

Kvartalsrapport

1. kvartal 2006

Steen & Strøm har i 1. kvartal oppnådd vekst både i butikkomsetning og leieinntekter. Kjøpesentrene som eies og forvaltes av Steen & Strøm har økt butikkomsetningen med 7,4 prosent sammenlignet med 1. kvartal i fjor. Egeneide kjøpesentre har hatt en vekst i leieinntektene på 11,1 prosent.

Det ble oppnådd et driftsresultat på NOK 274,4 mill. (NOK 220,4 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 58,8 mill. (NOK 49,0 mill.) Resultat før skatt utgjorde NOK 209,2 mill. (160,1 mill.) Korrigert for verdjusteringer og engangseffekter er resultatet NOK 18,9 mill. bedre enn tilsvarende periode i fjor (+17,9 prosent).

Hovedpunkter:

- Kjøpesentrene har oppnådd en totalavkastning på 8,2 prosent.
- Det er mottatt en "earn out" fra salg av virksomhet i Øst Europa i 2000, med NOK 20,0 mill.
- Steen & Strøm og Storebrand etablerte den 1. februar et felles selskap på 50/50 basis for utvikling av Metro/Maxi-prosjektet.

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.

Den gjennomsnittlige yielden som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets kjøpesentre er uendret fra forrige kvartal. De norske og svenske kjøpesentrene er verdsatt etter en gjennomsnittlig yield på 7,0%, mens de danske kjøpesentrene er verdsatt etter en gjennomsnittlig yield på 6,5%.

Sammenlignbart resultat

Beløp i NOK mill.	1Q2006	1Q2005
Resultat før skatt	209,2	160,1
Verdireguleringer	-58,1	-49,0
Salgsgevinster	-0,1	0,0
Andre forhold	-20,0	0,0
Sammenlignbart resultat	131,0	111,1

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

Steen & Strøm sentrene i Norge oppnådde i 1. kvartal en butikkomsetning på 3,9 milliarder, tilsvarende en økning på 4,7 prosent i forhold til i samme periode i fjor. Veksten må sees i sammenheng med at det i år har vært flere handledager i mars, på grunn av sen påske. Det er fortsatt god etterspørsel etter butikklokaler på våre kjøpesentre og det oppnås gjennomgående økt leie ved reforhandlinger. Samlet ledighet utgjør 2,0 prosent. Det arbeides kontinuerlig med oppgradering og videreutvikling av kjøpesentrene. I 1. kvartal er det investert NOK 193,2 mill. i tilknytning til eksisterende kjøpesentre, hvorav NOK 133,0 mill. knytter seg til Metro/Maxi prosjektet på Lørenskog. Dette samarbeidet har hatt en resultateffekt i 1. kvartal på NOK 2,0 mill. Kjøpesenteret Nordbyen i Larvik er utvidet med 16 nye butikker og reåpnet 6. april. Kostnadsprosenten målt som driftskostnader i prosent av driftsinntekter utgjorde i gjennomsnitt 11,9 prosent. Det ble i 1. kvartal oppnådd et driftsresultat på den norske kjøpesentervirksomheten på NOK 113,0 mill. mot NOK 104,1 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og forvaltes av Steen & Strøm har i 1. kvartal 2006 hatt en omsetningsøkning på 11,1 prosent. Dansk detaljhandel opplevde en spesiell sterk omsetningsvekst i mars. Bruun's Galleri i Århus har i 1. kvartal hatt en vekst i butikkomsetningen på 23,3 prosent, men butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 12,6 prosent. Utleiegraden er i løpet av kvartalet økt fra 94,0 prosent til 97,4 prosent. Det ble i 1. kvartal oppnådd et driftsresultat på den danske kjøpesentervirksomheten på NOK 41,9 mill. mot NOK 31,4 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde en vekst i butikkomsetningen på 8,2 prosent. Dagligvarehandelen på Steen & Strøm sentrene har hatt en nedgang på 2,7 prosent, mens faghandelen har økt med 17,3 prosent. Kjøpesenteret Kupolen i Borlänge har utviklet seg meget positivt etter at det er gjennomført utvidelse og renovering av senteret. På de svenske kjøpesentrene er utleiegraden 96,1 prosent. Ledigheten er i hovedsak relatert til kjøpesentrene Mantorp og Hageby. Det er iverksatt utviklingsprosjekter for begge sentrene.

Sollentuna Centrum utenfor Stockholm ble kjøpt 31.12.2005 og er implementert i regnskapet med et resultat i 1. kvartal på SEK 5,0 mill. Det ble i 1. kvartal oppnådd et driftsresultat på den svenske kjøpesentervirksomheten på NOK 42,6 mill. mot NOK 38,1 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Utviklingsprosjekter

Kjøpesenteret Allum utenfor Gøteborg åpnet 9. april. Senteret hadde på åpningsdagen 75.000 besøkende og har senere hatt ca. 35.000 besøkende per dag. Det rapporteres om høy butikkomsättning på åpningsdagene.

Utviklingen av det nye kjøpesenteret i Hyllinge Storcenter utenfor Helsingborg går etter planen. Prosjektet har en investeringsramme på SEK 320,0 mill. og en forventet direkte avkastning ved ferdigstilling på 7,1 prosent. Per 31.03 var det påløpt NOK 139,5 mill. på prosjektet.

Kjøpesenterprosjektet Metro/Maxi på Lørenskog er igangsatt. For øvrig arbeides det med større eller mindre utviklingsprosjekter på de aller fleste kjøpesentre i Norge, Sverige og Danmark.

Finans

Samlet gjeld utgjorde pr. 31.03.2006 NOK 10.992,3 mill. (NOK 9.656,7 mill.). Netto rentebærende gjeld beløp seg til:

Langsiktig rentebærende gjeld	8268,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	590,2
Kontanter	-299,8
<u>Netto rentebærende gjeld</u>	<u>8559,2</u>

Konsernets låneportefølje er hovedsakelig sammensatt av langsiktige lån med kortsiktige rentebindingsavtaler. Ca. 30 prosent av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 3,1 prosent per 31.03.2006.

Konsernets likvide beholdning utgjorde pr 31.03.2006 NOK 299,8 mill. Bokført egenkapital utgjorde pr. 31.03.2006 NOK 5.054,6 mill. (NOK 4.194,9 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 31,5 %.

Aksjonærer

Steen & Strøm hadde pr. 31. mars 2006 totalt 645 aksjonærer, hvorav 28 er utenlandske eiere. Det har ikke skjedd vesentlige endringer i aksjonærsammensetningen i første kvartal 2006.

Oslo, 4. mai 2006

Styret i Steen & Strøm ASA

Resultatregnskap			
(Beløp i mill. NOK)	Akkumulerte tall		
	1. kvartal 06	1. kvartal 05	31-12-05
Driftsinntekter	405,9	328,0	1 468,7
Lønn og sosiale kostnader	42,9	35,3	158,8
Andre driftskostnader	140,4	115,0	553,4
Tap på krav	0,4	2,5	6,3
Ordinære avskrivninger	5,9	3,7	18,1
Sum driftskostnader	189,7	156,5	724,0
Verdiregulering investeringseiendommer	58,1	49,0	824,9
Driftsresultat	274,4	220,4	1 569,7
Andel resultat i tilknyttede selskap	- 0,0	- 0,0	5,7
Finansinntekter	14,6	16,1	110,7
Nedskrivning fin. Anleggsmidler	-	-	4,6
Finanskostnader	- 79,7	- 76,4	- 367,0
Netto finanskostnader	- 65,2	- 60,3	- 255,2
Resultat før skatt og minoritet	209,2	160,1	1 314,5
Skattekostnad	58,8	44,8	341,6
Årets resultat	150,5	115,2	972,9
Tilordnet:			
Majoriteten	150,6	115,2	970,5
Minoritet	- 0,2	- 0,0	2,4
Balanse			
(Beløp i mill. NOK)	31-3-06	31-3-05	31-12-05
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Investeringseiendommer	13 746,3	12 215,7	13 042,1
Varige driftsmidler	1 544,3	817,0	1 882,7
Finansielle anleggsmidler	148,0	47,3	41,0
Omløpsmidler			
Fordringer	307,7	228,6	303,0
Investeringer	0,7	1,2	0,7
Bankinnskudd, kontanter og lignende	299,8	541,8	505,6
Sum Eiendeler	16 046,9	13 851,6	15 775,1
Gjeld og Egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	811,5	811,5	811,5
Annen egenkapital	4 239,2	3 377,9	4 096,0
Minoritetsandel	3,9	5,5	6,9
Sum egenkapital	5 054,6	4 194,9	4 914,4
Gjeld			
Langsiktig gjeld	7 843,6	7 604,9	8 026,4
Utsatt skatt	1 405,0	999,2	1 337,2
Kortsiktig gjeld	1 743,7	1 052,6	1 497,1
Sum Gjeld og Egenkapital	16 046,9	13 851,6	15 775,1
Nøkkeltall			
	31-3-06	31-3-05	31-12-05
Egenkapitalandel	31,5 %	30,2 %	31,2 %
Netto rentebærende gjeld	8 559,3	7 321,5	8 220,3
Resultat pr. aksje	5,62	4,30	36,23
Utvannet resultat pr. aksje	5,62	4,30	36,23
Avstemming egenkapital			
(Beløp i mill. NOK)	31-3-06	31-3-05	31-12-05
Egenkapital ved periodens begynnelse	4 914,4	4 128,9	4 128,9
Effekt av implementeringen av IAS 39	-	- 19,2	- 19,2
Periodens resultat	150,6	115,2	970,5
Valutaomregning/Omregningsdifferanser/Utbytte/Annet	- 10,4	- 30,0	- 165,8
Egenkapital ved periodens slutt	5 054,6	4 194,9	4 914,4
Kontantstrøm oppstilling			
(Beløp i mill. NOK)	31-3-06	31-3-05	31-12-05
Kontanter ved periodens begynnelse	505,6	405,8	405,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	142,0	191,0	322,5
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	- 476,1	- 179,6	- 1 553,3
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	128,3	124,6	1 330,6
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	299,8	541,8	505,6

Beløp i NOK mill

Norge								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	130,5	123,2	11,2	9,5	6,3	4,5	148,1	137,2
Driftskostnader	-15,0	-17,4	-15,3	-10,7	-3,8	-4,3	-34,2	-32,4
Avskrivninger	-0,2	-0,3	-0,8	-0,4	-0,0	0,0	-1,0	-0,7
Driftsresultat	115,4	105,5	-4,9	-1,6	2,5	0,2	113,0	104,1
Danmark								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	58,7	51,1	12,5	10,3	1,4	1,4	72,7	62,8
Driftskostnader	-15,2	-19,3	-12,9	-9,8	-1,9	-1,6	-30,0	-30,7
Avskrivninger	-	-	-0,7	-0,7	-	-	-0,7	-0,7
Driftsresultat	43,6	31,8	-1,1	-0,2	-0,6	-0,2	41,9	31,4
Sverige								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	56,4	46,8	6,9	2,7	3,3	4,0	66,6	53,5
Driftskostnader	-10,8	-8,1	-7,5	-2,5	-4,0	-3,8	-22,2	-14,4
Avskrivninger	-1,7	-0,9	-0,1	-0,1	-	-	-1,8	-1,0
Driftsresultat	43,9	37,8	-0,7	0,1	-0,7	0,2	42,6	38,1
Annet							Total	
Virksomhetsområder	Operasjonell drift, eliminerings og annen virksomhet		Konsern - administrasjon		Gevinster og resultatandeler		Sum alle områder	
	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05	31-3-06	31-3-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	110,2	66,4	8,3	8,0	0,1	-	405,9	327,9
Driftskostnader	-89,9	-68,8	-7,4	-6,5	-0,0	-	-183,8	-152,8
Avskrivninger	-1,8	-0,8	-0,6	-0,5	-	-	-5,9	-3,7
Driftsresultat	18,5	-3,2	0,2	1,0	0,1	-	216,3	171,4
Avstemming av kvartalsrapportering mot virksomhetsrapportering							31-3-06	31-3-05
Driftsresultat ihht til virksomhetsrapporteringen							216,3	171,4
Verdiregulering Investeringseiendommer							58,1	49,0
Resultatandeler							-0,0	-
Driftsresultat ihht til kvartalsrapporteringen							274,4	220,4
Noteopplysninger								
Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 - Interim Financial Reporting. Kvartalsregnskapet med sammenligningstall er utarbeidet i henhold til gjeldende IFRS standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelse av kvartalsregnskapet er de samme som regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2005. Konsernets årsregnskap kan fåes utlevert ved å kontakte konsernets hovedkontor på Aker Brygge, Oslo.								