

Delårsrapport Januari-juni 2003

- Ny strategisk inriktning
- Hög aktivitet i Drott
- Oförändrad hyresmarknad
- Nedskrivning 0,7 Mdr

Efter periodens utgång: fastighetsförsäljningar för 6,5 Mdr

Oförändrad helårsprognos

RESULTAT	April-juni 3 mån			Januari-juni 6 mån		
Mkr	2003	2002		2003	2002	
Löpande förvaltningsverksamhet*	182	186	-2%	345	346	0%
Fastighetsförsäljning	33	55		46	175	
Poster av engångskaraktär	-702	-		-702	-	
Resultat före skatt	-487	241		-311	521	
Aktuell skatt	-1	-6		-2	-33	
Uppskjuten skatt	99	-44		73	-56	
Resultat efter skatt	-389	191		-240	432	
Resultat per aktie, kr	-4,40	2,10		-2,70	4,71	

*Löpande förvaltningsverksamhet	2003	2002		2003	2002	
Kassaflöde per aktie, kr	3,01	2,94	+2%	5,77	5,54	+4%

*Vid bolagsstämman 2004 tar aktieägarna ställning till styrelsens förslag om utdelning av **Bostadsaktiebolaget Drott**, som blir ett aktivt, renodlat bostadsbolag i cirka tio svenska tillväxtområden. Samtidigt föreslås nuvarande Drott namnändra till **Fabege AB**, och blir ett aktivt, renodlat kommersiellt fastighetsbolag med fokus på Stockholm.*

KOMMENTAR

Marknaden

Kontorsuthyrningsmarknaden i Stockholm är fortsatt svag även om tecken på stabilisering har noterats. Uthyrningsaktiviteten har stärkts i förhållande till inledningen av året. Dold vakans blir successivt synlig vid omförhandlingar.

Intresset för kontorslokaler i innerstadslägen har ökat på bekostnad av ytterstadslägen, vilket har stabiliserat cityhyrorna men fortsatt att pressa hyresnivåerna utanför cityläge.

Det utländska intresset för förvärv av kontorsfastigheter är fortsatt starkt. Efter rapportperiodens utgång har Drott avyttrat 33 kontorsfastigheter i Stockholmsområdet för tillsammans 6,5 Mdr till utländska fastighetsfonder med ett samlat försäljningsresultat uppgående till 130 Mkr, vilket kommer att redovisas i resultatet för det tredje kvartalet.

Intresset från bostadsrättsföreningar är fortsatt stigande i Göteborg och Malmö och oförändrat starkt i Stockholm.

Drott

I enlighet med redovisningsrekommendation RR 17 har en intern värdering av fastighetsvärdena utförts per halvårsskiftet. Denna indikerar ett lägre värde än marknadsvärdet per årsskiftet. Skillnaden uppgår till 1,3 Mdr. För ett antal kontorsfastigheter i Stockholmsområdet överstiger bokfört värde bedömt marknadsvärde med 0,7 Mdr. Nedskrivning har gjorts med motsvarande belopp i resultatet för andra kvartalet. Justerat eget kapital per halvårsskiftet uppgår därmed till 13,9 Mdr motsvarande 158 kr per aktie.

Styrelsen för Drott fastställde i juni en ny strategi och inriktning innebärande en uppdelning av Drott i två bolag:

- *Bostadsaktiebolaget Drott – ett aktivt, renodlat bostadsbolag i tillväxtregioner*
- *Fabege – ett aktivt, renodlat kommersiellt fastighetsbolag med fokus på Stockholm*

Den nya strategin innebär även försäljning av vissa bostads- och kontorsfastigheter i Stockholm samt kommersiella fastigheter utanför Stockholm. Medel som frigörs avses överföras till aktieägarna genom engångsutdelning, inlösen och/eller återköp. Avsikten är att föreslå ordinarie bolagsstämma 2004 att dela ut samtliga aktier i det nya Bostadsaktiebolaget Drott till aktieägarna. I samband med förändringarna föreslås nuvarande Drott AB byta namn till Fabege AB.

Organisationsförändringar som följer av beslut om uppdelning och fokusering verkställs i all väsentlighet under det tredje kvartalet. I samband härmed genomförs även en översyn av Drotts kostnadsstruktur.

Under rapportperioden har Anders Böös tillträtt som verkställande direktör för att leda förändringsarbetet. Rekryteringsprocessen fortsätter och inriktas i och med ovanstående på att rekrytera verkställande direktörer för såväl Fabege som Bostadsaktiebolaget Drott.

I bokslutskommunikén prognosticerades det löpande förvaltningsresultatet för helåret 2003 bli cirka tio procent lägre än i fjol, och denna prognos kvarstår, d v s cirka tio procent lägre än 698 Mkr.

HALVÅRSRESULTAT

Januari-juni 2003

Siffror inom parentes avser januari-juni 2002

Halvårsresultatet uppgick till -311 Mkr (521) före skatt. Förändringen från 2002 förklaras främst av nedskrivningar [-702] men även av lägre resultat från fastighetsförsäljningar [-129 Mkr] samt av marginellt lägre resultat från löpande förvaltningsverksamhet [-1 Mkr]. Efter skatt redovisas ett resultat om -240 Mkr (432).

- Löpande förvaltningsverksamhet**

Resultat Januari-juni Mkr	2003	2002
Hysesintäkter m m	1 869	1 805
Fastighetskostnader m m	-772	-731
Driftsöverskott	1 097	1 074
Avskrivningar	-169	-167
Centrala kostnader	-44	-49
Rörelseresultat	884	858
Finansnetto	-539	-512
Resultat före skatt	345	346
Aktuell skatt (= betald skatt)	-2	-5
Uppskjuten skatt	-54	-49
Resultat efter skatt	289	292
<i>(Aktuell+uppskjuten skatt)/resultat före skatt</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>
<i>Aktuell skatt/resultat före skatt</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>

Kassaflöde Januari-juni Mkr	2003	2002
Resultat före skatt	345	346
Aktuell skatt	-2	-5
Resultat efter aktuell skatt	343	341
Återlagd avskrivning	169	167
Kassaflöde	512	508
Kassaflöde per aktie, kr	5,77	5,54

- Fastighetsförsäljningar**

Under det första halvåret såldes 10 fastigheter för 220 Mkr med ett försäljningsresultat om 46 Mkr före skatt. Resultatet belastades med en skattekostnad om 6 Mkr.

- Poster av engångskaraktär**

För ett antal kontorsfastigheter i Stockholmsområdet överstiger bokfört värde bedömt marknadsvärde per 2003-06-30 varför nedskrivning gjorts med 702 Mkr före skatt och 569 Mkr efter skatt.

KVARTALSRESULTAT

April-juni 2003

Siffror inom parentes avser kvartal II 2002

Kvartalsresultatet uppgick till -487 Mkr (241) före skatt. Förändringen från 2002 förklaras av lägre resultat från löpande förvaltningsverksamhet [-4 Mkr], lägre resultat från fastighetsförsäljningar [-22 Mkr] samt under andra kvartalet 2003 genomförda nedskrivningar om [-702 Mkr]. Efter skatt redovisas ett resultat om -389 Mkr (191).

För kvartalet redovisas ett positivt skattenetto om 98 Mkr, varav aktuell skatt (= betald skatt) -1 Mkr och uppskjuten skatt (icke kassaflödespåverkande) 99 Mkr. Den positiva uppskjutna skatten under perioden förklaras av återföring av tidigare avsättningar för uppskjuten skatt (den genomförda nedskrivningen reducerar avvikelsen mellan bokfört värde och skattemässigt värde). Drott har en generellt låg skatt vilket förklaras främst av utnyttjande av underskottsavdrag.

• Löpande förvaltningsverksamhet kvartal II

Resultat April-juni Mkr	2003	2002
Hysesintäkter m m	930	902
Fastighetskostnader m m	-372	-343
Driftsöverskott	558	559
Avskrivningar	-85	-85
Centrala kostnader	-21	-24
Rörelseresultat	452	450
Finansnetto	-270	-264
Resultat före skatt	182	186
Aktuell skatt (= betald skatt)	-1	-3
Uppskjuten skatt	-29	-26
Resultat efter skatt	152	157
<i>(Aktuell+uppskjuten skatt)/resultat före skatt</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>
<i>Aktuell skatt/resultat före skatt</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>

Kassaflöde April-juni Mkr	2003	2002
Resultat före skatt	182	186
Aktuell skatt	-1	-3
Resultat efter aktuell skatt	181	183
Återlagd avskrivning	85	85
Kassaflöde	266	268
Kassaflöde per aktie, kr	3,01	2,94

Kvartalets hyresintäkter uppgick till 919 Mkr (893), varav hyror från bostadsfastigheter 245 Mkr (232). Hyresintäkterna påverkades positivt av stigande genomsnittshyror (omförhandlingar och indexuppräknings av löpande kontrakt) och av färdigställda om- och nybyggnadsprojekt medan en lägre uthyrningsgrad i lokalbeståndet påverkade intäkterna negativt.

Uthyrningsgraden sjönk april-juni med 0,2 procentenheter till 90,2 procent, vilket förklaras av avflyttningar i Drotts lokalbestånd i Stockholm. Per 2003-06-30 var uthyrningsgraden 99,6 procent i bostadslägenheterna och 87,6 procent i lokalerna (86,5 procent i kontorslokalerna och 91,7 procent i övriga lokaler).

Driftskostnaderna steg, främst till följd av ökade el- och uppvärmningskostnader, medan kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassning var lägre än under motsvarande period i fjol. Kostnaderna för planerat underhåll och hyresgästanpassning förväntas dock stiga under kvartal III-IV. Stora ansträngningar görs på uthyrningssidan, och vid ökad uthyrning kommer anpassningskostnaderna att öka direkt (medan intäkterna kommer med fördröjning).

Driftsöverskottet uppgick till 558 Mkr (559) och överskottsgraden till 61 procent (63).

⇒ *I identiskt bestånd - d v s i det bestånd som Drott ägde såväl under kvartal II 2002 som kvartal II 2003 – var hyresintäkterna oförändrade jämfört med motsvarande kvartal föregående år.*

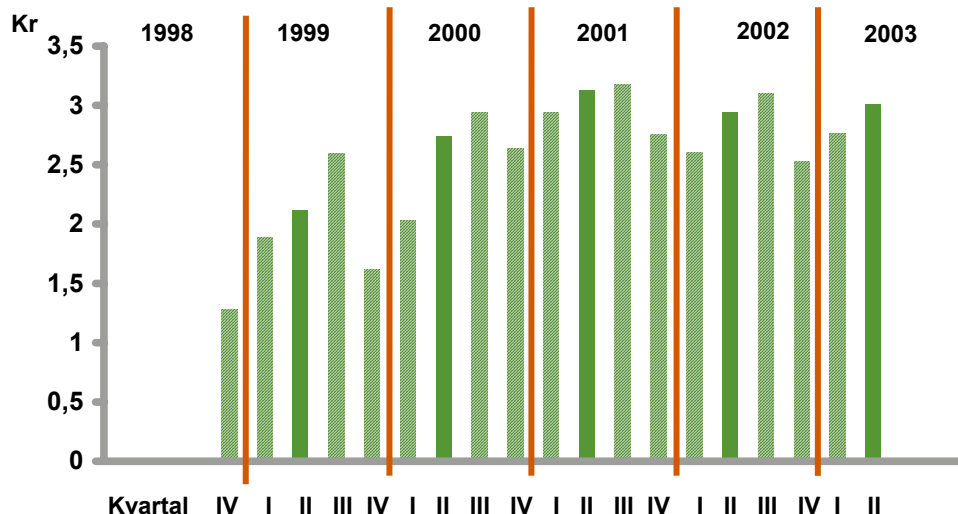
Driftsöverskottet i identiskt bestånd sjönk med 19 Mkr, eller med 4 procent, främst till följd av ökade driftskostnader på grund av taxehöjningar.

Kvartalets räntekostnader uppgick till 273 Mkr (271). Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder var lägre än under motsvarande period i fjol, men de räntebärande skulderna ökade till följd av nettoinvesteringar i fastigheter och återköp av egna aktier. Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntan på Drotts räntebärande skulder 4,5 procent (5,0).

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet minskade något i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 182 Mkr (186). Förvaltningsresultatet belastades med en skattekostnad om 30 Mkr, varav aktuell skatt 1 Mkr och uppskjuten skatt 29 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 152 Mkr (157).

Kassaflödet uppgick till 266 Mkr (268). Räknat per aktie ökade kassaflödet med 2 procent till 3,01 kr (2,94).

Kassaflöde per aktie (löpande förvaltningsverksamhet)



• Fastighetsförsäljningar kvartal II

Under kvartal II såldes 5 fastigheter (5) för 94 Mkr (199), med ett försäljningsresultat om 33 Mkr (55) före skatt. Resultatet belastades med en skattekostnad om 5 Mkr (21). Den beloppsmässigt största försäljningen avsåg bostadsfastigheten Karl XV Port 5 i Stockholms innerstad om 2 400 kvm som såldes för 42 Mkr.

• Poster av engångskaraktär kvartal II

För ett antal kontorsfastigheter i Stockholmsområdet överstiger bokfört värde bedömt marknadsvärde per 2003-06-30 varför nedskrivning gjorts med 702 Mkr före skatt och 569 Mkr efter skatt.

BALANSRÄKNING 2003-06-30

Siffror inom parentes avser 2002-12-31

FASTIGHETER

Under kvartalet har Drott investerat 333 Mkr¹ i ny- och ombyggnader. 5 fastigheter såldes för 94 Mkr². Försäljningspriserna översteg marknadsvärdet enligt den externa fastighetsvärderingen per 2002-12-31 med i genomsnitt 19 procent.

Bokfört värde fastigheter

FÖRÄNDRING 2003	Apr-jun	Jan-jun
Mkr	3 mån	6 mån
Bokfört värde fastigheter vid periodens ingång	36 001	35 978
Försäljningar	-60	-172
Förvärv	-	54
Investeringar i ny- och ombyggnad	333	494
Avskrivningar	-81	-161
Nedskrivningar	-702	-702
Bokfört värde fastigheter vid periodens utgång	35 491	35 491

Ytkategori

2003-06-30	KONTOR	ÖVRIGA LOKALER ³	BOSTÄDER	TOTALT	
UTHYRBAR YTA, kvm					
Innerstaden	279 000	158 000	149 000	586 000	18%
Globen, Marievik, Alvik	216 000	146 000	-	362 000	11%
Kista	258 000	52 000	-	310 000	9%
Övrigt Stockholmsregionen	390 000	318 000	206 000	914 000	27%
Stockholmsregionen	1 143 000	674 000	355 000	2 172 000	65%
Uppsala	33 000	20 000	67 000	120 000	4%
Öresundsregionen	166 000	125 000	246 000	537 000	16%
Göteborgsregionen	74 000	98 000	326 000	498 000	15%
Övriga Sverige	-	7 000	-	7 000	0%
Uthyrbar yta	1 416 000	924 000	994 000	3 334 000	100%
ÅRSHYRA, Mkr					
Innerstaden	705	178	153	1 036	26%
Globen, Marievik, Alvik	479	143	-	622	15%
Kista	400	48	-	448	11%
Övrigt Stockholmsregionen	540	207	185	932	23%
Stockholmsregionen	2 124	576	338	3 038	75%
Uppsala	38	17	56	111	3%
Öresundsregionen	183	88	216	487	12%
Göteborgsregionen	95	68	264	427	10%
Övriga Sverige	-	6	-	6	0%
Löpande årshyra inkl vakant hyra	2 440	755	874	4 069	100%
Uthyrningsgrad	86,5%	91,4%	99,6%	90,2%	
Löpande årshyra	2 110	690	871	3 671	
Vakant årshyra	330	65	3	398	
Löpande årshyra inkl vakant hyra	2 440	755	874	4 069	

¹ Inklusive aktiverade räntekostnader om 7 Mkr.

² Förteckning över förvärvade och sålda fastigheter finns på Drotts webbplats www.drott.se.

³ Butiker, industri, lager, garage m m.

Fastighetskategori

2003-06-30		FÖRVALTNING ⁴		PROJEKT		SAMTLIGA FASTIGHETER
		Kommer-siella fastigheter	Bostadsfastigheter	Fastigheter under ny- eller ombyggnad	Övriga projekt-fastigheter	
Registerfastigheter	antal	228	220	6	43	497
Bokfört värde	Mdr	24,8	8,3	1,8	0,6	35,5
Lokaler	kvm	1 997 000	247 000	69 000	27 000	2 340 000
Bostadslägenheter	kvm	34 000	957 000	0	3 000	994 000
Uthyrbar yta	kvm	2 031 000	1 204 000	69 000	30 000	3 334 000
Lokalkontrakt	antal	3 168	904	60	25	4 157
Bostadslägenheter	antal	450	13 929	16	12	14 407
Uthyrningsgrad		88,9%	98,5%			90,2%
Löpande årshyra	Mkr	2 605	975	78	13	3 671
Vakant årshyra	Mkr	324	14	37	23	398
Löpande årshyra inkl vakant hyra	Mkr	2 929	989	115	36	4 069
- varav lokalyra	Mkr	2 897	150	115	33	3 155
- varav bostadshyra	Mkr	32	839	0	3	874

Kontraktstruktur (löpande kontrakt)

Per 2003-06-30 hade Drott löpande kontrakt med en total årshyra om 3,7 Mdr, varav 2,6 Mdr löpande lokalkontrakt med en återstående vägd löptid om 3,1 år. De fem största hyresgästerna svarade för 0,4 Mdr med en återstående vägd löptid om 4,3 år.

Fastigheter under ny- eller ombyggnad

Vid periodens utgång pågick fem större ombyggnader. Återstående investeringar: 0,5 Mdr. Vid färdigställandet kan årshyran för dessa fastigheter öka från nuvarande 78 Mkr till 210 Mkr (fullt uthyrt), varav 136 Mkr (65 procent) var kontrakterat per 2003-06-30.

2003-06-30	Region	Tillskott yta, kvm	Yta färdigställt, kvm	Färdigställt
Mimer 5, Vasastan	Stockholm	-	12 100	dec-03
Lustgården 12, Stadshagen	Stockholm	-	18 400	aug-03
Marievik 23, Marievik	Stockholm	4 000	17 000	dec-03
Stuten 12+17, Norrmalm	Stockholm	4 000	14 600	apr-04
Fatburssjön 5, Södermalm, Drotts andel (50%)	Stockholm	4 200	25 900	dec-04
TOTALT inkl garage		12 200	88 000	

ÖVRIGA TILLGÅNGAR

Drott hade per 2003-06-30 underskottsavdrag, som bedöms kunna utnyttjas mot framtida överskott, om totalt 2,5 Mdr. I enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR:9 värderas dessa till anskaffningsvärde (minskat med utnyttjad andel) vid rena substansförvärv samt i övriga fall till nominellt värde (28 procent). I Drotts balansräkning ingick – som en följd av nämnda principer – **uppskjutna skattefordringar** med 202 Mkr (237).

⁴ "Kommersiella fastigheter": över hälften av hyresintäkterna kommer från lokaler.

"Bostadsfastigheter": över hälften av hyresintäkterna kommer från bostadslägenheter.

EGET KAPITAL

Per 2003-06-30 uppgick eget kapital till 9 091 Mkr (9 904), fördelat på 88 383 908 utestående aktier (89 781 385). Förändring av eget kapital framgår av tabell på sid 12.

Inga återköp gjordes under kvartal II. Vid periodens slut ägde Drott 450 000 Drottaktier, motsvarande 0,5 procent av antalet registrerade aktier.

ANTAL AKTIER	Utestående I	Eget innehav II	Registrerade I+II
2002-12-31	89 781 385	2 633 900	92 415 285
Förvärv av egna aktier	-1 404 500	+1 404 500	-
2003-03-31	88 376 885	4 038 400	92 415 285
Indragning	-	-3 588 400	-3 588 400
Konvertering	+7 023	-	+7 023
2003-06-30	88 383 908	450 000	88 833 908

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för uppskjuten skatt uppgick till 2 356 Mkr varav 2 154 Mkr avsåg avsättning för uppskjuten skatt för skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde på fastigheter.

Koncernens totala avsättningar uppgick till 2 425 Mkr (2 519).

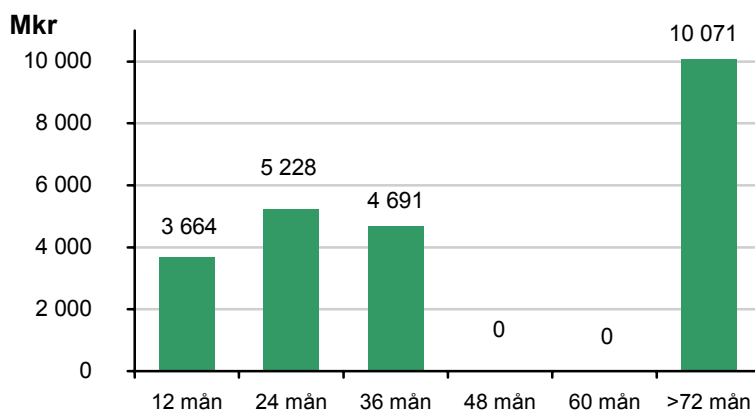
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Drotts räntebärande skulder uppgick till 23 654 Mkr (22 987) med en genomsnittlig ränta om 4,5 procent (4,9). *Per 2003-08-20 är den genomsnittliga räntan 4,4 procent.*

Lånestruktur

Lånekapitalet är säkrat under lång tid framöver. Finansieringen sker till största delen via långa bilaterala lånelöften, med svenska och utländska banker. Totalt har Drott lånelöften om 26,0 Mdr med en vägd återstående löptid om 4,9 år. Ställda säkerheter utgörs huvudsakligen av pantbrev (för utnyttjade lån per 2003-06-30 hade Drott lämnat pantbrev för 18,6 Mdr).

Därutöver har Drott ett certifikatsprogram på den svenska kapitalmarknaden. Utestående företagscertifikat per 2003-06-30 uppgick till nominellt 3,0 Mdr. *Per 2003-08-20 uppgick utestående certifikat till 3,1 Mdr.*



Ränteförfallostruktur

Drott utnyttjar derivatmarknaden för att uppnå önskad räntebindningstid, och har därmed möjlighet att ändra aktuell räntebindningstid med kort varsel. Per 2003-06-30 var den genomsnittliga räntebindningen⁵ 17 månader.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2003-06-30							
Ränteförfall inom	12 mån	24 mån	36 mån	48 mån	60 mån	72 mån-	Totalt
Mkr	11 814	8 248	1 010	100	1 350	1 132	23 654
medelränta	4,2%	4,5%	5,0%	3,9%	4,6%	6,2%	4,5%
Andel	49,9%	34,9%	4,3%	0,4%	5,7%	4,8%	100,0%

Per 2003-08-20 uppgick räntebindningstiden till 19 månader.

- Moderbolaget**

Moderbolaget redovisade för det första halvåret ett resultat före skatt om -195 Mkr (-185). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 42 Mkr (23). Investeringar om 2,0 Mkr (0,5) har gjorts under det första halvåret.

⁵Drott arbetar bl a med s k strukturerade swappar (4,9 Mdr, 1,5 år) som då räntan (Stibor 3 mån) överstiger 5,5-6,0% byter fast mot rörlig ränta. Med dagens ränteprognoser bedöms sannolikheten att 3-månadersräntan överstiger 5,5-6,0 procent inom 1,5 år som mycket låg. Swapparna finns med till deltavärdet dvs sannolikheten för att den fasta räntan övergår till rörlig.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har Drott sålt 34 fastigheter för 6,5 Mdr med en försäljningsvinst om cirka 147 Mkr.

BESTÅNDSFÖRÄNDRING	2003-06-30		Efter rapport-perioden		Proforma efter försäljningar	
Fastighetsbestånd	Antal fastig-heter	Uthyrbar yta kvm	Antal fastig-heter	Uthyrbar yta kvm	Antal fastig-heter	Uthyrbar yta kvm
Innerstaden	106	586 000	-11	-87 000	95	499 000
Globen, Marievik, Alvik	21	362 000	-5	-184 000	16	178 000
Kista	17	310 000	-1	-27 000	16	283 000
Övrigt Stockholmsregionen	163	914 000	-17	-95 000	146	819 000
Stockholmsregionen	307	2 172 000	-34	-393 000	273	1 779 000
Uppsala	19	120 000	-	-	19	120 000
Öresundsregionen	100	537 000	-	-	100	537 000
Göteborgsregionen	66	498 000	-	-	66	498 000
Övriga Sverige	5	7 000	-	-	5	7 000
Totalt	497	3 334 000	-34	-393 000	463	2 941 000
Ärshyra, Mkr						
Löpande ärshyra		3 671		-637		3 034
Vakant ärshyra		398		-50		348
Löpande ärshyra inkl vakant hyra		4 069		-687		3 382
<i>Uthyrningsgrad</i>		<i>90,2%</i>		<i>92,7%</i>		<i>89,7%</i>

Hittills under år 2003 (t o m 2003-08-20) har Drott totalt sålt 44 fastigheter för 6,7 Mdr. Av försäljningsvinsten om 193 Mkr löper 147 Mkr på kvartal III.

Stockholm den 21 augusti 2003

Drott AB (publ)

Anders Böös
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RÄKENSKAPER

Resultaträkning

KONCERNEN	3 mån		6 mån		12 mån	
	2003	2002	2003	2002	rulland e	2002
Mkr	apr-jun	apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jul-jun	jan-dec
Hysesintäkter	919	893	1 848	1 788	3 694	3 634
Övriga intäkter	11	9	21	17	45	41
Drifts-, underhålls- och hyresgästanpassningskostnader	-236	-217	-494	-466	-953	-925
Tomträttsavgäld	-16	-17	-33	-34	-67	-68
Fastighetsskatt	-53	-54	-108	-106	-217	-215
Uthyrning och fastighetsadministration	-67	-55	-137	-125	-282	-270
Driftsöverskott	558	559	1 097	1 074	2 220	2 197
Avskrivningar	-85	-85	-169	-167	-337	-335
Resultat fastighetsförvaltning	473	474	928	907	1 883	1 862
Vinster från fastighetsförsäljningar	33	55	46	175	128	257
Nedskrivningar	-702	-	-702	-	-1 040	-338
Centrala bolags- och koncernkostnader	-21	-24	-44	-49	-93	-98
Rörelseresultat	-217	505	228	1 033	878	1 683
Räntebidrag	1	1	2	2	5	5
Ränteintäkter	2	6	7	11	17	21
Räntekostnader	-273	-271	-548	-525	-1 115	-1 092
Periodens resultat före skatt	-487	241	-311	521	-215	617
Aktuell och uppskjuten skatt	98	-50	71	-89	87	-73
Periodens resultat	-389	191	-240	432	-128	544
Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner)	88,4	91,0	88,7	91,7	89,3	90,8
Resultat per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	-4,40	2,10	-2,70	4,71	-1,43	5,99

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET	3 mån		6 mån		12 mån	
	2003	2002	2003	2002	rulland e	2002
Mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat före skatt	182	186	345	346	697	698
Periodens resultat efter aktuell skatt	181	183	343	341	681	679
Periodens resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	152	157	289	292	581	584
Kassaflöde	266	268	512	508	1 018	1 014
Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	88,4	91,0	88,7	91,7	89,3	90,8
Vinst per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	1,72	1,73	3,26	3,19	6,51	6,43
Kassaflöde per aktie, kr	3,01	2,94	5,77	5,54	11,40	11,17

Resultat per fastighetskategori

April-juni 2003	FÖRVALTNING		PROJEKT	SERVICE	KONCERNEN
Mkr	Kommersiella fastigheter	Bostads-fastigheter	Projekt-fastigheter	Drott Service	
Hysesintäkter m m	655	245	19	11	930
Fastighetskostnader m m	-218	-122	-17	-15	-372
Driftsöverskott	437	123	2	-4	558

Balansräkning

KONCERNEN				
Mkr	2003-06-30	2003-03-31	2002-12-31	2002-06-30
Fastigheter	35 491	36 001	35 978	35 770
Uppskjuten skattefordran	202	222	237	269
Övriga anläggningstillgångar	151	169	141	140
Anläggningstillgångar	35 844	36 392	36 356	36 179
Kortfristiga fordringar	320	358	449	922
Likvida medel	237	391	73	59
Omsättningstillgångar	557	749	522	981
TILLGÅNGAR	36 401	37 141	36 878	37 160
Eget kapital	9 091	9 922	9 904	9 836
Avsättningar	2 425	2 540	2 519	2 568
Icke räntebärande skulder	1 231	1 186	1 468	1 241
Räntebärande skulder	23 654	23 493	22 987	23 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 401	37 141	36 878	37 160

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Apr-jun 3 månader		Jan-jun 6 månader		Jan-dec 12 mån
Mkr	2003	2002	2003	2002	2002
Vid periodens ingång	9 922	10 289	9 904	10 145	10 145
Utdelning	-442	-459	-442	-459	-459
Återköp egna aktier	-	-185	-131	-282	-325
Förändring av kursdifferens m m	-	-	-	-	-1
Periodens resultat	-389	191	-240	432	544
Vid periodens utgång	9 091	9 836	9 091	9 836	9 904

Redovisningsprinciper

Drotts redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisningen. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR:20, Delårsrapportering.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN		3 mån		6 mån		12 mån	
Mkr		2003 Apr-jun	2002 Apr-jun	2003 Jan-jun	2002 Jan-jun	rullande Jul-jun	2002 Jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET							
Driftsöverskott		558	559	1 097	1 074	2 220	2 197
Centrala bolags- och koncernkostnader		-21	-24	-44	-49	-93	-98
Räntebidrag		1	1	2	2	5	5
Ränteintäkter		2	6	7	11	17	21
Räntekostnader		-273	-271	-548	-525	-1 115	-1 092
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten		-1	-3	-2	-5	-16	-19
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten		266	268	512	508	1 018	1 014
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>							
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor		2	13	-133	-90	-121	-78
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		268	281	379	418	897	936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		81	-390	-137	-765	681	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten (A)		349	-109	242	-347	1 578	989
INVESTERINGSVERKSAMHET							
Investeringar, fastigheter		-377	-195	-548	-1 305	-1 738	-2 495
Investeringar, inventarier		-5	-3	-8	-6	-25	-23
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)		160	6	384	1 377	842	1 835
Betald skatt på försäljningsvinster		-	-3	-	-28	-2	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten (B)		-222	-195	-172	38	-923	-713
FINANSIERINGSVERKSAMHET							
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån		161	926	667	1 017	139	489
Återköp av egna aktier		-	-185	-131	-282	-174	-325
Utdelning		-442	-459	-442	-459	-442	-459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (C)		-281	282	94	276	-477	-295
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL (A+B+C)		-154	-22	164	-33	178	-19
Likvida medel vid periodens början		391	81	73	92	59	92
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		237	59	237	59	237	73

LÖPANDE FÖRVALTN.VERKS. Kvartal	1999			2000				2001				2002				2003	
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Kassaflöde, Mkr	216	263	165	206	279	297	263	286	297	296	255	240	268	279	227	246	266
Genomsn. ant. utest. aktier, milj	101,7	101,7	101,7	101,7	101,7	101,2	99,5	97,3	94,9	93,2	92,7	92,3	91,0	90,0	89,8	89,1	88,4
Kassaflöde, kr/aktie	2,12	2,59	1,62	2,03	2,74	2,94	2,64	2,94	3,13	3,18	2,75	2,60	2,94	3,10	2,53	2,76	3,01
Rullande årskassaflöde, Mkr	744	817	836	850	913	947	1 045	1 125	1 143	1 142	1 134	1 088	1 059	1 042	1 014	1 020	1 018
Genomsn. ant. utest. aktier, milj	107,8	104,7	101,7	101,7	101,7	101,6	101,0	99,9	98,2	96,2	94,5	93,3	92,3	91,5	90,8	90,0	89,3
Rullande årskassaflöde, kr/aktie	6,90	7,80	8,22	8,36	8,98	9,32	10,34	11,26	11,64	11,87	12,00	11,67	11,47	11,39	11,17	11,34	11,40

Nyckeltal

KONCERNEN	3 mån		6 mån		12 mån	
Mkr	2003 Apr-jun	2002 Apr-jun	2003 Jan-jun	2002 Jan-jun	rullande Jul-jun	2002 Jan-dec
FASTIGHETSRELATERAT						
Hysesintäkter	919	893	1 848	1 788	3 694	3 634
Driftsöverskott	558	559	1 097	1 074	2 220	2 197
Överskottsgrad, %	61	63	59	60	60	60
Vid periodens slut						
Uthyrbar yta, kvm	3 334 000	3 379 000	3 334 000	3 379 000	3 334 000	3 344 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	91,2	90,2	91,2	90,2	91,1
Fastigheternas bokförda värde	35 491	35 770	35 491	35 770	35 491	35 978
FINANSIELLT						
Löpande förvaltningsverksamhet						
Resultat före skatt	182	186	345	346	697	698
Resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	152	157	289	292	581	584
Kassaflöde	266	268	512	508	1 018	1 014
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9
Totalt						
Resultat före skatt	-487	241	-311	521	-215	617
Resultat efter skatt	-389	191	-240	432	-128	544
Avkastning på eget kapital, %	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	-1,4	5,4
Kassaflöde inkl försäljningsresultat	299	320	558	655	1 144	1 241
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,8	1,9	0,4	2,0	0,8	1,6
Vid periodens slut						
Räntebärande skulder	23 654	23 515	23 654	23 515	23 654	22 987
Eget kapital	9 091	9 836	9 091	9 836	9 091	9 904
Balansomslutning	36 401	37 160	36 401	37 160	36 401	36 878
Soliditet, %	25	26	25	26	25	27
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,3

PER AKTIE, kr^{6 7}

Genomsn antal utestående aktier under perioden	88 380 397	91 023 335	88 729 766	91 662 847	89 305 575	90 772 116
Resultat totalt	-4,40	2,10	-2,70	4,71	-1,43	5,99
Kassaflöde (löpande förvaltningsverksamhet)	3,01	2,94	5,77	5,54	11,40	11,17
Kassaflöde inkl försäljningsresultat	3,38	3,52	6,29	7,15	12,81	13,67
Antal utestående aktier vid periodens slut	88 383 908	90 181 385	88 383 908	90 181 385	88 383 908	89 781 385
Eget kapital vid periodens slut	102,86	109,07	102,86	109,07	102,86	110,31
Antal registrerade aktier vid periodens slut	88 833 908	92 415 285	88 833 908	92 415 285	88 833 908	92 415 285

⁶ Nyckeltalen per aktie beräknas på antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minus det antal aktier som Drott äger.

⁷ I juni 1999 emitterades ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företrädare för Drotts anställda i Sverige. De anställda har tecknat för 43,1 Mkr medan resterande konvertibler har tecknats av ett helägt dotterbolag till Drott AB. Konvertering kan ske senast 2004-04-30 till kursen 84 kr. Vid full konvertering ökar antalet B-aktier i Drott med 550 000.

I nyckeltalssammanställningen har utspädningsseffekt vid eventuell konvertering ej beaktats eftersom utspädningen endast har marginell inverkan på nyckeltalen.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERAT	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång, dividerad med löpande årshyra inkl vakant hyra
Identiskt bestånd - resultat	Förvaltningsfastigheter vilka ingått i Drottkoncernen fr o m en periods början t o m motsvarande period ett år senare.
Löpande årshyra	Löpande grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräknings, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg
Löpande årshyra inkl vakant hyra	Summan av löpande och vakant årshyra
Uthyrbar yta	Uthyrd yta som genererar hyresintäkter vid periodens utgång plus vakant yta. I den uthyrbara ytan ingår ytor för garage inom byggnaden
Vakant hyra	Bedömd årshyra för outhyrda bostäder plus marknadshyra på årsbasis för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter
FINANSIELLT	
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
Centrala bolags- och koncernkostnader	Kostnader som inte direkt kan hänföras till fastighetsförvaltningen såsom kostnader för bolagsledning, stabsfunktioner och marknadsnotering
Kassaflöde	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar och resultat från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär, samt med avdrag för aktuell skatt på den löpande förvaltningsverksamheten
Poster av engångskaraktär	Samtliga kostnader och intäkter vilka ej ingår i löpande förvaltningsverksamhet eller i resultat från fastighetsförsäljningar
Resultat - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader
Räntetäckningsgrad - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, resultat från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och poster av engångskaraktär, dividerat med räntekostnader
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier
Årskassaflöde	Summan av de fyra senaste kvartalens kassaflöde

Ytterligare information

Drott AB (publ)		556050-2113	
Nätplats	www.drott.se		
Telefon	08-769 30 00	Telefax	08-769 30 99
Postadress	Box 16 400, 103 27 Stockholm		
Besöksadress	Vattugatan 17, Stockholm		
Planerad information			
Delårsrapport III 2003	juli-september	2003-10-29	
Delårsrapport IV 2003	inkl helår 2003	2004-02-19	
Årsredovisning 2003		början av mars 2004	
Bolagsstämma		2004-03-30	
Delårsrapport I 2004	januari-mars	2004-05-04	
Delårsrapport II 2004	april-juni	2004-08-19	
Delårsrapport III 2004	juli-september	2004-10-26	
Kontakter		telefon	e-post
Anders Böös (VD)		08-769 30 10	anders.boos@drott.se
Claes Linné (vVD)		08-769 30 12	claes.linne@drott.se
Johan Nordenson (Investor Relations)		08-769 30 20	johan.nordenson@drott.se
Åsvor Brynnel (Information)		08-769 30 21	asvor.brynnel@drott.se

Anmälan om prenumeration på delårsrapporter och pressmeddelanden kan göras på Drotts nätplats www.drott.se.

DROTTAKTIEN



Drott B ingår i OMX-index sedan 2003-07-01. OMX är ett aktieindex bestående av de 30 mest omsatta aktierna på Stockholmsbörsen.

Största ägare 2003-07-31

AKTIEÄGARE	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Utestående aktier (%)		Registrerade aktier (%)	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Wihlborgs	-	9 434 500	9 434 500	10,7	10,1	10,6	10,1
Robur Fonder	-	5 668 698	5 668 698	6,4	6,1	6,4	6,1
AMF Pension	-	5 317 000	5 317 000	6,0	5,7	6,0	5,7
Öresund	14 700	5 131 800	5 146 500	5,8	5,7	5,8	5,6
HQ Fonder	-	3 672 400	3 672 400	4,2	3,9	4,1	3,9
Sten A Olsson	-	3 447 100	3 447 100	3,9	3,7	3,9	3,7
Latour	15 400	2 100 000	2 115 400	2,4	2,4	2,4	2,4
Skandia	-	2 129 398	2 129 398	2,4	2,3	2,4	2,3
Jonas Wahlström	-	1 059 000	1 059 000	1,2	1,1	1,2	1,1
Utländska ägare	19 680	13 502 909	13 522 589	15,3	14,7	15,2	14,7
Övriga	467 447	36 411 970	36 879 417	41,7	44,2	41,5	43,9
Utestående aktier	517 227	87 874 775	88 392 002	100,0	100,0	99,5	99,5
Drott	-	450 000	450 000			0,5	0,5
Registrerade aktier	517 227	88 324 775	88 842 002			100,0	100,0