



2011

Sektor Gruppen
ÅRSRAPPORT

Innholdsfortegnelse

Administrerende direktør har ordet	3	Resultatregnskap	17
Utvikler varige verdier	4	Balanse	18
Butikkmix og tilgjengelighet er avgjørende	8	Kontantstrømpoppstilling	19
Konsernregnskap Sektor Eiendomsutvikling	9	Noter	20
Hovedtall – Sektor Gruppen	10	Revisjonsberetning	30
Eiendomsversikt	11	Senteroversikt	32
Styrets beretning	12	Kontaktpersoner	39



2011



Linderud senter

Årets største investering var erverv av Linderud Senter i Oslo i januar. Senteret er på totalt ca. 32 600 kvm inkludert parkeringsanlegg og har ca. 80 leietakere med brutto omsetning på kr 672 mill. Linderud Senter har de siste årene blitt totalrenovert og fremstår i dag som nytt. Gjeldenderegulering gir også muligheter for utvidelse av senteret.

Kremmertorget, Elverum

Kremmertorget i Elverum. Kjøpesenteret ble i desember utvidet med ca. 4 700 kvm til totalt ca. 18 300 kvm handelsareal. Prosjektet med investeringsramme på ca kr 132 mill omfatter også ombygging og oppgradering av eksisterende senter for ferdigstillelse i første kvartal 2012.

Vekst og verdivalg

FOTO: JOHNNY SWERSEN



«Ved å bygge etter Breeam-kravene får vi bygg som er mer energieffektive og billigere i drift, og som en av Norges ledende kjøpesenterkjeder ønsker vi at våre sentre skal bygges og driftes på en bærekraftig måte som skåner miljø og legger til rette for lokal utvikling.»

2011 ble året da Sektor Eiendomsutvikling hadde den høyeste veksten av de store kjøpesenterforvalterne og la grunnlaget for videre utvikling gjennom oppkjøp og store utbyggingsprosjekter som høstet ros fra regjeringen.

Selv i et år med forsiktig vekst i privat konsum greide vi å nå omsetningsmålet på 15 milliarder. Det tilsvarer en omsetningsvekst for alle Sektor-sentrene på 3,4 prosent, hvorav egneide sentre hadde en vekst på 3,7 prosent.

Omsetningsmålet ble også nådd som følge av flere sentre under forvaltning og som følge av at vi i januar kjøpte Linderud Senter fra Braathen Eiendom Holding AS. Linderud Senter har et areal på nesten 28.000 kvadratmeter, rundt 80 leietakere og var en meget god mulighet for oss til å utvide porteføljen med et tradisjonsrikt, men likevel moderne og veldrevet kjøpesenter beliggende i et av de raskest voksende områdene i Oslo. De siste årene er senteret oppgradert for 350 millioner kroner.

Kjøpet av Linderud var den første store transaksjonen etter at det nord-europeiske eiendomsfondet Niam kjøpte Sektor Eiendomsutvikling i april 2010. Investeringen er et tydelig signal på deres vilje til å videreutvikle Sektor Eiendomsutvikling som Norges mest attraktive kjøpesenterselskap, og har allerede gitt resultater. I sitt første år som del av Sektor-systemet oppnådde Linderud en omsetning på 670 millioner, en økning på hele 14 prosent fra 2010.

Omsetningsøkning forventer vi også på flere andre sentre som i 2011 har vært igjennom spennende utbyggingsprosjekter. På Kongssenteret i Kongsvinger har vi sammen med Kongsvinger kommune valgt å møte den økte konkurransen fra grensehandelen gjennom en reguleringsplan som åpner for trinnvis utvidelser på flere områder.

Første trinn ble gjennomført i 2011 og betyr 3 000 kvadratmeter med nytt handelsareal. Meny har fått en helt ny plassering med inngang direkte fra parkeringsplassen, og Clas Ohlson kommer inn i Menys gamle lokaler i mai 2012.

Målet er å reposisjonere Kongssenteret som regionens naturlige handelssted, og øke omsetningen med 15 prosent.

Den utbyggingen som er blitt lagt mest merke til, er likevel Kremmertorget på Elverum. Etter å ha begynt en trinnvis utbygging høsten 2010 med flere delåpninger gjennom 2011, kunne vi

endelig erklære senteret ferdig 22. mars 2012. På nye Kremmertorget er det blitt plass til 55 butikker på 22 100 kvadratmeter. Men like mye som vi er stolte over hva senteret er blitt, er vi stolte over hvordan det er blitt til.

Med bruk av kortreiste materialer, lokal arbeidskraft og bygget for å tilfredsstille en rekke strenge miljøkrav, ligger Kremmertorget an til å bli Norges første kjøpesenter sertifisert etter Europas ledende miljøstandard Breeam. Det innebærer blant annet lav-energiebelysning i fellesarealer og gjenvinning av overskuddsvarme fra kjølemaskiner til oppvarming av bygget.

Sammen gjør de smarte løsningene at energibehovet for Kremmertorget er beregnet til å bli mer enn 40 prosent lavere enn forskriftskravet.

Denne måten å bygge kjøpesenter på er da også blitt lagt merke til – helt opp i regjeringskontorene. Kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete trakk selv fram Kremmertorget bruk av kortreiste materialer og lokal arbeidskraft som god regionalpolitikk og et eksempel til etterfølgelse, da hun åpnet den nordiske miljøbyggkonferansen Nordic Green Building Council Conference.

Også for oss i Sektor Eiendomsutvikling er Kremmertorget en milepæl. Men samtidig er dette bare begynnelsen. Vi vil forsøke å få alle våre nybygg Breeam-sertifisert, et valg som handler om mer enn det forretningsmessige. Ved å bygge etter Breeam-kravene får vi bygg som er mer energieffektive og billigere i drift, og som en av Norges ledende kjøpesenterkjeder ønsker vi at våre sentre skal bygges og driftes på en bærekraftig måte som skåner miljø og legger til rette for lokal utvikling.

Samtidig vil vi aldri glemme vårt viktigste oppdrag: Å skape verdier for leietakere, eiere og de vi forvalter eiendommer for. Det gjør vi gjennom å kunne tilby kundene på våre sentre de beste handleopplevelsene.

Og for denne oppgavene står vi meget godt rustet for 2012 og årene framover.

Eirik Thrygg
administrerende direktør
Sektor Gruppen

Utvikler varige verdier

Sektor Eiendomsutvikling er blant Norges største forvaltere av andres kjøpesentre og bygger verdier for leietakere og senteriere gjennom å utvikle de beste handleopplevelsene for kundene.



FOTO: JOHNNY SYVERSEN

Sektor Eiendomsutvikling har pr 1.4. 2012 en portefølje bestående av 26 kjøpesentre, der 15 er egeid og de øvrige 11 forvaltes for andre gårdeiere som Storebrand Eiendom AS, Schage Eiendom AS, DnB Næringsseiendom og det nord-europeiske eiendomsfondet NIAM. De 11 forvaltede sentrene har et total areal på mer enn 340.000 kvadratmeter, og omsatte i 2011 for 6,8 milliarder kroner.

– Stadig flere store, profesjonelle gårdeiere erfarer hvordan de får en rekke fordeler gjennom å la sine sentre bli en del av vår portefølje. Gjennom 15 år har vi profesjonalisert og utviklet driften av norske kjøpesentre, der veksten begynner med fornøyde kunder og oppover til leietakere og videre til våre eiere og de vi forvalter for, sier administrerende direktør Eirik Thrygg i Sektor Eiendomsutvikling.

Erfaren utvikler

Å bli en del av en bred kjøpesenterportefølje spredt over store deler av Norge og i ulike konkurransesituasjoner, gjør at senteriere får dra nytte av Sektor Eiendomsutviklings kompetanse og kontaktnett innen forvaltning, utvikling og markedsføring av kjøpesentre.

– I en portefølje på 26 sentre er det alltid store og små prosjekter under utvikling. Ved utgangen av 2011 var vi for eksempel nær ved å ferdigstille nye Kremmertorget på 22 100 kvadratmeter på Elverum samtidig som vi var i full gang med å planlegge Buskerud Park, et større stedsutviklingsprosjekt for hele Krokstadelva sammen med Storebrand Eiendom AS. Dette er prosjekter som pågår parallelt med at vi legger til arealer, bygger om etasjer og parkeringshus og endrer fasader på en rekke av våre sentre, sier Eirik Thrygg.

Den brede porteføljen gir også Sektor Eiendomsutvikling en markedsposisjon mindre kjøpesentereiere kan profitere på å bli en del av. Selv om selskapet har en multilokal tilstedeværelse gjennom sentrene som framstår som unike i sine lokalmiljøer, gir den sentraliserte kjedemodellen stordriftsfordeler innen alt fra avfallshåndtering til markedsføring.

Tett oppfølging

Samtidig har Sektor Eiendomsutvikling gjennom sine 26 sentre et unikt kontaktnett blant potensielle leietakere. Alle de større kjedene innen tekstil, sport og hus & hjem er representert på Sektor-sentrene, sammen med frittstående nisjebutikker unike for det enkelte senter. En egen gründeratsing er med på å gjøre det attraktivt for nye aktører å etablere seg hos Sektor Eiendomsutvikling, samtidig som systemer for oppfølging minimerer risikoen for utleier og gårdeier.

Slike systemer og rapporteringsrutiner som både gjelder fra





«**Huset som Medie** gir unike muligheter for salgsutløsende markedskommunikasjon i senteret som treffer kundene når de bokstavelig talt står på dørterskelen til butikken.»

leietaker til forvalter og fra forvalter til eier, er med på å sikre at Sektor Eiendomsutvikling har en svært høy utleiegrad på sine sentre.

– Leietakerne trives på våre sentre. Vi har gjennomført undersøkelser der vi scorer meget bra, og tror det skyldes at våre eiendomsansvarlige har tett kontakt både med senterleder og leietakere, og er mye til stede på sentrene, sier Eirik Thrygg.

Treffer markedet

Leietakerne får også ta del i en attraktiv markedsposisjon gjennom ulike forbrukerrettede kampanjer som når bredt ut. SHOP NÅ og 3-DAGERS er eksempler på kampanjer som går på tvers av sentrene; fra magasiner i postkassa via digitale kanaler som Facebook, egne nettsider og kundenes mobiltelefon til aktiviteter på senteret. Selv om kampanjene er samkjørte, er innholdet tilpasset det enkelte senteret slik at kunder skal kunne finne det de er motivert til å kjøpe på «sitt» senter.

– De som leier butikklokaler hos Sektor Eiendomsutvikling, kan også benytte muligheten til å leie markeds plasser og markedsflater utover sine tilmålte kvadratmeter salgsflate. Huset som Medie gir unike muligheter for salgsutløsende markedskommunikasjon i senteret som treffer kundene når de

bokstavelig talt står på dørterskelen til butikken, sier markedsdirektør Marianne Mazarino Håkonsen i Sektor Eiendomsutvikling.

For ytterligere å forsterke markedsposisjonen kjøpte Sektor Eiendomsutvikling i 2011 reklamebyrået Centerteam som gjennom mer enn ti år har spesialisert seg på kjøpesenterreklame. De skal nå i samarbeid med Sektor-sentrene og Sektor Eiendomsutvikling utvikle og implementere fremtidens markedskommunikasjon og gode reklameløsninger for Sektor-sentrene.

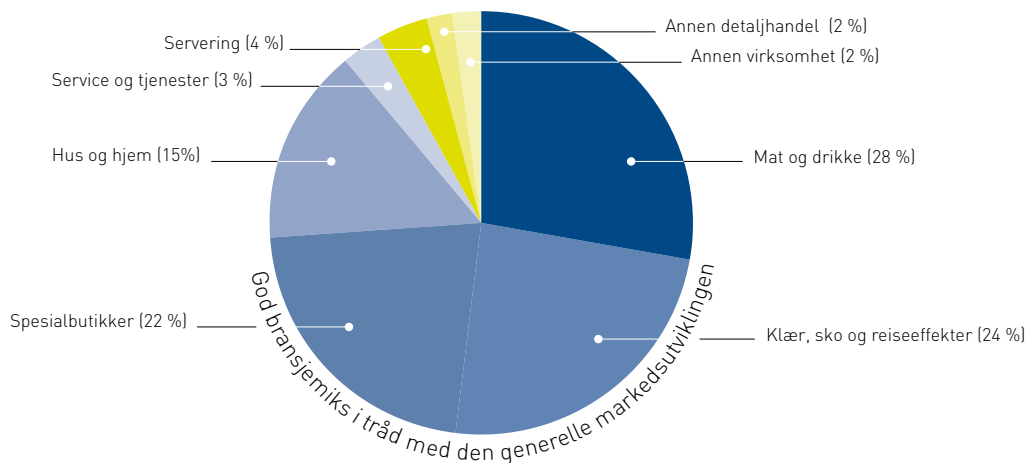
I forkant

Kjøpet av Centerteam og de mange ambisiøse utviklingsprosjektene er uttrykk for at Sektor Eiendomsutvikling tror på gode utsikter for sine sentre i årene som kommer. Til tross for usikre tider i Europa og resten av verden, er Norge i en særstilling og det forventes en positiv utvikling i norsk konsum og detaljhandel.

– Vi har gjennom flere år levert gode resultater, også i tider med litt ruskevær. Gitt de utfordringene og mulighetene markedet gir vil vi fortsette å utvikle alle våre egneide og forvaltede eiendommer til det beste for leietakere og eiere. Som med grønt lederskap og miljøsertifisering av alle våre sentre vil vi alltid strebe etter å være i forkant, sier administrerende direktør Eirik Thrygg.



Butikkmix og tilgjengelighet er avgjørende



En attraktiv og balansert leietakerportefølje bygget på profesjonelle og langsiktige relasjoner

Gode vekstvilkår for leietakere er nøkkelen til suksess

Som en av Norges ledende aktører innen kjøpesenterbransjen har Sektor Eiendomsutvikling basert mye av sin utvikling på kundeundersøkelser gjennom flere år. Hvert år spør vi kundene i våre kjøpesentre om det vi ser er viktige suksesskriterier. Samlet i Sjekkpunkt Sektor, som er vårt strategiske verktøy for god kjøpesenterdrift, analyserer vi svarene og ser på nye muligheter og nye mål.

I starten på 2012 gjennomførte nok en gang Norges største

kundeundersøkelse og over 6000 personer ble spurt. Aldri før har så mange som 88 prosent vært fornøyd med sentrenes butikkmix og 20 prosent oppgir at det også er grunnen til at de vil komme igjen. Imidlertid er det god tilgjengelighet og beliggenhet som er den viktigste årsaken til at våre kunder besøker sentrene igjen. Tilgjengelighetsbegrepet kan på sikt utvides og er et spennende område i disse digitale dager. Dette og mer til, er noen av de sjekkpunkter vi har fokus på i året 2012.

Sektor Eiendomsutvikling



Konsernregnskap*

Tall i kroner: 1000

RESULTATREGNSKAP	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
Leieinntekt	452 984	414 452
Salgsinntekt	30 116	62 435
Annen driftsinntekt	240 275	202 901
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	562	337
Sum driftsinntekt	723 937	680 125
Varekostnad	-30 951	-61 987
Lønnskostnad	-94 510	-85 169
Avskrivning	-58 174	-52 279
Tap ved salg av varige driftsmidler	0	-11
Annen driftskostnad	-237 384	-242 954
Sum driftskostnad	-421 020	-442 401
Driftsresultat	302 917	237 725
Finansinntekt	2 068	362 449
Finanskostnad	-126 989	-155 075
Netto finansposter	-124 921	207 374
Ordinært resultat før skattekostnad	177 996	445 099
Skattekostnad	-48 925	-21 333
ÅRSRESULTAT	129 071	423 766

* Konsernet Sektor Eiendomsutvikling er et underkonsern av Sektor Gruppen.

Hovedtall – Sektor Gruppen

Kronebeløp i millioner kroner	NOTE	2011	2010
INNTJENING			
Leieinntekter		453	299
Driftsresultat		285	155
Resultat før skatt		5	-47
Årsresultat		0	-20
KONTANTSTRØM			
Kontantstrøm fra ordinær drift	1	105	38
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		197	61
Kontantstrøm etter skatt	2	106	14
INVESTERINGER OG SALG			
Investeringer		860	207
Salg		2	1
Netto investeringer		858	206
BALANSE OG SOLIDITET			
Bokført totalkapital		6 470	5 763
Bokført egenkapital		1 001	835
Bokført egenkapitalandel		16 %	15 %
GJELD OG LIKVIDITET			
Langsiktig rentebærende gjeld		4 999	4 522
Andel lån med fast rente		56 %	18 %
Netto rentebærende gjeld		4 903	4 414
Likviditetsreserve		226	328
EIENDOM			
	3		
Antall eiendommer – eide		14	13
Antall eiendommer – innleide		2	2
Brutto areal (m ²)		420 300	389 900
Utleibart areal, eksl. parkering (m ²)		291 300	283 000
Brutto leieinntektsnivå	4	478,0	422,6
Vektet gj.v. leietid (år)		4,1	4,4
Verdibasert ledighet	5	1,5 %	2,3 %
Vekst i kjøpesenteromsetning		3,7 %	3,9 %
Vekst i brutto leieinntektsnivå		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. 1.1.2012

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	841	4 400	2,1	60,3 %	3,3	
Glasshuspassasjen	Bodø	2 509	23	168	800	3 500	5,6	5,8 %	4,9	89
Heiane Storsenter	Stord	20 190	2 739	1 177	4 194	28 300	20,1	10,8 %	4,1	347
Herkules	Skien	46 960	3 312	2 509	21 819	74 600	82,5	1,0 %	4,3	1 285
Kildene Senter	Stavanger	17 175	215	998	9 612	28 000	34,4	0,0 %	3,8	730
Kolbotn Torg	Oppegård	18 781	1 022	561	25 336	45 700	41,7	2,2 %	5,8	638
Kongssenteret	Kongsvinger	13 350	545	472	1 633	16 000	21,5	0,7 %	4,1	324
Kremmertorget ⁸⁾	Elverum	18 301	247	926	1 526	21 000	27,1	0,0 %	4,4	387
Lade Storhandel	Trondheim	8 761	-	132	107	9 000	13,6	0,0 %	5,1	231
Liertoppen	Lier	29 497	194	1 294	8 515	39 500	44,1	0,7 %	3,7	971
Lietorvet ⁹⁾	Skien	7 389	382	1 053	3 076	11 900	13,7	2,5 %	5,0	412
Linderud	Oslo	18 765	4 218	1 811	10 206	35 000	43,7	1,8 %	4,2	672
Stopp Tune	Sarpsborg	12 543	291	246	1 520	14 600	13,0	0,0 %	4,0	353
Trekanten ¹¹⁾	Asker	19 238	6 653	1 298	16 711	43 900	56,8	0,3 %	3,7	830
Haugåsveien 8 ¹²⁾	Stavanger	816	-	-	84	900	0,6	0,0 %	3,5	
Sum eide eiendommer		237 634	19 841	12 845	105 980	376 300	420,5	1,7 %	4,3	7 269
NAF-Huset ⁹⁾	Oslo	4 780	-	331	289	5 400	10,5	0,0 %	6,5	201
Solsiden ¹⁰⁾	Trondheim	15 039	415	377	22 769	38 600	47,0	0,0 %	2,3	1 016
Sum innleide eiendommer		19 819	415	708	23 058	44 000	57,5	0,0 %	3,0	1 217
SUM EIDE / INNLEIDE EIENDOMMER		257 453	20 256	13 553	129 038	420 300	478,0	1,5 %	4,1	8 486
Forvaltede eiendommer ²⁾										
Bryn Senter	Oslo					42 700				762
Buskerud Storsenter	Nedre Eiker					28 600				996
Holmen Senter	Asker					35 700				597
Krogstad Senter	Nedre Eiker					13 200				195
Kuben Senter	Hønefoss					39 500				565
Magasinet Drammen	Drammen					19 200				446
Stadionparken	Stavanger					25 100				246
Storbyen	Sarpsborg					35 200				671
Stortorvet	Kongsberg					29 100				614
Strandtorget	Lillehammer					35 200				1 207
SUM FORVALTEDE EIENDOMMER		181 398	14 820	10 219	97 063	303 500	338,8	3,0 %	3,9	6 299
TOTALT INKL. FORVALTNING		438 851	35 076	23 772	226 101	723 800	816,8	2,1 %	4,0	14 785

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 innleid 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 2011

2011 var et godt år for Sektor Gruppen med kjøp av Linderud Senter og åpning av utvidelsen på Kremmertorget som viktige høydepunkter. Omsetningsveksten i kjøpesentrene var bedre enn den generelle veksten i markedet og etterspørselen etter butikklokaler var bedre enn året før. Ledigheten holdt seg meget lav og den ordinære driften viste god vekst i leieinntekter og inntjening.

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 strategi 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. 723.000 kvm fordelt på 26 kjøpesentre/handelseiendommer med brutto omsetning på ca. 15 milliarder kroner. Av disse var 14 eiendommer heleid, 2 innleid og 10 under forvaltning for andre eiere.

Investeringer og salg

Aktiviteten i markedet for kjøp og salg av næringsseiendom endte volummessig noe svakere enn året før. Gjeldskrisen i Eurosonen og utsikter til svakere vekst i verdensøkonomien medførte at markedet ble mer avventende også i Norge. Attraktive eiendommer ble imidlertid ansett som trygge plasseringer og oppnådde gode priser.

Konsernet har ikke avhendet næringsseiendom i 2011, men realiserte i første halvår hele restbeholdningen av boliger for salg på kr 30,4 mill.

Årets investeringer i næringsseiendom utgjorde totalt kr 828,5 mill (kr 101,6 mill). De største investeringene kan vesentlig henføres til følgende eiendomskjøp og prosjekter:

- Årets største investering var erverv av Linderud Senter i Oslo i januar. Senteret er på totalt ca. 32 600 kvm inkludert parkeringsanlegg og har ca. 80 leietakere med brutto omsetning på kr 672 mill. Linderud Senter har de siste årene blitt totalrenovert og fremstår i dag som nytt. Gjeldende regulering gir også muligheter for utvidelse av senteret.
- Kremmertorget i Elverum. Kjøpesenteret ble i desember utvidet med ca. 4 700 kvm til totalt ca. 18 300 kvm handelsareal. Prosjektet med investeringsramme på ca kr 132 mill omfatter også ombygging og oppgradering av eksisterende senter for ferdigstillelse i første kvartal 2012.
- Kongssenteret i Kongssvinger. Det er igangsatt utbygging av tilbygg på ca. 2.100 kvm for dagligvarekjeden Meny, mens eksisterende dagligvareforretning på ca. 1.600 kvm i eksisterende senter bygges om for innflytting av Claes Ohlson med flere. Hele prosjektet blir ferdigstilt i andre kvartal 2012.
- Heiane Storsenter i Stord. Rehabili-



Eirik Thrygg
Administrerende direktør



Johan Bergman
Styremedlem



Haakon Blaauw
Styremedlem



Kjell Sagstad
Styreleder

tering 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 Herkules i Skien og Kilden Kjøpesenter i Stavanger.

I løpet av året har konsernet også ervervet 50 % eierandel i reklamebyrået Centerteam AS som i mange år har vært konsernets viktigste samarbeidspartner innenfor sentermarkedsføring. Gjennom medeierskap skal konsernet videreutvikle det strategiske samarbeidet for oppnå flere stordriftsfordeler i bruk av markedsføringsmidler og ytterligere heve kvaliteten på kjøpesentrene merkevarebygging.

Utleiesituasjon og markedsforhold

Utleiemarkedet for kjøpesentre var i 2011 preget av mer optimisme og aktivitet enn i foregående år, dette til tross for moderat omsetningsvekst. De etablerte kjedene var mest aktive og det er en tendens til at flere kjeder etterspør større butikklokaler. Denne trenden skaper økt press på arealene i eksisterende sentre.

Konsernets egen portefølje av eide og innleide eiendommer hadde pr. 1.1.2012 et brutto leieinntektsnivå, dvs. årlig leie for løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi

av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige lokaler, på kr 478,0 mill (kr 422,6 mill).

Konsernet er i beskjeden grad eksponert mot kontormarkedet. Segmentet utgjør ca. 6,2 % (4,9 %) av brutto leieinntektsnivå og er i hovedsak utleid til helserelatert virksomhet i tilknytning til kjøpesentrene.

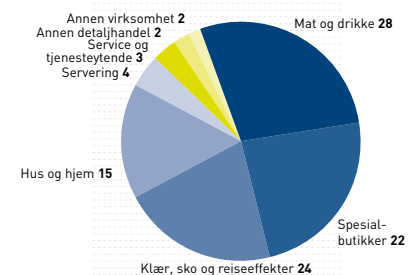
Ledigheten utgjorde 1,5 % (2,3 %) av brutto leieinntektsnivå. Ledigheten vurderes som lav og leiekontraktene har balansert utløpsprofil. Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene var 4,1 år (4,4 år).

Kjøpesenterindeksen som favner ca. 200 kjøpesentre, økte i 2011 med 2,5 % (3,5 %) på årsbasis. Justert for arealendringer var veksten kun 1,3 % (0,9 %) (Kilde: Kvarud). Til sammenligning økte detaljomsetningsindeksen i samme periode med 2,5 % (2,2 %).

Omsetningen i konsernets egne kjøpesentre endte i 2011 på 8,5 milliarder kroner, hvilket tilsvarte en vekst på 3,7 % (3,9 %) sammenlignet med året før. Veksten på sammenlignbart areal igjennom året var 2,4 %.

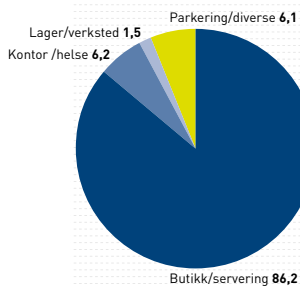
Positiv omsetningsutvikling genererer merinntekter på omsetningsbaserte leiekontrakter og øker den generelle etterspørselen etter lokaler i konsernets kjøpesentre. Kompetanse til å utvikle og markedsføre kjøpesentre som tilfredsstillende detaljhandelens krav og tilbyr publikum positive handleopplevelser,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

Kjøpesenteromsetning



Alle tall i prosent

Leieinntektsfordeling



Alle tall i prosent

Etablering og utvidelser av kjøpesentre er regulert i «forskrift om riks-politisk 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 ble etablert i 2010 og var uten virksomhet i de tre første månedene av året. Regnskapet for 2010 er derfor ikke direkte sammenlignbart med årets resultat. Konsernet kan i 2011 likevel vise til sterk vekst i leieinntekter og driftsresultat. Erverv av Linderud Senter, full årseffekt på forvaltningsavtaler med Storebrand Eiendom som startet opp høsten 2010 og lavere rehabiliteringskostnader forklarer i hovedsak veksten.

Sum driftsinntekter utgjorde kr 723,9 mill (kr 502,6 mill) fordelt på leieinntekter kr 453,0 mill (kr 298,6 mill), salgsinntekter kr 30,1 mill (kr 56,9 mill), annen driftsinntekt kr 240,3 mill (kr 146,7 mill) og gevinst ved salg av varige driftsmidler kr 0,6 mill (kr 0,3 mill).

Den underliggende veksten i leieinntekter var på gode 3,7 %. Salgsinntekter kan henføres til salg av boliger. Annen driftsinntekt består vesentlig av felleskostnader m.v. som viderebelastes leietakerne og honorarer knyttet til forvaltning av kjøpesentre for andre eiere.

Driftsresultatet ble kr 285,1 mill (kr 154,5 mill) etter belastning av varekostnad for solgte boliger kr 31,0 mill (kr 56,7 mill), lønns- og annen driftskostnad kr 333,8 mill (kr 241,2 mill), samt avskrivning kr 74,1 mill (kr 50,2 mill).

Netto finanskostnader utgjorde kr 280,0 mill (kr 201,5 mill). Årets finansnetto er belastet med kr 11,5 mill i tap ved salg finansielle instrumenter og kr 15,0 mill i reversering av aktivert opsjonspremie på rentetakavtaler.

Ordinært resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr 5,1 mill, mot et underskudd på kr 47,0 mill i oppstartsåret 2010. Etter belastning av skattekostnad med kr 4,9 mill, fremkommer et årsresultat på kr 0,2 mill.

Kontantstrøm fra ordinær drift utgjorde kr 104,9 mill (kr 38,2 mill) før skatt. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 197,2 mill (kr 61,2 mill).

Konsernet har i regnskapsåret 2011 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 års-skiftet 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. 31.12.11 utgjorde kr 6.470 mill, mot kr 5.763 mill ved forrige årsskifte.

Bokført egenkapital utgjorde kr 1.001 mill (kr 835 mill) som tilsvarer bokført egenkapitalandel på 15,6 % (14,5 %). Inkludert aksjonærlån på kr 817 mill som står tilbake for pantegjeld, var egenkapitalandelen 28,2 %.

Langsiktig rentebærende gjeld inkludert aksjonærlån utgjorde ved årsskiftet kr 4.181 mill (kr 4.522 mill). Netto rentebærende gjeld utgjorde til sammenligning kr 4.903 mill. Aksjonærlån utgjør 16 % av langsiktige rentebærende gjeld og løper uten avdrag og med fast rente.

Rentene holdt seg lave gjennom hele 2011, både internasjonalt og i Norge. Norges Bank hevet i mai styringsrenten fra 2,0 % til 2,25 %, men i desember ble styringsrenten satt ned igjen til 1,75 % og etter årsskiftet overrasket Norges Bank markedet i mars ved å sette styringsrenten ytterligere ned til 1,5 %. Rentenedsettelsen var et svar på vedvarende lavkonjunktur ute, sterk kronkurs og lav innenlandsk prisstigning. Bankenes utlåsmarginer ligger derimot fortsatt på et høyt nivå og tenderte opp gjennom året.

Konsernets finansielle risiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. I løpet av året benyttet konser-

net fallet i de lange rentene til å inngå fastrenteavtaler på 48 % av den eksterne innlånsporteføljen. I tillegg er det inngått avtaler om rentetak på henholdsvis 3,75 % og 4,0 % som til sammen sikrer ytterligere 45 % (70 %) av den eksterne innlånsporteføljen. Alle rentesikringsavtaler hadde ved årsskiftet en gjenværende løpetid på ca. 3,3 år. Den gjennomsnittlige innlånsrenten per 31.12.11 på konsernets eksterne innlånsportefølge var 4,7 % (4,1 %).

Konsernet legger vekt på å ha god likviditet. Likviditetsreserven pr 31.12.11 utgjorde kr 226 mill (kr 328 mill), bestående av kr 96 mill i bankinnskudd og kr 130 mill i ubenyttede trekkrettigheter. Konsernet har i tillegg finansielt sterke eiere som kan tilføre kapital til å utnytte gode investeringsmuligheter.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet, Sektor Gruppen AS, viser et underskudd på kr 58,4 mill. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende disponeringer av underskuddet:

Overføres fra annen egenkapital	kr -58,4 mill.
Sum disponert	kr -58,4 mill.

Morselskapet har ikke fri egenkapital pr 31.12.11.

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 Niam IV Holding AS som er eid av Niam Fund IV. Niam AB, med hovedkontor i Stockholm, er Nord-Europas ledende private equity selskap innen eiendom.

I ekstraordinær generalforsamling 14. januar 2011 besluttet generalforsamlingen i Sektor Gruppen AS å foreta en kapitalforhøyelse på kr 171 mill, hvorav kr 85,5 mill var overkurs. Formålet med kapitalforhøyelsen var å styrke egenkapitalen i forbindelse med erverv av Linderud Senter.

Pr 31.12.11 har selskapet totalt 4 274 985 utstedte aksjer, hver pålydende kr 120,-.

Styre, organisasjon og miljø

Styret har i perioden bestått av styrets leder Kjell Sagstad, Johan Bergman og Haakon Blaauw, samt Morten Lager som fratrådte i juni 2011 og Maria Hägerdal som fratrådte i september 2011 i forbindelse med at hun sluttet i Niam AB. Styret vil spesielt få takke Morten Lager for lang og solid innsats i styret til Sektor Eiendomsutvikling AS hvor han har virket siden 2001.

Pr. 31.12.11 var det 107 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 36 % totalt og 48 % blant ledende ansatte. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme likestilling mellom kjønnene.

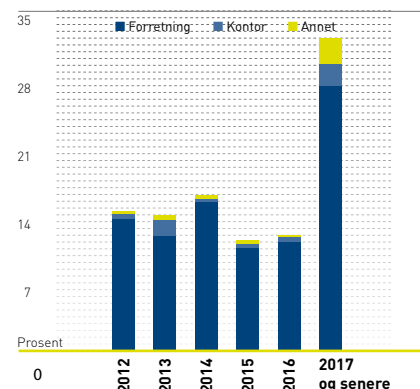
Kvinner og menn gis like muligheter. Det er ingen vesentlige forskjeller i lønn til kvinnelige og mannlige ansatte i sammenlignbare stillinger. Det er heller ingen forskjeller i arbeidstid mellom kjønnene.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt og preget av motiverte medarbeidere som yter en god innsats. Totalt sykefravær i 2011 tilsvarte 3,5 % (4,2 %) av antall mulige dagsverk. Det generelle sykefraværet er meget lavt, men noen få tilfeller av langtidssykemeldte påvirker gjennomsnittet. Det har i løpet av året ikke vært yrkesskader eller ulykker av betydning.

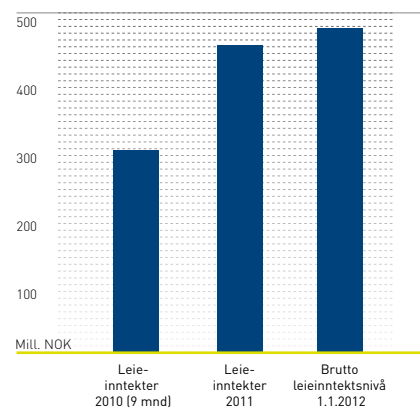
Konsernet tilrettelegger arbeidsplassen for hver enkelt ansatt ved behov og har fokus på å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til universell utforming av bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven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

Forfallsstruktur leiekontrakter



Leieinntekter



fokus på kildesortering, avfallshåndtering, energieffektivisering og etterleving av offentlige miljøkrav.

Forhold inntrådt etter årsskiftet

Konsernet har etter årsskiftet inngått avtale med Niam Fund V om forvaltning av kjøpesentrene Strandtorget i Lillehammer, Stadionparken i Stavanger, CC Varehus og Torget Vest i Drammen med samlet omsetning på ca. 1,8 milliarder kroner og årlige leieinntektsnivå på ca. kr 100 mill. Konsernet forvalter fra før Strandtorget og Stadionparken for Gjensidige Forsikring ASA, mens CC Varehus og Torget Vest representerer nytt forvaltningsvolum.

Fremtidsutsikter

Situasjonen i de internasjonale finansmarkedene har bedret seg noe etter årsskiftet, men usikkerheten knyttet til den økonomiske utviklingen er fortsatt stor. I Norge er det særlig gjeldskrisen i Europa som får mye oppmerksomhet og gjør norske forbrukere mer forsiktige. En avklaring på statsgjeldskrisen vil være positivt for den økonomiske utviklingen, men dersom det ikke kommer noen avklaring kan lavkonjunkturen i industrilandene bli langvarig.

Renten i Norge er lav på grunn av svak prisstigning og sterk kronekurs, og det ser ut til at renten vil forbli lav en god stund fremover. Sysselsettingen er høy og arbeidsledigheten på et lavt nivå. Det ligger derfor an til god lønnsvekst også i tiden som kommer.

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 i bedring 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. Erverv av Linderud Senter og tilvekst av nye forvaltningsoppdrag for Niam Fund V vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon.

På denne bakgrunn ser styret positivt på konsernets muligheter i 2012 og videre fremover.

Oslo, 28. mars 2012
Styret i Sektor Gruppen AS



Kjell Sagstad
(styreleder)



Johan Bergman
(styremedlem)



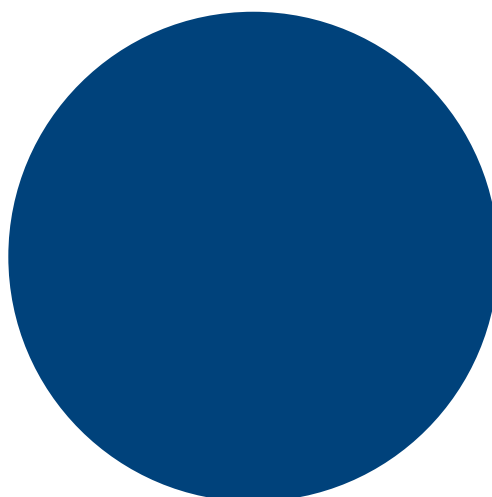
Haakon Blaauw
(styremedlem)



Eirik Thrygg
Administrerende direktør

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN		
07.01.10 - 31.12.10	01.01.11 - 31.12.11	Beløp i NOK 1000	Note	01.01.11 - 31.12.11	01.04.10 - 31.12.10
0	0	Leieinntekt		452 984	298 645
0	0	Salgsinntekt	5	30 116	56 905
0	0	Annen driftsinntekt	6	240 275	146 695
0	0	Gevinst ved salg av varige driftsmidler		562	337
0	0	Sum driftsinntekt	4	723 937	502 582
0	0	Varekostnad		-30 951	-56 665
0	-148	Lønnskostnad	6, 24	-94 658	-59 172
0	0	Avskrivning	7	-74 063	-50 163
0	0	Tap ved salg av varige driftsmidler		0	-11
-618	-1 793	Annen driftskostnad	6, 24	-239 178	-182 058
-618	-1 942	Sum driftskostnad		-438 850	-348 069
-618	-1 942	Driftsresultat		285 087	154 513
134 238	208 925	Finansinntekt	6	3 481	6 149
-185 289	-286 595	Finanskostnad	6, 11	-283 442	-207 672
-51 051	-77 670	Netto finansposter		-279 961	-201 523
-51 669	-79 612	Ordinært resultat før skattekostnad		5 126	-47 010
18 653	21 243	Skattekostnad	9	-4 906	26 968
-33 015	-58 369	ÅRSRESULTAT		220	-20 043
		Overføring			
-33 015	-58 369	Overføringer til/(fra) annen egenkapital			
-33 015	-58 369	Sum overføring			



Balanse

MORSELSKAP				KONSERN	
pr. 31.12.10	pr. 31.12.11	Beløp i NOK 1000	Note	pr. 31.12.11	pr. 31.12.10
		EIENDELER			
18 653	39 896	Utsatt skattefordel	9	73 323	53 103
18 653	39 896	Sum immaterielle eiendeler		73 323	53 103
0	0	Maskiner, inventar mv.	7	15 809	18 284
0	0	Eiendom, tomt mv.	7	6 181 805	5 426 826
0	0	Sum varige driftsmidler		6 197 614	5 445 110
2 992 015	2 992 015	Investering i datterselskap	13	0	0
0	0	Investering i felles kontrollert virksomhet	14	7 096	2 712
0	0	Investering i aksjer og andeler	15	78	78
62 617	35 301	Andre finansielle instrumenter	11	35 301	62 617
2 267 950	2 782 675	Langsiktige fordringer	10	20 061	20 053
5 322 582	5 809 991	Sum finansielle anleggsmidler		62 536	85 460
5 341 235	5 849 888	Sum anleggsmidler		6 333 473	5 583 672
0	0	Prosjekter under utførelse, egenregi	8	1 508	31 262
67 921	77 369	Kortsiktige fordringer	10	38 373	40 186
31 568	93 182	Bankinnskudd	16	96 212	108 107
99 489	170 551	Sum omløpsmidler		136 093	179 555
5 440 724	6 020 439	SUM EIENDELER		6 469 566	5 763 227
		EGENKAPITAL OG GJELD			
427 499	512 998	Aksjekapital	12, 22	512 998	427 499
427 519	421 634	Overkursfond	12	421 634	427 519
855 017	934 632	Sum innskutt egenkapital	12	934 632	855 017
-33 015	0	Annen egenkapital	12	66 676	-20 043
822 002	934 632	Sum egenkapital		1 001 308	834 974
0	0	Utsatt skatt	9	284 284	215 852
0	0	Avsetning for forpliktelser	19	0	10 046
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		284 284	225 898
4 566 799	5 025 138	Langsiktig gjeld	17, 20	5 025 900	4 566 999
4 566 799	5 025 138	Sum langsiktig gjeld		5 025 900	4 566 999
51 923	60 669	Kortsiktig gjeld	18	158 073	135 355
51 923	60 669	Sum kortsiktig gjeld		158 073	135 355
5 440 724	6 020 439	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 469 566	5 763 227

Oslo, 28. mars 2012



Kjell Sagstad
Styreleder



Haakon Blaauw
Styremedlem



Johan Bergman
Styremedlem



Eirik Thrygg
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2010	2011	Beløp i NOK 1 000	2011	2010
-51 669	-79 612	Resultat før skattekostnad	5 126	-47 010
0	0	Ordinære avskrivninger	74 063	50 163
0	0	Rehabiliteringskostnader	-441	9 277
9 633	14 989	Reversering aktivert opsjonspremie	14 989	9 633
0	0	Salgsgevinster og tap	10 910	15 282
0	0	Resultat fra tilknyttede selskap	287	861
-42 035	-64 623	Kontantstrøm fra ordinær drift	104 935	38 206
0	0	Periodens betalte skatter	-38	0
0	0	Endring avsetning for forpliktelser	0	-12 448
0	0	Endring prosjekter under utførelse, egenregi	29 754	55 409
-15 998	-87 516	Endring i andre tidsavgrensingsposter	62 514	-19 922
-58 033	-152 138	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	197 165	61 245
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-828 520	-101 638
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 801	901
-2 992 015	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-4 672	0
-2 340 200	-502 398	Netto inn-/utbetalinger ved utlån/andre investeringer	-26 462	-105 343
-5 332 216	-502 398	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-857 852	-206 079
4 629 899	576 001	Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	576 563	74 807
-63 100	-98 770	Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-98 770	-63 100
854 997	170 999	Innbetalinger av egenkapital	170 999	0
-100	0	Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
0	67 921	Innbetalinger av konsernbidrag og utbytte	0	0
5 421 696	716 151	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	648 792	11 707
31 448	61 614	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-11 895	-133 128
120	31 568	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1*	108 107	241 235
31 568	93 182	Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	96 212	108 107

* Se note 16 - Bankinnskudd

Noter

●● NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 omsetningsbasert 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 varekretsløpet. 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.

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 egenregiprojekter 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 realiserte 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 Eiendomsutvikling AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 14. januar 2011 100 % av aksjene i Sektor Linderud Eiendom AS for kr 594,8 mill.

Sektor Eiendomsutvikling AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 14. januar 2011 100 % av aksjene i Sektor Linderud Drift AS for kr 0,1 mill.

Sektor Eiendomsutvikling AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 10. mai 2011 50 % av aksjene i Centerteam AS for kr 4,2 mill, og eier etter dette 50 % av aksjene i Centerteam AS.

NOTE 3 OPPKJØP AV SELSKAPER

Konsernet Sektor Gruppen har i 2011 ervervet selskaper. Oppkjøpte selskaper påvirker sammenligningen med fjoråret, og endringene i de ulike notene må ses i lys av dette. Oppkjøpte selskap er presentert i regnskapet fra det tidspunktet konsernet har kontroll. Tidspunkt er angitt pr investering. Kontrolltidspunktet er normalt når avtalen trer i kraft og alle offentlige godkjenninger foreligger. Kontrolltidspunktet vil normalt være etter avtaletidspunktet.

NOK 1 000	Sektor Linderud Eiendom AS	Sektor Linderud Drift AS
Kjøpstidspunkt	14.01.2011	14.01.2011
Andel kjøpt [%]	100 %	100 %
Eierandel etter kjøp [%]	100 %	100 %
Anskaffelseskost	594 805	100
Mer-/Mindreverdi (+/-)	421 829	-178
- Herav eiendom	347 624	0
- Herav tomt	107 763	0
- Herav diverse mindreverdi	-9 225	-178
- Herav utsatt skatt	-24 334	0
Driftsinntekter før overtakelse*	36 942	21 025
Driftsresultat før overtakelse*	6 169	-361
Årsresultat før overtakelse*	2 595	-192

* Driftsinntekter, driftsresultat og årsresultat knytter seg til konsoliderte tall for de oppkjøpte selskap i regnskapsåret 2010.

NOTE 4 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 5 SALGSINNTEKTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Pr virksomhetsområde				
Salgsinntekter boligeiendommer	0	0	30 116	56 905
Sum salgsinntekter	0	0	30 116	56 905

Noter

NOTE 6 SPESIFIKASJON AV RESULTATPOSTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Annen driftsinntekt				
Felleskostnader viderebelastet leietakere	0	0	111 747	71 093
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere	0	0	44 905	30 582
Andre viderefaktureringer	0	0	42 925	26 528
Forvaltnings- og konsulenthonorarer	0	0	36 384	14 992
Provisjonsinntekter	0	0	196	105
Andre inntekter	0	0	4 117	3 395
Sum annen driftsinntekt	0	0	240 275	146 695
Annen driftskostnad				
Felleskostnader og viderefakturering	0	0	100 600	67 094
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	0	0	48 612	41 144
Leie lokaler og festeavgift	0	0	45 274	32 988
Reparasjon og vedlikehold	0	0	3 051	3 256
Rehabiliteringskostnader	0	0	-441	9 277
Andre kostnader lokaler	0	0	5 282	3 654
Fremmede tjenester	1 453	558	18 957	14 091
Forsikrings- og garantikostnader	0	0	2 108	1 354
Andre administrative kostnader	340	60	12 629	8 285
Tap på fordringer	0	0	3 108	916
Sum annen driftskostnad	1 793	618	239 178	182 058
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	130	0	72 730	44 649
Arbeidsgiveravgift	18	0	11 252	8 547
Pensjonskostnader	0	0	6 229	3 692
Andre ytelser	0	0	4 447	2 284
Sum lønnskostnad	148	0	94 658	59 172
Finansinntekt				
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	131 556	66 231	0	0
Annen renteinntekt	0	86	3 713	6 749
Gevinst ved salg aksjer	0	0	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0	-287	-861
Utbytte	0	0	0	260
Konsernbidrag	77 369	67 921	0	0
Annen finansinntekt	0	0	55	0
Sum finansinntekt	208 925	134 238	3 481	6 149
Finanskostnad				
Rentekostnad til foretak i samme konsern	75 588	53 506	0	0
Annen rentekostnad	177 007	105 499	246 961	163 328
Rentekostnad - selgerkreditt	0	10 915	2 488	10 915
Rentesikringskostnad	840	0	840	2 451
Tap ved salg finansielle instrumenter	11 472	0	11 472	15 609
Reversering aktivert opsjonspremie på rentecap	14 989	9 633	14 989	9 633
Annen finanskostnad	6 698	5 737	6 690	5 737
Sum finanskostnad	286 595	185 289	283 442	207 672

●● **NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER**

NOK 1 000	Eiendom	Tomt	Anlegg under utførelse	Leide Senter ¹⁾	Leietaker-tilpasninger	Maskiner og inventar	SUM
Konsern							
Anskaffelseskost pr. 01.01	4 969 789	651 499	56 924	95 021	29 421	37 122	5 839 776
Reklassifisering	11 979	6 979	-17 336	0	8 176	-3 100	6 698
Tilgang, oppkjøpstidspunktet	572 537	108 949	0	0	0	2 629	684 116
Tilgang	2 591	678	136 108	35	2 266	3 167	144 846
Avgang	0	0	0	0	0	-1 189	-1 189
Anskaffelseskost pr. 31.12	5 556 896	768 105	175 696	95 056	39 863	38 629	6 674 246
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-373 189	0	0	-61 341	-19 282	-22 821	-476 633
Balanseført verdi pr. 31.12	5 183 707	768 105	175 696	33 715	20 582	15 809	6 197 614
Årets ordinære avskrivninger	57 169	0	0	4 647	6 026	6 221	74 063
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 8 PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE, EGENREGI**

Egenregiprosjekter vedrører i hovedsak bygging av bolig for salg.

NOK 1 000	Antatt ferdig- stillelsesdato	31.12.11	KONSERN 31.12.10
Prosjekter under utførelse, egenregi			
Kolbotn Torg AS	Ferdigstilt	0	30 401
Diverse forprosjekter/Annet		1 508	861
Sum prosjekter under utførelse, egenregi		1 508	31 262

Pr 31.12.2011 var samtlige boliger i Kolbotn Torg AS solgt.

Noter

NOTE 9 SKATTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Midlertidige forskjeller som inngår i utligningen				
Anleggsmidler 0%	0	0	440 225	332 462
Anleggsmidler 7%	0	0	2 014 239	1 689 905
Anleggsmidler 28%	0	0	570 228	415 626
Omløpsmidler	0	0	-1 898	-4 358
Kortsiktig gjeld	0	0	-223	-124
Avsetning for forpliktelser	0	0	-10 046	-10 046
Gevinst og tapskonto	0	0	-1 542	-712
Sum midlertidige forskjeller	0	0	3 010 983	2 422 753
Underskudd og godtgjørelse til fremføring (28%)	-142 487	-66 619	-306 645	-241 615
Sum midlertidige forskjeller og fremførbare underskudd	-142 487	-66 619	2 704 338	2 181 138
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 0%	0	0	440 225	332 462
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 7%	0	0	2 014 239	1 689 905
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 28%	-142 487	-66 619	249 874	158 771
Utsatt skatt /(Utsatt skattefordel)	-39 896	-18 653	210 961	162 749
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-39 896	-18 653	-73 323	-53 103
Utsatt skatt	0	0	284 284	215 852
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-39 896	-18 653	210 961	162 749

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

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-79	-38
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	-67	-28
Endring utsatt skatt/skattefordel - IB	0	0	4 886	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	38 565	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	21 243	18 653	-48 212	27 033
Årets skattekostnad	21 243	18 653	-4 906	26 968

Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat

NOK 1 000	MORSELSKAP	
	2011	2010
Ordinært resultat før skattekostnad	-79 612	-51 669
Permanente forskjeller	-73 625	-82 871
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Bruk av fremførbart underskudd	0	0
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	77 369	67 921
Skattepliktig inntekt	-75 868	-66 619

●● NOTE 10 FORDRINGER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	0	0	1 546	4 503
Konsernbidrag	77 369	67 921	0	0
Påløpne inntekter	0	0	9 203	11 541
Forskuddsbetalte kostnader	0	0	19 191	16 479
Til gode merverdiavgift	0	0	8 417	7 602
Andre kortsiktige fordringer	0	0	16	60
Sum kortsiktige fordringer	77 369	67 921	38 373	40 186
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	2 770 000	2 253 000	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	0	0	5 000	1 500
Aktivert etableringsgebyr låneopptak	12 675	14 950	12 675	14 950
Andre langsiktige fordringer	0	0	2 386	3 603
Sum langsiktige fordringer	2 782 675	2 267 950	20 061	20 053

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

●● NOTE 11 ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Andre finansielle instrumenter				
Aktivert opsjonspremie på rentecap	35 301	62 617	35 301	62 617
Sum andre finansielle instrumenter	35 301	62 617	35 301	62 617

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 eiendelen har falt i verdi. Regnskapsmessig behandles imidlertid opsjonspremien på rentecap som et sikringsinstrument, og derfor ikke til virkelig verdi. Virkelig verdi pr 31.12.11 er kr 5.696.426.

●● NOTE 12 EGENKAPITALBEVEGELSE

NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
					Egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 31.12.2010	427 499	427 519	0	-33 015	822 002
Kapitalforhøyelse pr. 14.01.2011	85 500	85 500	0	0	170 999
Udekket underskudd ført mot overkursfond	0	-33 015	0	33 015	0
Årets resultat	0	-58 369	0	0	-58 369
Egenkapital pr. 31.12.2011	512 998	421 634	0	0	934 632

NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
					Egenkapital
Konsern					
Egenkapital pr. 31.12.2010	427 499	427 519	0	-20 043	834 974
Kapitalforhøyelse pr. 14.01.2011	85 500	85 500	0	0	170 999
Endring ligning tidligere år	0	0	0	-4 886	-4 886
Årsresultat	0	-91 384	0	91 604	220
Egenkapital pr. 31.12.2011	512 998	421 634	0	66 676	1 001 308

Noter

NOTE 13 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 Bødø Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Bødø 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 14 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 31.12.2011	Bokført verdi 01.01	Resultat- andel 2011	Bokført verdi 31.12
KONSERN						
Selskapets navn						
Centerteam AS*	Trondheim	50,0 %	931	0	0	4 672
Klosterfoss Utvikling AS	Skien	50,0 %	1 971	2 712	-287	2 424
Sum investeringer			2 902	2 712	-287	7 096

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

●● NOTE 15 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER – ANLEGGSMIDLER

NOK 1 000	Eierandel	31.12.11	KONSERN 31.12.10
Selskapets navn			
Diverse mindre aksjeposter		78	78
Sum investeringer		78	78

●● NOTE 16 BANKINNSKUDD

Bundne bankinnskudd i morselskapet og konsernet pr. 31.12.11 utgjør hhv. TNOK 0 og TNOK 3.525.

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

●● NOTE 17 LANGSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	4 181 230	3 693 000	4 181 230	3 693 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	817 855	828 854	817 855	828 854
Annen langsiktig gjeld	26 053	44 945	26 815	45 145
Sum langsiktig gjeld	5 025 138	4 566 799	5 025 900	4 566 999

Avdragsstruktur konsern	2012	2013	2014	2015	2016 og senere
Avdrag langsiktig rentebærende gjeld	83 540	85 940	85 940	4 743 665	0

●● NOTE 18 KORTSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	0	219	35 286	42 191
Betalbar skatt	0	0	79	38
Skyldige offentlige avgifter	0	0	6 491	5 505
Skyldig lønn og feriepenger	0	0	16 101	14 935
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	18 416	11 032
Påløpne rentekostnader	60 669	51 704	60 669	51 704
Påløpne kostnader	0	0	10 980	9 950
Avsetning for forpliktelser	0	0	10 046	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0	4	0
Sum kortsiktig gjeld	60 669	51 923	158 073	135 355

●● NOTE 19 FORPLIKTELSE

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Forpliktelser				
Langsiktige bonusforpliktelser	0	0	0	10 046
Sum forpliktelser	0	0	0	10 046

Noter

NOTE 20 PANTSTILLELSER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	4 181 230	3 693 000	4 181 230	3 693 000
Sum gjeld sikret med pant	4 181 230	3 693 000	4 181 230	3 693 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendom	0	0	5 183 563	4 663 911
Tomt	0	0	768 105	651 499
Prosjekter under utførelse, egenregi	0	0	174 467	55 821
Leietakertilpasninger	0	0	19 204	14 434
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	0	0	6 145 340	5 385 665

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 21 GARANTIER MV.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Selvskyldnerkausjoner	0	0	49 896	38 324
Sum garantiansvar	0	0	49 896	38 324

NOTE 22 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2011	4 274 985	kr. 120,00	kr. 512 998 200
Aksjonærer pr. 31.12.2011	Antall aksjer	Andel	Tilknytning
Niam IV Holding AS	4 274 985	100,00 %	Styremedlem Kjell Sagstad
Sum antall aksjer	4 274 985	100,00 %	

NOTE 23 ANTALL ANSATTE

	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	104	93

Morselskapet har ingen ansatte pr 31.12.2011.

NOTE 24 YTELSER 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	
	2011	2010	2011	2010
Styret				
Styrehonorar	130	0	260	0

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

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon	375	129	1 145	628
Honorar skatterådgivning	0	0	13	22
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	122	3	348	32
Sum revisjonshonorar ekskl mva	497	132	1 506	682

●● NOTE 25 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr 31.12.11 var 56 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente med veid gjenværende løpetid på ca 3,3 år. 44% 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 22 mill, men effekten vil dempes vesentlig dersom pengemarkedsrenten overstiger 3,75% p.a. som følge av at det er inngått avtaler om rentetak på 87% 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/kredittinstitusjoner.

●● NOTE 26 NÆRSTÅENDE PARTER

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

Styremedlem Haakon Blaauw er partner i advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co. Konsernet Sektor Gruppen har i regnskapsåret 2011 kjøpt advokattjenester fra Wikborg, Rein & Co. Kjøpene er gjort på markedsmessige vilkår.

Sektor Eiendomsutvikling AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 10. mai 2011 50% av aksjene i Centerteam AS. Konsernet Sektor Gruppen har i regnskapsåret 2011 kjøpt markedsføringstjenester fra Centerteam AS. Kjøpene er gjort på markedsmessige vilkår.

Sektor Eiendomsutvikling AS solgte med regnskapsmessig virkning 3. juni 2011 100% av aksjene i Sektor Linderud Drift AS for kr 0,1 mill til Sektor Linderud Eiendom AS. Sektor Eiendomsutvikling AS eier pr 31. desember 2011 100% av aksjene i Sektor Linderud Eiendom AS. Aksjesalget ble gjort på markedsmessige vilkår.

●● NOTE 27 HENDELSER ETTER BALANSEDAG

Av forhold som er inntruffet etter årsskiftet kan nevnes at Sektor Eiendomsutvikling AS har inngått avtale med Niam V Holding AS om forvaltning av konsernet Niam V Kjøpesenter I Holding AS fra 1. mars 2012. Dette innebærer blant annet forvaltning av Strandtorget Kjøpesenter på Lillehammer, Stadionparken i Stavanger, samt Torget Vest og CC Varehus i Drammen.



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 balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap 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.



2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sektor Gruppen AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2011 og av dets resultater 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2012
ERNST & YOUNG AS

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Eide og innleide eiendommer

GLASSHUSPASSASJEN BODØ



Fakta

Bruttoareal	3 500
Antall parkeringsplasser	300
Antall butikker	9
Antall besøkende pr år	3 000 000
Omsetning brutto (MNOK)	89
Omsetning pr kvm	42 600

HEIANE STORSENTER STORD



Fakta

Bruttoareal	28 300
Butikkareal	16 700
Antall parkeringsplasser	450
Antall butikker	26
Antall besøkende pr år	1 091 000
Omsetning brutto (MNOK)	347
Omsetning pr kvm	20 800

HERKULES SKIEN



Fakta

Bruttoareal	74 600
Butikkareal	41 300
Antall parkeringsplasser	1 350
Antall butikker	110
Antall besøkende pr år	2 851 507
Omsetning brutto (MNOK)	1 285
Omsetning pr kvm	31 100

KILDEN STAVANGER



Fakta

Bruttoareal	28 000
Butikkareal	14 700
Antall parkeringsplasser	350
Antall butikker	61
Antall besøkende pr år	1 989 564
Omsetning brutto (MNOK)	730
Omsetning pr kvm	49 600

KOLBOTN TORG OPPEGÅRD**Fakta**

Bruttoareal	45 700
Butikkareal	15 700
Antall parkeringsplasser	750
Antall butikker	56
Antall besøkende pr år	2 008 424
Omsetning brutto (MNOK)	638
Omsetning pr kvm	40 600

KREMERTORGET ELVERUM**Fakta**

Bruttoareal	21 000
Butikkareal	15 200
Antall parkeringsplasser	400
Antall butikker	53
Antall besøkende pr år	330 361
Omsetning brutto (MNOK)	387
Omsetning pr kvm	25 500

KONGSENTERET KONGSVINGER**Fakta**

Bruttoareal	16 000
Butikkareal	11 300
Antall parkeringsplasser	350
Antall butikker	46
Antall besøkende pr år	1 360 000
Omsetning brutto (MNOK)	324
Omsetning pr kvm	28 700

BRUSENTERET KONGSVINGER**Fakta**

Bruttoareal	4 000
Butikkareal	3 600

Brusenteret er en del av Kongssenteret (se venstre)

LADE STORHANDEL TRONDHEIM**Fakta**

Bruttoareal	9 000
Butikkareal	8 600
Antall parkeringsplasser	300
Antall butikker	4
Antall besøkende pr år	726 000
Omsetning brutto (MNOK)	231
Omsetning pr kvm	26 900

LIERTOPPEN LIER**Fakta**

Bruttoareal	39 500
Butikkareal	23 700
Antall parkeringsplasser	1 200
Antall butikker	101
Antall besøkende pr år	1 985 839
Omsetning brutto (MNOK)	971
Omsetning pr kvm	41 000

LIETORVET SKIEN**Fakta**

Bruttoareal	11 900
Butikkareal	6 000
Antall parkeringsplasser	250
Antall butikker	28
Antall besøkende pr år	1 589 378
Omsetning brutto (MNOK)	412
Omsetning pr kvm	68 600

LINDERUD SENTER OSLO (kjøpt januar 2011)**Fakta**

Bruttoareal	35 000
Butikkareal	15 500
Antall parkeringsplasser	360
Antall butikker	79
Antall besøkende pr år	2 255 553
Omsetning brutto (MNOK)	672
Omsetning pr kvm	43 400

STOPP TUNE SARPSBORG**Fakta**

Bruttoareal	15 400
Butikkareal	11 000
Antall parkeringsplasser	650
Antall butikker	25
Antall besøkende pr år	847 392
Omsetning brutto (MNOK)	353
Omsetning pr kvm	32 100

TREKANTEN ASKER**Fakta**

Bruttoareal	43 900
Butikkareal	16 800
Antall parkeringsplasser	800
Antall butikker	78
Antall besøkende pr år	4 911 878
Omsetning brutto (MNOK)	830
Omsetning pr kvm	49 400

INNLEIDE EIENDOMMER**NAF-HUSET OSLO****Fakta**

Bruttoareal	5 400
Butikkareal	3 800
Antall parkeringsplasser	-
Antall butikker	5
Antall besøkende pr år	632 000
Omsetning brutto (MNOK)	5 400
Omsetning pr kvm	52 900

SOLSIDEN TRONDHEIM**Fakta**

Bruttoareal	38 600
Butikkareal	17 400
Antall parkeringsplasser	450
Antall butikker	60
Antall besøkende pr år	2 951 814
Omsetning brutto (MNOK)	1 016
Omsetning pr kvm	58 400

Forvaltede eiendommer

BRYN SENTER OSLO



Fakta

Bruttoareal	42 700
Butikkareal	15 300
Antall parkeringsplasser	1 000
Antall butikker	55
Antall besøkende pr år	2 211 354
Omsetning brutto (MNOK)	762
Omsetning pr kvm	49 800

BUSKERUD OG KROKSTAD SENTER NEDRE EIKER



Fakta

Bruttoareal	41 800
Butikkareal	35 600
Antall parkeringsplasser	1 500
Antall butikker	89
Antall besøkende pr år	2 578 669
Omsetning brutto (MNOK)	1 191
Omsetning pr kvm	33 500

HOLMEN SENTER ASKER



Fakta

Bruttoareal	35 700
Butikkareal	17 800
Antall parkeringsplasser	940
Antall butikker	54
Antall besøkende pr år	1 999 829
Omsetning brutto (MNOK)	597
Omsetning pr kvm	35 500

KUBEN HØNEFOSS



Fakta

Bruttoareal	39 500
Butikkareal	18 300
Antall parkeringsplasser	430
Antall butikker	67
Antall besøkende pr år	2 410 034
Omsetning brutto (MNOK)	565
Omsetning pr kvm	30 900

MAGASINET DRAMMEN DRAMMEN**Fakta**

Bruttoareal	19 200
Butikkareal	12 000
Antall parkeringsplasser	200
Antall butikker	68
Antall besøkende pr år	3 200 000
Omsetning brutto (MNOK)	446
Omsetning pr kvm	37 100

STORTORVET SENTER KONGSBERG**Fakta**

Bruttoareal	35 100
Butikkareal	15 800
Antall parkeringsplasser	440
Antall butikker	69
Antall besøkende pr år	2 200 359
Omsetning brutto (MNOK)	614
Omsetning pr kvm	38 900

STORBYEN SENTER SARPSBORG**Fakta**

Bruttoareal	35 200
Butikkareal	18 700
Antall parkeringsplasser	570
Antall butikker	80
Antall besøkende pr år	2 442 310
Omsetning brutto (MNOK)	671
Omsetning pr kvm	35 900

STADIONPARKEN STAVANGER**Fakta**

Bruttoareal	25 100
Butikkareal	10 900
Antall parkeringsplasser	420
Antall butikker	23
Antall besøkende pr år	1 100 000
Omsetning brutto (MNOK)	246
Omsetning pr kvm	22 600

STRANDTORGET SENTER LILLEHAMMER**Fakta**

Bruttoareal	40 900
Butikkareal	32 100
Antall parkeringsplasser	1 030
Antall butikker	65
Antall besøkende pr år	1 908 497
Omsetning brutto (MNOK)	1 207
Omsetning pr kvm	37 600

CC DRAMMEN**Fakta**

Bruttoareal	21 000
Butikkareal	17 000
Antall parkeringsplasser	400
Antall butikker	36
Antall besøkende pr år	1 869 000
Omsetning brutto (MNOK)	275
Omsetning pr kvm	16 200

TORGET VEST DRAMMEN**Fakta**

Bruttoareal	12 000
Butikkareal	9 500
Antall parkeringsplasser	70
Antall butikker	30
Antall besøkende pr år	4 822 045
Omsetning brutto (MNOK)	246
Omsetning pr kvm	28 600

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

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

INVESTOR RELATIONS



Administrerende direktør

Eirik Thrygg

Tlf: +47 23 28 27 16

Mobil: +47 91 39 30 98

e-post: eirik.thrygg@sektor.no



Styreleder

Kjell Sagstad

Tlf: +47 922 130 20

e-post: kjell.sagstad@niam.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