

# Kvartalsrapport

1. kvartal 2007

Steen & Strøm sentrene hadde i 1. kvartal en økning i butikkomsetningen med 5,3 %. Driftsinntektene for konsernet utgjorde NOK 580,4 mill. tilsvarende er en økning med NOK 131,4 mill. Driftsresultatet beløp seg til NOK 387,7 mill. (NOK 274,4 mill.). Beløpet inkluderer verdiregulering av investeringseiendommer med NOK 136,2 mill. (NOK 80,5 mill.). Resultat før skatt utgjorde NOK 274,8 mill. (NOK 209,2 mill.). Resultatet inkluderer en gevinst ved salg av kjøpesenteret Mobilia Mantorp med NOK 33,7 mill. Korrigert for verdijusteringer og engangseffekter er resultatet for 1. kvartal NOK 5,0 mill. svakere enn tilsvarende periode i fjor. Dette har sammenheng med at de i den senere tid er investert ca. NOK 1,0 milliard i tomter og utviklingseiendommer som foreløpig gir begrenset avkastning. Det er i perioden ikke foretatt noen endringer i den gjennomsnittlige "yelden" som danner grunnlag for verdifastsettelse av konsernets kjøpesentre.

## Nøkkeltall:

- Egeneide kjøpesentre har hatt en vekst i leieinntektene på 20,5%
- Utleiegraden målt etter areal utgjorde 96,9% per 31.03.2007.
- Gjennomsnittlig gjenværende leietid på kontraktene er 3,0 år.

## 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 6,6 prosent.

## Sammenlignbart kvartalsresultat

Beløp i NOK mill.	1Q2007	1Q2006
Resultat før skatt	274,8	209,2
Verdireguleringer	-136,2	-80,5
Salgsgevinster	-33,7	0,0
Andre forhold	21,2	2,4
Sammenlignbart resultat	126,1	131,1

## 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, 10 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 1. kvartal 2007 en omsetning på NOK 4,2 milliarder, tilsvarende en omsetningsvekst på 6,8 prosent. Leieinntektene på de egeneide kjøpesentrene utgjorde i 1. kvartal NOK 143,4 mill., som er en økning med 9,9 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet for den norske kjøpesentervirksomheten beløp seg til NOK 127,1 mill. (NOK 115,4 mill.).

### Kjøpesentre Danmark

De danske kjøpesentrene som eies og administreres av Steen & Strøm har per 1. kvartal 2007 hatt en økning i butikkomsetningen på 4,2 prosent. Bruun's Galleri i Århus har hatt en vekst på 7,2 prosent, mens butikkomsetningen på kjøpesenteret Field's i København har økt med 15,3 prosent. Leieinntektene på de egeneide danske kjøpesentrene utgjorde i 1. kvartal NOK 69,4 mill. som er en økning med 18,0 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 54,0 mill. (NOK 43,6 mill.).

### Kjøpesentre Sverige

De svenske kjøpesentrene oppnådde i 1. kvartal 2007 en butikkomsetning på NOK 1,4 milliarder, tilsvarende en vekst i butikkomsetningen på 2,2 prosent hittil i år. Leieinntektene på de svenske kjøpesentrene utgjorde i 1. kvartal NOK 83,2 mill. som er en økning med 47,0 prosent. Veksten har blant annet sammenheng med åpning av tre nye sentre i fjor. Driftsresultatet utgjorde NOK 66,7 mill. mot NOK 43,9 mill. for tilsvarende periode i fjor.

## Finans

Steen & Strøm har til sammen investert NOK 343,4 mill. i 1. kvartal 2007. De største investeringene er forbundet med kjøpersenterprosjektet Bryggen i Vejle med NOK 74,8 mill., utvidelsen av Gulsbogen med NOK 68,1 mill. og prosjektet Metro/Maxi med NOK 34,5 mill.

Samlet gjeld utgjorde pr. 31.03.2007 NOK 13.763,3 mill. (NOK 10.992,3 mill.). Netto rentebærende gjeld har økt fra NOK 8.559,3 mill. per 31.03.2006 til NOK 10.854,0 mill. per 31.03.2007. Gjennomsnittlig lånerente utgjorde 4,11 prosent per 31.03.2007. Ca. 1/3 av låneporteføljen er knyttet opp med fastrenteavtaler. Netto finanskostnader beløp seg til NOK 112,9 mill. (NOK 65,1 mill.) i første kvartal 2007. Bokført egenkapital utgjorde per 31.03.2007 NOK 6.178,6 mill. (NOK 5.054,6 mill.), tilsvarende en bokført egenkapitalandel på 31,0 prosent.

## **Aksjonærer**

Steen & Strøm hadde pr. 31. mars 2007 totalt 629 aksjonærer, hvorav 43 er utenlandske eiere. Det har ikke skjedd vesentlige endringer i aksjonærsammensetningen i første kvartal 2007.

Oslo, 7. mai 2007

Styret i Steen & Strøm ASA