

Delårsrapport januari-september 2003

Nio månader

- Hyresintäkter 2,7 Mdr (2,7)
- Försäljningsvinster 0,3 Mdr (0,2)
- Nedskrivningar mm -1,1 Mdr (-)
- Resultat efter skatt -0,2 Mdr (0,6)
- Resultat per aktie -1,75 kr (6,53)

Oförändrad helårsprognos (löpande förvaltningsverksamhet)

Strategiarbete enligt plan

- Fastighetsförsäljningar 8,5 Mdr (t o m 2003-10-29)
- Besparings- och effektivitetsprogram
- Ny organisation, Bostadsaktiebolaget Drott självständigt dotterbolag

Resultat, Mkr

	3 mån Juli-september			9 mån Januari-september		
KONCERNEN	2003	2002	△	2003	2002	△
Löpande förvaltningsverksamhet	199	201	-1,0%	544	547	-0,5%
Fastighetsförsäljning	245	-		291	175	
Poster av engångskaraktär	-355	-		-1 057	-	
Resultat före skatt	89	201		-222	722	
Aktuell skatt	-131	-5		-133	-38	
Uppskjuten skatt	127	-33		200	-89	
Resultat efter skatt	85	163		-155	595	
Resultat per aktie, kr	0,96	1,81		-1,75	6,53	

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET	2003	2002	△	2003	2002	△
Kassaflöde per aktie, kr	3,05	3,10	-1,6%	8,82	8,64	+2,1%

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

KOMMENTAR

Marknaden

Kontorsuthyrningsmarknaden i Stockholmsregionen är fortsatt svag. Dold vakans blir successivt synlig vid omförhandlingar. I innerstaden har efterfrågan och hyresnivåer stabiliserats medan marknaden utanför tullarna är svag. Utanför Stockholmsområdet är kontorsuthyrningsmarknaden stabil.

Nyproduktionen av kontor är begränsad. Någon ökning väntas inte under överskådlig framtid. Stockholm är den storstad i Europa med lägst volym färdigställda nya projekt under 2003 och 2004 (Jones Lang LaSalle).

Investeringsmarknaden är stark. Ett flertal större affärer har nyligen genomförts. Det internationella intresset för kontor och andra kommersiella fastigheter i framförallt Stockholm är fortsatt betydande.

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

Ny inriktning och strategi för Drottkoncernen

I juni fastställde styrelsen en ny inriktning och strategi för Drottkoncernen, som bl a innebär en uppdelning i två bolag:

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

Avsikten är att föreslå ordinarie bolagsstämma 2004 att dela ut samtliga aktier i Bostadsaktiebolaget Drott till aktieägarna. I samband därmed föreslås nuvarande Drott AB byta namn till Fabege AB.

Den nya strategin innebär även försäljning av vissa kontors- och bostadsfastigheter i Stockholm samt kommersiella fastigheter utanför Stockholm. Medel som frigörs avses överföras till aktieägarna genom engångsutdelning, inlösen och/eller återköp.

Fastighetsförsäljningar

Under det tredje kvartalet har följande större fastighetsförsäljningar genomförts:

- 31 kommersiella fastigheter – varav 10 tomträtter – i Stockholmsområdet för motsvarande 5,0 Mdr. Uthyrbar yta 280 000 kvm (varav 112 000 kvm i Globenområdet, 56 000 kvm i Stockholms innerstad samt 112 000 kvm i övriga Stockholmsregionen). Köpare: Whitehall (en fastighetsfond som förvaltas av Goldman Sachs), med ekonomiskt tillträde 2003-07-01 och legalt tillträde under hösten.
- 2 kommersiella fastigheter för 1,5 Mdr - Hammaren 15 (tomträtt) i Stockholms innerstad och Marievik 28 i Marievik söder om city. Uthyrbar yta 46 000 kvm. Köpare: Grundbesitz Global (tysk fastighetsfond som förvaltas av Deutsche Bank), med tillträde 2003-10-01.
- 5 bostadsfastigheter för 200 Mkr. Köpare: bostadsrättsföreningar.

Efter det tredje kvartalets utgång (t o m 2003-10-29):

- 27 kommersiella Göteborgsfastigheter för 1,4 Mdr. Uthyrbar yta 118 000 kvm. Köpare: Lennart Wallenstam Byggnads AB (publ), med tillträde 2003-12-30. Efter försäljningen äger Drott enbart bostadsfastigheter i Göteborg.
- 2 bostadsfastigheter för 55 Mkr. Köpare: bostadsrättsföreningar.

Hittills under år 2003 (t o m 2003-10-29) har Drott därmed sålt totalt 82 fastigheter för 8,5 Mdr. Försäljningspriserna var i genomsnitt 4 procent lägre än marknadsvärdet enligt den externa fastighetsvärderingen per 2002-12-31. Av försäljningsvinsten om 476 Mkr löper 185 Mkr på kvartal IV.

Ny organisation och kostnadsöversyn

Under sommaren gjordes en översyn av organisation, effektivitet och kostnadsstruktur.

Koncernens nya organisation som offentliggjordes i separat pressmeddelande 2003-09-01 innebär framförallt två stora förändringar:

- Bostadsaktiebolaget Drott bedrivs från och med 1 september 2003 som ett självständigt dotterbolag inom koncernen;
 - till VD i Bostadsaktiebolaget Drott har utsetts Daniel Skoghäll, tidigare VD i Drott Bostad,
 - till finans- och ekonomichef fr o m 2003-11-10 har utsetts Bengt Evaldsson, som tidigare haft motsvarande befattning i Mandamus, Prifast och Stancia,
 - förberedelserna inför utdelning och marknadsnotering av Bostadsaktiebolaget Drott fortgår planenligt.
- Koncernens övriga verksamheter (blivande Fabege) samlas i två affärsområden;
 - **Fastigheter**, som svarar för förvaltning och uthyrning av kommersiella fastigheter, och
 - **FM** (Facility Management), som svarar för inköp, extern och intern uppdragsbaserad teknisk drift och service, samt andra FM-tjänster.

Parallellt med organisationsarbetet genomfördes en kostnadsöversyn. Besparingspotentialen uppgår till cirka 85 Mkr på årsbasis med full effekt inom ett år. Huvuddelen av besparingarna utgörs av minskad personal och förändrad inköps hantering. Utfall för planerat underhåll, hyresgäst anpassningar, taxebaserade avgifter och fastighetsskatt berörs ej utöver vad som följer av ökad effektivitet.

Kostnaderna för besparingsprogrammet och uppdelningen (inkl marknadsnotering av Bostadsaktiebolaget Drott) uppgår till cirka 75 Mkr, vilket reserveras i resultatet för det tredje kvartalet 2003. Härtill kommer andra poster hänförliga till uppdelningen som avses aktiveras, framförallt stämpelskatt, om cirka 65 Mkr. Dessa uppstår löpande till och med första halvåret 2004.

Finansiering

Koncernens finansiering utgörs idag huvudsakligen av långfristiga lån från banker. Önskad räntebindningstid erhålls via derivatinstrument. Genomförda samt planerade försäljningar reducerar koncernens lån väsentligt, vilket föranlett en översyn av derivatportföljen. Stängning respektive marknadsanpassning av derivat har genomförts, med konsekvensen att en ränteskillnadsersättning om 280 Mkr belastar resultatet för det tredje kvartalet 2003. Den genomsnittliga räntekostnaden för koncernens räntebärande skulder per 2003-09-30 minskade därmed från 4,4 procent till 3,9 procent (räntebindning 1,3 år).

Inför Drott ABs ordinarie bolagsstämma 2004

Ett noteringsprospekt avseende Bostadsaktiebolaget Drott kommer att distribueras till aktieägarna inför bolagsstämman.

I enlighet med beslut vid Drotts bolagsstämma den 8 april 2003 har Drotts sex största ägare utsett en nomineringskommitté med följande medlemmar: Mats Qviberg (Wihlborgs), Jan-Erik Erenius (AMF Pension), John Helgesson (Stena Fastigheter), Stefan Dahlbo (Öresund), Marianne Nilsson (Robur) och Hans Hedström (HQ Fonder). Därutöver ingår Urban Jansson (ordförande i Drott).

Helårsprognos

I halvårsrapporten 2003-08-21 upprepades prognosen från bokslutskommunikén att det löpande förvaltningsresultatet för helåret 2003 bedöms bli cirka tio procent lägre än i fjol, d v s cirka tio procent lägre än 698 Mkr.

I pressmeddelande 12 (2003-09-01) meddelades förändringar i derivatportföljen vilka, efter en engångskostnad om 280 Mkr (allt annat lika), förväntas förbättra resultatet från löpande förvaltningsverksamhet september-december 2003 med totalt cirka 30 Mkr.

Den löpande förvaltningsverksamheten utvecklas i enlighet med tidigare lämnad prognosinformation och helårsresultatet för 2003 bedöms således överstiga 650 Mkr.

RESULTAT NIO MÅNADER

Januari-september 2003

Siffror inom parentes avser januari-september 2002

Koncernens niomånadersresultat uppgick till -222 Mkr (722) före skatt.

Förändringen från 2002 [-944 Mkr] förklaras av

- resultat från löpande förvaltningsverksamhet [-3 Mkr]
- resultat från fastighetsförsäljningar [+116 Mkr]
- poster av engångskaraktär [-1 057 Mkr]

Efter skatt redovisas ett resultat om -155 Mkr (595).

● LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET 9 MÅNADER

Resultat 9 mån, Mkr	2003	2002
Hysesintäkter m m	2 675	2 726
Fastighetskostnader m m	-1 082	-1 069
Driftsöverskott	1 593	1 657
Avskrivningar	-243	-250
Centrala kostnader	-64	-68
Rörelseresultat	1 286	1 339
Finansnetto	-742	-792
Resultat före skatt	544	547
Aktuell skatt (= betald skatt)	-5	-10
Uppskjuten skatt	-79	-81
Resultat efter skatt	460	456
(Aktuell+uppskjuten skatt)/resultat före skatt	15%	17%
Aktuell skatt/resultat före skatt	1%	2%

Kassaflöde 9 mån, Mkr	2003	2002
Resultat före skatt	544	547
Aktuell skatt	-5	-10
Resultat efter aktuell skatt	539	537
Återlagd avskrivning	243	250
Kassaflöde	782	787
Kassaflöde per aktie, kr	8,82	8,64

● FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 9 MÅNADER

Under perioden såldes 52 fastigheter för 7 066 Mkr med ett försäljningsresultat om 291 Mkr före skatt. Skattekostnad 7 Mkr. Försäljningspriserna var i genomsnitt 4 procent lägre än den externa fastighetsvärderingen per 2002-12-31.

● POSTER AV ENGÅNGSKARAKTÄR 9 MÅNADER

Nedskrivning av bokfört värde fastigheter per 2003-06-30 om 702 Mkr, kostnader för besparingsprogram och uppdelning (inkl marknadsnotering av Bostadsaktiebolaget Drott) om 75 Mkr samt stängning respektive marknadsanpassning av derivatportfölj om 280 Mkr belastar niomånadersresultatet. Totalt -1 057 Mkr före skatt och -899 Mkr efter skatt.

RESULTAT TRE MÅNADER

Juli-september 2003

Siffror inom parentes avser juli-september 2002

Koncernens kvartalsresultat uppgick till 89 Mkr (201) före skatt.

Förändringen från 2002 [-112 Mkr] förklaras av

- resultat från löpande förvaltningsverksamhet [-2 Mkr]
- resultat från fastighetsförsäljningar [+245 Mkr]
- poster av engångskaraktär [-355 Mkr]

Efter skatt redovisas ett resultat om 85 Mkr (163).

● LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET 3 MÅNADER

Resultat 3 mån (juli-september) Mkr	2003	2002
Hysesintäkter m m	806	921
Fastighetskostnader m m	-310	-338
Driftsöverskott	496	583
Avskrivningar	-74	-83
Centrala kostnader	-20	-19
Rörelseresultat	402	481
Finansnetto	-203	-280
Resultat före skatt	199	201
Aktuell skatt (= betald skatt)	-3	-5
Uppskjuten skatt	-25	-32
Resultat efter skatt	171	164
<i>(Aktuell+uppskjuten skatt)/resultat före skatt</i>	<i>14%</i>	<i>18%</i>
<i>Aktuell skatt/resultat före skatt</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>

Kassaflöde 9 mån	2003	2002
Resultat före skatt	199	201
Aktuell skatt	-3	-5
Resultat efter aktuell skatt	196	196
Återlagd avskrivning	74	83
Kassaflöde	270	279
Kassaflöde per aktie, kr	3,05	3,10

Kvartalets hyresintäkter uppgick till 793 Mkr (913), varav hyror från bostadsfastigheter 240 Mkr (222). De lägre hyresintäkterna beror i sin helhet på försäljningar av fastigheter (främst försäljningen till Whitehall om 5 Mdr med ekonomiskt frånträde per 2003-07-01). Exkluderat påverkan av försäljningar har hyresintäkterna påverkats negativt av en lägre uthyrningsgrad i lokalbeståndet, och positivt av färdigställda om- och nybyggnadsprojekt, omförhandlingar samt av indexuppräknings av löpande kontrakt.

Koncernens uthyrningsgrad sjönk juli-september med 0,2 procentenheter till 90,0 procent. Per 2003-09-30 var uthyrningsgraden 99,7 procent i bostadslägenheterna och 86,6 procent i lokalerna (varav 85,2 procent i kontorslokalerna och 90,8 procent i övriga lokaler).

I identiskt bestånd steg driftskostnaderna, främst till följd av ökade el- och andra taxebaserade kostnader, medan kostnaderna för hyresgäst Anpassningar var lägre än under motsvarande period i fjol. Kostnaderna för planerat underhåll och hyresgäst Anpassning kommer enligt plan att stiga under kvartal IV. Stora ansträngningar görs på uthyrningssidan, och vid ökad uthyrning kommer Anpassningskostnaderna att öka direkt (medan intäkterna kommer med fördröjning).

Driftsöverskottet uppgick till 496 Mkr (583) och överskottsgraden till 63 procent (64).



I identiskt bestånd – dvs i det bestånd som Drott ägde såväl under kvartal III 2002 som kvartal III 2003 – var hyresintäkterna 0,5 procent högre än under motsvarande kvartal föregående år.

Driftsöverskottet i identiskt bestånd sjönk med 7 Mkr, eller med -1,7 procent.

Ränteintäkterna under kvartalet uppgick till 55 Mkr (4). De höga ränteintäkterna under kvartalet är hänförliga till tidsförskjutning i betalning vid försäljningen till Whitehall¹.

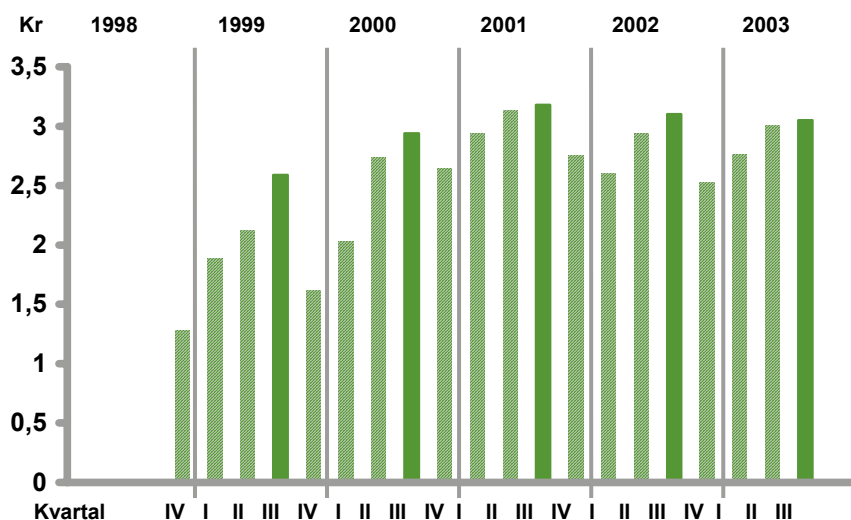
Kvartalets räntekostnader uppgick till 259 Mkr (286). Räntekostnaderna har påverkats positivt av en lägre genomsnittlig räntenivå än under motsvarande period i fjol. Vid periodens utgång var den genomsnittliga räntan på Drotts räntebärande skulder 3,9 procent (5,0).

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet uppgick till 199 Mkr (201).

Förvaltningsresultatet belastades med en skattekostnad om 28 Mkr, varav aktuell skatt 3 Mkr och uppskjuten skatt 25 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 171 Mkr (164).

Kassaflödet uppgick till 270 Mkr (279). Räknat per aktie minskade kassaflödet med 1,6 procent till 3,05 kr (3,10).

Kassaflöde per aktie (löpande förvaltningsverksamhet)



● FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 3 MÅNADER

Totalt 42 fastigheter såldes² för 6 846 Mkr med ett försäljningsresultat om 245 Mkr före skatt. Skattekostnad 1 Mkr. De största försäljningarna avsåg 31 Stockholmsfastigheter för 5,0 Mdr till fastighetsfonden Whitehall och två Stockholmsfastigheter för 1,5 Mdr till fastighetsfonden Grundbesitz Global.

● POSTER AV ENGÅNGSKARAKTÄR 3 MÅNADER

Engångskostnader för besparingsprogram och uppdelning (inkl marknadsnotering av Bostadsaktiebolaget Drott) om 75 Mkr samt stängning respektive marknadsanpassning av derivatportfölj om 280 Mkr belastar tremånadersresultatet. Totalt -355 Mkr före skatt och -330 Mkr efter skatt.

¹ Nominellt underliggande transaktionspris i affären var 5,2 Mdr. Tidpunkt för ekonomiskt frånträde (d v s när resultatet från fastigheterna övergår till köparen) var 2003-07-01. Likvid erhålls däremot under kvartal IV 2003 förutom en reversfordran om 400 Mkr som med början 2004-01-01 löper med 6 procent ränta (5 år). Efter justering för dels villkoren på reversfordran och dels tidsförskjutningen i betalningen motsvarar försäljningspriset 5,0 Mdr. Reversfordran har härvid diskonterats till 10% årlig ränta. I enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR:11 har försäljningspriset således justerats ned till verkligt värde. Enligt samma rekommendation redovisas därefter löpande skillnaden mellan betalningarnas verkliga värde och nominella värde som ränteintäkt under tid till dess att full betalning erhållits.

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

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING PER 2003-09-30

Siffror inom parentes avser 2002-12-31

● FASTIGHETER

Bokfört värde

FÖRÄNDRING 2003	Jul-sep	Jan-sep
Mkr	3 mån	9 mån
Bokfört värde fastigheter vid periodens ingång	35 491	35 978
Försäljningar	-6 433	-6 605
Förvärv	10	64
Investeringar i ny- och ombyggnad	228	722
Avskrivningar	-68	-229
Nedskrivningar	-	-702
Bokfört värde fastigheter vid periodens utgång	29 228	29 228

Ytkategori

2003-09-30	KONTOR	ÖVRIGA LOKALER ³	BOSTÄDER	TOTALT	
UTHYRBAR YTA, kvm					
Innerstaden	214 000	135 000	137 000	486 000	17%
Globen, Marievik, Alvik	109 000	69 000	-	178 000	6%
Kista	240 000	44 000	-	284 000	10%
Övrigt Stockholmsregionen	338 000	275 000	205 000	818 000	28%
Stockholmsregionen	901 000	523 000	342 000	1 766 000	61%
Uppsala	33 000	20 000	67 000	120 000	4%
Öresundsregionen	165 000	124 000	242 000	531 000	18%
Göteborgsregionen	74 000	98 000	326 000	498 000	17%
Övriga Sverige	-	7 000	-	7 000	0%
Uthyrbar yta	1 173 000	772 000	977 000	2 922 000	100%
ÅRSHYRA, Mkr					
Innerstaden	492	144	140	776	22%
Globen, Marievik, Alvik	222	82	-	304	11%
Kista	348	42	-	390	12%
Övrigt Stockholmsregionen	473	172	185	830	24%
Stockholmsregionen	1 535	440	325	2 300	69%
Uppsala	38	17	56	111	3%
Öresundsregionen	181	89	213	483	15%
Göteborgsregionen	95	69	264	428	13%
Övriga Sverige	-	6	-	6	0%
Löpande årshyra inkl vakant hyra	1 849	621	858	3 328	100%
Uthyrningsgrad	85,2%	90,8%	99,7%	90,0%	
Löpande årshyra	1 575	563	856	2 994	
Vakant årshyra	274	58	2	334	
Löpande årshyra inkl vakant hyra	1 849	621	858	3 328	

³ Butiker, industri, lager, garage m m.

Fastighetskategori

2003-09-30		FÖRVALTNING ⁴		PROJEKT		SAMTLIGA
		Kommer- siella fastig- heter	Bostads- fastig- heter	Fastigheter under ny- eller ombyggnad	Övriga projekt- fastig- heter	FASTIG- HETER
Registerfastigheter	antal	193	215	5	42	455
Bokfört värde	Mdr	18,9	8,1	1,6	0,6	29,2
Lokaler	kvm	1 624 000	244 000	50 000	27 000	1 945 000
Bostadslägenheter	kvm	27 000	947 000	0	3 000	977 000
Uthyrbar yta	kvm	1 651 000	1 191 000	50 000	30 000	2 922 000
Lokalkontrakt	antal	2 783	901	27	28	3 739
Bostadslägenheter	antal	361	13 780	16	12	14 169
Uthyrningsgrad		87,8%	98,7%			90,0%
Löpande årshyra	Mkr	1 963	958	61	12	2 994
Vakant årshyra	Mkr	272	13	32	17	334
Löpande årshyra inkl vakant hyra	Mkr	2 235	971	93	29	3 328
- varav lokalkhyra	Mkr	2 208	142	93	26	2 469
- varav bostadshyra	Mkr	27	829	0	3	859

Kontraktstruktur (löpande kontrakt)

Per 2003-09-30 hade Drott löpande kontrakt med en total årshyra om 3,0 Mdr, varav 2,1 Mdr löpande lokalkontrakt med en återstående vägd löptid om 2,8 år. De fem största hyresgästerna svarade för 0,4 Mdr med en återstående vägd löptid om 3,8 år.

Fastigheter under ny- eller ombyggnad

Vid periodens utgång pågick fyra större ombyggnader. Återstående investeringar: 0,4 Mdr. Vid färdigställandet kan årshyran för dessa fastigheter öka från nuvarande 61 Mkr till 176 Mkr (fullt uthyrt), varav 122 Mkr (69 procent) var kontrakterat per 2003-09-30.

2003-09-30	Region	Tillskott yta, kvm	Yta färdig- ställt, kvm	Färdig- ställt
Mimer 5, Vasastan	Stockholm	-	12 100	dec-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	69 600	

- ÖVRIGA TILLGÅNGAR**

Kortfristiga fordringar uppgick per 2003-09-30 till 6 672 Mkr och avsåg i allt väsentligt sålda men ej frånträdde fastigheter.

Drott hade per 2003-09-30 underskottsavdrag, som bedöms kunna utnyttjas mot framtida överskott, om totalt 1,3 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 95 Mkr (237).

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

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

● EGET KAPITAL

Per 2003-09-30 uppgick eget kapital till 9 188 Mkr (9 904), fördelat på 88 527 821 utestående aktier (89 781 385). Förändring av eget kapital framgår av tabell på sid 12.

Inga återköp gjordes under kvartal III. 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
Konvertering	+143 913	-	+143 913
2003-09-30	88 527 821	450 000	88 977 821
Konvertering	+90 227	-	+90 227
2003-10-29	88 618 048	450 000	89 068 048

● AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för uppskjuten skatt uppgick till 2 109 Mkr varav 1 880 Mkr avsåg avsättning för uppskjuten skatt för skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde på fastigheter.

Koncernens totala avsättningar uppgick till 2 256 Mkr (2 519).

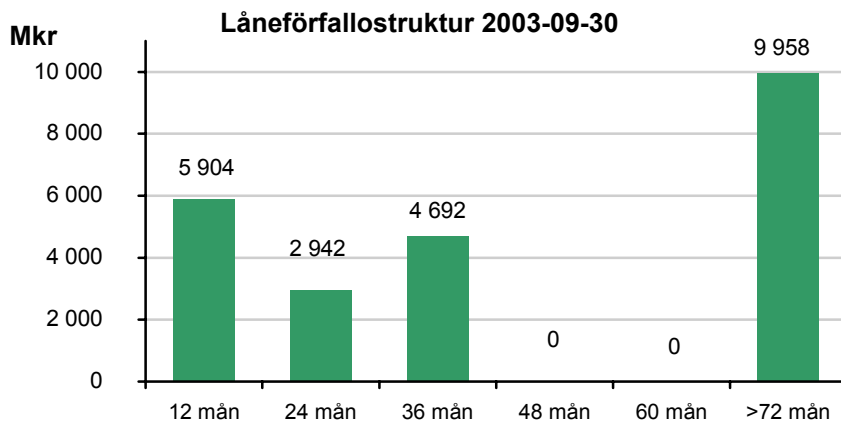
● RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Drotts räntebärande skulder uppgick till 23 496 Mkr (22 987) med en genomsnittlig ränta om 3,9 procent (4,9). Per 2003-10-29 är den genomsnittliga räntan 3,9 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 25,0 Mdr med en vägd återstående löptid om 4,8 år. Ställda säkerheter utgörs huvudsakligen av pantbrev (för utnyttjade lån per 2003-09-30 hade Drott lämnat pantbrev för 18,3 Mdr).

Därutöver har Drott ett certifikatsprogram på den svenska kapitalmarknaden. Utestående företagscertifikat per 2003-09-30 uppgick till nominellt 3,0 Mdr. Per 2003-10-29 uppgick utestående certifikat till 3,5 Mdr.



Ränteförfallostruktur

Drott utnyttjar derivatmarknaden för att uppnå önskad räntebindningstid, och har därmed möjlighet att ändra aktuell räntebindningstid med kort varsel. Per 2003-09-30 var den genomsnittliga räntebindningen⁵ 16 månader.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2003-09-30							
Ränteförfall inom	12 mån	24 mån	36 mån	48 mån	60 mån	72 mån-	Totalt
Mkr	14 925	3 439	400	2 950	650	1 132	23 496
Medelränta	3,8 %	3,5 %	3,8 %	4,2 %	4,5 %	5,2 %	3,9 %
Andel	63%	15%	2%	12%	3%	5%	100%

Per 2003-10-29 uppgick räntebindningstiden till 16 månader

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för årets nio första månader ett resultat om -606 Mkr (-243) före skatt. Resultatet belastas med en engångskostnad för marknadsanpassning av derivatportfölj om 280 Mkr (-). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 58 Mkr (41). Investeringar om 2 Mkr (1) har gjorts under niomånadersperioden.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter rapportperiodens utgång har Drott sålt totalt 30 fastigheter för 1,5 Mdr med ett försäljningsresultat om cirka 185 Mkr.

Största försäljningen avser Drotts kommersiella Göteborgsbestånd (se pressmeddelande 15/2003).

Därutöver har Drott sålt bostadsfastigheterna Propellern 10 och Folkungaträdet 4 i Stockholm för totalt 55 Mkr med en försäljningsvinst om 19 Mkr. Priset är 28 procent högre än externvärderingen per 2002-12-31. Fastigheterna har en uthyrbar yta om 2 300 kvm. Köpare är bostadsrättsföreningar med tillträde 2003-10-01 resp 2003-10-15. Dessutom har Drott sålt Frillesås-Rya 2:128 utanför Kungsbacka för 3 Mkr.

Stockholm den 29 oktober 2003

Drott AB (publ)

Anders Böös
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

⁵Drott arbetar bl a med strukturerade derivat (4,9 Mdr, 1,25 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 1,25 år som mycket låg. Swapparna finns med till deltavärdet d v s sannolikheten för att den fasta räntan övergår till rörlig.

Resultaträkning

KONCERNEN	3 mån		9 mån		12 mån	
	2003	2002	2003	2002	rulland e	2002
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter	793	913	2 641	2 701	3 574	3 634
Övriga intäkter	13	8	34	25	50	41
Drifts-, underhålls- och hyresgästanpassningskostnader	-195	-198	-689	-664	-950	-925
Tomträttsavgäld	-14	-17	-47	-51	-64	-68
Fastighetsskatt	-44	-59	-152	-165	-202	-215
Uthyrning och fastighetsadministration	-57	-64	-194	-189	-275	-270
Driftsöverskott	496	583	1 593	1 657	2 133	2 197
Avskrivningar	-74	-83	-243	-250	-328	-335
Resultat fastighetsförvaltning	422	500	1 350	1 407	1 805	1 862
Vinster från fastighetsförsäljningar	245	-	291	175	373	257
Nedskrivningar	-	-	-702	-	-1 040	-338
Andra jämförelsestörande poster	-75	-	-75	-	-75	-
Centrala bolags- och koncernkostnader	-20	-19	-64	-68	-94	-98
Rörelseresultat	572	481	800	1 514	969	1 683
Räntebidrag	1	2	3	4	4	5
Ränteintäkter	55	4	62	15	68	21
Räntekostnader	-259	-286	-807	-811	-1 088	-1 092
Ränteskillnadsersättning (jämförelsestörande post)	-280	-	-280	-	-280	-
Periodens resultat före skatt	89	201	-222	722	-327	617
Aktuell och uppskjuten skatt	-4	-38	67	-127	121	-73
Periodens resultat	85	163	-155	595	-206	544
Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner)	88,5	90,0	88,6	91,1	88,9	90,8
Resultat per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	0,96	1,81	-1,75	6,53	-2,32	5,99

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET	3 mån		9 mån		12 mån	
	2003	2002	2003	2002	rulland e	2002
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Periodens resultat före skatt	199	201	544	547	695	698
Periodens resultat efter aktuell skatt	196	196	539	537	681	679
Periodens resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	171	164	460	456	588	584
Kassaflöde	270	279	782	787	1 009	1 014
Genomsnittligt antal utestående aktier (milj)	88,5	90,0	88,6	91,1	88,9	90,8
Resultat per aktie efter aktuell och uppskjuten skatt, kr	1,93	1,82	5,19	5,01	6,61	6,43
Kassaflöde per aktie, kr	3,05	3,10	8,82	8,64	11,35	11,17

Resultat per fastighetskategori

Juli-september 2003	FÖRVALTNING		PROJEKT	SERVICE	KONCERNEN
Mkr	Kommersiella fastigheter	Bostadsfastigheter	Projektfastigheter	Drott Service	
Hysesintäkter m m	527	240	27	12	806
Fastighetskostnader m m	-169	-113	-14	-14	-310
Driftsöverskott	358	127	13	-2	496

Balansräkning

KONCERNEN				
Mkr	2003-09-30	2003-06-30	2002-12-31	2002-09-30
Fastigheter	29 228	35 491	35 978	36 274
Uppskjuten skattefordran	95	202	237	253
Övriga anläggningstillgångar	131	151	141	139
Anläggningstillgångar	29 454	35 844	36 356	36 666
Kortfristiga fordringar	6 672	320	449	573
Likvida medel	167	237	73	305
Omsättningstillgångar	6 839	557	522	878
TILLGÅNGAR	36 293	36 401	36 878	37 544
Eget kapital	9 188	9 091	9 904	9 956
Avsättningar	2 256	2 425	2 519	2 587
Icke räntebärande skulder	1 353	1 231	1 468	1 294
Räntebärande skulder	23 496	23 654	22 987	23 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 293	36 401	36 878	37 544

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	jul-sep 3 månader		jan-sep 9 månader		jan-dec 12 mån
Mkr	2003	2002	2003	2002	2002
Vid periodens ingång	9 091	9 836	9 904	10 145	10 145
Utdelning	-	-	-442	-459	-459
Återköp egna aktier	-	-43	-131	-325	-325
Inlösen konvertibler	12	-	12	-	-
Förändring av kursdifferens m m	-	-	-	-	-1
Periodens resultat	85	163	-155	595	544
Vid periodens utgång	9 188	9 956	9 188	9 956	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		9 mån		12 mån	
Mkr		2003 jul-sep	2002 jul-sep	2003 jan-sep	2002 jan-sep	rullande okt-sep	2002 jan-dec
LÖPANDE VERKSAMHET							
Driftsöverskott		496	583	1 593	1 657	2 133	2 197
Centrala bolags- och koncernkostnader		-20	-19	-64	-68	-94	-98
Räntebidrag		1	2	3	4	4	5
Ränteintäkter		55	4	62	15	68	21
Räntekostnader		-259	-286	-807	-811	-1088	-1 092
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten		-3	-5	-5	-10	-14	-19
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten		270	279	782	787	1 009	1 014
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</i>							
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor		-238	35	-371	-55	-394	-78
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		32	314	411	732	615	936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		65	330	-72	-435	416	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten (A)		97	644	339	297	1 031	989
INVESTERINGSVERKSAMHET							
Investeringar, fastigheter		-235	-807	-783	-2 112	-1 166	-2 495
Investeringar, inventarier		-	-3	-8	-9	-22	-23
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)		214	263	598	1 640	793	1 835
Betald skatt på försäljningsvinster		-	-	-	-28	-2	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten (B)		-21	-547	-193	-509	-397	-713
FINANSIERINGSVERKSAMHET							
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån		-146	192	521	1 209	-199	489
Återköp av egna aktier		-	-43	-131	-325	-131	-325
Utdelning		-	-	-442	-459	-442	-459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (C)		-146	149	-52	425	-772	-295
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL (A+B+C)		-70	246	94	213	-138	-19
Likvida medel vid periodens början		237	59	73	92	305	92
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		167	305	167	305	167	73

LÖPANDE FÖRVALTN.VERKS. Kvartal	1999		2000				2001				2002				2003		
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Kassaflöde, Mkr	263	165	206	279	297	263	286	297	296	255	240	268	279	227	246	266	270
Genomsn. ant. utest. aktier, milj	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	88,5
Kassaflöde, kr/aktie	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	3,05
Rullande årskassaflöde, Mkr	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	1 009
Genomsn. ant. utest. aktier, milj	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	88,9
Rullande årskassaflöde, kr/aktie	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	11,35

Nyckeltal

KONCERNEN	3 mån		9 mån		12 mån	
Mkr	2003 jul-sep	2002 jul-sep	2003 jan-sep	2002 jan-sep	rullande okt-sep	2002 jan-dec
FASTIGHETSRELATERAT						
Hysesintäkter	793	913	2 641	2 701	3 574	3 634
Driftsöverskott	496	583	1 593	1 657	2 133	2 197
Överskottsgrad, %	63	64	60	61	60	60
Vid periodens slut						
Uthyrbar yta, kvm	2 922 000	3 378 000	2 922 000	3 378 000	2 922 000	3 344 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,0	90,0	91,0	90,0	91,1
Fastigheternas bokförda värde	29 228	36 274	29 228	36 274	29 228	35 978
FINANSIELLT						
Löpande förvaltningsverksamhet						
Resultat före skatt	199	201	544	547	695	698
Resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	171	164	460	456	588	584
Kassaflöde	270	279	782	787	1 009	1 014
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
Totalt						
Resultat före skatt	89	201	-222	722	-327	617
Resultat efter skatt	85	163	-155	595	-206	544
Avkastning på eget kapital, %	i.u	i.u	i.u	i.u	-2,2	5,4
Kassaflöde inkl försäljningsresultat	387	279	945	934	1 252	1 241
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,7	0,7	1,9	0,7	1,6
Vid periodens slut						
Räntebärande skulder	23 496	23 707	23 496	23 707	23 496	22 987
Eget kapital	9 188	9 956	9 188	9 956	9 188	9 904
Balansomslutning	36 293	37 544	36 293	37 544	36 293	36 878
Soliditet, %	25	27	25	27	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	88 455 865	89 981 385	88 638 465	91 102 360	88 924 195	90 772 116
Resultat	0,96	1,81	-1,75	6,53	-2,32	5,99
Kassaflöde (löpande förvaltningsverksamhet)	3,05	3,10	8,82	8,64	11,35	11,17
Kassaflöde inkl försäljningsresultat	4,38	3,10	10,66	10,25	14,08	13,67
Antal utestående aktier vid periodens slut	88 527 821	89 781 385	88 527 821	89 781 385	88 527 821	89 781 385
Eget kapital vid periodens slut	103,79	110,89	103,79	110,89	103,79	110,31
Antal registrerade aktier vid periodens slut	88 977 821	92 415 285	88 977 821	92 415 285	88 977 821	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. Av dessa hade per 2003-09-30 150 936 aktier tillkommit till följd av konvertering.

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 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

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

DROTTAKTIEN

Kursutveckling och aktieomsättning 24 september 1998–23 oktober 2003



Största ägare 2003-09-30 - justerat för kända förändringar därefter

AKTIEÄGARE	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Utestående aktier (%)		Registrerade aktier (%)	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
Wihlborgs	28 000	9 436 500	9 464 500	10,7	10,4	10,6	10,4
AMF Pension	-	5 317 000	5 317 000	6,0	5,7	6,0	5,7
Sten A Olsson	28 000	5 237 000	5 265 000	5,9	5,9	5,9	5,9
Öresund	15 700	5 131 800	5 147 500	5,8	5,7	5,8	5,6
Robur Fonder	-	4 022 977	4 022 977	4,5	4,3	4,5	4,3
HQ Fonder	-	3 121 253	3 121 253	3,5	3,3	3,5	3,3
Skandia	-	2 029 398	2 029 398	2,3	2,2	2,3	2,2
Latour	15 400	1 500 000	1 515 400	1,7	1,8	1,7	1,8
Jonas Wahlström	-	1 073 000	1 073 000	1,2	1,2	1,2	1,1
Utländska ägare	20 580	12 839 075	12 859 655	14,5	14,0	14,4	13,9
Övriga	409 547	38 392 818	38 802 365	43,8	45,6	43,6	45,3
Utestående aktier	517 227	88 100 821	88 618 048	100,0	100,0	99,5	99,5
Drott	-	450 000	450 000			0,5	0,5
Registrerade aktier	517 227	88 550 821	89 068 048			100,0	100,0