

Kvartalsrapport

2. kvartal 2006

Detaljhandelen i Skandinavia utvikler seg fortsatt positivt, og Steen & Strøm sentrene har i 2. kvartal økt butikkomsetningen med 6,8 %. Steen & Strøm har i samme periode oppnådd et driftsresultat på NOK 653,3 mill. (NOK 251,7 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 421,7 mill. (NOK 47,9 mill.). Styret har besluttet å endre den gjennomsnittlige "yilden" som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets norske og svenske kjøpesentre med 0,25 prosentpoeng til et gjennomsnitt på henholdsvis 6,8% og 6,4%. Resultat før skatt utgjorde NOK 581,3 mill. (189,7 mill.). Korrigert for verdjusteringer og engangseffekter er resultatet for 2. kvartal NOK 17,5 mill. bedre enn tilsvarende periode i fjor (+12,3%).

Hovedpunkter:

- Kjøpesentrene har hatt en god fremgang med en vekst i leieinntektene på 13,2 %.
- Steen & Strøm har investert NOK 256,5 mill. for en eierandel på 37,5% i eiendoms- og utviklingsprosjektet Økern Senteret/Økern Park.
- Kjøpesenterprosjektet "Bryggen" i Vejle er igangsatt.
- Steen & Strøm har innledet et samarbeid med Mølndal kommune om en utvikling av handelsstedet Mølndal Centrum

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet etter IFRS (International Financial Reporting Standard). Konsernets investeringseiendommer, kjøpesentrene, er tatt inn i regnskapet til virkelig verdi. Virkelig verdi settes til antatt salgsverdi for hvert kjøpesenter på oppgjørstidspunktet. For å beregne virkelig verdi har selskapet utarbeidet en modell for verdsettelse. Denne modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF-modell (Discounted Cash Flow) som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere. Verdien av eiendommene anslås ved å diskontere netto kontantstrømmer med et risikojustert avkastningskrav. Der sammenlignbare faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Sammenlignbart kvartalsresultat

Beløp i NOK mill.	2Q2006	2Q2005
Resultat før skatt	581,3	189,7
Verdireguleringer	-421,7	-47,9
Salgsgevinster	-0,2	0,1
Andre forhold	0,0	0,0
Sammenlignbart resultat	159,4	141,9

Kjøpesentervirksomheten

Steen & Strøm har ansvar for utvikling og drift av 52 kjøpesentre i Skandinavia. Av disse eier Steen & Strøm 14 kjøpesentre i Norge, 8 kjøpesentre i Sverige og 2 kjøpesentre i Danmark. Strategien er å opprettholde en sterk satsning på ledende kjøpesentre lokalisert i attraktive handelsområder i Skandinavia.

Kjøpesentre Norge

De norske Steen & Strøm sentrene hadde i 2. kvartal 2006 en omsetning på NOK 4,4 milliarder. Dette er en økning på 2,0 prosent i forhold til samme periode i 2005. Akkumulert er omsetningen 1. halvår på NOK 8,3 milliarder. Dette er en vekst på 3,5 prosent. I første kvartal var veksten på 5,2 prosent. Det er ikke noe mønster i omsetningsutviklingen knyttet til verken beliggenhet, størrelse eller sentertype.

Sammenligner man seg med kjøpesenterbransjen generelt er tallene noe svakere. Mye av årsaken til dette er effekten av mange pågående prosjekter i Steen & Strøm-sentrene. Detaljhandelen generelt ligger på nivå med kjøpesenterbransjen og har en vekst på 4,6 prosent i 1. halvår.

En av årsakene til den til tilsynelatende svakere veksten i 2. kvartal er påsken. I fjor var den i sin helhet i 1. kvartal, mens den i år var i 2. kvartal. Det gir ulikt antall handledager i tillegg at påsken i selv gir en økning, særlig på dagligvare. Ser man på omsetning per handledag blir bildet et annet. Omsetningsveksten per handledag i 2. kvartal var på hele 7,8 prosent, mot en liten nedgang på 0,3 prosent i 1. kvartal. Akkumulert er veksten per handledag på 3,5 prosent, da det totalt var samme antall handledager i 1 halvår i år som i fjor.

En annen årsak til variasjonene er klimaet. En lang vinter var en fordel for blant annet sportsbransjen, mens derimot sko- og kleskjeder som var tidlig ute med vårkolleksjonene led under dette. Noen ble utålmodige og startet sommersalget tidligere enn vanlig.

Ser man på enkeltbransjene hadde særlig faghandelen, inkludert sport, og innredningsbransjene et godt 1. kvartal, mens innredningsbransjene også har hatt et godt 2. kvartal. Tekstil hadde en tilbakegang i 2. kvartal, mye på grunn av klimaforhold og timing knyttet til dette.

Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og forvaltes av Steen & Strøm har i 2. kvartal 2006 hatt en omsetningsøkning på 10,7 prosent. Bruun's Galleri i Århus har i 1. halvår hatt en vekst i butikkomsetningen på 22,1 prosent, men butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 12,5 prosent. Det ble i 1. kvartal oppnådd et driftsresultat på den danske kjøpesentervirksomheten på NOK 54,5 mill. mot NOK 42,8 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde en vekst i butikkomsetningen på 10,1 prosent. Det nye kjøpesenteret Allum har i perioden siden åpningen den 9. april og frem til 30. juni oppnådd en omsetning på NOK 405 mill. Driftsresultatet på den svenske kjøpesentervirksomheten utgjorde i 2. kvartal NOK 54,2 mill. mot NOK 35,4 mill. for tilsvarende periode i fjor. Fremgangen har sammenheng med generell leievekst samt investeringer i eksisterende sentre og kjøp av Sollentuna Centrum utenfor Stockholm.

Investeringer

Bygging av nytt kjøpesenter i Vejle

Steen & Strøm besluttet i juni å igangsette byggingen av et nytt kjøpesenter i Vejle i Danmark. Det nye senteret vil bli på ca. 23.000 kvm. utleiebart handelsareal samt 24.000 kvm. parkeringsareal (800 p-plasser). Det er allerede inngått leieavtaler tilsvarende 62 % av leieverdien, og kostnadene er sikret i en totaleentreprisavtale med NCC. Samlede investeringer er estimert til å utgjøre DKK 635 mill. og forventes å gi en direkte avkastning på ca. 6,5 prosent. Senteret skal etter planen stå ferdig i mars 2008.

Samarbeid med Mölndal kommune

Mölndal kommune har valgt Steen & Strøm som samarbeidspartner på et nytt stort utviklingsprosjekt i sentrum av kommunen. Mölndal kommune ligger i utkanten av Göteborg, ca. 7-8 km syd for sentrum av byen. Mölndal har ca. 60.000 innbyggere og et stort omland som innebærer at det fremstår som ett av Göteborgsregionens mest attraktive handelsområder. Ambisjonen er å skape et mer attraktivt sentrum i Mölndal med moderne arkitektur, effektiv infrastruktur og gode kultur-, handels-, kontor og boligtilbud. Totalt skal det bygges ca. 150.000 kvm. med en antatt investeringsramme på over SEK 2,0 milliarder. Sentralt i planene står et moderne kjøpesenter med ett av Göteborgs-regionens største og beste utvalg av butikker og bespisningssteder. Kjøpesenteret skal etter planen også inneholde blant annet spa, helsesenter, kino, bibliotek og andre kulturtilbud. Prosjektet er foreløpig uforpliktende for begge parter. Det pågår for tiden et forprosjekt og byggestart forventes å kunne finne sted i 2007/2008.

Investering på Økern i Oslo

Steen & Strøm ASA (SST) har sammen med tre andre parter kjøpt flere eiendommer på Økern i Oslo. SST vil være største eier i et nyopprettet selskap som vil være eiet med 37,5% av Steen & Strøm ASA med datterselskaper, 25% av Storebrand Livsforsikring, 25% av Kristiania Eiendomsforvaltning AS, som kontrolleres av Alf Ulven, og 12,5 % av Skips AS Tudor, som er et investeringselskap eiet av Wilh. Wilhelmsen. Det nyopprettede selskapet har inngått avtale om kjøp av Økernsenteret fra Skips AS Tudor, basert på en eiendomsverdi på NOK 432.500.000. Økernsenteret består av ca. 50.000 kvm. handels-, kontor- og parkeringsarealer. Selskapet har videre kjøpt flere eiendommer i området "Økern Park" fra Alf Ulven. Økern Park-eiendommene har en samlet størrelse på ca 31 dekar. Eiendommene er ervervet for en samlet kjøpesum på NOK 242.000.000. Eiendommene har i dag en regulering for handel og næring med TU 250% Partenes hensikt med investeringen er å danne grunnlag for et langsiktig samarbeid i området rundt Økern. Det skjer store endringer i Økern-området blant annet ved omlegging av veisystemer etc, og kjøperne vurderer området som veldig interessant på lang sikt.

Åpning av kjøpesentrene Familia i Hyllinge og MittiCity i Karlstad

Utviklingen av det nye kjøpesenteret i Familia i Hyllinge utenfor Helsingborg går etter planen. Senteret er fullt utleid og åpner 28. september 2006. Samlet investeringsramme er på SEK 320 mill. Det nye kjøpesenteret "MittiCity" i Karlstad åpner 21. september, og Steen & Strøm overtar senteret ved ferdigstillelse. Senteret

er fullt utleid. Det er avtalt en kjøpesum på SEK 530 mill. for senteret eks. parkeringsanlegg. Senteret har et butikkareal på 16.000 kvm. fordelt på tre etasjer.

Finans

Samlet gjeld utgjorde pr. 30.06.2006 NOK 11.840,3 mill. (NOK 9.505,6 mill.). Netto rentebærende gjeld beløp seg til:

Langsiktig rentebærende gjeld	8433,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	1208,3
Kontanter	-729,1
<u>Netto rentebærende gjeld</u>	<u>8913,0</u>

Ca. 35 prosent av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 3,4 prosent per 31.06.2006. Bokført egenkapital utgjorde pr. 31.03.2006 NOK 5.395,2 mill. (NOK 4061,9 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 31,3 %.

Aksjonærer

Steen & Strøm hadde pr. 30. juni 2006 totalt 637 aksjonærer, hvorav 28 er utenlandske eiere. Det har ikke skjedd vesentlige endringer i aksjonærsammensetningen i andre kvartal 2006.

Oslo, 30. august 2006

Styret i Steen & Strøm ASA