



2000-05-05

TREMÅNADERS- RAPPORT 2000

OBS - Balder konsolideras ej i denna rapport

LÖPANDE FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

- **Fortsatt tillväxt i kassaflödet**

Kassaflöde per aktie	2000 3 mån	1999 3 mån	1998 3 mån
Utfall, kr	2,03	1,89	1,21

- **Positiv utveckling i identiskt bestånd**

- 6% högre hyresintäkter och 10% högre driftsöverskott än under det första kvartalet 1999

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

- **Fastighetsförvärv för 12 Mdr**

- Drott äger f n 96% i Fastighets AB Balder
- erbjudandet till Balders aktieägare har förlängts t o m den 10 maj

- **Försäljningar för 1,3 Mdr**

- bl a tomträtten World Fashion Centre i Amsterdam för 825 Mkr

RESULTAT

- **Periodens resultat före skatt 223 Mkr (247)**

- ökat förvaltningsresultat: 174 Mkr (160)
- lägre vinster från fastighetsförsäljningar: 48 Mkr (87 Mkr)

- **För helåret 2000 förutspås stigande förvaltningsresultat och därmed ett markant förbättrat kassaflöde**

- härtill kommer vinster från fastighetsförsäljningar, vilka t o m 5 maj uppgår till 110 Mkr

<u>INNEHÅLL</u>	<u>SID</u>
<i>Kommentarer (I-VI)</i>	<i>2</i>
<i>Räkenskaper</i>	<i>7</i>
<i>Nyckeltal</i>	<i>9</i>
<i>Drottaktien</i>	<i>11</i>
<i>Översiktligt om Drott + Balder</i>	<i>12</i>
<i>BILAGA: Balder januari-mars 2000</i>	<i>13</i>

- Kommentarer -

I. Förvärv av Balder

I februari lade Drott ett bud på samtliga aktier i Fastighets AB Balder, och per den sista mars hade aktier motsvarande 63,6 procent av kapital och röster förvärvats för totalt 2,1 Mdr. Per den 5 maj äger Drott 96 procent av kapital och röster. Erbjudandet till Balderägarna har förlängts t o m den 10 maj. Balderaktien avnoterades den 26 april. Drott har påkallat tvångsinlösen av utestående Balderaktier och beslutat att begära förhandstillträde.

Genom förvärvet ökar Drotts exponering mot den starkt växande Stockholmsmarknaden. Totalt ökar fastighetsbeståndet med drygt 50 procent och två tredjedelar av hela Drottbeståndets marknadsvärde finns nu i Stockholmsregionen. Substans per aktie och kassaflöde per aktie förbättras momentant, och med en effektivare kapitalstruktur förbättras möjligheterna för Drott att generera en högre avkastning på eget kapital.

Arbetet med den formella förvärvskalkylen pågår, varför Drott och Balder redovisar separata tremånadersrapporter. Drott konsoliderar ej Balder i tremånadersrapporten utan redovisar innehavet som en aktiepost (Balder konsolideras i kommande sexmånadersrapport). För att komplettera informationen bifogas Balders tremånadersrapport som bilaga till denna rapport. Dessutom redovisas i ett särskilt avsnitt (se sid 12) en översiktlig beskrivning av den nya Drottkoncernen.

II. Resultaträkning januari-mars 2000

Siffror inom parentes avser motsvarande period ifjol

- **Hysesintäkter och driftsöverskott**

Hysesintäkterna uppgick till 626 Mkr (607). Förändringen är påverkad av förvärv, försäljningar och förändringar i identiskt bestånd (omförhandlade kontrakt och nyuthyrningar). I identiskt bestånd var hysesintäkterna 32 Mkr eller 6 procent högre än föregående år. Uthyrningsgraden uppgick per 2000-03-31 till 95 procent (93).

Driftsöverskottet ökade till 368 Mkr (352). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med 30 Mkr motsvarande 10 procent.

Periodens hysesintäkter och driftsöverskott har påverkats negativt av att förvärv har skett av fastigheter med en initialt lägre direktavkastning än i de sålda fastigheterna. I de förvärvade fastigheterna förväntas dock driftsöverskottet utvecklas bättre än i de sålda.

- **Rörelseresultat**

Trots stigande driftsöverskott minskade rörelseresultatet, på grund av lägre vinster från fastighetsförsäljningar. Rörelseresultatet uppgick till 347 Mkr (382), varav vinster från fastighetsförsäljningar 48 Mkr (87).

- **Finansnetto**

Räntekostnaderna uppgick till 147 Mkr (149), varav 10 Mkr avser ränta på lån som upptogs för att finansiera förvärv av aktier i Balder. Den genomsnittliga lånevolymen var högre under första kvartalet 2000 än under motsvarande period 1999 medan den genomsnittliga upplåningskostnaden var lägre.

Vid periodens slut var Drotts genomsnittliga ränta 5,0 procent med en genomsnittlig räntebindning om 2,7 år.

Finansnettot har påverkats positivt av en vinst om 11 Mkr från en aktieförsäljning¹.

Räntebidragen minskade till 8 Mkr (11) till följd av planenlig avtrappning.

- **Periodens resultat före skatt**

Resultatet före skatt minskade med 24 Mkr till 223 Mkr (247). Förändringen är i huvudsak hänförlig till lägre vinster från fastighetsförsäljningar (-39 Mkr) och till förbättrat resultat i den löpande förvaltningsverksamheten² (+14 Mkr). Därutöver har poster av engångskaraktär förbättrat resultatet med 1 Mkr³.

Resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten blev 174 Mkr (160). Resultatet har påverkats **positivt** av ett högre driftsöverskott i identiskt bestånd och en lägre genomsnittlig räntenivå.

Resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten har påverkats **negativt** dels av den fastighetsuppskrivning om 3,6 Mdr som gjordes vid årsskiftet (medförde ökade avskrivningar om 7 Mkr), dels av att förvärv skett till genomsnittligt lägre direktavkastning än försäljningar.

- **Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick till 189 Mkr (214) efter en skattekostnad om 34 Mkr (33).

Resultatförsämringen beror i huvudsak på lägre vinster från fastighetsförsäljningar men även på ökade avskrivningar till följd av ovannämnda fastighetsuppskrivning. Exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär ökade resultatet till 149 Mkr (138).

III. Balansräkning per 2000-03-31

Siffror inom parentes avser 1999-12-31

- **Fastigheter**

Under perioden har 19 fastigheter förvärvats om totalt 20 246 kvm för sammanlagt 205 Mkr. Utöver en kontorsfastighet i Stadshagen i Stockholm (Lustgården 11) och en bostadsfastighet i Göteborg (Olivedal 7:17) har Drott för 39 Mkr kompletterat markinnehavet längs E4:an i Sollentuna norr om Stockholm med 17 mindre fastigheter.

Förvärvade fastigheter 3 mån 2000	Sverige	Utland	Totalt
Antal	19	-	19
Uthyrbar yta, kvm	20 246	-	20 246
- varav bostadsyta	7 256	-	7 256
Bokfört värde förvärv, Mkr	205	-	205

16 fastigheter har sålts för 1 280 Mkr (efter avdrag för försäljningskostnader). Vinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 48 Mkr. Bl a såldes Drotts enskilt största fastighet - tomträtten World Fashion Centre i Holland - för 825 Mkr med en försäljningsvinst om 40 Mkr.

¹ Avser aktier i OM-Gruppen AB vilka erhöles via förvärvet av Närkebro.

² Se definitioner sid 10.

³ Vinst aktieförsäljning (+11 Mkr), ränta förvärvskredit aktier i Balder (-10 Mkr).

Sålda fastigheter 3 mån 2000	Sverige	Utland	Totalt
Antal	15	1	16
Uthyrbar yta, kvm	67 200	85 232	152 432
- varav bostadsyta	34 559	-	34 559
Försäljningspris, Mkr	455	825	1 280
Vinster från fastighetsförsäljningar, Mkr	8	40	48

Utöver ovanstående köp och försäljningar har Drott tillsammans med AP-Fastigheter samlat sina tillgångar i Värtahamnen (3 km från Stockholms city) i ett hälftenägt fastighets- och projektbolag som inledningsvis äger fastigheter för närmare 1 Mdr. Det nya bolaget Position Stockholm äger initialt tomträtterna Neapel 3 och Rotterdam 1 med totalt ca 60 000 kvm uthyrbar yta.

Vid periodens slut ägde Drott 542 fastigheter (538) med en uthyrbar yta om 2 816 000 kvm (2 932 000), bokförda till 22 335 Mkr (23 321).

DROTT TOTALT⁴	2000-03-31	1999-12-31
Antal fastigheter	542	538
Bokfört värde, Mkr	22 335	23 321
Uthyrbar yta, kvm	2 815 993	2 932 365
Antal bostadslägenheter	17 725	18 094
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	2 666

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER, Mkr	Sverige	Utland	Totalt
1999-12-31	22 093	1 228	23 321
Förvärv	205	-	205
Investeringar (huvudsakligen projekt)	217	1	218
Bildande Position Stockholm	-106	-	-106
Försäljningar	-447	-785	-1 232
Avskrivningar	-51	-1	-52
Valutaeffekt	-	-19	-19
2000-03-31	21 911	424	22 335

YTSLAG	2000-03-31	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	2 666
Kontor	46%	47%
Butiker	8%	7%
Industri/lager	6%	6%
Övrigt	4%	4%
Bostäder	36%	36%
Totalt	100%	100%

REGION	2000-03-31	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	2 666
Stockholm	54%	51%
Göteborg	13%	14%
Öresund	16%	15%
Övriga Sverige	15%	15%
Utland	2%	5%
Totalt	100%	100%

Efter rapportperiodens utgång har ytterligare fastighetsaffärer genomförts - se sid 6⁵.

• Aktier i Balder

⁴ Inklusive 50% av fastigheter i hälftenägda bolag (10 fastigheter).

⁵ Specifikation av de fastigheter som Drott sålt/förvärvat under år 2000 finns på www.drott.se (kan även rekvireras från Drott - ring Ingemo Österberg på telefon 08-545 83 011).

Vid periodens slut ägde Drott 15 150 684 aktier i Balder motsvarande 63,6 % av röster och kapital. Aktierna var bokförda till 2 117 Mkr.

- **Omsättningstillgångar**

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick till 155 Mkr (248). Totalt hade Drottkoncernen omsättningstillgångar om 537 Mkr (719). Häri ingår kortfristiga fordringar avseende under perioden sålda men av köparen ännu inte tillträdde fastigheter.

- **Eget kapital**

Eget kapital i koncernen uppgick per den 31 mars år 2000 till 10 189 Mkr (9 995), fördelat på 101 688 759 aktier.

- **Avsättningar**

De totala avsättningarna uppgick till 222 Mkr (280), varav 193 Mkr (250) avsåg avsättning för latent skatt.

- **Räntebärande skulder**

Per den sista mars år 2000 hade Drottkoncernen räntebärande skulder om totalt 13 767 Mkr (12 510). Förändringen sedan årsskiftet förklaras dels av att Drott under perioden 23 februari - 31 mars förvärvade Balderaktier för totalt 2 117 Mkr genom upptagande av lån, dels av att Drott under perioden sålde sin största fastighet World Fashion Centre.

De totala räntebärande skulderna i Drott hade vid periodens utgång en genomsnittlig ränta om 5,0 (4,7) procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (1,8).

RÄNTEBINDNINGSTRUKTUR 2000-03-31								
Ränteförfall år	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006-	Totalt
Svenska kronor, Mkr	5 730	1 064	1 504	501	2004	200	2300	13 303
- medelränta, %	5,1	4,7	5,0	4,0	4,1	4,6	6,0	5,0
Utländsk valuta, Mkr	464	-	-	-	-	-	-	464
- medelränta, %	5,8	-	-	-	-	-	-	5,8
Räntebärande skulder, Mkr	6 194	1 064	1 504	501	2 004	200	2 300	13 767
Andel %	45	8	11	4	14	1	17	100
- medelränta, %	5,1%	4,7%	5,0%	4,0%	4,1%	4,6%	6,0%	5,0%

Drott har låneramar vilka per den sista mars översteg utnyttjad lånevolym (13 767 Mkr) med drygt 3,5 Mdr. Per 2000-03-31 var den vägda löptiden för utnyttjad volym 3,2 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN 2000-03-31								
Låneförfall inom	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006-	Totalt
Räntebärande skulder, Mkr	2 206	1 040	3 044	3 257	2 240	0	1 980	13 767
Andel,%	16%	8%	22%	24%	16%	0%	14%	100%

- **Icke räntebärande skulder**

Icke räntebärande skulder uppgick till 855 Mkr (1 302).

IV. Moderbolaget

Moderbolaget redovisade ett resultat om -27 Mkr (-23). Omsättningen, som utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick under perioden till 6 Mkr (0).

V. Händelser efter rapportperioden

Vid Drotts ordinarie bolagsstämma den 12 april beslutades om bl a

- utdelning av 3,50 kr per aktie
- mandat för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier
- omval av samtliga styrelseledamöter, revisorer och revisorssuppleanter.

Drott har efter rapportperiodens utgång sålt sex fastigheter för 182 Mkr. Försäljningsvinst 62 Mkr.

Ort	Antal sålda fastigheter	Uthyrbar yta kvm	-varav bostäder kvm	Frånträde
Karlskrona	5	14 842	6 745	00-05-02
Lidköping	1	33 593	30 118	00-05-02
Totalt	6	48 435	36 863	

Karlskrona: Dahlberg 37, Sheldon 42, Wrangel 9, Urmakaren 72 och Urmakaren 74
Lidköping: Vagnen 2

VI. Utsikter för år 2000

Marknaden för kontorshyror är fortfarande mycket stark framför allt i Stockholm, där nyuthyrningshyrorna i city har passerat 4 000 kr per kvm. Längs tullringen - t ex Danvikstull, Globen, Marievik, Norrtull och Värtan - har hyrorna passerat 2 000 kr per kvm. Genom förvärvet av Balder ökar Drotts exponering ytterligare mot den starkt växande Stockholmsmarknaden, vilket successivt slår igenom i resultat- och värdeutveckling. För helåret 2000 förutspås ett stigande förvaltningsresultat⁶ och därmed ett markant förbättrat kassaflöde⁷. Härtill kommer vinster från fastighetsförsäljningar, vilka t o m 5 maj uppgår till 110 Mkr.

Stockholm den 5 maj 2000

Drott AB (publ)

Mats Mared
Verkställande direktör

Tremånadersrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

⁶ Resultat från löpande förvaltningsverksamhet 1999: 736 Mkr före skatt, 635 Mkr efter skatt.

⁷ Kassaflöde 1999: 836 Mkr.

Drott AB (publ) är ett renodlat fastighetsbolag med fokus på Sverige.

Affärsidén är att i tillväxtområden förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder samt att - vid lämpliga tillfällen - realisera upparbetade värden i färdigutvecklade fastigheter.

Fastighetsbeståndet vid årsskiftet värderades till 37,5 miljarder kr (Drott 24,8 Mdr + Balder 12,7 Mdr), varav två tredjedelar i Stockholmsregionen.

Med nöjda hyresgäster, lönsamma fastigheter och en stark lokal ställning på tillväxtmarknader - främst inom kontor och bostäder - eftersträvar Drott en årlig resultattillväxt om 15 procent, exklusive försäljningsvinster.

Drott är det största fastighetsbolaget på OM Stockholmsbörsen. Antalet aktieägare är ca 50 000.

- Räkenskaper -

Koncernens resultaträkning

Mkr	2000 3 mån	1999 3 mån	1999 12 mån
Hysesintäkter	626	607	2 498
Övriga intäkter	2	5	17
Drifts-, underhålls- och hyresgästpassningskostnader	-175	-177	-652
Tomträttsavgäld	-11	-12	-50
Fastighetsskatt	-32	-32	-135
Fastighetsadministration	-42	-39	-159
Driftsöverskott	368	352	1 519
Avskrivningar	-54	-44	-185
Bruttoresultat	314	308	1 334
Vinster från fastighetsförsäljningar	48	87	511
Centrala bolags- och koncernkostnader	-15	-13	-62
Rörelseresultat	347	382	1 783
Räntebidrag	8	11	51
Ränteintäkter	15 ⁸	3	10
Räntekostnader	-147 ⁹	-149	-597
Periodens resultat före skatt	223	247	1 247
Skatt	-34	-33	-188
Periodens resultat	189	214	1 059

Koncernens balansräkning

Mkr	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
Fastigheter	22 335	19 730	23 321
Inventarier	26	19	21
Aktier i Balder (63,6 %)	2 117	-	-
Övriga anläggningstillgångar	18	33	26
Anläggningstillgångar	24 496	19 782	23 368
Kortfristiga fordringar	382	391	471
Likvida medel	155	159	248
Omsättningstillgångar	537	550	719
TILLGÅNGAR	25 033	20 332	24 087
Eget kapital	10 189	5 851	9 995
Avsättningar	222	240	280
Icke räntebärande skulder	855	2 481	1 302
Räntebärande skulder	13 767	11 760	12 510
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 033	20 332	24 087

⁸ Utöver ränteintäkter ingår en vinst om 11 Mkr från försäljning av börsnoterade aktier (OM-Gruppen AB).

⁹ Förvärvet av aktier i Balder har finansierats genom upptagande av lån vilket ökat periodens räntekostnader med 10 Mkr.

Kassaflödesanalys

Mkr	2000 3 mån	1999 ¹⁰ 3 mån	1999 12 mån
♦ LÖPANDE VERKSAMHET			
Driftsöverskott	368	352	1 519
Centrala bolags- och koncernkostnader	-15	-13	-62
Räntebidrag	8	11	51
Ränteintäkter	4	3	10
Räntekostnader	-137	-149	-597
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-22	-12	-85
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	206	192	836
<u>Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:</u>			
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	-45	-106	-98
Betald skatt på poster av engångskaraktär	2	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	163	86	738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-523	-369	301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-360	-283	1 039
♦ INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv aktier i Balder (63,6 %)	-2 117	-	-
Investeringar, fastigheter	-325	-64	-3 287
Investeringar, inventarier	-7	-1	-11
Försäljning börsaktier	11	-	-
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	1 433	328	1 919
Betald skatt på försäljningsvinster	-9	-9	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 014	254	-1 449
♦ FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	1 281	62	842
Utdelning	-	-	-305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 281	62	537
Förändring av likvida medel	-93	33	127
Likvida medel vid årets början	248	126	126
Kursdifferens i likvida medel	0	0	-5
Likvida medel vid periodens slut	155	159	248

¹⁰ Justering har skett jämfört med Drotts tremånadersrapport 1999 i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 7. Vidare har uppställningsformen har anpassats till Drotts nuvarande uppställningsform.

- Nyckeltal -

Mkr	2000 3 mån	1999 3 mån	1999 12 mån
FASTIGHETSRELATERAT			
Hysesintäkter	626	607	2 498
Driftsöverskott	368	352	1 519
Överskottsgrad, %	59	58	61
Uthyrbar yta, kvm	2 816 000	3 075 000	2 932 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	94
Fastigheternas bokförda värde	22 335	19 730	23 321
FINANSIELLT			
Resultat	189	214	1 059
Kassaflöde	206	192	836
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar	247	270	1 277
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	3,1
Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet, ggr	2,3	2,1	2,2
Räntebärande skulder	13 767	11 760	12 510
Eget kapital ¹¹	10 189	5 851	9 995
Balansomslutning	25 033	20 332	24 087
Soliditet, %	41	29	41
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	2,0	1,3
Avkastning på eget kapital, %	1,9	3,7	17,6
DATA PER AKTIE¹²			
Antal aktier	101 688 759	101 688 759	101 688 759
Vinst, kr	1,86	2,10	10,41
Kassaflöde, kr	2,03	1,89	8,22
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar, kr	2,43	2,66	12,56
Eget kapital, kr	100,20	57,54	98,29

¹¹ Om den uppskrivning av fastigheter 1998 och 1999 om 786 Mkr respektive 3 600 Mkr skulle belastats med full skatt reduceras eget kapital enligt följande: mars 1999: 220 Mkr, dec 1999: 1 228 Mkr, mars 2000: 1 203 Mkr.

¹² Drott emitterade i juni 1999 ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företräde för Drotts anställda i Sverige. De anställda har hittills tecknat för 26,9 Mkr 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 utspädningseffekt vid eventuell konvertering ej beaktats eftersom utspädningen har marginell inverkan på nyckeltalen.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERAT

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper per den sista december, dividerad med hyra inkl vakant hyra.
Kontrakterad hyra	Grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräkningsjusterat 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.

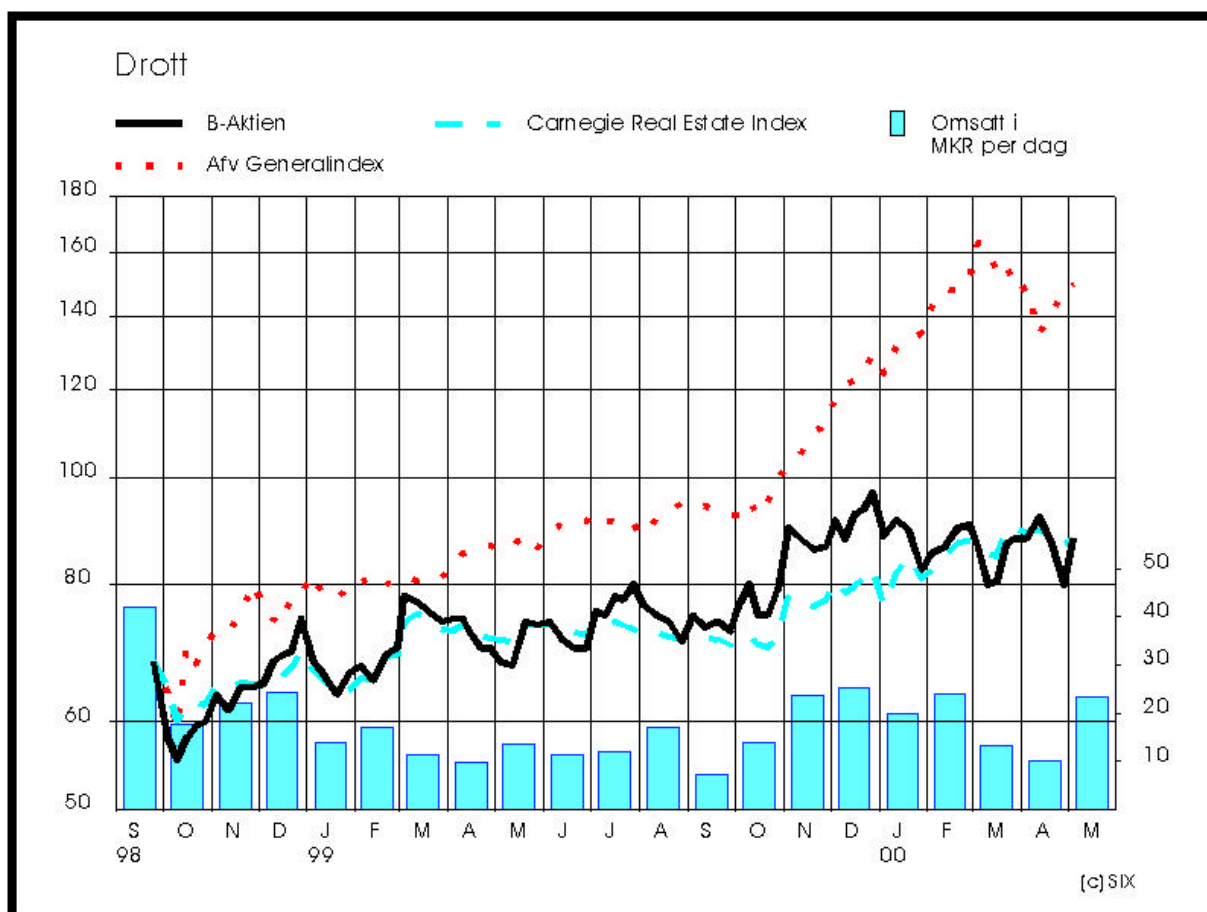
FINANSIELLT

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, vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter samt med avdrag för betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten.
Resultat - löpande förvaltningsverksamhet ("förvaltningsresultat")	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 antal aktier.

Information om Drott

Drott AB (publ)	55 60 50-2113
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	
Sextmånadersrapport	2000-08-21
Niomånadersrapport	2000-10-31
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 (Kommunikation/IR)	telefon 08-545 83 019 telefax 08-545 83 099 e-post johan.nordenson@drott.se

- Drottaktien -



Drotts största ägare per 1999-04-10

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Kapitalandel	Röstandel
Föreningssparbankens aktiefonder	-	13 588 647	13 588 647	13,4%	12,7%
Nordbankens aktiefonder	-	10 204 084	10 204 084	10,0%	9,5%
Fjärde AP-Fonden	112 988	6 707 456	6 820 444	6,7%	7,3%
Handelsbankens aktiefonder	-	4 263 400	4 263 400	4,2%	4,0%
Skandia	-	3 934 996	3 934 996	3,9%	3,7%
SEB aktiefonder	-	3 684 020	3 684 020	3,6%	3,4%
Handelsbanken Liv	-	2 514 600	2 514 600	2,5%	2,3%
SEB-Trygg Försäkring	-	1 566 599	1 566 599	1,5%	1,5%
AMF Försäkring	-	1 322 840	1 322 840	1,3%	1,2%
KP Pension & Försäkring	-	1 220 650	1 220 650	1,2%	1,1%
Utländska aktieägare	32 680	14 447 079	14 479 759	14,2%	13,8%
Övriga (50 600)	457 892	37 630 828	38 088 720	37,5%	39,5%
Totalt	603 560	101 085 199	101 688 759	100,0 %	100,0%

Översiktligt om Drott + Balder

Fastigheter

JANUARI-MARS 2000	Drott	Balder	Drott + Balder
Fastighetsintäkter	628	302	930
Fastighetskostnader	-260	-137 ¹³	-397
Driftsöverskott	368	165	533

2000-03-31	Drott	Balder	Drott + Balder
Antal fastigheter	542	205	747
Uthyrbar yta, kvm	2 815 993	1 192 013	4 008 006
Antal bostadslägenheter	17 725	3 284	21 009
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	1 227	3 822

YTSLAG 2000-03-31	Drott	Drott + Balder
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	3 822
Kontor	46%	47%
Butiker	8%	10%
Industri/lager	6%	8%
Övrigt	4%	6%
Bostäder	36%	29%
Totalt	100%	100%

REGION 2000-03-31	Drott	Drott + Balder
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	2 595	3 822
Stockholm	54%	58%
Öresund	16%	14%
Göteborg	13%	11%
Övriga Sverige	15%	15%
Utland	2%	2%
Totalt	100%	100%

Organisationsförändring

Per den 1 juli år 2000 delas de kommersiella Stockholmsfastigheterna inom Drott Kontor och Balder upp i två enheter: Till "Drott Kontor Norr" överförs samtliga fastigheter norr om Slussen och till "Drott Kontor Söder" samtliga fastigheter söder om Slussen.

Samtidigt överförs Balders samtliga bostadsfastigheter till Drott Bostad, och Balders kommersiella fastigheter utanför Stockholm till Drott Riks.

¹³ Efter avdrag för 15 Mkr i fastighetsadministration (se bif tremånadersrapport från Balder).

Bilaga

Balder januari-mars 2000

Rapport över det första kvartalet 2000

Värden inom parentes avser första kvartalet 1999 om inte annat anges. PriFast förvärvades först 1999-04-06 och ingår ej i jämförelsetalen.

För definitioner: se Balders årsredovisning.

Resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 139 Mkr (137), varav från hotelloperatörsverksamhet 0 Mkr (5) och fastighetsförsäljning 13 Mkr (21). Resultat före skatt uppgick till 48 Mkr (57) och efter skatt till 36 Mkr (53).

Hysesintäkterna för perioden var 288 Mkr (227), medan övriga intäkter var 14 Mkr (8).

Driftskostnader inklusive reparation och underhåll var 122 Mkr (91). Driftsnettot blev därmed 180 Mkr (144).

De administrativa kostnaderna uppgick till 30 Mkr (17). Av dessa var 15 Mkr (5) centrala administrationskostnader. Ökningen av de centrala administrationskostnaderna är hänförlig dels till de motåtgärder som Balder vidtog efter Drotts bud, dels till kostnader för sammanläggning med PriFast.

Periodens avskrivningar på fastigheter var 24 Mkr (16).

Periodens skattekostnad beräknas till 12 Mkr (4).

Fastighetsförsäljningar

Under kvartalet såldes 2 (16) fastigheter för sammanlagt 31 Mkr (303) med en vinst om 13 Mkr (21).

Fastighetsförvärv

Kontorsfastigheten Lilla Katrineberg 4, Liljeholmen i Stockholm förvärvades under kvartalet med tillträde den 2000-10-01. Fastigheten omfattar 2 600 kvm, i huvudsak kontor. Vidare tillträdades under perioden Kvarnkammaren 1, bestående av 13 000 kvm bostäder i Stockholm, samt Mercurius 3, omfattande 900 kvm kontor i Karlstad.

Investeringar

Utöver rena förvärv investerades 120 Mkr (13) i fastigheter. Uppförandet av kontorsfastigheter i Stockholm - Arenan 8 i Globen City omfattande 12 000 kvm och Milleniumhuset i Marievik omfattande 23 500 kvm - pågick planenligt under kvartalet. Inflyttning startar i bägge projekten i slutet av 2000.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består av 205 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta på 1 192 000 kvm.

Balder januari-mars 2000

Fastighetsförvaltningen

Den redovisade ökningen av hyresintäkterna förklaras dels av att PriFast ej ingick i Balder under det första kvartalet år 1999, dels av ny- och ersättningsuthyrning.

Genom uthyrning minskade den ekonomiska vakansgraden från 5,3 % vid 2000 års början till 4,8 % vid kvartalets slut. Motsvarande förändring av ytvakansen var från 7,6 till 6,8 %.

Driftskostnaderna exklusive tomträtsavgäld och fastighetsskatt uppgick till 77 Mkr (57).

Reparation och underhåll uppgick till 27 Mkr (19).

Finansiering

Räntebärande skuld var vid kvartalets slut 7 699 Mkr (5 426) och den vägda genomsnittsräntan var 5,3%, jämfört med 5,5 % vid utgången av första kvartalet 1999. Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid periodens slut 1,7 år (1,5 år).

Skatter

Vid beräkning av periodens skattekostnad, 12 Mkr (4), har hänsyn tagits till en proportionell del av koncernens totala underskottsavdrag på 164 Mkr (82) samt till skattemässiga avskrivningar.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen under perioden var 127 (450). I 1999 års tal ingår hotellverksamheten med 341 anställda.

Stockholm den 27 april 2000

Fastighets AB Balder

Styrelsen

Denna delårsrapport har ej varit föremål för revisorns granskning.

Balder januari-mars 2000

RESULTATRÄKNINGAR			
Koncernen, Mkr	Kv 1-00	Kv 1-99	1999
Hysesintäkter	288	227	1 123
Övriga intäkter	14	8	13
Driftkostnader	-77	-57	-245
Fastighetsskatt	-14	-12	-53
Tomträttsavgäld	-4	-3	-17
Reparation och underhåll	-27	-19	-121
Driftsnetto	180	144	700
Avskrivningar fastigheter	-24	-16	-84
Resultat fastighetsförvaltning	156	128	616
Fastighetsförsäljningar	13	21	265
RESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN	169	149	881
RESULTAT HOTELLRÖRELSEN	-	5	6
Administration	-30	-17	-72
Rörelseresultat	139	137	815
Räntebidrag	1	3	6
Räntor	-92	-83	-358
Resultat före skatt	48	57	463
Skatt	-12	-4	-89
Periodens resultat	36	53	374

BALANSRÄKNINGAR			
Koncernen, Mkr	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningsfastigheter	10 520	7 569	10 505
Pågående fastighetsarbeten	331	30	254
Inventarier	10	34	20
Materiella anläggningstillgångar	10 861	7 633	10 779
Finansiella anläggningstillgångar	108	253	120
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 969	7 886	10 899
Varulager	-	3	-
Övriga omsättningstillgångar	127	342	185
Kassa & bank	94	2	52
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	221	347	237
SUMMA TILLGÅNGAR	11 190	8 233	11 136

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1 069	1 053	1 069
Fritt eget kapital	1 491	1 220	1 465
EGET KAPITAL	2 560	2 273	2 534
AVSÄTTNINGAR	406	194	398
Konvertibellån	28	28	28
Långfristig skuld kreditinstitut	4 594	2 658	4 448
LÅNGFRISTIGA SKULDER	4 622	2 686	4 476
Kortfristig skuld kreditinstitut	3 077	2 740	3 242
Övriga kortfristiga skulder	525	340	486
KORTFRISTIGA SKULDER	3 602	3 080	3 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 190	8 233	11 136

Balder januari-mars 2000

KASSAFLÖDESANALYSER			
Koncernen, Mkr	Kv 1-00	Kv 1-99	1999
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster	140	137	815
Avskrivningar	25	16	93
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet	-24	-21	-274
Erhållen ränta	16	3	6
Erlagd ränta	-119	-103	-323
Betald inkomst skatt	-69	-9	-5
Förändring i rörelsekapital	78	-271	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47	-248	145
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader	-120	-17	-810
Sålda fastigheter	18	303	989
Investeringar i inventarier	-	-	-12
Sålda inventarier	4	-	-
Förvärv av verksamhet	-	-	-1 397
Försäljning av hotellverksamhet	1	-	23
Investering i finansiella anläggningstillgångar	12	-249	-109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85	37	-1 316
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupptagna lån	80	212	1 282
Utdelning	-	-	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80	212	1 222
Årets kassaflöde	42	1	51
Likvida medel periodens början	52	1	1
Likvida medel periodens slut	94	2	52

Nyckeltal			
	mar-00	mar-99	dec-99
Bokfört värde fastigheter, Mkr	10 520	7 568	10 505
Bokfört värde fastigheter, kr/kvm	8 825	7 776	8 889
Vakansgrad hyresvärde, %	4,8	5,3	5,3
Vägd ränta räntebärande skuld, %	5,3	5,5	5,1
Synlig soliditet, %	23	28	23
Justerad soliditet, %	34	34	34