

STEEN  STRØM

Prospekt for obligasjonslån

Registreringsdokument

Tilrettelegger

DnB NOR
Markets

Oslo, 14. juni 2006

Viktig informasjon*

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Lånet på Oslo Børs. Oslo Børs har kontrollert og godkjent Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 5-7. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Registreringsdokumentet, men før notering av Lånet. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 5-15. Verken utgivelsen eller utleveringen av Registreringsdokumentet skal, under noen omstendighet, skape inntrykk av at informasjonen heri er fullstendig eller korrekt på et tidspunkt etter datering av Registreringsdokumentet eller at Selskapets eller dets datterselskapers forretningsvirksomhet ikke kan ha blitt endret.

Det er kun Selskapet og Tilrettelegger som er berettiget til å skaffe informasjon om forhold beskrevet i Registreringsdokumentet. Informasjon som er skaffet av enhver annen person har ikke relevans i forhold til Registreringsdokumentet og skal derfor ikke bli stolt på.

Registreringsdokumentet er underlagt norsk lov, såfremt ikke annet er uttrykkelig uttalt. Enhver uenighet vedrørende Registreringsdokumentet skal bli løst ved norsk rett.

Distribusjon av Registreringsdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Oslo Børs' kontroll og godkjennelse av Registreringsdokumentet innebærer at dokumentet kan benyttes i enhver annen EØS-stat. Ut over dette er det ikke blitt foretatt noen handling for å få tillatelse til å distribuere Registreringsdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar Registreringsdokumentet er pålagt av Selskapet og Tilrettelegger til selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette Registreringsdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe Obligasjoner.

Innholdet i Registreringsdokumentet er ikke en juridisk, økonomisk eller skattemessig rådgivning. Enhver obligasjonseier bør konsultere med sin egen juridiske- og/eller økonomiske rådgiver og/eller skatterådgiver.

Kopier av Registreringsdokumentet kan fåes ved henvendelse til Selskapet eller Tilretteleggeren.

* Ord med stor forbokstav som benyttes i avsnittet Viktig informasjon skal ha betydning som beskrevet i avsnittet "Definisjoner"

REGISTRERINGS-DOKUMENT

INNHOILDSFORTEGNELSE:

1. Risikofaktorer	4
2. Definisjoner	5
3. Ansvarlige	6
4. Revisorer	7
5. Opplysninger om utsteder	8
6. Oversikt over forretningsområder	11
7. Organisasjonsstruktur	14
8. Fremtidsutsikter	15
9. Resultatforventninger eller –prognoser	17
10. Styre, ledelse og tilsynsorganer	18
11. Større aksjonærer	20
12. Opplysninger om utsteders aktiva og passiva, finansielle stilling og resultater	21
13. Opplysninger fra tredjemann, sakkyndig og interesseerklæringer	24
14. Dokumentasjonsmateriale	25
Kryssreferanseliste	26
Vedtekter	27

1. Risikofaktorer

Gjennomgangen nedenfor gir en oversikt over risikomomenter som er spesielt relevante for en evaluering av risikoen knyttet til en investering i Låntakers obligasjonslån, men gjennomgangen er på ingen måte en fullstendig oversikt over risikoforholdene. Eventuelle tegnere bør nøye overveie de nedennnevnte risikoforhold, de øvrige opplysninger som fremkommer i Prospektet, samt foreta en egen selvstendig vurdering før man eventuelt foretar en investering i Låntakers obligasjonslån.

Leietakerrisiko

Låntaker fremstår i dag som et rendyrket kjøpesenterselskap med leietakere som hovedsakelig er store solide aktører innen detaljhandelen. Det er risiko knyttet til reforhandlinger av leiekontrakter samt betalingsdyktigheten til leietakerne. Historisk har konsernet oppnådd økt leie ved de fleste reforhandlinger samt at det har vært minimalt med tap på krav. De aller fleste leietakere stiller enten depositum eller bank- / morselskapsgaranti som sikkerhet for leieinnbetalingene.

Risiko knyttet til utviklingsprosjekter

Ved årsskiftet utgjorde utviklingsprosjekter 8,3% av den samlede sysselsatte kapitalen i konsernet. Det er etablert gode rutiner og prosjektstyringsverktøy for å håndtere prosjektrisiko. Strategien sier at det primært skal foreligge totalentrepriseavtaler, fullfinansiering samt en utleiegrad på minimum 60 prosent før prosjekter skal igangsettes.

Gjeld og renterisiko

Gjeldsgraden gir også en indikasjon på risikoen i et selskap. Selskapet hadde ved årsskiftet en gjeldsgrad på 55,3%. Denne fremkommer som netto rentebærende gjeld i forhold til samlet sysselsatt kapital. Konsernets langsiktige strategi er å ha en gjeldsgrad på ca. 60 prosent. Selskapet er eksponert for renteendringer gjennom lån og investeringsaktiviteter. Konsernets netto rentebærende gjeld utgjorde ved årsskiftet NOK 8.220,3 mill., hvorav ca. 30 prosent hadde flytende rente. Således vil en renteendring med ett prosentpoeng medføre at de årlige rentekostnadene endres med ca. 58 millioner kroner. Det tilsvarer ca. NOK 2,0 per aksje.

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av Selskapets gjeld har flytende rente. Selskapets strategi er å ha lån med gjennomsnittlig lang løpetid og en kombinasjon av flytende (2/3) og fast (1/3) rente. Per 31.12.2005 hadde konsernet renteswapavtaler pålydende NOK 2.588 mill., der konsernet mottar en variabel NIBOR rente og betaler en fast rente. Renteswappene benyttes til å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. De sikrede lånene og renteswapavtalene har like betingelser. Gjennomsnittlig effektiv rente på rentebærende lån i 2005 var 3,20% (3,30%). Med utgangspunkt i de finansielle instrumentene, eiendelene og renteswapavtalene som eksisterte per 31. desember 2005 vil en generell økning i rentenivået på 1% redusere resultat med TNOK 58.000.

Valutarisiko

Utviklingen i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for Selskapet. Selskapets policy er at investeringer, lån og leieinntekter opereres i samme valuta. Valutaeksponeringen er derfor i hovedsak begrenset til å gjelde egenkapitalandelen på konsernets investeringer i Sverige og Danmark. Per 31.12.2005 var ca. 30% av egenkapitalen eksponert mot utviklingen i DKK og ca. 20% av egenkapitalen eksponert mot utviklingen i SEK.

Prisrisiko

Et forhold som har stor innvirkning på verdiutviklingen til konsernet er endringer i "yelden" eller kravet til direkte avkastning ved prisfastsettelse av kjøpesentrene. Kjøpesentrene var ved årsskiftet verdsatt til NOK 13.042 mill. etter en gjennomsnittlig yield på 6,83%. Konsernet hadde ved årsskiftet et netto leienivå på NOK 890,0 mill. Dersom gjennomsnittlig avkastningskrav økte til 7,5% vil verdien av kjøpesentrene reduseres med NOK 1.176 mill. før justering for utsatt skatt. Det tilsvarer NOK 44 per aksje før skatt, og NOK 32 per aksje etter skatt. Dersom gjennomsnittlig avkastningskrav ble nedjustert til 6,0% vil verdien av kjøpesentrene øke med NOK 1.790 mill. før justering for utsatt skatt. Det tilsvarer NOK 67 per aksje før skatt, og NOK 48 per aksje etter skatt.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi er å ha tilstrekkelig kontanter, kontantekvivalenter eller kredittmuligheter for til enhver tid å kunne finansiere drift og investeringer de neste 3 årene i samsvar med selskapet strategiplan for samme periode.

2. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet ha følgende betydning:

Låntaker:	Steen & Strøm ASA.
NOK:	Norske kroner.
Prospekt:	Registreringsdokumentet med tillegg av aktuelt Verdipapirdokument utarbeidet i sammenheng med tilbud om tegning eller kjøp av obligasjoner og/eller søknad om notering av obligasjonslån på Oslo Børs eller ABM (Oslo Børs' Alternative Bond Market).
Registreringsdokument:	Dette dokumentet. Gyldig i 12 måneder etter at godkjenning er gitt av Oslo Børs. Prospekt vil i denne perioden kunne utgjøres av Registreringsdokumentet sammen med nytt Verdipapirdokument for hvert nytt obligasjonslån som utstedes.
Selskapet:	Steen & Strøm ASA.
Tilrettelgger:	DnB NOR Bank ASA, DnB NOR Markets.
Verdipapirdokument:	Dokument som beskriver obligasjonslån utarbeidet som en del av Prospekt. Det utarbeides nytt Verdipapirdokument for hvert nytt obligasjonslån som tas opp av Selskapet.
VPS:	Verdipapirsentralen.
Årsrapport 2005:	Selskapets årsrapport for 2005 slik denne foreligger på www.steenstrom.no , kan også fås ved henvendelse til Selskapet.
Årsrapport 2004:	Selskapets årsrapport for 2004, kan fås ved henvendelse til Selskapet.
Kvartalsrapport 1. kvartal 2006:	Selskapets kvartalsrapport for første kvartal 2006, kan fås ved henvendelse til Selskapet.

3. Ansvarlige

3.1 Personer

Ansatte i følgende selskaper har deltatt i utarbeidelsen av Registreringsdokumentet:
DnB NOR Bank ASA, DnB NOR Markets, Stranden 21 Aker Brygge, 0021 Oslo
Steen & Strøm ASA, Postboks 1593 Vika, 0118 Oslo

3.2 Ansvarserklæringer

Styrets ansvarserklæring:

Steen & Strøm ASA bekrefter at opplysningene i Registreringsdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at de kan endre Registreringsdokumentets betydningsinnhold, og at de ansvarlige har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 14. juni 2006

Steen & Strøm ASA

Tilretteleggers ansvarserklæring:

DnB NOR Bank ASA v/ DnB NOR Markets har som Tilrettelegger for Selskapet bistått med å utarbeide dette Registreringsdokumentet. De opplysninger som fremkommer i Registreringsdokumentet er så langt Tilrettelegger kjenner til i samsvar med de faktiske forhold. Opplysningene er ikke særskilt kontrollert av Tilrettelegger og Tilrettelegger eller ansatte hos Tilrettelegger kan derfor ikke påta seg noen slags form for ansvar for innholdet av eller fullstendigheten av informasjonen i Registreringsdokumentet. Tilsvarende kan ikke Tilrettelegger påta seg noe ansvar for eventuelle supplerende opplysninger som blir gitt i forbindelse med presentasjon av Selskapet eller av dette dokumentet. Enhver som mottar dette Registreringsdokumentet bør selv vurdere innholdet i dette Registreringsdokumentet og sitt behov for å innhente supplerende informasjon eller søke særskilt bistand før vedkommende tar sin investeringsbeslutning.

Oslo, 14. juni 2006

DnB NOR Bank ASA
DnB NOR Markets

4. Revisorer

4.1 Navn og adresse

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Ernst & Young AS, Oslo Atrium, Postboks 20, N-0051 Oslo.

Statsautorisert revisor Arne Ramberg har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2004 og 2005.

Ernst & Young AS er medlem av Den norske Revisorforening.

5. Opplysninger om utsteder

5.1 Utsteders historie og utvikling

5.1.1 Selskapsnavn

Selskapets registrerte navn er Steen & Strøm ASA, det kommersielle navnet er Steen & Strøm.

5.1.2 Hjemsted og registreringsnummer

Låntaker er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962 073 182.

5.1.3 Registreringsdato

Selskapet ble stiftet 23. oktober 1991, men har røtter over 200 år tilbake.

5.1.4 Nærmere om utstederen

Låntaker er et allmennaksjeselskap (ASA) underlagt norsk lovgivning og er hjemmehørende i Oslo. Selskapet har en rekke datterselskaper, med unntak av fire selskaper er alle registrert i Oslo. Oversikt over datterselskapene finnes i Årsberetning 2005, side 82 note 9 Aksjer og andeler. Se punkt 7.1 Beskrivelse av eventuell konsernmodell for en nærmere redegjørelse for konsernets oppbygging.

Steen & Strøm hadde ved årsskiftet en børsverdi på NOK 5,5 milliarder.

NØKKELTALL KONSERN	IFRS	
	2005	2004
Antall hel og deleide kjøpesentre	24	23
Netto utleiebart areal - egneide sentre	622.595	562.602
Gjennomsnittlig gjenværende leietid	3,2 år	3,7 år
Brutto leieinntekter kjøpesentre	935,9	770,1
Regnskapstall		
Sum driftsinntekter	1.468,7	1.382,9
Driftsresultat før avskrivninger og verdireguleringer	762,9	585,1
Driftsresultat før verdiregulering	744,8	572,4
Driftsresultat inklusive verdiregulering	1.569,7	572,3
Resultat før skatt	1.314,5	463,8
Årets resultat	972,8	347,3
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	296,7	611,1
Finansielle forhold		
Kapitalisert verdi	5.716,1	4.043,1
Bokført egenkapital	4.914,3	4.128,9
Bokført totalkapital	15.813,1	13.571,1
Bokført egenkapitalandel	31 %	30 %
Total gjeld 1)	10.898,6	9.442,1
Netto gjeld 2)	10.051,3	8.795,1
Nøkkeltall pr aksje		
Børskurs 31.12. pr. aksje	205,0	145,0
Antall aksjer pr. 31.12	27.883.223	27.883.223
Gjennomsnitt antall utestående aksjer	26.784.569	26.784.569
Bokført egenkapital pr. aksje	176,2	148,1
Fortjeneste pr. aksje 3)	36,3	13,0
Kontantstrøm pr. aksje	11,1	22,8
Forslag til utbytteutdeling	4,0	4,0
Drift kjøpesentre		
Vekst i omsetning	3,2 %	4,5 %
Vekst i brutto leieinntekter	21,5 %	38,6 %
Ledig areal	3,2 %	2,0 %
Kostnadsprosent 4)	19,9 %	14,6 %

1) Total gjeld eksklusiv minoritet

2) Netto gjeld = total gjeld omløpsmidler

3) Fortjeneste pr. aksje er beregnet som årets resultat i forhold til gjennomsnittlig utestående aksjer.

4) Kostnadsprosent = Driftskostnader i prosent av brutto leieinntekter. Økningen skyldes primært økt vedlikehold.

Låntakers besøksadresse er Støperigt. 1, Oslo, postadressen er Postboks 1593 Vika, 0118 Oslo. Selskapets telefonnummer er 23 21 35 00.

5.1.5 Nylig inntrufne forhold som påvirker utsteders betalingsdyktighet

Hyllie

Selskapet inngikk i januar 2006 en avtale med Parkfast AB om kjøp av tomt for etablering av et nytt regionalt kjøpesentre. Tomten ligger i Hyllie - ca. 4 km. syd for Malmø sentrum. Det er avtalt en pris på SEK 570 mill. for tomten som kan bebygges med 70.000 BTA handel og 26.000 BTA bolig/kontor. Hyllievång (Hyllie) er et av de største utviklingsområdene i Skåne.

Etableringen av et nytt kjøpesentre er første etappe i utbyggingen av området som blant annet skal bebygges med ny ishockeyarena, 7.000 boliger og 7.000 kontorplasser. Det skal i tillegg utvikles en helt ny jernbanestasjon - med reisetid på kun 5 minutter til Malmø sentrum og 25 minutter til København.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Senteret vil få et stort kundegrunnlag med 580.000 innbyggere innenfor en kjøreavstand på 30 minutter. Senteret vil få god tilgjengelighet både med bil og offentlig kommunikasjon, blant annet skal det etableres 2.500 p-plasser. Dessuten vil senteret få et naturlig nærmarked som følge av omfattende boligutbygging.

Det forventes byggestart i 2007 og ferdigstillelse i 2009.

Per dags dato er det noe usikkerhet knyttet til overtagelse av tomten, idet enkelte politikere i Malmø kommune har påklaget at salget til Parkfast AB er gjort på for gunstige vilkår. Steen & Strøm avventer utfallet av denne saken.

Metro/Maxi

Steen & Strøm ASA og Storebrand Livsforsikring AS etablerte den 1. februar 2006 et felles selskap på 50/50 basis for utvikling og eierskap av Metro/Maxi-prosjektet. Kjernen i utviklingsprosjektet vil være dagens Metro-senter, som sammen med det såkalte Maxibyget bidrar til at senteret vil vokse fra ca. 20.000 m² til 45.000 m².

Det forventes at det nye senteret vil få en omsetning på NOK 1,3 mrd. Senteret ferdigstilles i to etapper; etappe én høsten 2007 og etappe to våren 2008.

Byggearbeidene starter ved årsskiftet 2005/2006. Steen & Strøms andel av den samlede investering vil være ca. NOK 560 mill.

6. Oversikt over forretningsområder

6.1 Hovedvirksomhet

6.1.1 Hovedvirksomhet

Steen Strøm ASA er en vesentlig aktør blant kjøpesenterselskap i Skandinavia; en spesialisert virksomhet bygd på spisskompetanse innenfor eiendomsdrift og detaljhandel.

Steen & Strøm konsernets virksomhet består av tre områder; eierskap, utvikling og kommersiell drift av kjøpesentre. Steen & Strøm er ansvarlig for kommersiell drift av 52 kjøpesentre fordelt på eierskap til 14 kjøpesentre i Norge, 8 kjøpesentre i Sverige og 2 kjøpesentre i Danmark samt forvaltning av 28 sentre i Norge og Danmark. Samlet har sentrene en butikkomsetning på mer enn NOK 34 milliarder. Steen & Strøm har tydelig definert Skandinavia som sitt hjemmemarked, og har en sterk posisjon i Norge, Sverige og Danmark.

En oversikt over kjøpesentrene finnes i Årsrapport 2005, side 91 til Registreringsdokumentet.

Forretningsidé, strategi og visjon

Forretningsidé

Steen & Strøm skal eie, utvikle og forvalte ledende kjøpesentre i Skandinavia. For å oppnå dette ønsker selskapet et tett samspill med sine viktigste samarbeidspartnere; leietakerne.

Selskapet vil kontinuerlig søke å utvikle og forbedre sine sentre gjennom å

- fornye og utvide totaltilbudet
- renovere og revitalisere sentrene
- ha et høyt aktivitetsnivå
- utnytte stordriftsfordeler

Et offensivt program for investeringer, oppgraderinger og fornyelser er lagt for å leve opp til kundenes forventninger om stimulerende handleopplevelser. Dette er et viktig virkemiddel for å beholde en posisjon som kundenes foretrukne handlealternativ.

Strategi

Steen & Strøms strategi er å være en offensiv, profesjonell, forretningsorientert og lønnsom eier, utvikler og kommersiell driver av ledende kjøpesentre lokalisert i attraktive handelsområder i Skandinavia. Selskapets suksess hviler på et samspill mellom leietakernes omsetning, senterets profesjonelle drift og utvikling, og utleiers langsiktige investeringsprofil. Selskapets oppgave er å legge til rette for omsetningsvekst og kostnadseffektiv drift for leietakerne.

Visjon

Steen & Strøm arbeider etter følgende visjon: "Vi beriker moderne shopping". Gjennom denne visjonen ser Steen & Strøm det som en viktig oppgave å være med på å legge premissene for morgendagens handlemønster. Begrepet "beriker" innebærer at Steen & Strøm skal tilføre merverdier til eierne, leietakerne og øvrige samarbeidspartnere, i tillegg til de som handler på kjøpesentrene.

Eierskap til kjøpesentre, kommersiell drift og utvikling

Eierskap til kjøpesentre

Eierskap til kjøpesentre utgjør hovedtyngden av Steen & Strøms virksomhet. Ca 92 prosent av konsernets verdier relateres til dette området. Kjøpesentre gir stabil inntjening med lav risiko. Steen & Strøm har inngått lange leiekontrakter – hovedsakelig med store solide aktører innen detaljhandelen.

Kommersiell drift

Kommersiell drift av kjøpesentre omfatter drift av egne sentre samt forvaltning av sentre for Storebrand og Danica. Konsernets betydelige portefølje av kjøpesentre gir grunnlag for stordriftsfordeler og effektiv drift.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Utvikling

Utviklingsprosjekter utgjør for tiden 8 prosent av verdiene til Steen & Strøm. Utviklingen av kjøpesentret Allum i Partille kommune utenfor Göteborg er det største prosjektet for tiden. I lys av den sterke etterspørselen etter kjøpesentret er utviklingsprosjekter en nisje som gir selskapet konkurranse- og lønnsomhetsmessige fortrinn. Selskapet har lang erfaring og høy kompetanse på utvikling av kjøpesentre.

Markedene

Norge

Steen & Strøm har en sterk posisjon i Norge. Selskapet eier og forvalter 25 kjøpesentre, hvorav 17 av dem var blant landets største sentra i 2005.

Det norske kjøpesentremarkedet kjennetegnes av noen få langsiktige eiere. Det mer eller mindre ferdigstrukturerede markedet innebærer at det sjelden kommer kjøpesentre for salg. I 2005 ble imidlertid Cityterminalen i Fredrikstad og Tillertorget i Trondheim solgt. Prisnivået på disse transaksjonene viser at handelseiendommer for tiden er svært attraktive investeringsobjekter. Steen & Strøm og Storebrand har sammen med Olav Thon og Vital mer enn halvparten av omsetningen til de 50 største kjøpesentrene i Norge. Andre større aktører er Sektor og Amfi, men disse har en større andel av mindre sentre i sine porteføljer. Steen & Strøm Norge er ansvarlig for drift av 25 kjøpesentre, hvorav 14 er egneide. Det er for tiden et høyt aktivitetsnivå på kjøpesentrene. Det arbeides med oppgraderinger og utvidelser på en rekke sentre. Dette gjelder blant annet sentre som Farmandstredet (Tønsberg), Arken (Bergen), Lillestrøm Torv (Lillestrøm), Gulskogen (Drammen), Nordbyen (Larvik) og Stavanger Storsenter (Stavanger).

Senternavn*)	By/sted	Omsetning 2005	Omsetning 2004
Amanda	Haugesund	1.072	1.055
Arken Senter	Bergen	437	402
Farmandstredet	Tønsberg	1.105	1.106
Gulskogen Senter	Drammen	547	586
Halden Storsenter	Halden	77	168
Lillestrøm Torv	Lillestrøm	563	572
Markedet	Haugesund	305	301
Nerstranda	Tromsø	422	393
Nordbyen	Larvik	455	456
Sjøsidan Senter	Mosjøen	204	202
Stavanger Storsenter	Stavanger	480	490
Stovner Senter	Oslo	1.011	1.025
Torvbyen	Fredrikstad	841	819
Vinterbro	Ås	1.228	1.151
Sum		8.848	8.726

Sverige

I desember 2005 kjøpte Steen & Strøm Sollentuna Centrum som ligger like utenfor Stockholm. Senteret er på ca 20 000 m² og ligger i et attraktivt markedsområde. Steen & Strøm har planer om oppgradere senteret, samt å utvide det med ca 16 000 m². Samlet investering forventes å bli SEK 1,0 mrd.

Utviklingen av det nye kjøpesentret Allum, som ligger i Partille kommune utenfor Göteborg, har vært det største prosjektet i Sverige i 2005. Senteret åpnet 9. april 2006, og samlet investering beløp seg til SEK 1,0 mrd.

Utviklingen av et nytt kjøpesentret på Hyllingeområdet utenfor Helsingborg ble igangsatt i 2005. Senteret ferdigstilles høsten 2006. Samlet investering vil bli SEK 322 mill.

Steen & Strøm utvikler også nye konsepter i forbindelse med selskapets eksisterende sentre i Marieborg (Örebro), Kupolen (Borlänge), Torp (Uddevalla) og Hageby (Norrköping).

Kjøpesentremarkedet i Sverige er ikke like strukturert som i Norge og Danmark. Dette innebærer foreløpig en noe større omsetning av kjøpesentre. Rodamco, Skandia, Atrium, Centrumskompaniet og Steen & Strøm er de største aktørene innen kjøpesentre i Sverige. Steen & Strøm eier 8 kjøpesentre i Sverige.

REGISTRERINGSBOK

Senternavn*)	By/sted	Omsetning 2005	Omsetning 2004
Hageby	Norrköping	620	264
Kupolen Köpcentr.	Borlänge	898	821
Mantorp	Mjölby	424	425
Marieberg Köpcentr.	Örebro	800	787
Överby	Trollhättan	322	278
Torp Köpcentrum	Uddevalla	645	563
Västra Torp	Uddevalla	423	405
Sollentuna	Stockholm	-	-
Sum		4.132	3.543

Danmark

Steen & Strøms virksomhet i Danmark har i 2005 omfattet fortsatt igangkjøring av kjøpesentrene Field's (København) og Bruun's Galleri (Århus), i tillegg til forvaltning av Danicas 14 sentre. Field's Copenhagen og Bruun's Galleri har hatt en meget positiv utvikling i 2005, med en omsetningsøkning på henholdsvis 12 % og 18 %. Sentrene har fått en markant posisjon i det danske kjøpesentermarkedet. Steen & Strøm har under planlegging et nytt midtbykonsept i Vejle som kan stå ferdig i 2007. Dette vil bli på nærmere 23 000 m² salgsareal, med ca 70 butikker. Steen & Strøm forvalter 14 kjøpesentre på vegne av Danica Pension. Samlet salgsareal for disse er ca 300 000 m² med til sammen 1 000 butikker. Med dette er Steen & Strøm blant de ledende aktører i det danske kjøpesentermarkedet.

Kjøpesentermarkedet i Danmark har likhetstrekk til det norske markedet. Det preges av noen få store aktører, hvorav Danica er den største. Steen & Strøm Danmark har ansvaret for kommersiell drift av 16 kjøpesentre i Danmark. Danica eier 14 av disse sentrene.

Det arbeides med en videreutvikling av kjøpesenteret Field's (etappe II). I dette prosjektet inngår det planer om bygging av nytt hotell, kino samt utvidelse av handels- og opplevelsestilbudet på senteret. I Vejle planlegges det et nytt kjøpesenter på ca. 20.000 m². Steen & Strøm har opsjon på kjøp av en tomt med sentral beliggenhet i Vejle. Foreløpig foreligger det avtaler på ca. 40 prosent av det utleibare arealet. Byggestart for prosjektet er betinget av tilfredsstillende utleiegrad og kan tidligst igangsettes i siste halvdel av inneværende år.

Senternavn*)	By/sted	Omsetning 2005	Omsetning 2004
Bruun's Galleri	Århus	900	755
Field's	København	2.330	1.887
Sum		3.230	2.642

*)Komplett oversikt over kjøpesentrene finnes i Årsrapport 2005, side 91 Kjøpesenteroversikt.

6.1.2 Bakgrunn for utsteders syn på konkurransesituasjonen

Steen & Strøm har kjøpesentre med sterke posisjoner i sine lokalmarkeder. Kjøpesentrene har historisk hatt en jevn økning i omsetningen. Offentlige reguleringer begrenser tilgangen på nye kjøpesenterarealer, noe som demper risikoen knyttet til endrede konkurransevilkår. Steen & Strøm arbeider imidlertid kontinuerlig for å skape ytterligere omsetningsvekst basert på blant annet hyppige renoveringer, økt servicegrad, forbedret butikkmix og mer effektiv markedsføring.

Frittsående butikker er en annen konkurrent til Steen & Strøm sentrene. Disse har imidlertid ikke de samme fordelene som kjøpesentre har med hensyn til "alt under ett tak", tilrettelagt infrastruktur og god parkeringskapasitet.

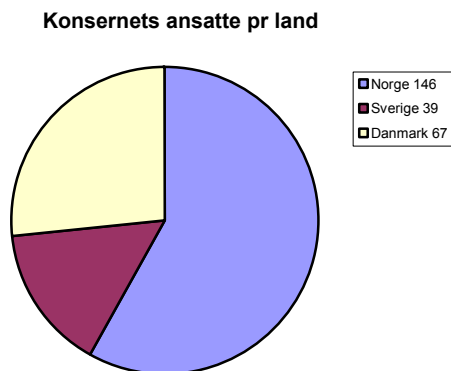
7. Organisasjonsstruktur

7.1 Beskrivelse av eventuell konsernmodell

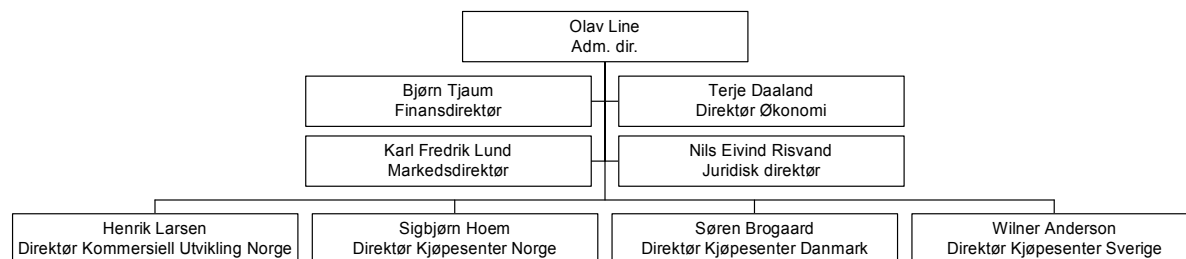
Steen & Strøm ASA er morselskap i konsernet. Morselskapet har kompetanse innen utvikling og drift av kjøpesentre, samt finansiering, økonomi og IT. Morselskapet etablerer retningslinjer for konsernets virksomhet, og utøver kontroll med at virksomheten drives etter retningslinjene. Morselskapet selger tjenester innen kjøpesenterdrift og utvikling, finansiering, økonomi og IT til datterselskapene i konsernet.

Datterselskapene består hovedsakelig av de enkelte kjøpesentrene med tillegg av blant annet holdingselskapene i Norge, Sverige og Danmark. Selskapene er for det meste 100 % eid av Selskapet, laveste eierandel er 66 %. Oversikt over datterselskapene finnes i Årsberetning 2005, side 82 note 9 Aksjer og andeler.

Selskapet hadde i 2005 gjennomsnittlig 10 ansatte. Pr 31. desember 2005 var det gjennomsnittlig 252 ansatte i konsernet, fordelt pr land som vist i følgende diagram:



Konsernet er organisert slik det fremgår av følgende diagram:



7.2 Samspill mellom enheter i konsernet

Steen & Strøm har bygget opp en organisasjon med spisskompetanse på utvikling og kommersiell drift av kjøpesentre. Organisasjonen er bygget opp omkring en sentralstab samt en utviklingsenhet og tre nasjonale driftsenheter.

De sentrale stabene bistår de nasjonale enhetene etter behov. Kostnadene knyttet til drift av sentral enhet belastes datterselskapene.

Fullstendig oversikt over datterselskaper finnes i Årsrapport 2005, side 82 note 9.

Konsernet er ikke avhengig av andre enheter enn de som inngår i konsernet. Kjøpesentrene i konsernet er hovedsakelig eiet at heleide datterselskaper.

8. Fremtidsutsikter

Makroforhold

Norge

Farten holder seg høy i norsk økonomi. Sysselsettingsveksten har tatt seg markert opp i år, og arbeidsmarkedet strammes til. Utnyttelsen av kapasiteten i økonomien er trolig høyere enn normalt. Likevel holder den underliggende inflasjonen seg lav og stabil og årets hovedoppgjør har medført relativt moderate sentrale tillegg så langt. Vi venter likevel at lønnsglidningen vil tilta gjennom året og at nedgangen i arbeidsledigheten gir høyere lønnsvekst de neste årene. Dette vil også bidra til økt inflasjon, men foreløpig ser det ut til at inflasjonen neppe når målet helt i prognoseperioden. Høy kapasitetsutnyttelse og økende inflasjon tilsier økte renter, men lønns- og prisutviklingen ser ikke ut til å gi grunnlag for noen vesentlig innstramning i økonomien gjennom økt kronekurs. Med kun moderat renteoppgang hos våre handelspartnere, vil norske renter fortsatt være lave sammenliknet med tidligere høykonjunkturer.

Hovedtall 2005-2007.			
Prosentvis endring			
	05	06	07
Privat konsum	3.8	3.3	2.9
Offentlig konsum	1.4	2.3	3.0
Bruttoinv.	10.8	7.5	0.8
Trad. eksport	5.6	4.4	3.2
Trad. import	8.4	6.0	3.4
BNP	2.3	2.6	2.0
BNP, Fastlands-N.	3.7	3.6	2.3
Sysselsetting	0.6	2.5	0.7
AKU-ledighet ¹⁾	4.6	3.7	3.4
KPI	1.6	2.2	1.9
KPIJAE	1.0	1.0	1.6
Årslønn	3.3	4.2	4.5
Timelønnskost.	3.7	4.8	4.7

1) Prosent av arbeidsstyrken

Kilde: SSB og DnB NOR Markets

Sverige

Svensk økonomi er inne i en meget positiv utvikling. Det private forbruket har vært en viktig faktor bak veksten de siste årene. Nå har veksten også fått mer markert utslag i arbeidsmarkedet, noe som igjen understøtter videre forbruksoppgang. Eksportsektoren drar nytte av oppgangen internasjonalt og bidrar til optimisme i bedriftene. Inflasjonen er lav, men det ser ut til at bunnen er passert. På rentemøtene i januar og februar besluttet Riksbanken å heve styringsrenten med til sammen 0,50 prosentpoeng, og reverserte dermed rentekuttet i juni i fjor. På bakgrunn av styrkede konjunkturutsikter, ligger det an til ytterligere renteøkninger, men neppe vesentlig mer enn i eurosone.

Makroøkonomiske nøkkeltall. Sverige						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Privat forbruk	1.8	2.4	3.0	3.1	3.2	3.2
Offentlig forbruk	0.1	0.1	1.1	1.4	1.8	1.8
Investeringer	5.1	9.7	6.4	4.7	4.1	3.8
Eksport	10.7	5.6	7.7	4.7	4.7	5.2
Import	6.9	5.2	8.0	6.8	7.1	7.3
BNP	3.2	2.6	3.2	2.3	2.2	2.3
Arbeidsledighet	6.3	5.7	4.7	4.5	4.5	4.5
Konsumpriser (UND1X)	1.0	0.9	1.4	1.6	1.8	2.1
Driftsbalanse, % av BNP	7.8	6.9	6.8	6.5	5.9	5.4
Budsjettbalanse, % av BNP	1.6	1.1	1.7	1.9	2.0	2.0
3m pengemarked	2.1	1.7	2.4	3.5	4.0	4.0
10 år stat	4.4	3.3	3.6	4.0	4.0	4.0
EUR/SEK	9.1	9.2	9.3	9.2	9.2	9.2

Kilde: NIESR, DnB NOR Markets 2006:I

Danmark

Det økonomiske oppsvinget fortsetter med full kraft. Fremgangen er i de seneste

REGISTRERINGS-DOKUMENT

kvartaler blitt bredere forankret i takt med at eksportveksten er økt, mens fremgangen i den innenlandske etterspørselen fortsetter med uforminsket styrke. Dette øker risikoen for at økonomien går mot kapasitetsproblemer. Arbeidsmarkedet er blitt markant strammere, men hittil uten tiltakende lønninger generelt i henhold til Dansk Arbejdsgiverforenings lønnstatistikk. Det er solide overskudd både i offentlige finanser og betalingsbalansens løpende poster, så Danmark har ikke de samme balanseproblemer som en del andre land, herunder USA. De fleste økonomiske indikatorer som detaljomsetning, bilsalg og forbrukerforventninger peker mot en fortsatt vekst. Hovedrisikoen er en overoppheting av økonomien som kan begrense oppsvinget.

Makroøkonomiske nøkkeltall, Danmark			
	2005	2006	2007
Privat forbruk	3,8	2,4	2,5
Offentlig forbruk	1,3	1,5	0,9
Offentlige investeringer	2,9	3,0	2,8
Eksport	8,0	6,4	5,0
Import	10,9	8,6	5,0
BNP	3,1	2,6	2,2
Arbeidsledighet	5,7	4,7	4,6
Forbrukerpriser	1,8	2,1	2,1
Betalingsbalansen i % av BNP	2,9	2,3	2,4
	02.08.2006	02.11.2006	02.05.2007
3-måneders rente	3,10	3,35	3,60
10-årig rente	3,80	4,05	4,50
DKK/EUR	746	746	746
DKK/USD	583	574	574

Kilde: Danske Bank

Selskapsspesifikke forhold

Som følge av forventet fortsatt forbruksvekst antas fortsatt omsetningsvekst.

Ferdigstillelsen av Allum, Hyllinge og utbyggingen av Farmandstredet samt overtakelse av MittiCity vil innebære økte driftsinntekter.

Bruun's og Field's vil øke inntektene som følge av sterk omsetningsvekst og redusert trappeleie.

Flere nye prosjekter er igangsatt eller planlegges igangsatt i løpet av kort tid, herunder Hageby, Sollentuna, Marieberg og Metro/Maxi.

Utsikter for fortsatt lavt rentenivå i 2006 gir positivt utslag for finansieringskostnader

Mulig salg av Mobilia Mantorp, Mjölby.

8.1 Erklæring om fremtidsutsiktene etter siste avlagte regnskap

Det har ikke funnet sted vesentlige negative endringer i Låntaker etter sist avlagte revisjonsberetning.

9. Resultatforventninger eller –prognoser

9.1 Erklæring om forutsetninger

Utarbeidelsen av årsregnskapet er gjort i overensstemmelse med IFRS (International Reporting Financial Standards). Dette medfører at ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Endringene vil bli regnskapsført når en med sikkerhet kan fastsette nye estimat.

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.

10. Styre, ledelse og tilsynsorganer

10.1 Personopplysninger

Styret

Styret i Selskapet består av følgende personer:

Navn	Stilling	Forretningsadresse
Nils Selte	Styreformann	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Wenche B. Riiser	Styremedlem	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Christian Brinch	Styremedlem	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Marius Varner	Styremedlem	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Mille-Marie Treschow	Styremedlem	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Stein Erik Hagen	Varamedlem	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge

Nils Selte (41) har sittet i styret i Steen & Strøm siden 2001. Selte er ansatt som adm. direktør i Canica Investor AS.

Wenche B. Riiser (48) har sittet i styret i Steen & Strøm siden 2005. Riiser er ansatt som advokat i Aker Kværner ASA.

Christian Brinch (59) har sittet i styret i Steen & Strøm ASA siden 1997. Brinch har eget konsulentfirma og flere styreverv i større norske bedrifter.

Marius Varner (40) har sittet i styret i Steen & Strøm ASA siden 1999. Varner er adm. direktør og betydelig eier i Varner Gruppen ASA.

Mille-Marie Treschow (52) har sittet i styret i Steen & Strøm ASA siden 2004. Treschow er eier av Treschow-Frtzøe AS som har omfattende virksomhet innen steinindustri, byggvarehandel og eiendomsutvikling.

Stein Erik Hagen (49) har lang erfaring som styreformann, styremedlem og varamedlem i Steen & Strøm ASA. Hagen kontrollerer gjennom sitt familieselskap Canica AS ca. 56% av aksjene i Steen & Strøm ASA.

Ledelsen

Selskapets ledelse består av følgende personer:

Navn	Stilling	Forretningsadresse
Olav Line	Administrerende direktør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Terje Daaland	Økonomidirektør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Nils Eivind Risvand	Juridisk direktør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Bjørn Tjaum	Finansdirektør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Henrik Larsen	Utviklingsdirektør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Karl Fredrik Lund	Markedsdirektør	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Sigbjørn Hoem	Direktør Kjøpesenter Norge	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Wilner Anderson	Direktør Kjøpesenter Sverige	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge
Søren Brogaard	Direktør Kjøpesenter Danmark	Steen & Strøm ASA, 0118 Oslo, Norge

Olav Line (48) er ansatt som administrerende direktør. Line har vært ansatt i Steen & Strøm siden 2003. Line er utdannet sivilingeniør og kom til Steen & Strøm fra stillingen som adm. direktør i Akershus Eiendom AS.

Terje Daaland (53) er ansatt som økonomidirektør. Daaland har vært ansatt i Steen & Strøm siden 1997. Daaland har økonomisk og teknisk utdannelse og har blant annet tidligere arbeidserfaring fra Bøhler Gruppen ASA, Andenæs Eiendom AS og Aker ASA.

Nils Eivind Risvand (37) er ansatt som juridisk direktør. Risvand har vært ansatt i Steen & Strøm siden 2000. Risvand er utdannet jurist og kom til Steen & Strøm fra stillingen som advokat i advokatfirmaet Wiersholm, Mellbye & Bech.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Bjørn Tjaum (41) er ansatt som finansdirektør. Tjaum er utdannet siviløkonom og har vært ansatt i Steen & Strøm siden 1997. Tjaum har tidligere arbeidserfaring fra blant annet ulike stillinger i Nordea.

Henrik Larsen (38) er ansatt som utviklingsdirektør. Larsen har vært ansatt i Steen & Strøm siden januar 2006. Larsen er utdannet bedriftsøkonom og har arbeidserfaring fra blant annet Amfi Eiendom ASA, Olav Thon Gruppen og Rodamco Sverige.

Karl Fredrik Lund (39) er ansatt som markedsdirektør. Lund har vært ansatt i Steen & Strøm siden 2004. Lund er utdannet diplom markedsfører og kom til Steen & Strøm fra stillingen som markedsdirektør i KPMG Business Advisory Services AS.

Sigbjørn Hoem (52) er ansatt som direktør Kjøpesenter Norge. Hoem har vært ansatt i Steen & Strøm siden 1994. Hoem er utdannet på markedsføringsskolen og har tidligere vært markedssjef, senterleder, markedsføringsdirektør og eiendomsdirektør i Steen & Strøm ASA.

Wilner Anderson (55) er ansatt som direktør kjøpesenter Sverige. Anderson er økonomiutdannet og har vært ansatt i Steen & Strøm siden 2000. Anderson har tidligere arbeidserfaring fra blant annet ulike stillinger i IKEA-konsernet.

Søren Brogaard (55) er ansatt som direktør Kjøpesenter Danmark. Brogaard er utdannet siviløkonom og har vært ansatt i Steen & Strøm ASA siden 1999. Brogaard har tidligere arbeidserfaring fra blant annet stilling som underdirektør i Danica.

10.2 Styre, ledelse og tilsynsorganer – interessekonflikter

Det foreligger ingen interessekonflikter mellom selskapet og medlemmene av styret og ledelsen.

11. Større aksjonærer

11.1 Eierforhold

Selskapets aksjekapital pr 31. desember 2005 var NOK 27.883.224 fordelt på 27.883.224 aksjer pålydende NOK 1,00 pr aksje. Det er kun én aksjeklasse i Selskapet. Selskapet hadde pr 31. desember 2005 648 aksjonærer, hvorav 287 utenlandske.

Selskapets beholdning av egne aksjer var pr 31. desember 2005 1.098.655 aksjer til en gjennomsnittlig anskaffelseskostnad på NOK 107,10.

Selskapets 19 største aksjonærer var pr 31. desember 2005:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Tvist 5 AS	13 922 913	49,93 %
Storebrand Livsforsikring AS	3 598 144	12,90 %
Orkla ASA	3 161 635	11,34 %
Stein Erik Hagen AS	1 649 821	5,92 %
Varner Finans AS	1 528 716	5,48 %
Steen & Strøm ASA	1 098 655	3,94 %
Storebrand ASA	547 809	1,96 %
Bank of New York, BR S/A Ing Bewaarm 1 BV	369 110	1,32 %
Bank of New York, BR S/A Ing Bewaarmaa 1	349 330	1,25 %
Norsk Hydro Pensjon	250 000	0,90 %
KAS Depositary Trust	159 260	0,57 %
Ing Luxembourg SA	82 850	0,30 %
Sanden AS	60 000	0,22 %
Skandinaviska Enskilda A/C	59 300	0,21 %
AS Einar Nistad Finans	55 158	0,20 %
Artel Holding AS	55 100	0,20 %
Habu AS	50 000	0,18 %
Odin Eiendom	47 100	0,17 %
Andre aksjonærer	838 323	3,01 %
Sum	27 883 224	100,00 %

Det har ikke skjedd vesentlige endringer i aksjonærsammensetningen i 1. kvartal 2006.

Mille-Marie Treschow (styremedlem) og Stein Erik Hagen (varamedlem) er ektefeller, og har med nærstående parter 15.600.377 aksjer tilsvarende 55,95% av aksjene i selskapet.

Marius Varner (styremedlem) er administrerende direktør og betydelig eier i Varner Gruppen, som gjennom sitt eierskap i Varner Investor AS har 1.528.716 aksjer. Dette tilsvarer en eierandel på 5,50% i Steen & Strøm ASA.

Konsernsjef eller øvrige styremedlemmer eier ingen aksjer.

Selskapets styreformann Nils Selte er direktør i Canica Investor AS, som gjennom sitt 100% eierskap i Twist 5 AS kontrollerer til sammen 13.922.913 aksjer. Dette tilsvarer en eierandel på 49,93%. I tillegg er Nils Selte direktør i Stein Erik Hagen AS, som eier 1.649.821 aksjer. Dette tilsvarer en eierandel på 5,92%.

11.2 Avtale(r) om fremtidig(e) aksjeoverdragelse(r)

Det foreligger ingen avtaler om fremtidig(e) aksjeoverdragelse(r).

12. Opplysninger om utsteders aktiva og passiva, finansielle stilling og resultater

12.1 Historiske regnskapsopplysninger

Generelt

Selskapet har i 2005 for første gang avlagt konsernregnskap i henhold til IFRS. Regnskapsprinsippene som er beskrevet i Årsrapport 2005, side 48 note 1 er blitt anvendt i utarbeidelsen av førstekvartalsrapport 2006, konsernregnskap for 2005, for sammenlignbare tall for 2004 og for utarbeidelsen av IFRS åpningsbalanse pr. 1. januar 2004 som er konsernets overgangdato for konvertering fra Norske regnskapsprinsipper (NGAAP) til IFRS.

I forbindelse med utarbeidelsen av IFRS åpningsbalanse har konsernet foretatt noen justeringer av regnskapstall i forhold til det som er blitt rapportert tidligere i konsernets årsregnskapet som var utarbeidet i henhold til NGAAP. Effekten av overgangen fra NGAAP til IFRS på konsernets finansielle stilling, konsernets resultat og konsernets kontantstrøm er forklart nærmere i denne note.

Økonomisk utvikling

Norge

Kjøpesentrene i Norge oppnådde i 2005 en vekst i butikkomsættningen på 1,2 prosent. Dette er noe i underkant av bransjen for øvrig. Det er satt i verk en rekke tiltak for å styrke butikkomsættningen. Steen & Strøm Norge hadde i 2005 driftsinntekter på kjøpesentrene på NOK 505,9 mill. (NOK 497,6 mill.). Driftsresultatet på kjøpesentrene økte fra NOK 414,9 mill. til NOK 421,6 mill. tilsvarende en økning på 1,6 prosent. På kommersiell drift ("management") av kjøpesentrene ble det oppnådd et driftsresultat på NOK -6,1 mill. (NOK -0,8 mill.). Det er god etterspørsel etter butikklokaler og utleiegraden utgjorde 98,2 prosent per 31.12.2005.

Steen & Strøm sentrene i Norge oppnådde i 1. kvartal en butikkomsættning 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 ble 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 hadde en resultateffekt i 1. kvartal på NOK 2,0 mill. Kjøpesenteret Nordbyen i Larvik ble 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.

Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde i 2005 en vekst i butikkomsættningen på 5,6 prosent. Driftsinntektene på de svenske kjøpesentrene utgjorde NOK 188,5 mill. (NOK 186,2 mill.) med et driftsresultat på NOK 141,2 mill. (149,7 mill.). Inntektene er ikke direkte sammenlignbare. Inntektene for 2004 inkluderer leie for City Gross i Hyllinge (som ble solgt i november 2004), og kun et halvt års leie for Hageby Centrum som ble kjøpt i juli 2004. De svenske sentrene hadde en utleiegrad på 95,9 prosent per 31.12.2005. Ledigheten knyttet seg til sentre hvor det pågår utviklingsprosjekter. Ferdigstilling av kjøpesenterprosjektene Allum i april og Hyllinge Storcenter i september vil bidra til økt driftsresultat i 2006. På kommersiell drift oppnådde Steen & Strøm Sverige et driftsresultat på NOK -9,8 mill. (NOK -1,4 mill.). Resultatet inkluderer engangskostnader.

Kjøpesentrene i Sverige oppnådde i første kvartal 2006 en vekst i butikkomsættningen på 8,2 prosent. Dagligvarehandelen på Steen & Strøm sentrene hadde en nedgang på 2,7 prosent, mens faghandelen økte med 17,3 prosent. Kjøpesenteret Kupolen i Borlänge utviklet seg meget positivt etter at det ble 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.

REGISTRERINGSBOK

Danmark

Kjøpesentrene i Danmark hadde i 2005 en økning i butikkomsættningen på 5,6 prosent. Dette er bedre enn den generelle utvikling i dansk detaljhandel. Steen & Strøms kjøpesentre Field's og Brunn's Galleri har hatt en positiv utvikling i 2005. Leieinntektene på disse to sentrene utgjorde NOK 241,5 mill. (NOK 86,3 mill.). Det ble oppnådd et driftsresultat på NOK 166,4 mill. (NOK 48,9 mill.). Det forventes også sterk vekst i driftsresultatet i 2006 fra disse to sentrene som følge av omsættingsvekst og reduksjon i driftstilskudd og leierabatter. På kommersiell drift oppnådde Steen & Strøm Danmark et driftsresultat på NOK 7,2 mill. (NOK 2,4 mill.).

De danske kjøpesentrene som eies og forvaltes av Steen & Strøm hadde i 1. kvartal 2006 en omsættingsøkning på 11,1 prosent. Dansk detaljhandel opplevde en spesielt sterk omsættingsvekst i mars. Bruun's Galleri i Århus hadde i 1. kvartal en vekst i butikkomsættningen på 23,3 prosent, men butikkomsættningen på kjøpesenteret Field's i København økte 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 2005.

Resultatregnskap, balanse og kontantstrømpstilling

I henhold til "Commission Regulation (EC) No 809/2004 of 29 April 2004" som implementerer "Directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council" kan informasjon i et prospekt inntas ved henvisning. På grunn av kompleksiteten i den historiske finansielle informasjonen inntas derfor slik informasjon inkludert noter ved henvisning til Kvartalsrapport 1. kvartal 2006, Årsrapport 2005 og Årsrapport 2004:

	Kvartalsrapport	Årsrapporter	
	1. kv. 2006	2005	2004
Steen & Strøm ASA			
Resultatregnskap		Side 76	Side 40
Eiendeler		Side 77	Side 41
Egenkapital og gjeld		Side 78	Side 42
Kontantstrømanalyse		Side 79	Side 43
Noter		Side 80-89	Side 46-65
Steen & Strøm konsern			
Resultatregnskap	Side 4	Side 40	Side 40
Eiendeler	Side 4	Side 41	Side 41
Egenkapital og gjeld	Side 4	Side 42	Side 42
Kontantstrømanalyse (-oppstilling)	Side 4	Side 44	Side 43
Noter		Side 48-75	Side 46-65

12.2 Regnskaper

Inngår i punkt 12.1 Opplysninger om utsteders aktiva og passiva, finansielle stilling og resultater.

12.3 Revisjon av historiske årsregnskapsopplysninger**12.3.1 Erklæring om revisjon**

Revisjonsberetning for 2005 og 2004 finnes i henholdsvis Årsrapport 2005, side 90 og Årsrapport 2004, side 66.

12.4 Alder for siste regnskapsopplysninger**12.4.1 Alder reviderte regnskapsopplysninger**

Siste reviderte regnskapsår er 2005.

12.5 Tvister, retts- og voldgiftssaker

Som følge av at Steen & Strøm er part i en stor avtaleportefølje (herunder leiekontrakter) gjelder generelt at tvister erfaringsmessig oppstår fra tid til annen i forbindelse med dette.

ABIF Løkketangen – Akershus Fylkesskattekontor

Steen & Strøm ASA har inntrådt som hjelpeintervenient i sak ved Oslo Tingrett mellom ABIF Løkketangen KS ("ABIF") som saksøker og Staten ved Akershus Fylkesskattekontor som saksøkt. Bakgrunnen for saken er at Steen & Strøm garanterte for visse leieinntekter i forbindelse med salget av Løkketangen Senter til ABIF i 2003. Herunder garanterte Steen & Strøm for leieinntektene fra et leieforhold med Fylkesskattekontoret. Staten har i 2005 sagt opp leieforholdet. ABIF/Steen & Strøm bestrider at det er grunnlag for slik oppsigelse. Saken forventes å komme for retten i løpet av 2006. Det er gjort avsetning som antas å dekke gjenværende garantiforpliktelser, slik at et eventuelt tap ikke vil få regnskapsmessige konsekvenser.

Steen & Strøm ASA – TK Development AS

Steen & Strøm ASA har i lang tid vært i diskusjon med selskapet TK Development AS vedrørende oppgjør av et tilleggsvederlag fra salget av Steen & Strøm-konsernets Øst-Europa-virksomhet i 2000. TK fremmet i forbindelse med saken flere motkrav mot Steen & Strøm, og hevdet Steen & Strøms således ikke hadde krav på noen utbetaling. Partene ble i februar 2006 enige om en forliksavtale som innebærer en utbetaling på TDKK 18.575 til Steen & Strøm.

12.6 Vesentlige endringer etter siste offentliggjorte regnskap

Det er ikke oppstått vesentlige endringer i konsernets økonomiske eller konkurransemessige stilling etter siste offentliggjorte regnskap.

13. Opplysninger fra tredjemann, sakkyndig og interesseerklæringer

13.1 Angivelse av sakkyndig

Følgende person(er) anses som sakkyndig i tilknytning til utarbeidelsen av Registreringsdokumentet:

Navn	Rolle	Forretningsadresse	Vesentlig interesse i Selskapet
Arne Ramberg	Statsautorisert revisor	Ernst& Young AS, Christian Frederiks Plass 6 Oslo Atrium, Postboks 20, N-0051 Oslo	Ingen

13.2 Nærmere om opplysninger fra tredjepart

Deler av informasjonen gitt i dette Registreringsdokumentet er basert på opplysninger fra tredjepart. Slike opplysninger er gjengitt etter beste evne. I den grad Låntaker har kjennskap til og har mulighet til kontrollere mot informasjon avgitt av tredjepart, er det ikke utelatt fakta som kan gjøre de gjengitte opplysningene upresise eller misvisende.

Registreringsdokumentet er basert på opplysninger fra følgende tredjeparter:

Tredjepart	Kilde	Punkt i Registreringsdokumentet
Statistisk sentralbyrå	DnB NOR Markets' Økonomiske utsikter 2/2006	8 Fremtidsutsikter, makroforhold, Norge
NIESR	DnB NOR Markets' Økonomiske utsikter 2/2006	8 Fremtidsutsikter, makroforhold, Sverige
Danmarks Nationalbank	Kvartalsoversigt 1. kvartal 2006	8 Fremtidsutsikter, makroforhold, Danmark
Danske Bank	Skandinavisk Økonomi, Økonomi og Finans, mai 2006	8 Fremtidsutsikter, makroforhold, Danmark

14. Dokumentasjonsmateriale

Dokumenter som nevnt under vil i en periode på tolv måneder regnet fra dato for godkjenning av Registreringsdokumentet være tilgjengelige hos Låntaker, Støperigata 1, 0250 Oslo eller på Låntakers til enhver tid gjeldende besøksadresse. Låntaker kan velge å gjøre dokumentene tilgjengelig elektronisk, helt eller delvis.

- a) Selskapets vedtekter
- b) rapporter, brev, andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, verdsettinger og erklæringer som er gjengitt eller referert til i Registreringsdokumentet, utarbeidet av sakkyndig på oppdrag for Selskapet
- c) historisk finansiell informasjon om Selskapet og dets datterselskaper for de to siste regnskapsår forut for publiseringen av Registreringsdokumentet.

Kryssreferanseliste

Referansested i Registreringsdokumentet	Referer til
5.1.4 Nærmere om utstederen	Årsrapport 2005, side 82 note 9 Aksjer og andeler
6.1.1 Hovedvirksomhet	Årsrapport 2005, side 91
7.1 Beskrivelse av eventuell konsernmodell	Årsrapport 2005, side 82 note 9 Aksjer og andeler
7.2 Samspill mellom enheter i konsernet	Årsrapport 2005, side 82 note 9
12.1 Historiske regnskapsopplysninger, generelt	Årsrapport 2005, side 48 note 1
12.1 Historiske regnskapsopplysninger, resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling	Kvartalsrapport 1. kvartal 2006, Årsrapport 2005 og Årsrapport 2004
12.3.1 Erklæring om revisjon	Årsrapport 2005, side 90 og Årsrapport 2004, side 66

Vedtekter

VEDTEKTER

for

STEEN & STRØM ASA

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling

11. oktober 1999

§ 1

Selskapets navn er Steen & Strøm ASA. Selskapet er et allment selskap.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er investeringer i, drift og forvaltning, utbygging, ombygging, utvikling og vedlikehold av fast eiendom, herunder entreprenørvirksomhet, handel og alt hva hermed står i forbindelse, herunder erverv og salg av verdipapirer og deltakelse i andre selskaper som aksjonærer eller på annen måte.

§ 4

Selskapets firma tegnes av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5

Selskapets aksjekapital er NOK 27.883.224 fordelt på 27.883.224 aksjer à NOK 1,- lydende på navn. Selskapets aksjer er registrert i Verdipapirsentralen.

§ 6

Selskapets styre skal ha 5 –7 medlemmer.

§ 7

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen, herunder anvendelse av årsoverskudd eller årsunderskuddet.
2. Valg av styre.
3. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.