

Kvartalsrapport

2. kvartal 2007

Detaljhandelen i Skandinavia utvikler seg fortsatt positivt, og Steen & Strøm sentrene har i 2. kvartal økt butikkomsetningen med 4,9 %.

Steen & Strøm har i samme periode oppnådd et driftsresultat på NOK 524,6 mill. (NOK 653,3 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 277,1 mill. (NOK 445,7 mill.). Den gjennomsnittlige "yilden" som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets kjøpesentre er hold uendret på 6,7%. Resultat før skatt utgjorde NOK 410,1 mill. (581,3 mill.). Korrigert for verdjusteringer og engangseffekter er resultatet for 2. kvartal NOK 2,7 mill. svakere enn tilsvarende periode i fjor. Finanskostnadene har steget med NOK 23 mill. sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Dette på grunn av økt rente.

Hovedpunkter:

- Kjøpesentrene har hatt en god fremgang med en vekst i leieinntektene på 8,9 %.
- Etablering av felles eierskap med Nordea Liv for kjøpesentrene Åsane Senter og Arken
- Utstedelse av nytt obligasjonslån på NOK 300 mill. samt utvidelse av løpende obligasjonslån med NOK 200 mill.

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	2Q2007
Resultat før skatt	581,3	410,1
Verdireguleringer	-445,7	-277,1
Salgsgevinster	-0,1	-0,2
Andre forhold	0,0	0,0
Sammenlignbart resultat	135,5	132,8

Kjøpesentervirksomheten

Steen & Strøm har ansvar for utvikling og drift av 53 kjøpesentre i Skandinavia. Av disse er Steen & Strøm hel- eller deleier i 16 kjøpesentre i Norge, 9 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 kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm oppnådde i 2. kvartal 2007 en omsetning på NOK 4,6 milliarder, tilsvarende en omsetningsvekst på 4,3 prosent. Leieinntektene på de egeneide kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 144,8 mill., som er en økning med 8,4 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet for den norske kjøpesentervirksomheten beløp seg til NOK 123,3 mill. (NOK 115,8 mill.).

I juni inngikk Nordea Liv og Steen & Strøm en avtale om å etablere felles eierskap for kjøpesentrene Åsane Senter og Arken som ligger nær hverandre i Åsane sentrum i Bergen. Steen & Strøm betalte NOK 300 mill. for å oppnå en 50% eierandel i det nyetablerte selskapet.

Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm har per 2. kvartal 2007 hatt en økning i butikkomsetningen på 2,6 prosent. Bruun's Galleri i Århus har hatt en vekst på 6,2 prosent, mens butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 11,4 prosent. Leieinntektene på de egeneide danske kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 70,9 mill. som er en økning med 0,4 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 61,4 mill. (NOK 54,5 mill.).

Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde i 2. kvartal 2007 en butikkomsetning på NOK 1,6 milliarder, tilsvarende en vekst i butikkomsetningen på 11,8 prosent. Leieinntektene på de svenske kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 82,0 mill. som er en økning med 18,5 prosent. Veksten har blant annet sammenheng med åpning av tre nye sentre i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 58,7 mill. mot NOK 54,1 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Finans

Samlet gjeld utgjorde pr. 30.06.2007 NOK 12.314,0 mill. (NOK 9.587,3 mill.). Netto rentebærende gjeld beløp seg til:

<u>Beløp i NOK mill.</u>	<u>Pr. 30.6.2007</u>
Langsiktig rentebærende gjeld	9992,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	1507,6
Kontanter	-213,0
<u>Netto rentebærende gjeld</u>	<u>11287,2</u>

Ca. 35 prosent av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 4,2 prosent per 30.06.2007. Bokført egenkapital utgjorde pr. 30.06.2007 NOK 6.329,9 mill. (NOK 5.054,6 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 30,9 %.

Aksjonærer

Steen & Strøm hadde pr. 30. juni 2007 totalt 611 aksjonærer, hvorav 28 er utenlandske eiere.

Canica AS medelte Oslo Børs den 2. juli 2007 om et betinget kjøp av aksjer i Steen & Strøm som vil resultere i at Stein Erik Hagens, med nærstående (direkte og indirekte), samlede beholdning av aksjer i SST utgjør 24.136.681 aksjer, tilsvarende 86,56 % av utstedte aksjer og kapital i SST.

Oslo, 10. august 2007

Styret i Steen & Strøm ASA

Kvartalsrapport

2. kvartal 2007

Detaljhandelen i Skandinavia utvikler seg fortsatt positivt, og Steen & Strøm sentrene har i 2. kvartal økt butikkomsetningen med 4,9 %.

Steen & Strøm har i samme periode oppnådd et driftsresultat på NOK 524,6 mill. (NOK 653,3 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 277,1 mill. (NOK 445,7 mill.). Den gjennomsnittlige "yielden" som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets kjøpesentre er hold uendret på 6,7%. Resultat før skatt utgjorde NOK 410,1 mill. (581,3 mill.). Korrigert for verdjusteringer og engangseffekter er resultatet for 2. kvartal NOK 2,7 mill. svakere enn tilsvarende periode i fjor. Finanskostnadene har steget med NOK 23 mill. sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Dette på grunn av økt rente.

Hovedpunkter:

- Kjøpesentrene har hatt en god fremgang med en vekst i leieinntektene på 8,9 %.
- Etablering av felles eierskap med Nordea Liv for kjøpesentrene Åsane Senter og Arken
- Utstedelse av nytt obligasjonslån på NOK 300 mill. samt utvidelse av løpende obligasjonslån med NOK 200 mill.

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	2Q2007
Resultat før skatt	581,3	410,1
Verdireguleringer	-445,7	-277,1
Salgsgevinster	-0,1	-0,2
Andre forhold	0,0	0,0
Sammenlignbart resultat	135,5	132,8

Kjøpesentervirksomheten

Steen & Strøm har ansvar for utvikling og drift av 53 kjøpesentre i Skandinavia. Av disse er Steen & Strøm hel- eller deleier i 16 kjøpesentre i Norge, 9 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 kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm oppnådde i 2. kvartal 2007 en omsetning på NOK 4,6 milliarder, tilsvarende en omsetningsvekst på 4,3 prosent. Leieinntektene på de egeneide kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 144,8 mill., som er en økning med 8,4 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet for den norske kjøpesentervirksomheten beløp seg til NOK 123,3 mill. (NOK 115,8 mill.).

I juni inngikk Nordea Liv og Steen & Strøm en avtale om å etablere felles eierskap for kjøpesentrene Åsane Senter og Arken som ligger nær hverandre i Åsane sentrum i Bergen. Steen & Strøm betalte NOK 300 mill. for å oppnå en 50% eierandel i det nyetablerte selskapet.

Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm har per 2. kvartal 2007 hatt en økning i butikkomsetningen på 2,6 prosent. Bruun's Galleri i Århus har hatt en vekst på 6,2 prosent, mens butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 11,4 prosent. Leieinntektene på de egeneide danske kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 70,9 mill. som er en økning med 0,4 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 61,4 mill. (NOK 54,5 mill.).

Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde i 2. kvartal 2007 en butikkomsetning på NOK 1,6 milliarder, tilsvarende en vekst i butikkomsetningen på 11,8 prosent. Leieinntektene på de svenske kjøpesentrene utgjorde i 2. kvartal NOK 82,0 mill. som er en økning med 18,5 prosent. Veksten har blant annet sammenheng med åpning av tre nye sentre i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 58,7 mill. mot NOK 54,1 mill. for tilsvarende periode i fjor.

Finans

Samlet gjeld utgjorde pr. 30.06.2007 NOK 12.314,0 mill. (NOK 9.587,3 mill.). Netto rentebærende gjeld beløp seg til:

<u>Beløp i NOK mill.</u>	<u>Pr. 30.6.2007</u>
Langsiktig rentebærende gjeld	9992,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	1507,6
Kontanter	-213,0
<u>Netto rentebærende gjeld</u>	<u>11287,2</u>

Ca. 35 prosent av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 4,2 prosent per 30.06.2007. Bokført egenkapital utgjorde pr. 30.06.2007 NOK 6.329,9 mill. (NOK 5.054,6 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 30,9 %.

Aksjonærer

Steen & Strøm hadde pr. 30. juni 2007 totalt 611 aksjonærer, hvorav 28 er utenlandske eiere.

Canica AS medelte Oslo Børs den 2. juli 2007 om et betinget kjøp av aksjer i Steen & Strøm som vil resultere i at Stein Erik Hagens, med nærstående (direkte og indirekte), samlede beholdning av aksjer i SST utgjør 24.136.681 aksjer, tilsvarende 86,56 % av utstedte aksjer og kapital i SST.

Oslo, 10. august 2007

Styret i Steen & Strøm ASA

Resultatregnskap

Resultatregnskap					
(Beløp i mill. NOK)	Akkumulerte tall				
	2. kvartal 07	2. kvartal 06	30-6-07	30-6-06	31-12-06
Driftsinntekter	519,8	480,0	1 100,3	929,0	2 010,3
Lønn og sosiale kostnader	48,8	41,0	111,0	83,9	211,7
Andre driftskostnader	202,3	201,2	445,1	384,7	851,6
Prosjektvedlikehold	13,1	24,0	34,3	45,2	102,5
Tap på krav	1,5	0,7	2,2	1,1	3,0
Ordinære avskrivninger	6,7	5,6	13,1	11,5	22,2
Sum driftskostnader	272,4	272,5	601,3	526,4	1 185,0
Verdiregulering investeringseiendommer	277,1	445,7	413,3	525,0	936,8
Driftsresultat	524,6	653,3	912,3	927,7	1 762,1
Andel resultat i tilknyttede selskap	-	-	0,0	-	0,3
Finansinntekter	19,5	29,4	35,6	44,0	78,9
Finanskostnader	- 134,0	- 101,4	- 263,0	- 181,2	- 381,1
Netto finanskostnader	- 114,5	- 72,0	- 227,4	- 137,2	- 301,9
Resultat før skatt og minoritet	410,1	581,3	684,9	790,5	1 460,2
Skattekostnad	- 115,6	162,7	- 183,3	221,5	375,7
Årets resultat	294,5	418,6	501,6	569,0	1 084,5
Tilordnet:					
Majoriteten	294,6	418,4	502,1	569,0	1 082,8
Minoritet	- 0,2	0,2	- 0,5	-	1,7

Balanse

(Beløp i mill. NOK)	30-6-07	30-6-06	31-12-06
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Investeringseiendommer	18 444,8	15 313,4	18 077,1
Varige driftsmidler	1 397,8	845,7	1 084,0
Finansielle anleggsmidler	81,9	54,7	65,0
Omløpsmidler			
Fordringer	342,0	291,5	337,2
Investeringer	0,7	1,0	0,7
Bankinnskudd, kontanter og lignende	213,0	729,1	261,6
Sum Eiendeler	20 480,2	17 235,5	19 825,6
Gjeld og Egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	811,5	811,5	811,5
Annen egenkapital	5 516,4	4 579,5	5 293,0
Minoritetsandel	1,1	4,2	3,5
Sum egenkapital	6 328,9	5 395,2	6 108,0
Gjeld			
Langsiktig gjeld	10 006,1	8 444,7	9 827,1
Utsatt skatt	1 837,3	1 585,6	1 695,7
Kortsiktig gjeld	2 307,9	1 810,0	2 194,7
Sum Gjeld og Egenkapital	20 480,2	17 235,5	19 825,6

Nøkkeltall

	30-6-07	30-6-06	31-12-06
Egenkapitalandel	30,9 %	31,3 %	30,8 %
Netto rentebærende gjeld	11 287,2	8 912,9	10 859,1
Resultat pr. aksje	18,73	21,24	40,43
Utvannet resultat pr. aksje	18,73	21,24	40,43

Avstemming egenkapital

(Beløp i mill. NOK)	30-6-07	30-6-06	31-12-06
Egenkapital ved periodens begynnelse	6 108,0	4 914,4	4 914,4
Periodens resultat	502,1	569,0	1 084,5
Omregningsdifferanser/Utbytte/Annet	- 281,2	- 88,2	109,1
Egenkapital ved periodens slutt	6 328,9	5 395,2	6 108,0

Kontantstrøm oppstilling

(Beløp i mill. NOK)	30-6-07	30-6-06	31-12-06
Kontanter ved periodens begynnelse	261,6	505,6	505,6
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	149,1	270,2	784,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	- 716,4	- 799,2	- 2 880,2
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	518,7	752,5	1 852,0
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	213,0	729,1	261,6

Beløp i NOK mill

Norge								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	288,2	264,1	24,1	22,8	44,9	16,7	357,2	303,6
Driftskostnader	-41,2	-32,6	-25,9	-27,4	-34,4	-11,3	-101,4	-71,3
Avskrivninger	-0,3	-0,3	-2,1	-1,7	-0,1	-0,1	-2,4	-2,1
Driftsresultat	246,7	231,2	-3,8	-6,3	10,5	5,4	253,4	230,3
Danmark								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	140,2	129,3	46,1	32,8	4,2	3,0	190,6	165,1
Driftskostnader	-24,9	-31,2	-30,7	-26,0	-4,9	-3,8	-60,4	-61,0
Avskrivninger	-	-	-1,5	-1,4	-	-	-1,5	-1,4
Driftsresultat	115,4	98,1	14,0	5,4	-0,6	-0,8	128,7	102,7
Sverige								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	165,3	125,7	20,5	16,8	16,3	18,0	202,1	160,5
Driftskostnader	-38,4	-25,6	-19,7	-16,9	-15,9	-17,6	-74,0	-60,0
Avskrivninger	-1,4	-2,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-1,8	-2,5
Driftsresultat	125,4	98,1	0,7	-0,3	0,2	0,2	126,3	98,1
Annet							Total	
Virksomhetsområder	Operasjonell drift, eliminerings og annen virksomhet		Konsern - administrasjon		Gevinster og resultatandeler		Sum alle områder	
	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06	30-6-07	30-6-06
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	297,4	283,1	19,1	16,6	34,0	0,2	1 100,3	929,0
Driftskostnader	-292,9	-260,7	-25,1	-16,6			-553,9	-469,6
Avskrivninger	-5,7	-4,4	-1,8	-1,3			-13,1	-11,6
Driftsresultat	-1,2	18,0	-7,8	-1,4	34,0	0,2	533,2	447,8
Avstemming av kvartalsrapportering mot virksomhetsrapportering							30-6-07	30-6-06
Driftsresultat ihht til virksomhetsrapporteringen							533,2	447,8
Verdiregulering Investeringseiendommer							413,3	525,0
Kostnadsført vedlikehold prosjekter							-34,3	-45,1
Driftsresultat ihht til kvartalsrapporteringen							912,3	927,7
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 2006. Konsernets årsregnskap kan fåes utlevert ved å kontakte konsernets hovedkontor på Aker Brygge, Oslo.								

Beløp i NOK mill

Norge								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	144,8	133,6	12,3	11,6	20,6	10,3	177,6	155,5
Driftskostnader	-21,3	-17,6	-12,3	-12,0	-17,2	-7,5	-50,8	-37,1
Avskrivninger	-0,1	-0,1	-1,0	-1,0	-0,0	0,0	-1,2	-1,1
Driftsresultat	123,3	115,9	-1,0	-1,4	3,4	2,8	125,7	117,3
Danmark								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	70,9	70,6	27,3	20,3	2,1	1,6	100,3	92,5
Driftskostnader	-9,5	-16,1	-14,7	-13,1	-2,5	-1,9	-26,7	-31,1
Avskrivninger	-	-	-0,7	-0,6	-	-	-0,7	-0,6
Driftsresultat	61,4	54,5	11,8	6,6	-0,4	-0,3	72,8	60,8
Sverige								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	82,0	69,2	9,8	9,9	8,9	14,7	100,7	93,8
Driftskostnader	-22,7	-14,8	-9,3	-9,4	-8,8	-13,6	-40,7	-37,8
Avskrivninger	-0,7	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,9	-0,6
Driftsresultat	58,7	54,1	0,4	0,4	-0,0	1,0	59,0	55,5
Annet							Total	
Virksomhetsområder	Operasjonell drift, eliminerings og annen virksomhet		Konsern - administrasjon		Gevinster og resultatandeler		Sum alle områder	
	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	131,4	129,8	9,6	8,3	0,2	0,1	519,8	480,0
Driftskostnader	-126,1	-127,8	-8,3	-9,2	-	-	-252,6	-243,0
Avskrivninger	-3,0	-2,6	-1,0	-0,7	-	-	-6,7	-5,5
Driftsresultat	2,3	-0,6	0,4	-1,5	0,2	0,1	260,5	231,6
Avstemming av kvartalsrapportering mot virksomhetsrapportering							2. kvartal	2. kvartal
Driftsresultat ihht til virksomhetsrapporteringen							260,5	231,6
Verdiregulering Investeringseiendommer							277,1	445,7
Kostnadsført vedlikehold prosjekter							-13,1	-24,0
Driftsresultat ihht til kvartalsrapporteringen							524,6	653,3