Offentliggöres onsdagen den 4 november 1998

Niomånadersrapport från Drott AB (publ)

1 januari - 30 september 1998

Innehåll

P g a att förvärvsanalysen av Näckebro nyligen påbörjats konsolideras Näckebro ej i Drotts niomånadersrapport. För att ändå ge en bild av den nya Drottkoncernen bilägges dels en proformaöversikt per den 30 juni 1998 och dels Näckebros niomånadersrapport.

1. **Viktiga händelser**
2. **Drotts resultat- och balansräkningar per den 30 september 1998**
3. **Ägarstruktur**
4. **Definitioner**
5. **Information om Drott**

Bilagor

I. Översiktligt om Drottkoncernen inklusive Näckebro proforma per den 30 juni 1998
II. Niomånadersrapport från Näckebro

Drott är ett renodlat fastighetsbolag med fokus på Sverige. Drottaktien noteras på Stockholmsbörsens O-lista fr o m den 24 september 1998. Drott har cirka 57 000 aktieägare. Bolagets uppgift är att genom förvaltning av egna fastigheter och aktivt utnyttjande av balansräkningen (utdelningar, inlösen, fastighetsaffärer o dyl) förränta aktieägarnas kapital. Tillsammans med Näckebro äger Drott cirka 500 registerfastigheter med en uthyrbar yta om närmare 2,9 miljoner kvm, varav cirka 1,2 miljoner kvm är bostadsyta. Den nya Drottkoncernens fastigheter har ett hyresvärde om cirka 2,5 Mrd, varav cirka 45 procent i Stockholmsområdet.

1. VIKTIGA HÄNDELSER

Januari - september 1998

Januari	Skanska bildar Drottkoncernen genom att sammanföra ett antal fastigheter och fastighetsägande bolag.
April	Skanskas bolagsstämma beslutar om utdelning av samtliga aktier i Drott.
September	Custos, Industrivärden och Handelsbankens pensionsstiftelser säljer på termin sina Drottaktier till Näckebro (10,7 procent av kapitalet och 44,6 procent av rösterna i Drott). Näckebro meddelar att de röststarka aktierna förvärvats i syfte att genomdriva ett samgående mellan bolagen.
September	Drott lägger bud på samtliga aktier i Näckebro om 141 kr per aktie[1] (totalt cirka 3,4 Mrd).
September	Drotts aktier noteras på O-listan vid Stockholms Fondbörs fr o m den 24 september.
September	Under september förvärvar Drott cirka 16 miljoner aktier i Näckebro, motsvarande 67,1 procent av kapital och röster.

Efter rapportperioden

Oktober — Drott och Näckebro överens om samgående. Ägare till över 97 procent av aktier och röster i Näckebro accepterar Drotts erbjudande. Tvångsinlösen påkallas av utelöpande aktier.

November — Näckebroaktien avregistreras från Stockholms Fondbörs fr o m den 3 november

November — Drottstyrelsen beslutar bl a

- att föreslå ordinarie bolagsstämma 1999 att det egna kapitalet i Drott nedsättes med ett belopp som motsvarar värdet på de Drottaktier som Näckebro förvärvat
- att ledande befattningshavare i Drottkoncernen inom kort kommer att erbjudas delta i ett incitamentsprogram i form av syntetiska optioner
- att Drott fr o m årsskiftet 1998/99 ingår i Svenskt Fastighetsindex.

Förvärv av Näckebro

För den initialt obelånade Drottkoncernen är arbetet med att åstadkomma en för aktieägarna bättre balans mellan eget och lånat kapital en central fråga. Inför noteringen av Drottaktien analyserades alternativa vägar, t ex inlösen av aktier och/eller förvärv av/fusioner med bolag. En annan central fråga inför noteringen - och en förutsättning för en lönsam framtida expansion - var att tillse att Drottaktien fick en rättvis kurssättning på börsen.

Terminsförsäljningen av merparten av Drotts röststarka aktier den 4 september - från Custos, Industrivärden och Handelsbankens pensionsstiftelser till Näckebro - försvårade värderingen av Drottaktien. Inför noteringen den 24 september skulle Drottkursen vara belastad av att en finansiellt relativt svagare aktör kontrollerade bolaget och påkallade samgående med hjälp av röststarka aktier. Det fanns därmed risk för betydande substansutspädning för Drotts aktieägare.

Under sommaren 1998 hade Näckebro identifierats som en av flera tänkbara samarbetspartners. Näckebro har ett intressant fastighetsbestånd med - liksom Drott - storleksordningen 75 procent av värdet koncentrerat till storstäderna.

I samråd med några av Drotts större blivande aktieägare beslöt Drotts styrelse att det bästa alternativet i den uppkomna situationen var att erbjuda Näckebros aktieägare ett kontantbud. Erbjudandet har (efter en budhöjning) accepterats av ägare till över 97 procent av kapital och röster i Näckebro. Tvångsinlösenprocessen har inletts och Näckebroaktien har avregistrerats från börsen.

[1] Budet per den 8 september om 126 kr per aktie höjdes den 15 september till 141 kr per aktie

Kostnaden för 100 procent av aktierna i Näckebro uppgår till cirka 3,4 Mrd. Drott har därmed förvärvat Näckebros tillgångar till ett pris som understiger bokfört värde i Näckebro. Aktieförvärvet har finansierats genom upptagande av lån med en genomsnittlig ränta om 4,9 procent och med en genomsnittlig räntebindning om 2,5 år.

Vid en extra bolagsstämma i Drott den 20 oktober invaldes Jan Blomberg och Göran Nord som nya styrelseledamöter. Jan Blomberg utsågs till vice styrelseordförande. Christer Gardell lämnade styrelsen på egen begäran. Den 21 oktober - efter en extra bolagsstämma i Näckebro - inleddes arbetet med sammanläggningen av bolagen.

Den formella förvärvsanalysen av Näckebro pågår. Vid offentliggörandet av denna niomånadersrapport återstår ännu att slutligt fastställa bl a bokfört värde på Näckebrofastigheterna i Drottkoncernen och Drotts engångskostnader i samband med förvärvet av Näckebro, samt att uppskatta skatteeffekter och synergivinster för Drottkoncernen. P g a ovanstående osäkerhet och olika redovisningsprinciper konsolideras Näckebro ej i Drotts niomånadersrapport[2].

För att tillvarata de stora möjligheter som ligger i samverkan görs en strategigenomgång och organisationsöversyn. Dessa planer beräknas vara fullt genomförda till årsskiftet.

Den nya Drottkoncernen kommer att presenteras i samband med bokslutskommunikén för 1998 (offentliggöres den 16 februari 1999).

Marknadsutveckling

Den senaste tidens finansiella oro har hittills inte avspeglat sig i efterfrågan och hyresnivåer i storstäderna. Även om oron skulle fortsätta dröjer det en tid innan detta avspeglar sig i Drotts resultat.

I centrala Stockholm har de kommersiella hyrorna stigit, och detta gäller även för intressanta lägen i Malmö, Göteborg och övriga centralorter. I attraktiva lägen med god efterfrågan har även bostadshyrorna stigit marginellt.

Med finansiell oro följer ökad riskpremium vid investeringar, vilket ytterligare pressar tillbaka nybyggandet. I tillväxtregioner förutspås det historiskt låga nybyggandet medföra fortsatta hyreshöjningar i det kommersiella beståndet.

[2] Se bilaga I för en översiktlig beskrivning av Drottkoncernen inklusive Näckebro per den 30 juni 1998

2. DROTTS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR PER DEN 30 SEPTEMBER 1998

Kommentarer

Av ovannämnda skäl ingår Näckebro endast som en aktiepost i Drotts delårsrapport per den 30 september 1998 (Drott ägde då totalt 15 982 882 aktier, motsvarande 67,1 procent av kapital och röster i Näckebro). Periodens resultat har påverkats obetydligt av Näckebroinnehavet, eftersom merparten av nämnda aktier förvärvades i slutet av september månad.

Resultaträkning januari - september 1998

Siffror inom parentes avser tre fjärdedelar av motsvarande helårssiffror proforma 1997.

Hyresintäkter och driftsöverskott

Hyresintäkter och driftsöverskott ökade till 973 Mkr (941 Mkr) respektive 568 Mkr (503 Mkr). Hyresintäkterna har påverkats av förändringar i fastighetsportföljen och fortsatt stigande hyror (framför allt i kontorsbeståndet i Stockholm). Periodens kostnader för drift, underhåll och hyresgästanpassning är åtta procent lägre än motsvarade period i fjol (proforma).

Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad 96 procent såväl för bostadsbeståndet som för de kommersiella fastigheterna.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet under de tre första kvartalen uppgick till 471 Mkr (432 Mkr).

De centrala bolags- och koncernkostnaderna under de tre första kvartalen uppgick till endast 14 Mkr, eftersom Drott varit under uppbyggnad. Dessa kostnader uppskattas (före samgående med Näckebro) för ett normalår på årsbasis till cirka 37 Mkr.

Drotts omstruktureringskostnader i samband med avskiljningen från Skanska belastade det första halvårets resultat och uppgick till 50 Mkr.

Under perioden har några mindre fastigheter avyttrats med en reavinst om totalt 12 Mkr.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto under de tre första kvartalen uppgick till 396 Mkr (509 Mkr).

Ränta på de lån som övertogs i samband med bildandet av Drottkoncernen den 14 januari 1998 har under det första halvåret belastat finansnettot med 97 Mkr.

I övrigt är de största förändringarna jämfört med 1997 lägre räntebidrag och högre driftsöverskott. Räntebidraget under de tre första kvartalen uppgick till 30 Mkr (62 Mkr), och under helåret 1998 beräknas Drott erhålla 38 Mkr i räntebidrag (83 Mkr).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 284 Mkr (366 Mkr). Resultatet har belastats med ovannämnda engångskostnader om totalt 147 Mkr före skatt. Skatt beräknas enligt fullskattemetoden.

Balansräkning per 1998-09-30

Siffror inom parentes avser motsvarande siffror proforma 1997-12-31.

Fastigheter

Drott ägde per den 30 september 180 st förvaltningsfastigheter (183 st), inkl fyra hälftenägda fastigheter vilka redovisas enligt klyvningsmetoden. Uthyrbar yta 1 548 000 kvm (1 545 000 kvm). Fastigheterna var i koncernen bokförda till
5 441 Mkr (5 383 Mkr). Därtill kommer fastigheter under uppförande om 306 Mkr (147 Mkr).

Fastigheternas skattemässiga restvärde överensstämmer i stort med bokfört värde.

Utöver förvärven i samband med koncernens bildande har Drott under de tre första kvartalen investerat för 288 Mkr i fastigheter (avser främst fastigheterna Helgafjäll 4 och Väpnaren 3 och 4). Därutöver har Drott under perioden investerat 2 232 Mkr i aktier i Näckebro.

Förändringar i fastighetsportföljen

Fastighetsförvärv
Drott har för 78 Mkr per den första september 1998 av Skanska förvärvat en bostadsfastighet i Växjö med ett hyresvärde om cirka 7,8 Mkr och ett räntebidrag 1998 om drygt 2 Mkr.

Fastighetsförsäljningar
Fyra fastigheter har sålts under perioden (Granholmen 4 i Helsingborg, Mejeriet 3 och Trädan 28 i Växjö samt Konsolen 1 i Stockholm) med en realisationsvinst om totalt 12 Mkr.

Under året färdigställda fastigheter under uppförande[3]

- Etapp II (9 000 kvm) i den nyuppförda fastigheten Helgafjäll 4 i Kista norr om Stockholm färdigställdes den första juli. Den tillkommande ytan förhyrs av Ericsson och fastigheten om totalt 16 400 kvm är fullt uthyrd.
- Mälardalens Högskola i Eskilstuna, som invigdes den 11 september 1998, hyr fr o m mitten av augusti hela den färdigställda fastigheten Väpnaren 3 och 4 (10 100 kvm).

Omsättningstillgångar

Drottkoncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick per den 30 september 1998 till 428 Mkr (179 Mkr).

Skulder

Drottkoncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september till 2 518 Mkr (355 Mkr). Genomsnittlig räntesats var 4,6 procent och den genomsnittliga räntebindningen var 1,7 år[4]. Cirka 2 200 Mkr av lånen har upptagits under september och är hänförliga till förvärvet av Näckebroaktier.

Räntebärande nettoskuld per den 30 september var 2 090 Mkr. Efter rapportperioden har samtliga lån från Skanska återbetalats.

Eget kapital

Drott är initialt finansierat med en mycket hög andel eget kapital. Koncernens soliditet uppgick per den 30 september till 63 procent (88 procent).

Kapitalstruktur

[3] I koncernens uthyrbara yta om 1 548 000 kvm ingår ej dessa ytor (färdigställda fastigheter under uppförande omklassificeras till förvaltningsfastigheter vid varje årsskifte).
[4] Per den 4 november uppgick de räntebärande skulderna till cirka 3 200 Mkr med en genomsnittlig räntesats om 4,9 procent och en genomsnittlig räntebindning 2,5 år.

Styrelsen har beslutat att föreslå ordinarie bolagsstämma 1999 att det egna kapitalet i Drott nedsättes med ett belopp som motsvarar värdet på de Drottaktier som Näckebro förvärvat. Nedsättningen av kapitalet föreslås kompenseras av uppskrivning av fastigheter med lägst motsvarande belopp. Drotts kapitalstruktur är - även efter Näckebroförvärvet - en central fråga. Olika alternativ utreds för att skapa en bra balans mellan eget och lånat kapital. Soliditet, finansiering och skattesituation liksom kommande köp och försäljningar är härvidlag viktiga frågor.

Moderbolaget

Moderbolaget Drott AB har under perioden koncerninternt förvärvat bolag för 105 Mkr. Genom nyemission och aktieägartillskott har bolaget tillförts ett eget kapital om cirka 5 Mdr. Under perioden har bolaget inte haft några intäkter. Resultat efter skatt uppgick till 46,9 Mkr (-).

Per den 30 september 1998 helägde Drott AB tre dotterbolag (Drott Bostad AB, Drott Riks AB och Drott Kontor AB) samt aktier i Näckebro AB motsvarande 67,1 procent av kapital och röster.

Händelser och beslut efter rapportperioden

Förvärv av Näckebro

Sedan den 30 september har innehavet i Näckebro utökats från 67,1 procent till över 97 procent av aktier och röster. Efter genomgång av Näckebro görs under november och december en strategigenomgång och organisationsöversyn för den nya Drottkoncernen. Kostnader i samband med sammanläggningen av bolagen, vilka ännu ej kvantifierats, kommer att belasta det sista kvartalets resultat.

Incitamentsprogram

I Drotts noteringsprospekt anges att Custos har för avsikt att erbjuda Drotts ledande befattningshavare att förvärva köpoptioner på Drottaktier. Efter att Custos sålt sina Drottaktier är detta inte längre aktuellt. Drotts styrelse har därför beslutat att inom kort istället erbjuda ledningen ett incitamentsprogram i form av syntetiska optioner.

Fastighetsindex

För att medverka i och stödja ansträngningarna för att ge sådan information till kapitalmarknaden att värdeförändringar och avkastning bättre kan analyseras har styrelsen fattat beslut om att medverka i Svenskt Fastighetsindex fr o m årsskiftet 1998/99.

Framtidsutsikter

I halvårsrapporten bedömdes att Drotts resultat för helåret 1998 efter skatt - baserat på balansräkningen per den sista juni 1998 - skulle överstiga 375 Mkr. Härvid angavs också intjäningsförmågan efter skatt, utan hänsyn till engångseffekter, till cirka 490 Mkr per år.

Mot bakgrund av det pågående förvärvet av Näckebro lämnas ej någon prognos för helåret 1998 i denna delårsrapport. Efter förvärvet av Näckebro kommer dock kommande års intjäningsförmåga och kassaflöde att stiga.

Stockholm den 4 november 1998

Drott AB (publ)

Mats Mared
Verkställande direktör

Niomånadersrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Resultaträkning

Mkr	Utfall 1998 9 månader	Proforma 1997 9 månader[1]	Proforma 1997 12 månader
Hyresintäkter	973	941	1 254
Övriga intäkter	3	3	4
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassning	-296	-323	-431
Tomträttsavgäld	-11	-10	-13
Fastighetsskatt	-51	-50	-67
Fastighetsadministration	-50	-58	-77
Driftsöverskott	**568**	**503**	**670**
Avskrivningar	-45	-43	-57
Bruttoresultat	**523**	**460**	**613**
Realisationsvinster	**12**	**0**	**0**
Centrala bolags- och koncernkostnader	-14	-28	-37
Engångskostnader för avskiljande från Skanska	-50		
Rörelseresultat	**471**	**432**	**576**
Räntebidrag	30	62	83
Ränteintäkter	10	25	33
Räntekostnader	-18	-10	-14
Engångsränta före kapitaltillskott	-97		
Resultat efter finansnetto	**396**	**509**	**678**
Skatter	-111	-143	-190
Resultat efter skatt	**285**	**366**	**488**
Minoritetsintresse	-1	0	0
Periodens resultat	**284**	**366**	**488**

Justeringsposter av engångskaraktär

Realisationsvinster	-12
Engångskostnader för avskiljande från Skanska	50
Engångsränta före kapitaltillskott	97
Engångsränta Näckebroförvärv	1
Justering av centrala bolags- och koncernkostnader	-14
Justering av skatt	-34
Justerat resultat	**372**

[1] Siffrorna avser tre fjärdedelar av motsvarande helårssiffror proforma 1997.

Balansräkning

Mkr	Utfall 1998-09-30	Proforma 1997-12-31
Fastigheter	5 441	5 383
Fastigheter under uppförande	306	147
Maskiner och inventarier	7	6
Aktier i Näckebro	2 232	0
Övriga anläggningstillgångar	21	1
Anläggningstillgångar	**8 007**	**5 537**
Likvida medel och kortfristiga placeringar	428	179
Övriga omsättningstillgångar	90	115
Omsättningstillgångar	**518**	**294**
TILLGÅNGAR	**8 525**	**5 831**
Eget kapital	5 401	5 134
Minoritetsintresse	2	1
Icke räntebärande skulder	604	341
Räntebärande skulder	2 518	355
EGET KAPITAL OCH SKULDER	**8 525**	**5 831**

Nyckeltal

	Utfall 1998-09-30	Efter justeringsposter 1998-09-30	Proforma 1997
Finansiellt			
Periodens resultat, Mkr	284	372	488
Avkastning på eget kapital, %	7,2	9,5	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	31,2	49,4
Kassaflöde före investeringar, Mkr	329	417	545
Räntebärande skulder, Mkr	2 518	2 518	355
Soliditet, %	63	63	88
Eget kapital, Mkr	5 401	5 401	5 134
Fastighetsrelaterat			
Antal förvaltningsfastigheter (inkl fyra hälftenägda)	180	180	183
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5 441	5 441	5 383
Uthyrbar yta, kkvm	1 548	1 548	1 545
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Hyresintäkter, Mkr	973	973	1 254
Driftsöverskott, Mkr	569	569	670
Direktavkastning fastigheter, %	13,9	13,9	12,4
Överskottsgrad, %	58	58	53
Data per aktie			
Antal aktier	113 854 968	113 854 968	113 854 968
Vinst per aktie, kr	3,32	4,36	4,29
Eget kapital per aktie, kr	47,43	47,43	45,09

3. ÄGARSTRUKTUR

När handeln med Drottaktierna inleddes den 24 september hade Drott identisk ägarstruktur med Skanska, med undantag för eventuella terminsaffärer. Den enda offentliggjorda terminsaffären är Näckebros förvärv från Custos, Industrivärden och Handelsbankens pensionsstiftelser.

Mellan den 24 september och 30 oktober har B-aktier motsvarande 7,7 procent av kapitalet (7,7 procent av rösterna) bytt ägare. Inga officiella upp- eller nedflaggning har noterats.

Under oktober har aktieomsättningen i B-aktien i genomsnitt varit cirka 16 Mkr/dag.

I A-aktien har omsättningen varit mycket låg. T o m den 30 oktober har endast 12 730 st A-aktier omsatts. I Drotts bolagsordning finns ett s k omvandlingsförbehåll (§7): "Innehavare av aktie av serie A äger rätt att hos bolaget påkalla omvandling av sådan aktie till aktie av serie B. Framställning om omvandling skall göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandlingen skall av styrelsen utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett."

Drotts ägarstruktur per den 16 oktober 1998 enligt VPC:

Aktie- och ägarstruktur 1998-10-16	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Kapitalandel	Röstandel
Föreningssparbankernas aktiefonder		15 332 324	15 332 324	13,5%	7,8%
Drott (via Näckebro)	8 358 653	3 807 556	12 166 209	10,7%	44,6%
Fjärde AP-fonden	112 988	6 707 456	6 820 444	6,0%	4,0%
Nordbankens aktiefonder		4 958 340	4 958 340	4,4%	2,5%
SPP		3 484 070	3 484 070	3,1%	1,8%
SEB+Trygg aktiefonder		3 480 916	3 480 916	3,1%	1,8%
Skandia		3 151 298	3 151 298	2,8%	1,6%
Trygg-Hansa Försäkring		2 730 600	2 730 600	2,4%	1,4%
utländska ägare	34 254	13 719 454	13 753 708	12,1%	7,2%
övriga	596 635	47 380 424	47 977 059	42,1%	27,2%
Totalt (ca 57 000 ägare)	9 102 530	104 752 438	113 854 968	100,0%	100,0%

4. DEFINITIONER

Finansiellt

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknat till helår
Kassaflöde före investeringar	Periodens resultat med återlagda avskrivningar före rörelsekapitalförändring och investeringar
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansnetto ökat med räntekostnader i relation till räntekostnader
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital
Soliditet	Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning
Vinst per aktie	Periodens resultat dividerat med antalet aktier, omräknat till helår

Fastighetsrelaterat

Förvaltningsfastigheter	Förvaltningsenheter vilka kan omfatta en eller flera registerfastigheter
Hyresvärde	Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda lokaler
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter och övriga intäkter dividerat med summan av hyresintäkter, övriga intäkter och bedömd marknadshyra på outhyrda lokaler och bostäder
Driftsöverskott	Hyresintäkter och övriga intäkter med avdrag för drift och underhåll, hyresgästanpassningar, tomträttsavgäld, fastighetsskatt samt fastighetsadministration
Direktavkastning fastigheter	Driftsöverskott i relation till bokfört värde på förvaltningsfastigheterna, omräknat till helår
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter

5. INFORMATION OM DROTT OCH NÄCKEBRO

Drott AB (publ)

55 60 50 - 21 13

Telefon	08-545 83 000
Telefax	08-545 83 096
Hemsida	www.drott.se
Postadress	Box 5530, 114 85 Stockholm
Besöksadress	Nybrogatan 57A, Stockholm

Ytterligare information avseende niomånadersrapporterna

Mats Mared (VD)	tfn	08-545 83 010
	tfx	08-545 83 098
	e-mail	mats.mared@drott.se
Claes Linné (finans)	tfn	08-545 83 012
	tfx	08-545 83 098
	e-mail	claes.linne@drott.se

Övrig kapitalmarknadsinformation

Johan Nordenson (information)	tfn	08-545 83 019
	tfx	08-545 83 099
	e-mail	johan.nordenson@drott.se

Nyligen publicerad information

Halvårsrapport	1998-08-26
Noteringsprospekt	1998-08-28
Erbjudandeprospekt till Näckebros aktieägare	1998-09-16
Niomånadersrapport	1998-11-04

Planerad information

Bokslutskommuniké för 1998	1999-02-16
Årsredovisning för 1998	mars 1999
Ordinarie bolagsstämma 1999	1999-04-13

BILAGA I. Översiktligt om Drottkoncernen inklusive Näckebro proforma

A. Fastighetsöversikt per den 30 juni 1998
B. Koncernöversikt per den 30 juni 1998 (baserat på erbjudandeprospektet till Näckebros aktieägare, daterat den 16 september 1998)

A. Fastighetsöversikt per den 30 juni 1998

Antal registerfastigheter, st ca	500
Uthyrbar yta*, kvm ca	2 887 000
Hyresvärde** 1998, Mkr	2 608
Antal bostadslägenheter, st ca	17 500

* inkl 50% av fastigheterna i hälftenägda bolag, exkl fastigheter under uppförande

** som definierat per den 31 december 1997

Ytor och hyror per geografisk marknad

	Uthyrbar yta, tkvm	Andel	Hyresvärde Mkr	Andel
Stockholm	1 103	38%	1 170	45%
Göteborg	475	16%	340	13%
Öresundsregionen	549	19%	393	15%
Övriga Sverige	536	19%	423	16%
Utlandet	224	8%	282	11%
Summa	2 887	100%	2 608	100%

Ytor och hyror per lokaltyp

	Uthyrbar yta, tkvm	Andel	Hyresvärde Mkr	Andel
Bostäder	1 206	42%	896	34%
Kontor	935	32%	1 262	48%
Butiker	182	6%	192	7%
Övrigt***	565	20%	258	10%
Summa	2 887	100%	2 608	100%

*** Inkl 141 tkvm garage från Näckebro (Drotts garageytor medräknas ej i uthyrbar yta)

B. Koncernöversikt per den 30 juni 1998

(baserat på erbjudandeprospektet till Näckebros aktieägare, daterat den 16 september 1998)

Proformaräkenskaper

Proformaräkenskaper har upprättats för 1997 samt för första halvåret 1998 i syfte att visa de preliminära finansiella effekterna på Drotts resultat- och balansräkningar av förvärvet av Näckebro.
Vid upprättandet av proformaredovisning för Nya Drott har, vad avser Drott för 1997, använts de proformaresultat- och balansräkningar som framgår av noteringsprospektet för Drott. I noteringsprospektet framgår även förutsättningarna för dessa. För första halvåret 1998 har avgiven delårsrapport använts. Vad avser Näckebro har för såväl 1997 som för första halvåret 1998 använts resultat- och balansräkningar enligt publicerad årsredovisning respektive halvårsrapport. Näckebros förvärv av aktieposten i Drott ingår således ej i proformaredovisningen.
Proformaräkenskaperna för Nya Drott baseras på följande antaganden:

- *Full anslutning i erbjudandet erhålles.*
- *Förvärvet antas ha skett den 1 januari 1997 och proformaredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för Näckebro har beräknats till cirka 3 352 Mkr. Eftersom information saknas för att göra en riktig värdering av förvärvsbalansen har förvärvsanalysen baserats på Näckebrokoncernens redovisade eget kapital per 30 juni 1998. Avvikelsen mellan anskaffningsvärdet och eget kapital i Näckebro har reducerat bokfört värde av Näckebros fastigheter. Följdjustering har skett av avskrivningarna som sker med 1 procent årligen.*
- *Förvärvet av Näckebro antas vara lånefinansierat med en upplåningskostnad om 5 procent (168 Mkr) på helårsbasis. Skatteeffekten av denna räntebelastning har beaktats.*
- *Som proforma eget kapital har för båda åren redovisats samma eget kapital som i nuvarande Drott varför kontinuitet i redovisningen av eget kapital ej kan föreligga.*
- *Intäkts- och kostnadssynergier har ej beaktats i proformaredovisningen.*
- *Inga justeringar har gjorts för att anpassa Näckebros redovisningsprinciper till dem som används av Drott.*

Vad avser Näckebro kan det noteras att i nettoresultatet för 1997 ingår Fabege endast för en del av året. Vidare har parkeringsrörelsen, CarPark, avyttrats under första halvåret 1998 med en realisationsvinst om 201 Mkr.
För nyckeltalsberäkning har Nya Drotts proformaresultaträkningar justerats för vissa poster av engångskaraktär. Se vidare fotnot på sidan 11.
Efter genomförande av förvärvet och när Drott erhållit tillgång till fullständig information om Näckebro, kommer en definitiv förvärvsanalys att upprättas.
Näckebro har i september 1998 på termin förvärvat aktier i Drott till ett anskaffningsvärde om 1 079 Mkr motsvarande 44,6 procent av rösterna och 10,7 procent av kapitalet. Detta förvärv har skett efter 30 juni 1998, varför det ej har beaktats i proformaredovisningen. Styrelsen för Drott har ännu ej tagit ställning till hur man skall förfara med dessa aktier.
Vid en eventuell försäljning av dessa aktier till i Näckebro bokfört värde kommer eget kapital ej att påverkas. I en framtida konsolidering kan situationen jämställas med en inlösen eller indragning av egna aktier och aktiernas bokförda värde kommer att direkt reducera eget kapital.
Förvärvet av Näckebro medför att soliditeten i Drott minskar. Enligt en extern värdering per februari 1998 finns det dock betydande övervärden i Drotts fastighetsbestånd varvid den justerade soliditeten är väsentligt högre än den synliga.
Förvärvet innebär också att vinsten per aktie kommer att påverkas negativt för 1998. I proformaredovisningen har dock ej beaktats samordningsfördelar mellan de två bolagen vad avser fastighetsförvaltning, administration och finansiering.
Näckebro har ett optionsprogram med s k syntetiska optioner omfattande fyra ledande befattningshavare. Optionsprogrammets resultatpåverkan på Näckebro kan idag ej bedömas.

Resultaträkningar Nya Drott

Mkr	***Proforma 1998-01-01–1998-06-30***	***Proforma 1997***
Hyresintäkter	*1 223*	*2 455*
Övriga intäkter	*14*	*17*
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassning	*–351*	*–721*
Tomträttsavgäld	*–23*	*–47*
Fastighetsskatt	*–67*	*–133*
Fastighetsadministration	*–70*	*–142*
Driftsöverskott	***726***	***1 429***
Avskrivningar	*–87*	*–178*
Resultat fastighetsrörelsen	***639***	***1 251***
Resultat övriga rörelsegrenar	*10*	*31*
Realisationsresultat	*200*	*–7*
Bruttoresultat	***849***	***1 275***
Centrala bolags- och koncernkostnader	*–23*	*–86*
Engångskostnader	*–50*	*–44*
Rörelseresultat	***776***	***1 145***
Räntebidrag	*28*	*110*
Ränteintäkter	*14*	*40*
Räntekostnader	*–377*	*–707*
Övriga finansiella poster	*1*	*–3*
Engångsränta före kapitaltillskott	*–97*	*0*
Resultat efter finansnetto	***345***	***585***
Förvärvat resultat	*0*	*–22*
Resultat före skatt	***345***	***563***
Skatt	*–33*	*–156*
Periodens resultat	***312***	***407***
Justeringsposter av engångskaraktär för nyckeltalsberäkning		
Realisationsvinster/förluster/övriga rörelsegrenar	*–210*[1]	*–24*
Centrala bolags- och koncernkostnader	*–13*[2]	*0*
Engångskostnader	*50*[3]	*44*[4]
Engångsränta före kapitaltillskott	*97*[5]	*0*
Justerad skatt	*–37*[6]	*0*
Justerat resultat för nyckeltalsberäkning	***199***	***427***

[1] Varav 201 Mkr avser Näckebros försäljning av CarPark.

[2] De centrala bolags- och koncernkostnaderna under det första halvåret uppgick till endast 5 Mkr för Drott, eftersom Drott varit under uppbyggnad. Dessa kostnader uppskattas för ett normalår på årsbasis till cirka 37 Mkr.

[3] Drotts samtliga omstruktureringskostnader (koncernbildning, nya datorsystem, etablering av nya kontor för koncernledning och dotterbolag, förberedelser inför marknadsnotering m m) belastar första halvårets resultat och uppgår till 50 Mkr.

[4] Omstruktureringskostnader avseende Näckebro.

[5] Ränta på de lån som övertogs i samband med bildandet av Drottkoncernen den 14 januari 1998 har under det första halvåret belastat finansnettot med 97 Mkr. Dessa lån har i huvudsak lösts efter det att Drott den 26 mars 1998 erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 4 755 Mkr.

[6] Antagen skatt om 28 procent på centrala bolags- och koncernkostnader, engångskostnader för avskiljande från Skanska, engångsränta före kapitaltillskott. Ingen skatt har belastat realisationsvinster i Näckebro, då Näckebro i halvårsrapporten endast redovisar 1,7 Mkr i skatt.

Balansräkningar Nya Drott

Mkr	***Proforma 1998-06-30***	***Proforma 1997-12-31***
Fastigheter	*17 409*	*17 521*
Fastigheter under uppförande	*416*	*232*
Maskiner och inventarier	*18*	*44*
Övriga anläggningstillgångar	*35*	*50*
Summa anläggningstillgångar	***17 878***	***17 847***
Likvida medel	*546*	*396*
Övriga omsättningstillgångar	*247*	*449*
Summa omsättningstillgångar	***793***	***845***
Summa tillgångar	***18 671***	***18 692***
Eget kapital	*5 275*	*5 134*
Minoritetsintresse	*2*	*1*
Icke räntebärande skulder	*1 085*	*991*
Räntebärande skulder	*12 309*	*12 566*
Summa eget kapital och skulder	***18 671***	***18 692***

Nyckeltal Nya Drott[1]

	Proforma			
	Före justeringsposter 1998-06-30	***Efter justeringsposter 1998-06-30***	***Före justeringsposter 1997***	***Efter justeringsposter 1997***
Finansiellt				
Periodens resultat, Mkr	*312*	*199*	*407*	*427*
Eget kapital, Mkr	*5 275*	*5 162*	*5 134*	*5 134*
Avkastning på eget kapital, %[2]	*12,0*	*7,7*	*7,9*	*8,3*
Balansomslutning, Mkr	*18 671*	*18 671*	*18 692*	*18 692*
Soliditet, %	*28,3*	*27,6*	*27,5*	*27,5*
Räntebärande skulder, Mkr	*12 309*	*12 309*	*12 566*	*12 566*
Räntetäckningsgrad, ggr	*1,73*	*1,73*	*1,83*	*1,83*
Skuldsättningsgrad, %	*233,3*	*238,5*	*244,8*	*244,8*
Kassaflöde före investeringar, Mkr	*399*	*286*	*585*	*605*
Fastighetsrelaterat				
Hyresintäkter, Mkr	*1 223*	*1 223*	*2 455*	*2 455*
Uthyrbar yta, kkvm	*2 885*	*2 885*	*2 887*	*2 887*
Driftsöverskott, Mkr	*726*	*726*	*1 429*	*1 429*
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	*17 409*	*17 409*	*17 521*	*17 521*
Direktavkastning fastigheter, %[2]	*8,3*	*8,3*	*8,2*	*8,2*
Överskottsgrad, %	*59,4*	*59,4*	*58,2*	*58,2*
Data per aktie				
Antal aktier	*113 854 968*	*113 854 968*	*113 854 968*	*113 854 968*
Vinst per aktie, kr[2]	*5,48*	*3,50*	*3,58*	*3,75*
Eget kapital per aktie, kr	*46,33*	*45,34*	*45,09*	*45,09*

[1] Före strukturkostnader och synergier med Näckebro
[2] Omräknat till helår

Bilaga II. Niomånadersrapport från Näckebro AB

NÄCKEBROKONCERNENS VERKSAMHET JAN – SEP 1998

Kommentarer till koncernresultat nio månader 1998

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under de tre första kvartalen 1998 uppgick till 859 mkr (906 mkr). Minskningen om 47 mkr förklaras av att fastighetsbeståndet reducerats, vilket innebar ett hyresbortfall om 59 mkr.

Övriga intäkter ökade med 5 mkr till 13 mkr (8 mkr). Ökningen är hänförbar till förtidslösen av hyreskontrakt i Storbritannien.

Uthyrningsgraden för koncernen, mätt som den kontrakterade hyrans andel av hyresvärdet, uppgick den 30 september till 91,2% (89,8%). I Sverige ökade uthyrningsgraden till 91,7% (88,9%). Uthyrningsgraden i utlandet sjönk till 88,8% (93,0%), vilket i sin helhet beror på förändring i fastighetsbeståndet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,4 % (94,9% för bostadsbeståndet och till 90,2% (88,8%) för de kommersiella fastigheterna.

Driftöverskott

Driftöverskottet under de tre första kvartalen uppgick till 556 mkr (588 mkr), minskningen av driftöverskottet beror på förändrat fastighetsbestånd.

Sverige Mkr	Januari-September 1998	Januari-September 1997
Fastighetsintäkter	675	699
Fastighetskostnader	-277	-288
Driftöverskott	398	411

Driftöverskottet från Näckebros bestånd i Sverige sjönk med 13 mkr. För jämförbart bestånd har driftöverskottet minskat med 4 mkr främst på grund av ökade kostnader för fastighetskatt och hyresgästanpassningar.

Utlandet Mkr	Januari-September 1998	Januari-September 1997
Fastighetsintäkter	197	215
Fastighetskostnader	-40	-38
Driftöverskott	157	177

Driftöverskottet i utlandet sjönk med 20 mkr. För jämförbart bestånd och justerat för en positiv valutakurseffekt om 4 mkr ökade driftöverskottet med 5 mkr. Ökningen är hänförbar till en positiv utveckling i Storbritannien och Norge.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet under de tre första kvartalen uppgick till 689 mkr (451 mkr). Ökningen om 238 mkr beror på realisationsvinster om totalt 248 mkr (-23 mkr), varav försäljningen av CarPark bidrog med 201 mkr och Southside med 40 mkr. Kostnader för central administration sjönk med 6 mkr till 29 (35) mkr. Minskningen hänför sig främst till synergier efter förvärvet av Fabege.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto under de tre första kvartalen uppgick till 293 mkr (73 mkr).

Finansnettot minskade med 41 mkr till -396 mkr (-355 mkr), beroende på en högre genomsnittlig lånevolym 1998. Finansnettot har påverkats positivt av sjunkande marknadsräntor och omförhandlade lånevillkor.

Räntebidraget minskade med 11 mkr p.g.a. avyttrade fastigheter och en lägre subventionsränta.

Periodens resultat

Näckebros resultat efter skatt för årets första nio månader uppgick till 282 (68) mkr. I resultatet ingår resultat av fastighetsförsäljningar samt resultat från försäljningen av dotterbolaget CarPark med totalt 248 mkr. Dessutom har engångskostnader i samband med Drotts förvärv av Näckebro belastat resultatet med 8 mkr.

Den beräknade skattekostnaden uppgick till 11 mkr (5 mkr) och hänför sig huvudsakligen till skatt på reavinster i moderbolaget.

Kommentarer till koncernbalansräkning per 1998-09-30

Siffror inom parantes avser motsvarande siffror 1997-12-31.

Fastigheter

Koncernen ägde per den 30 september 203 st fastigheter (216 st), bokförda till 11 286 mkr (12 438 mkr). Pågående investeringar uppgick till 213 mkr (85 mkr).

Under tredje kvartalet har Näckebro sålt fem fastigheter i Sverige och en i utlandet med en sammanlagd reavinst om 48 mkr. I juli såldes industrifastigheterna Valsverket 5, Elementet 4 och Elementet 8 i Bromma samt tomten Måttbandet 8 i Täby. I september såldes bostadsfastigheten Kronkvarnen 35 i Stockholm. Näckebros största utlandsfastighet, Southside i London, såldes i augusti. Under kvartalet har Näckebro förvärvat två tomter i Göteborg. Den sammanlagda försäljningssumman för under året sålda fastigheter uppgick till 1 338 mkr och medförde ett resultat om 47 mkr. Totala förvärv under perioden uppgick till 64 mkr.

Aktier och andelar

Näckebro förvärvade i september 10,7% av kapitalet och 44,6% av rösterna i Drott AB (publ) för 1 079 mkr.

Omsättningstillgångar

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 1998 till 134 mkr (69 mkr).

Skulder

Räntebindning lån, mkr

År	Lån Svenska kronor	Medelränta, %	Lån utländsk valuta	Medelränta, %	Totalt	Medel-ränta %
1998	2 831	5,1	899	5,7	3 730	5,2
1999	1 238	6,3	351	4,9	1 589	6,0
2000	1 197	6,8	756	7,6	1 953	7,1
2001	137	10,4			137	10,4
2002-	1 305	6,0			1 305	6,1
Totalt	6 708	5,9	2 006	6,3	8 714	6,0

Den genomsnittliga räntesatsen för samtliga räntebärande lån den 30 september var 6,0%.

De räntebärande lånen uppgick till 8 714 (9 208) mkr varav 5 253 (3 801) mkr hade en räntebindningstid över ett år. Näckebro hade därutöver vid periodens utgång långfristiga räntetak dels i SEK på ett underliggande värde om 1 000 mkr med en genomsnittlig lösenränta om 5,75% och dels i NLG på ett underliggande värde motsvarande 195 mkr med en lösenränta om 4,25%. Den genomsnittliga räntebindningstiden för samtliga lån, inklusive långfristiga räntetak, var 1,3 (1,4) år.

Eget kapital

Eget kapital per den 30 september 1998 uppgick till 3 708 mkr, vilket innebär en synlig soliditet om 29 procent (27 procent).

Moderbolaget

Fastighetsintäkterna de tre första kvartalen 1998, uppgick till 440 mkr (jan-sept 1997: 463 mkr). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8 mkr (jan-sept: 1997 50 mkr).

Moderbolagets synliga soliditet var 33 procent (37 procent).

Stockholm den 4 november 1998

Näckebro AB (publ)

Styrelsen

Niomånadersrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NÄCKEBROKONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Januari-September 1998	Januari-September 1997	Oktober 1997-September 1998	Helår 1997
Fastighetsrörelsen				
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	858,8	905,5	1 154,1	1 200,8
Övriga intäkter	12,8	8,2	17,5	12,9
Summa fastighetsintäkter	871,6	913,7	1 171,6	1 213,7
Fastighetskostnader				
Underhåll	-75,1	-71,1	-116,3	-112,3
Driftkostnader	-117,2	-129,7	-163,8	-176,4
Administration	-48,4	-48,6	-65,0	-65,2
Tomträttsavgäld	-24,9	-26,1	-33,1	-34,3
Fastighetsskatt	-50,5	-50,0	-66,9	-66,3
Summa fastighetskostnader	-316,1	-325,5	-445,1	-454,5
Driftöverskott	**555,5**	**588,2**	**726,5**	**759,2**
Avskrivningar	-87,0	-93,1	-118,1	-124,2
Resultat fastighetsrörelsen	**468,5**	**495,1**	**608,4**	**635,0**
Övriga rörelsegrenar				
Rörelseintäkter	97,4	269,0	200,0	371,6
Rörelsekostnader	-87,3	-254,7	-173,3	-340,7
Resultat övriga rörelsegrenar	**10,1**	**14,3**	**26,7**	**30,9**
Bruttoresultat	**478,6**	**509,4**	**635,1**	**665,9**
Central administration	-29,4	-35,5	-43,3	-49,5
Omstruktureringskostnader	-8,2		-52,1	-43,9
Resultat av försäljning CarPark	200,6		200,6	
Resultat av fastighetsförsäljningar	47,5	-23,2	63,9	-6,8
Rörelseresultat	**689,1**	**450,7**	**804,2**	**565,7**
Räntebidrag	11,6	22,3	16,4	27,2
Ränteintäkter	4,3	4,5	6,7	6,9
Räntekostnader	-413,1	-382,2	-557,3	-524,9
Övr finansiella poster	0,9		-0,5	-2,9
Summa finansiella poster	-396,3	-355,4	-534,7	-493,7
Förvärvat resultat		-21,9		-21,9
Resultat före skatt	**292,8**	**73,4**	**269,5**	**50,1**
Skatt	-11,1	-5,4	-18,3	-12,6
Resultat efter skatt	**281,7**	**68,0**	**251,2**	**37,5**

NÄCKEBROKONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	1998-09-30	1997-09-30	1997-12-31
Tillgångar			
Fastigheter *	11 285,9	12 800,9	12 438,1
Pågående investeringar	212,7	92,3	85,3
Inventarier	8,7	31,8	38,1
Aktier och andelar	1 079,0	27,5	28,6
Långfristiga fordringar	19,4	20,8	20,8
Kortfristiga fordringar	231,6	133,9	333,4
Likvida medel	133,9	201,5	69,3
Summa tillgångar	**12 971,2**	**13 308,7**	**13 013,6**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 707,6	3 492,3	3 456,6
Avsättningar	79,2	72,3	74,4
Långfristiga räntebärande lån **	3 460,4	3 801,0	4 119,5
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	1,1
Kortfristiga räntebärande lån ***	5 253,2	5 406,8	4 740,3
Övriga kortfristiga skulder	470,8	536,3	621,7
Summa eget kapital och skulder	**12 971,2**	**13 308,7**	**13 013,6**
* varav fastigheter i utlandet	2 114,7	3 117,8	3 072,2
** varav långfristiga lån i utländsk valuta	755,6	1 343,2	1 412,0
*** varav kortfristiga lån i utländsk valuta	1 249,6	1 909,3	1 738,7

Nyckeltal	Okt 1997-Sep 1998	Helår 1997
Fastighetsintäkter, mkr	1 154	1 214
Driftöverskott, mkr	726	759
Resultat före skatt, mkr	50	50
Kassaflöde, mkr	110	142
Fastigheternas bokförda värde, mkr	11 286	12 438
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,1
Räntabilitet på eget kapital, %	7,0	1,1
Synlig soliditet, %	29	27
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,6
Fastigheternas belåningsgrad, %	68	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	90,3
Vinst efter skatt per aktie, kr	10,54	1,57
Eget kapital per aktie, kr	156	145

Ovanstående nyckeltal är beräknade enligt definitioner som presenterades i årsredovisningen 1997. I nyckeltalen för 1997 ingår Fabege under hela året med avdrag för förvärvat resultat före skatt t o m den 30 juni.