

Delårsrapport II år 2002

Mkr	April-juni 3 månader			Januari-juni 6 månader		
	2002	2001	%	2002	2001	%
Löpande förvaltningsverksamhet	186	234	-20	346	454	-24
Försäljningsresultat	55	31	+77	175	351	-50
Poster av engångskaraktär	-	-	-	-	13	-
Resultat före skatt	241	265	-9	521	818	-36
Aktuell skatt	-6	-29	-	-33	-155	-
Uppskjuten skatt	-44	-46	-	-56	34	-
Resultat efter skatt	191	190	+/-0	432	697	-38
Kassaflöde/aktie, kr (löpande förvaltningsverksamhet)	2,94	3,13	-6	5,54	6,07	-9

- Kassaflödet per aktie 6 procent lägre än april-juni 2001
- Fortsatt avmattning på den kommersiella hyresmarknaden
- Fortsatt stark bostadsmarknad
- Oförändrad helårsprognos

*Drott äger kontors- och bostadsfastigheter i regioner och stadsdelar som långsiktigt växer snabbare än övriga landet. 3/4 av hyrorna kommer från Stockholmsregionen, resten från Öresunds- och Göteborgsregionerna. Fastighetsvärde 2001-12-31: 39,3 Mdr.
50 000 aktieägare. Börsvärde 9 Mdr.*

KOMMENTAR

Marknaden

Största drivkraften bakom den starka hyresutvecklingen i Stockholm 1999-2000 var den växande informationsteknikbranschen. De dramatiskt nedskruvade tillväxtförväntningarna för denna sektor är också huvudförklaringen till den avmattade hyresutvecklingen 2001-2002. Åtskilliga företag inom och kring informationsteknikbranschen sitter fortfarande på för stora/dyra ytor. Trots en fortsatt god tillväxt i svensk ekonomi – enligt de senaste konjunkturprognoserna blir den svenska BNP-tillväxten cirka två procent i år och cirka tre procent nästa år – väntas inte marknadshyrorna stiga förrän dessa överskottsytor tagits i anspråk. Inom vissa delmarknader finns snarare risk för ytterligare nedjustering av marknadshyra och uthyrningsgrad innan det vänder uppåt.

I Stockholmsregionen är svängningarna i den ekonomiska tillväxten över enskilda år större än i övriga landet. Över en konjunkturcykel är dock den ekonomiska tillväxten betydligt högre i Stockholmsregionen.

Bostadshyrorna i storstadsregionerna har under det senaste året stigit mer än inflationen och ökar mest i attraktiva bostadsområden tack vare ökad hyresdifferentiering.

Vad avser marknaden för fastighetsinvesteringar märks ett kraftigt ökat utländskt intresse.

Drott

Under det andra kvartalet blev vinsten i löpande förvaltningsverksamhet 186 Mkr före skatt. Kassaflödet per aktie uppgick till 2,94 kr, vilket är sex procent lägre än under motsvarande period år 2001. Fjölårets relativt stora försäljningar – drygt en tiondel av Drotts fastighetsbestånd (tillgångar med hög direktavkastning) – har påverkat kvartalets kassaflöde negativt med cirka 20 öre, eller sex procent. Dessutom har en lägre uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet påverkat negativt.

Vid kvartalets utgång hade Drott löpande kontrakt med en total årshyra om 3,6 Mdr, varav 2,7 Mdr kommersiella kontrakt med en återstående vägd löptid om 3,2 år. De fem största hyresgästerna svarade för 0,5 Mdr med en återstående vägd löptid om 4,5 år.

Prognosen för 2002 är oförändrad sedan föregående delårsrapport: helårsresultatet från löpande förvaltningsverksamhet bedöms uppgå till cirka 700 Mkr före skatt, och kassaflödet bedöms överstiga 11 kr per aktie. Härtill kommer resultat från fastighetsförsäljningar (hittills i år +175 Mkr) och eventuella poster av engångskaraktär.

I syfte att uppnå de långsiktiga finansiella målen fortsätter Drott att anpassa fastighetsbeståndet genom förvärv, försäljningar och projektutveckling. Hittills i år har bl a bostadsfastigheter förvärvats för 0,8 Mdr och två större fastighetsprojekt färdigställts. Dessutom stärker nu Drott relationerna med de kommersiella hyresgästerna genom att bl a erbjuda en rad kringtjänster och närmare samarbete om alternativa etableringar, kontraktstrukturer m m.

RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Kvartal II 2002 (april-juni)

Siffror inom parentes avser kvartal II 2001.

Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 893 Mkr (935). Förändringar i beståndet har påverkat jämförelsen, framför allt fjolårets nettoförsäljningar.

I identiskt bestånd – dvs i det bestånd som ägdes såväl kvartal II 2002 som kvartal II 2001 – steg hyresintäkterna med 15 Mkr eller två procent. Omförhandlingar av kommersiella kontrakt har påverkat hyresintäkterna positivt - omförhandlingarna sker fortsatt till högre nivåer än befintlig hyra i kontrakt som förfaller. Däremot har en lägre uthyrningsgrad påverkat hyresintäkterna negativt.

Drott har under kvartalet reserverat 5 Mkr för uteblivna hyresintäkter till följd av obestånd hos hyresgäster.

Uthyrningsgraden uppgick till 91,2 procent 2002-06-30 jämfört med 95,0 procent 2001-06-30. Av minskningen av uthyrningsgraden under det senaste året om 3,8 procentenheter beror 1,5 procentenheter på tomställningar för större ombyggnader (se ombyggnadsprojekt sid 6).

Under det senaste kvartalet har uthyrningsgraden minskat från 92,0 procent till 91,2 procent. I bostadsbeståndet ökade uthyrningsgraden marginellt till 99,4 procent, men sjönk i det kommersiella beståndet från 90,0 till 88,8 procent, huvudsakligen beroende på avflyttningar i Kista.

Driftsöverskottet uppgick till 559 Mkr (588) och överskottsgraden till 63 procent (63). I identiskt bestånd minskade driftsöverskottet med 16 Mkr eller tre procent, huvudsakligen beroende på högre kostnader för marknadsföring och uthyrning, hyresgästanpassningar och planerat underhåll.

Vinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 55 Mkr (31) före skatt.

Räntekostnaderna uppgick till 271 Mkr (253). Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntan på Drotts räntebärande skulder 5,0 procent (5,0).

Resultatet före skatt uppgick till 241 Mkr (265). Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet före skatt minskade med 48 Mkr till 186 Mkr (234) medan vinster från fastighetsförsäljningar ökade med 24 Mkr till 55 Mkr (31).

Resultatet efter skatt uppgick till 191 Mkr (190), efter en skattekostnad om 50 Mkr (75). Den låga redovisade skattekostnaden och den låga aktuella skatten förklaras av Drotts underskottsavdrag.

Tack vare möjligheten att utnyttja underskottsavdrag belastades resultatet från löpande förvaltningsverksamhet med en aktuell skatt om endast 3 Mkr motsvarande två procent.

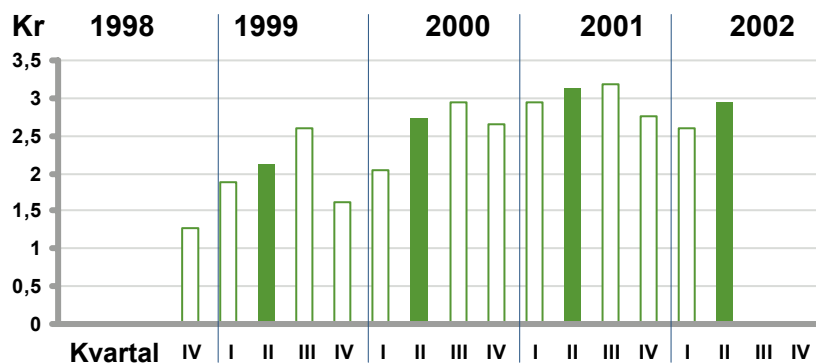
RESULTAT 2002	April-juni 3 månader			Januari-juni 6 månader		
	Löpande förvaltnings- verksamhet	Fastig- hetsför- säljning	Totalt	Löpande förvaltnings- verksamhet	Fastig- hetsför- säljning	Totalt
Mkr						
Resultat före skatt	186	55	241	346	175	521
Aktuell skatt (= betald skatt)	-3	-3	-6	-5	-28	-33
Uppskjuten skatt	-26	-18	-44	-49	-7	-56
Resultat efter skatt	157	34	191	292	140	432

Kassaflödet (löpande förvaltningsverksamhet) uppgick till 268 Mkr (297). Kassaflödet per aktie minskade med sex procent till 2,94 kr (3,13).

Resultat och kassaflödesutveckling har påverkats av många faktorer. Under 2001 avyttrades större fastighetsbestånd utanför storstadsregionerna vilket påverkar resultat och kassaflöde negativt på kort sikt. Vidare har en lägre uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet påverkat resultat och kassaflöde negativt. Den lägre uthyrningsgraden beror dels på aktivt tomställande för genomgripande ombyggnad, dels på konjunkturavmattningen och obalansen i Kista. Konjunkturavmattningen har också medfört högre kostnader för marknadsföring/uthyrning, hyresgäst Anpassningar och planerat underhåll jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Positiva faktorer är fortsatt stigande hyror i såväl bostäder som lokaler – utgående kontrakt har fortsatt kunnat omförhandlas till betydligt högre nivåer. Vidare har de fullt uthyrda fastighetsprojekten Isafjord 2A (nybyggnad) och Kairo 1 (ombyggnad) färdigställts under andra kvartalet vilket bidrog positivt till resultat och kassaflöde. Drott har fr o m 2002 en mer gynnsam skattesituation vilket minskat skattebelastningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Återköpen av aktier har - genom ökade räntekostnader - försämrat resultat och kassaflöde i absoluta tal medan resultat och kassaflöde per aktie har påverkats positivt.

Kassaflöde per aktie (löpande förvaltningsverksamhet)



BALANSRÄKNING 2002-06-30

Siffror inom parantes avser 2001-12-31

I. FASTIGHETER

FÖRÄNDRING AV BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER 2002 Mkr	April-juni 3 månader	Januari-juni 6 månader
Vid periodens ingång	35 594	35 001
Försäljningar	-142	-371
Förvärv	210	780
Investeringar	190	519
Avskrivningar	-82	-159
Vid periodens utgång	35 770	35 770

Försäljningar

Under kvartalet såldes fem fastigheter för 199 Mkr med en försäljningsvinst om 55 Mkr före skatt - bl a såldes kontorsfastigheten Proserpina 4 i Gamla Stan i Stockholm. Under årets sex första månader har Drott sålt fastigheter för 549 Mkr (15 Mkr högre än marknadsvärderingen per 2001-12-31) med en försäljningsvinst om 175 Mkr före skatt.

Förvärv och investeringar

Under kvartalet förvärvades ett bostadsbestånd med 443 lägenheter i Göteborg med tillträde 2002-07-01. Dessutom investerades 190 Mkr i ny- och ombyggnader. Under årets sex första månader har Drott förvärvat fastigheter för 780 Mkr och investerat 519 Mkr i ny- och ombyggnader.

UTHYRBAR YTA 2002-06-30 tusen kvm	Kommersiell yta	andel %	Bostads- yta	andel %	Totalt	andel %
Innerstaden	441	19	157	15	598	18
Globen, Marievik, Alvik	326	14	-	-	326	10
Kista	309	13	-	-	309	8
Övrigt Stockholmsregionen	726	31	247	25	973	29
Stockholmsregionen	1 802	77	404	40	2 206	65
Uppsala	52	2	68	7	120	4
Öresundsregionen	299	13	246	24	545	16
Göteborgsregionen	169	7	325	29	494	14
Övriga Sverige	14	1	-	-	14	0
TOTALT	2 336	100	1 043	100	3 379	100

Av den totala kommersiella ytan (2 336 000 kvm) var 60% kontor, 8% butiker, 16% industri/lager, 14% garage och 2% övrigt.

HYRESFÖRDELNING 2002-06-30 Mkr	Kommersiellt	andel %	Bostäder	andel %	Totalt	andel %
Innerstaden	815	27	153	17	968	25
Globen, Marievik, Alvik	536	17	-	-	536	14
Kista	451	15	-	-	451	11
Övrigt Stockholmsregionen	750	25	213	24	963	25
Stockholmsregionen	2 552	84	366	41	2 918	75
Uppsala	53	2	55	6	108	3
Öresundsregionen	265	9	207	24	472	12
Göteborgsregionen	149	5	258	29	407	10
Övriga Sverige	14	0	-	-	14	0
LÖPANDE ÅRSHYRA inkl vakant hyra	3 033	100	886	100	3 919	100

Av den totala kommersiella hyran inkl vakant hyra (3 033 Mkr) svarade kontor för 75%, butiker för 9%, industri/lager för 9%, garage för 5% och övrigt för 2%.

Hyresgäster

BRANSCHFÖRDELNING 2002-06-30	GICS-kod	Löpande årshyra, Mkr	Andel, %
Dagligvaror	30	44	1
Detaljhandel	2550	241	6
Energi	10	28	1
Finans och fastighet	40	181	5
Hälsovård	35	123	3
Industrivaror och tjänster	2010	80	2
Informationsteknik	45	634	16
Kraftförsörjning	55	6	<1
Leverantörer av kommersiella tjänster	2020	384	10
Material	15	29	1
Telekomoperatörer	50	7	<1
Transport	2030	64	2
Övriga sällanköpsvaror och tjänster	2510-2540	250	6
Statlig och kommunal verksamhet		288	7
Bolag där staten är största ägare		162	4
Garage, parkering, lokaler <20 kvm m m		174	4
Löpande årshyra kommersiellt		2 695	69
Löpande årshyra bostäder		880	22
Löpande årshyra totalt		3 575	91
Vakant årshyra		344	9
Löpande årshyra inkl vakant hyra		3 919	100

Pågående fastighetsprojekt*Nybyggnad*

Isafjord 2A i Kista har färdigställts och är fullt uthyrd fr o m 2002-04-15.

Drotts tre pågående nybyggnader färdigställs under det andra halvåret 2002, och ger då ett årshyrestillskott om 79 Mkr (100 procent kontrakterat). Bokfört värde inklusive mark per 2002-06-30: 0,4 Mdr. Kvarstående investeringar: 0,3 Mdr.

PÅGÅENDE NYBYGGNAD 2002-06-30	Region	Tillskott yta kvm	Start	Färdig- ställt
Elefanten 17, Norrmalm	Stockholm	5 200	mar-01	jul-02
Marievik 28, Marievik	Stockholm	21 300	dec-00	okt-02
Solsten 1:19, Mölnlycke	Göteborg	5 000	dec-01	dec-02
Totalt		31 500		

Större ombyggnad

Kairo 1 i Solna har färdigställts och är fullt uthyrd fr o m 2002-04-01.

De sex större fastigheter som f n är föremål för genomgripande ombyggnad svarade per 2002-06-30 för blott 35 Mkr av koncernens totala löpande årshyra om 3 575 Mkr. Efter färdigställande beräknas årshyran från dessa fastigheter uppgå till totalt 231 Mkr (varav 46 procent var kontrakterat per 2002-06-30). Bokfört värde inklusive mark per 2002-06-30: 1,5 Mdr. Dessa ombyggnader är kostnadsberäknade till 1,4 Mdr (varav 0,4 Mdr upparbetats t o m 2002-06-30).

PÅGÅENDE OMBYGGNAD >50 Mkr 2002-06-30	Region	Uthyrbar yta kvm	Tillskott yta kvm	Färdig- ställt
Von Conow 54	Malmö	21 100	-	aug-02
Lustgården 12, Stadshagen	Stockholm	12 600	-	dec-02
Marievik 23, Marievik	Stockholm	11 800	4 000	mar-03
Mimer 5, Vasastan	Stockholm	11 300	-	jun-03
Stuten 12, 15, 17, Norrmalm	Stockholm	10 700	1 800	sep-03
Fatburssjön 5, Södermalm, Drotts andel (50%)	Stockholm	21 400	4 200	okt-04
Totalt (exklusive 19 800 kvm garage)		88 900	10 000	

II. EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital framgår av tabell på sid 10.

Per 2002-06-30 uppgick eget kapital till 9 836 Mkr, fördelat på 90 181 385 utestående aktier.

	I	II	I+II
ANTAL AKTIER	Eget innehav	Utestående aktier	Registrerade aktier
2001-12-31	8 949 324	92 739 435	101 688 759
Återköp kvartal I	+874 150	-874 150	-
2002-03-31	9 823 474	91 865 285	101 688 759
Indragning	-9 273 474	-	-9 273 474
Återköp kvartal II	+1 683 900	-1 683 900	-
2002-06-30	2 233 900	90 181 385	92 415 285

III. AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för uppskjuten skatt uppgick till 2 515 Mkr varav 2 320 Mkr avsåg avsättning för uppskjuten skatt för skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde.

Koncernens totala avsättningar uppgick till 2 568 Mkr.

IV. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kvartalets utdelning, återköp, förvärv och investeringar var högre än kvartalets resultat, varför de räntebärande skulderna ökade från 22 589 Mkr till 23 515 Mkr.

Per 2002-06-30 var den genomsnittliga räntan 5,0 procent.

Lånestruktur

Finansieringen sker till största delen via långa bilaterala lånelöften, med i huvudsak svenska banker. Totalt har Drott lånelöften om 25,8 Mdr, varav 23,5 Mdr är avtalade lånelöften med fasta lånemarginaler och en vägd återstående löptid om 5,3 år.

Därutöver har Drott ett certifikatsprogram på den svenska kapitalmarknaden. Utestående företagscertifikat per 2002-06-30 uppgick till 1,4 Mdr och per 2002-08-22 till 2,2 Mdr.

Räntestruktur

Drott utnyttjar derivatmarknaden för att uppnå önskad räntebindningstid. Detta ger en stor flexibilitet att med kort varsel ändra räntebindningstiden.

Genomsnittlig räntebindningstid per 2002-06-30 var 13 månader (2002-08-22: 15 månader).

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade under första halvåret ett resultat före skatt om -185 Mkr (-93). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick under de första sex månaderna till 23 Mkr (6). Investeringarna uppgick till 0,5 Mkr (1).

Stockholm den 22 augusti 2002

Drott AB (publ)

Mats Mared

Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RÄKENSKAPER

Resultaträkning

KONCERNEN	April-juni 3 månader		Januari-juni 6 månader		Rullande 12 mån	Helår 2001
Mkr	2002	2001	2002	2001	Jul-jun	Jan-dec
Hysesintäkter	893	935	1 788	1 941	3 595	3 748
Övriga intäkter	9	14	17	22	35	40
Drifts-, underhålls- och hyresgästpassningskostnader	-217	-234	-466	-510	-884	-928
Tomträttsavgäld	-17	-17	-34	-33	-66	-65
Fastighetsskatt	-54	-52	-106	-104	-193	-191
Uthyrning och fastighetsadministration	-55	-58	-125	-125	-256	-256
Driftsöverskott	559	588	1 074	1 191	2 231	2 348
Avskrivningar	-85	-82	-167	-169	-338	-340
Bruttoresultat	474	506	907	1 022	1 893	2 008
Vinster från fastighetsförsäljningar	55	31	175	351	332	508
Nedskrivningar	-	-	-	-	-389	-389
Jämförelsestörande poster	-	-	-	13	89	102
Centrala bolags- och koncernkostnader	-24	-25	-49	-46	-93	-90
Rörelseresultat	505	512	1 033	1 340	1 832	2 139
Räntebidrag	1	2	2	5	5	8
Ränteintäkter	6	4	11	7	24	20
Räntekostnader	-271	-253	-525	-534	-1 051	-1 060
Periodens resultat före skatt	241	265	521	818	810	1 107
Aktuell och uppskjuten skatt	-50	-75	-89	-121	-225	-257
Periodens resultat	191	190	432	697	585	850

Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	91,0	94,9	91,7	96,1	92,3	94,5
Vinst per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	2,10	2,00	4,71	7,26	6,34	8,99

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET	April-juni 3 månader		Januari-juni 6 månader		Rullande 12 mån	Helår 2001
Mkr	2002	2001	2002	2001	Jul-jun	Jan-dec
Periodens resultat före skatt	186	234	346	454	778	886
Periodens resultat efter aktuell skatt	183	215	341	414	721	794
Periodens resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	157	168	292	327	603	638
Kassaflöde	268	297	508	583	1 059	1 134
Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	91,0	94,9	91,7	96,1	92,3	94,5
Vinst per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	1,73	1,77	3,19	3,40	6,53	6,75
Kassaflöde per aktie, kr	2,94	3,13	5,54	6,07	11,47	12,00

Balansräkning

KONCERNEN				
Mkr	2002-06-30	2002-03-31	2001-12-31	2001-06-30
Fastigheter	35 770	35 594	35 001	35 651
Uppskjuten skattefordran	269	284	296	156
Övriga anläggningstillgångar	140	139	139	143
Anläggningstillgångar	36 179	36 017	35 436	35 950
Kortfristiga fordringar	922	654	1 469	473
Likvida medel	59	81	92	84
Omsättningstillgångar	981	735	1 561	557
TILLGÅNGAR	37 160	36 752	36 997	36 507
Eget kapital	9 836	10 289	10 145	10 089
Avsättningar	2 568	2 534	2 532	2 586
Icke räntebärande skulder	1 241	1 340	1 822	1 644
Räntebärande skulder	23 515	22 589	22 498	22 188
EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 160	36 752	36 997	36 507

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	April-juni 3 månader		Januari-juni 6 månader		Jan-dec 12 mån
Mkr	2002	2001	2002	2001	2001
Vid periodens ingång	10 289	10 563	10 145	10 321	10 321
Utdelning	-459	-384	-459	-384	-384
Återköp egna aktier	-185	-285	-282	-549	-646
Erhållen premie för optioner	-	-	-	4	4
Förändring av kursdifferens m m	-	5	-	-	-
Periodens resultat	191	190	432	697	850
Vid periodens utgång	9 836	10 089	9 836	10 089	10 145

Redovisningsprinciper

Drotts redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisningen. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN	April-juni 3 månader		Januari-juni 6 månader		Rullande 12 mån	Helår 2001
Mkr	2002	2001	2002	2001	Jul-jun	Jan-dec
• LÖPANDE VERKSAMHET						
Driftöverskott	559	588	1 074	1 191	2 231	2 348
Centrala bolags- och koncernkostnader	-24	-25	-49	-46	-93	-90
Räntebidrag	1	2	2	5	5	8
Ränteintäkter	6	4	11	7	24	20
Räntekostnader	-271	-253	-525	-534	-1 051	-1 060
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-3	-19	-5	-40	-57	-92
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	268	297	508	583	1 059	1 134
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>						
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	13	-51	-90	-101	-88	-99
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	281	246	418	482	971	1 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-390	-162	-765	-336	-529	-100
Kassaflöde från den löpande verksamheten (A)	-109	84	-347	146	442	935
• INVESTERINGSVERKSAMHET						
Investeringar, fastigheter	-195	-707	-1 305	-1 281	-2 572	-2 548
Investeringar, inventarier	-3	-1	-6	-5	-10	-9
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	6	3 223	1 377	3 324	1 746	3 693
Betald skatt på försäljningsvinster	-3	-10	-28	-112	-112	-196
Kassaflöde från investeringsverksamheten (B)	-195	2 505	38	1 926	-948	940
• FINANSIERINGSVERKSAMHET						
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	926	-1 881	1 017	-1 265	1 319	-963
Erhållen premie för optioner	-	-	-	4	-	4
Återköp av egna aktier	-185	-285	-282	-549	-379	-646
Utdelning	-459	-384	-459	-384	-459	-384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (C)	282	-2 550	276	-2 194	481	-1 989
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL (A+B+C)	-22	39	-33	-122	-25	-114
Likvida medel vid periodens början	81	45	92	206	84	206
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	59	84	59	84	59	92

LÖPANDE FÖRV.VERKSAMHET	1998	1999	2000				2001				2002	
Kvartal	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	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

Nyckeltal

KONCERNEN	April-juni 3 månader		Januari-juni 6 månader		Rullande 12 mån	Helår 2001
	2002	2001	2002	2001	Jul-jun	Jan-dec
FASTIGHETSRELATERAT, Mkr						
Hysesintäkter	893	935	1 788	1 941	3 595	3 748
Driftsöverskott	559	588	1 074	1 191	2 231	2 348
Överskottsgrad, %	63	63	60	61	62	63
Vid periodens slut						
Uthyrbar yta, kvm	3 379 000	3 544 000	3 379 000	3 544 000	3 379 000	3 335 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	95,0	91,2	95,0	91,2	93,5
Fastigheternas bokförda värde	35 770	35 651	35 770	35 651	35 770	35 001
FINANSIELLT, Mkr						
Löpande förvaltningsverksamhet						
Resultat före skatt	186	234	346	454	778	886
Resultat efter aktuell skatt	183	215	341	414	721	794
Resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	157	168	292	327	603	638
Kassaflöde	268	297	508	583	1 059	1 134
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2	2,1	2,2
Totalt						
Resultat före skatt	241	265	521	818	810	1 107
Resultat efter skatt	191	190	432	697	585	850
Avkastning på eget kapital på årsbasis, %	7,6	7,6	8,6	13,6	5,9	8,3
Kassaflöde inkl försäljningsresultat	320	318	655	822	1 279	1 446
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	2,5	1,8	2,0
Vid periodens slut						
Räntebärande skulder	23 515	22 188	23 515	22 188	23 515	22 498
Eget kapital	9 836	10 089	9 836	10 089	9 836	10 145
Balansomslutning	37 160	36 507	37 160	36 507	37 160	36 997
Soliditet, %	26	28	26	28	26	27
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,4	2,2	2,4	2,2
PER AKTIE, kr¹						
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	91 023 335	94 856 125	91 662 847	96 057 157	92 309 169	94 506 324
- Vinst totalt	2,10	2,00	4,71	7,26	6,34	8,99
- Kassaflöde löpande förvaltningsverksamhet	2,94	3,13	5,54	6,07	11,47	12,00
- Kassaflöde inkl försäljningsvinster	3,52	3,35	7,15	8,56	13,86	15,30
Antal utestående aktier vid periodens slut	90 181 385	93 603 660	90 181 385	93 603 660	90 181 385	92 739 435
- Eget kapital vid periodens slut	109,07	107,78	109,07	107,78	109,07	109,39
Antal registrerade aktier vid periodens slut	92 415 285	101 688 759	92 415 285	101 688 759	92 415 285	101 688 759

¹ I juni 1999 emitterades ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företräde för Dropps 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. Lösen tidpunkt 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 utspädningsseffekt vid eventuell konvertering/teckning ej beaktats eftersom utspädningen har marginell inverkan på nyckeltalen.

Definitioner

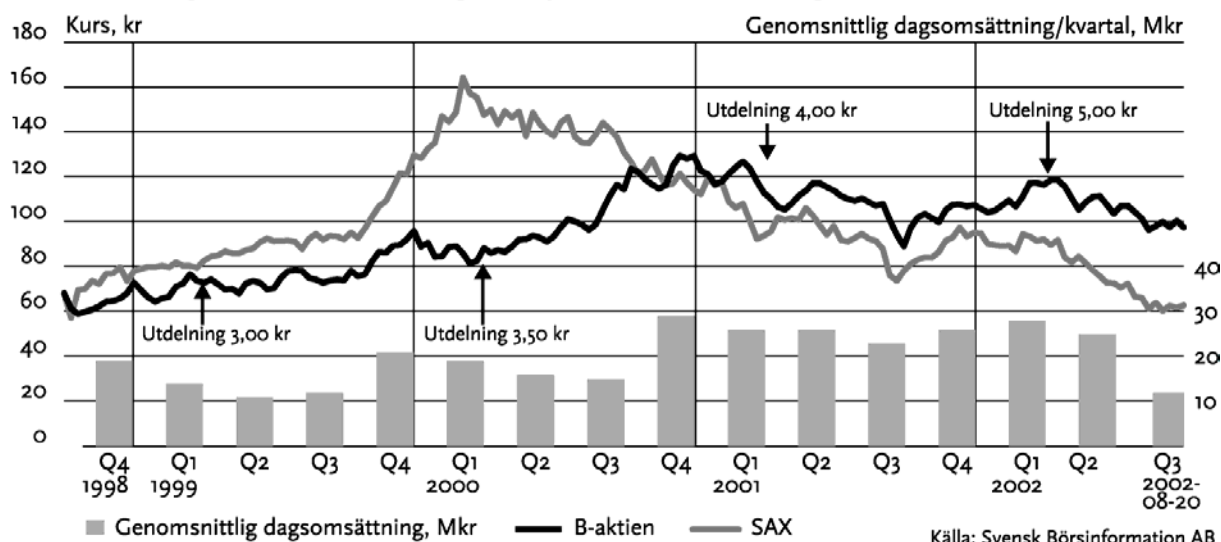
FASTIGHETSRELATERAT	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång, dividerad med löpande årshyra inkl vakant hyra
Identiskt bestånd	Fastigheter vilka ingått i Drottkoncernen fr o m en periods början t o m motsvarande period ett år senare
Löpande årshyra	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 + 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 och resultat från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär, samt med avdrag för aktuell skatt på den löpande förvaltningsverksamheten
Kassaflöde totalt	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar, samt med avdrag för aktuell skatt
Poster av engångskaraktär	Samtliga kostnader och intäkter vilka ej ingår i löpande förvaltningsverksamhet eller i resultat från fastighetsförsäljningar
Resultat - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat exklusive resultat 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, resultat från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och poster av engångskaraktär, 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
Nätplats		www.drott.se
Telefon		08-769 30 00
Telefax		08-769 30 99
Postadress		Box 16 400, 103 27 Stockholm
Besöksadress		Vattugatan 17
Planerad information		
Delårsrapport III 2002	juli-september	2002-11-06
Bokslutskommuniké		2003-02-11
Bolagsstämman 2003		2003-04-08
Delårsrapport I 2003	januari-mars	2003-05-06
Delårsrapport II 2003	april-juni	2003-08-22
Delårsrapport III 2003	juli-september	2003-10-29
Kontakter	telefon	e-post
Mats Mared (VD)	08-769 30 10	mats.mared@drott.se
Claes Linné (vVD)	08-769 30 12	claes.linne@drott.se
Johan Nordenson (Investor Relations)	08-769 30 20	johan.nordenson@drott.se
Åsvor Brynnel (Information)	08-769 30 21	asvor.brynnel@drott.se

DROTTAKTIEN

Kursutveckling och aktieomsättning 24 september 1998–20 augusti 2002



Största ägare per 2002-08-06

AKTIEÄGARE	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Utestående aktier (%)		Registrerade aktier (%)	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Robur fonder	-	7 783 637	7 783 637	8,7	8,2	8,4	8,0
AMF Pension	-	5 617 000	5 617 000	6,3	5,9	6,1	5,8
Nordea fonder	-	4 075 102	4 075 102	4,5	4,3	4,4	4,2
Skandia	-	3 579 698	3 579 698	4,0	3,8	3,9	3,7
HQ fonder	-	3 567 950	3 567 950	4,0	3,8	3,9	3,7
Douglas-sfären	11 800	2 530 000	2 541 800	2,8	2,8	2,7	2,7
AFA Försäkring	-	2 180 240	2 180 240	2,4	2,3	2,4	2,2
Fjärde AP-fonden	28 000	2 011 000	2 039 000	2,3	2,4	2,2	2,4
SHB fonder & Liv	-	1 661 918	1 661 918	1,9	1,8	1,8	1,7
Didner & Gerge aktiefond	-	1 606 800	1 606 800	1,8	1,7	1,7	1,7
Melker Schörling bolag	9 578	1 266 000	1 275 578	1,4	1,4	1,4	1,4
Utländska aktieägare	35 948	16 430 241	16 466 189	18,3	17,8	17,8	17,3
Övriga	431 901	36 954 572	37 386 473	41,6	43,7	40,4	42,5
Utestående aktier	517 227	89 264 158	89 781 385	100,0	100,0	97,1	97,3
Drott	-	2 633 900	2 633 900 ²			2,9	2,7
Registrerade aktier	517 227	91 898 058	92 415 285			100,0	100,0

Möjligheten att omstämpla A-aktier till B-aktier har hittills under år 2002 utnyttjats av ägare till 4 300 A-aktier.

² Varav Drott förvärvat 400 000 efter 2002-06-30.