

Niomånadersrapport – januari–september 2000

- Kassaflödet ökade med 17 procent, bland annat genom hyresökning i identiskt bestånd om 6 procent.
- Fortsatt koncentration till tillväxtmarknader genom förvärv för 14 miljarder kronor och försäljningar för 3 miljarder kronor.
- Periodens resultat före skatt: 1 043 miljoner kronor.
- Prognos 2000:
 - resultat från löpande förvaltningsverksamhet mer än 800 miljoner kronor före skatt,
 - härtill kommer försäljningsvinster med mera, vilka till och med oktober uppgår till 425 miljoner kronor före skatt.

Innehåll

3	Kommentarer
9	Drottaktien
11	Räkenskaper
13	Nyckeltal
15	Bilaga: Specifikation av fastighetsaffärer

Information om Drott

Drott AB (publ)	556050-2113
Telefon	08-545 83 000
Telefax	08-545 83 096
Nätplats	www.drott.se
Postadress	Box 5530, 114 85 Stockholm
Besöksadress	Nybrogatan 57A, Stockholm
Planerad information	
Bokslutskommuniké för år 2000	2001-02-20
Ordinarie bolagsstämma år 2001	2001-04-18
Tremånadersrapport år 2001	2001-05-04
Sexmånadersrapport år 2001	2001-08-20
Niomånadersrapport år 2001	2001-10-26
Ytterligare information	
Mats Mared (VD)	telefon 08-545 83 010 telefax 08-545 83 098 e-post mats.mared@drott.se
Claes Linné (vVD)	telefon 08-545 83 012 telefax 08-545 83 098 e-post claes.linne@drott.se
Johan Nordenson (Kommunikation/IR)	telefon 08-545 83 019 telefax 08-545 83 099 e-post johan.nordenson@drott.se

Drott AB (publ) är ett av de största noterade fastighetsbolagen i Europa. Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i svenska tillväxtområden. Årshyran är 3,9 miljarder kronor (inkl vakant hyra), varav 60 procent i Stockholmsregionen.

Kommentarer

Fortsatt stark hyresutveckling

För åttonde kvartalet i följd redovisar Drottkoncernen ett stigande årskassaflöde (fyra rullande kvartal). En stor del av förklaringen ligger i bolagets ökade exponering mot tillväxtmarknader. Sedan börsintroduktionen i september 1998 har Drott nettoinvesterat drygt 22 miljarder kronor i de tre storstadsregionerna, och dessa regioner svarar nu för 82 procent av koncernens årshyror. Under denna tvåårsperiod har marknadshyror för kommersiella lokaler stigit kraftigt – på ett fåtal delmarknader har kontorshyror t o m fördubblats. Successivt slår detta igenom i Drotts resultaträkning via om- och nyförhandling av hyreskontrakt.

I Stockholmsregionen är hyresnivåskillnaden stor mellan kontor i olika lägen, och denna skillnad har ökat ytterligare. De topphyror som noterats – över 6 000 kr per kvm för kontor – gäller endast ett begränsat bestånd inom den sk gyllene triangeln. Kontraktstiderna tenderar att bli kortare, och treårskontrakt är nu vanligare än femårskontrakt.

För närvarande har Drott kommersiella årshyror om cirka 2 miljarder kronor i Stockholmsregionen (inkl vakant hyra), och varje år omförhandlas omkring en fjärdedel av kontrakten. Löpande kontorskontrakt ligger i intervallet drygt 1 000–5 000 kr per kvm/år (kallhyra exkl. fastighetsskatt). Projektportföljen innehåller nästan uteslutande Stockholmsprojekt, och flera projekt färdigställs inom en snar framtid (fr o m i höst t o m utgången av nästa år tillkommer nya förvaltningsfastigheter med årshyror om cirka 150 miljoner kronor).

Drotts uppfattning är att den nyproduktion som nu är på väg till marknaden inte hotar dagens marknadshyror, eftersom även lokalefterfrågan förväntas öka. En omfattande, spekulationsdriven nyproduktion skulle kunna påverka hyresutvecklingen negativt, men risken för ett kraftigt ökat lokaltillskott utan kontrakterade hyresgäster bedöms vara låg.

Stockholmshyror har nu passerat toppnivån från 1990 (även realt) och kontorshyror inom den begränsade gyllene triangeln är bland de högsta i Europa. I huvudsak avgörs den framtida hyresutvecklingen av regionens ekonomiska utveckling. Konjunkturinstitutet prognosticerar en fortsatt god BNP-tillväxt i Sverige under kommande år, och den kraftigaste tillväxten sker i storstäderna. Under överskådlig framtid bedömer Drott att hyrestillväxten i Stockholmsregionen bli högre än i övriga delar av landet. Dessutom förväntas hyresnivåskillnaden fortsätta att öka mellan attraktiva och mindre attraktiva fastigheter och stadsdelar.

Resultatjämförelse med fjolåret

Nedan jämförs periodens resultat med motsvarande period i fjol. Observera att jämförelsen ej ger en rättvisande bild av resultatutvecklingen under år 2000, p g a den fastighetsuppskrivning som gjordes per 1999-12-31 (fastigheterna skrevs upp med 3 600 miljoner kronor, motsvarande 72 procent av fastigheternas övervärde enligt den externa fastighetsvärderingen per 1999-12-31).

Efter en fastighetsuppskrivning blir den redovisningsmässiga reavinsten vid fastighetsförsäljningar lägre än om uppskrivning ej hade skett (skillnad = uppskrivet belopp)¹⁾. Dessutom blir avskrivningarna högre p g a högre bokfört värde. Drott rapporterar ett niomånadersresultat år 2000 om 1 043 miljoner kronor före skatt. Om uppskrivning ej hade gjorts skulle Drott rapporterat 1 369 miljoner kronor (att jämföra med motsvarande fjolårsresultat om 1 056 miljoner kronor).

¹⁾ Fastigheternas skattemässiga anskaffningsvärden påverkas ej av uppskrivningen, varför den skattemässiga reavinsten vid fastighetsförsäljningar blir lika stor som om uppskrivning ej hade skett.

Resultaträkning januari–september 2000

Siffror inom parentes avser motsvarande period i fjol.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 2 447 miljoner kronor (1 865). Förändringen är påverkad av förvärv¹⁾, försäljningar och förändringar i identiskt bestånd (omförhandlade kontrakt och nyuthyrningar). I identiskt bestånd var hyresintäkterna 139 miljoner kronor eller 6 procent högre än föregående år.

Uthyrningsgraden uppgick per 2000-09-30 till 95 procent (94).

Driftöverskottet ökade till 1 535 miljoner kronor (1 179). I identiskt bestånd²⁾ ökade driftöverskottet med 114 miljoner kronor motsvarande 8 procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 664 miljoner kronor (1 464), varav vinster från fastighetsförsäljningar 360 miljoner kronor (466) och överskottsmedel från SPP 34 miljoner kronor (0)³⁾.

Finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till 663 miljoner kronor (455). Ökningen förklaras av större lånevolym till följd av nettoförvärv.

Vid periodens slut var Drotts genomsnittliga ränta 5,0 procent med en genomsnittlig räntebindningstid om 22 månader.

Finansnettot har påverkats positivt av en vinst om 11 miljoner kronor från en aktieförsäljning⁴⁾. Räntebidragen minskade till 20 miljoner kronor (40) till följd av planenlig avtrappning.

Periodens resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 1 043 miljoner kronor (1 056). Förändringen är hänförlig till lägre vinster från fastighetsförsäljningar (–106 miljoner kronor), förbättrat resultat från den löpande förvaltningsverksamheten (+48 miljoner kronor), en aktieförsäljning (+11 miljoner kronor) samt återbäring från SPP (+34).

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet⁵⁾ före skatt uppgick till 638 miljoner kronor (590). Resultatet har bl a påverkats av fastighetsaffärer och ett högre driftöverskott i identiskt bestånd.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 761 miljoner kronor (888) efter en skattekostnad om 282 miljoner kronor (168).

Resultatet från löpande förvaltningsverksamhet⁵⁾ efter skatt uppgick till 553 miljoner kronor (509).

¹⁾ Balders fastigheter ingår fr o m 2000-04-01, Ericssonfastigheterna ingår fr o m 2000-09-01.

²⁾ Inkl Balders fastigheter.

³⁾ Överskottsmedlen från SPP om 34 Mkr – vilka redovisas som intäkt under det tredje kvartalet 2000 – utgör summan av redan utbetalade medel och nuvärdet av framtida utbetalningar.

⁴⁾ Avser aktier i OM-Gruppen AB vilka erhöles via förvärvet av Näckebro.

⁵⁾ Se definitioner sidan 14.

Förvärvade fastigheter 9 mån 2000				
	Antal	Uthyrbar yta, kvm	varav bostadsyta, kvm	Bokfört värde förvärv, Mkr
Sverige	238	1 736 782	240 357	13 970
Utlandet	3	18 598	–	225
Totalt	241	1 755 380	240 357	14 195

Sålda fastigheter 9 mån 2000					
	Antal	Uthyrbar yta, kvm	varav bostadsyta, kvm	Försäljningspris, Mkr	Vinster från fastighetsförsäljningar, Mkr
Sverige	58	285 624	161 029	1 808	333
Utlandet	2	118 292	–	1 142	27
Totalt	60	403 916	161 029	2 950	360

Bokfört värde fastigheter, Mkr			
	Sverige	Utland	Totalt
1999-12-31	22 093	1 228	23 321
Förvärv	13 970	225	14 195
Investeringar	769	9	778
Bildande Position Stockholm	–106	–	–106
Försäljningar	–1 475	–1 115	–2 590
Avskrivningar	–199	–3	–202
Valutaeffekt	–	–13	–13
2000-09-30	35 052	331	35 383

Drott totalt ¹⁾		
	2000-09-30	1999-12-31
Antal fastigheter	720	538
Bokfört värde, Mkr	35 383	23 321
Uthyrbar yta, kvm	4 315 242	2 932 365
Antal bostadslägenheter	19 103	18 094
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 939	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94

¹⁾ Inklusive 50% av fastigheter i hälftenägda bolag (10 fastigheter 2000-09-30).

Hyresfördelning ytslag		
	2000-09-30	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 939	2 666
Kontor, %	49	47
Butiker, %	8	7
Industri/lager, %	12	6
Övrigt, %	5	4
Bostäder, %	26	36
Totalt, %	100	100

Hyresfördelning region		
	2000-09-30	1999-12-31
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr	3 939	2 666
Stockholm, %	60	51
Öresund, %	12	15
Göteborg, %	10	14
Övriga Sverige, %	17	15
Utland, %	1	5
Totalt, %	100	100

Hyresfördelning 2000-09-30			
	Kommersiellt inkl garage	Bostäder	Totalt
Årshyra inkl vakant hyra, Mkr			
Innerstaden	645	166	811
Globen, Marievik, Alvik	373	–	373
Kista	344	–	344
Övrigt Stockholmsregionen ¹⁾	621	207	828
Stockholmsregionen	1 983	373	2 356
Öresundsregionen	238	226	464
Göteborg	146	264	410
Övriga Sverige	514	156	670
Utlandet	39	–	39
Totalt	2 920	1 019	3 939

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

Ytfördelning 2000-09-30			
	Kommersiellt inkl garage	Bostäder	Totalt
Uthyrbar yta, kvm			
Innerstaden	433 000	180 000	613 000
Globen, Marievik, Alvik	281 000	–	281 000
Kista	239 000	–	239 000
Övrigt Stockholmsregionen ¹⁾	736 000	255 000	991 000
Stockholmsregionen	1 689 000	435 000	2 124 000
Öresundsregionen	291 000	290 000	581 000
Göteborg	183 000	376 000	559 000
Övriga Sverige	802 000	213 000	1 015 000
Utlandet	36 000	–	36 000
Totalt	3 001 000	1 314 000	4 315 000

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

Balansräkning per 2000-09-30

Siffror inom parentes avser 1999-12-31.

Fastigheter

Under perioden har 241 fastigheter om totalt 1 755 000 kvm förvärvats för 14,2 miljarder kronor, varav 11,9 miljarder kronor avser Balderfastigheter och 2,0 miljarder kronor Ericssonfastigheter.

60 fastigheter har sålts för 2,9 miljarder kronor²⁾. Försäljningspriserna för de svenska fastigheterna översteg de externa fastighetsvärderingarna per 1999-12-31 med i genomsnitt 11 procent. Vinsterna från fastighetsförsäljningarna uppgick till 360 miljoner kronor. Vid periodens slut ägde Drott 720 fastigheter (538) med en uthyrbar yta om 4 315 000 kvm (2 932 000), bokförda till 35 383 miljoner kronor (23 321). Se tabeller sidan 5.

Projekt

I koncernbalansräkningens "bokfört värde fastigheter" ingår mark, byggnader samt byggnadsinvesteringar i pågående projekt. 989 miljoner kronor avser hittills nedlagda byggnadsinvesteringar i större projekt. Se tabell sidan 7.

Utöver pågående projekt har Drott projektmöjligheter för över 300 000 kvm i Stockholmsregionen, innebärande möjliga byggnadsinvesteringar om totalt cirka 5 miljarder kronor. Drotts policy är att driva projekt med låg risk varför projektstart normalt förutsätter att större delen av byggnaden är uthyrd till betalningssäkra hyresgäster. Se tabell sidan 7 för de projektmöjligheter som ligger närmast i tiden.

Omsättningstillgångar

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick till 194 miljoner kronor (248). Totalt hade Drottkoncernen omsättningstillgångar om 812 miljoner kronor (719). Häri ingår kortfristiga fordringar avseende under perioden sålda men av köparen ännu inte tillträdde fastigheter.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 10 305 miljoner kronor (9 995), fördelat på 100 644 789 utestående aktier.

Eget innehav av Drottaktier

Drott förvärvade under det tredje kvartalet 1 043 600 Drottaktier av serie B för totalt 105 miljoner kronor – i genomsnitt 101 kr/aktie. Transaktionerna genomfördes inom prisintervallet 98–107 kr. Aktierna avses användas som betalningsvaluta vid bolagsförvärv. Styrelsen i Drott fick vid årets bolagsstämma mandat att – fram till nästa års bolagsstämma – förvärva Drottaktier motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet Drottaktier.

Utöver de förvärvade aktierna har Drott vederlagsfritt erhållit 370 Drottaktier från Skanska (överblivna aktier i samband med utdelningen). Det totala innehavet Drottaktier uppgår därefter till 1 043 970 aktier av serie B, motsvarande 1,03 procent av det totala antalet Drottaktier.

¹⁾ Specifikation av affärer under kvartal 3 (juli–september) – se bilaga sidan 15.

Pågående om- och nybyggnadsprojekt

> 50 Mkr, 2000-09-30	Region	Projektstart År	Planerad inflyttning mån	Ytillskott Kvm	Total byggnads- investering Mkr ¹⁾	varav hittills nedlagt Mkr	Tillskott årshyra Mkr ²⁾	– varav hittills kontrakterat Mkr
Arenan 8, Globen	Stockholm	1999	00-10	11 820	189	160	22	22
Helgafjäll 7, Kista (tomträtt)	Stockholm	1999	01-04	33 650	373	290	42	42
Idétävlingen 4	Linköping	2000	01-07	5 600	63	30	8	8
Marievik 26 (Millenniumhuset)	Stockholm	1999	01-03	23 000	387	281	54	43
Stockshem 11, Danderyd	Stockholm	2000	01-02	5 650	80	66	7	6
Verktyget 4, Vapensmeden 15	Eskilstuna	1998	00-12	7 700	103	101	8	8
Helgafjäll 2, Kista (tomträtt)	Stockholm	2000	02-06	900	60	6	6	6
Von Conow 54	Malmö	1999	01-12	0	100	55	12	7
Totalt				88 320	1 355	989	159	142

¹⁾ Exklusive investering i mark och byggrätt (byggrätt och friköpt mark ingår i bokfört värde fastigheter).

²⁾ Hyrestillskott från såväl nyproducerade som från ombyggda ytor.

Projektmöjligheter

2000-09-30	Region	Detaljplan finns	Byggnadsinvestering, ca Mkr	Ytillskott, Kvm
Elefanten 16, innerstaden	Stockholm	Nej	100	5 000
Geysir 1–2, Kista Port (tomträtt)	Stockholm	Ja	250	25 000
Isafjord 1–2, Kista	Stockholm	Ja	1 500	100 000
Järvakrogen 3, Solna	Stockholm	Ja	200	11 000
Lustgården 12, Stadshagen (tomträtt)	Stockholm	Nej	100	3 000
Marievik 28 (Storseglet)	Stockholm	Ja	400	23 000
Mimer 5, innerstaden	Stockholm	Ja	100	0
Mörbylund, Danderyd	Stockholm	Nej	150	10 000
Racketen 10, Alvik	Stockholm	Ja	50	4 000
Riga 2, Värtahamnen (50%)	Stockholm	Ja	200	15 000
Stuten 17, innerstaden (tomträtt)	Stockholm	Nej	100	3 000
Tallarna, Sollentuna	Stockholm	Nej	350	30 000
Tvålfvingan 5, Telefonplan	Stockholm	Nej	400	25 000
Ynglingen 10, innerstaden	Stockholm	Ja	50	0
Totalt			3 950	254 000

Förfallostruktur ränta 2000-09-30

Ränteförfall, år	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006–	Totalt
Svenska kronor, Mkr	9 102	3 028	4 206	1 283	2 550	412	2 303	22 884
– medelränta, %	4,96	4,32	5,30	4,74	4,36	5,45	6,03	4,97
Utländsk valuta, Mkr	500	–	–	–	–	–	–	500
– medelränta, %	5,63	–	–	–	–	–	–	5,63
Räntebärande skulder, Mkr	9 602	3 028	4 206	1 283	2 550	412	2 303	23 384
Andel, %	41	13	18	5	11	2	10	100
– medelränta, %	4,99	4,32	5,30	4,74	4,36	5,45	6,03	4,99

Avsättningar

De totala avsättningarna uppgick till 870 miljoner kronor (280), varav 820 miljoner kronor (250) avsåg avsättning för latent skatt.

Räntebärande skulder

Per 2000-09-30 hade Drottkoncernen räntebärande skulder om totalt 23 384 miljoner kronor (12 510), med en genomsnittlig ränta om 5,0 procent (4,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 22 månader (21).

A. Lånelöften

Drott har under året omförhandlat och nytecknat en kreditvolym om totalt cirka 18 miljarder kronor, och därmed säkerställt tillgången på lånekapital under lång tid framöver. Per 2000-09-30 hade Drott avtalade lånelöften om 24,9 miljarder kronor och övriga lånelöften om 2,5 miljarder kronor. För utnyttjad volym (23,4 miljarder kronor) var den vägda löptiden 5,5 år (3,8). De avtalade lånelöftena hade en duration om 6,1 år. Mer än 70 procent av låneportföljen skall omförhandlas år 2005 eller senare. Förfallostruktur lån – se diagram sidan 9.

B. Räntebindning

Drotts policy är en genomsnittlig räntebindning om 2 år +/-12 månader och för att uppnå önskad räntebindning utnyttjar Drott derivatmarknaden. Per 2000-09-30 uppgick derivatportföljen till nominellt 8,2 miljarder kronor med en snittränta som var lägre än marknadsräntan. Det diskonterade mervärdet av derivat- och låneportfölj var cirka 152 miljoner kronor.

Per den 31 oktober var den genomsnittliga räntan för Drottkoncernen 4,9 procent. Förfallostruktur ränta – se tabell sidan 7.

Icke räntebärande skulder

Icke räntebärande skulder uppgick till 1 732 miljoner kronor (1 302), varav största delen avser upplupna kostnader och förskottsbetalda hyror.

Moderbolaget

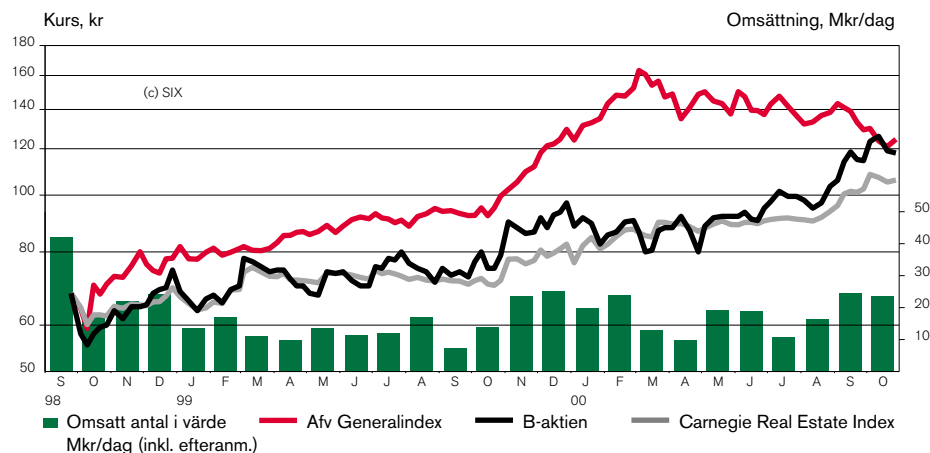
Moderbolaget redovisade ett resultat om -121 miljoner kronor (-169). Omsättningen, som utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick under perioden till 17 miljoner kronor (0).

Ägarstruktur per 2000-10-05

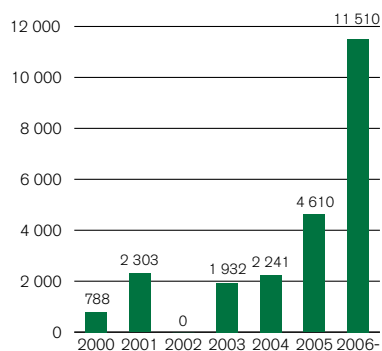
Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Föreningssparbankens aktiefonder	–	12 825 313	12 825 313	12,6	12,1
Nordbankens aktiefonder	–	10 415 064	10 415 064	10,2	9,8
Fjärde AP-Fonden	112 988	6 707 456	6 820 444	6,7	7,4
AMF Pension	–	4 500 000	4 500 000	4,4	4,2
Skandia	–	3 841 798	3 841 798	3,8	3,6
SEB aktiefonder	–	3 605 820	3 605 820	3,5	3,4
Handelsbanken Liv	–	2 315 110	2 315 110	2,3	2,2
SEB-Trygg Försäkring	–	1 641 750	1 641 750	1,6	1,5
KP Pension & Försäkring	–	1 220 650	1 220 650	1,2	1,1
Utländska aktieägare	35 774	18 474 002	18 509 776	18,2	17,7
Drott	–	1 043 970	1 043 970	1,0	1,0
Övriga (47 600)	377 175	34 571 889	34 949 064	34,5	36,0
Totalt	525 937	101 162 822	101 688 759	100,0	100,0

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

Aktiekursutveckling och omsättning



Förfallostruktur lån räntebärande skulder 2000-09-30, Mkr



Händelser efter rapportperioden

Köp och försäljningar

Under oktober har Drott förvärvat sex fastigheter för 375 miljoner kronor. Hyresintäkterna i befintliga kontrakt uppgår till cirka 30 miljoner kronor. Bl a har Drottbeståndet kring Solna Station utökats med 28 000 kvm till cirka 60 000 kvm.

12 fastigheter har sålts för 227 miljoner kronor. Försäljningarna gav en vinst om cirka 20 miljoner kronor, vilken löper på kvartal 4 (redovisas i Drotts bokslutskommuniké för år 2000, vilken offentliggörs 2000-02-20). Se bilaga sidan 15.

Tvångsinlösen

Skiljenämnden har den 5 oktober år 2000 fastställt lösenbeloppet till 141 kr per aktie för de aktier i Närkebro AB vilka ej lämnades in i Drotts erbjudande i september år 1998. Lösenbeloppet överensstämmer med Drotts erbjudande.

Skiljedom avseende aktier i Fastighets AB Balder förväntas under år 2001.

Prognos för år 2000

Den starka marknadsutvecklingen i storstäderna väntas bestå och kommer att innebära fortsatta hyres- och värdeökningar. Resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten förväntas överstiga 800 miljoner kronor före skatt (736), vilket innebär ett kassaflöde på över 10 kr per aktie. Härtill kommer vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter vilka t o m oktober uppgår till 380 miljoner kronor respektive 45 miljoner kronor, totalt 425 miljoner kronor.

Mot bakgrund av de försäljningar som skett hittills i år och den starka hyresmarknaden, främst i Stockholm, bedöms värdet på Drotts fastigheter fortsätta att stiga. Ny extern marknadsvärdering kommer att genomföras per årsskiftet.

Stockholm den 31 oktober 2000

Drott AB (publ)

Mats Mared

Verkställande direktör

Niomånadersrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Resultaträkning och balansräkning

Koncernens resultaträkning					
Mkr	Nio månader 2000 jan-sep	Nio månader 1999 jan-sep	Kvartal 3 2000 jul-sep	Kvartal 3 1999 jul-sep	Tolv månader 1999 jan-dec
Hysesintäkter	2 447	1 865	917	630	2 498
Övriga intäkter	44	12	12	4	17
Drifts-, underhålls- och hyresgästanpassningskostnader	-637	-451	-218	-119	-652
Tomträttsavgäld	-41	-37	-16	-12	-50
Fastighetsskatt	-134	-101	-54	-36	-135
Fastighetsadministration	-144	-109	-53	-32	-159
Driftsöverskott	1 535	1 179	588	435	1 519
Avskrivningar	-212	-138	-80	-48	-185
Bruttoresultat	1 323	1 041	508	387	1 334
Vinster från fastighetsförsäljningar	360	466	17	116	511
Jämförelsestörande poster	34	-	34	-	-
Centrala bolags- och koncernkostnader	-53	-43	-15	-17	-62
Rörelseresultat	1 664	1 464	544	486	1 783
Räntebidrag	20	40	5	17	51
Ränteintäkter	22 ¹⁾	7	2	1	10
Räntekostnader	-663	-455	-257	-150	-597
Periodens resultat före skatt	1 043	1 056	294	354	1 247
Skatt	-282	-168	-53	-53	-188
Periodens resultat	761	888	241	301	1 059

Löpande förvaltningsverksamhet²⁾, Mkr

Periodens resultat före skatt	638	590	243	238	736
Periodens resultat efter skatt	553	509	210	207	635
Kassaflöde	782	671	297	263	836

Koncernens balansräkning

Mkr	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Fastigheter	35 383	19 334	23 321
Övriga anläggningstillgångar	92	47	47
Anläggningstillgångar	35 475	19 381	23 368
Kortfristiga fordringar	618	529	471
Likvida medel	194	184	248
Omsättningstillgångar	812	713	719
TILLGÅNGAR	36 287	20 094	24 087
Eget kapital	10 305	6 226	9 995
Avsättningar	870	274	280
Icke räntebärande skulder	1 728	1 278	1 302
Räntebärande skulder	23 384	12 316	12 510
EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 287	20 094	24 087

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

²⁾ Se definitioner sidan 14.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys			
Mkr	2000 9 mån	1999 ¹⁾ 9 mån	1999 12 mån
LÖPANDE VERKSAMHET			
Driftsöverskott	1 535	1 179	1 519
Centrala bolags- och koncernkostnader	-53	-43	-62
Räntebidrag	20	40	51
Ränteutgifter	11	7	10
Räntekostnader	-663	-455	-597
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-68	-57	-85
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	782	671	836
Kassaflöde från poster av engångskaraktär m m:			
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	43	-140	-98
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	825	531	738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	660	21	301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 485	552	1 039
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar, fastigheter	-14 875	-2 162	-3 287
Investeringar, inventarier	-40	-7	-11
Försäljning börsaktier	11	-	-
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	3 089	1 508	1 919
Betald skatt på försäljningsvinster	-156	-68	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 971	-729	-1 449
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	10 893	540	842
Återköp av aktier	-105	-	-
Utdelning	-356	-305	-305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 432	235	537
Förändring av likvida medel	-54	58	127
Likvida medel vid årets början	248	126	126
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-5
Likvida medel vid periodens slut	194	184	248

¹⁾ Justering har skett jämfört med Drotts niomånadersrapport 1999 i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 7.

Nyckeltal

Nyckeltal			
Mkr	2000 9 mån	1999 9 mån	1999 12 mån
FASTIGHETSRELATERAT			
Hysesintäkter	2 447	1 865	2 498
Driftöverskott	1 535	1 179	1 519
Överskottsgrad, %	63	63	61
Uthyrbar yta, kvm	4 315 000	2 948 000	2 932 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94
Fastigheternas bokförda värde	35 383	19 334	23 321
FINANSIELLT			
Resultat	761	888	1 059
Kassaflöde	782	671	836
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter	1 023	1 069	1 277
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet, ggr	2,0	2,3	2,2
Räntebärande skulder	23 384	12 316	12 510
Eget kapital ¹⁾	10 305	6 226	9 995
Balansomslutning	36 287	20 094	24 087
Soliditet, %	28	31	41
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,0	1,3
Avkastning på eget kapital, %	7,5	15,0	17,6
Avkastning på eget kapital, årstakt, %	10,0	20,0	17,6
DATA PER AKTIE^{2) 3)}			
Antal registrerade aktier vid periodens slut	101 688 759	101 688 759	101 688 759
Antal utestående aktier vid periodens slut	100 644 789	101 688 759	101 688 759
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	101 514 764	101 688 759	101 688 759
Vinst, kr	7,50	8,73	10,41
Vinst från löpande förvaltningsverksamhet, kr	5,45	5,01	6,26
Kassaflöde, kr	7,70	6,60	8,22
Kassaflöde inkl vinster från fastighetsförsäljningar och engångsposter, kr	10,08	10,51	12,56
Eget kapital, kr	102,39	61,23	98,29

Löpande förvaltningsverksamhet

Per kvartal	1998 Q4	1999 Q1	Q2	Q3	Q4	2000 Q1	Q2	Q3
Kassaflöde, Mkr	146	192	216	263	165	206	279	297
Kassaflöde, kr/aktie	1,28	1,89	2,12	2,59	1,62	2,03	2,74	2,92
Rullande årskassaflöde, Mkr	647	701	744	817	836	850	913	947
Rullande årskassaflöde, kr/aktie	5,68	6,32	6,90	7,80	8,22	8,36	8,98	9,32

¹⁾ 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: sep 1999: 220 Mkr, dec 1999: 1 228 Mkr, sep 2000: 1 119 Mkr.

²⁾ Vid nyckeltalsberäkning per aktie har det totala antalet aktier justeras med det antal aktier som Drott äger. Av samtliga Drottaktier (101 688 759) ägde Drott vid periodens utgång 1 043 970, d v s antalet utestående Drottaktier var 100 644 789. Eget kapital per aktie beräknas på 100 644 789 aktier, och vinst och kassaflöde per aktie beräknas på 101 514 764 aktier (det genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden - två kvartal med 101 688 759 aktier och ett kvartal med i genomsnitt 101 166 774 aktier).

³⁾ Drott emitterade i juni 1999 ett konvertibelt förlagslån om 46,2 Mkr med företrädare för Drotts anställda i Sverige. De anställda har hittills tecknat för 43,1 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 nyckeltalsanmäntställningen har utspädnings-effekt 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 indexuppräknning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg.

Uthyrbar yta

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

Vakant hyra

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

Årshyra inkl vakant hyra

Summan av kontrakterad hyra och vakant hyra.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiellt

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

Resultat exklusive vinster från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär.

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad – löpande förvaltningsverksamhet

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning.

Vinst per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Bilaga: Specifikation av fastighetsaffärer

Specifikation av fastighetsaffärer, kvartal 3 2000 ¹⁾

Region	Köpta fastigheter kvartal 3 år 2000	Uthyrbar yta, kvm	– varav bostäder, kvm	Tillträde
Stockholm	Packrummet 10 (tomträtt)	2 100	–	00-09-01
Totalt		2 100	–	

Region	Sålda fastigheter kvartal 3 år 2000	Uthyrbar yta, kvm	– varav bostäder, kvm	Frånträde
Stockholm (Södermalm)	Båtsmannen Större 3	2 995	1 999	00-07-04
Stockholm (Södermalm)	Ingenjören 12	4 097	3 465	00-07-04
Stockholm (Sollentuna)	Haken 18	mark	–	00-09-05
Stockholm (Lidingö)	Högvattnet 33	1 610	160	00-12-15
Stockholm (Råsunda)	Rosklinten 6	1 751	1 411	00-11-01
Helsingborg (Laröd)	Grimskaffet 1, Sadelgjorden 6, Sadeln 7	4 196	4 196	00-10-01
Karlstad (Skoghall)	Mörmon 33:1, 39:1, 48:1	10 013	6 001	00-09-01
Oslo	Liertoppen	33 060	–	00-09-29
Tidaholm	Köpmannen 2	395	–	00-09-01
Totalt		58 117	17 232	

Specifikation av fastighetsaffärer, oktober 2000

Region	Köpta fastigheter oktober 2000	Uthyrbar yta, kvm	– varav bostäder, kvm	Tillträde
Stockholm (Solna)	Farao 14	8 064	–	00-11-01
Stockholm (Solna)	Farao 15 (tomträtt)	8 486	–	00-11-01
Stockholm (Solna)	Farao 18	11 442	–	00-11-01
Stockholm (CBD)	Stuten 12	43	–	00-10-05
Stockholm (CBD)	Stuten 15	2 563	–	00-10-05
Stockholm (CBD)	Bocken 34	138	–	00-10-05
Totalt		30 736	–	

Region	Sålda fastigheter oktober 2000	Uthyrbar yta, kvm	– varav bostäder, kvm	Frånträde
Stockholm (Kungsholmen)	Vattenborgen 8	964	964	00-10-05
Stockholm (Kungsholmen)	Vattenborgen 10	966	966	00-10-05
Stockholm (Östermalm)	Skvalberget 31	2 266	1 326	00-10-05
Jönköping	Del av Hälsan 1–3	7 717	–	00-10-01
Alingsås	Solen 9	558	558	00-12-01
Alingsås	Solen 13	2 608	2 291	00-12-01
Alingsås	Gustav 3	4 297	3 102	00-12-01
Alingsås	Pärulan 11	1 468	260	00-12-01
Alingsås	Russinet 1	2 192	2 192	00-12-01
Alingsås	Pumpan 1	3 285	2 929	00-12-01
Alingsås	Kvarnberget 5,6	4 723	4 723	00-12-01
Totalt		31 044	19 311	

¹⁾ Specifikation av samtliga fastigheter som Drott sålt/förvärvat under år 2000 t o m oktober kan rekvideras från Drott
– ring Ingemo Österberg på telefon 08-545 83 011.

Adresser

Drott AB (publ)

556050-2113

Nätplats www.drott.se

Stockholm

(huvudkontor)

Nybrogatan 57A

Box 5530

114 85 Stockholm

Telefon 08-545 83 000

Telefax 08-545 83 096

Göteborg

Lilla Bommen 2

411 04 Göteborg

Telefon 031-771 16 00

Telefax 031-771 16 50

Malmö

Baltzargatan 20

Box 4563

203 20 Malmö

Telefon 040-20 87 00

Telefax 040-20 87 60