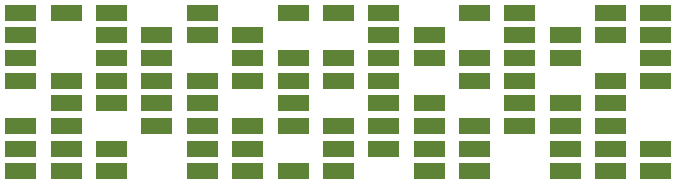
Delårsrapport 2

Januari – juni 2004
Bostads AB Drott






- **Stena Fastigheter äger efter lämnat bud 92,9 procent av bolagets aktier**
- **Periodens hyresintäkter uppgick till 481 Mkr (475)**
- **Resultatet före skatt uppgick till 132 Mkr (28), varav 112 Mkr (0) avser resultat från fastighetsförsäljningar**
- **Resultatet efter skatt uppgick till 99 Mkr (20), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 4,46 kr (0,90 kr)**
- **39 fastigheter i Umeå förvärvades för 676 Mkr**

Mkr	2004 april-juni 3 mån	Proforma 2003 april-juni 3 mån	2004 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-juni 6 mån	Proforma 2003/2004 juli-juni 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Förvaltningsresultat	15	19	20	28	60	68
Resultat före skatt	70	19	132	28	172	68
Resultat efter skatt	60	13	99	20	128	49
Kassaflöde förvaltnings-verksamheten	34	e t	58	e t	e t	121
Per aktie, kr						
Förvaltningsresultat	0,68	0,86	0,90	1,26	2,70	3,06
Resultat före skatt	3,15	0,86	5,94	1,26	7,74	3,06
Resultat efter skatt	2,70	0,59	4,46	0,90	5,76	2,21
Kassaflöde förvaltnings-verksamheten	1,53	e t	2,61	e t	e t	5,45
Eget kapital	64	e t	64	e t	e t	57
Justerat eget kapital	121	e t	121	e t	e t	105

Samtliga jämförelsesiffror avser proforma
e t: ej tillämplig

DROTT
Bostads AB Drott

Offentligt erbjudande

Stena Fastighetsförvaltning AB, ett helägt dotterbolag till Stena AB, meddelade den 29 juni 2004 att bolaget efter förvärv av ytterligare 8,5 procent av aktierna i Bostads AB Drott innehade totalt 37,9 procent av aktierna och rösterna i Drott. I samband härmed offentliggjordes även att Stena Fastighetsförvaltning AB beslutat att lämna ett offentligt erbjudande till aktieägarna och innehavarna av konvertibla skuldförbindelser i Drott att överlåta sina aktier och konvertibla skuldförbindelser till Stena Fastighetsförvaltning AB. Erbjudandet genomförs i enlighet med reglerna om budplikt.

Stena Fastighetsförvaltning AB ägde dagen efter budperiodens utgång, den 10 augusti 2004, 92,9 procent av bolagets aktier. Bostads AB Drott är därför nu ett dotterbolag till Stena Fastighetsförvaltning AB och kommer att söka avnotering från Stockholmsbörsen.

Marknaden

Fastighetsmarknaden för bostäder är fortsatt stark. Det råder stor efterfrågan på större bostadsbestånd hos investerare. På vissa orter har även allmännyttan visat intresse att förvärva ytterligare bostadsfastigheter. Bostadsrättsföreningar har under de senaste åren vuxit fram som den största köparkategorin på fastighets- och investeringsmarknaden för bostadsfastigheter. Under första halvåret har intresset från bostadsrättsföreningar att förvärva bostadsfastigheter varit fortsatt högt, vilket inneburit att avslut kunnat göras till stigande priser. Ombildningar sker främst i de centrala delarna av storstadsregionerna men intresse finns även i förorterna. Marknadsvärdena för bostadsfastigheter i storstadsregionerna har utvecklats positivt under första halvåret, främst i södra Sverige där man kan se de största värdeökningarna. Uthyrningssituationen på bostadshyresmarknaden i tillväxtområden är fortfarande mycket god med en hög efterfrågan. Hyresförhandlingarna avseende bostadshyror för 2004 är avslutade. Kännetecknande för de kommunala bostadsbolagens förhandlingar i år har varit att såväl kvalitet som läge har beaktats i hyressättningen i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Stockholm innebar överenskommelsen att hyran fick höjas med 1 till 4 procent främst beroende på läge. I Malmö uppgick hyreshöjningen till 2,45 procent vartill 1,25 procent kan erhållas i ”kvalitetstillägg”. I Göteborg blev höjningen 2,35 procent på årsbasis.

Verksamheten

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari till juni uppgick totalt till 481 Mkr (475) varav hyresintäkter från bostäder uppgick till 391 Mkr (383). För andra kvartalet uppgick de totala hyresintäkterna till 242 Mkr (239). Ökningen av hyresintäkterna för bostäder med 8 Mkr beror på hyreshöjningar för 2004 och förvärvade fastigheter under andra kvartalet 2004. Genomsnittligt har årets hyresförhandlingar inneburit att hyresnivån har kunnat höjas med drygt 3 procent med successivt genomslag under första halvåret 2004. Påverkan på hyresintäkterna för 2004 bedöms uppgå till 20 Mkr. Den totala ökningen om 3,0 procent fördelar sig med 3,2 procent i Stockholm, 2,8 procent i Göteborg och 3,7 procent i Malmö. Uthyrningsgraden för bostäder vid halvårsskiftet var oförändrat mycket hög, 99,9 procent.

Hyresintäkterna för koncernens kommersiella lokaler uppgick till 90 Mkr (92) för perioden januari till juni. Försämringen mot föregående år beror på att uthyrningsgraden är lägre, 90,3 procent vid halvårsskiftet 2004 mot 92,2 procent vid samma tidpunkt föregående år. Uthyrningsgraden har dock förbättrats med 1,3 procent sedan årsskiftet.

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 270 Mkr (251) för perioden januari till juni. Fastighetskostnaderna för andra kvartalet uppgick till 131 Mkr (122). Av periodens kostnadsökning på 19 Mkr beror 8 Mkr på en ökning av taxorna för värme, el, sophämtning och vatten. I jämförelse med föregående år har exempelvis taxan för el höjts med mer än 20 procent, vilket beror på att ett tidigare förmånligt el-avtal löpte ut vid årsskiftet. Även kostnaderna för fastighetsskötsel och snöröjning har varit högre än motsvarande kostnader föregående år. Kostnaderna för planerat underhåll, vilka varierar under året och mellan åren, har ökat med 8 Mkr. Kostnadsökningen beror på igångsättning av ett antal större planerade underhålls- och förädlingsprojekt, bland annat av ett bostadsfastighetsbestånd vid Fyrklöversgatan i Göteborg samt balkongrenovering av fastigheten Backa i Göteborg. Besparingar på löpande underhåll och fastighetsadministration har gjorts med 4 Mkr.

Driftöverskott
Driftöverskottet för perioden januari till juni uppgick till 211 Mkr (224) och för andra kvartalet till 111 Mkr (117). Av försämringen på 13 Mkr för perioden beror 6 Mkr på bortfall av resultat från sålda fastigheter. Resterande del av försämringen är en effekt av ökade taxebundna kostnader och ökade underhållsinsatser. Överskottsgraden för perioden uppgick till 43,9 procent (47,2).

Avskrivningar och central administration
Avskrivningarna för perioden januari till juni uppgick till 38 Mkr (36) och för andra kvartalet till 19 Mkr (18). Genomförd uppskrivning om 899 Mkr den 31 december 2003 har inneburit ökat avskrivningsunderlag från och med 2004, vilket förklarar ökningen av periodens och kvartalets avskrivningar.

Kostnaderna för central administration för perioden januari till juni uppgick till 10 Mkr (11) och för andra kvartalet till 6 Mkr (5).

Finansnetto och förvaltningsresultat
Finansnettot för perioden januari till juni uppgick till –143 Mkr (–149), varav erhållna räntebidrag uppgick till 2 Mkr (2). Andra kvartalets finansnetto uppgick till –72 Mkr (–76). Periodens räntekostnader, –145 Mkr, motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,56 procent.

Förvaltningsresultatet, resultatet före skatt exklusive resultat från fastighetsförsäljningar, uppgick till 20 Mkr (28) för perioden januari till juni och för andra kvartalet till 15 Mkr (19).

Resultat från fastighetsförsäljningar
Under perioden januari till juni avyttrades 12 fastigheter för sammanlagt 562 Mkr, varav 7 fastigheter under andra kvartalet för 267 Mkr. Genomförda försäljningar har genomförts till en prisnivå som i genomsnitt överstigit bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte med 24,5 procent. Samtliga försäljningar under andra kvartalet skedde till bostadsrättsföreningar.

Avyttrade fastigheter

Kommun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m²	Pris, Mkr	Driftsöverskott[1], Mkr	Hyresvärde, Mkr
Danderyd	2	9 754	126	0,6	9,5
Malmö	1	6 004	55	0,8	6,0
Stockholm	9	18 521	381	1,9	21,4
Totalt	**12**	**34 279**	**562**	**3,3**	**36,9**

1) Driftsöverskott för avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

Resultat före skatt
Resultatet före skatt för perioden januari till juni upp gick till 132 Mkr (28). Resultatförbättringen om 104 Mkr beror i sin helhet på resultat från fastighetsförsäljningar. Andra kvartalets resultat uppgick till 70 Mkr (19).

Resultat efter skatt
Beräknad skatt på resultatet för perioden januari till juni uppgår till 33 Mkr (8), vilket motsvarar cirka 25 procent i skattebelastning. Skattebelastningen vid fastighetsförsäljningar varierar relativt mycket beroende på vilket skattemässigt restvärde, som respektive berörd fastighet har. Skatten på försäljningsvinsten för sålda fastigheter under andra kvartalet beräknas endast uppgå till cirka 9 procent, vilket kan jämföras med 38 procent i skattebelastning under första kvartalet. Belastad skatt i resultaträkningen är i sin helhet uppskjuten skattekostnad, vilken ej kommer att innebära någon skatteutbetalning. Den aktuella skatten, den skatt som beräknas utfalla på periodens skattepliktiga resultat, är noll för perioden genom utnyttjande av befintliga underskottsavdrag.

Resultatet efter skatt för perioden januari till juni uppgick till 99 Mkr (20), vilket motsvarar en vinst per aktie om 4,46 kr. Resultatet efter skatt för andra kvartalet uppgick till 60 Mkr (13).

Fastighetsbeståndet
Koncernen ägde per den 30 juni 2004 fastigheter till ett bokfört värde om 8 968 Mkr.

Förändring bokfört värde fastigheter

Mkr	
Bokfört värde 2003-12-31	8 745
Investering i ny- och ombyggnad	31
Förvärv	676
Avyttrade fastigheter	–446
Avskrivningar	–38
Bokfört värde 2004-06-30	**8 968**

Under perioden förvärvades 39 fastigheter i Umeå för 676 Mkr, varav 61 Mkr utgör uppskjuten skatt. Fastigheterna tillträddes den 1 juni 2004. Fastighetsbeståndet omfattas av 970 lägenheter med en uthyrningsbar yta om 83 000 kvm, varav 80 procent utgörs av bostäder. Hyresintäkterna på årsbasis beräknas uppgå till cirka 70 Mkr. Beståndet karaktäriseras av till största delen centralt belägna fastigheter med byggår mellan 1929 och fram till 1990-talet. Det kommersiella beståndet i Umeå utgörs av 16 700 kvm

lokalyta och omfattar både kontor, butiker och lagerutrymmen. Efter förvärvet i Umeå äger Drott fastigheter i sex av Sveriges främsta tillväxtområden; Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Umeå och Uppsala.

Periodens investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 31 Mkr, och avser bland annat pågående uppgradering av ett bostadsfastighetsbestånd vid Fyrklöversgatan i Göteborg.

Per den 30 juni 2004 har koncernens samtliga fastigheter värderats externt. Totalt beräknades fastighetsbeståndets marknadsvärde till 9 852 Mkr. Värdeökningen första halvåret 2004 uppgår till 2,9 procent eller 236 Mkr rensat från förvärv, försäljningar och investeringar. Värdeökningen har varit störst i Malmö/Lund, där beståndet har ökat i värde med drygt 4 procent sedan årsskiftet. Bedömt marknadsvärde avser marknadsvärdet för fortsatt förvaltning av fastigheterna och beaktar ej eventuellt mervärde vid försäljning till bostadsrättsföreningar.

Kortfristiga fordringar

Per den 30 juni uppgick de kortfristiga fordringarna till 112 Mkr, vilket är en ökning sedan årsskiftet med 93 Mkr. Ökningen avser främst fordringar på köpare av fastigheter, vilka har betalats i början av juli.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 1 412 Mkr per den 30 juni 2004, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 138 Mkr. Av förändringen beror drygt 44 Mkr på under januari genomförd nyemission, 99 Mkr avser periodens resultat och –5 Mkr avser minskning av ingående fritt eget kapital avseende ändrade redovisningsprinciper av pensioner i enlighet med RR 29.

Justerat eget kapital per den 30 juni 2004 med hänsyn till förändrat marknadsvärde på beståndet och med en kalkylerad skatt om 10 procent uppgick till 2 696 Mkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 362 Mkr. Av ökningen avser 224 Mkr värdeökning av beståndet och 138 Mkr ökning av bolagets beskattade egna kapital enligt balansräkningen.

Eget kapital per aktie baserat på 22 216 172 aktier, uppgick vid halvårsskiftet till 64 kr och justerat eget kapital per aktie uppgick till 121 kr. Sedan årsskiftet har justerat eget kapital per aktie ökat med 16 kr eller drygt 15 procent.

Avsättningar

Avsättningarna per den 30 juni 2004 uppgick till 959 Mkr, varav 907 Mkr avser uppskjuten skatteskuld, 26 Mkr avser avsättning för pensioner och 26 Mkr avser övriga avsättningar. Sedan årsskiftet har avsättningarna för uppskjuten skatteskuld ökat med 28 Mkr som en nettoeffekt av periodens förvärv och försäljningar av fastigheter.

Lånestruktur och finansiell ställning

Koncernens slutliga lånestruktur inför vårens börsnotering var helt på plats i början av mars, då en frikoppling gjordes från tidigare moderbolags koncernkontosystem. Sedan årsskiftet har koncernens räntebärande lån nettoamorterats med 11 Mkr och uppgick vid halvårsskiftet till 6 451 Mkr. Under andra kvartalet har däremot de räntebärande lånen ökat med 85 Mkr, som en följd av upptagna lån för finansiering av koncernens fastighetsförvärv i juni. Under andra kvartalet har bolaget givit ut ett konvertibelt förlagslån om 13,1 Mkr till koncernens personal, vilket lån löper med en ränta om 1,44 procent. Lånet löper till den 30 november 2008 och kan konverteras till aktier från och med den 30 juni 2006 efter en konverteringskurs om 156,30 kr per aktie.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 58 Mkr, varav 34 Mkr för det andra kvartalet. Totalt kassaflöde uppgick till –2 Mkr, vilket belopp finansierats genom upptagning av lån. Totalt uppgick koncernens outnyttjade kreditlöften till 1 452 Mkr vid kvartalsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2004 till 4,7 år, och genomsnittsräntan för låneportföljen var 4,54 procent.

Låne- och räntestruktur

Räntebindning, år	Lånebelopp, Mkr	Genomsnittsränta, %
0–1	841	2,64
1–2	10	6,45
2–3	1 100	4,80
3–4	400	4,75
4–5	1 200	4,34
5–6	1 000	4,51
6–	1 900	5,27
Totalt	**6 451**	**4,54**

Personal
Medelantalet anställda i koncernen uppgick per den 30 juni 2004 till 151 medarbetare (169).

Moderbolaget
Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt om –67 Mkr (0). Bolagets omsättning, som i huvudsak kommer att utgöras av koncerninterna tjänster, uppgick under första halvåret till 0 Mkr (–). Investeringarna uppgick till 1 Mkr (–) och bolaget hade vid halvårsskiftet 0 Mkr (–) i likvida medel.

Vid den extra bolagsstämman som hölls den 24 juni 2004 utsågs John Helgesson, VD för Stena Fastigheter, till ny styrelseledamot i bolaget. Med anledning av att antalet styrelseledamöter utökades, beslöt bolagsstämman att höja styrelsearvodet till 875 000 kr att fördelas inom styrelsen. Bolagsstämman beslöt vidare att ändra bolagets firma från Bostadsaktiebolaget Drott till Bostads AB Drott.

Redovisningsprinciper
Delårsrapporten är upprättad enligt Redovisningsrådets Rekommendation nr 20 avseende delårsrapportering. Redovisningsrådets rekommendation nr 29, ersättningar till anställda, vilken trädde i kraft med verkan från den 1 januari 2004 har tillämpats. Tillämpningen av denna rekommendation innebar att koncernens pensionsskuld ökade med 5 Mkr, vilket belopp har reducerat ingående fritt eget kapital. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts i delårsrapporten som tillämpades i årsredovisningen och i upprättat noteringsprospekt.

Efter rapportperiodens utgång
Under juli och augusti månad har ytterligare fem fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om knappt 130 Mkr och med en bokföringsmässig vinst om 44 Mkr. Två av försäljningarna avser försäljningar till bostadsrättsföreningar, fastigheten Trasten 16 i Stockholm och fastigheten Asker 1 i Malmö. Försäljningspriset för Trasten 16 i Stockholm motsvarar ett pris på 19 400 kr per kvm och försäljningspriset för Asker 1 motsvarar ett pris på 17 000 kr per kvm. Övriga försäljningar avser försäljningar av mark för utvecklingsändamål.

Den 11 augusti meddelade Stena Fastighetsförvaltning AB att bolaget genom sitt offentliga bud på aktierna i Bostads AB Drott hade kommit upp i en ägarandel om 92,9 procent i Bostads AB Drott. Stena Fastighetsförvaltning har meddelat att bolaget avser att kalla till extra bolagsstämma i Bostads AB Drott per den 1 september 2004 med avsikt att ändra styrelsens sammansättning i bolaget.

Stockholm den 18 augusti 2004

Daniel Skoghäll
Verkställande direktör

Resultaträkningar

Mkr	2004 april-juni 3 mån	Proforma 2003 april-juni 3 mån	2004 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-juni 6 mån	Proforma 2003/2004 juli-juni 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Hyresintäkter - bostäder	197	193	391	383	776	768
Hyresintäkter - lokaler och övrigt	45	46	90	92	182	184
Totala hyresintäkter	**242**	**239**	**481**	**475**	**958**	**952**
Driftkostnader	–66	–60	–150	–136	–261	–247
Löpande underhåll	–6	–8	–12	–14	–21	–23
Tomträttsavgäld	0	0	–1	–1	–2	–2
Fastighetsskatt	–10	–10	–21	–20	–40	–39
Planerat underhåll	–22	–18	–39	–31	–96	–88
Fastighetsadministration	–27	–26	–47	–49	–91	–93
Totala fastighetskostnader	**–131**	**–122**	**–270**	**–251**	**–511**	**–492**
Driftöverskott	**111**	**117**	**211**	**224**	**447**	**460**
Avskrivningar	–19	–18	–38	–36	–74	–72
Bruttoresultat	**92**	**99**	**173**	**188**	**373**	**388**
Central administration	–6	–5	–10	–11	–21	–22
Resultat från fastighetsförsäljningar	55	–	112	–	112	–
Rörelseresultat	**141**	**94**	**275**	**177**	**464**	**366**
Räntebidrag	1	1	2	2	4	4
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	–72	–76	–145	–151	–296	–302
Resultat före skatt	**70**	**19**	**132**	**28**	**172**	**68**
Skatt	–10	–6	–33	–8	–44	–19
Resultat efter skatt	**60**	**13**	**99**	**20**	**128**	**49**
Resultat per aktie, kr	2,70	0,59	4,46	0,90	5,76	2,21
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,70	0,59	4,45	0,90	5,76	2,21
Genomsnittligt antal aktier	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	22 244 110	22 216 172	22 230 141	22 216 172	22 223 156	22 216 172
Antal utestående aktier vid periodens slut	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172	22 216 172
Antal utestående aktier efter utspädning	22 299 985	22 216 172	22 299 985	22 216 172	22 299 985	22 216 172

Resultat per region

	Stockholm/ Uppsala jan-juni		Göteborg jan-juni		Malmö/ Lund jan-juni		Umeå jan-juni		Koncern-gemensamt jan-juni		Koncernen totalt jan-juni	
Mkr	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Hyresintäkter	202	208	146	142	127	125	6	–	–	–	481	475
Fastighetskostnader	–121	–116	–86	–76	–61	–59	–2	–	–	–	–270	–251
Driftsöverskott	**81**	**92**	**60**	**66**	**66**	**66**	**4**	**–**	**–**	**–**	**211**	**224**
Avskrivningar	–17	–18	–10	–8	–11	–10	0	–	–	–	–38	–36
Bruttoresultat	**64**	**74**	**50**	**58**	**55**	**56**	**4**	**–**	**–**	**–**	**173**	**188**
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–10	–11	–10	–11
Resultat från fastighets-försäljningar	106	–	–	–	6	–	–	–	–	–	112	–
Rörelseresultat	**170**	**74**	**50**	**58**	**61**	**56**	**4**	**–**	**–10**	**–11**	**275**	**177**
Bokfört värde fastigheter[1)]	3 811	4 222	2 164	2 149	2 317	2 374	676	–	–	–	8 968	8 745
Investeringar i fastigheter	4	7	24	4	3	2	–	–	–	–	31	13

1) Bokfört värde 2003 avser 2003-12-31

Kassaflödesanalyser

Mkr	2004 april-juni 3 mån	Proforma 2003 april-juni 3 mån		2004 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Resultat före skatt	70	e t		132	e t	68
Avgår försäljningsvinst fastighetsförsäljningar	–55	e t		–112	e t	–
Av- och nedskrivningar	19	e t		38	e t	72
Summa	*34*	e t		*58*	e t	*140*
Aktuell skatt	0	e t		0	e t	–19
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	*34*	e t		*58*	e t	*121*
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	23	e t		–20	e t	–
Förändring rörelsekapital	79	e t		51	e t	–
Kassaflöde före investeringar	**136**	e t		**89**	e t	**121**
Investeringsverksamhet						
Förvärv av bolag	–615	e t		–615	e t	–
Investeringar fastigheter/inventarier	–28	e t		–32	e t	–27
Försäljningar fastigheter	409	e t		512	e t	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–234**	e t		**–135**	e t	**–27**
Finansieringsverksamhet						
Upptagna räntebärande lån/amorteringar	98	e t		2	e t	–94
Nyemission	–	e t		44	e t	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**98**	e t		**46**	e t	**–94**
Periodens kassaflöde	**0**	e t		**0**	e t	**0**
Förändring av likvida medel	0	e t		0	e t	0
Likvida medel vid periodens början	0	e t		0	e t	0
Likvida medel vid periodens slut	0	e t		0	e t	0

Balansräkningar

Mkr	2004-06-30	2004-03-31	2003-12-31
Fastigheter	8 968	8 494	8 745
Maskiner och inventarier	3	2	2
Uppskjuten skattefordran	25	34	56
Kortfristiga fordringar	112	323	19
Likvida medel	0	–	–
Summa tillgångar	**9 108**	**8 853**	**8 822**
Eget kapital	1 412	1 352	1 274
Konvertibelt förlagslån	13	–	–
Avsättningar	959	921	957
Räntebärande skulder	6 451	6 366	6 462
Icke räntebärande skulder	273	214	129
Summa eget kapital och skulder	**9 108**	**8 853**	**8 822**

Förändring eget kapital

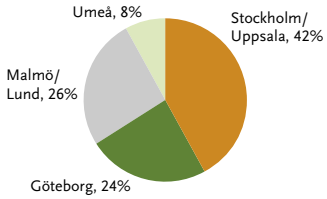
Mkr	April-juni	Jan-mars	Jan-juni
Vid periodens ingång	**1 352**	**1 274**	**1 274**
Förändring pensionsskuld	0	–5	–5
Justerad ingående balans	*1 352*	*1 269*	*1 269*
Uppskrivningsfond	–	–	–
Nyemisson	–	44	44
Periodens resultat	60	39	99
Vid periodens utgång	**1 412**	**1 352**	**1 412**

Fastighetsbeståndet

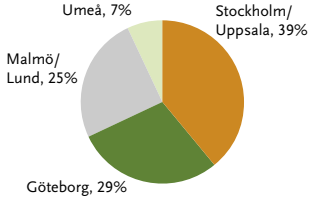
per den 30 juni 2004

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m²	Antal lägenheter	Hyres-värde, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Bokfört-värde, Mkr
Stockholm/Uppsala	101	400 417	4 638	402	96,7	3 811
Göteborg	40	346 752	4 637	297	98,9	2 164
Malmö/Lund	53	267 962	3 098	252	99,5	2 317
Umeå	39	81 850	970	71	96,6	676
Totalt	233	1 096 981	13 343	1 022	98,0	8 968

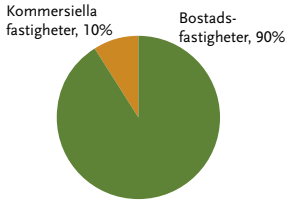
Bokfört värde per region, 8 968 Mkr



Hyresvärde per region, 1 022 Mkr



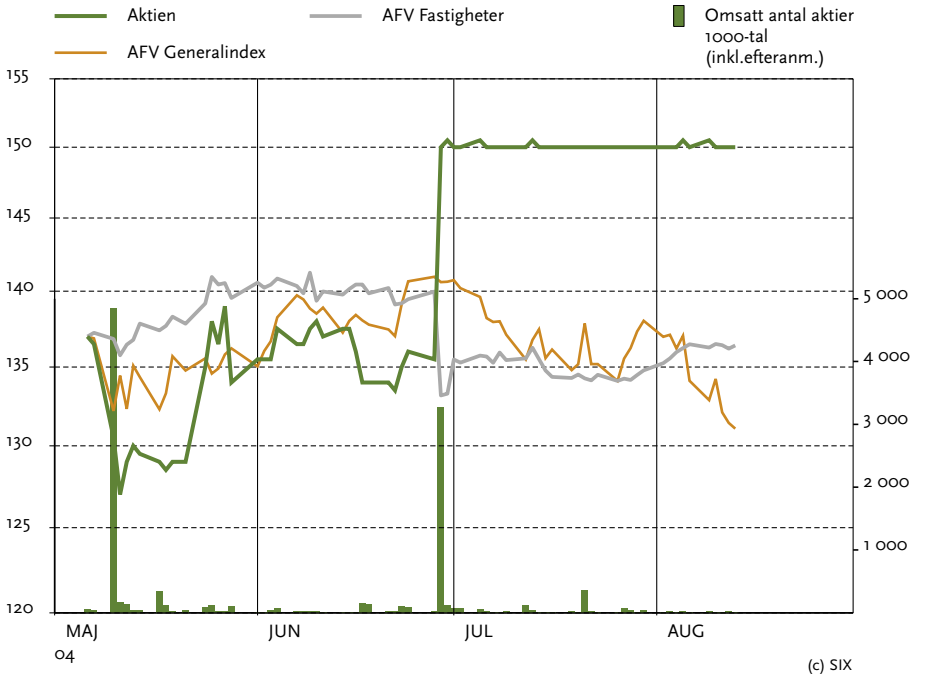
Bokfört värde per fastighetstyp, 8 968 Mkr



Nyckeltal	2004 april-juni 3 mån	Proforma 2003 april-juni 3 mån	2004 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-juni 6 mån	Proforma 2003/2004 juli-juni 12 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Fastighetsrelaterade						
Driftöverskott, Mkr	111	117	211	224	447	460
Förvaltningsresultat, Mkr	15	19	20	28	60	68
Direktavkastning, fastigheter, %					5,0	5,3
Överskottsgrad, %	45,9	49,0	43,9	47,2	46,7	48,3
Bokfört värde fastigheter, Mkr	8 968		8 968		8 968	8 745
Belåningsgrad bokfört värde, %	72,1		72,1		72,1	73,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	98,4	98,0	98,4	98,0	97,8
Uthyringsgrad yta, %	97,9	97,0	97,9	97,0	97,9	97,9
Uthyrbar yta, 1000 m²	1 097	1 053	1 097	1 053	1 097	1 053
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %						9,1
Avkastning sysselsatt kapital, %						5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,97	1,25	1,91	1,19	1,58	1,23
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	1,47	1,49	1,40	1,42	1,45	1,46
Soliditet, %	15,5		15,5		15,5	14,4
Justerad soliditet, %	27,0		27,0		27,0	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr	4,6		4,6		4,6	5,1
Kassaflöde, Mkr	34		58			121
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,56		4,56			4,00

Data per aktie	2004 april-juni 3 mån	2004 jan-juni 6 mån	Proforma 2003 jan-dec 12 mån
Börskurs vid periodens slut, kr	150,50	150,50	
Förvaltningsresultat, kr	0,68	0,90	3,06
Reslutat efter skatt, kr	2,70	4,46	2,21
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,70	4,45	2,21
Kassaflöde, kr	1,53	2,61	5,45
Eget kapital, kr	64	64	57
Justerat eget kapital, kr	121	121	105
Bokfört värde fastigheter, kr	404	404	394
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	22 244 110	22 230 141	22 216 172
Antal utestående aktier vid periodens slut	22 216 172	22 216 172	22 216 172
Antal utestående aktier efter utspädning	22 299 985	22 299 985	

Aktiediagram



Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter Antal fastigheter enligt taxering.

Ekonomisk uthyrningsgrad Kontrakterad årshyra för hyresavtal, vilka löper vid periodens utgång, dividerat med löpande årshyra inklusive vakant hyra.

Hyresvärde Löpande grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräkning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg med tillägg för vakant årshyra.

Direktavkastning fastigheter Erhållet driftöverskott under perioden i procent av bokfört värde för det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens slut. Justering har gjorts för förvärv och försäljning av fastigheter under perioden. Driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderas medan driftöverskottet från förvärvade fastigheter uppräknas till att omfatta hela den aktuella perioden.

Uthyrbar area Uthyrbar area, exklusive garage, som genererar hyresintäkter vid periodens utgång plus vakant area.

Överskottsgrad Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiellt

Antal aktier Med antal aktier avses totalt antal aktier efter genomförd nyemission, vilket också är det antal som angivits i noteringsprospektet och som utdelats till moderbolagets aktieägare.

Avkastning på eget kapital Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, vid beräkning av avkastning proforma 2003 har ej uppskrivning per 031231 inkluderats i eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning minus genomsnittliga icke räntebärande skulder och avsättningar.

Belåningsgrad bokfört värde Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat Resultat före skatt exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär.

Justerad balansomslutning Balansomslutning enligt fastställd balansräkning med tillägg för skillnaden mellan fastighetsbeståndets marknadsvärde och dess bokförda värde.

Justerat eget kapital Eget kapital enligt balansräkningen med tillägg för skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess bokförda värde samt med avsättning för kalkylerad uppskjuten skatt.

Justerad soliditet Beräknat justerat eget kapital i procent av justerad balansomslutning.

Kassaflöde Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, resultat från fastighetsförsäljningar och engångsposter samt med avdrag för betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten.

Resultat per aktie Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad löpande förvaltningsverksamhet Resultat före skatt exklusive vinster från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och engångsposter med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutningen.

Övervärde fastigheter Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och fastigheternas bokförda värde vid samma tidpunkt.

Delar av Bostads AB Drotts fastighetsbestånd i Malmö



Fastigheten Axel 33 är belägen vid Schougens bro i Malmö. Fastigheten byggdes 1988 och innehåller 257 lägenheter.



Fastigheten Nötskrikan 17 på Södra Förstadsgatan i Malmö byggdes 1900. Fastigheten renoverades 1983 och innehåller 65 lägenheter.



Nära Möllevången i Malmö ligger fastigheterna Fretten 11 och 13. Fastigheterna byggdes 1976 och 1979 och innehåller 161 lägenheter.

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av företagets revisorer.

Planerad ekonomisk information från Bostads AB Drott

28 oktober 2004	Delårsrapport januari-september 2004
februari 2005	Bokslutskommuniké för 2004
mars 2005	Årsredovisning för 2004

Denna delårsrapport finns även på bolagets hemsida www.drott.se

Kontaktpersoner
Daniel Skoghäll, Verkställande direktör, e-post daniel.skoghall@drott.se, tel 08-508 930 10
Bengt Evaldsson, CFO och IR-ansvarig, e-post bengt.evaldsson@drott.se, tel 08-508 930 20

Bostads AB Drott (publ)
Box 69, 182 11 Danderyd
tel 08-508 930 00, fax 08-508 930 99
e-post info@drott.se, www.drott.se

Bostads AB Drott (publ) med säte i Stockholm, org nr 556238-3959

Produktion: Drott i samarbete med Addira. Tryck: Arkpressen, Västerås 2004

DROTT
Bostads AB Drott