

Kvartalsrapport

3. kvartal 2006

Kjøpesentrene i Steen & Strøm har i 3. kvartal hatt en økning i butikkomsetningen med 6,3 %. Driftsinntektene i Steen & Strøm utgjorde i samme periode NOK 407,4 mill. Dette er en økning med NOK 43,6 mill. fra tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet beløp seg til NOK 371,6 mill. (NOK 370,2 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 150,4 mill. (NOK 183,6 mill.). Resultat før skatt utgjorde NOK 293,8 mill. (NOK 303,1 mill.). Korrigert for verdjusteringer og engangseffekter er resultatet for 3. kvartal NOK 39,6 mill. bedre enn tilsvarende periode i fjor (+38,2 prosent). Det er i perioden ikke foretatt noen endringer i den gjennomsnittlige "yelden" som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets kjøpesentre.

Hovedpunkter:

- Overtakelse av kjøpesenteret MittiCity i Karlstad
- Ferdigstillelse av kjøpesenteret Familia i Hyllinge utenfor Helsingborg
- Kjøp av eiendommen Karl Johans gate 16C

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. Kjøpesentrene er verdsatt etter en gjennomsnittlig yield på 6,7 prosent.

Sammenlignbart kvartalsresultat

Beløp i NOK mill.	3Q2006	3Q2005
Resultat før skatt	293,8	303,1
Verdireguleringer	-150,4	-183,6
Salgsgevinster	-0,2	-15,9
Andre forhold	0,0	0,0
Sammenlignbart resultat	143,2	103,6

Kjøpesentervirksomheten

Steen & Strøm har ansvar for utvikling og drift av 54 kjøpesentre i Skandinavia. Av disse eier Steen & Strøm 14 kjøpesentre i Norge, 11 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 hadde per 3. kvartal 2006 en omsetning på NOK 12,7 milliarder, tilsvarende en omsetningsvekst på 3,6 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Det har vært en generell sterk utvikling i september. Det er per 30.09.2006 en ledighet på 2,2 prosent målt etter areal på de norske kjøpesentrene. Leieinntektene på de egeneide kjøpesentrene utgjorde i 3. kvartal NOK 131,3 mill. som er en økning med 5,1 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet for den norske kjøpesentervirksomheten utgjorde NOK 112,0 mill. (NOK 101,0 mill.). Det er fortsatt gode utsikter for den norske kjøpesentervirksomheten. Den sterke sysselsettingsveksten i Norge og en generell økende optimisme tilsier fortsatt høy vekst i forbruket. Strammere arbeidsmarked vil gi høyere lønnsvekst som sammen med et fall i strømprisene vil bidra til høyere reallønninger.

Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm har per 3. kvartal 2006 hatt en økning i butikkomsetningen på 9,6 prosent. Bruun's Galleri i Århus har hatt en vekst på 19,1 prosent, mens butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 12,4 prosent. Leieinntektene på de egeneide danske kjøpesentrene utgjorde i 3. kvartal NOK 70,1 mill. som er en økning med 22,3 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 58,4 mill. (NOK 34,5 mill.). Det er per 30.09.2006 en ledighet på 3,6% målt etter areal på de danske kjøpesentrene. Kjøpesentrene har i den senere tid hatt gode rammebetingelser. Dansk økonomi er imidlertid nær en overoppheting. Arbeidsledigheten har falt til et rekordlavt nivå, og innen mange bransjer er det mangel på arbeidskraft, noe som vil kunne begrense veksten i kommende år. Privat forbruk i Danmark har utviklet seg sterkt gjennom hele 2006, men vil neppe kunne fortsette i samme tempo videre. Høyere rentenivå og svakere utvikling i boligpriser vil kunne bidra til en mer "normal" utvikling i konsumet fremover.

Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene har per 30.09.2006 oppnådd en butikkomsetning på NOK 4,4 milliarder, tilsvarende en vekst i butikkomsetningen på 8,6 prosent hittil i år. Det nye kjøpesenteret Allum har i perioden siden åpningen den 9. april og frem til 30. september oppnådd en omsetning på NOK 683 mill. Leieinntektene på de egeneide kjøpesentrene utgjorde i 3. kvartal NOK 72,8 mill. som er en økning med 62,5 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet utgjorde i 3. kvartal NOK 54,0 mill. mot NOK 32,9 mill. for tilsvarende periode i fjor. I 2005 var de svenske husholdningene overraskende tilbakeholdne med forbruket selv om formues- og inntektsutviklingen var god. Situasjonen i husholdningene er blitt enda bedre i år i takt med at situasjonen på arbeidsmarkedet er bedret. Store deler av den sterke inntektsøkningen kan tilskrives en ekspansiv finanspolitikk foran valget den 17. september. Det forventes en sterk vekst i privat forbruk kommende året, men at den deretter avtar noe i takt med reduksjoner i de finanspolitiske stimulansene og høyere renter.

Finans

Steen & Strøm har hatt et meget høyt aktivitetsnivå hittil i år. Det er investert til sammen NOK 2.107,1 mill. i nye og eksisterende kjøpesentre og kjøpesenterprosjekter. De største investeringene er kjøp av kjøpesenteret Mitticity i Karlstad, kjøp av eierandel i Økernsenteret og Økern Park, kjøp av eierandel i Metrosenteret, Kjøp av Karl Johans gate 16C, kjøp av nabotomt til Field's, igangsettelse av kjøpesenterprosjektet Bryggen i Vejle samt ferdigstilling av kjøpesenterprosjektene Allum, Familia og Farmandstredet.

Samlet gjeld utgjorde pr. 30.09.2006 NOK 12.854,0 mill. (NOK 9.701,6 mill.). Netto rentebærende gjeld beløp seg til NOK 9.913,8 mill. Ca. 1/3 av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 3,6 prosent per 31.09.2006. Bokført egenkapital utgjorde pr. 31.09.2006 NOK 5.740,3 mill. (NOK 4.315,0 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 30,9 prosent.

Aksjonærer

Steen & Strøm hadde pr. 30. september 2006 totalt 618 aksjonærer, hvorav 28 er utenlandske eiere. Det har ikke skjedd vesentlige endringer i aksjonærsammensetningen i tredje kvartal 2006.

Oslo, 31. oktober 2006

Styret i Steen & Strøm ASA

Resultatregnskap					
(Beløp i mill. NOK)	Periode tall			Akkumulerte tall	
	3. kvartal 06	3. kvartal 05	30-9-06	30-9-05	31-12-05
Driftsinntekter	407,4	363,8	1 250,2	1 084,8	1 468,7
Lønn og sosiale kostnader	42,6	38,5	126,5	106,5	158,8
Andre driftskostnader	138,3	131,1	436,8	398,4	553,4
Tap på krav	0,4	3,6	1,4	5,6	6,3
Ordinære avskrivninger	4,9	4,1	16,4	12,5	18,1
Sum driftskostnader	186,2	177,3	581,2	523,0	724,0
Verdiregulering investeringseiendommer	150,4	183,6	630,2	280,4	824,9
Driftsresultat	371,6	370,2	1 299,2	842,3	1 569,7
Andel resultat i tilknyttede selskap	- 0,0	0,6	0,0	0,5	5,7
Finansinntekter	7,7	18,0	51,7	63,4	110,7
Nedskrivning fin. Anleggsmidler	-	-	-	-	4,6
Finanskostnader	- 85,5	- 85,7	- 266,7	- 253,4	- 367,0
Netto finanskostnader	- 77,8	- 67,1	- 215,0	- 189,4	- 255,2
Resultat før skatt og minoritet	293,8	303,1	1 084,3	652,9	1 314,5
Skattekostnad	82,1	85,2	303,6	182,8	341,6
Årets resultat	211,6	218,0	780,7	470,1	972,9
Tilordnet:	-	-	-	-	-
Majoriteten	211,6	217,9	780,7	466,9	970,5
Minoritet	- 0,0	0,1	0,0	3,2	2,4
Balanse					
(Beløp i mill. NOK)	30-9-06			30-9-05	31-12-05
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Investeringseiendommer	17 194,2			12 158,4	13 042,1
Varige driftsmidler	729,1			1 187,8	1 882,7
Finansielle anleggsmidler	55,0			42,8	41,0
Omløpsmidler					
Fordringer	325,8			270,0	341,0
Investeringer	1,0			1,2	0,7
Bankinnskudd, kontanter og lignende	289,2			356,5	505,6
Sum Eiendeler	18 594,3			14 016,6	15 813,1
Gjeld og Egenkapital					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital	811,5			811,5	811,5
Annen egenkapital	4 924,6			3 495,8	4 096,0
Minoritetsandel	4,2			7,7	6,9
Sum egenkapital	5 740,3			4 315,0	4 914,4
Gjeld					
Langsiktig gjeld	9 073,0			7 212,0	8 026,4
Utsatt skatt	1 684,4			1 129,2	1 337,2
Kortsiktig gjeld	2 096,7			1 360,4	1 535,1
Sum Gjeld og Egenkapital	18 594,3			14 016,6	15 813,1
Nøkkeltall					
(Beløp i mill. NOK)	30-9-06			30-9-05	31-12-05
Egenkapitalandel	30,9 %			30,7 %	31,1 %
Netto rentebærende gjeld	9 913,8			7 494,8	8 220,3
Resultat pr. aksje	29,15			17,43	36,23
Utvannet resultat pr. aksje	29,15			17,43	36,23
Avstemming egenkapital					
(Beløp i mill. NOK)	30-9-06			30-9-05	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	780,7			466,9	970,5
Valutaomregning/Omregningsdifferanser/Utbytte/Annet	45,2			261,6	165,8
Egenkapital ved periodens slutt	5 740,3			4 315,0	4 914,4
Kontantstrøm oppstilling					
(Beløp i mill. NOK)	30-9-06			30-9-05	31-12-05
Kontanter ved periodens begynnelse	505,6			405,8	405,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	549,3			424,7	322,5
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	- 2 090,0			610,7	1 553,3
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 324,3			136,7	1 330,6
Kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt	289,2			356,5	505,6

Beløp i NOK mill

Norge								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	395,4	374,3	34,8	29,3	25,6	12,0	455,8	415,6
Driftskostnader	-50,5	-59,4	-41,6	-30,5	-18,1	-11,3	-110,2	-101,3
Avskrivninger	-0,4	-0,9	-2,7	-1,1	-0,1	-0,1	-3,3	-2,1
Driftsresultat	344,5	314,0	-9,5	-2,3	7,3	0,6	342,3	312,2
Danmark								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	199,4	174,7	48,6	46,3	4,6	4,2	252,7	225,1
Driftskostnader	-44,4	-63,2	-39,5	-40,4	-5,6	-5,0	-89,5	-108,6
Avskrivninger	-	-	-2,1	-	-	-	-2,1	-
Driftsresultat	155,1	111,5	7,0	5,9	-1,0	-0,8	161,1	116,6
Sverige								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	198,4	136,7	26,0	7,9	24,5	10,9	248,9	155,5
Driftskostnader	-41,9	-24,3	-27,9	-8,7	-24,1	-11,2	-94,0	-44,1
Avskrivninger	-2,2	-4,7	-0,4	-0,3	-0,4	-	-2,9	-5,0
Driftsresultat	154,3	107,7	-2,3	-1,2	0,0	-0,2	152,0	106,3
Annet							Total	
Virksomhetsområder	Operasjonell drift, eliminerings og annen virksomhet		Konsern - administrasjon		Gevinster og resultatandeler		Sum alle områder	
	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05	30-9-06	30-9-05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	267,5	248,8	25,0	24,0	0,4	15,8	1 250,2	1 084,8
Driftskostnader	-245,5	-237,5	-25,6	-18,5	-0,0	-	-564,8	-510,0
Avskrivninger	-6,1	-4,2	-2,1	-1,1	-	-	-16,4	-12,5
Driftsresultat	15,9	7,1	-2,7	4,4	0,4	15,8	669,0	562,3
Avstemming av kvartalsrapportering mot virksomhetsrapportering							30-9-06	30-9-05
Driftsresultat ihht til virksomhetsrapporteringen							669,0	562,3
Verdiregulering Investeringseiendommer							630,2	280,4
Resultatandeler							-0,0	0,5
Driftsresultat ihht til kvartalsrapporteringen							1 299,2	842,2
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.								

Periodetall

Beløp i NOK mill

Norge								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	131,3	125,0	12,0	9,3	8,9	2,7	152,2	137,0
Driftskostnader	-17,9	-21,1	-14,2	-11,1	-6,8	-3,1	-39,0	-35,3
Avskrivninger	-0,1	-0,3	-1,0	-0,3	-0,0	-0,1	-1,2	-0,7
Driftsresultat	113,2	103,6	-3,2	-2,1	2,0	-0,4	112,0	101,0
Danmark								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	70,1	57,3	15,8	13,0	1,6	1,4	87,6	71,6
Driftskostnader	-13,2	-20,3	-13,5	-14,8	-1,7	-2,0	-28,4	-37,1
Avskrivninger	-	-	-0,7	-	-	-	-0,7	-
Driftsresultat	57,0	36,9	1,6	-1,8	-0,1	-0,6	58,4	34,5
Sverige								
Virksomhetsområder	Kjøpesenter		Kommersiell drift		Utvikling		Sum	
	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	72,8	44,8	9,2	2,6	6,5	2,8	88,4	50,2
Driftskostnader	-16,4	-8,1	-11,0	-3,6	-6,5	-3,4	-33,9	-15,0
Avskrivninger	-0,2	-2,2	-0,2	-0,1	-0,2	-	-0,6	-2,3
Driftsresultat	56,2	34,5	-2,0	-1,1	-0,2	-0,6	54,0	32,9
Annet							Total	
Virksomhetsområder	Annen virksomhet og eliminerings		Konsern administrasjonen		Gevinster og resultatandeler		Sum alle områder	
	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05	3Q 06	3Q 05
Resultatregnskap:								
Driftsinntekter	70,6	81,0	8,4	8,1	0,2	15,8	407,4	363,8
Driftskostnader	-71,0	-79,9	-9,0	-5,4	-0,0	0,1	-181,3	-172,6
Avskrivninger	-1,7	-0,7	-0,7	-0,4	-	-	-4,9	-4,1
Driftsresultat	-2,1	0,4	-1,3	2,4	0,2	15,9	221,2	187,1
Avstemming av kvartalsrapportering mot virksomhetsrapportering							3Q 06	3Q 05
Driftsresultat ihht til virksomhetsrapporteringen							221,2	187,1
Verdiregulering av investeringseiendommer							150,4	183,5
Resultatandeler							0,2	0,3
Driftsresultat ihht til kvartalsrapporteringen							371,6	370,2