

Bokslutskommuniké 2000

Löpande förvaltningsverksamhet

- resultat före skatt 873 Mkr - en ökning med 19 procent
- 13-procentig ökning av driftsöverskottet i identiskt bestånd
- kassaflöde per aktie 10,34 kr - en ökning med 26 procent

Värde

- värdetillväxt i fastighetsbeståndet 5,1 Mdr, d v s 52 kr per aktie
- beräknat justerat eget kapital per aktie 160 kr - en ökning med 47 procent
- fastighetsvärde 42,0 Mdr (24,8)

Årets resultat

- före skatt 1 566 Mkr (1 247), efter skatt 1 050 Mkr (1 059)

Förslag till bolagsstämman

- utdelning 4,00 kr per aktie (3,50)
- förlängning av mandat om återköp av upp till 10 procent av bolagets aktier

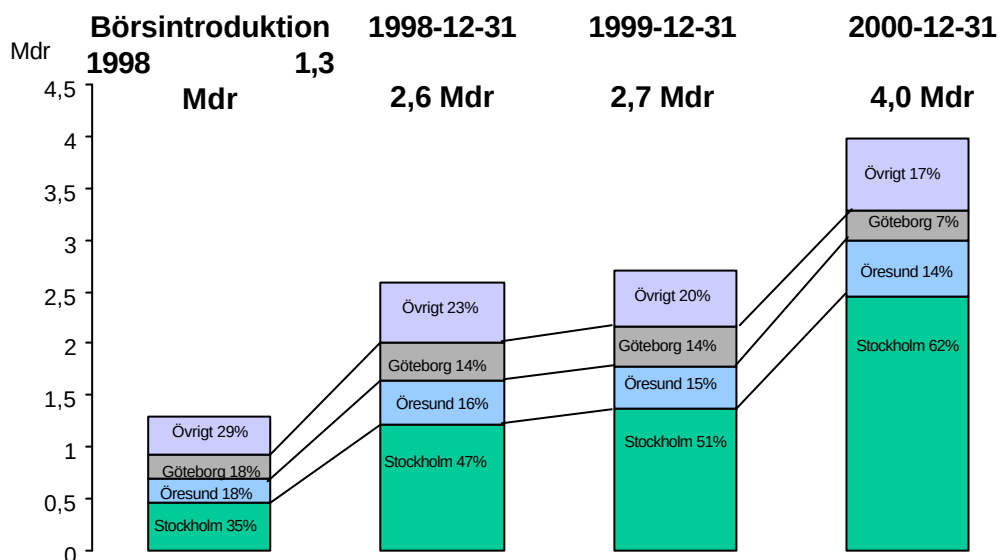
Drott är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Europa. Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i svenska tillväxtområden. Per 2000-12-31 värderades fastigheterna till 42 Mdr, varav 70% i Stockholmsregionen. Årshyra 4 Mdr (inkl vakant hyra). Drygt 400 anställda. Börsvärde cirka 13 Mdr. 48 500 aktieägare.

INNEHÅLL	sid
Drottkoncernens utveckling	3
Kommentar till resultaträkning år 2000	4
Kommentar till balansräkning per 2000-12-31	5
Utsikter för år 2001	11
Förslag till bolagsstämman	12
Räkenskaper	13
Nyckeltal	15
Drottaktien	17
Bilaga I: Fastighetsvärdering	18
Bilaga II: Specifikation av fastighetsaffärer	19

Drott AB (publ)		556050-2113
Telefon		08-545 83 000
Telefax		08-545 83 096
Nätplats		www.drott.se
Postadress		Box 5530, 114 85 Stockholm
Besöksadress		Nybrogatan 57A, Stockholm
Planerad information		
Årsredovisning för år 2000		distribueras fr o m mitten av mars år 2001
Ordinarie bolagsstämma år 2001		2001-04-18
Tremånadersrapport år 2001		2001-05-04
Sexmånadersrapport år 2001		2001-08-20
Niomånadersrapport år 2001		2001-10-26
Ytterligare information		
Mats Mared (VD)	telefon	08-545 83 010
	telefax	08-545 83 098
	e-post	mats.mared@drott.se
Claes Linné (vVD)	telefon	08-545 83 012
	telefax	08-545 83 098
	e-post	claes.linne@drott.se
Johan Nordenson (Investor Relations)	telefon	08-545 83 019
	telefax	08-545 83 099
	e-post	johan.nordenson@drott.se
Åsvor Brynnel (Information)	telefon	08-545 83 082
	telefax	08-545 83 099
	e-post	asvor.brynnel@drott.se

Drottkoncernens utveckling

Årshyra inkl vakant hyra



HELÅRSRESULTAT	1998	1999	2000
Löpande förvaltningsverksamhet			
Resultat före skatt, Mkr	652	736	873
Resultat efter skatt, Mkr	480	635	719
- vinst per aktie, kr	4,22	6,24	7,12
Kassaflöde, Mkr	647	836	1 045
- kassaflöde per aktie, kr	5,68	8,22	10,34
Totalt			
Resultat före skatt, Mkr	672	1 247	1 566
Resultat efter skatt, Mkr	495	1 059	1 050
- vinst per aktie, kr	4,35	10,41	10,39

Prognosen från nio-månaders-rapporten år 2000 var >800 Mkr

Under varje kvartal sedan börsintroduktionen hösten 1998 har Drott rapporterat ett stigande års-kassaflöde (fyra rullande

VÄRDE 31 december	1998	1999	2000
Fastighetsvärde, Mdr	21,5	24,8	42,0
Beräknat just eg kap (10% latent skatt) per aktie, kr	i u	109	160
Börskurs, kr	74	97	130
Börsvärde, Mdr	8,4	9,9	13,2

47 procent ökning under år

Kommentar till resultaträkning år 2000

Siffror inom parentes avser år 1999

Hyresintäkterna ökade till 3 416 Mkr (2 498). Förbättringen är hänförlig till förvärv, försäljningar och förändringar i identiskt bestånd (omförhandlade kontrakt och nyuthyrningar). Den mycket goda hyresutvecklingen i framför allt Stockholm slår successivt igenom i Drotts resultaträkning. I identiskt bestånd (inkl Balder) var hyresintäkterna 195 Mkr högre än föregående år - en ökning med sju procent. Uthyrningsgraden per 2000-12-31 var 95 procent (94).

Driftsöverskottet ökade till 2 136 Mkr (1 519). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med 217 Mkr motsvarande 13 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 2 457 Mkr (1 783), varav vinster från fastighetsförsäljningar 648 Mkr (511) och överskottsmedel från SPP 34 Mkr (0).

Finansnettot blev -891 Mkr (-536). Räntekostnaderna uppgick till 945 Mkr (597). Ökningen förklaras av större lånevolym till följd av nettoförvärv. Drotts genomsnittliga ränta per den sista december var 4,9 procent (4,7).

Finansnettot har påverkats positivt av en vinst om 11 Mkr från en försäljning av OM-aktier. Räntebidragen minskade till 24 Mkr (51) till följd av planenlig avtrappning och nettoförsäljning av räntebidragsberättigade fastigheter.

Resultatet före skatt ökade med 319 Mkr till 1 566 Mkr (1 247). Förbättringen är hänförlig till högre resultat från den löpande förvaltningsverksamheten (+137), högre vinster från fastighetsförsäljningar (+137), en aktieförsäljning (+11) samt återbäring från SPP (+34). Observera att om den fastighetsuppskrivning om 3 600 Mkr som gjordes per 1999-12-31 ej hade genomförts skulle Drott för år 2000 redovisat ett resultat före skatt om 2 077 Mkr.

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet före skatt uppgick till 873 Mkr (736).

Årets resultat uppgick till 1 050 Mkr (1 059) efter en skattekostnad om 516 Mkr (188). Den högre skattekostnaden förklaras i huvudsak av betydande försäljningar av fastigheter med låga skattemässiga restvärden. Eftersom bokfört värde på sålda fastigheter var betydligt högre än skattemässigt restvärde belastades den redovisade vinsten från fastighetsförsäljningarna med en skatt motsvarande 54 procent.

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet efter skatt uppgick till 719 Mkr (635). Resultatet belastades med en skattekostnad motsvarande 18 procent (betald skatt 13,6 procent).

Kommentar till balansräkning per 2000-12-31

Siffror inom parentes avser 1999-12-31

Fastigheter

Under året har 276 fastigheter om totalt 1,9 miljoner kvm förvärvats för 15,5 Mdr (varav 11,9 Mdr avser Balderfastigheter och 2,0 Mdr Ericssonfastigheter)¹. 122 fastigheter har sålts för 4,3 Mdr och vinsterna uppgick till 648 Mkr². Försäljningspriserna för de svenska fastigheterna översteg de externa fastighetsvärderingarna per 1999-12-31 med i genomsnitt 11 procent.

Förvärvade fastigheter år 2000	Sverige	Utland	Totalt
Antal	273	3	276
Uthyrbar yta, kvm	1 887 257	18 598	1 905 855
- varav bostadsyta, kvm	298 088	-	298 088
Bokfört värde förvärv, Mkr	15 241	225	15 466

Sålda fastigheter år 2000	Sverige	Utland	Totalt
Antal	120	2	122
Uthyrbar yta, kvm	514 889	118 292	633 181
- varav bostadsyta	343 172	-	343 172
Försäljningspris, Mkr	3 165	1 142	4 307
Vinster från fastighetsförsäljningar, Mkr	621	27	648

Vid årets slut ägde Drott 693 fastigheter (538) med en uthyrbar yta om 4 221 000 kvm (2 932 000), bokförda till 35 796 Mkr (23 321). De svenska fastigheterna värderades per 2000-12-31 av DTZ VärderingsHuset AB till drygt 41,6 Mdr och de utländska fastigheterna har internvärderats till drygt 0,3 Mdr, totalt 42,0 Mdr - se bilaga I.

FASTIGHETSBESTÅND ³	2000-12-31	1999-12-31
Antal fastigheter	693	538
Marknadsvärde, Mdr	42,0	24,8
Bokfört värde, Mkr	35 796	23 321
Uthyrbar yta, kvm	4 221 496	2 932 365
Antal bostadslägenheter	17 219	18 094
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 989	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	94%

¹ Specifikation av samtliga fastigheter som Drott sålt/förvärvat under år 2000 samt hittills under år 2001 finns på Drotts nätplats www.drott.se. De kan också rekvireras direkt från Drott - ring Åsvor Brynnel på telefon 08-545 83 082.

² Specifikation av köp och försäljningar under kvartal IV år 2000 (oktober - december) - se bilaga II.

³ Inklusive 50% av fastigheter i hälftenägda bolag (11 fastigheter 2000-12-31).

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER		Mdr
1999-12-31		24,8
Försäljningar		-4,0
Förvärv		15,5
Investeringar		0,9
Värdetillväxt utgående fastighetsbestånd		4,8
2000-12-31		42,0

Till värdetillväxten i utgående bestånd skall adderas realiserad värdetillväxt om 0,3 Mdr avseende sålda fastigheter under år 2000 (försäljningspris minus externvärdering per 1999-12-31). Den totala värdetillväxten är

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER		Mkr
1999-12-31		23 321
Förvärv		15 467
Investeringar		950
Försäljningar		-3 659
Avskrivningar		-276
Valutaeffekt		-7
2000-12-31		35 796

VÄRDEFÖRDELNING REGION	2000-12-31	1999-12-31
Marknadsvärde, Mdr	42,0	24,8
Stockholm	70%	60%
Öresund	12%	13%
Göteborg	6%	10%
Övriga Sverige	11%	11%
Utland	1%	5%
Totalt	100%	100%

HYRESFÖRDELNING REGION	2000-12-31	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 989	2 666
Stockholm	62%	51%
Öresund	14%	15%
Göteborg	7%	14%
Övriga Sverige	16%	15%
Utland	1%	5%
Totalt	100%	100%

HYRESFÖRDELNING YTSLAG	2000-12-31	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 989	2 666
Kontor	51%	47%
Butiker	8%	7%
Industri/lager	12%	6%
Övrigt	5%	4%
Bostäder	24%	36%
Totalt	100%	100%

LÖPTIDER KOMMERSIELLA KONTRAKT		
2000-12-31	Mkr	andel
2001 ⁴	512	18%
2002	508	18%
2003	639	22%
2004	332	12%
2005-	730	25%
Garage, parkering m m	151	5%
Totalt	2 872	100%

⁴ Inklusive de kontrakt som löpte ut per 2000-12-31.

Snitthyra
kommersiell
lt (inkl
garage) i
Stockholms
innerstad:
- - - -

HYRESFÖRDELNING 2000-12-31			
Årshyra inkl vakant hyra Mkr	Kommersiellt inkl garage	Bostäder	Totalt
Innerstaden	675	154	829
Globen, Marievik, Alvik	408	-	408
Kista	346	-	346
Övrigt Stockholmsregionen ⁵	668	200	868
Stockholmsregionen	2 097	354	2 451
Öresundsregionen	269	279	548
Göteborg	131	167	298
Övriga Sverige	508	146	654
Utlandet	38	-	38
Totalt	3 043	946	3 989

YTFÖRDELNING 2000-12-31			
Uthyrbar yta Kvm	Kommersiellt inkl garage	Bostäder	Totalt
Innerstaden	430 000	167 000	597 000
Globen, Marievik, Alvik	296 000	-	296 000
Kista	238 000	-	238 000
Övrigt Stockholmsregionen ⁵	762 000	246 000	1 008 000
Stockholmsregionen	1 726 000	413 000	2 139 000
Öresundsregionen	328 000	356 000	684 000
Göteborg	149 000	232 000	381 000
Övriga Sverige	785 000	196 000	981 000
Utlandet	36 000	-	36 000
Totalt	3 024 000	1 197 000	4 221 000

Pågående projekt

I koncernbalansräkningens "bokfört värde fastigheter" ingår mark, byggnader samt byggnadsinvesteringar i pågående projekt. 897 Mkr avser hittills nedlagda byggnadsinvesteringar i nedanstående större projekt:

PÅGÅENDE OM- och NYBYGGNADSPROJEKT >50 Mkr 2000-12-31	Region	Pro- jekt- start År	Planerad inflyttning mån	Uthyrbar yta - tillskott Kvm ⁶	Total byggnads- investering Mkr ⁷	-varav hittills nedlagt Mkr	Tillskott årshyra Mkr ⁸	-varav hittills kontrakterat Mkr
Helgafjäll 7, Kista	Stockholm	1999	01-04	23 400	373	324	42	42
Marievik 26	Stockholm	1999	01-06	23 000	387	337	54	43
Stockshem 11, Danderyd	Stockholm	2000	01-01	4 100	82	77	8	8
Helgafjäll 2, Kista (tomträtt)	Stockholm	2000	02-07	900	59	23	6	6
Marievik 28	Stockholm	2000	02-10	18 750	370	1	48	41
Isafjord 2, Kista	Stockholm	2000	02-04	19 300	326	4	38	38
Lustgården 12, Stadshagen	Stockholm	2000	02-02	2 600	112	4	16	0
Idétävlingen 4	Linköping	2000	01-07	5 600	63	48	8	8
Von Conow 54	Malmö	1999	01-12	0	100	79	12	7
Totalt				97 650	1 872	897	232	193

⁵ Solna, Danderyd, Årsta, Danvikstull, Huddinge, Botkyrka, Haninge m fl.

⁶ Exklusive garage.

⁷ Exklusive investering i mark och byggrätt (byggrätt och friköpt mark ingår i bokfört värde fastigheter).

⁸ Hyrestillskott från såväl nyproducerade som från ombyggda ytor.

Projektmöjligheter

Utöver pågående projekt har Drott projektmöjligheter för över 300 000 kvm i Stockholmsregionen, innebärande möjliga byggnadsinvesteringar om totalt drygt 6 Mdr. De projektmöjligheter som ligger närmast i tiden är följande:

PROJEKTMÖJLIGHETER	Region	Detaljplan finns	Byggnads-investering ca Mkr	Yt-tillskott Kvm
2000-12-31				
Elefanten 16, innerstaden	Stockholm	Ja	100	5 000
Geysir 1-2, Kista Port (tomträtt)	Stockholm	Ja	250	25 000
Isafjord 1-2, Kista	Stockholm	Ja	1 700	80 000
Järvakrogen 3, Solna	Stockholm	Ja	250	11 000
Lillsätra, Skärholmen	Stockholm	Ja	200	20 000
Mimer 5, innerstaden	Stockholm	Ja	100	0
Mörbylund, Danderyd	Stockholm	Ja	150	10 000
Racketen 10, Alvik	Stockholm	Ja	50	4 000
Ynglingen 10, innerstaden	Stockholm	Ja	50	0
Riga 2, Värtahamnen (50%)	Stockholm	Ja	200	15 000
Inom Vallgraven 23:11	Göteborg	Ja	50	1 000
Stuten 17, innerstaden (tomträtt)	Stockholm	Nej	200	3 500
Pelaren 1, Globen	Stockholm	Nej	400	17 000
Påsen 10, Hammarby	Stockholm	Nej	150	8 000
Visthusbodarna, Globen	Stockholm	Nej	1 000	50 000
Tallarna, Sollentuna	Stockholm	Nej	400	30 000
Tvåflingan 5, Telefonplan	Stockholm	Nej	1 150	60 000
Totalt			6 400	339 500

Omsättningstillgångar

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick till 206 Mkr (248). Totalt hade Drottkoncernen omsättningstillgångar om 591 Mkr (719).

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 10 321 Mkr (9 995), fördelat på 98 407 789 utestående aktier. Återköpta aktier har reducerat eget kapital med 378 Mkr.

Förändring av eget kapital	Mkr
1999-12-31	9 995

Utdelning	-356
Återköp av aktier	-378
Förändring av kursdifferens m m	10
Årets resultat	1 050
2000-12-31	10 321

Eget innehav av Drottaktier

Under året förvärvade Drott 3 280 600 Drottaktier av serie B för totalt 378 miljoner kronor - i genomsnitt 115 kronor per aktie. Transaktionerna genomfördes inom prisintervallet 98-129 kronor. Utöver de förvärvade aktierna erhöll Drott 370 Drottaktier från Skanska (överblivna aktier i samband med utdelningen). Per 2000-12-31 ägde Drott aktier motsvarande 3,2 procent av det totala antalet aktier. Efter årsskiftet har ytterligare aktier förvärvats - se "Händelser efter rapportperioden" på sidan 12.

Avsättningar

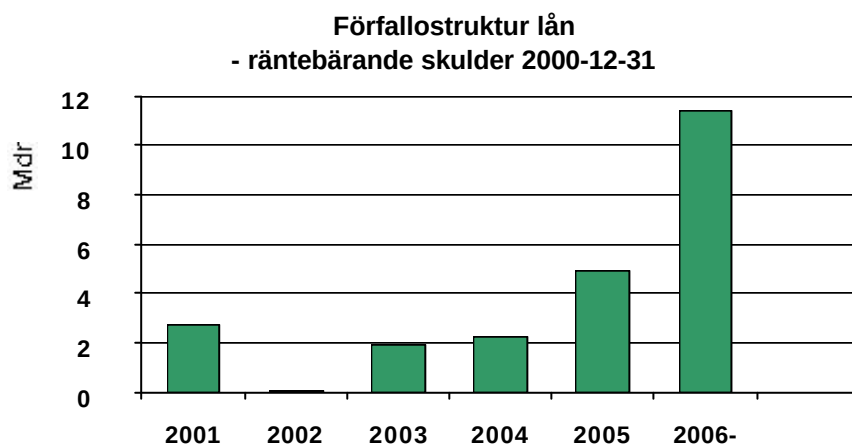
De totala avsättningarna uppgick till 954 Mkr (280), varav 909 Mkr (250) avsåg avsättning för latent skatt.

Räntebärande skulder

Vid årets slut hade Drottkoncernen räntebärande skulder om totalt 23 439 Mkr (12 510), med en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader (21).

Lånelöften

Drott har under året omförhandlat och nytecknat en kreditvolym om totalt cirka 18 Mdr, och i samband därmed säkerställt tillgången på lånekapital under lång tid framöver. Per 2000-12-31 hade Drott avtalade lånelöften om 24,9 Mdr med en fast marginal mot Stibor, och övriga lånelöften om 2,6 Mdr. De avtalade lånelöfterna hade en vägd löptid om 5,7 år. För utnyttjad volym (23,4 Mdr) var den vägda löptiden 5,2 år (3,8). 70 procent av låneportföljen ska omförhandlas först år 2005 eller senare.



Räntebindning

Drotts policy är att ha en genomsnittlig räntebindningstid om 2 år +/- 12 månader, och per 2000-12-31 var den exakt 2 år. För att uppnå önskad räntebindning utnyttjar Drott derivatmarknaden. Per 2000-12-31 uppgick derivatportföljen till nominellt 8,8 Mdr, och det diskonterade värdet av derivat- och låneportfölj var marknadsmässigt (inga under- eller övervärden).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2000-12-31							
Ränteförfall år	2001	2002	2003	2004	2005	2006-	Totalt
Svenska kronor, Mkr	10 073	4 754	1 897	3 031	911	2 303	22 969
genomsnittlig ränta, %	4,73	5,07	4,51	4,52	5,52	6,03	4,92
Utländsk valuta, Mkr	470	-	-	-	-	-	470
genomsnittlig ränta, %	5,89						5,89
Räntebärande skulder, Mkr	10 543	4 754	1 897	3 031	911	2 303	23 439
Andel, %	45	20	8	13	4	10	100
genomsnittlig ränta, %	4,78	5,07	4,51	4,52	5,52	6,03	4,94

Per den 19 februari i år var den genomsnittliga räntan för Drottkoncernen 4,9 procent.

Icke räntebärande skulder

Icke räntebärande skulder uppgick till 1 826 Mkr (1 302), varav största delen avser upplupna kostnader och förskottsbetalda hyror.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade ett resultat om -434 Mkr (624). Omsättningen, som utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick under året till 22 Mkr (21).

Under året har inlösen av 63 000 syntetiska optioner påkallats utan resultateffekt för Drott.

Drotts skattesituation och justerat eget kapital per 2000-12-31

Förvärven av Balder, Ericssonfastigheterna och Ragne har medfört att skillnaden mellan Drottfastigheternas koncernmässiga bokförda värden och de skattemässiga restvärdena har ökat från 8,1 Mdr till 11,5 Mdr. Det skattemässiga restvärdet har ökat från 15,2 Mdr till 24,3 Mdr.

Vid beräkning av justerat eget kapital bör det skattemässiga övervärdet (skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärden och skattemässiga restvärden) belastas med en viss latent skatt. Dessutom skall beaktas värdet på koncernens underskottsavdrag samt i balansräkningen redan gjorda avsättningar för latent skatt på skattemässigt övervärde.

- Valet av skattesats för latent skatt på det skattemässiga övervärdet baseras på en bedömning av när och hur framtida försäljningar kommer att ske, samt vilka fastigheter som planeras att avyttras. En kalkylmässig latent skatt om 10 procent kan vara motiverad vid ett långsiktigt innehav, och då möjligheten att avyttra oprioriterade fastigheter via bolagsförsäljningar kommer att utnyttjas.

- Koncernens underskottsavdrag har minskat under året och uppgick per 2000-12-31 till 0,7 Mdr.
- I balansräkningen per 2000-12-31 har gjorts avsättningar om 0,8 Mdr för latent skatt på skattemässigt övervärde.

Beaktat ovanstående har justerat eget kapital under år 2000 ökat från 109 kr till 160 kr per aktie, d v s med 47 procent.

Ändrade redovisningsprinciper avseende skatter i tremånadersrapporten år 2001

I tremånadersrapporten år 2001 - vilken anpassas till Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9) - kommer Drott att avsätta 28 procent latent skatt på de fastighetsuppskrivningar som gjordes 1998 och 1999. Eftersom det i de ursprungliga uppskrivningarna lämnades utrymme för latent skatt om 28 procent kommer fastighetsuppskrivningarna nu att fullföljas, varvid bokfört värde på fastigheterna ökar med samma belopp som avsättningen för latent skatt. Observera att varken synligt eller justerat eget kapital påverkas.

Effekter av den nya redovisningsrekommendationen är också att Drott kommer att redovisa en skattekostnad om 28 procent på resultat från den löpande förvaltningsverksamheten, och att redovisad skattekostnad på vinster från fastighetsförsäljningar kommer att minska väsentligt. Ovanstående effekter på den redovisade skattekostnaden påverkar inte den betalda skatten, som tack vare underskottsavdrag fortsätter att vara låg. År 2000 uppgick betald skatt på resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten till 117 Mkr, motsvarande 13,6 procent. Denna skattesats bedöms uppgå till cirka 15 procent under år 2001.

Utsikter för år 2001

Marknadsutsikter

Den amerikanska ekonomin är i snabb inbromsning, vilket kommer att påverka ekonomierna i Europa. Sverige har ett gott utgångsläge, men i de senaste konjunkturprognoserna antas tillväxten bli något lägre i år än förra året. Stockholmsregionen förväntas dock fortsätta växa snabbare än övriga landet, och där förväntas ytefterfrågan även i år bli större än ytutbudet. På attraktiva delmarknader i de tre storstadsregionerna förväntas marknadshyrorna stiga under året, om än inte i samma exceptionella takt som under de senaste åren. Efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna kommer att vara fortsatt hög och bostadshyrorna förväntas öka svagt.

Utsikter för Drott

Under året kommer Drott att omförhandla hyreskontrakt som tecknades för 3-7 år sedan. Sedan dess har marknadshyrorna i storstäderna stigit kraftigt. Drotts hyresintäkter kommer att påverkas positivt av detta och också av fortsatt stigande marknadshyra. Den omförhandlade volymen i år uppgår till cirka 500 Mkr. Dessutom färdigställs projektfastigheter med årshyror om totalt 124 Mkr.

Resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten förväntas således fortsätta stiga även under år 2001. Härtill kommer vinster från fastighetsförsäljningar.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Återköp av aktier

Under år 2001 (t o m den 19 februari) har Drott förvärvat 500 000 B-aktier till snittkursen 121,50 kr per aktie. Därmed äger Drott 3 780 970 B-aktier, motsvarande 3,7 procent av det totala antalet aktier.

Förslag till bolagsstämman

Drotts ordinarie bolagsstämma avhålls onsdagen den 18 april 2001 kl 16.00 i Industrihuset i Stockholm (Storgatan 19). Årsredovisningen för år 2000 distribueras fr o m mitten av mars 2001.

Utdelning

Styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen höjs med 50 öre till 4,00 kr per aktie.

Återköp av aktier

Styrelsen föreslår bolagsstämman att förlänga styrelsens mandat att fram till nästa bolagsstämma återköpa upp till tio procent av bolagets aktier.

Stockholm den 20 februari 2001

Drott AB (publ)

Mats Mared

Verkställande direktör

Räkenskaper

Koncernens resultaträkning

Mkr	Kvartal IV		Helår	
	2000 okt-dec	1999 okt-dec	2000 jan-dec	1999 jan-dec
Hysesintäkter	969	633	3 416	2 498
Övriga intäkter	13	5	57	17
Drifts-, underhålls- och hyresgästpassningskostnader	-250	-201	-887	-652
Tomträttsavgäld	-17	-13	-58	-50
Fastighetsskatt	-48	-34	-182	-135
Fastighetsadministration	-66	-50	-210	-159
Driftsöverskott	601	340	2 136	1 519
Avskrivningar	-77	-47	-289	-185
Bruttoresultat	524	293	1 847	1 334
Vinster från fastighetsförsäljningar	288	45	648	511
Jämförelsestörande poster	-	-	34	-
Centrala bolags- och koncernkostnader	-19	-19	-72	-62
Rörelseresultat	793	319	2 457	1 783
Räntebidrag	4	11	24	51
Ränteintäkter	8	3	30 ⁹	10
Räntekostnader	-282	-142	-945	-597
Periodens resultat före skatt	523	191	1 566	1 247
Skatt	-234	-20	-516	-188
Periodens resultat	289	171	1 050	1 059

Löpande förvaltningsverksamhet, Mkr				
Periodens resultat före skatt	235	146	873	736
Periodens resultat efter skatt	166	126	719	635
Kassaflöde	263	165	1 045	836

Koncernens balansräkning

Mkr	2000-12-31	1999-12-31
Fastigheter	35 796	23 321
Övriga anläggningstillgångar	153	47
Anläggningstillgångar	35 949	23 368
Kortfristiga fordringar	385	471
Likvida medel	206	248
Omsättningstillgångar	591	719
TILLGÅNGAR	36 540	24 087
Eget kapital	10 321	9 995
Avsättningar	954	280
Icke räntebärande skulder	1 826	1 302
Räntebärande skulder	23 439	12 510
EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 540	24 087

⁹ Utöver ränteintäkter ingår en vinst om 11 Mkr från försäljning av börsnoterade aktier (OM-Gruppen AB).

Kassaflödesanalys

Mkr	2000	1999
LÖPANDE VERKSAMHET		
Driftsöverskott	2 136	1 519
Centrala bolags- och koncernkostnader	-72	-62
Räntebidrag	24	51
Ränteintäkter	19	10
Räntekostnader	-945	-597
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-117	-85
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	1 045	836
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>		
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	13	-98
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 058	738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	968	301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 026	1 039
• INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar, fastigheter	-16 401	-3 287
Investeringar, inventarier	-40	-11
Försäljning börsaktier	11	-
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	4 430	1 919
Betald skatt på försäljningsvinster	-280	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 280	-1 449
• FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	10 946	842
Återköp av egna aktier	-378	-
Utdelning	-356	-305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 212	537
Förändring av likvida medel	-42	127
Likvida medel vid årets början	248	126
Kursdifferens i likvida medel	0	-5
Likvida medel vid årets slut	206	248

Löpande förvaltningsverksamhet Kvartal	1998 IV	1999 I	II	III	IV	2000 I	II	III	IV
Kassaflöde, Mkr	146	192	216	263	165	206	279	297	263
Kassaflöde, kr/aktie	1,28	1,89	2,12	2,59	1,62	2,03	2,74	2,94	2,64
Rullande årskassaflöde, Mkr	647	701	744	817	836	850	913	947	1 045
Rullande årskassaflöde, kr/aktie	5,68	6,32	6,90	7,80	8,22	8,36	8,98	9,32	10,34

Nyckeltal

Mkr	2000	1999
FASTIGHETSRELATERAT		
Hysesintäkter	3 416	2 498
Driftsöverskott	2 136	1 519
Överskottsgrad, %	62,5	61
Uthyrbar yta, kvm	4 221 000	2 932 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94
Fastigheternas bokförda värde	35 796	23 321
FINANSIELLT		
Resultat före skatt	1 566	1 247
Resultat efter skatt	1 050	1 059
Kassaflöde	1 045	836
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter	1 450	1 277
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,1
Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet, ggr	1,9	2,2
Räntebärande skulder	23 439	12 510
Eget kapital ¹⁰	10 321	9 995
Balansomslutning	36 540	24 087
Soliditet, %	28	41
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,3
DATA PER AKTIE^{11,12}		
Antal registrerade aktier vid årets slut	101 688 759	101 688 759
Antal utestående aktier vid årets slut	98 407 789	101 688 759
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	101 017 645	101 688 759
Vinst, kr	10,39	10,41
Vinst från löpande förvaltningsverksamhet, kr	7,12	6,24
Kassaflöde, kr	10,34	8,22
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter, kr	14,35	12,56
Eget kapital vid årets slut, kr	104,88	98,29
Beräknat justerat eget kapital vid årets slut (10% lat skatt), kr	160	109

¹⁰ Om den uppskrivning av fastigheter 1998 och 1999 om 786 Mkr respektive 3 600 Mkr skulle belastats med full skatt reduceras eget kapital enligt följande: dec 1999: 1 228 Mkr, dec 2000: 1 073 Mkr.

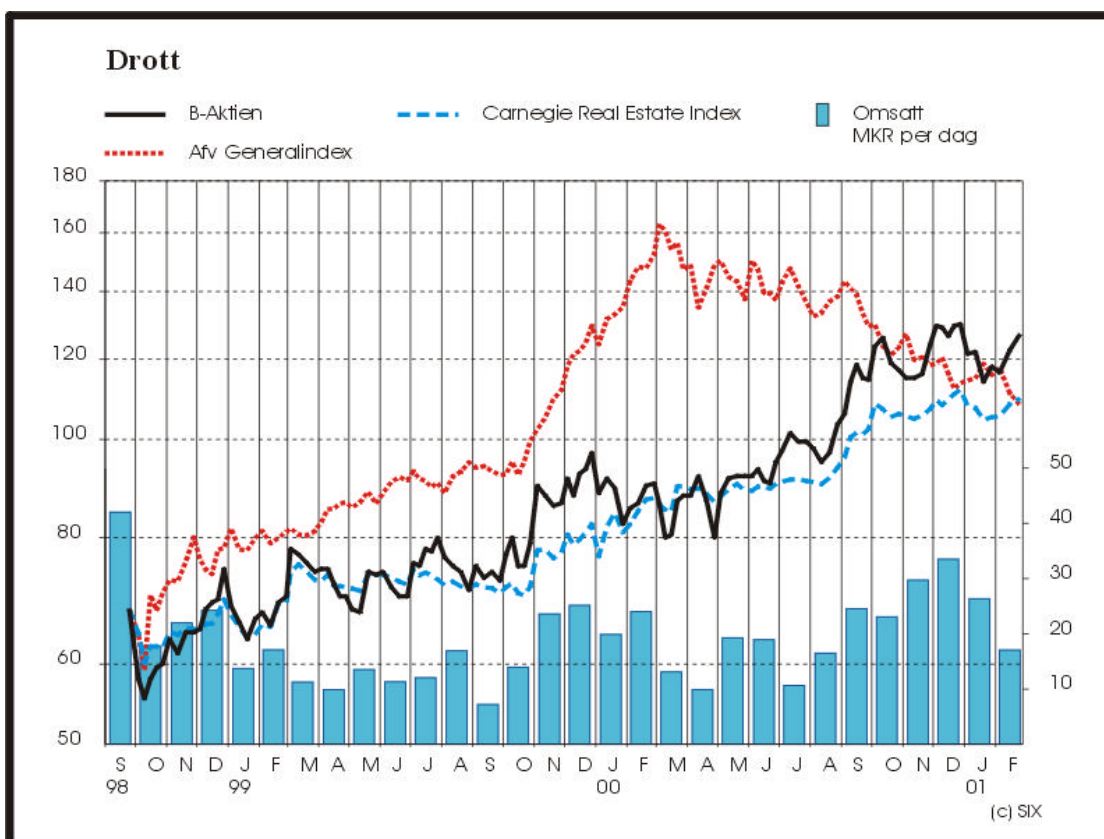
¹¹ Vid nyckeltalsberäkning per aktie har det totala antalet aktier justerats med det antal aktier som Drott äger. Av samtliga Drottaktier (101 688 759) ägde Drott vid årets utgång 3 280 970, d v s antalet utestående Drottaktier var 98 407 789. Eget kapital per aktie beräknas på 98 407 789 aktier, och vinst och kassaflöde per aktie beräknas på 101 017 645 aktier.

¹² Drott emitterade i juni 1999 ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företrädare för Drotts anställda i Sverige. De anställda har hittills tecknat för 43,1 Mkr medan resterande konvertibler har tecknats av ett helägt dotterbolag till Drott AB för framtida tilldelning till anställda. Konvertering kan ske senast 2004-04-30 till kursen 84 kr. Vid full konvertering ökar antalet B-aktier i Drott med 550 000. I nyckeltalsammanställningen har utspädningseffekt vid eventuell konvertering ej beaktats eftersom utspädningen har marginell inverkan på nyckeltalen.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERAT	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper per den sista december, dividerad med hyra inkl vakant hyra.
Kontrakterad hyra	Grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräkning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg.
Uthyrbar yta	Summan av kontrakterad och vakant yta. I den uthyrbara ytan ingår ytor för garage inom byggnaden.
Vakant hyra	Bedömd hyra för outhyrda bostäder plus marknadshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.
Årshyra inkl vakant hyra	Summan av kontrakterad hyra och vakant hyra.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.
FINANSIELLT	
Centrala bolags- och koncernkostnader	Kostnader som inte direkt kan hänföras till fastighetsförvaltningen såsom kostnader för bolagsledning, stabsfunktioner och marknadsnotering.
Kassaflöde	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter samt med avdrag för betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten.
Resultat - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.
Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter, dividerat med räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Soliditet	Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning.
Vinst per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Drottaktien



Ägarstruktur per 2000-12-31 - justerad för kända förändringar därefter

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Kapitalandel	Röstandel
Robur fonder	-	10 928 447	10 928 447	10,7%	10,3%
Nordea fonder	-	6 974 964	6 974 964	6,9%	6,6%
AMF Pension	-	4 955 000	4 955 000	4,9%	4,7%
Skandia	-	3 825 898	3 825 898	3,8%	3,6%
SEB fonder	-	3 143 120	3 143 120	3,1%	3,0%
SEB-Trygg Försäkring	-	2 273 450	2 273 450	2,2%	2,1%
Första AP-fonden	28 000	1 675 000	1 703 000	1,7%	1,8%
Andra AP-fonden	28 000	1 675 000	1 703 000	1,7%	1,8%
Tredje AP-fonden	28 000	1 675 000	1 703 000	1,7%	1,8%
Fjärde AP-fonden	28 000	1 675 000	1 703 000	1,7%	1,8%
Handelsbanken Liv	-	1 715 110	1 715 110	1,7%	1,6%
Utländska aktieägare	35 570	21 508 030	21 543 600	21,2%	20,5%
Övriga (48 500)	378 367	35 357 833	35 736 200	35,0%	36,8%
Utestående aktier 2001-02-20	525 937	97 381 852	97 907 789	96,3%	96,4%
Drott	-	3 780 970	3 780 970	3,7%	3,6%
Totalt	525 937	101 162 822	101 688 759	100,0%	100,0%

Möjligheten att omstämpla A-aktier till B-aktier har under år 2000 utnyttjats av ägare till 77 623 A-aktier. Antalet A-aktier i Drott har således reducerats med 77 623 st och antalet B-aktier har ökat med

Bilaga I: Fastighetsvärdering

Fastigheter i Sverige

DTZ VärderingsHuset AB (DTZ) har värderat Drottkoncernens samtliga fastigheter i Sverige, totalt 574 värderingsobjekt (689 registerfastigheter)¹³. Syftet med värderingen är att separat bedöma varje värderingsobjekts marknadsvärde vid värdetidpunkten 2000-12-31. Marknadsvärdet definieras kortfattat som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Denna definitionen följer den europeiska definition som finns angiven i "European Valuation Standard".

Som huvudmetod vid värderingen har kassaflödeskalkyler använts, d v s en nuvärdesberäkning har gjorts av dels bedömda framtida driftsöverskott, räntebidrag och investeringar under en kalkylperiod, dels av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Normalt har en femårig kalkylperiod använts.

Samtliga fastigheter har besiktigats under oktober-december år 1999, och fastigheter som förvärvats eller ombyggts under år 2000 har besiktigats under september-december år 2000.

Det sammanlagda marknadsvärdet av Drotts svenska fastighetsbestånd har utifrån de ovan redovisade analyserna bedömts till 41 635 Mkr vid värdetidpunkten 2000-12-31.

Fastigheter i utlandet

Drott ägde per 2000-12-31 fyra fastigheter i utlandet med internt uppskattade marknadsvärden om totalt 340 Mkr. Värdet överensstämmer med bokfört värde.

Totalt

Baserat på ovanstående värderingar uppgick marknadsvärdet på Drotts totala fastighetsbestånd per 2000-12-31 till 41 975 Mkr, avrundat 42,0 Mdr.

¹³ DTZs utlåtande i sin helhet finns på Drotts webbplats (www.drott.se).

Bilaga II: Specifikation av fastighetsaffärer

Kvartal IV år 2000

Region	Förvärvade fastigheter oktober-december år 2000	Uthyrbar yta kvm	-varav bostäder kvm	Tillträde	Press- meddel- ande
Stockholm	6 fastigheter redovisade i 9-mån 2000	30 736	-	okt-nov 2000	-
Stockholm (Marievik)	50% av Marievik 23 ("Vita Huset")	5 908	-	00-12-29	26/2000
Malmö	Fastighets AB Ragne	102 280	64 401	00-12-28	25/2000
Uppsala	Fjärdingen 10:4	2 395	-	00-12-29	-
Totalt		141 319	64 401		

Region	Försålda fastigheter oktober-december år 2000	Uthyrbar yta kvm	-varav bostäder kvm	Frånträde	Press- meddel- ande
Stockholm m fl	11 fastigheter redovisade i 9-mån 2000	31 044	19 311	okt-dec 2000	-
Stockholm (Huddinge)	Slipstenen 1 (del av)	mark	-	00-12-15	-
Stockholm (Norrholm)	Lindbacken 7	1 954	1 348	00-11-15	1/2001
Stockholm (Fredhäll)	Folkungaträdet 5	1 264	1 216	00-12-01	1/2001
Stockholm (Södermalm)	S:t Göran 1, 9, 11	5 927	5 186	00-12-06	1/2001
Stockholm (Norrholm)	Facklan 7-9	7 872	4 921	00-12-07	1/2001
Stockholm (Vasastan)	Baggen 5	2 333	2 012	00-12-15	1/2001
Stockholm (Kungsholmen)	Vårdtorget 8	2 560	2 146	00-12-29	1/2001
Stockholm (Johanneshov)	Botanikern 1 (tomträtt)	1 261	446	00-12-29	-
Stockholm (Nacka)	Igelboda 41:1, 41:3-4	2 005	1 482	00-12-29	-
Göteborg (Hisingen)	Södra och norra Biskopsgården	154 151	144 075	00-12-01	24/2000
Göteborg (Hisingen)	Tuve 86:2	4 660	-	00-12-15	-
Grästorp	Bleckslagaren 7, 14, 19, 20	mark	-	00-12-15	-
Karlskrona	Möllebacken 15	6 310	-	00-12-31	-
Kungälv	Bulten 2 (del av)	mark	-	00-10-09	-
Nyköping	Kompaniet 29/Brädgården 3	2 044	-	00-12-29	-
Nyköping	Lansen 4	5 880	-	00-12-29	-
Ängelholm	Kaptenen 21	mark	-	00-11-15	-
Totalt		229 265	182 143		