

2001-10-26

Rapporten presenteras av VD Mats Mared måndagen den 29 oktober kl 14.00 på Operaterassen - anmälan via Drotts nätplats www.drott.se eller via Finanstidningen tfn 08-562 08 700

Niomånadersrapport år 2001

● Starkt niomånadersresultat

✓ Löpande förvaltningsverksamhet 9 mån	2001	2000	
- resultat före skatt	693 Mkr	628 Mkr	+10%
- vinst per aktie	5,25 kr	4,46 kr	+18%
- kassaflöde per aktie	9,24 kr	7,70 kr	+20%
✓ Koncernresultat 9 mån	2001	2000	
- resultat före skatt	1 237 Mkr	915 Mkr	+35%
- resultat efter skatt	981 Mkr	662 Mkr	+48%
- vinst per aktie	10,32 kr	6,52 kr	+58%

● Fortsatt tillväxt

- ✓ Fortsatt stigande hyresintäkter: I identiskt bestånd var hyresintäkterna 8% högre - och driftöverskottet 9% högre - än under motsvarande niomånadersperiod i fjol.
- ✓ Årskassaflödet från löpande förvaltningsverksamhet (summan av de fyra senaste kvartalen) är nu 11,87 kr/aktie. För ett år sedan var motsvarande siffra 9,32 kr/aktie - en ökning med 27 procent.

● Helårsprognos

- ✓ Koncernresultatet före skatt förväntas överstiga 1 400 Mkr

● Marknadsbild

- ✓ Bostäder Stockholm, Göteborg, Malmö (**22% av årshyran**) - mycket stabilt
- ✓ Kommersiellt Stockholm (exkl Kista), Göteborg och Malmö (**63% av årshyran**) - dämpad marknadshyresutveckling, i vissa områden något lägre marknadshyra än för ett år sedan
- ✓ Kista (**10% av årshyran**) - avmattning på kort sikt

Drott är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Europa. Fastighetsportföljen är koncentrerad till de regioner och stadsdelar i Sverige som långsiktigt förväntas få den snabbaste tillväxten. 400 anställda. Börsvärde över 10 Mdr. 48 600 aktieägare.

MARKNADSKOMMENTAR

Konjunkturen

Under den senaste 20-årsperioden har Sveriges BNP stigit med i genomsnitt två procent per år. För innevarande år är prognosen en tillväxt om drygt en procent, vilket är betydligt svagare än de senaste åren. Nästa år förväntas dock tillväxten bli högre, men osäkerheten är stor om när under året vändningen sker och om kraften i uppgången. Den framtida tillväxten väntas dock fortsatt bli betydligt högre i Stockholm än i övriga landet.

Kommersiella lokaler

I de centrala delarna av Stockholms innerstad har kontorsefterfrågan dämpats successivt under år 2001 och marknadshyran - d v s hyran vid nyuthyrning - är nu lägre än toppnivån för drygt ett år sedan. Vakansgraden har ökat från en låg nivå, liksom andrahandsuthyrningen. I övriga Stockholmsregionen har marknadshyrorna planat ut eller sjunkit. I Kista (se nedan) väntas en obalans i utbud/efterfrågan, p g a neddragningar inom telekomsektorn och färdigställande av nya ytor. I Öresundsregionen och Göteborg nytecknas idag kontorskontrakten på i stort sett samma nivåer som för ett år sedan.

I det kommersiella bestånd som Drottkoncernen ägde såväl kvartal III 2000 som kvartal III 2001 steg hyresintäkterna med 9 procent (driftsöverskottet steg med 14 procent). Och även om marknadshyran nu planat ut, och t o m sjunkit i flera områden, fortsätter Drotts hyresintäkter att öka - tack vare hyresomförhandlingar, indexjusteringar och färdigställande av fastighetsprojekt.

- *Hyresomförhandlingar*

De kommersiella hyresavtal som omförhandlas under år 2001 tecknades för 3-8 år sedan då marknadshyran var betydligt lägre än idag - i vissa delar av Stockholmsregionen har marknadshyran fördubblats under kontraktperioden. Normalt slår hyresjusteringarna igenom fullt ut först året efter omförhandlingen.

Under år 2002 förfaller avtal med en kontrakterad årshyra om 520 Mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 1 050 kr/kvm.

- *Årlig indexjustering*

Drotts kommersiella hyreskontrakt har indexklausuler, vilket innebär att den kontrakterade hyran uppjusteras med inflationen. Om konsumentprisindex i år stiger med t ex 2,5 procent ökar koncernens årshyra - via indexuppräknings - med storleksordningen 50 Mkr (fullt genomslag år 2002).

- *Färdigställande av projekt*

Januari-december 2001 färdigställs fyra fastighetsprojekt med årshyror om 118 Mkr, och under nästa år färdigställs åtta projekt med årshyror om 158 Mkr. I de pågående projekten är för närvarande 84 procent av årshyran kontrakterad.

Kista

En tiondel av koncernens hyresintäkter kommer från Kista, där Drott äger totalt cirka 300 000 kvm (inkl pågående projekt). Uthyrningsgraden är drygt 90 procent, snitthyran 1 450 kr/kvm och hyresavtalen har en vägd återstående kontraktstid om cirka fem år. Drotts största hyresgäst i Kista är Ericssonkoncernen med cirka 220 000 kvm (inkl pågående projekt)¹.

Under nästa år förfaller ett par större hyreskontrakt, vilket sannolikt innebär att drygt 40 000 kvm frigörs. Detta kan innebära att Drottkoncernens vakansgrad temporärt ökar med en dryg procentenhet. Kista har ett mycket bra geografiskt läge, nära Arlanda och med tunnelbana och pendeltåg till city. Här finns cirka 700 företag med stor andel högutbildad personal och dessutom en växande teknisk högskola med tusentals studenter.

På kort sikt kan emellertid neddragningarna på telekomsidan och färdigställandet av nya ytor påverka såväl marknadshyror som fastighetspriser i Kista. Resultatet av den externa marknadsvärdering, som genomförs vid årsskiftet, kan för någon fastighet förorsaka nedskrivning av bokfört värde, och därmed påverka årets resultat. Effekten på justerat eget kapital i Drottkoncernen vid en eventuell värdejustering i Kista bedöms dock bli marginell.

Bostäder

Välbelägna hyresbostäder ger - precis som långa kommersiella kontrakt - ett gott intäktsskydd vid tillfälliga avmattningar i ekonomin. En fjärdedel av Drotts hyresintäkter kommer från bostäder. I det bostadsbestånd som ägdes såväl kvartal III 2000 som kvartal III 2001 (1 000 000 kvm) steg hyresintäkterna med 3 procent. Även framdeles förväntas ökningstakten i Drotts bostadsintäkter överträffa inflationen - bl a tack vare lägesfaktorns större betydelse i hyressättningen. Av koncernens 15 500 bostadslägenheter ligger närmare 14 000 i de tre storstadsregionerna (varav 2 400 i Stockholms innerstad). Välbelägna bostäder i tillväxtregioner är en bristvara som förväntas få en god värdetillväxt. De säkra kassaflödena i Drotts bostadsbestånd möjliggör dessutom belåning på förmånliga villkor.

¹ Inklusive förhyrningar utanför Kista svarar Ericssonkoncernen för cirka 8 procent av Drottkoncernens hyresintäkter.

KOMMENTARER TILL RÄKENSKAPERNA

Resultaträkning januari-september 2001

Siffror inom parentes avser januari-september år 2000

Hyresintäkterna uppgick till 2 842 Mkr (2 447). Stora förändringar har skett i beståndet mellan de två mätperioderna.

⇒ *I **identiskt bestånd** - d v s i det bestånd som Drott ägde såväl under de första tre kvartalen 2000 (inkl Balder) som under de första tre kvartalen i år - steg hyresintäkterna med 163 Mkr, eller med 8 procent. I bostadsbeståndet var ökningen 3 procent och i det kommersiella beståndet 10 procent.*

Uthyrningsgraden per 2001-09-30 var 95 procent - d v s oförändrad jämfört med årsskiftet.

Driftsöverskottet ökade till 1 795 Mkr (1 535). Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna var 16 procent (17). Överskottsgraden var oförändrat 63 procent (63).

⇒ *I **identiskt bestånd** ökade driftsöverskottet med 125 Mkr, vilket motsvarar 9 procent.*

Rörelseresultatet uppgick till 2 022 Mkr (1 535), varav vinster från fastighetsförsäljningar 442 Mkr (241) och jämförelsestörande poster 102 (34). Jämförelsestörande poster utgörs av en försäkringsreglering om netto 89 Mkr² och en engångsersättning från en tvist om 13 Mkr.

Finansnettot blev -785 Mkr (-621). Räntekostnaderna ökade till 803 Mkr (663). Ökningen förklaras främst av större genomsnittlig lånevolym till följd av förvärv, men även av återköp av egna aktier (juli 2000 - september 2001 förvärvade Drott egna aktier för totalt 1 024 Mkr). Den genomsnittliga räntan per 2001-09-30 var 5,0 procent.

Resultatet före skatt ökade med 323 Mkr till 1 237 Mkr (914). Förbättringen är hänförlig till högre resultat från löpande förvaltningsverksamhet (+65), högre vinster från fastighetsförsäljningar (+201) och poster av engångskaraktär (+57).

⇒ *Resultat från **löpande förvaltningsverksamhet** före skatt: 693 Mkr (628) - en ökning med 65 Mkr eller 10 procent.*

Periodens resultat efter skatt uppgick till 981 Mkr (662), efter en skattekostnad om 256 Mkr (252). Skattekostnaden motsvarar 21 procent av resultatet före skatt. Den låga skattesatsen förklaras främst av att Drott under perioden sålt fastigheter för vilka det tidigare gjorts betydande skatteavsättningar.

² Avser fastigheten Elektra 20 i Stockholm som förstörts av brand. Försäkringsersättning minus saneringskostnader minus utrangering av fastighetens bokförda värde = 89 Mkr.

JANUARI-SEPTEMBER 2001 Mkr	Löpande förvaltningsv.	Försäljnings- vinster mm	Totalt
Resultat före skatt	693	544	1 237
Aktuell skatt	-67	-150	-217
Uppskjuten skatt	-127	+88	-39
Periodens resultat	499	482	981
Skattekostnad	194	62	256
Skattekostnad/resultat före skatt	28%	11%	21%

⇒ Resultat från **löpande förvaltningsverksamhet** efter 28 procent skatt: 499 Mkr (452) - en ökning med 47 Mkr eller 10 procent. Ökningen per aktie var 18 procent.

Januari-september uppgick kassaflödet till 879 Mkr (782). Ökningen per aktie var 20 procent.

Årskassaflödet - mätt som summan av de fyra senaste kvartalen - uppgick till 1 142 Mkr. Det motsvarar 11,87 kr per aktie, vilket är 27 procent högre än nivån för ett år sedan och 52 procent högre än nivån för två år sedan.

Löpande förvaltningsverksamhet Kvartal	1998 IV	1999 I II III IV	2000 I II III IV	2001 I II III
Kassaflöde, Mkr	146	192 216 263 165	206 279 297 263	286 297 296
Genomsnittligt antal utestående aktier, milj	113,9	101,7 101,7 101,7 101,7	101,7 101,7 101,2 99,5	97,3 94,9 93,2
Kassaflöde, kr/aktie	1,28	1,89 2,12 2,59 1,62	2,03 2,74 2,94 2,64	2,94 3,13 3,18
Rullande årskassaflöde, Mkr	647	701 744 817 836	850 913 947 1 045	1 125 1 143 1 142
Genomsnittligt antal utestående aktier, milj	113,9	110,8 107,8 104,7 101,7	101,7 101,7 101,6 101,0	99,9 98,2 96,2
Rullande årskassaflöde, kr/aktie	5,68	6,32 6,90 7,80 8,22	8,36 8,98 9,32 10,34	11,26 11,64 11,87

Balansräkning 2001-09-30

Siffror inom parentes avser 2000-12-31

• Fastigheter

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER	Mkr
2000-12-31	37 287
Förvärv av förvaltningsfastigheter	+448
Förvärv av mark och projekt	+ 603
Investeringar - främst projekt	+ 1 062
Försäljningar	-3 227
Avskrivningar	-238
Utrangering av fastighet efter brand	-19
Valutaeffekt	+21

2001-09-30	35 935
LÖPANDE ÅRSHYRA	Mkr
2000-12-31	3 805
Förändrad löpande årshyra i identiskt bestånd	+155
Färdigställda projekt	+131
Ombyggnation	-41
Förvärv	+80
Försäljningar	-506

2001-09-30	3 624
------------	-------

Januari-september förvärvades fastigheter för 1,1 Mdr. Bl a förvärvades resterande 50 procent i Medicinaren 19 (Novum) för 347 Mkr. Novum är ett biotekniskt centrum om 38 600 kvm vid forskningsintensiva Huddinge sjukhus utanför Stockholm.

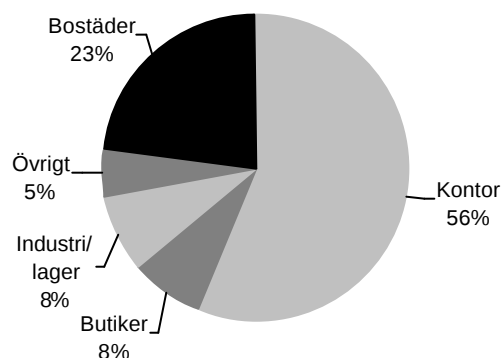
Försäljningarna uppgick till 3,7 Mdr och den största affären omfattade 99 fastigheter i 27 kommuner för 3,0 Mdr. Därutöver såldes bl a hotellfastigheten Flur 63 N 14 i Bonn (Tyskland) och kontorsfastigheten Europe House i Bryssel (Belgien). Försäljningspriserna var i genomsnitt i nivå med årsskiftesvärderingarna och gav en försäljningsvinst om 442 Mkr.

FÖRVÄVADE FASTIGHETER	9 mån
2001	jan-sep
Antal	5
Uthyrbar yta, kvm	81 624
- varav bostadsyta	-
Bokfört värde förvärv, Mkr	1 051

SÄLDA FASTIGHETER	9 mån
2001	jan-sep
Antal	118
Uthyrbar yta, kvm	843 843
- varav bostadsyta, kvm	127 730
Försäljningspris, Mkr	3 720
Vinster från fastighetsförsäljningar, Mkr	442

Vid periodens slut ägde Drott 581 fastigheter (693) med en uthyrbar yta om 3 538 000 kvm (4 221 000). Andelen bostadsyta är 30 procent (28) och antalet bostadslägenheter är 15 500 (17 300). Ekonomisk uthyrningsgrad 95 procent (95).

Löpande årshyra inkl vakant hyra: 3,8 Mdr



HYRESFÖRDELNING 2001-09-30	Kommersiellt	%	Bostäder	%	Totalt	%
Mkr	inkl garage					
Innerstaden	732	25	147	17	879	23
Globen, Marievik, Alvik	516	17	-	-	516	14
Kista	404	14	-	-	404	10
Övrigt Stockholmsregionen	741	25	208	24	949	25
Stockholmsregionen	2 393	81	355	41	2 748	72
Öresundsregionen	269	9	258	30	527	14
Göteborg	135	4	167	19	302	8
Uppsala	51	2	53	6	104	3
Övriga Sverige	78	3	38	4	116	3
Utland	16	1	-	-	16	0
Löpande årshyra inkl vakant hyra	2 942	100	872	100	3 814	100

Pågående projekt

I fastigheternas bokförda värde om 35,9 Mdr ingår - utöver mark och byggnader - nedlagda byggnadsinvesteringar i pågående projekt. 0,5 Mdr avser hittills gjorda byggnadsinvesteringar i nio större projekt (se nedan), vilka efter ytterligare investeringar om 1,0 Mdr kommer att generera årshyror om 172 Mkr (varav 84 procent var kontrakterat per 2001-09-30).

PÅGÅENDE OM- och NYBYGGNADSPROJEKT >50 Mkr 2001-09-30	Region	Till- skott yta Kvm ³	Pro- jekt- start År	Planerad inflyttning Mån	Total byggnads- investering Mkr ⁴	-varav hittills nedlagt Mkr
Ynglingen 10, Östermalm	Stockhol m	-	2001	nov-01	101	46
Von Conow 54	Malmö	-	1999	mar-02	132	107
Lustgården 12, Stadshagen	Stockhol m	2 600	2000	dec-02	195	33
Kairo 1, Solna	Stockhol m	-	2001	apr-02	77	15
Isafjord 2A, Kista	Stockhol m	19 300	2000	apr-02	326	137
Helgafjäll 2, Kista	Stockhol m	900	2000	jul-02	59	40
Elefanten 17, Norrmalm	Stockhol m	4 300	2001	jul-02	94	1
Marievik 28, Marievik	Stockhol m	18 750	2000	okt-02	370	80
Solsten 1:19, Mölnlycke	Göteborg	4 500	2001	dec-02	74	2
Totalt		50 350			1 428	461

• Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 781 Mkr (591) varav likvida medel 287 Mkr (206).

• Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 10 277 Mkr (10 321), fördelat på 92 739 435 utestående aktier (98 407 789).

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Mkr
2000-12-31	10 321
Utdelning	-384
Återköp egna aktier	-646
Förändring av kursdifferens	1
Erhållen premie för optioner	4
Periodens resultat	981
2001-09-30	10 277

³ Exklusive garage.

⁴ Exklusive mark och bygg rätt (bygg rätt och friköpt mark ingår i bokfört värde fastigheter).

Januari-september förvärvades 5 668 354 Drottaktier av serie B, vilket reducerat eget kapital med 646 Mkr. Per 2001-09-30 ägde Drott totalt 8 949 324 egna aktier, motsvarande 8,8 procent av antalet registrerade aktier.

- **Avsättningar**

Avsättningar för uppskjuten skatt utgjorde 2 474 Mkr (2 400) av de totala avsättningarna om 2 518 Mkr (2 445).

- **Räntebärande skulder**

De räntebärande skulderna uppgick till 22 292 Mkr (23 439), med en genomsnittlig ränta om 5,0 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 17 månader. Per 2001-10-26 är den genomsnittliga räntan 4,9 procent.

Drott kan med mycket kort varsel förändra aktuell räntebindningsstruktur genom att utnyttja derivatmarknaden. Enligt gällande räntepolicy skall den genomsnittliga räntebindningen vara 24 månader +/- 12 månader.

Drott har säkerställt tillgången på lånekapital genom långtidsavtal med fasta lånemarginaler. Per 2001-09-30 hade låneportföljen en vägd löptid om 4,9 år.

I våras introducerades ett certifikatsprogram på 3 Mdr. Utestående företagscertifikat per 2001-09-30 uppgick till 1,2 Mdr och per 2001-10-26 till 1,5 Mdr.

Utöver de räntebärande skulderna har Drott lånelöften om 4 Mdr.

- **Icke räntebärande skulder**

Icke räntebärande skulder uppgick till 1 770 Mkr (1 826) och avsåg främst upplupna kostnader och förskottsbetalda hyror.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade ett resultat om 6 Mkr (-121). Omsättningen, som utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick under perioden till 30 Mkr (17).

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

I en bytesaffär med Tornet har Drott lämnat samtliga sina kommersiella Karlstadsfastigheter (49 500 kvm) i utbyte mot nio bostadsfastigheter (43 100 kvm) och en likvid om 170 Mkr. Affären ger ingen resultatpåverkan.

I Düsseldorf i Tyskland har modecentret UT House Paris sålts med en försäljningsvinst om 10 Mkr. Den enda kvarvarande utlandsfastigheten - en exploateringstomt i Bryssel i Belgien - är under försäljning.

PROGNOS 2001

Koncernresultatet före skatt beräknas för helåret 2001 överstiga 1 400 Mkr (1 364), varav resultat från löpande förvaltningsverksamhet knappt 900 Mkr (860). I koncernresultatprognosen ingår försäljningsvinster och jämförelsestörande poster med 554 Mkr⁵ (493).

I sexmånadersrapporten prognosticerades ett helårsresultat från löpande förvaltningsverksamhet om >860 Mkr före skatt, vilket inklusive försäljningsvinster och jämförelsestörande poster om 364 Mkr⁶ skulle givit ett koncernresultat 2001 om >1 224 Mkr före skatt.

Eventuella nedskrivningar av bokförda fastighetsvärden är ej beaktade i prognosen, ej heller eventuella ytterligare vinster från fastighetsförsäljningar.

Stockholm den 26 oktober 2001

Drott AB (publ)

Mats Mared

Verkställande direktör

Niomånadersrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

⁵ Realiserat t o m 2001-10.26.

⁶ Realiserat t o m 2001-08-20.

RÄKENSKAPER

Resultaträkning

TOTALT	3 mån		9 mån		12 mån	
	2001	2000	2001	2000	rullande	2000
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter	901	917	2 842	2 447	3 811	3 416
Övriga intäkter	4	12	26	44	39	57
Drifts-, underhålls- och hyresgästpassningskostn.	-174	-218	-684	-637	-934	-887
Tomträttsavgäld	-16	-16	-49	-41	-66	-58
Fastighetsskatt	-50	-54	-154	-134	-202	-182
Uthyrning och fastighetsadministration	-61	-53	-186	-144	-252	-210
Driftsöverskott	604	588	1 795	1 535	2 396	2 136
Avskrivningar	-84	-83	-253	-222	-333	-302
Bruttoresultat	520	505	1 542	1 313	2 063	1 834
Vinster från fastighetsförsäljningar	91	11	442	241	660	459
Jämförelsestörande poster	89	34	102	34	102	34
Centrala bolags- och koncernkostnader	-18	-15	-64	-53	-83	-72
Rörelseresultat	682	535	2 022	1 535	2 742	2 255
Räntebidrag	1	5	6	20	10	24
Ränteintäkter m m	5	2	12	22 ⁷	20	30 ⁷
Räntekostnader	-269	-257	-803	-663	-1085	-945
Periodens resultat före skatt	419	285	1 237	914	1 687	1 364
Aktuell och uppskjuten skatt	-135	-79	-256	-252	-380	-376
Periodens resultat	284	206	981	662	1 307	988

Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	93,2	101,2	95,1	101,5	96,2	101,0
Vinst per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	3,05	2,04	10,32	6,52	13,59	9,78

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET	3 mån		9 mån		12 mån	
	2001	2000	2001	2000	rullande	2000
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Periodens resultat före skatt	239	240	693	628	925	860
Periodens resultat efter aktuell skatt	212	214	626	560	809	743
Periodens resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	172	173	499	452	667	620
Kassaflöde	296	297	879	782	1 142	1 045

Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	93,2	101,2	95,1	101,5	96,2	101,0
Vinst per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	1,85	1,71	5,25	4,45	6,93	6,14
Kassaflöde per aktie, kr	3,18	2,94	9,24	7,70	11,87	10,34

⁷ Varav 11 Mkr avser vinst från försäljning av börsaktier.

Balansräkning

KONCERNEN				
Mkr	2001-09-30	2001-06-30	2001-03-31	2000-12-31
Fastigheter	35 935	35 651	35 294	37 287
Övriga anläggningstillgångar	141	143	149	153
Anläggningstillgångar	36 076	35 794	35 443	37 440
Kortfristiga fordringar	494	473	3 248	385
Likvida medel	287	84	45	206
Omsättningstillgångar	781	557	3 293	591
TILLGÅNGAR	36 857	36 351	38 736	38 031
Eget kapital	10 277	10 089	10 563	10 321
Avsättningar	2 518	2 430	2 381	2 445
Icke räntebärande skulder	1 770	1 644	1 718	1 826
Räntebärande skulder	22 292	22 188	24 074	23 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 857	36 351	38 736	38 031

Kassaflödesanalys

KONCERNEN		3 mån		9 mån		12 mån	
Mkr		2001 jul-sep	2000 jul-sep	2001 jan-sep	2000 jan-sep	Rullande Okt-sep	2000 jan-dec
• LÖPANDE VERKSAMHET							
Driftsöverskott		604	588	1 795	1 535	2 396	2 136
Centrala bolags- och koncernkostnader		-18	-15	-64	-53	-83	-72
Räntebidrag		1	5	6	20	10	24
Ränteintäkter		5	2	12	11	20	19
Räntekostnader		-269	-257	-803	-663	-1 085	-945
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten		-27	-26	-67	-68	-116	-117
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten		296	297	879	782	1 142	1 045
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>							
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor		169	2	68	43	38	13
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		465	299	947	825	1 180	1 058
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-64	22	-400	660	-92	968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401	321	547	1 485	1 088	2 026
• INVESTERINGSVERKSAMHET							
Investeringar, fastigheter		-508	-2 355	-1 789	-14 875	-3 315	-16 401
Investeringar, inventarier		-1	-18	-6	-40	-6	-40
Försäljning börsaktier		-	-	-	11	-	11
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)		344	951	3 668	3 089	5 009	4 430
Betald skatt på försäljningsvinster		-35	-8	-147	-156	-271	-280
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-200	-1 430	1 726	-11 971	1 417	-12 280
• FINANSIERINGSVERKSAMHET							
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån		98	1 179	-1 167	10 893	-1 114	10 946
Erhållen premie för optioner		-	-	4	-	4	-
Återköp av egna aktier		-96	-105	-645	-105	-918	-378
Utdelning		-	-	-384	-356	-384	-356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2	1 074	-2 192	10 432	-2 412	10 212
Förändring av likvida medel		203	-35	81	-54	93	-42
Likvida medel vid periodens början		84	229	206	248	194	248
Likvida medel vid periodens slut		287	194	287	194	287	206

Nyckeltal

KONCERNEN	3 mån		9 mån		12 mån	
	2001	2000	2001	2000	rullande	2000
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
FASTIGHETSRELATERAT, Mkr						
Hysesintäkter	901	917	2 842	2 447	3 811	3 416
Driftsöverskott	604	588	1 795	1 535	2 396	2 136
Överskottsgrad, %	67	64	63	63	63	63
Vid periodens slut						
Uthyrbar yta, kvm	3 538 000	4 315 000	3 538 000	4 315 000	3 538 000	4 221 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Fastigheternas bokförda värde	35 935	36 947	35 935	36 947	35 294	37 287
FINANSIELLT, Mkr						
Löpande förvaltningsverksamhet						
Resultat före skatt	239	240	693	628	925	860
Resultat efter aktuell och uppskjuten skatt (redov.sk. 28%)	172	173	499	452	667	620
Kassaflöde	296	297	879	782	1 142	1 045
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Totalt						
Resultat före skatt	419	285	1 237	914	1 687	1 364
Resultat efter skatt	284	206	981	662	1 307	988
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	12,7	9,7
Kassaflöde inkl försäljningsvinster	352	300	1 174	867	1 531	1 224
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,5	2,4	2,6	2,4
Vid periodens slut						
Räntebärande skulder	22 292	23 384	22 292	23 384	22 292	23 439
Eget kapital	10 277	10 268	10 277	10 268	10 277	10 321
Balansomslutning	36 857	37 851	36 857	37 851	36 857	38 031
Soliditet, %	28	27	28	27	28	27
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	2,3
PER AKTIE, kr^{8 9}						
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	93 171 548	101 166 774	95 095 287	101 514 764	96 203 038	101 017 645
- Vinst löpande förvaltningsv. (redovisad skatt 28%)	1,85	1,71	5,25	4,46	6,93	6,14
- Vinst totalt	3,05	2,04	10,32	6,52	13,59	9,78
- Kassaflöde löpande förvaltningsverksamhet	3,18	2,94	9,24	7,70	11,87	10,34
- Kassaflöde inkl försäljningsvinster	3,78	2,97	12,35	8,54	15,91	12,12
Antal utestående aktier vid periodens slut	92 739 435	100 644 789	92 739 435	100 644 789	92 739 435	98 407 789
- Eget kapital vid periodens slut	110,82	102,02	110,82	102,02	110,82	104,88

⁸ Nyckeltalen per aktie beräknas på antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minus det antal aktier som Drott äger.

⁹ I juni 1999 emitterades ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företräde 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.

Under mars 2001 förvärvade 36 ledande befattningshavare 443 800 köpoptioner avseende aktier av serie B i Drott. Lösentidpunkt är 2004-03-20 och lösenkursen är 134,50 kr per aktie. Vid full teckning ökar antalet B-aktier i Drott således med 443 800 aktier.

I nyckeltalssammanställningen har utspädningseffekt vid eventuell konvertering/teckning ej beaktats eftersom utspädningen har marginell inverkan på nyckeltalen.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har tagits fram i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation **RR:20 Delårsrapporter**. Drott tillämpar fr o m år 2001 Redovisningsrådets rekommendation **RR:9 Inkomstskatter**. Bytet av redovisningsprincip har skett i enlighet med **RR:5 Redovisning av byte redovisningsprincip**. Detta innebär att samtliga jämförelsetal har omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen. Förutom bytet av redovisningsprincip avseende inkomstskatt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i årsredovisningen för 2000.

Antal registrerade aktier vid periodens slut	101 688 759	101 688 759	101 688 759	101 688 759	101 688 759	101 688 759
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Definitioner

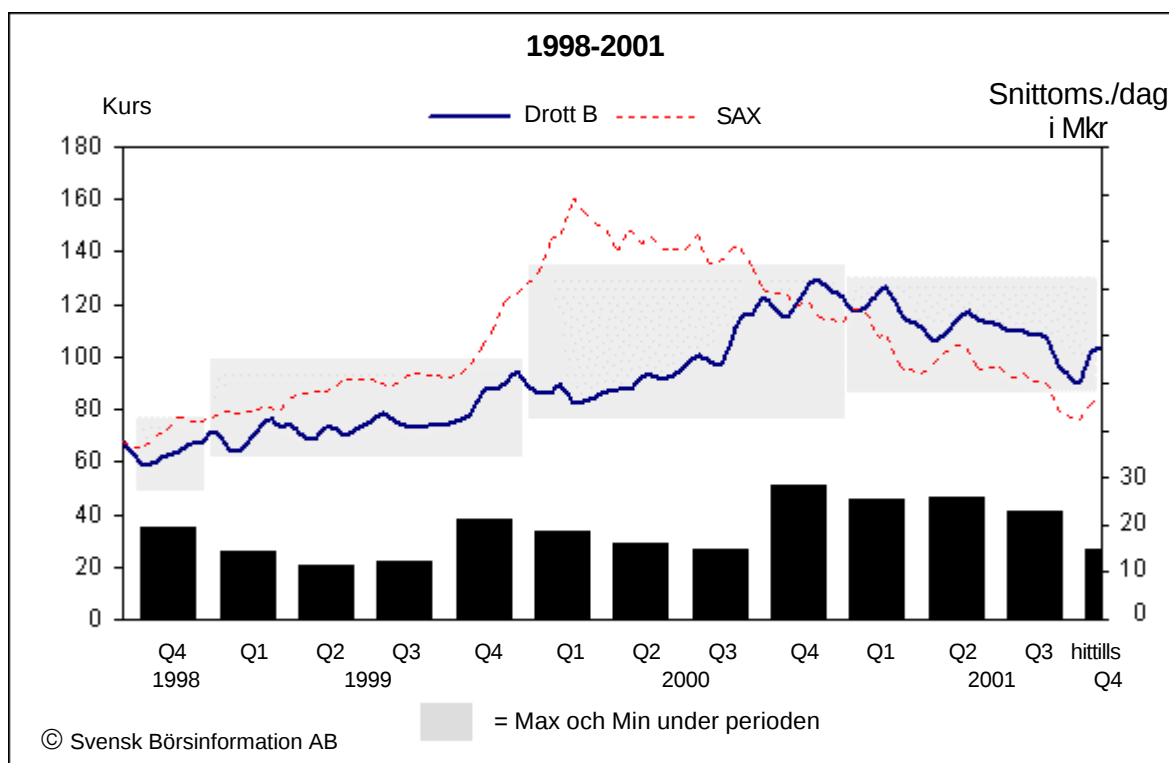
FASTIGHETSRELATERAT	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång, dividerad med löpande årshyra inkl vakant hyra
Identiskt bestånd	Fastigheter vilka ingått i Drottkoncernen fr o m en periods början t o m motsvarande period ett år senare. Balderfastigheterna inkluderas i identiskt bestånd under helåret 2000, trots att dessa tillträdades först per 2000-04-01.
Löpande årshyra	Löpande grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräknning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg
Löpande årshyra inkl vakant hyra	Summan av löpande och vakant årshyra
Uthyrbar yta	Uthyrd yta som genererar hyresintäkter vid periodens utgång plus vakant yta. I den uthyrbara ytan ingår ytor för garage inom byggnaden
Vakant hyra	Bedömd årshyra för outhyrda bostäder plus marknadshyra på årsbasis för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter
FINANSIELLT	
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
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 aktuell 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
Årskassaflöde	Summan av de fyra senaste kvartalens kassaflöde

Ytterligare information

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		
Bokslutskommuniké för år 2001		2002-02-13
Ordinarie bolagsstämma år 2002		2002-04-24
Kontakter		
Mats Mared (VD)	telefon	08-545 83 010
	e-post	mats.mared@drott.se
Claes Linné (vVD)	telefon	08-545 83 012
	e-post	claes.linne@drott.se

Johan Nordenson (Investor Relations)	telefon	08-545 83 019
	e-post	joan.nordenson@drott.se
Åsvor Brynnel (Information)	telefon	08-545 83 082
	e-post	asvor.brynnel@drott.se

DROTTAKTIEN



Största ägare 2001-10-04

AKTIEÄGARE	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Registrerade aktier (%)		Utestående aktier (%)	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Robur fonder	-	9 958 857	9 958 857	9,8	9,4	10,7	10,2
Nordea fonder	-	6 412 064	6 412 064	6,3	6,0	6,9	6,6
AMF Pension	-	5 140 000	5 140 000	5,1	4,8	5,5	5,3
Skandia	-	4 199 698	4 199 698	4,1	3,9	4,5	4,3
AFA Försäkring	-	1 895 340	1 895 340	1,9	1,8	2,0	1,9
Fjärde AP-fonden	28 000	1 765 000	1 793 000	1,8	1,9	1,9	2,1
Handelsbanken Liv	-	1 415 110	1 415 110	1,4	1,3	1,5	1,5
Didner & Gerge aktiefond	-	1 222 400	1 222 400	1,2	1,1	1,3	1,3
KP Pension	-	1 220 650	1 220 650	1,2	1,1	1,3	1,3
AMF Pension Fonder	-	1 078 800	1 078 800	1,1	1,0	1,2	1,1
Första AP-fonden	28 000	935 300	963 300	0,9	1,1	1,0	1,2
SEB Fonder	-	843 251	843 251	0,8	0,8	0,9	0,9
Tredje AP-fonden	28 000	700 000	728 000	0,7	0,9	0,8	1,0
Andra AP-fonden	13 600	617 242	630 842	0,6	0,7	0,7	0,8
Utländska aktieägare	35 098	19 703 793	19 738 891	19,4	18,8	21,3	20,6
Övriga (48 600)	393 239	35 106 093	35 499 332	34,9	36,7	38,3	40,1
Utestående aktier	525 937	92 213 498	92 739 435	91,2	91,6	100,0	100,0
Drott	-	8 899 324	8 899 324	8,8	8,4		
Registrerade aktier	525 937	101 162 822	101 688 759	100,0	100,0		