

Bokslutskommuniké 2000

Löpande förvaltningsverksamhet

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

Värde

- värdetillväxt i fastighetsbeståndet 5,1 miljarder kronor, det vill säga 52 kronor per aktie
- beräknat justerat eget kapital per aktie 160 kronor – en ökning med 47 procent
- fastighetsvärde 42,0 (24,8) miljarder kronor

Årets resultat

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

Förslag till bolagsstämman

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

Innehåll

3	Drottkoncernens utveckling
4	Kommentarer till resultat- och balansräkningar
4	Resultaträkning år 2000
6	Balansräkning per 2000-12-31
12	Utsikter för år 2001
12	Förslag till bolagsstämman
13	Räkenskaper
15	Nyckeltal
16	Drottaktien
17	Definitioner
18	Bilaga I: Fastighetsvärdering
19	Bilaga II: Specifikation av fastighetsaffärer

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

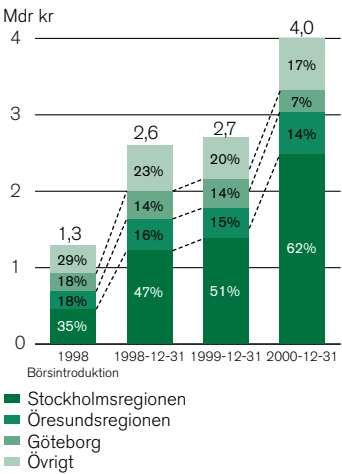
Drott är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Europa. Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i svenska tillväxt-områden. Per 2000-12-31 värderades fastigheterna till 42 miljarder kronor, varav 70 procent i Stockholmsregionen. Årshyra 4 miljarder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

Drottkoncernens utveckling

Prognosen från nio-månadersrapporten år 2000 var >800 Mkr.

Helårsresultat			
	1998	1999	2000
Löpande förvaltningsverksamhet			
Resultat före skatt, Mkr	652	736	873
Resultat efter skatt, Mkr	480	635	719
– vinst per aktie, kr	4,22	6,24	7,12
Kassaflöde, Mkr	647	836	1 045
– kassaflöde per aktie, kr	5,68	8,22	10,34
Totalt			
Resultat före skatt, Mkr	672	1 247	1 566
Resultat efter skatt, Mkr	495	1 059	1 050
– vinst per aktie, kr	4,35	10,41	10,39
Värde 31 december			
	1998	1999	2000
Fastighetsvärde, Mdr kr	21,5	24,8	42,0
Beräknat justerat eget kapital (10% latent skatt) per aktie, kr	i u	109	160
Börskurs, kr	74	97	130
Börsvärde, Mdr kr	8,4	9,9	13,2

Årshyra inkl vakant hyra



47 procent ökning under år 2000.

Under varje kvartal sedan börsintroduktionen hösten 1998 har Drott rapporterat ett stigande årskassaflöde (fyra rullande kvartal) – se sid 15.

Kommentarer till resultat- och balansräkningar

Resultaträkning år 2000

Siffror inom parentes avser år 1999. Se sidan 13 för räkenskaper.

Hyresintäkter

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

Driftsöverskott

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

Rörelseresultat

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

Finansnetto

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

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

Resultat före skatt

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

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

Årets resultat

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

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

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

Fastighetsbestånd ¹⁾		
	2000-12-31	1999-12-31
Antal fastigheter	693	538
Marknadsvärde, Mdr kr	42,0	24,8
Bokfört värde, Mkr	35 796	23 321
Uthyrbar yta, kvm	4 221 496	2 932 365
Antal bostadslägenheter	17 219	18 094
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 989	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94

¹⁾ Inklusive 50% av fastigheter i hälftenägda bolag (11 fastigheter 2000-12-31).

Marknadsvärde fastigheter	
	Mdr kr
1999-12-31	24,8
Försäljningar	–4,0
Förvärv	15,5
Investeringar	0,9
Värdetillväxt utgående fastighetsbestånd	4,8
2000-12-31	42,0

Till värdetillväxten i utgående bestånd ska adderas realiserad värdetillväxt om 0,3 miljarder kronor avseende sålda fastigheter under år 2000 (försäljningspris minus externvärdering per 1999-12-31). Den totala värdetillväxten år 2000 var således 5,1 miljarder kronor.

Bokfört värde fastigheter	
	Mkr
1999-12-31	23 321
Förvärv	15 467
Investeringar	950
Försäljningar	–3 659
Avskrivningar	–276
Valutaeffekt	–7
2000-12-31	35 796

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

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

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

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

Balansräkning per 2000-12-31

Siffror inom parentes avser 1999-12-31. Se sidan 13 för räkenskaper.

Fastigheter

Under året har 276 fastigheter om totalt 1,9 miljoner kvm förvärvats för 15,5 miljarder kronor (varav 11,9 miljarder kronor avser Balderfastigheter och 2,0 miljarder kronor Ericssonfastigheter)¹⁾. 122 fastigheter har sålts för 4,3 miljarder kronor och vinsterna uppgick till 648 miljoner kronor²⁾. Försäljningspriserna för de svenska fastigheterna översteg de externa fastighetsvärderingarna per 1999-12-31 med i genomsnitt 11 procent.

Vid årets slut ägde Drott 693 (538) fastigheter med en uthyrbar yta om 4 221 000 (2 932 000) kvm, bokförda till 35 796 (23 321) miljoner kronor. De svenska fastigheterna värderades per 2000-12-31 av DTZ VärderingsHuset AB till drygt 41,6 miljarder kronor och de utländska fastigheterna har internvärderats till drygt 0,3 miljarder kronor, totalt 42,0 miljarder kronor – se bilaga I. Se även tabeller på sidan 5.

Pågående projekt

I koncernbalansräkningens "bokfört värde fastigheter" ingår mark, byggnader samt byggnadsinvesteringar i pågående projekt. 897 miljoner kronor avser hittills nedlagda byggnadsinvesteringar i större projekt, som redovisas i tabell på sidan 9.

Projektmöjligheter

Utöver pågående projekt har Drott projektmöjligheter för över 300 000 kvm i Stockholmsregionen, innebärande möjliga byggnadsinvesteringar om totalt drygt 6 miljarder kronor. De projektmöjligheter som ligger närmast i tiden redovisas i tabell på sidan 9.

Omsättningstillgångar

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

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 10 321 (9 995) miljoner kronor, fördelat på 98 407 789 utestående aktier. Återköpta aktier har reducerat eget kapital med 378 miljoner kronor. Se tabell på sidan 11.

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

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

Hyresfördelning 2000-12-31			
Mkr	Kommersiellt inkl garage	Bostäder	Totalt
<i>Årshyra inkl vakant hyra</i>			
Innerstaden	675	154	829
Globen, Marievik, Alvik	408	–	408
Kista	346	–	346
Övrigt Stockholmsregionen ¹⁾	668	200	868
Stockholmsregionen	2 097	354	2 451
Öresundsregionen	269	279	548
Göteborg	131	167	298
Övriga Sverige	508	146	654
Utlandet	38	–	38
Totalt	3 043	946	3 989

¹⁾ Solna, Danderyd, Årsta, Danvikstull, Huddinge, Botkyrka, Haninge m fl.

Snitthyra kommersiellt
(inkl garage) i Stockholms
innerstad: 1 570 kr per kvm

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

¹⁾ Solna, Danderyd, Årsta, Danvikstull, Huddinge, Botkyrka, Haninge m fl.

Löptider 2000-12-31 kommersiella kontrakt		
	Mkr	Andel, %
2001 ¹⁾	512	18
2002	508	18
2003	639	22
2004	332	12
2005-	730	25
Garage, parkering m m	151	5
Totalt	2 872	100

¹⁾ Inklusive de kontrakt som löpte ut per 2000-12-31.

Eget innehav av Drottaktier

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

Avsättningar

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

Räntebärande skulder

Vid årets slut hade Drottkoncernen räntebärande skulder om totalt 23 439 (12 510) miljoner kronor, med en genomsnittlig ränta om 4,9 (4,7) procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 24 (21) månader. Se tabell på sidan 11.

Lånelöften

Drott har under året omförhandlat och nytecknat en kreditvolym om totalt cirka 18 miljarder kronor, och i samband därmed säkerställt tillgången på lånekapital under lång tid framöver. Per 2000-12-31 hade Drott avtalade lånelöften om 24,9 miljarder kronor med en fast marginal mot Stibor, och övriga lånelöften om 2,6 miljarder kronor. De avtalade lånelöftena hade en vägd löptid om 5,7 år. För utnyttjad volym (23,4 miljarder kronor) var den vägda löptiden 5,2 (3,8) år. 70 procent av låneportföljen ska omförhandlas först år 2005 eller senare. Se diagram på sidan 11.

Räntebindning

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

Per den 19 februari i år var den genomsnittliga räntan för Drottkoncernen 4,9 procent. Se tabell på sidan 11.

Icke räntebärande skulder

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

Pågående om- och nybyggnadsprojekt

> 50 Mkr, 2000-12-31	Region	Projektstart År	Planerad inflyttning mån	Uthyrbar yta, tillskott Kvm ¹⁾	Total byggnads- investering Mkr ²⁾	varav hittills nedlagt Mkr	Tillskott årshyra Mkr ³⁾	– varav hittills kontrakterat Mkr
Helgafjäll 7, Kista	Stockholm	1999	01-04	23 400	373	324	42	42
Marievik 26	Stockholm	1999	01-06	23 000	387	337	54	43
Stockshem 11, Danderyd	Stockholm	2000	01-01	4 100	82	77	8	8
Helgafjäll 2, Kista (tomträtt)	Stockholm	2000	02-07	900	59	23	6	6
Marievik 28	Stockholm	2000	02-10	18 750	370	1	48	41
Isafjord 2, Kista	Stockholm	2000	02-04	19 300	326	4	38	38
Lustgården 12, Stadshagen	Stockholm	2000	02-02	2 600	112	4	16	0
Idétävlingen 4	Linköping	2000	01-07	5 600	63	48	8	8
Von Conow 54	Malmö	1999	01-12	0	100	79	12	7
Totalt				97 650	1 872	897	232	193

1) Exklusive garage.

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

3) Hyrestillskott från såväl nyproducerade som från ombyggda ytor.

Projektmöjligheter

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

Moderbolaget

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

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

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

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

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

- Valet av skattesats för latent skatt på det skattemässiga övervärdet baseras på en bedömning av när och hur framtida försäljningar kommer att ske, samt vilka fastigheter som planeras att avyttras. En kalkylmässig latent skatt om 10 procent kan vara motiverad vid ett långsiktigt innehav, och då möjligheten att avyttra oprioriterade fastigheter via bolagsförsäljningar kommer att utnyttjas.
- Koncernens underskottsavdrag har minskat under året och uppgick per 2000-12-31 till 0,7 miljarder kronor.
- I balansräkningen per 2000-12-31 har gjorts avsättningar om 0,8 miljarder kronor för latent skatt på skattemässigt övervärde.

Beaktat ovanstående har justerat eget kapital under år 2000 ökat från 109 kronor till 160 kronor per aktie, det vill säga med 47 procent.

Ändrade redovisningsprinciper avseende skatter i tremånadersrapporten år 2001

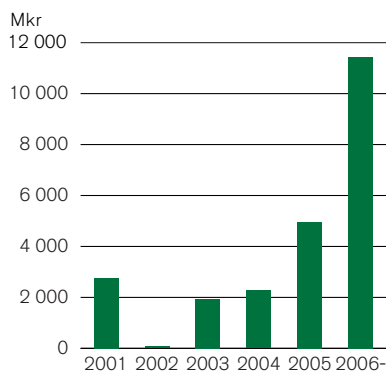
I tremånadersrapporten år 2001 – vilken anpassas till Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9) – kommer Drott att avsätta 28 procent latent skatt på de fastighetsuppskrivningar som gjordes 1998 och 1999. Eftersom det i de ursprungliga uppskrivningarna lämnades utrymme för latent skatt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

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

Ränteförfallostruktur 2000-12-31

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

Förfallostruktur lån räntebärande skulder 2000-12-31



Förändring av eget kapital

	Mkr
1999-12-31	9 995
Utdelning	–356
Återköp av aktier	–378
Förändring av kursdifferens m m	10
Årets resultat	1 050
2000-12-31	10 321

Utsikter för år 2001/Förslag till bolagsstämman

Utsikter för år 2001

Marknadsutsikter

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

Utsikter för Drott

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

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

Återköp av aktier

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

Förslag till bolagsstämman

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

Utdelning

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

Återköp av aktier

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

Stockholm den 20 februari 2001

Drott AB (publ)

Mats Mared

Verkställande direktör

Räkenskaper

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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

Löpande förvaltningsverksamhet, Mkr

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

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

¹⁾ Utöver ränteintäkter ingår en vinst om 11 Mkr från försäljning av börsnoterade aktier (OM-Gruppen AB).

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2000	1999
LÖPANDE VERKSAMHET		
Driftsöverskott	2 136	1 519
Centrala bolags- och koncernkostnader	-72	-62
Räntebidrag	24	51
Ränteintäkter	19	10
Räntekostnader	-945	-597
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-117	-85
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	1 045	836
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>		
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	13	-98
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 058	738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	968	301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 026	1 039

INVESTERINGSVERKSAMHET

Investeringar, fastigheter	-16 401	-3 287
Investeringar, inventarier	-40	-11
Försäljning börsaktier	11	-
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	4 430	1 919
Betald skatt på försäljningsvinster	-280	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 280	-1 449

FINANSIERINGSVERKSAMHET

Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	10 946	842
Återköp av egna aktier	-378	-
Utdelning	-356	-305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 212	537

Förändring av likvida medel	-42	127
Likvida medel vid årets början	248	126
Kursdifferens i likvida medel	0	-5
Likvida medel vid årets slut	206	248

Löpande förvaltningsverksamhet

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

Nyckeltal

NYCKELTAL

Mkr	2000 12 mån	1999 12 mån
FASTIGHETSRELATERAT		
Hysesintäkter	3 416	2 498
Driftsöverskott	2 136	1 519
Överskottsgrad, %	62,5	61
Uthyrbar yta, kvm	4 221 000	2 932 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94
Fastigheternas bokförda värde	35 796	23 321

FINANSIELLT

Resultat före skatt	1 566	1 247
Resultat efter skatt	1 050	1 059
Kassaflöde	1 045	836
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter	1 450	1 277
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,1
Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet, ggr	1,9	2,2
Räntebärande skulder	23 439	12 510
Eget kapital ¹⁾	10 321	9 995
Balansomslutning	36 540	24 087
Soliditet, %	28	41
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,3

DATA PER AKTIE ^{2) 3)}

Antal registrerade aktier vid årets slut	101 688 759	101 688 759
Antal utestående aktier vid årets slut	98 407 789	101 688 759
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	101 017 645	101 688 759
Vinst, kr	10,39	10,41
Vinst från löpande förvaltningsverksamhet, kr	7,12	6,24
Kassaflöde, kr	10,34	8,22
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter, kr	14,35	12,56
Eget kapital vid årets slut, kr	104,88	98,29
Beräknat justerat eget kapital vid årets slut (10% latent skatt), kr	160	109

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

²⁾ Vid nyckeltalsberäkning per aktie har det totala antalet aktier justerats med det antal aktier som Drott äger. Av samtliga Drottaktier (101 688 759) ägde Drott vid årets utgång 3 280 970, d v s antalet utestående Drottaktier var 98 407 789. Eget kapital per aktie beräknas på 98 407 789 aktier, och vinst och kassaflöde per aktie beräknas på 101 017 645 aktier.

³⁾ Drott emitterade i juni 1999 ett konvertibelt förlagslån om 46,2 miljoner kronor med företräde för Drotts anställda i Sverige. De anställda har hittills tecknat för 43,1 miljoner kronor medan resterande konvertibler har tecknats av ett helägt dotterbolag till Drott AB för framtida tilldelning till anställda. Konvertering kan ske senast 2004-04-30 till kursen 84 kr. Vid full konvertering ökar antalet B-aktier i Drott med 550 000. I nyckeltalsammanställningen har utspädningsseffekt vid eventuell konvertering ej beaktats eftersom utspädningen har marginell inverkan på nyckeltalen.

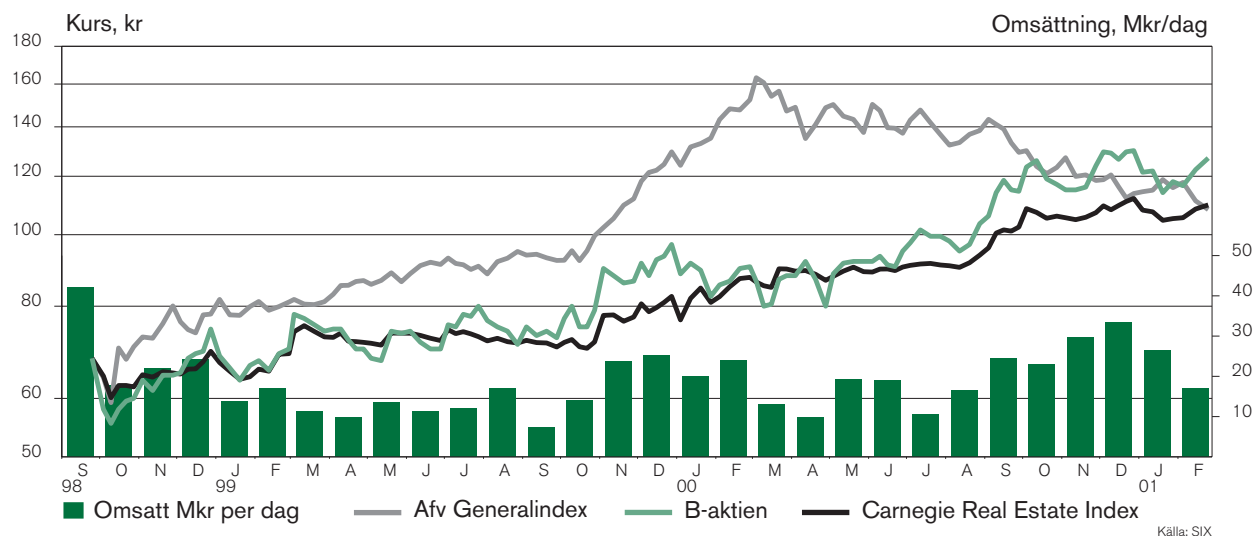
Drott-aktien

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

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

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

Kursutveckling och aktieomsättning september 1998–februari 2001



Definitioner

Fastighetsrelaterat

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper per den sista december, dividerad med hyra inklusive vakant hyra.

Kontrakterad hyra

Grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräknings, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg.

Uthyrbar yta

Summan av kontrakterad och vakant yta. I den uthyrbara ytan ingår ytor för garage inom byggnaden.

Vakant hyra

Bedömd hyra för outhyrda bostäder plus marknadshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Årshyra inkl vakant hyra

Summan av kontrakterad hyra och vakant hyra.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiellt

Centrala bolags- och koncernkostnader

Kostnader som inte direkt kan hänföras till fastighetsförvaltningen såsom kostnader för bolagsledning, stabsfunktioner och marknadsnotering.

Kassaflöde

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

Resultat – löpande förvaltningsverksamhet

Resultat exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning.

Vinst per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Bilaga I: Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering

Fastigheter i Sverige

DTZ VärderingsHuset AB (DTZ) har värderat Drottkoncernens samtliga fastigheter i Sverige, totalt 574 värderingsobjekt (689 registerfastigheter)¹⁾. Syftet med värderingen är att separat bedöma varje värderingsobjekts marknadsvärde vid värdetidpunkten 2000-12-31. Marknadsvärdet definieras kortfattat som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. Denna definitionen följer den europeiska definition som finns angiven i "European Valuation Standard".

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet av Drotts svenska fastighetsbestånd har utifrån de ovan redovisade analyserna bedömts till 41 636 miljoner kronor vid värdetidpunkten 2000-12-31.

Fastigheter i utlandet

Drott ägde per 2000-12-31 fyra fastigheter i utlandet med internt uppskattade marknadsvärden om totalt 339 miljoner kronor. Värdet överensstämmer med bokfört värde.

Totalt

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

¹⁾ DTZs utlåtande i sin helhet finns på Drotts webbplats (www.drott.se).

Bilaga II: Specifikation av fastigheter

Specifikation av fastighetsaffärer, kvartal 4 2000

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

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

Adresser

Drott AB (publ)

556050-2113

Nätplats www.drott.se

Stockholm

(huvudkontor)

Nybrogatan 57A

Box 5530

114 85 Stockholm

Telefon 08-545 83 000

Telefax 08-545 83 096

Göteborg

Lilla Bommen 2

411 04 Göteborg

Telefon 031-771 16 00

Telefax 031-771 16 60

Malmö

Baltzarsgatan 20

Box 4563

203 20 Malmö

Telefon 040-20 87 00

Telefax 040-20 87 60