



2012

Sektor Gruppen
ÅRSRAPPORT

Innholdsfortegnelse

Administrerende direktør har ordet	3	Resultatregnskap	17
Endringer i forbruksmønsteret	4	Balanse	18
Først ute med «miljøkjøpesenter»	6	Kontantstrømpstilling	19
Tre steg for videre vekst	8	Noter	20
Konsernregnskap Sektor Eiendomsutvikling	9	Revisjonsberetning	30
Hovedtall – Sektor Gruppen	10	Senteroversikt	32
Eiendomsoversikt	11	Kontaktpersoner	38
Styrets beretning	12		

Torget Vest



Sjøsiden i Horten



2012

CC Drammen Varehus



Oasen i Bergen



Økt forvaltningsvolum

Konsernet inngikk i mars 2012 en avtale med Niam V Kjøpesenter I Holding AS om forvaltning av kjøpesentrene Strandtorget i Lillehammer, Stadionparken i Stavanger, CC Varehus og Torget Vest i Drammen med samlet omsetning på ca. 2,0 milliarder kroner.

Konsernet inngikk i desember 2012 en avtale med Sektor Fond I AS om forvaltning av kjøpesentrene Oasen i Bergen, Sjøsiden i Horten og Storbyen i Sarpsborg med en samlet omsetning på ca. 1,9 milliarder kroner og årlig leieinntektsnivå på ca. kr 110 mill. Det økte forvaltningsvolumet vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon.

En forpliktelse for fremtiden



Forvaltning av Strandtorget videreføres gjennom ny forvaltningsavtale.



Forvaltning av Storbyen videreføres gjennom ny forvaltningsavtale.



FOTO: JOHNNY SVERSEN

Fjoråret var et begivenhetsrikt år for oss i Sektor Eiendomsutvikling, og i begivenhetenes sentrum stod fremtiden. Sektor Eiendomsutvikling fylte 15 år i 2012, og hva er vel bedre enn å ta de erfaringene som er gjort til å peke ut en kurs for veien videre. Et viktig veivalg vi har tatt handler om miljø og bærekraftig utvikling knyttet til utvikling og drift av våre kjøpesentre. Sektor Eiendomsutvikling besluttet i

fjor å forplikte seg til Breeam (BRE Environmental Assessment Method), et ledende miljøklassifiseringsverktøy, utviklet i Storbritannia av Building Research Establishment.

«Vi er i en utfordrerrolle i dagens kjøpesentermarked, en rolle vi er godt fornøyd med å ha. Det er gledelig å se at vi fortsetter å øke vår omsetning. Med en vekst på 2,6 prosent endte vår totalomsetning på 15,68 milliarder kroner.»

Her forplikter vi oss til alt fra kortreiste materialer til lavere utslipp og bedre innemiljø når nybygg nå skal sertifiseres etter Europas ledende miljøstandard. Først ute var Kremmertorget på Elverum som ble Norges første Breeam-sertifiserte kjøpesenter.

Ved å bygge etter Breeam-kravene vil vi få bygg som er mer energieffektive og billigere i drift. Men for oss i Sektor er dette et valg som handler om mer enn det forretningsmessige.

Vi har nemlig gjennom våre 15 år i bransjen bygget opp en solid kompetanse innen kjøpesenterutvikling, og vi er stolte av

at vi i dag besitter utfordrer rollen i dagens kjøpesentermarked. Det er dessuten gledelig å se at vi fortsetter å øke vår omsetning. Med en vekst på 2,6 prosent endte vår totalomsetning på 15,68 milliarder kroner, noe som gjør selskapet til det nest største kjøpesenterselskapet i Norge. Vi har sett store regionale forskjeller i omsetningsutviklingen som følge av økt konkurranse, særlig så vi dette i Drammen, Trondheim og Bodø. Konkurranse er bra, og vi liker utfordringer vi kan jobbe oss gjennom, og det viser da også tallene for andre utsatte områder som Kongsvinger og Elverum. Her har vi gjennom Kongssenteret og Kremmertorget realisert prosjekter som viser at våre investeringer er lønnsomme og bidrar til omsetningsvekst både for oss og våre omgivelser.

At størrelsen teller i vår bransje er det liten tvil om. Derfor er det ikke utelukkende omsetningsvekst vi har fokusert på i 2012, men også vekst i antall sentre. Konsernet inngikk i mars 2012 en avtale med Niam V Kjøpesenter I Holding AS om forvaltning av kjøpesentrene Strandtorget i Lillehammer, Stadionparken i Stavanger, CC Varehus og Torget Vest i Drammen. Konsernet inngikk videre i desember 2012 en avtale med Sektor Fond I AS om forvaltning av kjøpesentrene Oasen i Bergen, Sjøsidan i Horten og Storbyen i Sarpsborg. Det økte forvaltningsvolumet gjennom 2012 styrker konsernets markedsposisjon.

I mellom disse kjøpene fikk Sektor Eiendomsutvikling en ny eierkonstellasjon. En investorgruppe bestående av Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS, K&S Holding AS og Niam IV Holding AS etablerte et felles selskap, Sektor Holding AS som ervervet 100 prosent av kjøpesenterselskapet Sektor Gruppen AS. De nye eierne representerer langsiktighet, solid bransjekunnskap og kapital – og ikke minst vilje og lyst til å videreutvikle selskapet.

Med disse egenskapene står vi sterkere rustet enn noen gang til å gripe de mange mulighetene vi ser fremfor oss i et spennende marked.

Eirik Thrygg
administrerende direktør
Sektor Gruppen

Endringer i forbruksmønsteret

Kjøpesenterbransjen i Norge opplevde en moderat vekst på 2,5 prosent i 2012. Økende velstand kombinert med at nordmenn bruker stadig mer penger på opplevelse og oppussing fører til at handelsstanden ikke lenger bare konkurrerer om nordmenns lommebok, man konkurrerer i økende grad også om nordmenns prioritering av tidsbruk.

Tiden tilgjengelig til praktiske gjøremål reduseres i takt med andre prioriteringer, og behovet for bedre tilrettelegging av handel kombinert med andre tjenester øker. Det har vi i Sektor Eiendomsutvikling sett gjennom våre kundeundersøkelser og tilfredsheten kundene uttrykker ved å kunne få løst flere behov ved våre sentre. Både Trekanten i Asker, Bryn og Linderud i Oslo er sentre som har et utstrakt tilbud innen helse og trening. Dette styrkes av tall fra Helsedirektoratet, som viser for eksempel at syv av ti nordmenn trener regelmessig, og bruker i dag stadig mer tid på trening.

Samtidig viser tall fra SSB at bruk av kulturtilbud som bibliotek, kino, museer etc. har holdt seg stabile de seneste ti årene, dette til tross for at det har blitt spådd en nedgang i bruken av disse tilbudene. Utover dette reiser også nordmenn mer enn tidligere. Antall utenlandsreiser økte i fjor med ni prosent sammenlignet med året før, samtidig blir også varigheten på reisene lenger. Totalt har antall reisedøgn økt til 6,2 overnattinger i 2012 mot 5,9 i 2011.

Tendensene vi ser til et endret forbruksmønster er noe vi i Sektor Eiendomsutvikling følger med på både gjennom egne kundeundersøkelser og annen relevant forbrukerinnsett. Det å spare tid er et tema som ofte dukker opp når forbrukerne skal forklare egen handleadferd.

Dette så vi allerede i en undersøkelse utført av Norstat høsten 2011 som hadde til formål å kartlegge bruken av Sektor-sentrenes hjemmeside, hvordan de ble brukt og potensialet for økt interaksjon og interesse for nettkjøp på det enkelte senterets hjemmeside. Totalt 1368 kundeintervjuer ble gjennomført og 40 prosent svarte at de savnet muligheten for å handle direkte på kjøpesenterets nettside og 70 prosent av de samme ville benyttet seg av anledningen hvis det eksisterte en nettbutikk. Oppsummert så vi at en evt. nettbutikk hovedsakelig ville blitt benyttet til å kjøpe produkter og sjekke utvalg, og den største triggeren for å handle på nett, var muligheten for å handle når de selv ønsket. Dette er små indikasjoner vi gjennom 2012 har jobbet videre med å se omfanget av. For kjøpesentre og oss i Sektor Eiendomsutvikling representerer denne nye handlefor-





men også muligheter. Ved å tilby «alt under et tak» kan vi i enda større grad tilrettelegge for at kundene får mer tidseffektive opplevelse i form av at vi tilbyr flere ulike typer forretninger, tjenester og aktiviteter på samme sted. Vi har som visjon å skape livsløpsarenaer som tilbyr alt kundene trenger gjennom en uke. Et skritt videre på veien er å kunne påvirke forbrukere som er mer impulsdrivne, og her ser vi god nytte og mulighet for utvikling av vår egen kanal Huset som Medie, både i dagens form og en evt. videre digital utvikling. Som en konsekvens av dette har vi i Sektor Eiendomsutvikling økt fokus og satsingen på Huset som Medie i 2012.

Convenience, at ting skal være praktisk, øker i viktighet som driver for forbrukeradfærd. Dette er et resultat av å økte arbeidsmengder og flere fritidsaktiviteter og er en av hovedforklaringene på økningen i E-handel. Ifølge tall fra TNS Gallup og deres undersøkelse Digital Life, er vi nordmenn helt i verdenstoppen hva gjelder bruk av digitale kanaler under kjøpsprosessen. For oss i Sektor Eiendomsutvikling betyr det at vi må tilpasse oss de vanene våre kunder har når det kommer til informasjonsinnhenting for å velge mellom produkter før kjøpet, noe forbrukerne oppgir å være en helt sentral del av kjøpsprosessen. Her blir mobilen et stadig viktigere verktøy, og TNS Gallup sin undersøkelse viser at mobilen brukes flittig bl.a. til prissammenligning i forkant av fysiske kjøp i butikken.

Spesialtilpassede tilbud er nye valgfriheten, og for oss i Sektor Eiendomsutvikling er det viktig å henge med i den digitale utviklingen. Vi har derfor gjennomført et felles digitalt løft ved blant annet å profesjonalisere arbeidet med hjemmesider, mobiltilpasset disse samt økt satsingen i sosiale medier for alle våre sentre.

Viktige prioriteringer for oss i Sektor Eiendomsutvikling vil være å fortsette arbeidet med å finne gode løsninger som handler om å gjøre handleopplevelsen så sømløs og enkel som mulig. Det betyr at vi skal møte kundene med informasjon og inspirasjon før de besøker våre sentre gjennom utstrakt innhold på egne nettsted, inspirerende kundemagasin og gode mobile løsninger, slik at forbruker kan være mest mulig forberedt og informert både før under og etter besøk i butikk.

Men for oss vil alltid selve møtet med menneskene være viktigst. Derfor er service og kompetanse viktige og grunnleggende konkurranseparametre vi alltid vil fokusere på. Gjennom 2013 ble det gjort ulike testprosjekter som hadde som mål å finne de viktigste driverne vi må ha på plass for å yte mer og bedre service på våre sentre. «Best practice» ble valgt og dette videreføres for alle Sektor-sentre i 2013. Vi tror nemlig på å skape miljøer folk gleder seg over, hvor vi sammen med våre leietagere skaper gode handleopplevelser for våre kunder. ●



Først ute med «miljøkjøpesenter»

Et kjøpesenter setter et solid fotavtrykk i sitt respektive nærmiljø, og som Norges nest største eier og forvalter av kjøpesentre har vi tatt et viktig veivalg som handler om miljø og bærekraftig utvikling. Dette særlig knyttet til prosjekter som omhandler utvidelser, ombygging og drift av våre kjøpesentre.

Det har i løpet av 2012 vært gjennomført en rekke utviklingsprosjekter, et av dem var Kremmertorget på Elverum som ble Norges første Breeam-sertifiserte kjøpesenter.

Ved å bygge etter Breeam-kravene får vi bygg som er mer energieffektive og billigere i drift. Men for oss i Sektor Eiendomsutvikling er dette et valg som handler om mer enn det forretningsmessige. Vi tar vår posisjon som Norges nest største kjøpesenterforvalter på alvor, og ønsker at våre sentre både skal bygges og driftes på en bærekraftig måte som skåner miljø og legger til rette for lokal utvikling

Kongssenteret nyåpnet torsdag 24. mai, nesten på dagen ett år etter at byggingen ble igangsatt. Flere nye butikker har kommet til, mens andre har fått en velfortjent ansiktsløfting. I tillegg til nybygget er om lag 3 000 kvadratmeter av det eksisterende kjøpesenteret bygget om og renoveret.

Rammesøknaden til utbyggingen av Kilden i Stavanger ble godkjent, noe som betyr at vi vil kunne starte opp med byggearbeidene for utvidelsen som vil bli på hele 8000 kvadratmeter. 6000 av kvadratmeterne er satt av til detaljhandel mens det resterende er satt av til service, kontor og treningssenter. Med dette rustet Kilden i Stavanger seg opp til å betjene bydelen Hillevåg som i følge kommuneplanen skal vokse fra betraktelig utover de 20 000 innbyggerne som bor i bydelen i dag.

CC Varehus i Drammen fikk en etterlengtet oppgradering som skal sikre både ansatte og kunder bedre luftkvalitet. Samtidig fører investeringen til at senteret årlig bruker en million kilowattimer mindre strøm. Det tilsvarer omtrent det årlige forbruket for 60 eneboliger på 120 kvadratmeter.

Dobbel gevinst med restavfall

Sektor har satset mye på å få ned mengden med restavfall ved sine sentre. Det har gitt effekt.

Det som koster penger i tillegg til transport, er det å kvitte seg med restavfallet. Det betyr at jo mindre restavfall et senter har, jo lavere blir utgiftene til avfallshåndtering. Slik det er nå får sentrene betalt for det de kan levere av papp, papir, plast og jern. I tillegg er det selvfølgelig en stor miljøgevinst. Et av sentrene som er best

i klassen når det gjelder avfallshåndtering er Kremmertorget på Elverum. De ligger på en gjenvinningsprosent på jevnt over 70, og har som mål å komme opp i 80 prosent innen ett år.

Avventende i Buskerud

Planene for en utbygging av Buskerud Storsenter og Krokstad Senter er del av en total livsløpsarena, som blant annet innebefatter utbedring av kollektivtrafikk, flomsikring, boligutvikling, badeland og kulturhus. Det er et samlet politisk kommunestyre i Nedre Eiker som sammen med Sektor Eiendomsutvikling jobber for å realisere planene for Buskerud Park. Miljøverndepartementet har den vedtatte reguleringsplan til gjennomsyn og har signalisert at det bør foretas endringer forut for en stadfestelse av den endelige planen. Saken ligger fortsatt til behandling i Miljøverndepartementet.

Utviklingen fortsetter også ved vårt største senter Herkules, hvor vi startet en ombygging våren 2012, og utviklet nye områder av kjøpesenteret. Et av grepene som er gjort er å etablere en «food court» hvor flere spisesteder er samlokalisert med felles spiseområde. Totalt utvides senteret med 3 000 kvadratmeter og samlet blir det 110 spennende butikker og spisesteder. Dette åpner våren 2013 til glede for alle våre kunder i Grenland.

I romjulen ble Oasen kjøpesenter utenfor Bergen en del av Sektor-familien. Med dette oppkjøpet tok vi over en større utbygging og oppgradering til 376 millioner kroner. Når prosjektet er ferdig vil senteret være utvidet med 8 000 kvadratmeter forretnings- og fellesareal og 3 000 kvadratmeter kontorareal. Videre utvider vi med 12 000 kvadratmeter parkering. Det kommer både nye butikker til og mange av de eksisterende butikkene på senteret vil få større lokaler enn i dag.

Videreutviklingen av Oasen kjøpesenter gjøres for å imøtekomme kundene i Fyllingsdalens ønsker om et totaltilbud som dekker de daglige behov for varer og tjenester der man bor eller arbeider. ●



Rammesøknad til utbyggingen av Kilden i Stavanger ble godkjent.



Utvidelse og ombygging Kongssenteret sto ferdig i mai 2012.



Utvidelse og ombygging av Kremmertorget sto ferdig mars 2012.

Tre steg for videre vekst

Kjøpesenterbransjen i Norge er i en spennende utvikling, der vi ser en økende grad av konsolidering. Vi i Sektor Eiendomsutvikling er i en utfordrerposisjon og satser offensivt på videre ekspansjon.

Med nye eiere, som alle representerer solid erfaring og kompetanse fra både kjøpesenter- og detaljhandelsbransjen har vi et godt fundament for videre utvikling. Våre nye kapitalsterke og langsiktige eiere har med sin inntreden i 2012 bidratt til ytterligere å forsterke vår mulighet til å gjennomføre strategiske kjøp og forvaltningsoppdrag som styrker vår portefølje av kjøpesentre.

Oppkjøp og forvaltning

I løpet av 2012 overtok vi i Sektor eierskap eller forvaltningsansvaret for syv sentre. Den kraftige ekspansjonstakten fortsatte inn i første kvartal i 2013 med oppkjøp av fire nye kjøpesentre og forvaltningsansvaret for ytterligere to.

Gjennom disse oppkjøpene har vi blant annet fått en etterlengtet posisjon i Bergen, og forsterket vår tilstedeværelse i Buskerud, Telemark og Trondheim. Dette er vekstområder som det er spennende å få bidra til og utvikle videre.

Sektor Eiendomsutvikling har med dette Norges nest største kjøpesenterportefølje med et betydelig forvaltningsvolum og spennende utviklingsprosjekter. Vår vekststrategi gjør oss derfor langt mer attraktive, både for eksisterende og potensielle leietagere.

Drift og Markedsføring

For med et forvaltningsvolum i vekst, ser vi nytten av å legge til rette for å utnytte felles muligheter og fordeler flere sentre kan dra nytte av. Innen drift er økt kunnskap om miljøvennlig omlegging av energibruk og energiproduksjon eksempler på tiltak som flere sentre kan utnytte.

Innen markedsføring har Sektor Eiendomsutvikling styrket sin kompetanse gjennom sitt deleide reklamebyrå Centerteam, som i samarbeid med sentrene utvikler gode verktøy som brukes på tvers av regioner og markeder. Dette bidrar til å knytte sentrenes felles behov og oppgaver opp mot leverandører på drift og markedsføring som samlet leverer høy kvalitet mer kostnadseffektivt.

Utvikling

I løpet av 2012 ble det gjennomført et titalls store og små utviklingsprosjekter på våre kjøpesentre. Med et marked i stadig endring er det behov for å tilpasse seg kundenes preferanser og handlemønstre. Dette gjør at vi alltid må følge med når det gjelder trender og nyheter som har vekstpotensial for massemarkedet. Dette påvirker våre utbyggings- og ombyggingsprosjekter slik at resultatet blir til det beste for våre leietagere og kunder. For oss i Sektor Eiendomsutvikling handler det om å etterleve vår visjon om en livsløpsarena det er godt å være en del av. ●



Dette er en modell vi i Sektor Eiendomsutvikling har jobbet med gjennom mange år. Vår virksomhet er kapitalkrevende og det har tatt tid å bli Norges nest største aktør innen kjøpesenterdrift.

Sektor Eiendomsutvikling



Herkules



Kolbotn torg

Konsernregnskap*

Tall i kroner: 1000

RESULTATREGNSKAP	01.01.-31.12.12	01.01.-31.12.11
Leieinntekt	466 505	452 984
Salgsinntekt	0	30 116
Annen driftsinntekt	245 730	240 275
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	4 738	562
Sum driftsinntekt	716 974	723 937
Varekostnad	0	-30 951
Lønnskostnad	-100 313	-94 510
Avskrivning	-59 896	-58 174
Tap ved salg av varige driftsmidler	-103	0
Annen driftskostnad	-247 359	-237 384
Sum driftskostnad	-407 671	-421 020
Driftsresultat	309 303	302 917
Finansinntekt	5 726	2 068
Finanskostnad	-126 974	-126 989
Netto finansposter	-121 247	-124 921
Ordinært resultat før skattekostnad	188 055	177 996
Skattekostnad	-53 925	-48 925
ÅRSRESULTAT	134 130	129 071

* Konsernet Sektor Eiendomsutvikling er et underkonsern av Sektor Gruppen.

Hovedtall – Sektor Gruppen

Kronebeløp i millioner kroner	NOTE	2012	2011	9 mnd 2010
INNTJENING				
Leieinntekter		467	453	299
Driftsresultat		264	285	155
Resultat før skatt		-7	5	-47
Årsresultat		0	0	-20
KONTANTSTRØM				
Kontantstrøm fra ordinær drift	1	84	109	38
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		99	201	61
Kontantstrøm etter skatt	2	71	106	14
INVESTERINGER OG SALG				
Investeringer		196	863	207
Salg		5	2	1
Netto investeringer		190	862	206
BALANSE OG SOLIDITET				
Bokført totalkapital		6 634	6 470	5 763
Bokført egenkapital		1 252	1 001	835
Bokført egenkapitalandel		19 %	16 %	15 %
GJELD OG LIKVIDITET				
Langsiktig rentebærende gjeld		4 900	4 999	4 522
Andel lån med fast rente		41 %	56 %	18 %
Netto rentebærende gjeld		4 755	5 095	4 414
Likviditetsreserve		475	226	328
EIENDOM				
	3			
Antall eiendommer - eide		14	14	13
Antall eiendommer - innleide		2	2	2
Brutto areal (m ²)		426 500	420 300	389 900
Utleibart areal, eksl. parkering (m ²)		294 377	291 300	283 000
Brutto leieinntektsnivå	4	485,9	478,0	422,6
Vektet gj.v. leietid (år)		4,1	4,1	4,4
Verdibasert ledighet	5	1,8 %	1,5 %	2,3 %
Vekst i kjøpesenteromsetning		3,7 %	3,7 %	3,9 %
Vekst i brutto leieinntektsnivå		1,7 %	13,1 %	3,9 %

Noter:

- ¹ Kontantstrøm fra ordinær drift: Resultat før skattekostnad korrigert for gevinster/tap, rehabilitering og resultatposter uten kontanteffekt
- ² Kontantstrøm etter skatt: Resultat før skattekostnad korrigert for resultatposter uten kontanteffekt, fratrukket betalbar skatt
- ³ Eiendom: Omfatter kun eiendommer hvor leieinntektene konsolideres i eget regnskap
- ⁴ Brutto leieinntektsnivå: Årlig kontraktfestet leie for løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer
- ⁵ Verdibasert ledighet: Antatt leieverdi av ledige arealer / brutto leieinntektsnivå

Eiendomsoversikt pr. 1.1.2013

Eiendom	Kommune	Forretning /servering m ²	Kontor /kantine m ²	Lager /verksted m ²	Parkering /diverse m ²	Brutto areal ⁴⁾ m ²	Leie- nivå ⁵⁾ mNOK	Ledig- hets- grad ⁶⁾ %	Gj.v. leietid år	Omset- ning ⁷⁾ mNOK
Eide og innleide eiendommer ¹⁾										
Brusenteret	Kongsvinger	3 359	-	200	441	4 000	2,3	63,3 %	2,8	-
Glasshuspassasjen	Bodø	2 537	23	178	762	3 500	5,1	6,0 %	4,1	81
Heiane Storsenter	Stord	20 160	2 854	882	4 404	28 300	20,5	8,9 %	4,2	377
Herkules	Skien	47 011	3 283	3 267	21 039	74 600	82,1	2,6 %	4,5	1 329
Kilden Senter	Stavanger	17 192	215	981	8 712	27 100	35,1	0,0 %	4,0	743
Kolbotn Torg	Oppegård	18 909	1 022	538	25 231	45 700	40,7	2,8 %	5,8	658
Kongssenteret	Kongsvinger	15 205	756	467	1 772	18 200	24,5	0,0 %	4,1	363
Kremmertorget ⁸⁾	Elverum	18 315	247	1 073	5 865	25 500	28,7	0,0 %	3,7	471
Lade Storhandel	Trondheim	8 818	-	50	132	9 000	13,5	0,0 %	5,2	236
Liertoppen	Lier	29 517	194	1 370	8 419	39 500	44,3	0,4 %	3,7	987
Lietorvet ⁸⁾	Skien	7 402	382	1 009	3 107	11 900	14,1	0,9 %	4,2	422
Linderud Senter	Oslo	18 799	4 208	1 798	10 195	35 000	44,9	1,3 %	4,0	711
Stopp Tune	Sarpsborg	12 572	385	472	1 971	15 400	13,3	0,8 %	3,7	334
Trekanten ¹¹⁾	Asker	19 255	6 653	1 213	16 779	43 900	58,8	0,1 %	3,4	841
Haugåsveien 8 ¹²⁾	Stavanger	816	-	-	84	900	0,6	0,0 %	2,5	-
Sum eide eiendommer		239 867	20 222	13 498	108 913	382 500	428,5	1,8 %	4,2	7 553
Innleide eiendommer										
NAF-Huset ⁹⁾	Oslo	4 780	-	331	289	5 400	10,7	0,0 %	5,5	202
Solsiden ¹⁰⁾	Trondheim	14 790	541	348	22 921	38 600	46,7	1,4 %	2,7	1 018
Sum innleide eiendommer		19 570	541	679	23 210	44 000	57,4	1,2 %	3,3	1 220
SUM EIDE / INNLEIDE EIENDOMMER		259 437	20 763	14 177	132 123	426 500	485,9	1,8 %	4,1	8 773
Forvaltede eiendommer ²⁾										
Bryn Senter	Oslo					42 700				778
CC Varehus	Drammen					20 800				270
Buskerud Storsenter	Nedre Eiker					33 800				1 029
Holmen Senter	Asker					35 700				633
Krogstad Senter	Nedre Eiker					13 200				166
Kuben Senter	Hønefoss					39 500				565
Magasinet Drammen	Drammen					19 200				420
Oasen	Bergen					29 300				862
Sjøsidan	Horten					18 000				350
Stadionparken	Stavanger					25 100				261
Storbyen	Lillehammer					35 200				671
Stortorvet	Kongsberg					35 100				632
Strandtorget	Lillehammer					40 900				1 231
Torget Vest	Drammen					14 700				253
SUM FORVALTEDE EIENDOMMER		239 082	26 926	14 558	122 634	403 200	449,3	4,5 %	3,8	8 121
TOTALT INKL. FORVALTNING		498 519	47 689	28 735	254 757	829 700	935,2	2,8 %	3,9	16 894

Noter:

¹⁾ Eiendommer inntatt i regnskapet etter oppkjøpsmetoden.

²⁾ Eiendommer konsernet forvalter for andre eiere. Inntas ikke i regnskapet, men genererer forvaltningshonorarer.

⁴⁾ Avvik i arealangivelse i forhold til tidligere opplysninger skyldes ny oppmåling, påbygging/riving eller erverv/avhending av eiendom

⁵⁾ Årlig kontraktfestet leie for løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer.

⁶⁾ Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå.

⁷⁾ Butikkleietakeres bruttoomsetning siste 12 mnd. Oppgitte tall er inkl. omsetning i eventuelt eksternt eid areal.

⁸⁾ Festet/delvis festet tomt

⁹⁾ Leieavtale frem til 31.12.2018.

¹⁰⁾ Leieavtale frem til 31.12.2019 med rett til fornyelse i ytterligere 10 år på like vilkår.

¹¹⁾ Inkludert ca. 1.800 m² innleide areal frem til 31.07.2013 med rett til fornyelse i 10 år på like vilkår.

¹²⁾ Ideell eierandel. Oppgitte tall er konsernets lokaler.

Styrets beretning 2012

2012 var et aktivt år for Sektor Gruppen med overtakelse av forvaltningen av 5 kjøpesentre for Niam V Kjøpesenter I Holding AS og 3 kjøpesentre for Sektor Fond I AS som viktige høydepunkter. Dette vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon. Omsetningsveksten i kjøpesentrene var bedre enn den generelle veksten i markedet og ledigheten holdt seg lav. Den ordinære driften viser vekst i leieinntekter og inntjening. En annen viktig begivenhet var at konsernet i november 2012 fikk nye eiere.

Virksomhet

Sektor Gruppen AS ble etablert i 2010 og har forretningsadresse i Oslo.

Sektor Gruppen AS har som formål å utvikle, eie og forvalte fast eiendom, samt delta i andre selskaper med tilsvarende virksomheter. Den forretningsmessige virksomheten er organisert i datterselskapet Sektor Eiendomsutvikling AS. Virksomheten er rettet mot det norske markedet.

Sektor Eiendomsutvikling AS sin forretningside er å være en ledende aktør innen utvikling, forvaltning og markedsføring av kjøpesentre og handelseiendommer. Selskapet ble etablert i 1997 og har siden hatt en sentral posisjon i det norske kjøpesentermarkedet. Sektor Eiendomsutvikling AS har også betydelig volum av utviklings- og forvaltningsoppdrag for strategiske samarbeidspartnere. Ved årsskiftet eide og forvaltet selskapet totalt ca. 823.000 kvm fordelt på 30 kjøpesentre/handelseiendommer med brutto omsetning på ca. 16,9 milliarder kroner. Av disse var 14 eiendommer heleid, 2 innleid og 14 under forvaltning for andre eiere.

Konsernet inngikk i mars 2012 en avtale med Niam V Kjøpesenter I Holding AS om forvaltning av kjøpesentrene Strandtorget i Lillehammer, Stadionparken i Stavanger, CC Varehus og Torget Vest i Drammen med samlet omsetning på ca. 2,0 milliarder kroner.

Konsernet inngikk videre i desember

2012 en avtale med Sektor Fond I AS om forvaltning av kjøpesentrene Oasen i Bergen, Sjøsidan i Horten og Storbyen i Sarpsborg med en samlet omsetning på ca. 1,9 milliarder kroner og årlig leieinntektsnivå på ca. kr 110 mill. Det økte forvaltningsvolumet vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon.

Investeringer og salg

Aktiviteten i markedet for kjøp og salg av næringsseiendom endte volummessig noe bedre enn året før. Internasjonale kapitalmarkeder har vært i bedring, og obligasjonsmarkedet har vært et attraktivt alternativ til bankfinansiering. Strengere kapitaldekningskrav og balansenedbygging i finanskonsern har også medført at det har vært flere selgere i markedet. En av de største transaksjonene i 2012 var Sektor Holding AS sitt kjøp av Sektor Gruppen AS.

Konsernet avhendet i 2012 en tomt med regnskapsmessig gevinst på kr 4,7 mill. Det er ikke avhendet næringsseiendom i 2012.

Årets investeringer i næringsseiendom utgjorde totalt kr 148,3 mill (kr 828,5 mill). De største investeringene kan vesentlig henføres til følgende eiendoms-kjøp og prosjekter:

●● Herkules i Skien. Det er igangsatt utvidelse av handelsareal i 1. etasje på ca. 2.500 kvm, med parkering i kjeller og på tak. I tillegg kommer kontor- og lagerareal



Eirik Thrygg
Daglig leder



Johan Johansson
Styremedlem



Marius Varner
Styremedlem



Kjell Sagstad
Styremedlem



Petter A. Stordalen
Styreleder

på ca. 500 kvm. Prosjektet blir ferdigstilt i andre kvartal 2013.

- ● Kremmertorget i Elverum. Kjøpesenteret ble i desember 2011 utvidet med ca. 4 700 kvm til totalt ca. 18 300 kvm handelsareal. Prosjektet med investeringsramme på ca. kr 132 mill omfattet også ombygging og oppgradering av eksisterende senter som stod ferdig i mars 2012.

- ● Kongssenteret i Kongssvinger. Kjøpesenteret ble i andre kvartal 2012 utvidet med et tilbygg på ca. 2.100 kvm for dagligvarekjeden Meny, mens eksisterende dagligvareforretning på ca. 1.600 kvm ble bygget om for innflytting av Clas Ohlson med flere.

- ● Heiane Storsenter i Stord. Rehabilitering og ombygging av et kontor og forretningsbygg på ca. 1 300 kvm utleid på 10 års kontrakt til entreprenør og eiendomsutviklerselskapet Fronta AS.

Konsernet har i tillegg flere byggeprosjekter under planlegging, men hvor oppstart avhenger av markedssituasjonen og/eller offentlige tillatelser. De største prosjektene omfatter blant annet utvidelser av Kilden Kjøpesenter i Stavanger og Stopp i Sarpsborg.

Utleiesituasjon og markedsforhold

Utleiemarkedet for kjøpesentre har i 2012 fortsatt vært preget av høy aktivitet, men omsetningsveksten på kjøpesentrene er moderat. SSB anslo en vekst i privat kon-

sum på over 5,5 % i 2012, mens den endte på kun 2,6 %. Også hovedorganisasjonen Virke var for optimistiske, og mange antyder nedgangen med at private husholdninger har høyere gjeldsgrad enn tidligere og er mer forsiktige med forbruket enn hva parametere som lønnsvekst og arbeidsledighet skulle tilsi.

Konsernets egen portefølje av eide og innleide eiendommer hadde pr. 1.1.2013 et brutto leieinntektsnivå, dvs. årlig leie for løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige lokaler, på kr 485,9 mill (kr 478,0 mill).

Konsernet er i beskjeden grad eksponert mot kontormarkedet. Segmentet utgjør ca. 6,2 % av brutto leieinntektsnivå og er i hovedsak utleid til helserelatert virksomhet i tilknytning til kjøpesentrene.

Ledigheten utgjorde 1,8 % (1,5 %) av brutto leieinntektsnivå. Ledigheten vurderes som lav og leiekontraktene har balansert utløpsprofil. Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene var 4,1 år (4,1 år).

Kjøpesenterindeksen som favner ca. 200 kjøpesentre, økte i 2012 med 2,5 % (2,5 %) på årsbasis. Justert for arealendringer var veksten kun 1,3 % (1,3 %) (Kilde: Kvarud). Til sammenligning økte detaljomsetningsindeksen i samme periode med 3,3 % (2,5 %). Desember 2012 var første desembermåned med nedgang (0,6 %). Nedgangen skyldes bl.a. to færre handledager i desember 2012 enn i desember 2011. Lav

prisvekst bidrar også til at omsetningen målt i verdi viser lav vekst. Nedgangen viser også at forbrukerne viser en viss tilbakeholdenhet i vareinnkjøpene.

Omsetningen i konsernets egne kjøpesentre endte i 2012 på 8,8 milliarder kroner, hvilket tilsvarte en vekst på 3,7 % (3,7 %) sammenlignet med året før. Veksten på sammenlignbart areal igjennom året var ca. 2,4 %.

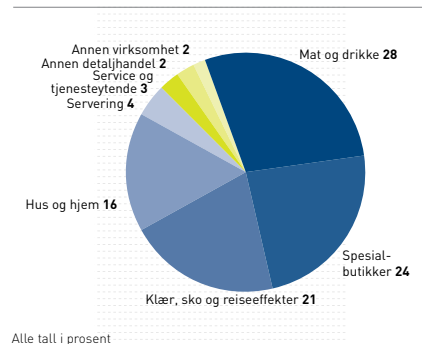
Positiv omsetningsutvikling genererer merinntekter på omsetningsbaserte leiekontrakter og øker den generelle etterspørselen etter lokaler i konsernets kjøpesentre. Kompetanse til å utvikle og markedsføre kjøpesentre som tilfredsstillende detaljhandelens krav og tilbyr publikum positive handleopplevelser, er derfor et viktig suksesskriterium.

Etablering og utvidelser av kjøpesentre er regulert i «forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» som ble innført i 2008. Målsettingen med forskriften er å begrense tilveksten av nye handelsarealer utenfor byer og tettsteder. Bestemmelsen forbyr i utgangspunktet all etablering av ny varehandel med bruksareal på mer enn 3.000 kvm som ikke er regulert i «Fylkes(del)planer for lokalisering av varehandel og servicefunksjoner».

Resultatutvikling

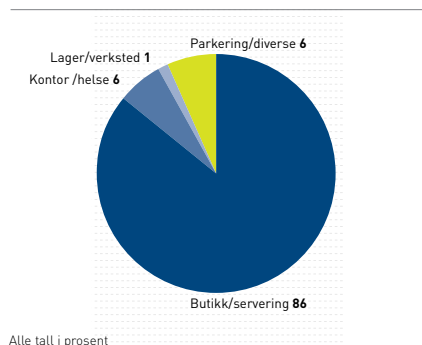
Konsernet kan for 2012 vise til et nullresultat. Den underliggende driften var imidlertid god med tilnærmet normal drift

Kjøpesenteromsetning



Alle tall i prosent

Leieinntektsfordeling



Alle tall i prosent

i alle eiendommene, lav ledighet og vekst i leieinntekter. Årets beskjedne resultat kan i hovedsak henføres til engangskostnader knyttet til Sektor Gruppen transaksjonen.

Sum driftsinntekter utgjorde kr 717,0 mill (kr 723,9 mill) fordelt på leieinntekter kr 466,5 mill (kr 453,0 mill), salgsinntekter kr 0,0 mill (kr 30,1 mill), annen driftsinntekt kr 245,7 mill (kr 240,3 mill) og gevinst ved salg av varige driftsmidler kr 4,7 mill (kr 0,6 mill).

Den underliggende veksten i leieinntekter var 3,0 %. Nedgangen i salgsinntekter kan henføres til at alle boligene på Kolbotn Torg er solgt. Annen driftsinntekt består vesentlig av felleskostnader m.v. som viderebelastes leietakerne og honorarer knyttet til forvaltning av kjøpesentre for andre eiere.

Driftsresultatet ble kr 264,4 mill (kr 285,1 mill) etter belastning av varekostnad for solgte boliger kr 0,0 mill (kr 31,0 mill), lønns- og annen driftskostnad kr 376,7 mill (kr 333,8 mill), samt avskrivning kr 75,8 mill (kr 74,1 mill). Økningen i lønns- og annen driftskostnad skyldes vesentlig engangskostnader knyttet til Sektor Gruppen transaksjonen.

Netto finanskostnader utgjorde kr 271,7 mill (kr 280,0 mill). Årets finansnetto er belastet med kr 10,9 mill i reversering av aktivert etableringsgebyr og kr 7,3 mill i reversering av aktivert opsjonspremie på rentetakavtaler.

Ordinært resultat før skattekostnad viser et underskudd på kr 7,3 mill, mot et overskudd på kr 5,2 mill i 2011. En positiv skattekostnad som følge av endring utsatt skattefordel knyttet til økte fremførbare underskudd gir et positivt årsresultat for konsernet på kr 0,2 mill.

Kontantstrøm fra ordinær drift utgjorde kr 83,7 mill (kr 108,7 mill) før skatt. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 98,9 mill (kr 200,9 mill).

Konsernet har i regnskapsåret 2012 ikke hatt aktiviteter eller utgifter knyttet til forskning og utvikling.

Forutsetninger om fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og gir etter styrets vurdering et rettviseende bilde av morselskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har etter styrets vurdering heller ikke inntrådt

forhold etter årsskiftet som er vesentlige for å vurdere konsernets økonomiske stilling. Det vises for øvrig til redegjørelser i avsnittet «Forhold inntrådt etter årsskiftet».

Balanse og finansielle forhold

Konsernets totalbalanse pr. 31.12.12 utgjorde kr 6.634 mill, mot kr 6.470 mill ved forrige årsskifte.

Bokført egenkapital utgjorde kr 1.252 mill (kr 1.001 mill) som tilsvarer bokført egenkapitalandel på 18,9 % (15,5 %). Konsernet fører regnskap etter norsk god regnskapsskikk hvor eiendommene er bokført til historisk kostpris, og ikke til markedsverdi. Verdijustert egenkapital vurderes derfor vesentlig høyere.

Langsiktig rentebærende gjeld inkludert aksjonærlån utgjorde ved årsskiftet kr 4.900 mill (kr 4.999 mill).

Rentene holdt seg lave gjennom hele 2012, både internasjonalt og i Norge. I mars 2012 satte Norges Bank styringsrenten ned fra 1,75 % til 1,50 %. Rentenedsettelsen var et svar på vedvarende lavkonjunktur ute, sterk kronekurs og lav innenlandsk prisstigning.

Konsernets finansielle risiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr. 31.12.12 var 41 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente med veid gjenværende løpetid på ca. 2,0 år. 59 % av låneporteføljen er gjennstand for renteregulering i løpet av de neste 12 måneder. En endring i det generelle rentenivået på 1 % -poeng vil på årsbasis medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. kr 29 mill. Effekten vil dempes vesentlig dersom pengemarkedsrenten overstiger 3,75 % p.a. som følge av at det er inngått avtaler om rentetak på 64 % av låneporteføljen som løper med flytende rente.

Konsernet legger vekt på å ha god likviditet. Likviditetsreserven pr 31.12.12 utgjorde kr 475 mill (kr 226 mill), bestående av kr 145 mill i bankinnskudd og kr 330 mill i ubenyttede trekkrettigheter og lånetilsagn.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet, Sektor Gruppen AS, viser et underskudd på kr 28,8 mill.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende disponeringer av underskuddet:

Overføres fra annen egenkapital	kr -28,8 mill.
Sum disponert	kr -28,8 mill.

Fri egenkapital i morselskapet pr 31.12.12 utgjorde kr 506,1 mill.

Aksjonærforhold

Konsernets målsetting er å maksimere avkastningen på verdjustert egenkapital over tid. Avkastning på kort sikt skapes gjennom god løpende direkteavkastning. Langsiktig meravkastning skapes gjennom utvikling og verdiøkning på eiendomsporteføljen.

Sektor Gruppen AS er et heleid datterselskap av Sektor Holding AS som igjen er eid av Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS, Niam IV Holding AS og K&S Holding AS. Sektor Holding AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. november 2012 100 % av aksjene i Sektor Gruppen AS fra tidligere eneaksjonær Niam IV Holding AS (Sektortransaksjonen).

I ekstraordinær generalforsamling 15. november 2012 besluttet generalforsamlingen i Sektor Gruppen AS å spleise selskapets 4.274.985 stk aksjer pålydende kr 120 pr. aksje til 1 stk aksje pålydende kr 512.998.200. Videre besluttet generalforsamlingen å foreta en kapitalforhøyelse på kr 250,0 mill, hvorav kr 248,0 mill var overkurs.

I ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2012 besluttet generalforsamlingen i Sektor Gruppen AS å foreta en kapitalnedsettelse på kr 600 mill, til anvendelse mot udekket tap og annen innskutt egenkapital.

Pr 31.12.12 har selskapet totalt 1 stk aksje pålydende kr 515.000.000,-.

Styre, organisasjon og miljø

Styret har i perioden etter Sektor Holding AS sitt kjøp av Sektor Gruppen AS bestått av styrets leder Petter A. Stordalen, og styremedlemmene Johan Johannson, Marius Varner og Kjell Sagstad. I forbindelse med transaksjonen fratradte Haakon Blaauw og Johan Bergman som styremedlemmer, og styret vil takke begge for deres innsats i styret til Sektor Eiendomsutvikling AS og Sektor Gruppen AS.

Pr. 31.12.12 var det 108 ansatte i konsernet. Det er ingen ansatte i morselskapet. Daglig leder er ansatt og lønnet gjennom datterselskapet Sektor Eiendomsutvikling AS.

Konsernet tilstreber en balansert fordeling mellom kjønnene. Kvinneandelen utgjør 37 % totalt og 50 % blant ledende ansatte. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme likestilling mellom kjønnene.

Kvinner og menn gis like muligheter. Det er ingen vesentlige forskjeller i lønn til kvinnelige og mannlige ansatte i sammenlignbare stillinger. Det er heller ingen forskjeller i arbeidstid mellom kjønnene.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt og preget av motiverte medarbeidere som yter en god innsats. Totalt sykefravær i 2012 tilsvarte 3,3 % (3,5 %) av antall mulige dagsverk. Det generelle sykefraværet er meget lavt, men noen få tilfeller av langtidsykemeldte påvirker gjennomsnittet. Det har i løpet av året ikke vært yrkesskader eller ulykker av betydning.

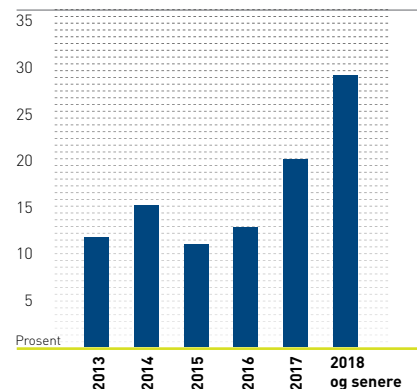
Konsernet tilrettelegger arbeidsplassen for hver enkelt ansatt ved behov og har fokus på å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til universell utforming av bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og i tilgjengelighetsloven.

Konsernet påvirker det ytre miljø gjennom bygging og drift av fast eiendom. Gjennom investeringer i miljøvennlige løsninger, opplæring og holdningsskapende arbeid søker konsernet å bidra til et bedre miljø, også ved å stille krav til leietakere. Konsernet har således løpende og økende fokus på kildesortering, avfallshåndtering, energieffektivisering og etterleving av offentlige miljøkrav.

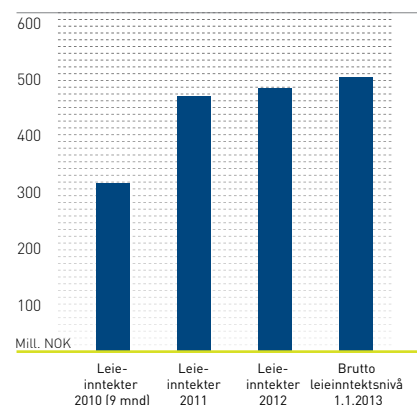
Forhold inntrådt etter årsskiftet

Morselskapet Sektor Holding AS har etter årsskiftet, gjennom sitt heleide datterselskap Sektor Portefølje Syd AS, inngått avtale med Storebrand Kjøpesenter Holding AS om kjøp av de fire kjøpesentrene Buskerud Storsenter, Krokstad Senter, Magasinet Drammen og Down Town i Porsgrunn. Sentrene har en samlet omset-

Forfallsstruktur leiekontrakter



Leieinntekter



ning på ca. 2,5 milliarder kroner og årlig leieinntektsnivå på ca. kr 152 mill. Konsernet forvalter fra før Buskerud Storsenter, Krokstad Senter og Magasinet Drammen, mens Down Town representerer nytt forvaltningsvolum.

I tillegg har konsernet sikret seg et viktig forvaltningsoppdrag ved at det er inngått avtale med Storebrand Kjøpesenter Holding AS om forvaltning av kjøpesentrene City Syd og Tillertorget i Trondheim med en samlet omsetning på ca. 2,9 milliarder kroner.

Fremtidsutsikter

Da finanskrisen traff det norske banksystemet høsten 2008, ble vi minnet om hvor avhengige vi er av verden rundt oss. Norsk økonomi klarte seg likevel bra. Lavkonjunkturen i Norge var over i løpet av et års tid. Den europeiske krisen var imidlertid akutt for et drøyt år siden, ved inngangen til 2012. Spanske og italienske statsrenter hadde steget markert. Årsaken var ikke bare usikkerhet knyttet til gjeldsproblemer i disse landene. Markedene var også preget av frykt for at selve konstruksjonen – den europeiske valutaunionen – skulle gå i oppløsning. Spørsmålet om euroens videre skjebne lå på bordet. Gjennom 2012 tok Den europeiske sentralbanken, ESB, i bruk kraftfulle virkemidler for å roe markedene.

Banksystemet ble tilført store mengder langsiktig finansiering.

Tiltakene ser ut til å virke. De siste månedene har det kommet noen positive nyheter ute. Det er nå litt roligere i finansmarkedene og aksjemarkedene har bedret seg. Rentene som de gjeldstyngede landene låner til, har falt markert. Andre risikopremier har også kommet ned. Frykten for at eurosamarbeidet skal bryte sammen og europeisk økonomi kollapse, er ikke lenger fremtredende. Men det er langt frem. Kan hende må vi inn i det neste tiåret før veksten tar seg godt opp i Europa.

Usikkerheten knyttet til den økonomiske utviklingen er fortsatt stor. I Norge får gjeldskrisen i Europa mye oppmerksomhet og gjør norske forbrukere mer forsiktige. Renten i Norge er lav på grunn av svak prisstigning og sterk kronkurs, og det ser ut til at renten vil forbli lav en god stund fremover.

Bankenes utlånsrenter har holdt seg oppe det siste året, til tross for at innlånskostnadene har falt. Den økte marginen kan gjenspeile at bankene er i ferd med å bygge kapital. Norske husholdninger øker gjelden, men de har også solid vekst i sine inntekter. Sysselsettingen er høy og arbeidsledigheten på et lavt nivå. Det ligger derfor an til god lønnsvekst også i tiden som kommer.

Norges Bank besluttet 15. mars 2013 å

holde styringsrenten uendret på 1,5 %. Styringsrenten er lav fordi prisveksten er lav og fordi rentene ute er svært lave. Vekstutsiktene hos våre handelspartnere er svekket, men den globale veksten holder seg fortsatt godt oppe. Kapasitetsutnyttningen i norsk økonomi er noe over et normalt nivå, og arbeidsledigheten er lav. Samtidig er det nå utsikter til at det tar lengre tid før inflasjonen tar seg opp mot inflasjonsmålet.

Lave renter, lav arbeidsledighet og relativt god lønnsvekst tilsier fortsatt god vekst i husholdningenes disponible realinntekt og konsum. Styret forventer derfor omsetningsvekst og fortsatt positiv utvikling i kjøpesentrene. Markedet for utleie av butikklokaler er tilfredsstillende og konsernets kjøpesentre står godt rustet i dagens konkurransesituasjon gjennom betydelige investeringer i oppgradering og utvidelser de siste årene.

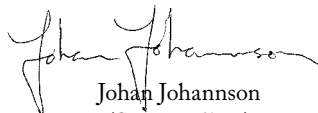
Konsernet har solide eiere, en moderne kjøpesenterportefølje og en kompetent organisasjon med ambisjoner om videre utvikling og vekst. Årets tilvekst av nye forvaltningsoppdrag vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon.

På denne bakgrunn ser styret positivt på konsernets muligheter i 2013 og videre fremover.

Oslo, 4. april 2013
Styret i Sektor Gruppen AS



Petter A. Stordalen
(Styreleder)



Johan Johannson
(Styremedlem)



Marius Varner
(Styremedlem)



Kjell Sagstad
(Styremedlem)



Eirik Thrygg
(Daglig leder)

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN		
01.01.11 - 31.12.11	01.01.12 - 31.12.12	Beløp i NOK 1000	Note	01.01.12 - 31.12.12	01.01.11 - 31.12.11
0	0	Leieinntekt		466 505	452 984
0	0	Salgsinntekt	4	0	30 116
0	0	Annen driftsinntekt	5	245 730	240 275
0	0	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	4 738	562
0	0	Sum driftsinntekt		716 974	723 937
0	0	Varekostnad		0	-30 951
-148	-28 074	Lønnskostnad	5, 22	-128 387	-94 658
0	0	Avskrivning	6	-75 785	-74 063
0	0	Tap ved salg av varige driftsmidler		-103	0
-1 793	-975	Annen driftskostnad	5, 22	-248 334	-239 178
-1 942	-29 049	Sum driftskostnad		-452 609	-438 850
-1 942	-29 049	Driftsresultat		264 365	285 087
208 925	255 589	Finansinntekt	5	5 726	3 481
-286 595	-280 496	Finanskostnad	5, 10	-277 394	-283 442
-77 670	-24 907	Netto finansposter		-271 668	-279 961
-79 612	-53 956	Ordinært resultat før skattekostnad		-7 302	5 126
21 243	25 161	Skattekostnad	8	7 491	-4 906
-58 369	-28 795	ÅRSRESULTAT		189	220
		Overføring			
-58 369	-28 795	Overføringer til/(fra) annen egenkapital			
-58 369	-28 795	Sum overføring			

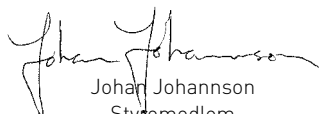
Balanse

MORSELSKAP			KONSERN		
pr. 31.12.11	pr. 31.12.12	Beløp i NOK 1000	Note	pr. 31.12.12	pr. 31.12.11
EIENDELER					
39 896	65 057	Utsatt skattefordel	8	106 816	73 323
39 896	65 057	Sum immaterielle eiendeler		106 816	73 323
0	0	Maskiner, inventar mv.	6	14 698	15 809
0	0	Eiendom, tomt mv.	6	6 243 329	6 181 805
0	0	Sum varige driftsmidler		6 258 027	6 197 614
2 992 015	2 992 015	Investering i datterselskap	12	0	0
0	0	Investering i felles kontrollert virksomhet	13	11 831	7 096
0	0	Investering i aksjer og andeler	14	78	78
35 301	24 660	Andre finansielle instrumenter	10	24 660	35 301
2 782 675	2 745 511	Langsiktige fordringer	9	53 513	20 061
5 809 991	5 762 187	Sum finansielle anleggsmidler		90 082	62 536
5 849 888	5 827 243	Sum anleggsmidler		6 454 925	6 333 473
0	0	Prosjekter under utførelse, egenregi	7	1 419	1 508
77 369	125 800	Kortsiktige fordringer	9	32 680	38 373
93 182	145 714	Bankinnskudd	15	145 028	96 212
170 551	271 514	Sum omløpsmidler		179 127	136 093
6 020 439	6 098 758	SUM EIENDELER		6 634 052	6 469 566
EGENKAPITAL OG GJELD					
512 998	515 000	Aksjekapital	11, 20	515 000	512 998
421 634	69 632	Overkursfond	11	69 632	421 634
0	600 000	Vedtatt ikke registrert kapitalnedsettelse	11	600 000	0
934 632	1 184 632	Sum innskutt egenkapital		1 184 632	934 632
0	-28 795	Annen egenkapital	11	67 002	66 676
934 632	1 155 837	Sum egenkapital		1 251 635	1 001 308
0	0	Utsatt skatt	8	310 197	284 284
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		310 197	284 284
5 025 138	4 915 279	Langsiktig gjeld	16, 18	4 916 043	5 025 900
5 025 138	4 915 279	Sum langsiktig gjeld		4 916 043	5 025 900
60 669	27 641	Kortsiktig gjeld	17	156 177	158 073
60 669	27 641	Sum kortsiktig gjeld		156 177	158 073
6 020 439	6 098 758	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 634 052	6 469 566

Oslo, 4. april 2013



Petter A. Stordalen
Styreleder



Johan Johannson
Styremedlem



Kjell Sagstad
Styremedlem



Marius Varner
Styremedlem



Eirik Thrygg
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2011	2012	Beløp i NOK 1 000	2012	2011
-79 612	-53 956	Resultat før skattekostnad	-7 302	5 126
0	0	Ordinære avskrivninger	75 785	74 063
0	0	Rehabiliteringskostnader	6 291	-441
14 989	7 311	Reversering aktivert opsjonspremie/etableringsgebyr	18 253	18 725
0	0	Salgsgevinster og tap	-4 636	10 910
0	0	Resultat fra tilknyttede selskap	-4 735	287
-64 623	-46 645	Kontantstrøm fra ordinær drift	83 656	108 671
0	0	Periodens betalte skatter	-79	-38
0	0	Endring prosjekter under utførelse, egenregi	89	29 754
-87 516	-158 828	Endring i andre tidsavgrensingsposter	15 254	62 514
-152 138	-205 473	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	98 920	200 902
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-154 543	-828 520
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5 361	1 801
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0	-4 672
-502 398	40 494	Netto inn-/utbetalinger ved utlån/andre investeringer	-41 064	-30 198
-502 398	40 494	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-190 246	-861 589
576 001	4 900 000	Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	4 900 000	576 563
-98 770	-5 009 859	Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-5 009 857	-98 770
170 999	250 000	Innbetalinger av egenkapital	250 000	170 999
67 921	77 369	Innbetalinger av konsernbidrag og utbytte	0	0
716 151	217 510	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	140 143	648 792
61 614	52 532	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	48 816	-11 895
31 568	93 182	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1*	96 212	108 107
93 182	145 714	Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	145 028	96 212

* Se note 15 - Bankinnskudd

Noter

●● NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet består av morselskapet Sektor Gruppen AS og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets-sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Kostpris på aksjer i datterselskap elimineres mot datterselskapets egenkapital på tidspunktet for konserndannelsen. Kostpris på aksjer utover bokført egenkapital er analysert og henført til de poster i balansen merverdiene knytter seg til innenfor markedsværdien av disse eiendelene. Merverdiene avskrives over eiendelenes gjenværende levetid. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Datterselskap/Tilknyttet selskap/Felles kontrollert virksomhet

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Konsernbidrag og utbytte innenfor resultatet i eierperioden er resultatført under finansposter. Eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler. Konsernbidrag og utbytte ut over resultatet i eierperioden er nettoført mot finansielle anleggsmidler. Konsernbidrag mellom datterselskap resultatføres ikke i morselskapet.

Investeringer i tilknyttede selskap der konsernet eier mellom 20 % og 50 %, og der konsernet har betydelig innflytelse og investeringen er av langsiktig art, behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I selskapsregnskapene er andel av resultatet fra tilknyttet selskap basert på de investerte selskaperes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger av merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter. Eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Investeringer i felles kontrollert virksomhet behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I selskapsregnskapene er andel av resultatet fra felles kontrollert virksomhet basert på de investerte selskaperes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger av merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av en fast minimumsleie og en omsetnings-

basert del. For den omsetningsbaserte husleien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens rapporterte omsetning. Avregning omsetningsleie gjennomføres i påfølgende periode basert på faktisk revisorbekreftet omsetning. Inntektsføring av honorarinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Honorarinntekter består av faste avtaler for forvaltning og administrasjon av kjøpesentre, både egne, innleide og forvaltede for eksterne oppdragsgivere. I tillegg påtar konsernet seg oppdrag for kommersiell utvikling av prosjekter. Inntektsføring ved salg av boliger skjer på tidspunkt for overdragelse av boligene. Inntekter og gevinster ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på tidspunkt hvor det alt vesentlige av kontroll og risiko er overført til kjøper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Første års avdrag inngår i langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 1 % for kjøpesenter, bileiendommer og alle faste installasjoner tilknyttet disse. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 2 % for kontorbygninger. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Nedskrivninger av varige driftsmidler foretas ved verdifall som ikke antas å være forbigående. Driftsmiddelet nedskrives til antatt virkelig verdi, dvs. gjenvinnbart beløp. Reversering av nedskrivninger foretas når virkelig verdi av varige driftsmidler er høyere enn den balanseførte verdi, og dette skyldes forhold som i sin tid begrunnet nedskrivningene.

Prosjekter under utførelse, egenregi

Prosjekter under utførelse i konsernet er egenregiprosjekter som verdsettes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost er entreprisekostnader og andre direkte tilvirkningskostnader. Virkelig verdi vil være antatt salgspris fratrukket salgsomkostninger.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Fordringer som

forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt inngår i linjen langsiktige fordringer.

Likvide midler

Likvide midler består av kontanter og bankinnskudd, samt kort-siktige likvide investeringer med maksimum løpetid på 3 måneder som omgående kan konverteres til kontanter.

Egenkapitaltransaksjoner

Utgifter til egenkapitaltransaksjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsaklig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel ved oppkjøp er vurdert til nåverdi, hvilket er reflektert i transaksjonsprisen. For avskrivbare eiendommer er det benyttet en effektiv skattesats på 7 %. For tomter er utsatt skatt beregnet til 0%. Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene. For øvrige midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring er det anvendt en skattesats på 28 %. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning fremtidig bruk kan sannsynliggjøres. Det er ikke tidsbegrensning for fremføringsretten for underskudd til fremføring.

Konsernkontoordning

Selskapet og konsernet inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen med kredittinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som konsernmellomværende.

Rentekostnader

Renter på fastlånsavtaler kostnadsføres etter hvert som de påløper. Eventuell over-/underkurs resultatføres ikke.

Sikring og sikringsforhold

Konsernet benytter seg av renteopsjoner for sikring av renterisiko. Ved kontantstrømsikring resultatføres realisererte og urealiserte gevinster, tap og premier på sikringsinstrumentet i takt med at det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen benyttes den indirekte modellen. Kontantstrømmene rapporteres brutto for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultat avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Ved

kjøp og salg av datterselskaper behandles balanseendringene som følge av kjøpet eller salget på lik linje med andre balanseendringer.

● ● NOTE 2 ENKELTRANSAKSJONER

Vesentlige transaksjoner

Sektor Heiane Eiendom AS solgte med regnskapsmessig virkning 2. januar 2012 tomt i Stord kommune med en regnskapsmessig gevinst for konsernet på kr 4,7 mill.

Sektor Holding AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. november 2012 100 % av aksjene i Sektor Gruppen AS for en estimert kjøpesum på kr 1.892 mill. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering. Konsernet Sektor Gruppen er med virkning fra 1. november 2012 et underkonsern av konsernet Sektor Holding.

● ● NOTE 3 VIRKSOMHETSOMRÅDER

Konsernets største virksomhetsområder er utleie, forvaltning og drift av næringsseiendommer. I tillegg kommer produksjon og salg av boligeiendommer. Konsernets virksomhet og omsetning er i Norge.

● ● NOTE 4 SALGSINNTEKTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Pr virksomhetsområde				
Salgsinntekter boligeiendommer	0	0	0	30 116
Sum salgsinntekter	0	0	0	30 116

Noter

NOTE 5 SPESIFIKASJON AV RESULTATPOSTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Annen driftsinntekt				
Felleskostnader viderebelastet leietakere	0	0	118 386	111 747
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere	0	0	50 786	44 905
Andre viderefaktureringer	0	0	34 236	42 925
Forvaltnings- og konsulenthonorarer	0	0	33 798	36 384
Provisjonsinntekter	0	0	167	196
Andre inntekter	0	0	8 357	4 117
Sum annen driftsinntekt	0	0	245 730	240 275
Annen driftskostnad				
Felleskostnader og viderefakturering	0	0	91 991	100 600
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	0	0	56 047	48 612
Leie lokaler og festeavgift	0	0	45 838	45 274
Reparasjon og vedlikehold	0	0	3 280	3 051
Rehabiliteringskostnader	0	0	6 291	-441
Andre kostnader lokaler	0	0	5 964	5 282
Fremmede tjenester	812	1 453	23 199	18 957
Forsikrings- og garantikostnader	0	0	2 144	2 108
Andre administrative kostnader	163	340	12 480	12 629
Tap på fordringer	0	0	1 100	3 108
Sum annen driftskostnad	975	1 793	248 334	239 178
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	24 605	130	100 468	72 730
Arbeidsgiveravgift	3 469	18	17 501	11 252
Pensjonskostnader	0	0	6 772	6 229
Andre ytelser	0	0	3 647	4 447
Sum lønnskostnad	28 074	148	128 387	94 658
Finansinntekt				
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	130 075	131 556	0	0
Annen renteinntekt	0	0	991	3 713
Inntekt på investering i felles kontrollert virksomhet	0	0	4 735	-287
Konsernbidrag	125 514	77 369	0	0
Annen finansinntekt	0	0	0	55
Sum finansinntekt	255 589	208 925	5 726	3 481
Finanskostnad				
Rentekostnad til foretak i samme konsern	66 247	75 588	0	0
Annen rentekostnad	172 444	177 007	235 589	246 961
Rentekostnad - selgerkreditt	0	0	0	2 488
Rentesikringskostnad	17 556	840	17 556	840
Tap ved salg finansielle instrumenter	0	11 472	0	11 472
Reversering aktivert opsjonspremie på rentecap	7 311	14 989	7 311	14 989
Reversering aktivert etableringsgebyr	10 942	3 736	10 942	3 736
Annen finanskostnad	5 996	2 962	5 996	2 954
Sum finanskostnad	280 496	286 595	277 394	283 442

●● NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

NOK 1 000	Eiendom	Tomt	Anlegg under utførelse	Leide Senter ¹⁾	Leietaker-tilpasninger	Maskiner og inventar	SUM
Konsern							
Anskaffelseskost pr. 01.01	5 556 896	768 105	175 696	95 056	39 863	38 629	6 674 246
Reklassifisering/Justering	122 039	23 844	-171 726	0	12 415	-1 101	-14 528
Tilgang, oppkjøpstidspunktet	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang	3 595	6 670	132 130	0	1 946	3 910	148 252
Avgang	0	-262	0	0	0	-849	-1 111
Anskaffelseskost pr. 31.12	5 682 531	798 358	136 100	95 056	54 225	40 590	6 806 861
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-430 469	0	0	-65 991	-26 482	-25 892	-548 834
Balanseført verdi pr. 31.12	5 252 062	798 358	136 100	29 066	27 743	14 698	6 258 027
Årets ordinære avskrivninger	57 292	0	0	4 649	8 424	5 419	75 785
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid	50-100 år			10-25 år	1-10 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	Lineær	Lineær	

¹⁾ Leide senter:

Sektor NAF-Huset Eiendom AS - leiekontrakt til 31.12.2018.

Sektor Solsiden Eiendom AS - leiekontrakt til 31.12.2019 med rett til fornyelse i ytterligere 10 år på like vilkår.

Sektor Trekanten Eiendom AS - leiekontrakt til 31.07.2013 med rett til fornyelse i ytterligere 10 år på like vilkår.

●● NOTE 7 PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE, EGENREGI

Egenregiprojekter vedrører i hovedsak bygging av bolig for salg.

NOK 1 000	Antatt ferdig- stillelsesdato	31.12.12	KONSERN 31.12.11
Prosjekter under utførelse, egenregi			
Diverse forprosjekter/Annet		1 419	1 508
Sum prosjekter under utførelse, egenregi		1 419	1 508

Noter

NOTE 8 SKATTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Midlertidige forskjeller som inngår i utligningen				
Anleggsmidler 0%	0	0	440 741	440 225
Anleggsmidler 7%	0	0	1 995 066	2 014 239
Anleggsmidler 28%	0	0	659 259	570 228
Omløpsmidler	0	0	-1 130	-1 898
Kortsiktig gjeld	0	0	-224	-223
Avsetning for forpliktelser	0	0	0	-10 046
Gevinst og tapskonto	0	0	2 557	-1 542
Sum midlertidige forskjeller	0	0	3 096 269	3 010 983
Underskudd og godtgjørelse til fremføring (28%)	-232 346	-142 487	-432 866	-306 645
Sum midlertidige forskjeller og fremførbare underskudd	-232 346	-142 487	2 663 403	2 704 338
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 0%	0	0	440 741	440 225
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 7%	0	0	1 995 066	2 014 239
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 28%	-232 346	-142 487	227 596	249 874
Utsatt skatt /(Utsatt skattefordel)	-65 057	-39 896	203 381	210 961
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-65 057	-39 896	-106 816	-73 323
Utsatt skatt	0	0	310 197	284 284
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-65 057	-39 896	203 382	210 961

Morselskapet og konsernet har valgt å føre opp utsatt skattefordel med bakgrunn i forventninger om skattepliktige overskudd i fremtiden.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-45	-79
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	-160	-67
Endring utsatt skatt/skattefordel - IB	0	0	0	4 886
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	116	38 565
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	25 161	21 243	7 580	-48 212
Årets skattekostnad	25 161	21 243	7 491	-4 906

Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat

NOK 1 000	MORSELSKAP	
	2012	2011
Ordinært resultat før skattekostnad	-53 956	-79 612
Permanente forskjeller	-161 417	-73 625
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	125 514	77 369
Skattepliktig inntekt	-89 859	-75 868

●● NOTE 9 FORDRINGER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	0	0	736	1 546
Konsernbidrag	125 514	77 369	0	0
Påløpne inntekter	0	0	11 283	9 203
Forskuddsbetalte kostnader	286	0	16 060	19 191
Til gode merverdiavgift	0	0	4 600	8 417
Andre kortsiktige fordringer	0	0	1	16
Sum kortsiktige fordringer	125 800	77 369	32 680	38 373
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	2 700 000	2 770 000	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	0	0	6 000	5 000
Aktivert etableringsgebyr låneopptak	45 511	12 675	45 511	12 675
Andre langsiktige fordringer	0	0	2 002	2 386
Sum langsiktige fordringer	2 745 511	2 782 675	53 513	20 061

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på fordringer som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Renter løper på markedsmessige betingelser.

●● NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Andre finansielle instrumenter				
Aktivert opsjonspremie på rentecap	24 660	35 301	24 660	35 301
Sum andre finansielle instrumenter	24 660	35 301	24 660	35 301

Andre finansielle instrumenter knytter seg til aktivert opsjonspremie på rentecap. Opsjonspremien reverseres/periodiseres i takt med lånets løpetid på 60 måneder. I tillegg testes balanseposten for tap ved verdifall årlig eller hyppigere dersom det foreligger indikasjoner på at eien- delen har falt i verdi. Regnskapsmessig behandles imidlertid opsjonspremien på rentecap som sikringsinstrument, og derfor ikke til virkelig verdi. Virkelig verdi pr 31.12.2012 er TNOK 447.

●● NOTE 11 EGENKAPITALBEVEGELSE

NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 31.12.2011	512 998	421 634	0	0	934 632
Kapitalforhøyelse pr. 15.11.2012	2 002	247 998	0	0	250 000
Ikke registrert kapitalnedsettelse pr. 18.12.2012*	0	-600 000	600 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-28 795	-28 795
Egenkapital pr. 31.12.2012	515 000	69 632	600 000	-28 795	1 155 837

* Kapitalnedsettelsen er registrert i Foretaksregisteret 26.03.2013.

Noter

NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Konsern					
Egenkapital pr. 31.12.2011	512 998	421 634	0	66 676	1 001 309
Kapitalforhøyelse pr. 15.11.2012	2 002	247 998	0	0	250 000
Ikke registrert kapitalnedsettelse pr. 18.12.2012*	0	-600 000	600 000	0	0
Endring ligning tidligere år	0	0	0	137	137,499
Årsresultat	0	0	0	189	189
Egenkapital pr. 31.12.2012	515 000	69 632	600 000	67 002	1 251 635

* Kapitalnedsettelsen er registrert i Foretaksregisteret 26.03.2013.

NOTE 12 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Eiet av morselskapet direkte	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
Sektor Eiendomsutvikling AS	Oslo	100 %	2 992 015
Sum investering i datterselskap			2 992 015

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel
Kolbotn Torg AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Næring AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Parkering AS	Oslo	100,0 %
Sektor Bodø Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Bodø Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Eiendomsmegling AS	Oslo	100,0 %
Sektor Heiane Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Heiane Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Herkules Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Herkules Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kilden Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kilden Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kolbotn Torg Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kongssenteret Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kongssenteret Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kremmertorget Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kremmertorget Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lade Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Liertoppen Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Liertoppen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lietorvet Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lietorvet Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Linderud Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Linderud Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Senterdrift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Solsiden Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Solsiden Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Stopp Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Stopp Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Eiendom AS	Oslo	100,0 %

●● NOTE 13 INVESTERINGER I FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

Oversikt over investeringer i felles kontrollert virksomhet som i konsernregnskapet er ført etter egenkapitalmetoden, og i morselskapet etter kostmetoden.

NOK 1 000	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Andel av EK 31.12.2012	Bokført verdi 01.01	Resultat- andel 2012	Bokført verdi 31.12
KONSERN						
Selskaps navn						
Centerteam AS*	Trondheim	50,0 %	2 112	4 672		4 672
Klosterfoss Utvikling AS	Skien	50,0 %	6 707	2 424	4 735	7 159
Sum investeringer			8 818	7 096	4 735	11 831

* Centerteam AS sin virksomhet er utenfor konsernets primære virksomhetsområde. Ut ifra vesentlighetsbetraktninger behandles investeringen etter kostmetoden.

●● NOTE 14 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER – ANLEGGSMIDLER

NOK 1 000	Eierandel	31.12.12	KONSERN 31.12.11
Selskaps navn			
Diverse mindre aksjeposter		78	78
Sum investeringer		78	78

●● NOTE 15 BANKINNSKUDD

Bundne bankinnskudd i morselskapet og konsernet pr. 31.12.12 utgjør hhv. TNOK 0 (TNOK 0) og TNOK 16.332 (TNOK 3.525).

Konsernselskaper er solidariske deltakere i Sektor Gruppen AS sin konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale).

●● NOTE 16 LANGSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	3 120 000	4 181 230	3 120 000	4 181 230
Obligasjonslån	1 450 000	0	1 450 000	0
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	330 000	817 855	330 000	817 855
Annen langsiktig gjeld	15 279	26 053	16 043	26 815
Sum langsiktig gjeld	4 915 279	5 025 138	4 916 043	5 025 900

Konsernet har en trekkfasilitet på kr 416 mill, hvorav kr 86 mill var trukket pr 31.12.12.

Konsernet benytter ulike typer rentesikringsinstrumenter, jfr note 23. Netto markedsverdi pr 31.12.12 er negativ med kr 61,3 mill utover bokført verdi.

Avdragsstruktur konsern	2013	2014	2015	2016	2017 og senere
Avdrag langsiktig rentebærende gjeld	0	39 000	78 000	953 000	3 830 000

Noter

NOTE 17 KORTSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	313	0	39 638	35 286
Betalbar skatt	0	0	45	79
Skyldige offentlige avgifter	0	0	23 032	6 491
Skyldig lønn og feriepenger	0	0	16 858	16 101
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	35 538	18 416
Påløpne rentekostnader	27 329	60 669	27 329	60 669
Påløpne kostnader	0	0	10 875	10 980
Avsetning for forpliktelser	0	0	0	10 046
Annen kortsiktig gjeld	0	0	2 863	4
Sum kortsiktig gjeld	27 641	60 669	156 177	158 073

NOTE 18 PANTSTILLELSER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	4 570 000	4 181 230	4 570 000	4 181 230
Sum gjeld sikret med pant	4 570 000	4 181 230	4 570 000	4 181 230
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendom	0	0	5 252 061	5 183 563
Tomt	0	0	798 358	768 105
Prosjekter under utførelse, egenregi	0	0	134 777	174 467
Leietakertilpasninger	0	0	26 971	19 204
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	0	0	6 212 167	6 145 340

All gjeld i morselskapet er sikret med pant i datterselskapers eiendeler.

Låneavtalene inneholder finansielle krav (covenants) til rentebetjeningsevne, likviditet, belåningsgrad på eiendomsporteføljen og verdjustert egenkapital.

NOTE 19 GARANTIER MV.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Selvskyldnerkausjoner	0	0	42 167	49 896
Sum garantiansvar	0	0	42 167	49 896

NOTE 20 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2012	1	kr 515 000 000	kr 515 000 000
Aksjonærer pr. 31.12.2012	Antall aksjer	Andel	Tilknytning
Sektor Holding AS	1	100,00 %	Styret
Sum antall aksjer	1	100,00 %	

Styret i Sektor Holding AS er identisk med styret i Sektor Gruppen AS.

● ● NOTE 21 ANTALL ANSATTE

	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	108	104

Morselskapet har ingen ansatte pr 31.12.2012.

● ● NOTE 22 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER, REVISOR MV.

Daglig leder er ikke lønnet gjennom morselskapet Sektor Gruppen AS. Daglig leder er ansatt og lønnet gjennom datterselskapet Sektor Eiendomsutvikling AS.

Ansatte i konsernet har bonusavtaler der både kvalitative og kvantitative kriterier vektlegges ved bonusens utmåling.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Styret				
Styrehonorar	65	130	130	260

Styret har ikke krav på godtgjørelse ut over honorar som fastsettes av generalforsamlingen.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon	584	375	935	1 145
Honorar skatterådgivning	0	0	162	13
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	0	122	108	348
Sum revisjonshonorar ekskl mva	584	497	1 206	1 506

● ● NOTE 23 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr. 31.12.12 var 41 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente med veid gjenværende løpetid på ca 2,0 år. 59 % av låneporteføljen er gjenstand for renteregulering i løpet av de neste 12 måneder. En endring i det generelle rentenivået på 1 %-poeng vil på årsbasis medføre en endring i konsernets rentekostnader på ca. kr 29 mill. Effekten vil dempes vesentlig dersom pengemarkedsrenten overstiger 3,75 % p.a. som følge av at det er inngått avtaler om rentetak på 64 % av låneporteføljen som løper med flytende rente.

Konsernet er ikke eksponert for valutarisiko.

Det knytter seg kredittrisiko til inngåtte leieavtaler, men risikoen vurderes som moderat. Leiekontraktene er vesentlig sikret med 6 mnd bankgaranti/depositum, det er stor spredning i kontraktsmassen og de største leietakere vurderes som solide.

Konsernets likviditetsrisiko balanseres gjennom langsiktige låneavtaler og likviditetsreserver i form av bankinnskudd og kommitterte trekkrettigheter i banker/kreditinstitusjoner.

● ● NOTE 24 NÆRSTÅENDE PARTER

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser. Andre tjenester mellom konsernselskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår.

Styremedlem Kjell Sagstad er styreleder i Niam V Kjøpesenter I Holding AS. Konsernet Niam V Kjøpesenter I Holding har i regnskapsåret 2012 kjøpt forvaltningstjenester fra Sektor Eiendomsutvikling AS. Kjøpene er gjort på markedsmessige vilkår.

Tidligere styremedlem Haakon Blaauw er partner i advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co. Konsernet Sektor Gruppen har i regnskapsåret 2012 kjøpt advokattjenester fra Wikborg, Rein & Co. Kjøpene er gjort på markedsmessige vilkår. Haakon Blaauw trådte ut av styret med virkning fra 15. november 2012.



Til generalforsamlingen i
Sektor Gruppen AS

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo
Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf.: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sektor Gruppen AS, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sektor Gruppen AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og daglig leder har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2013
ERNST & YOUNG AS



Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Eide og innleide eiendommer

BRUSERETERET (PROSJEKT) KONGSVINGER



Fakta

Bruttoareal	4 000
Butikkareal	3 600

GLASSHUSPASSASJEN BODØ



Fakta

Bruttoareal	3 500
Butikkareal	2 100
Antall parkeringsplasser	300
Antall butikker	9
Antall besøkende pr år	2 730 000
Omsetning brutto (MNOK)	81
Omsetning pr kvm	38 700

HEIANE STORSENTER STORD



Fakta

Bruttoareal	28 300
Butikkareal	16 700
Antall parkeringsplasser	450
Antall butikker	26
Antall besøkende pr år	1 184 826
Omsetning brutto (MNOK)	377
Omsetning pr kvm	22 600

HERKULES SKIEN



Fakta

Bruttoareal	74 600
Butikkareal	41 300
Antall parkeringsplasser	1 550
Antall butikker	99
Antall besøkende pr år	2 805 727
Omsetning brutto (MNOK)	1 328
Omsetning pr kvm	32 200

KILDEN STAVANGER



Fakta

Bruttoareal	28 000
Butikkareal	14 700
Antall parkeringsplasser	334
Antall butikker	58
Antall besøkende pr år	1 808 180
Omsetning brutto (MNOK)	742
Omsetning pr kvm	50 500

KOLBOTN TORG OPPEGÅRD



Fakta

Bruttoareal	45 700
Butikkareal	15 700
Antall parkeringsplasser	750
Antall butikker	49
Antall besøkende pr år	1 916 760
Omsetning brutto (MNOK)	657
Omsetning pr kvm	41 900

KONGSSENTERET KONGSVINGER**Fakta**

Bruttoareal	16 000
Butikkareal	11 300
Antall parkeringsplasser	350
Antall butikker	44
Antall besøkende pr år	1 523 200
Omsetning brutto (MNOK)	363
Omsetning pr kvm	32 100

KREMMERTORGET ELVERUM**Fakta**

Bruttoareal	26 600
Butikkareal	16 000
Antall parkeringsplasser	370
Antall butikker	56
Antall besøkende pr år	1 534 104
Omsetning brutto (MNOK)	471
Omsetning pr kvm	29 400

LADE STORHANDEL TRONDHEIM**Fakta**

Bruttoareal	9 000
Butikkareal	8 300
Antall parkeringsplasser	300
Antall butikker	4
Antall besøkende pr år	
Omsetning brutto (MNOK)	232
Omsetning pr kvm	28 000

LIERTOPPEN LIER**Fakta**

Bruttoareal	39 500
Butikkareal	23 700
Antall parkeringsplasser	1 200
Antall butikker	88
Antall besøkende pr år	1 884 764
Omsetning brutto (MNOK)	990
Omsetning pr kvm	41 800

LIETORVET SKIEN**Fakta**

Bruttoareal	11 900
Butikkareal	6 200
Antall parkeringsplasser	125
Antall butikker	25
Antall besøkende pr år	1 610 463
Omsetning brutto (MNOK)	421
Omsetning pr kvm	67 900

LINDERUD SENTER OSLO**Fakta**

Bruttoareal	35 000
Butikkareal	13 700
Antall parkeringsplasser	370
Antall butikker	78
Antall besøkende pr år	2 336 582
Omsetning brutto (MNOK)	723
Omsetning pr kvm	52 800

STOPP TUNE SARPSBORG**Fakta**

Bruttoareal	15 400
Butikkareal	11 000
Antall parkeringsplasser	650
Antall butikker	23
Antall besøkende pr år	966 585
Omsetning brutto (MNOK)	333
Omsetning pr kvm	30 300

TREKANTEN ASKER**Fakta**

Bruttoareal	43 900
Butikkareal	16 800
Antall parkeringsplasser	800
Antall butikker	71
Antall besøkende pr år	5 465 779
Omsetning brutto (MNOK)	841
Omsetning pr kvm	50 000

NAF-HUSET OSLO**Fakta**

Bruttoareal	5 400
Butikkareal	3 800
Antall parkeringsplasser	-
Antall butikker	5
Antall besøkende pr år	-
Omsetning brutto (MNOK)	203
Omsetning pr kvm	53 400

SOLSIDEN¹¹ TRONDHEIM**Fakta**

Bruttoareal	38 600
Butikkareal	17 400
Antall parkeringsplasser	450
Antall butikker	58
Antall besøkende pr år	2 724 347
Omsetning brutto (MNOK)	1 017
Omsetning pr kvm	58 500

Forvaltede eiendommer

BRYN SENTER OSLO



Fakta

Bruttoareal	42 700
Butikkareal	15 300
Antall parkeringsplasser	775
Antall butikker	52
Antall besøkende pr år	2 045 972
Omsetning brutto (MNOK)	778
Omsetning pr kvm	50 800

BUSKERUD STORSENTER²⁾ NEDRE EIKER



Fakta

Bruttoareal	41 800
Butikkareal	35 600
Antall parkeringsplasser	1 800
Antall butikker	83
Antall besøkende pr år	2 407 443
Omsetning brutto (MNOK)	1 195
Omsetning pr kvm	33 600

CC VAREHUS DRAMMEN



Fakta

Bruttoareal	20 800
Butikkareal	13 800
Antall parkeringsplasser	450
Antall butikker	27
Antall besøkende pr år	874 466
Omsetning brutto (MNOK)	270
Omsetning pr kvm	19 600

CITY SYD³⁾ TRONDHEIM



Fakta

Bruttoareal	38 000
Butikkareal	27 000
Antall parkeringsplasser	1 000
Antall butikker	63
Antall besøkende pr år	4 400 000
Omsetning brutto (MNOK)	2 066
Omsetning pr kvm	76 519

DOWN TOWN²⁾ PORSGRUNN



Fakta

Bruttoareal	52 250
Butikkareal	29 968
Antall parkeringsplasser	1 200
Antall butikker	90
Antall besøkende pr år	3 400 000
Omsetning brutto (MNOK)	867
Omsetning pr kvm	28 931

HOLMEN SENTER ASKER



Fakta

Bruttoareal	35 700
Butikkareal	17 800
Antall parkeringsplasser	900
Antall butikker	49
Antall besøkende pr år	2 174 996
Omsetning brutto (MNOK)	633
Omsetning pr kvm	35 600

IVAR LYKKES VEI³⁾ TRONDHEIM

Fakta	
Bruttoareal	13 473
Butikkareal	11 887
Antall parkeringsplasser	550
Antall butikker	5
Antall besøkende pr år	906 000
Omsetning brutto (MNOK)	316
Omsetning pr kvm	26 583

KUBEN HØNEFOSS



Fakta	
Bruttoareal	39 500
Butikkareal	18 300
Antall parkeringsplasser	380
Antall butikker	64
Antall besøkende pr år	1 874 186
Omsetning brutto (MNOK)	566
Omsetning pr kvm	30 900

MAGASINET DRAMMEN²⁾⁴⁾ DRAMMEN

Fakta	
Bruttoareal	19 200
Butikkareal	12 000
Antall parkeringsplasser	190
Antall butikker	62
Antall besøkende pr år	3 004 800
Omsetning brutto (MNOK)	419
Omsetning pr kvm	35 000

OASEN KJØPESENTER BERGEN



Fakta	
Bruttoareal	29 300
Butikkareal	18 900
Antall parkeringsplasser	800
Antall butikker	57
Antall besøkende pr år	4 003 060
Omsetning brutto (MNOK)	853
Omsetning pr kvm	45 100

SJØSIDEN HORTEN



Fakta	
Bruttoareal	18 000
Butikkareal	10 200
Antall parkeringsplasser	170
Antall butikker	38
Antall besøkende pr år	1 078 000
Omsetning brutto (MNOK)	357
Omsetning pr kvm	35 000

STADIONPARKEN STAVANGER



Fakta	
Bruttoareal	25 100
Butikkareal	10 900
Antall parkeringsplasser	360
Antall butikker	21
Antall besøkende pr år	1 167 100
Omsetning brutto (MNOK)	261
Omsetning pr kvm	23 900

STORBYEN SENTER SARPSBORG**Fakta**

Bruttoareal	35 200
Butikkareal	18 700
Antall parkeringsplasser	570
Antall butikker	70
Antall besøkende pr år	2 923 691
Omsetning brutto (MNOK)	672
Omsetning pr kvm	35 900

STORTORVET SENTER KONGSBERG**Fakta**

Bruttoareal	35 100
Butikkareal	15 800
Antall parkeringsplasser	440
Antall butikker	65
Antall besøkende pr år	2 064 213
Omsetning brutto (MNOK)	631
Omsetning pr kvm	39 900

STRANDTORGET⁵¹ LILLEHAMMER**Fakta**

Bruttoareal	40 900
Butikkareal	32 100
Antall parkeringsplasser	1 030
Antall butikker	60
Antall besøkende pr år	1 932 189
Omsetning brutto (MNOK)	1 229
Omsetning pr kvm	38 300

TILLER TORGET⁶¹ TILLER**Fakta**

Bruttoareal	26 770
Butikkareal	24 370
Antall parkeringsplasser	300
Antall butikker	18
Antall besøkende pr år	1 700 000
Omsetning brutto (MNOK)	521
Omsetning pr kvm	21 379

TORGET VEST DRAMMEN**Fakta**

Bruttoareal	14 700
Butikkareal	7 400
Antall parkeringsplasser	657
Antall butikker	31
Antall besøkende pr år	1 110 746
Omsetning brutto (MNOK)	252
Omsetning pr kvm	34 000

- 1) Inkl. restaurantene på Solsiden med omsetning på ca. kr 200 mill
- 2) Overtar forvaltning for Sektor Portefølje Syd fra 1.5.2013
- 3) Overtar forvaltning 1.9.2013 for Storebrand Kjøpesenter Holding AS
- 4) Omsetning er inkl. eksternt eid areal (Lychegården), som utgjør ca 15 % av areal og omsetning
- 5) Inkl. eksternt eid areal med omsetning på ca. kr 90 mill
- 6) Overtar prosjekt 1.4.2013 og forvaltning 1.9.2013 for Storebrand Kjøpesenter Holding AS

Kontaktpersoner

FINANS



Økonomi og Finansdirektør
Odd Arild Nyholt
Sektor Eiendomsutvikling
Tlf: (+47) 23 28 27 15
Mobil: (+47) 95 06 00 64
e-post: odd.nyholt@sektor.no

INVESTOR RELATIONS



Administrerende direktør
Eirik Thrygg
Tlf: +47 23 28 27 16
Mobil: +47 91 39 30 98
e-post: eirik.thrygg@sektor.no

MARKED



Markedsdirektør
Marianne Mazarino Håkonsen
Sektor Eiendomsutvikling
Tlf: (+47) 23 28 27 29
Mobil: (+47) 95 14 30 05
e-post: marianne.haakonsen@sektor.no



Styreleder
Petter Stordalen
Tlf: +47 22 40 13 00
e-post: pas@choice.no

Kjøpesenteroversikt Sektor-sentre

Bryn Senter

Senterleder:
Kenneth Olsen
Tlf: 95 02 92 30
www.brynsenter.no

Buskerud Storsenter & Krokstad Senter

Senterleder: Trond Anke
Tlf: 40 03 88 02
www.buskerudstorsenter.no

CC Drammen

Senterleder:
Sissel Haug
Tlf: 32 89 21 15
www.ccvarehus.no

City Syd

Senterleder:
Finn Dybdalen
Tlf: 91 51 51 14www.citysyd.no

Down Town

Senterleder:
Bent Rosenberg
Tlf: 90 06 00 27
www.downtown.no

Glasshuspassasjen

Senterleder:
Mona Ridder-Nielsen
Tlf: 90 14 08 22
www.glasshuspassasjen.no

Heiane Storsenter

Senterleder:
Terje Børtveit
Tlf: 41 14 79 82
www.heianestorsenter.no

Herkules

Senterleder:
Ronny Sundvall
Tlf: 98 25 86 25
www.herkulescenter.no

Holmen Senter

Senterleder:
Tanja Venheim Østensen
Tlf: 92 21 10 07
www.holmensenter.no

Kilden

Senterleder:
Marianne Lerfall
Tlf: 90 75 17 03
www.kilden.no

Kolbotn torg

Senterleder:
Therese Myhre Holth
Tlf: 92 43 31 67
www.kolbotntorg.no

Kongssenteret/Brusenteret

Senterleder:
Lasse Ellingsen
Tlf: 90 17 80 28
www.kongssenteret.no

Kremmertorget

Senterleder:
Martin Haugen
Tlf: 91 72 27 89
www.kremmertorget.no

Kuben

Senterleder:
Anne Trine Høibakk
Tlf: 93 45 28 77
www.kubensenter.no

Liertoppen

Senterleder:
Ingunn Brekke
Tlf: 91 10 68 52
www.liertoppen.no

Lade

Senterleder:
Magne Eriksen
Tlf: 41 67 83 01

Lietorvet

Senterleder:
Thomas Aasland
Tlf: 91 14 28 13
www.lietorvetsenter.no

Linderud Senter

Vikarierende senterleder:
Ingunn Brekke
Tlf: 91 10 68 52
www.linderudsenter.no

Magasinet Drammen

Senterleder:
Lennarth Georg Nilsen Gryting
Tlf.: 32 21 39 92
www.magasinetdrammen.no

NAF-Huset

Senterleder:
Calle Evenrud
Tlf: 94 84 01 51
www.naf-huset.no

Oasen

Senterleder:
Eva Nielsen
Tlf: 920 97 581
www.oasen-senter.no

Sjøsidan

Senterleder:
Ingrid M. Gran
Tlf: 48029710
www.sjosidenhorten.no

Solsiden

Senterleder:
Heidi Steen
Tlf: 92 42 21 73
www.solsidensenter.no

Stadionparken

Senterleder:
Inger O. Egeland
Tlf: 46 41 74 57
www.stadionparken.no

Stopp Tune

Senterleder:
Kamilla Aagaard
Tlf: 99 44 53 67
www.stopp.no

Storbyen

Senterleder:
Annette Kay
Tlf: 97 06 50 40
www.storbyen.no

Stortorvet Senter

Senterleder:
Truls Klippen
Tlf: 99 15 49 09
www.stortorvetsenter.no

Strandtorget

Senterleder:
Erik C. Skjellerud
Tlf: 91 69 97 10
www.strandtorget.no

Tiller Torget

Senterleder:
Ann Kristin Oldervik
Tlf: 72 89 8800
www.amfi.no/tillertorget

Torget Vest

Senterleder:
Sissel Haug
Tlf: 32 21 30 00
www.torgetvest.no

Trekanten

Senterleder:
Mette Kiilerich-Hansen
Tlf: 97 74 06 51
www.trekanten.no



www.sektor.no

SEKTOR GRUPPEN AS
Drammensveien 145 A
0277 Oslo

Postboks 164 Skøyen
0212 Oslo

Tlf. (+47) 23 28 27 00
Fax: (+47) 23 28 27 01

www.sektor.no
firmapost@sektor.no