har inte påverkats lika påtagligt av oron på de finansiella marknaderna. Dessutom förväntas de offentliga stimulanspaketen i Europa och USA bidra till en stabil utveckling av anläggningsmarknaden.

Bostadsutveckling

På flera marknader har priserna på bostäder fallit. Osäkerheten på arbetsmarknaden och en restriktiv långivning gör att färre köper en ny bostad. I Finland är avmattningen mer markant och utbudet av nyproducerade bostäder större än i Sverige och Norge. Försäljningen på samtliga nordiska marknader är fortsatt svag och det sker väldigt få nya projektstarter. Även Tjeckien och Slovakien visar på en avmattning.

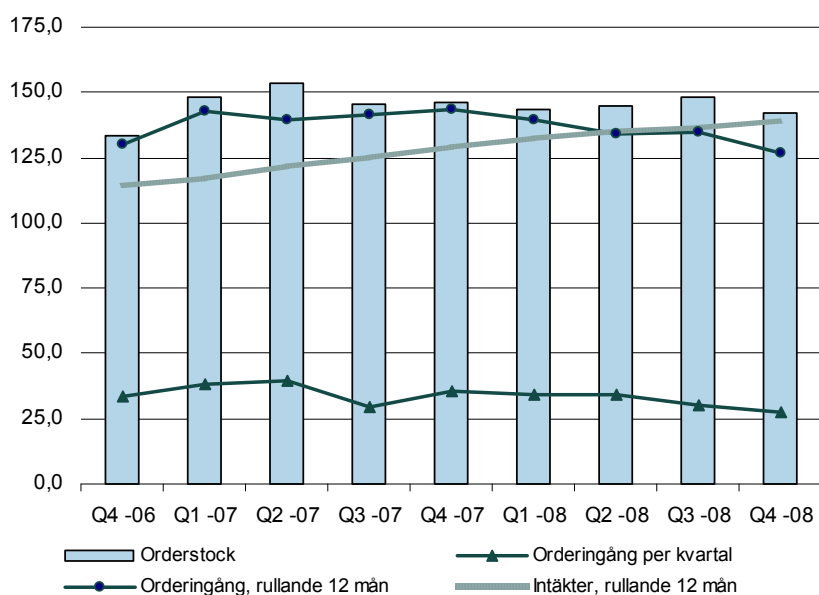
Kommersiell utveckling

Vakansgraden i moderna fastigheter på kontorsmarknaderna i Norden och i Centraleuropa väntas öka. Efterfrågan på ytor för volymhandel är svagare. Avkastningskraven från fastighetsinvestorer ökar och investerarna väntas vara mer selektiva vid val av investeringsobjekt. Moderna gröna fastigheter i bra lägen med kreditvärdiga hyresgäster på långa hyreskontrakt förväntas att vara de fastigheter som investerarna i första hand är intresserade av, få fastighetsaffärer genomförs dock i dagsläget.

Infrastrukturutveckling

Projektvolymen för PPP-projekt (offentlig privat samverkan) i Storbritannien är fortfarande stor. På Skanskas övriga europeiska marknader är projektutbudet mer begränsat även om intresset för PPP-lösningar har ökat på Skanskas centraleuropeiska marknader. Turbulensen på de finansiella marknaderna fördyrar och försenar finansiering av nya projekt.

Orderingång och orderstock i Byggverksamhet, Mdr kr



Orderingång

Orderingången minskade med 12 procent jämfört med föregående år och uppgick till 126,5 (143,4) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderingången också med 12 procent. Orderingången var 9 (+11) procent lägre än intäkterna under perioden. Under jämförelseperioden tecknade Skanska två av sina hittills största kontrakt i USA. Dessa ingick i orderingången för första halvåret 2007 med totalt cirka 14,6 miljarder kronor.

Orderingång under det fjärde kvartalet

I det fjärde kvartalet uppgick orderingången till 27,6 (35,6) miljarder kronor vilket justerat för valutaeffekter innebär en minskning med 32 procent jämfört med det fjärde kvartalet 2007.

Skanska Sverige fick under det fjärde kvartalet i uppdrag att bygga den andra etappen av handelsplats Bromma Center i västra Stockholm. Kontraktssumman uppgår till 700 Mkr. Det Skanska ledda konsortiet Skanska-Vincis kontrakt för att bygga den dubbla järnvägstunneln genom Hallandsås har utökats och Skanska Sveriges del av det utökade kontraktet uppgår till 600 Mkr.

Under det fjärde kvartalet tecknade Skanska USA Civil kontrakt avseende grundläggningen till Fulton Street transitcenter (knutpunkt för tunnelbanelinjer) på nedre Manhattan i New York. Kontraktssumman uppgår till cirka 560 miljoner kronor.

Skanska USA Building fick uppdraget att ansvara för den första fasen av Brooklyn Bridge Park-projektet i New York för cirka 310 miljoner kronor. Skanska USA Building har dessutom under det fjärde kvartalet erhållit flera delkontrakt med en total kontraktssumma på cirka 1 460 Mkr avseende renoveringen av FN-byggnaden i New York.

Under det fjärde kvartalet fick Skanska Polen uppdraget att färdigställa två vägprojekt för totalt cirka 960 Mkr. Skanska Polen har även fått uppdraget att uppgradera landningsbanorna vid en flygplats i Polen för cirka 570 Mkr. Skanska Polen fick även uppdraget att färdigställa ett nytt bibliotek vid universitetet i Wrocław, kontraktssumman uppgår till cirka 385 Mkr.

Skanska Norge fick under det fjärde kvartalet i uppdrag att bygga studentbostäder i Trondheim för cirka 350 Mkr.

Orderstock

Orderstocken minskade med 2 procent och uppgick vid utgången av 2008 till 142,4 (146,0) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter minskade orderstocken med 9 procent. Orderstocken motsvarar cirka 11 (14) månaders produktion.

Intäkter och resultat

Resultatanalys

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Intäkter				
Byggverksamhet	139 498	129 258	38 271	35 777
Bostadsutveckling	6 450	7 679	1 187	2 067
Kommersiell utveckling	3 961	3 130	1 080	985
Infrastrukturutveckling	55	116	20	72
Centralt och eliminerings	-6 290	-1 402	-1 532	-492
Koncernen	143 674	138 781	39 026	38 409
Rörelseresultat				
Byggverksamhet	3 761	4 443	961	1 270
Bostadsutveckling	-177	724	-530	215
Kommersiell utveckling ¹⁾	953	910	124	248
Infrastrukturutveckling	396	-107	-169	12
Centralt	-827	-558	-327	-99
Eliminerings ¹⁾	-20	-6	14	-8
Rörelseresultat	4 086	5 406	73	1 638
Räntenetto	433	462	45	151
Förändring av marknadsvärde	15	-104	3	-28
Övrigt finansnetto	-124	-97	-50	-34
Finansnetto	324	261	-2	89
Resultat efter finansiella poster	4 410	5 667	71	1 727
Skatt	-1 253	-1 546	-81	-482
Periodens resultat	3 157	4 121	-10	1 245
Periodens resultat hänförligt till				
Aktieägarna	3 102	4 096	-44	1 237
Minoriteten	55	25	34	7
Periodens resultat per aktie efter återköp, kr ²⁾	7,44	9,78	-0,09	2,95
Periodens resultat per aktie efter återköp och utspädning, kr ³⁾	7,43	9,77	-0,09	2,95

1) Varav resultat från försäljning av kommersiella lokaler redovisat inom:

Kommersiell utveckling	1 183	1 051	249	312
Eliminerings	55	29	17	25

2) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp

3) Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och utspädning

Intäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 143,7 (138,8) miljarder kronor. Justerat för valutaeffekter ökade intäkterna med 3 procent. I verksamhetsgrenen Byggverksamhet ökade intäkterna med 8 procent i både lokala valutor och i Svenska kronor.

Rörelseresultatet uppgick till 4 086 (5 406) Mkr. Valutaeffekter ökade rörelseresultatet med 135 Mkr.

I det fjärde kvartalet belastas resultatet av nedskrivningar och avsättningar om totalt 1 266 Mkr, varav projektutvecklingsverksamheterna med 649 Mkr, kostnader för neddragning av personal med 519 Mkr samt tillkommande garantiavsättningar i verksamheter under avveckling med 98 Mkr. Större projekt nedskrivningar i byggverksamheten (se nedan) har under 2008 belastat resultatet med 1 230 Mkr varav 370 Mkr avser det fjärde kvartalet. På flera marknader har dock rörelseresultatet förbättrats till följd av att projekt avslutas med bättre marginal än tidigare redovisat. Det gäller till exempel Skanska Sverige, Skanska Polen, Skanska USA Civil, Skanska USA Building som alla förbättrade sin rörelsemarginal.

I verksamhetsgrenen Byggverksamhet minskade rörelseresultatet med 15 procent och uppgick till 3 761 (4 443) Mkr. Rörelsemarginalen minskade till 2,7 (3,4) procent. Kostnader för neddragning av personal belastar det fjärde kvartalet med 427 Mkr varav 333 Mkr avser Sverige. I Storbritannien har projektreserveringar gjorts om cirka 670 Mkr varav cirka 80 Mkr under det fjärde kvartalet. I Finland gjordes projekt nedskrivningar om cirka 300 Mkr varav 180 det fjärde kvartalet. Den största enskilda nedskrivningen avser ett vägbygge i Finland. I Norge gjordes projekt nedskrivningar om netto cirka 150 Mkr varav cirka 60 Mkr det fjärde kvartalet. Även i Tjeckien har projekt nedskrivningar gjorts om cirka 110 Mkr varav cirka 50 Mkr i det fjärde kvartalet.

I Bostadsutveckling uppgick rörelseresultatet till -177 (724) Mkr. Rörelsemarginalen i verksamhetsgrenen uppgick till -2,7 (9,4) procent. Resultatet har fortsatt att påverkas negativt av avmattningen på bostadsmarknaderna i Norden. Detta har resulterat i lägre affärsvolym och färre projektstarter, vilket kombinerat med sjunkande marknadspriser på bostäder påverkat marginalerna negativt på samtliga marknader. Resultatet det fjärde kvartalet belastas av kostnader avseende neddragning av personal och nedskrivningar/avsättningar om totalt 517 Mkr, varav kostnader för neddragning av personal om 57 Mkr, nettonedskrivningar av mark om 235 Mkr, avsättningar för ej sålda pågående projekt lägenheter om 77 Mkr och nedskrivning av färdigställda projekt om 148 Mkr.

Rörelseresultatet för verksamhetsgrenen Kommersiell utveckling uppgick till 953 (910) Mkr. I rörelseresultatet för verksamhetsgrenen ingår resultat från fastighetsförsäljningar uppgående till 1 183 (1 051) Mkr. Av detta är 675 (266) Mkr hänförligt till pågående projekt som avyttrats före färdigställande. För dessa projekt tillämpas successiv vinstavräkning och det återstår ca 320 Mkr att avräkna i resultat för 2009 och 2010. Resultatet belastas av nedskrivningar om totalt 131 Mkr varav, mark med byggrätt i Ungern och Polen om 73 Mkr, ett mindre projekt i Köpenhamn om 29 Mkr och nedskrivning av värdet på ett intressebolag i Polen om 29 Mkr.

Rörelseresultatet i Infrastrukturutveckling uppgick till 396 (-107) Mkr. I resultatet ingår realiserade utvecklingsvinster om totalt 684 Mkr från försäljningen av Skanskas andel i det brasilianska kraftverket Ponte de Pedra. Resultatet belastas av kostnader för neddragning av personal om 19 Mkr och en nedskrivning avseende ett kraftverksprojekt i Brasilien om 58 Mkr.

Centrala kostnader, inklusive verksamheter under avveckling (Danmark, Ryssland och International Projects) uppgick till -827 (-558) Mkr. Resultatet i det fjärde kvartalet belastas bland annat av tillkommande garantiåtaganden i verksamheter under avveckling med 98 Mkr och kostnader för neddragning av personal om 16 Mkr.

Räntenettet uppgick till 433 (462) Mkr. Aktivering av räntekostnader i pågående projekt för egen räkning uppgick till 193 (61) Mkr. Nettot av förändring i marknadsvärde på finansiella instrument uppgick till 15 (-104) Mkr. Övrigt finansnetto uppgick till -124 (-97) Mkr och omfattade främst valutakursdifferenser.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 410 (5 667) Mkr. Årets skatt uppgick till -1 253 (-1 546) Mkr vilket motsvarar en skattesats om cirka 28 (27) procent. Periodens resultat uppgick till 3 157 (4 121) Mkr och periodens resultat per aktie uppgick till 7,44 (9,78) kronor.

Investeringar och desinvesteringar

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Investeringar	-13 182	-9 802	-3 342	-2 604
Desinvesteringar	9 549	9 805	2 248	3 395
Nettoinvesteringar ¹⁾	-3 633	3	-1 094	791

1) Varav strategiska investeringar/desinvesteringar -3 118 3 188

I verksamhetsgren Byggverksamhet uppgick investeringarna till -2 897 (-2 306) Mkr. Denna post avser främst investeringar i materiella anläggningstillgångar för egen produktion. Nettoinvesteringarna inom byggverksamheten uppgick till -1 855 (-1 117) Mkr. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar uppgick under perioden till -1 346 (-1 226) Mkr. Under strategiska investeringar ingick i jämförelseperioden förvärvet av det slovakiska företaget Stamat.

I Bostadsutveckling uppgick investeringarna till -4 303 (-4 993) Mkr varav cirka 1,2 miljarder kronor avsåg förvärv av mark motsvarande cirka 3 200 byggrätter. Netto investerades -671 (423) Mkr i bostadsutvecklingsverksamheten.

I Kommersiell utveckling ökade investeringarna till -5 556 (-2 440) Mkr. Av detta avser cirka 1,1 miljard kronor investeringar i mark. Desinvesteringarna i form av försäljning av färdigställda fastigheter, pågående projekt och aktier uppgick till 3 573 (2 807) Mkr. Netto uppgick investeringarna i Kommersiell utveckling till -1 983 (367) Mkr.

Investeringarna i Infrastrukturutveckling uppgick till -396 (-73) Mkr och desinvesteringarna till 1 283 (178) Mkr. Under det första kvartalet avyttrade Skanska sin andel i kraftverksprojektet Ponte de Pedra. Netto desinvesterades i Infrastrukturutveckling 887 (105) Mkr.

Totalt uppgick koncernens investeringar till -13 182 (-9 802) Mkr. Desinvesteringarna uppgick till 9 549 (9 805) Mkr och koncernens nettoinvesteringar uppgick till -3 633 (3) Mkr.

Operativt kassaflöde och förändring i räntebärande nettofordran

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Kassaflöde från operativ verksamhet och strategiska nettoinvesteringar per verksamhetsgren				
Byggverksamhet	5 914	8 708	4 854	5 917
Bostadsutveckling	-1 743	382	-528	1 408
Kommersiell utveckling	-2 328	298	-801	156
Infrastrukturutveckling	749	-13	-257	178
Centralt och eliminerings	-1 170	-362	-563	526
Kassaflöde före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning	1 422	9 013	2 705	8 185
Betalda skatter	-1 926	-1 197	-294	-409
Räntenetto och övrigt finansnetto	460	172	-21	145
Utdelning etc. ¹⁾	-3 767	-3 458	-42	1
Kassaflöde före förändring i räntebärande fordringar och skulder	-3 811	4 530	2 348	7 922
Omräkningseffekter, räntebärande nettofordran/nettoskuld	889	99	493	44
Förändring pensionskuld	-2 433	113	-622	-615
Omklassificering, räntebärande nettofordran/nettoskuld	0	-398	0	-398
Förvärvade/sålda räntebärande skulder	39	4	39	0
Övriga förändringar, räntebärande nettoskuld/nettofordran	-35	-144	64	-18
Förändring i räntebärande nettofordran	-5 351	4 204	2 322	6 935

1) varav återköp aktier

-271 - -8 -

Kassaflödet före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning uppgick till 1 422 (9 013) Mkr.

I Byggverksamheten uppgick kassaflödet till 5 914 (8 708) Mkr. Kassaflödet är normalt starkast i det fjärde kvartalet tack vare reglering av projekt samt förskottbetalningar för nya projekt. Detta vänds normalt till ett utflöde i det första kvartalet då Skanska gör motsvarande reglering med sina underentreprenörer och leverantörer. Även i år är denna effekt påtaglig efter ett mycket starkt kassaflöde i fjärde kvartalet från byggverksamheten. Mot bakgrund av fallande volymer förväntas kassaflödet under 2009 att bli svagare.

I Bostadsutveckling uppgick kassaflödet till -1 743 (382) Mkr. Lägre resultat och högre investeringar resulterade i det svagare kassaflödet. I Kommersiell utveckling uppgick kassaflödet från operativ verksamhet till -2 328 (298) Mkr som en effekt av ökade investeringar i pågående projekt. I Infrastrukturutveckling uppgick kassaflödet till 749 (-13) Mkr där ökningen beror på likviden från försäljningen av andelen i kraftverket Ponte de Pedra i Brasilien.

Betalda skatter uppgick till -1 926 (-1 197) Mkr. Utdelning, återköp av aktier samt justeringar av minoritetsandelar uppgick till -3 767 (-3 458) Mkr. Kassaflödet före förändring i räntebärande fordringar och skulder uppgick till -3 811 (4 530) Mkr. Förändringen av pensionskulden i förmånsbestämda pensionsplaner uppgick till -2 433 (113) Mkr som en följd av framförallt lägre diskonteringsräntor kombinerat med negativ avkastning på förvaltad kapital. Förändringen i räntebärande nettofordran uppgick till -5 351 (4 204) Mkr.

Finansiell ställning

Skanskas finansiella ställning är stark med en räntebärande nettofordran om 9,2 (14,6) miljarder kronor och en outnyttjad långfristig kredit om 8,2 miljarder kronor som löper fram till och med juni 2014. Räntebärande lån samt räntebärande pensionskulder och avsättningar uppgick till 5,9 (4,8) miljarder kronor. Av beloppet uppgår räntebärande pensionskund och avsättningar till 3,2 (1,3) miljarder kronor.

Sysselsatt kapital uppgick vid periodens utgång till 25,2 (25,6) miljarder kronor.

Koncernens egna kapital uppgick till 19,2 (20,7) miljarder kronor. Under perioden påverkades eget kapital av aktuariella förluster på förmånsbestämd pensionsplan med -2,0 miljarder kronor. Nettoskuldsettingsgraden uppgick till -0,5 (-0,7) gånger och soliditeten till 23,1 (26,3) procent.

Koncernens balansomslutning uppgick till 83,5 (78,9) miljarder kronor. Balansomslutningen har på grund av valutaeffekter ökat med 5,0 miljarder kronor.

Redovisat värde på omsättningsfastigheter uppgick till 18,6 (13,2) miljarder kronor, av vilket omsättningsfastigheter i Kommersiell utveckling utgjorde 9,6 (6,3) miljarder kronor, se tabell på sidan 16.

Övervärden i verksamhetsgrenarna för projektutveckling cirka 9 miljarder kronor

Marknadsvärderingen av mark inom Bostadsutveckling visar på övervärden om cirka 1 miljard kronor.

Marknadsvärderingen i Kommersiell utveckling visar på övervärden om cirka 2,0 miljarder kronor. För pågående projekt redovisas upparbetat marknadsvärde vilket definieras som redovisat värde vid periodens slut plus bedömt övervärde vid färdigställande multiplicerat med färdigställandegrad och uthyrningsgrad. Se sid 16 för detaljer.

Den justerade marknadsvärderingen i Infrastrukturutveckling visade vid årets utgång på koncernövervärden om 6,0 miljarder kronor. Se sidan 17 för mer detaljer.

Valutakurser för de viktigaste valutorna

SEK	Genomsnittskurser		Balansdagskurser	
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	31 dec 2008	31 dec 2007
Amerikanska dollar	6,59	6,76	7,72	6,43
Brittiska pund	12,09	13,52	11,19	12,85
Norska kronor	1,17	1,15	1,11	1,18
Euro	9,63	9,25	10,94	9,45
Tjeckiska kronor	0,39	0,33	0,41	0,36
Polska zloty	2,74	2,45	2,63	2,62

Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen var 57 815 (60 435).

Moderbolaget

Nettoomsättningen i moderbolaget var för perioden januari-december 360 (75) Mkr och rörelseresultatet uppgick till -299 (-419) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 110 (3 171) Mkr. Genomsnittligt antal anställda i moderbolaget var 87 (79).

Redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Skanska tillämpar samma redovisningsprinciper som beskrevs i årsredovisningen 2007.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner mellan Skanska och närstående som väsentligt påverkat företagets ställning och resultat har ägt rum.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggverksamhet handlar till stor del om att hantera risker. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö – allt varierar för varje nytt uppdrag. Byggindustrin skiljer sig på så sätt från typisk tillverkningsindustri där tillverkning sker i fasta anläggningar och med serietillverkning.

I Skanskas verksamhet finns många olika typer av kontraktsformer. Graden av risk när det gäller priser på varor och tjänster varierar starkt beroende på kontraktstyp. Kraftiga öknings i materialpriser kan utgöra en risk framförallt i långa projekt med fastprisåtagande. Resursknapphet avseende personal och även vissa insatsvaror kan potentiellt påverka verksamheten negativt. Förseningar i designfasen eller förändringar i design är andra omständigheter som kan påverka projekten negativt.

För att säkerställa en systematisk och enhetlig bedömning av byggprojekten används inom hela koncernen en gemensam modell för att identifiera och hantera risker. Med hjälp av denna modell utvärderas byggprojekt kontinuerligt, från anbudsberedning till slutfört uppdrag med avseende på tekniska, juridiska och finansiella risker.

Den oro som för närvarande råder på de finansiella marknaderna kan få negativa följder till exempel i de fall Skanskas kunder får svårigheter att få lånefinansiering för sina projekt och därför får senarelägga investeringar. Vissa av Skanskas motparter, till exempel kunder, underentreprenörer eller leverantörer, kan få svårt att leva upp till sina kontraktuella åtaganden och Skanska gör löpande bedömningar av motpartsrisiker för att ha en beredskap för detta.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se avsnittet förvaltningsberättelse och not 2 och 6 i årsredovisningen 2007 samt ovanstående avsnitt om marknadsutsikter.

Övrigt

Finansiella mål

På grund av den finansiella turbulensen och försämrade marknadsutsikter för Skanska är det inte realistiskt att bibehålla tidpunkten för våra finansiella mål för 2010. Styrelsens och koncernledningens ambition är dock att sträva mot dessa mål när ett normaliserat konjunkturläge utvecklats.

Utdelningspolicy

Styrelsens bedömning är att Skanska AB har kapacitet att dela ut 50-80 procent av årets resultat till aktieägarna, förutsatt att bolagets finansiella situation i helhet är stabil och tillfredställande.

Återköp av aktier

Under det fjärde kvartalet fortsatte återköpsprogrammet av egna aktier och ytterligare 105 000 aktier av serie B förvärvades. Totalt har därmed 2 795 000 aktier återköpts till en snittkurs på 96,97 kronor. Syftet med förvärven är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Skanskas aktiesparprogram.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Konvertering av aktier

För att säkerställa leverans av aktier i enlighet med Skanskas aktieincitamentsprogram avseende verksamhetsåret 2005 har 560 000 D-aktier konverterats till B-aktier.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 6 april 2009, klockan 16.00 på Berwaldhallen i Stockholm.

Skanskas valberedning

Skanskas valberedning föreslår omval av styrelseledamöterna Finn Johnsson, Johan Karlström, Bengt Kjell, Sir Adrian Montague, Sverker Martin-Löf, Lars Pettersson och Matti Sundberg. Nyval föreslås av Stuart Graham. Valberedningen föreslår vidare att Sverker Martin-Löf omväljs till ordförande i styrelsen.

Styrelseledamoten Jane Garvey har avböjt omval.

Stuart Graham var VD och koncernchef i Skanska AB under perioden september 2002 – mars 2008. Han är anställd av Skanska USA Inc. som ordförande och som Senior Advisor.

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden till styrelsen.

Valberedningens övriga förslag kommer att redogöras i kallelsen till årsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning: Carl-Olof By, ordförande i valberedningen och representerande AB Industrivärden, Håkan Sandberg representerande Handelsbanken och Handelsbankens Pensionsstiftelse, Bo Selling representerande Alecta, Peter Lindell representerande AMF Pension och Sverker Martin-Löf, styrelseordförande i Skanska AB.

Utdelning 2008

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,25 (5,25) kronor per aktie samt en extra utdelning om (0,00) (3,50) kronor per aktie för verksamhetsåret 2008. Förslaget motsvarar en utdelning om totalt 2 183 (3 453) Mkr. För moderbolagets innehav av egna B-aktier utgår ingen utdelning. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till avstämningstidpunkten, beroende på återköp av aktier och överföring av aktier till deltagare i 2005 års långsiktiga aktieincitamentsprogram.

Finansiella rapporter avseende 2009

Skanskas delårsrapporter samt bokslutskommunikén finns nedladdningsbara på Skanskas hemsida www.skanska.com och kan även rekvireras från Skanska AB, Investor Relations.

Koncernens rapporter under verksamhetsåret 2009 kommer att publiceras följande datum:

6 maj	Tremånadersrapport
23 juli	Sexmånadersrapport
5 november	Niomånadersrapport

Solna den 6 februari 2009

JOHAN KARLSTRÖM

Verkställande Direktör och Koncernchef

Denna delårsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer

Skanska-koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	143 674	138 781	39 026	38 409
Kostnader för produktion och förvaltning	-131 532	-125 807	-36 139	-34 685
Bruttoresultat	12 142	12 974	2 887	3 724
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 932	-7 970	-2 751	-2 205
Resultat från joint ventures och intresseföretag	876	402	-63	118
Rörelseresultat	4 086	5 406	73	1 637
Finansiella intäkter ¹⁾	537	646	107	231
Finansiella kostnader ¹⁾	-213	-385	-109	-142
Finansnetto	324	261	-2	89
Resultat efter finansiella poster	4 410	5 667	71	1 726
Skatter	-1 253	-1 546	-81	-482
Periodens resultat	3 157	4 121	-10	1 244

Periodens resultat hänförligt till

Aktieägarna	3 102	4 096	-44	1 237
Minoriteten	55	25	34	7

Nyckeltal

Resultat per aktie efter återköp, kr ²⁾	7,44	9,78	-0,09	2,95
Resultat per aktie efter återköp och utspädning, kr ³⁾	7,43	9,77	-0,09	2,95
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp ⁴⁾	416 985 073	418 553 072		
Avskrivning anläggningstillgångar	-1 383	-1 287	-396	-383
Nedskrivning goodwill	0	-8	0	0
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁴⁾	18,3	25,0		
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	15,9	21,1		
Genomsnittligt antal anställda	57 815	60 435		

¹⁾ Varav

Ränteintäkter	403	535	61	188
Pensionsränta	101	92	34	26
Räntekostnader	-264	-226	-92	-80
Aktiverade räntekostnader	193	61	42	17
Räntenetto	433	462	45	151
Förändring av marknadsvärde	15	-104	3	-28
Övrigt finansnetto	-124	-97	-50	-34
Finansnetto	324	261	-2	89

²⁾ Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp

³⁾ Periodens resultat hänförligt till aktieägarna, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och utspädning

⁴⁾ Rullande 12 månader

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Kassaflöde från löpande verksamhet	554	9 099	3 178	7 831
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 918	-2 446	-270	-198
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 576	-3 694	-1 078	139
Periodens kassaflöde	-6 940	2 959	1 830	7 772

Förändring av eget kapital

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Ingående balans	20 724	19 337	19 319	19 649
Hänförligt till aktieägarna				
Utdelning	-3 448	-3 453	0	0
Omräkningsdifferenser ⁵⁾	1 333	646	676	321
Påverkan av aktuariella vinster och förluster på pensioner	-2 008	68	-544	-502
Påverkan av aktierelaterade ersättningar	56	28	17	16
Påverkan av kassaflödessäkringar	-207	-61	-172	-12
Återköp aktier	-271	0	-8	0
Förändring minoritetsintresse	-87	38	-29	8
Periodens resultat hänförligt till				
Aktieägarna	3 102	4 096	-44	1 237
Minoriteten	55	25	34	7
Utgående balans	19 249	20 724	19 249	20 724

Antal aktier vid årets slut	423 053 072	423 053 072		
varav A och B-aktier	418 553 072	418 553 072		
varav D-aktier (utan rätt till utdelning, i eget förvar)	4 500 000	4 500 000		
Genomsnittskurs, återköpta aktier	96,97			
Antal återköpta B-aktier	2 795 000	0	105 000	
Antal överförda B-aktier i eget förvar	1 838	0		
Antal aktier i eget förvar	2 793 162	0		
Antal utestående aktier efter återköp	415 759 910	418 553 072		
Antal utestående aktier efter återköp och utspädning	416 813 398	419 080 465		
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp ⁴⁾	416 985 073	418 553 072		
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp och utspädning ⁴⁾	417 712 182	418 956 400		
Genomsnittlig utspädning, procent ⁴⁾	0,17	0,10		

⁴⁾ Rullande 12 månader

⁵⁾ Varav -41 upplösta omräkningsdifferenser på sålda bolag

Koncernens nettoinvesteringar

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
RÖRELSEN - INVESTERINGAR				
Immateriella tillgångar	-79	-38	-39	-15
Materiella anläggningstillgångar	-2 142	-1 894	-715	-458
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	-396	-73	-295	-15
Aktier	-7	-40	-2	-15
Omsättningsfastigheter	-10 553	-7 683	-2 296	-2 099
varav Bostadsutveckling	-4 333	-4 983	-908	-1 192
varav Kommersiell utveckling	-5 553	-2 362	-1 175	-712
varav Kommersiella fastigheter, övrigt	-667	-338	-213	-195
Investeringar	-13 177	-9 728	-3 347	-2 602
RORELSEN - DESINVESTERINGAR				
Immateriella tillgångar	1	2	0	1
Materiella anläggningstillgångar	637	507	225	167
Tillgångar i Infrastrukturutveckling	1 283	178	71	150
Aktier	39	62	4	-3
Omsättningsfastigheter	7 587	8 864	1 950	2 890
varav Bostadsutveckling	3 659	5 393	923	1 716
varav Kommersiell utveckling	3 537	2 796	918	893
varav Kommersiella fastigheter, övrigt	391	675	109	281
Desinvesteringar	9 547	9 613	2 250	3 205
Nettoinvesteringar i rörelsen¹⁾	-3 630	-115	-1 097	603
STRATEGISKA INVESTERINGAR				
Förvärv av rörelse	-5	-74	5	-2
Strategiska investeringar	-5	-74	5	-2
STRATEGISKA DESINVESTERINGAR				
Försäljning av rörelse	2	192	-2	190
Strategiska desinvesteringar	2	192	-2	190
Netto strategiska investeringar¹⁾	-3	118	3	188
SUMMA INVESTERINGAR¹⁾	-3 633	3	-1 094	791
Avskrivningar anläggningstillgångar	-1 383	-1 287	-396	-383

1) Vid positiva tal är det nettodesinvestering

Koncernens operativa kassaflödesanalys

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Kassaflöde från operativ verksamhet före förändring i rörelsekapitalet	3 156	4 286	524	1 404
Förändring i rörelsekapitalet	1 879	4 432	3 394	6 015
Nettoinvesteringar i rörelsen	-3 630	-115	-1 097	603
Periodisering, kassapåverkan nettoinvesteringar	20	292	-119	-25
Betalda skatter i operativ verksamhet	-1 788	-1 128	-300	-365
Kassaflöde från operativ verksamhet	-363	7 767	2 402	7 632
Räntenetto och övrigt finansnetto	460	172	-21	145
Betalda skatter i finansieringsverksamhet	-138	-52	6	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	322	120	-15	101
KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHETEN	-41	7 887	2 387	7 733
Strategiska nettoinvesteringar	-3	118	3	188
Betalda skatter på strategiska desinvesteringar	0	-17	0	0
Kassaflöde från strategiska investeringar	-3	101	3	188
Utdelning etc ¹⁾	-3 767	-3 458	-42	1
KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RANTEBÄRANDE				
FÖRDRINGAR OCH SKULDER	-3 811	4 530	2 348	7 922
Förändring i räntebärande fordringar och skulder	-3 129	-1 571	-518	-150
PERIODENS KASSAFLÖDE	-6 940	2 959	1 830	7 772
Likvida medel vid periodens början	14 209	10 970	5 603	6 054
Omklassificering i likvida medel	0	400	0	400
Kursdifferens i likvida medel	612	-120	448	-17
Likvida medel vid periodens slut	7 881	14 209	7 881	14 209
Förändring i räntebärande nettofordran/nettoskuld	-5 351	4 204	2 322	6 935
1) varav återköp aktier	-271	-	-8	-

Balansräkning

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	6 919	5 973
Goodwill	4 442	4 584
Immateriella tillgångar	804	658
Placeringar i joint ventures och intresseföretag	1 512	1 945
Finansiella anläggningstillgångar ^{1) 3)}	309	728
Uppskjutna skattefordringar	1 970	956
Summa anläggningstillgångar	15 956	14 844
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter ²⁾	18 568	13 198
Material och varulager	901	769
Finansiella omsättningstillgångar ³⁾	7 285	4 686
Skattefordringar	812	411
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	6 087	5 656
Övriga rörelsefordringar	25 988	25 168
Kortfristiga placeringar	0	521
Kassa och bank	7 881	13 688
Summa omsättningstillgångar	67 522	64 097
SUMMA TILLGÅNGAR	83 478	78 941
<i>varav räntebärande finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>245</i>	<i>634</i>
<i>varav övriga räntebärande omsättningstillgångar</i>	<i>14 890</i>	<i>18 781</i>
<i>Summa räntebärande tillgångar</i>	<i>15 135</i>	<i>19 415</i>
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna	19 071	20 514
Minoritetsintresse	178	210
Summa Eget kapital	19 249	20 724
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Finansiella långfristiga skulder ³⁾	1 077	955
Pensioner	3 100	1 149
Uppskjutna skatteskulder	1 760	2 069
Långfristiga avsättningar	86	96
Summa långfristiga skulder	6 023	4 269
Kortfristiga skulder		
Finansiella kortfristiga skulder ³⁾	2 081	2 703
Skatteskulder	864	891
Kortfristiga avsättningar	4 908	3 646
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17 050	15 748
Övriga rörelseskulder	33 303	30 960
Summa kortfristiga skulder	58 206	53 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 478	78 941
<i>varav räntebärande finansiella skulder</i>	<i>2 699</i>	<i>3 569</i>
<i>varav räntebärande pensioner och avsättningar</i>	<i>3 206</i>	<i>1 265</i>
<i>Summa räntebärande skulder</i>	<i>5 905</i>	<i>4 834</i>
Nyckeltal		
Sysselsatt kapital, utgående balans	25 154	25 558
Sysselsatt kapital, genomsnitt	25 165	24 089
Soliditet, %	23,1	26,3
Räntebärande nettofordran (+)/nettoskuld (-)	9 230	14 581
Skuldsättningsgrad, netto	-0,5	-0,7
1) varav aktier	64	92
2) Omsättningsfastigheter		
Kommersiell utveckling	9 590	6 260
Kommersiella fastigheter, övrigt	1 245	748
Bostadsutveckling	7 733	6 190
	18 568	13 198
3) Poster avseende icke räntebärande orealiserade värdeförändringar på öcnvavaröepapper ingår i tillägg med:		
Finansiella anläggningstillgångar	0	2
Finansiella omsättningstillgångar	276	114
Finansiella långfristiga skulder	0	0
Finansiella kortfristiga skulder	459	89

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter uppgick per 2008-12-31 till 1,7 mdr (1,9). Under året minskade de ställda säkerheterna med 0,2 mdr. Eventalförpliktelserna uppgick per 2008-12-31 till 7,6 mdr (5,1). Under perioden ökade eventalförpliktelserna med 2,5 mdr.

Resultaträkning moderbolaget

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	360	75	360	49
Rörelsens kostnader samt försäljnings- och administrationskostnader	-659	-494	-381	-152
Rörelseresultat	-299	-419	-21	-103
Finansnetto	3 409	3 590	548	648
Resultat efter finansnetto	3 110	3 171	527	545
Skatter	-83	-50	-145	-154
Periodens resultat	3 027	3 121	382	391

Balansräkning moderbolaget

Mkr	31 dec	31 dec
	2008	2007
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	13	14
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	14 889	11 437
Summa anläggningstillgångar	14 904	11 453
Kortfristiga fordringar	118	159
Summa omsättningstillgångar	118	159
TILLGÅNGAR	15 022	11 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 365	8 048
Avsättningar	197	175
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	7 366	3 307
Kortfristiga skulder	94	82
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 022	11 612
Genomsnittligt antal anställda	87	79

1) Av beloppen avser 4 203 (719) mkr interna fordringar och 7 366 (3 307) mkr interna skulder

Not Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Moderbolagets eventualförpliktelser uppgick till totalt 91,9 mdr (90,7), varav 85,0 mdr (85,4) avser förpliktelser för koncernbolags åtaganden. Övriga åtaganden 6,9 mdr (5,3), avser förpliktelser mot utomstående. Ställda säkerheter uppgick till 67 mkr (82). Under perioden minskade de ställda säkerheterna med 15 mkr.

Tilläggsinformation

Verksamhetsgrenar

Byggverksamhet

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	139 498	129 258	38 271	35 777
Bruttoresultat	10 527	10 354	3 003	3 021
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 799	-5 988	-2 035	-1 773
Resultat från joint ventures och intresseföretag	33	77	-7	22
Rörelseresultat	3 761	4 443	961	1 270
Investeringar	-2 897	-2 306	-961	-601
Desinvesteringar	1 042	1 189	319	464
Investeringar, netto	-1 855	-1 117	-642	-137
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital				
	4 935	5 562	1 298	1 593
Förändring rörelsekapital	2 700	4 393	3 824	4 532
Nettoinvesteringar i rörelsen	-1 854	-1 045	-647	-134
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	134	-130	374	-71
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ¹⁾	5 915	8 780	4 849	5 920
Strategiska nettoinvesteringar	-1	-12	5	-3
Kassaflöde	5 914	8 708	4 854	5 917
Bruttomarginal, %	7,5	8,0	7,8	8,4
Försäljnings- och administrationskostnader, %	-4,9	-4,6	-5,3	-5,0
Rörelsemarginal, %	2,7	3,4	2,5	3,5
Sysselsatt kapital, Mdr kronor	0,0	0,7		
Orderingång, Mdr kronor	126,5	143,4	27,6	35,6
Orderstock, Mdr kronor	142,4	146,0		
Personal	56 482	57 857		

1) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

Bostadsutveckling

Mkr	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	6 450	7 679	1 187	2 067
Bruttoresultat	479	1 158	-314	305
Försäljnings- och administrationskostnader	-731	-549	-222	-106
Resultat från joint ventures och intresseföretag	75	115	6	16
Rörelseresultat	-177	724	-530	215
Investeringar	-4 303	-4 993	-883	-1 193
Desinvesteringar	3 632	5 416	899	1 702
Investeringar, netto	-671	423	16	509
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital				
	-598	-448	-369	-76
Förändring rörelsekapital	-400	212	-111	942
Nettoinvesteringar i rörelsen	-671	423	16	509
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	-74	195	-64	33
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ¹⁾	-1 743	382	-528	1 408
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0
Kassaflöde	-1 743	382	-528	1 408
Rörelsemarginal, %	-2,7	9,4	-44,7	10,4
Sysselsatt kapital, Mdr kr	6,3	4,4		
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	-3,1	14,9		
Personal	676	565		

1) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

2) Rullande 12 månader

Kommersiell utveckling

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Intäkter	3 961	3 130	1 080	985
Bruttoresultat	1 292	1 150	266	303
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	-305	-256	-103	-72
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-34	16	-39	17
Rörelseresultat	953	910	124	248
varav resultat av fastighetsförsäljning ²⁾	1 183	1 051	249	312
varav driftnetto färdigställda fastigheter ³⁾	115	113	31	33
varav nedskrivningar/reverseringar av nedskrivningar	-102	-35	-102	-35
Investeringar	-5 556	-2 440	-1 175	-789
Desinvesteringar	3 573	2 807	933	904
Investeringar, netto	-1 983	367	-242	115
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	-92	-117	35	-43
Förändring i rörelsekapital	-212	-191	-165	59
Nettoinvesteringar i rörelsen	-1 983	367	-242	115
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	-41	239	-429	25
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ⁴⁾	-2 328	298	-801	156
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0
Kassaflöde	-2 328	298	-801	156
Sysselsatt kapital, Mdr kr	11,5	7,3		
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁵⁾	10,4	14,2		
Personal	176	141		

1) Varav kostnad för utvecklingsorganisation

-262 -222 -91 -67

2) Resultat som redovisas under eliminerings tillkommer med

55 29 17 25

3) Efter försäljnings- och administrationskostnader

4) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

5) Rullande 12 månader

Infrastrukturutveckling

Mkr	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Intäkter	55	116	20	72
Bruttoresultat	-184	-92	-58	11
Försäljnings- och administrationskostnader	-202	-188	-81	-54
Resultat från joint ventures och intresseföretag	782	173	-30	55
Rörelseresultat	396	-107	-169	12
varav resultat från försäljning av andelar i projekt ¹⁾	684	73	0	73
Investeringar	-396	-73	-295	-14
Desinvesteringar	1 283	178	71	150
Investeringar, netto	887	105	-224	136
Kassaflöde från verksamheten före investeringar och förändring i rörelsekapital	-187	-143	-110	19
Förändring rörelsekapital	49	25	77	23
Nettoinvesteringar i rörelsen	887	105	-224	136
Periodisering kassapåverkan nettoinvesteringar	0	0	0	0
Operativt kassaflöde från löpande verksamhet ²⁾	749	-13	-257	178
Strategiska nettoinvesteringar	0	0	0	0
Kassaflöde	749	-13	-257	178
Sysselsatt kapital, Mdr kr	1,8	2,5		
Avkastning på sysselsatt kapital, % ³⁾	17,3	-4,2		
Personal	133	121		

1) Resultat som redovisas under eliminerings tillkommer med

2 3 0 3

2) Före skatt, finansieringsverksamhet och utdelning

3) Rullande 12 månader

Byggverksamhet per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter			
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Sverige	30 264	27 389	7 839	7 605
Norge	13 345	12 755	3 423	3 429
Finland	9 403	9 751	2 554	2 692
Polen	7 619	7 900	2 296	2 514
Tjeckien	13 471	11 407	4 012	3 465
Storbritannien	17 908	17 691	4 250	4 710
USA Building	30 317	27 184	8 743	7 129
USA Civil	11 548	10 831	3 298	2 904
Latinamerika	5 623	4 350	1 856	1 329
Totalt	139 498	129 258	38 271	35 777

Mkr	Rörelseresultat			
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Sverige	1 596	1 284	436	412
Norge	409	554	77	156
Finland	23	396	-155	94
Polen	411	368	89	84
Tjeckien	376	479	105	164
Storbritannien	-523	307	-47	-26
USA Building	442	295	135	102
USA Civil	737	543	222	191
Latinamerika	290	217	99	94
Totalt	3 761	4 443	961	1 271

Mkr	Rörelsemarginal, %			
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Sverige	5,3	4,7	5,6	5,4
Norge	3,1	4,3	2,2	4,5
Finland	0,2	4,1	-6,1	3,5
Polen	5,4	4,7	3,9	3,3
Tjeckien	2,8	4,2	2,6	4,7
Storbritannien	-2,9	1,7	-1,1	-0,6
USA Building	1,5	1,1	1,5	1,4
USA Civil	6,4	5,0	6,7	6,6
Latinamerika	5,2	5,0	5,3	7,1
Totalt	2,7	3,4	2,5	3,6

Mkr	Orderstock	
	31 dec 2008	31 dec 2007
Sverige	19 308	22 047
Norge	8 029	11 146
Finland	5 768	7 569
Polen	5 613	3 880
Tjeckien	14 555	11 950
Storbritannien	22 349	30 797
USA Building	32 879	31 526
USA Civil	29 535	22 497
Latinamerika	4 366	4 556
Totalt	142 402	145 968

Mkr	Orderingång			
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007
Sverige	27 258	29 305	6 001	7 393
Norge	10 679	13 266	1 922	2 818
Finland	6 681	9 780	1 509	3 173
Polen	9 363	5 382	2 445	1 288
Tjeckien	14 145	9 344	3 558	2 986
Storbritannien	13 072	18 179	1 215	6 894
USA Building	26 047	34 602	8 157	6 132
USA Civil	13 683	17 676	1 406	4 029
Latinamerika	5 596	5 845	1 433	932
Totalt	126 524	143 379	27 646	35 645

Bostadsutveckling per affärsenhet/rapportenhet

Mkr	Intäkter				Rörelseresultat ¹⁾			
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sverige	3 204	3 431	606	1 055	219	429	-20	193
Norge	935	1 734	105	351	-29	99	-107	-20
Danmark	271	611	54	119	-249	-25	-167	-30
Finland	866	1 248	163	289	-284	126	-277	32
Norden	5 276	7 024	928	1 814	-343	629	-571	175
Tjeckien	1 174	655	259	253	166	95	41	40
Totalt	6 450	7 679	1 187	2 067	-177	724	-530	215

Mkr	Rörelsemarginal, % ¹⁾				Avkastning på sysselsatt kapital	
	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sverige	6,8	12,5	-3,3	18,3	20,6	42,5
Norge	-3,1	5,7	-101,9	-5,7	-1,2	6,6
Danmark	-91,9	-4,1	-309,3	-25,2	-23,4	-2,3
Finland	-32,8	10,1	-169,9	11,1	-19,5	11,9
Norden	-6,5	9,0	-61,5	9,6	-6,5	13,7
Tjeckien	14,1	14,5	15,8	15,8	33,5	32,2
Totalt	-2,7	9,4	-44,7	10,4	-3,1	14,9

1) Avser endast utvecklingsvinst. Byggmarginal redovisas inom byggverksamheten

Vid utgången av perioden fanns 4 949 (5 593) bostäder under produktion. Av dessa var 60 (69) procent sålda. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick till 675 (301) varav 529 i Finland. Under perioden produktionsstartades 3 018 (4 196) bostäder. I Norden uppgick antalet startade bostäder till 2 009 (3 480) medan de i Tjeckien uppgick till 1 009 (716). Sålda bostäder uppgick under perioden till 2 388 (3 858). I Norden uppgick antalet sålda enheter till 1 689 (3 211) medan det i Tjeckien såldes 699 (647) enheter.

Redovisat värde på omsättningsfastigheter i Bostadsutveckling uppgick till 7,7 (6,2) miljarder kronor. Fördelningen av det redovisade värdet framgår i tabell nedan. Råmark och exploateringsfastigheter redovisades till 5,7 miljarder kronor. Detta motsvarar egna byggrätter motsvarande cirka 21 400 bostäder och cirka 1 900 byggrätter i intressebolag. Till detta kommer rättigheter att under vissa förutsättningar förvärva ytterligare cirka 8 200 byggrätter.

Fördelning av redovisade värden, omsättningsfastigheter 31 december, 2008

Mkr	Bostadsutveckling	Kommersiell		Summa
		utveckling	Byggverksamhet	
Färdigställda projekt	761	2 126	106	2 993
Pågående projekt	1 280	5 005	485	6 770
Råmark och exploateringsfastigheter	5 692	2 459	654	8 805
Totalt	7 733	9 590	1 245	18 568

Kommersiell utveckling

Mkr	Redovisat värde vid periodens slut	Redovisat värde vid färdigställande	Marknadsvärde 31 dec 2008	Uthyrningsgrad, %	Färdigställandegrad, %
Färdigställda projekt	2 126	2 126	2 860	94	100
Färdigställda projekt 2008	1 686	1 686	2 253	88	100
Råmark och exploateringsfastigheter	2 459	2 459	2 696		
Subtotal	6 271	6 271	7 809		
Pågående projekt	3 319	5 427	3 839	78	63
Summa	9 590	11 698	11 648		

Värdeskapande i Kommersiell utveckling	Jan - dec 2008	Jan - dec 2007
Akkumulerad utvecklingsvinst	1 208	691
Kostnad för utvecklingsorganisation	-262	-222
Totalt	946	469

1) Marknadsvärde hänför sig till upparbetat marknadsvärde

Kommersiell utveckling bedriver 18 pågående projekt, varav 15 i Norden. De pågående projekten motsvarar en uthyrningsbar yta om cirka 256 000 kvadratmeter och har en uthyrningsgrad om 78 procent mätt i hyra. Utöver dessa projekt har under perioden 7 projekt, med en uthyrningsbar yta om 90 000 kvadratmeter, sålts före färdigställandet. Vid periodens utgång uppgick det redovisade värdet för de pågående projekten till 3,3 (2,1) miljarder kronor. Redovisat värde vid färdigställandet väntas uppgå till 5,4 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde om 6,4 miljarder kronor varav 3,8 miljarder var upparbetade vid årets utgång. Färdigställandegraden i de pågående projekten är cirka 63 procent.

Det redovisade värdet i Skanskas portfölj av färdigställda fastigheter inklusive projekt som färdigställs under 2008 uppgick till 3,8 (2,6) miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde med värdetidpunkt december 2008 om cirka 5,1 (3,6) miljarder kronor. Uthyrningsgraden mätt i hyra uppgick till 94 (89) procent.

Det redovisade värdet av råmark och exploateringsfastigheter (byggrätter) uppgick till cirka 2,5 (1,5) miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde om cirka 2,7 miljarder kronor.

Värdeskapandet, vilket definieras som upparbetad utvecklingsvinst med avdrag för kostnaden för projekutvecklingsorganisationen, uppgick till 946 (469) Mkr.

Akkumulerade internvinstelimineringar i projekt uppgick vid periodens utgång till 294 (186) Mkr. Dessa elimineringar upplöses i takt med att respektive projekt avyttras.

Infrastrukturutveckling

	31 dec 2008	31 dec 2007
Miljarder kronor		
Nuvärde av kassaflöde från projekt	8,4	9,4
Nuvärde återstående investeringar	-0,6	-0,8
Redovisat värde	-2,0	-2,5
Orealiserad utvecklingsvinst Skanska ID	5,8	6,1
Koncernelimineringar	0,2	0,4
Orealiserad utvecklingsvinst koncernen	6,0	6,5

Under perioden resultatredovisades avyttringen av Skanskas andel i det brasilianska kraftverket Ponte de Pedra. I samband med detta har utvecklingsvinster om totalt 686 Mkr realiserats.

Skanska gör en årlig värdering av projektportföljen i Infrastrukturutveckling. Värderingen som genomfördes vid årsskiftet 2008/2009 innefattade en uppdatering av de finansiella modellerna och en översyn av tillämpade avkastningskrav. Bedömningen av marknadsvärde gjordes i samarbete med extern värderingsexpertis. Det uppskattade nuvärdet av kassaflöde från projekten uppgick vid värderingstillfället till 8,4 (9,4) miljarder kronor. Den vägda genomsnittliga diskonteringsräntan som använts vid värderingen uppgick till 12,3 (11,1) procent. De långsiktiga diskonteringsräntorna har justerats upp med 0,5 procentenheter jämfört med förra årsskiftet. Minskningen i nuvärdet av kassaflödena är bland annat hänförligt till avyttringen Ponte de Pedra, höjningen av diskonteringsräntan, justerade antaganden om minskade trafikflöden på Autopista Central i Chile samt positiva effekter avseende tidsvärde och investeringar.

Vid årets slut uppgick det redovisade värdet av aktier, andelar, efterställda fordringar och koncessioner i Infrastrukturutveckling till cirka 2,0 (2,5) miljarder kronor. Återstående investeringsåtagande avseende pågående projekt för Infrastrukturutveckling uppgår nominellt till cirka 0,7 (1,1) miljarder kronor med ett nuvärde om cirka 0,6 (0,8) miljarder kronor. På koncernnivå elimineras resultat från byggverksamheten motsvarande Skanskas ägarandel i projekten. Sammantaget uppgick dessa elimineringar till cirka 0,2 miljarder kronor vid årsskiftet. Dessa elimineringar upplöses då projekten avyttras. Den realiserade utvecklingsvinsten på koncernnivå uppgick vid årets slut till cirka 6,0 (6,5) miljarder kronor. I samband med de avyttringar som gjorts under året har utvecklingsvinster om 684 Mkr realiserats. På koncernnivå tillkommer upplösning av internvinstelimineringar om 2 Mkr med anledning av avyttringen.

För ytterligare information kontakta:

Hans Biörck, Ekonomi- och Finansdirektör, Skanska AB, tel 08-753 88 00
Pontus Winqvist, direktör Investor Relations, Skanska AB, tel 08-504 351 47
Karin Lepasoon, Kommunikationsdirektör, Skanska AB, tel 08-753 88 74
Peter Gimbe, Presschef, Skanska AB, tel 08-753 88 99, 070-543 88 38

Denna rapport kommer även att presenteras på en press- och telefonkonferens den 6 februari klockan 11:00. För att delta i konferensen, vänligen registrera er via <https://eventreg1.conferencing.com/webportal3/reg.html?Acc=360091&Conf=163607>

Under sju arbetsdagar efter konferensen går det bra att lyssna till en inspelning på telefonnummer 08-505 203 33, kod 822917. Konferensen äger rum på Spårvägshallarna, Birger Jarlsgatan 57 i Stockholm

Denna samt tidigare releaser finns även på www.skanska.com
Informationen är sådan som Skanska AB kan vara skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.