

SEKTOR GRUPPEN AS
Drammensveien 145 A
0277 Oslo

Postboks 164 Skøyen
0212 Oslo

Tlf. (+47) 23 28 27 00

www.sektor.no
firmapost@sektor.no

Design: Irena Gazette Foto: Sektor Gruppen



SEKTOR GRUPPEN ÅRSRAPPORT 2013

Om Sektor Gruppen

Sektor Gruppen AS utvikler og forvalter 36 kjøpesentre rundt omkring i Norge. For tiden jobber selskapet med 8 store utviklingsprosjekter, som alle er med på å skape nye muligheter. Sektor Gruppen har befestet sin posisjon som landets nest største kjøpesenteraktør.

Den samlede senteromsetningen for 2013 var på ca. 22 milliarder kroner, og porteføljen har et samlet bruttoareal på om lag 1 090 000 kvadratmeter.

Nøkkeltall 2013

Leieinntekter
657 mill NOK

Driftsresultat
401 mill NOK

Redusert
energiforbruk
23 mill KWh

Redusert utslipp
7500 tonn CO₂

Kontaktpersoner



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



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



Markedsdirektør
Marianne Mazarino Håkensen
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



Ser nye muligheter i utviklingsprosjekter

Vi har hatt en formidabel vekst det siste året, blant annet gjennom flere oppkjøp. Med oppkjøpene har vi nå en portefølje eiendommer med mange utviklingsmuligheter som vil representere en betydelig verdiskapning for selskapet.

I løpet av 2013 økte konsernet sine leieinntekter med 41 prosent, til 657 millioner kroner i 2013, mot 466 millioner kroner foregående år. Med driftsinntekter på 1 milliard kroner, endte driftsresultatet på 401 millioner kroner og resultatet etter skatt på 104,4 millioner kroner.

Vi har kjøpt 11 sentre i løpet av de siste 15 månedene, som har det til felles at det finnes et betydelig potensial for utvikling. Det betyr en verdiskapning i form av mer og bedre areal, flere leietakere og økt handel. Vi realiserer nå åtte store utviklingsprosjekter, hvor 100 000 kvadratmeter skal moderniseres eller bygges.



Vi skal skape markeds plasser som bidrar til et levende samfunn. Det forplikter, og det liker vi.

Nye miljøforpliktelser

Når vi nå er i startfasen med hele åtte store utviklingsprosjekter følger det også med et viktig samfunnsansvar vi skal ivareta. Det er ikke nytt for oss og arbeidet med miljørelaterte spørsmål er en integrert del av måten vi jobber på, enten det er i et utviklingsprosjekt, eller den daglige driften av alle kjøpesentrene i vår portefølje. I dette arbeidet måles, registreres og kartlegges energibruk, persontransport, varetransport, avfallshåndtering, vannforbruk og IK/ HMS-forhold.

Vi kaller det Grønt lederskap.

Vi har i løpet av det siste året tatt nye steg innenfor vårt miljøarbeid, og forpliktet oss til å jobbe etter internasjonale standarder som Breeam Nor, Breeam Nor In use og ISO 14001. Dermed starter arbeidene med miljøspørsmålene allerede i forbindelse med byggeprosessen, og som en naturlig del av den daglige driften.

Levende samfunn

I Sektor Gruppen sier vi at vi skal skape markeds plasser som bidrar til et levende samfunn. Det forplikter, og det liker vi. Vi liker det nettopp fordi vi er genuint opptatt av å utvikle våre kjøpesentre til gode møteplasser, med en optimal butikkmix og et variert tilbud av service- og tjenester, enten det er trening, helse, velvære eller kultur. Resultatet blir kjøpesentre med en unik posisjon i de markedene vi er representert.

Og nettopp service- og tjenestevirksomheter er områder det satses på ved siden av detaljhandel. Trenings- og helsetilbud er mer og mer vanlig på kjøpesentre, men det er fortsatt et potensial for å få mer ut av denne type tjenester ved blant annet å ha mer fokus på hvordan vi integrerer de i selve senteret. Våre kjøpesentre skal være det vi kaller for livsløpsarena, og da er vi nødt til å tenke litt nytt i måten vi utformer og optimaliserer bransje- og butikkmixen på sentrene.

Vi nøyer oss ikke med å bare skape handel, vi skaper livlig handel!

Eirik Thrygg
Administrerende direktør
Sektor Gruppen

Våre utviklingsprosjekter

BUSKERUD STORSENTER



Dette kjøpesenteret har alltid vært en gullgrube. Etter oppgraderingen kommer et nytt klondyke.

- Et av Sektor Gruppens største kjøpesentre.
- Unik beliggenhet på hver side av riksveien.
- Høy kjennskap og kundelojalitet.
- Kontakt: Tor Nickelsen
tor.nickelsen@sektor.no
Tlf: (+47) 91 31 41 51

DOWN TOWN



Destinasjon Down Town i sentrum av Porsgrunn.

- Byutvikling med fantastisk shopping og museer gjør dette til en destinasjon.
- I hjertet av Porsgrunn.
- Elvepromenade kobler sentrum og Down Town sammen.
- Kontakt: Tarjei Sandnes
tarjei.sandnes@sektor.no
Tlf: (+47) 97 18 09 97

KILDEN



Når markedet doubles er det dumt å stå utenfor.

- Et av Stavangers raskest voksende markeder.
- Integreert helse-, velvære- og treningssenter.
- Markedsområde bestående av familier med høy inntekt og høy utdanning.
- Kontakt: Tor Nickelsen
tor.nickelsen@sektor.no
Tlf: (+47) 91 31 41 51

STORBYEN



Flere nye butikker, et «nytt» hotell og et pulserende torg: Ekte Storby!

- Ny hotellbar i toppetasjen.
- 2000 nye kvm og flere nye butikker.
- Pulserende torg med restauranter og uteservering.
- Kontakt: Cecilie Bruusgaard
cecilie.bruusgaard@sektor.no
Tlf: (+47) 92 80 55 05

KONGSSENTERET VEST



Når dette kjøpesenteret står ferdig, vil det bli områdets handelssentrum.

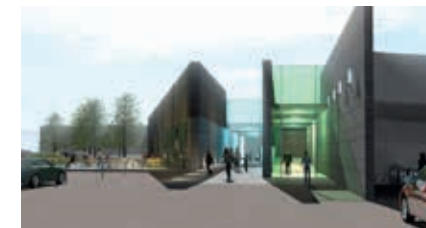
- Vi utvikler et sterkt handelsområde.
- Knytter to kjøpesentre og 1,5 millioner besøkende sammen.
- Utviklingsprosjektet inkluderer boligprosjekt
- Kontakt: Fredrik Myhre
fredrik.myhre@sektor.no
Tlf: (+47) 99 58 53 85

OASEN [ferdig 2014]*



- I 2014 vil Oasen vokse med 8 000 kvm.
- 2500 bedrifter med til sammen 23 500 ansatte rett utenfor døra.
- Befolkning med høy inntekt og høy utdanning.
- Kontakt: Kathrine Knudsen Tilrem
kathrine.tilrem@sektor.no
Tlf: (+47) 95 08 95 75

CC DRAMMEN*



- Her er det arealer for storhandel.
- Utvikler og bygger et nytt og effektivt kjøpesenter.
- Beliggende ved hovedveien inn til Drammen, i et kjøpsterkt område.
- Kontakt: Lars Henrik Wold
lars.wold@sektor.no
Tlf: (+47) 97548487

STOVNER*



- 100 butikker og et bredt servicetilbud danner grunnlag for en styrket posisjon.
- Et av Norges største lokale kjøpesentre.
- Befolkningstett område med betydelig markeds potensial.
- Kontakt: André Gaden
andre.gaden@sektor.no
Tlf: (+47) 93 03 73 22

Hovedtall – Sektor Gruppen

Kronebeløp i millioner kroner	NOTE	2013	2 mnd 2012
INNTJENING			
Leieinntekter		657	81
Driftsresultat		401	54
Resultat før skatt		83	18
Årsresultat		104	17
KONTANTSTRØM			
Kontantstrøm fra ordinær drift	1	177	29
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		239	-29
Kontantstrøm etter skatt	2	187	29
INVESTERINGER OG SALG			
Investeringer		3 578	482
Salg		55	0
Netto investeringer		3 523	482
BALANSE OG SOLIDITET			
Bokført totalkapital		11 806	809
Bokført egenkapital		3 645	2 599
Bokført egenkapitalandel		30,9 %	32,1 %
GJELD OG LIKVIDITET			
Langsiktig rentebærende gjeld		7 456	4 872
Andel lån med fast rente		52 %	47 %
Netto rentebærende gjeld		7 064	4 703
Likviditetsreserve		762	585
EIENDOM			
Antall eiendommer - eide	3	20	14
Antall eiendommer - innleide		2	2
Brutto areal [m²]		666 600	426 500
Utleibart netto areal, eksl. parkering [m²]		418 400	246 800
Brutto leieinntektsnivå	4	783,9	485,9
Vektet gj.v. leietid [år]		3,7	4,1
Verdibasert ledighet	5	4,0 %	1,8 %
Vekst i kjøpesenteromsetning		-1,1 %	3,6 %
Vekst i brutto leieinntektsnivå		61,3 %	1,7 %

Noter:

¹⁾ Kontantstrøm fra ordinær drift:

²⁾ Kontantstrøm etter skatt:

³⁾ Eiendom:

⁴⁾ Brutto leieinntektsnivå:

⁵⁾ Verdibasert ledighet:

Resultat før skattekostnad justert for gevinster/tap, rehabilitering og resultatposter uten kontanteffekt

Resultat før skattekostnad justert for rehabilitering og resultatposter uten kontanteffekt, fratrullet betalbar skatt

Omfatter kun eiendommer hvor leieinntektene konsolideres i eget regnskap

Årlig kontraktfestet leie for løpende kontrakter tillegg antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer.

Antatt leieverdi av ledige arealer / brutto leieinntektsnivå

Eiendomsoversikt pr. 1.1.2014

Eiendom	Kommune	Eierandel %	Brutto areal m² BTA ³⁾	Leienivå ⁵⁾ mNOK ⁴⁾	Ledighet % ⁵⁾	Gj.v. leietid år ⁶⁾	Omsetning mNOK ⁷⁾
Eide og innleide eiendommer ¹⁾							
Brusenteret	Kongsvinger	100 %	4 000	2,4	85,8 %	2,3	-
Buskerud Storsenter	Nedre Eiker	100 %	33 800	48,3	1,8 %	1,8	1 054
Down Town	Porsgrunn	100 %	52 200	59,2	0,9 %	3,1	830
Glasshuspassasjen	Bodø	100 %	3 500	5,0	6,1 %	3,7	79
Heiane Storsenter	Stord	100 %	28 300	22,3	8,2 %	4,6	413
Herkules	Skien	100 %	76 100	86,7	0,6 %	3,9	1 313
Kilden Senter	Stavanger	100 %	28 000	35,8	2,0 %	3,3	687
Kalbotn Torg	Oppegård	100 %	45 700	40,0	2,8 %	5,7	653
Kongssenteret	Kongsvinger	100 %	18 200	25,8	2,7 %	3,6	371
Kremmertorget ⁸⁾	Elverum	100 %	25 500	29,3	2,5 %	3,1	473
Krokstad Senter	Nedre Eiker	100 %	13 200	11,5	48,0 %	2,5	127
Lade Storhandel	Trondheim	100 %	9 000	13,9	0,0 %	4,2	236
Liertoppen	Lier	100 %	39 500	45,4	2,7 %	3,6	985
Lietorvet ⁸⁾	Skien	100 %	11 900	14,1	0,5 %	3,4	415
Linderud	Oslo	100 %	35 000	45,3	1,2 %	3,7	709
Magasinet Drammen ⁹⁾	Drammen	100 %	25 100	32,1	12,6 %	3,4	407
Oasen	Bergen	69 %	54 200	66,7	6,6 %	4,8	848
Sjøsiden	Horten	69 %	18 000	21,4	1,7 %	3,3	356
Stopp Tune	Sarpsborg	100 %	14 400	13,6	2,7 %	3,8	333
Storbyen	Sarpsborg	69 %	43 100	45,3	5,9 %	4,6	686
Trekanten ¹⁰⁾	Asker	100 %	43 900	60,9	3,4 %	3,7	846
Sum eide eiendommer			622 600	725,0	4,2 %	3,8	11 821
Innleide eiendommer							
NAF-Huset ¹¹⁾	Oslo	Innleid	5 400	10,9	0,0 %	5,0	204
Solsiden ¹²⁾	Trondheim	Innleid	38 600	48,0	1,9 %	2,9	987
Sum innleide eiendommer			44 000	58,9	1,6 %	3,3	1 191
SUM EIDE / INNLEIDE EIENDOMMER			666 600	783,9	4,0 %	3,7	13 012
Forvaltede eiendommer ²⁾							
Bryn Senter	Oslo	-	42 700				776
CC Drammen	Drammen	-	20 800				262
City Syd	Trondheim	-	20 800				1 998
Halden Storsenter	Halden	15 %	20 100				157
Holmen Senter	Asker	-	35 700				652
Kuben Senter	Hønefoss	-	39 500				582
Markedet	Haugesund	15 %	25 000				337
Stadionparken	Stavanger	-	23 700				273
Strandtorget	Lillehammer	-	40 900				1 212
Stovner Senter	Oslo	15 %	77 100				917
Tiller Torget	Trondheim	-	37 500				406
Torget Vest	Drammen	-	14 200				241
Torvbyen	Fredrikstad	15 %	24 300				925
SUM FORVALTEDE EIENDOMMER			422 300	464,6	5,5 %	4,0	8 738
TOTALT INKL. FORVALTNING			1 088 900	1 248,5	4,4 %	3,7	21 750

Noter:

¹⁾ Eiendommer inntatt i regnskapet etter oppkjøpsmetoden.

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

³⁾ Eiendommens brutto areal [m² BTA] inkludert parkeringshus, varemottak, tekniske rom mv.

⁴⁾ Årlig kontraktfestet leieinntekt for løpende kontrakter tillegg antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer.

⁵⁾ Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå.

⁶⁾ Vektet gjenværende leietid på løpende leiekontrakter.

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

⁸⁾ Festet/delvis festet tomt.

⁹⁾ Inkludert ca. 4.000 m² innleid areal frem til 01.10.2028.

¹⁰⁾ Inkludert ca. 1.800 m² innleid areal frem til 31.07.2023

¹¹⁾ Leieavtale frem til 31.12.2018.

¹²⁾ Leieavtale frem til 31.12.2019 med rett til fornyelse i ytterligere 10 år på like vilkår.

Styrets beretning 2013

2013 ble nok et svært aktivt år for Sektor Gruppen gjennom kjøp av tre 60 % eide kjøpesentre i mars, kjøp av fire heleide kjøpesentre i april og kjøp av 15 % eierandel i fire kjøpesentre i november. Kjøpene vil ytterligere styrke konsernets markedsposisjon og fremtidige utviklingsmuligheter. Omsetningsutviklingen i konsernets kjøpesentre var relativt flat, som i resten av markedet, preget av lav prisvekst og forsiktige forbrukere. Den generelle ledigheten var meget lav og den ordinære driften viste vekst i leieinntekter og inntjening.

Virksomhet

Sektor Gruppen AS har forretningsadresse i Oslo, og har som formål å investere i og drifte fast eiendom direkte, eller gjennom investeringer i andre foretak. Virksomheten er rettet mot det norske markedet.

Forretningsidéen er å være en ledende aktør innen utvikling, forvaltning og markedsføring av kjøpesentre og handels-eiendommer. Virksomheten ble første gang etablert i 1997 under navnet Sektor Eiendomsutvikling AS og konsernet har siden hatt en sentral posisjon i det norske kjøpesentermarkedet. Konsernet har også betydelig volum av utviklings- og forvaltningsoppdrag for strategiske samarbeidspartnere.

Ved årsskiftet eide og forvaltet konsernet totalt 36 kjøpesentre og handels-eiendommer med brutto omsetning på ca. 22 milliarder kroner, hvorav 13 var kjøpesentre under forvaltning for andre eiere, jf. eiendomsoversikt i årsrapporten. Det utgjør en vekst i brutto omsetning på ca. 5 milliarder kroner i forhold til året før.

Forvaltning av kjøpesentre for andre genererer inntekter og bidrar til stordriftsfordeler i virksomheten.

I løpet av andre halvår 2013 sikret konsernet to nye store forvaltningsoppdrag. I september inngikk konsernet en avtale med Storebrand Kjøpesenter Holding AS om forvaltning av kjøpesentrene City Syd og Tillertorget i Trondheim med en samlet omsetning på ca. 2,4 milliarder kroner.

Siste tilvekst i forvaltningsoppdrag skjedde i november da Sektor Gruppen AS i samarbeid med Partners Group AG, en global forvalter av private investeringer, etablerte Sektor Portefølje II AS for å erverve Stovner Senter i Oslo, Markedet i Haugesund, Torvbyen i Fredrikstad og Halden Storsenter fra Steen & Strøm. De fire kjøpesentrene har en samlet omsetning på ca. 2,3 milliarder kroner. Konsernets eierandel utgjør 15 %, mens majoriteten på 75 % kontrolleres av Partners Group.

Forvaltning av Stortorvet kjøpesenter i Kongsberg med omsetning på kr 634 mill ble avsluttet pr 31.12.13. Konsernet var med på utviklingen av senteret i 2006 og satt på eiersiden frem til 2010. Den største eieren, Salto Eiendom, ønsket nå selv å forestå forvaltningen av senteret.

Investeringer og salg

Det var i 2013 god aktivitet i markedet for kjøp og salg av næringsseiendom, selv om volumet endte noe lavere enn året før, da en av de største transaksjonene var salg av Sektor Portefølje III. Lavt rentenivå og lettere tilgang til fremmedkapital i banker, og ikke minst i obligasjonsmarkedet, bidro til den gode aktiviteten. Også i 2013 har konsernet vært meget aktiv på transaksjonssiden, med kjøp av fire kjøpesentre fra Storebrand i april og kjøp av fire kjøpesentre fra Steen & Strøm i november i samarbeid med Partners Group AG.



Eirik Thrygg
Daglig leder



Johan Johannson
Styremedlem



Marius Varner
Styremedlem



Kjell Sagstad
Styremedlem



Petter A. Stordalen
Styreleder

Konsernet har i 2013 avhendet eiendom for kr 54,7 mill med regnskapsmessig gevinst på kr 10,7 mill.

Konsernets direkte og indirekte investeringer i næringsseiendom utgjorde i 2013 totalt kr 3.561,8 mill. De største investeringene året under ett kan vesentlig henføres til følgende eiendomskjøp og prosjekter:

- Konsernet har økt sin eierandel i Sektor Portefølje I AS fra 49,15 % til 60 %. Selskapet eier Oasen Kjøpesenter i Bergen, Sjøsiden i Horten og Storbyen Kjøpesenter i Sarpsborg, og disse kjøpesentrene ble regnskapsmessig konsolidert fra og med 1. april 2013.
- Oasen Kjøpesenter i Bergen er under utbygging og prosjektet omfatter nybygg på ca. 13.000 kvm handel/kontor og ca. 12.000 kvm parkering. I tillegg kommer ombygging og modernisering av ca. 5.000 kvm eksisterende bygg. Parkeringshuset ble åpnet i 2012, ca. 8.000 kvm handel ble åpnet i 2013 og hele prosjektet blir ferdigstilt i fjerde kvartal 2014.
- Konsernet ervervet via Sektor Portefølje Syd AS i april 2013 fire kjøpesentre fra Storebrand – Buskerud Storsenter, Krokstad senter i Nedre Eiker, Magasinet i Drammen og Down Town i Porsgrunn. Kjøpesentrene har en samlet bruttoomsetning på 2,4 milliarder kroner og et leieinntektsnivå på kr 151,1 mill.
- I november investerte konsernet i eier-

andel på 15 % i Sektor Portefølje II AS som ervervet fire kjøpesentre fra Steen & Strøm AS, jf. omtale ovenfor.

●● På Herkules i Skien er det i løpet av året ferdigstilt en utvidelse av på ca. 3.000 kvm handel og kontor i 1. etasje med parkering i kjeller og på tak.

Konsernet har etter årsskiftet startet opp et prosjekt på Buskerud Storsenter i Nedre Eiker med en investeringsramme på kr 150 mill. Prosjektet omfatter nybygg for Coop og nytt varemttak for senteret. Konsernet har videre flere byggeprosjekter under planlegging, hvor oppstart avhenger av markedssituasjonen og/eller offentlige tillatelser. De største prosjektene omfatter blant annet utvidelser av Kilden Kjøpesenter i Stavanger, Storbyen i Sarpsborg, Buskerud Storsenter og Down Town i Porsgrunn.

Utleiesituasjon og markedsforhold

Utleiemarkedet for kjøpesentre var godt i 2013 til tross for relativt flat omsetningsutvikling. De etablerte kjedene åpner fortsatt nye butikker og er interessert i forlengelser og utvidelser av eksisterende leiekontrakter. Utenlandske aktører viser også økende interesse for det norske markedet som fortsatt er betydelig sterkere enn andre steder i verden.

Konsernets portefølje av eide og innleide eiendommer hadde pr. 1.1.2014 et brutto leieinntektsnivå, dvs. årlig leie for

løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige lokaler, på kr 783,9 mill (kr 485,9 mill). Den kraftige veksten forklares i hovedsak med erverv av nye kjøpesentre, men ferdigstilte prosjekter har også bidratt.

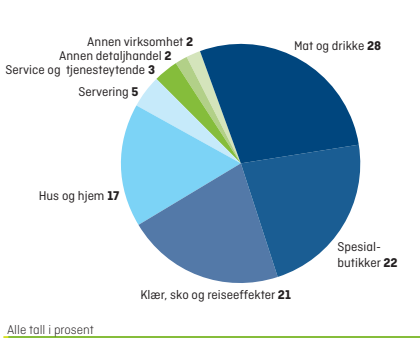
Konsernet er i beskeden grad eksponert mot kontormarkedet. Segmentet utgjør ca. 6,3 % av brutto leieinntektsnivå og er i hovedsak utleide til helserelatert virksomhet i tilknytning til kjøpesentrene.

Ledigheten utgjorde 4,0 % (1,8 %) av brutto leieinntektsnivå. Ledigheten er i stor grad prosjekterelatert og økningen kan i hovedsak henføres til nyervervede kjøpesentre. Leiekontraktene har balansert utløpsprofil med vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (4,1 år).

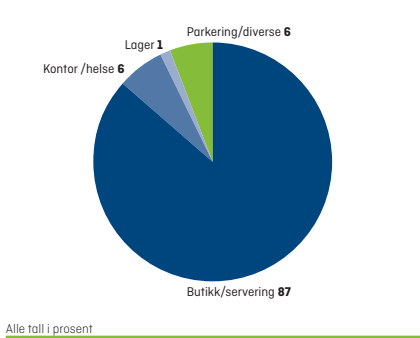
Kjøpesenterindeksen som favner ca. 220 kjøpesentre, økte i 2013 med 1,9 % (2,5 %) på årsbasis. Justert for arealendringer var veksten 0,0 % (1,3 %) (Kilde: Kvarud). Til sammenligning økte detaljomsetningsindeksen i samme periode med 1,8 % (3,3 %). Lav prisvekst er en forklaring til den flate omsetningsutviklingen, men forbruket preges også av mer tilbakeholdenhet i husholdningene som synes å prioritere sparing i større grad enn før. Spådommer i media om fall i boligpriser har trolig også medvirket til mer forsiktighet enn det reell kjøpekraft og lav arbeidsledighet skulle tilsi.

Omsetningen i konsernets egne kjøpe-

Kjøpesenteromsetning



Leieinntektsfordeling



sentre endte i 2013 på 13,0 milliarder kroner, hvilket like for like kjøpesentre tilsvarte en nedgang på 1,1 %, mot en vekst på 3,7 % året før. Veksten på sammenlignbart areal igjennom året var ca. -0,8 %. Denne svake veksten kan henføres til nye kjøpesentre som er ervervet med sikte på utvikling.

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 tilfredsstiller 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 i 2013 vise til sterkt vekst i leieinntekter og resultater, men årsregnskapet for 2012 er ikke sammenlignbart med 2013. Konsernet ble etablert i november 2012 og regnskapet viser resultatet for perioden 01.11 til 31.12.

Sum driftsinntekter utgjorde kr 1.000,2 mill (kr 125,5 mill) fordelt på leieinntekter kr 656,6 mill (kr 80,6 mill), annen driftsinntekt kr 332,9 mill (kr 44,9 mill) og gevinst avgang anleggsmidler kr 10,7 mill. Annen driftsinntekt består vesentlig av felleskostnader m.v. som viderebelastes leietakerne og honorarer knyttet til forvaltning av kjøpesentre for andre eiere. Gevinst ved salg av varige driftsmidler skyldes resultatbasert tilleggssvederlag på tomt som ble solgt i 2007.

Driftsresultatet ble kr 400,8 mill (kr 53,9 mill) etter belastning av lønns- og annen driftskostnad kr 478,3 mill (kr 56,2 mill), samt avskrivning kr 118,5 mill (kr 15,4 mill).

Netto finanskostnader utgjorde kr 317,9 mill (kr 36,3 mill). Årets finans-

netto er godskrevet med kr 34,8 mill (kr 5,8 mill) i reversering av fastrente- posisjoner etablert på oppkjøpstidspunktet. Motsatt er finansnetto belastet med kr 12,6 mill (kr 0,8 mill) i reversering av aktivert etableringskostnad på lån.

Ordinært resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr 82,9 mill (kr 17,6 mill). Årets skattekostnad er positiv med kr 21,5 mill, vesentlig som følge av endring utsatt skattefordel knyttet til fremførbare underskudd i kjøpte selskaper. Etter skattekostnad fremkommer et årsresultat på kr 104,4 mill (kr 16,6 mill).

Kontantstrøm fra ordinær drift utgjorde kr 176,5 mill (kr 28,7) mill før skatt. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr 239,3 mill, mot kr -29,2 mill i etableringsåret 2012 som kun inneholdt to måneders drift og ble belastet med store engangskostnader knyttet til oppkjøp av Sektor Portefølje III AS.

Konsernet har ikke aktiviteter eller utgifter knyttet til forskning og utvikling.

Disponering av årets resultat

Årsresultat i konsernet ble kr 104,4 mill, mens årsresultatet i morselskapet viser et underskudd på kr 7,7 mill. Styret foreslår at underskuddet dekkes inn ved overføring fra annen egenkapital.

Balanse og finansielle forhold

Konsernets totalbalanse pr. 31.12.13 utgjorde kr 11.806 mill, mot kr 8.049 mill ved forrige årsskifte.

Bokført egenkapital utgjorde kr 3.645 mill (kr 2.617 mill) som tilsvarer bokført egenkapitalandel på 30,9 % (32,5 %). Konsernet avlegger regnskap etter NGAAP og bokført verdi på eiendommene er basert på historisk kostpris. Dagens markedsverdi vurderes å være høyere. Minoritetens egenkapital utgjorde kr 341 mill (kr 0 mill). Selskapets egenkapitalandel er innenfor det intervallet styret anser som akseptabelt.

Langsiktig rentebærende gjeld utgjorde ved årsskiftet kr 7.456 mill (kr 4.872 mill). Netto rentebærende gjeld utgjorde til sammenligning kr 7.064 mill (kr 4.703 mill).

Rentene holdt seg lave gjennom hele 2013, både internasjonalt og i Norge, og Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 1,50 % siden mars 2012. Dette

som svar på svake konjunkturer ute, tidligere sterk kronekurs og lav innenlandsk prisstigning. Den positive effekten av lave pengemarkedsrenter dempes imidlertid fortsatt av relativt høye utlånsmarginer i bankene.

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rentesikringsinstrumenter. Pr. 31.12.13 var 52 % (47 %) av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente med veid gjenværende løpetid på ca. 4,2 år. 48 % 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 35 mill. Effekten vil dempes vesentlig dersom pengemarkedsrenten overstiger 3,75 % p.a. som følge av rentetakavtaler på 24 % av låneporteføljen.

Konsernet legger vekt på å ha god likviditet. Likviditetsreserven pr 31.12.13 utgjorde kr 762 mill, bestående av kr 392 mill i bankinnskudd og kr 370 mill i ubenyttede trekkrettigheter og lånetilsagn. Konsernet har i tillegg finansielt sterke eiere som kan tilføre kapital til å utnytte gode investeringsmuligheter.

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».

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 eid av Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS, Niam

IV Holding AS og K&S Holding AS. Aksjonæroversikt fremgår av note til regnskapet.

I ekstraordinær generalforsamling 12. april 2013 besluttet generalforsamlingen i Sektor Gruppen AS å foreta en kapitalforhøyelse på kr 600 mill, kr 18 mill var aksjekapital og kr 582 mill var overkurs. Kapitalforhøyelsen ble gjennomført ved utstedelse av 180.000 nye aksjer (R-aksjer).

Pr 31.12.13 har selskapet totalt 960.000 aksjer pålydende kr 100,- fordelt på 435.000 O-aksjer, 165.000 I-aksjer, 180.000 P-aksjer og 180 000 R-aksjer.

Organisasjon, miljø og samfunnsansvar

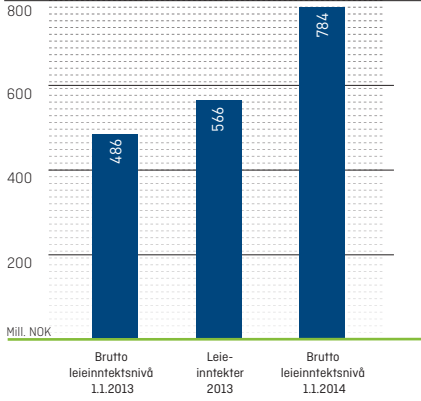
Styret har i perioden bestått av styrets leder Petter A. Stordalen, og styremedlemmene Johan Johannson, Marius Varner og Kjell Sagstad.

Pr. 31.12.13 var det 155 (108) ansatte i konsernet. Det var ingen ansatte i morselskapet. Daglig leder er ansatt og lønnet gjennom datterselskapet Sektor Eiendomsutvikling AS. Veksten i antall ansatte skyldes erverv av nye kjøpesentre samt erverv av 51 % eierandel i Råd & Bokføring AS som har 22 ansatte. Selskapet har i alle år vært konsernets leverandør av tjenester innen regnskap og kontraktsforvaltning, og ervervet er et naturlig steg i videreutviklingen av det strategiske samarbeidet mellom organisasjonene.

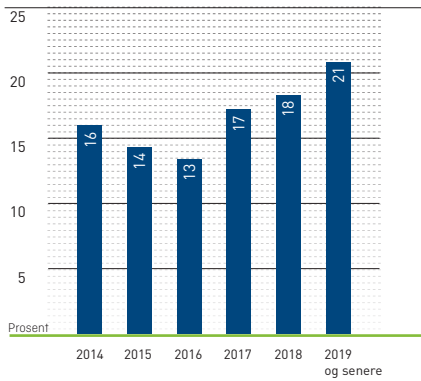
Konsernet tilstreber en balansert fordeling mellom kjønnene. Kvinneandelen utgjør 41 % totalt og 32 % i administrasjonen på hovedkontoret. Kun en av seks personer i konsernets øverste ledergruppe er kvinner, men det er mange kvinnelige ledere i resten av organisasjonen. Det er ikke iverksatt særskilte 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 vesentlige forskjeller i arbeidstid mellom kjønnene.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt og preget av motiverte medarbeidere som yter en god innsats. Denne vurderingen bekreftes av lav turnover og meget god score i konsernets måling av medarbeider-tilfredshet. Totalt sykefravær i 2013 tilsvarte 3,6 % (3,3 %) av antall mulige

Leieinntekter



Forfallsstruktur leiekontrakter



dagsverk. Det generelle sykefraværet er lavt, men noen få tilfeller av langtidssyke-meldte 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 bygnings-lovens 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 diskrimine-rings- og tilgjengelighetsloven.

Konsernet påvirker det ytre miljø gjennom bygging og drift av fast eiendom. Energieffektivisering og avfallshåndtering er en integrert del av virksomheten, både av miljømessige og kommersielle grunner, enten det er i et utviklingsprosjekt eller den daglige driften av kjøpesentrene. Konsernet har forpliktet seg til internasjo-nale standarder som Breeam Nor, Breeam Nor In Use og ISO 14001. Derved starter arbeid med miljøspørsmål allerede på planleggingsstadiet i byggeprosjekter og fortsetter som en naturlig del av den daglige driften. Konsernet har således løpende fokus på måling og registrering av energibruk, transport, kildesortering og avfallshåndtering, vannforbruk og IK/ HMS-forhold. I Sektor kaller vi det Grønt lederskap.

Konsernet har nulltoleranse mot kor-rupsjon og jobber etter rutiner og retnings-linjer som sikrer god dokumentasjon og behandling av alle transaksjoner. Dette er også reflektert i selskapets verdier.

Forhold inntrådt etter årsskiftet

Sektor Gruppen AS har etter årsskiftet økt sin eierandel i Sektor Portefølje I AS fra 60 % til 69,2 %. Sektor Portefølje I AS eier de tre kjøpesentrene Oasen Kjøpesenter i Bergen, Sjøsiden i Horten og Storbyen Kjøpesenter i Sarpsborg. De tre sentrene har en samlet omsetning på ca. 1,9 mil-liarder kroner og årlig leieinntektsnivå på ca. kr 133 mill. Det pågår for tiden et stort byggeprosjekt på Oasen Kjøpesenter som er omtalt foran i årsberetningen under kapit-telet om investeringer og salg.

Fremtidsutsikter

Den økonomiske utviklingen i Europa og USA er på vei opp, men utviklingen i resten av verden og fremfor alt fremvok-sende økonomier er blandet. Situasjonen i Norge preges også av mer usikkerhet ved inngangen til 2014. Veksten i fastlands-økonomien endte i 2013 på om lag 1,8 % som er en halvering fra året før. Forbru-kerne viser seg også fra en forsiktig side og forbruksveksten var svak. Veksten i privat konsum var ca. 2,3 % i 2013, mens detaljhandelsindeksen endte på 1,8 %. Tendensen de siste årene at tjenestekonsum utvikler seg sterkere enn varekonsum forsetter. Den kategorien som vokser mest er nordmenns forbruk i utlandet som utgjør nærmere 7 % av privat konsum, godt hjulpet av lave flypriser og sterk krone-kurs. Usikkerheten i boligmarkedet, med spådommer om fall i boligpriser, har trolig også påvirket forbrukslysten.

Kronekursen har svekket seg mye i takt med avmatningen i Norsk økonomi

og redusert behovet for rentekutt. Det ligger derfor an til fortsatt lav prisstigning og uendret rentenivå i året som kommer. Det forventes litt vekst i ledigheten, men sysselsettingen vil fortsatt være høy. Det forventes derfor positiv lønnsvekst de nærmeste årene.

Lave renter, lav arbeidsledighet og positiv lønnsvekst tilsier fortsatt god vekst i husholdningenes disponible realinntekt, men veksten i privat konsum blir trolig fortsatt moderat. Gjennom økt fokus på bransjemiks og dreining mot mer tjeneste-konsum, forventer styret likevel at kjøpe-sentrene vil levere positiv omsetningsvekst i årene som kommer.

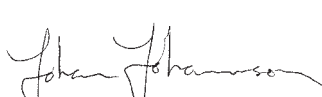
Markedet for utleie av butikklokaler er tilfredsstillende og konsernets kjøpesentre står godt rustet i dagens konkurranse-situasjon gjennom betydelige investerin-ger i oppgradering og utvidelser de siste årene. Konsernet har i tillegg mange nye og attraktive prosjekter på gang som representerer gode muligheter for mer verdiskapning.

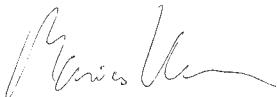
Konsernet har solide eiere, en godt posisjonert kjøpesenterportefølje og en kompetent organisasjon med ambisjoner om videre vekst. Årets tilvekst av nye kjøpesentre og forvaltningsoppdrag vil ytterligere styrke konsernets markeds-posisjon.

På denne bakgrunn ser styret positivt på konsernets muligheter i 2014 og videre fremover.

Oslo, 2. april 2014
Styret i Sektor Gruppen AS


Petter A. Stordalen
(Styreleder)


Johan Johansson
(Styremedlem)


Marius Varner
(Styremedlem)


Kjell Sagstad
(Styremedlem)


Eirik Thrygg
(Daglig leder)

Resultatregnskap

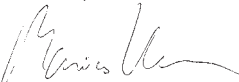
MORSELSKAP				KONSERN	
01.01.12 - 31.12.12	01.01.13 - 31.12.13	Beløp i NOK 1000	Note	01.01.13 - 31.12.13	01.01.12 - 31.12.12
0	0	Leieinntekt		656 622	80 605
0	0	Annen driftsinntekt	5	332 870	44 913
0	0	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	2	10 732	0
0	0	Sum driftsinntekt		1 000 223	125 519
0	0	Varekostnad		-126	0
0	0	Lønnskostnad	5, 25	-128 881	-16 604
0	0	Avskrivning	6, 7	-118 505	-15 357
0	-2 335	Annen driftskostnad	5, 25	-351 925	-39 623
0	-2 335	Sum driftskostnad		-599 437	-71 584
0	-2 335	Driftsresultat		400 786	53 934
3 607	9 990	Finansinntekt	5	50 386	9 168
-5 190	-18 138	Finanskostnad	5	-368 259	-45 490
-1 583	-8 147	Netto finansposter		-317 873	-36 322
-1 584	-10 483	Ordinært resultat før skattekostnad		82 914	17 612
443	2 815	Skattekostnad	9	21 508	-1 034
-1 140	-7 668	ÅRSRESULTAT		104 422	16 578
0	0	Herav minoritetsinteresser	11	16 522	0
		Overføring			
-1 140	-7 668	Overføringer til/(fra) annen egenkapital			
-1 140	-7 668	Sum overføring			

Balanse

MORSELSKAP			KONSERN		
pr. 31.12.12	pr. 31.12.13	Beløp i NOK 1000	Note	pr. 31.12.13	pr. 31.12.12
		EIENDELER			
443	3 258	Utsatt skattefordel	9	172 723	136 919
0	0	Goodwill	6	3 170	0
443	3 258	Sum immaterielle eiendeler		175 894	136 919
0	0	Maskiner, inventar mv.	7	24 882	14 698
0	0	Eiendom, tomt mv.	7	10 989 981	7 274 395
0	0	Sum varige driftsmidler		11 014 863	7 289 094
2 144 056	3 218 071	Investering i datterselskap	12	0	0
400 081	99 780	Investering i tilknyttede selskap	13	99 780	400 081
0	0	Investering i felles kontrollert virksomhet	14	16 361	11 831
0	0	Investering i aksjer og andeler	15	88	78
330 000	185 000	Langsiktige fordringer	10	4 037	8 002
2 874 137	3 502 851	Sum finansielle anleggsmidler		120 265	419 992
2 874 580	3 506 109	Sum anleggsmidler		11 311 022	7 846 005
0	0	Prosjekter under utførelse, egenregi	8	236	1 419
2 836	1 330	Kortsiktige fordringer	10	102 316	32 680
23 902	5 374	Bankinnskudd	16	392 040	168 930
26 738	6 704	Sum omløpsmidler		494 593	203 029
2 901 318	3 512 813	SUM EIENDELER		11 805 615	8 049 034
		EGENKAPITAL OG GJELD			
78 000	96 000	Aksjekapital	11, 23	96 000	78 000
521 981	1 103 981	Overkurs	11	1 103 981	521 981
2 000 000	2 000 000	Annen innskutt egenkapital	11	2 000 000	2 000 000
2 599 981	3 199 981	Sum innskutt egenkapital		3 199 981	2 599 981
-1 140	-8 809	Annen egenkapital	11	104 616	16 716
0	0	Minoritetens egenkapital	11	340 503	0
2 598 841	3 191 172	Sum egenkapital		3 645 100	2 616 697
0	0	Utsatt skatt	9	470 930	354 720
0	0	Avsetning for forpliktelser	20	46 438	81 266
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		517 368	435 986
302 318	320 457	Langsiktig gjeld	17, 21	7 412 791	4 842 850
302 318	320 457	Sum langsiktig gjeld		7 412 791	4 842 850
159	1 184	Kortsiktig gjeld	19	230 356	153 501
159	1 184	Sum kortsiktig gjeld		230 356	153 501
2 901 318	3 512 813	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 805 615	8 049 034

Oslo, 2. april 2014


Petter A. Stordalen
Styreleder


Marius Varner
Styremedlem


Johan Johansson
Styremedlem


Kjell Sagstad
Styremedlem


Eirik Thrygg
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2012	2013	Beløp i NOK 1 000	2013	2012
-1 584	-10 483	Resultat før skattekostnad	82 914	17 612
0	0	Ordinære avskrivninger	118 505	15 357
0	0	Rehabiliteringskostnader	12 549	3 547
0	0	Reversering fastrenteposisjoner og etableringsgebyr	-22 181	-5 029
0	0	Salgsgevinster og tap	-10 732	0
0	0	Resultat fra tilknyttede selskap	-4 530	-2 818
-1 584	-10 483	Kontantstrøm fra ordinær drift	176 525	28 670
0	0	Periodens betalte skatter	-54	-114
0	0	Endring prosjekter under utførelse, egenregi	1 182	-57
-2 695	20 670	Endring i andre tidsavgrensningsposter	61 611	-57 665
-4 279	10 187	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	239 264	-29 166
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 462 020	-34 919
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	54 707	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-3 523	0
-2 544 137	-788 332	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-99 790	-400 081
0	14 617	Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0
-330 776	145 000	Netto inn-/utbetalinger ved utlån/andre investeringer	-12 648	-46 733
-2 874 913	-628 714	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 523 274	-481 733
302 318	0	Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	2 583 139	88 318
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	0	0
0	0	Minoritet ved konsernetablering	323 981	0
2 599 880	600 000	Innbetalinger av egenkapital	600 000	0
2 902 198	600 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 507 120	88 318
23 782	-18 528	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	223 111	-422 582
120	23 902	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1	168 930	591 512
23 902	5 374	Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	392 040	168 930

* Det vises til note 1 «Regnskapsprinsipper».

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 datter-selskaper 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 virksomhetssammenslutninger. 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 markedsverdien 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. Konsern-bidrag 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 selskaps-regnskapene er andel av resultatet fra tilknyttet selskap basert på de investerte selskapenes 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 egenkapital-metoden i konsernregnskapet. I selskapsregnskapene er andel av resultatet fra felles kontrollert virksomhet basert på de investerte selskapenes 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. 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 entrepriskostnader 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 kortsiktige 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 27 %. 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 Gruppen AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 10,85 % av aksjene i Sektor Portefølje I AS for en kjøpesum på kr 88,3 mill. Fra før eide Sektor Gruppen AS 49,15 % av selskapet. Etter kjøpet eier Sektor Gruppen AS 60% av Sektor Portefølje I AS.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Buskerud Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr 696,3 mill. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Down Town Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr 744,0 mill. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Krokstad Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr 82,7 mill. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr 245,0 mill. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Skomværkvartalet Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr -34,1 mill, som følge av en forpliktelse til å kapitalisere opp selskapet. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100 % av aksjene i selskapet Sektor Storgata 53 Eiendom AS for en estimert kjøpesum på kr -1,7 mill, som følge av en forpliktelse til å kapitalisere opp selskapet. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering. Kjøpesummen vil være gjenstand for en pro & contra justering.

Sektor Eiendomsutvikling AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. juli 2013 51 % av aksjene i Råd & Bokføring AS for en kjøpesum på kr 2,8 mill. Det er avtalt at resterende 49% av aksjene skal overdras i 5 like store terminer, første gang 1. juli 2014, siste gang 1. juli 2018.

Regulert av tomtekjøpsavtale mellom Sektor Eiendomsutvikling AS og Klosterfoss Utvikling AS av 17. januar 2007 har Sektor Eiendomsutvikling med regnskapsmessig virkning 20. november 2013 mottatt tilleggsoppgjør for solgt tomt knyttet til Felt G med kr 10,7 mill. Regnskapsmessig gevinst ble på tilsvarende beløp.

● ● **NOTE 3 OPPKJØP AV SELSKAPER**

Konsernet Sektor Gruppen har i 2013 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.

Noter

NOK 1 000	Sektor Portefølje I AS*	Sektor Buskerud Eiendom AS	Sektor Down Town Eiendom AS	Sektor Krokstad Eiendom AS
Kjøpstidspunkt	01.04.2013	01.04.2013	01.04.2013	01.04.2013
Andel kjøpt [%]	10,85 %	100 %	100 %	100 %
Eierandel etter kjøp [%]	60,00 %	100 %	100 %	100 %
Anskaffelseskost*	488 400	696 317	744 024	82 662
Mer-/Mindreverdi (+/-)	4 270	298 455	103 691	6 990
- Herav eiendom	0	264 969	87 386	0
- Herav tomt	4 270	61 605	27 090	6 990
- Herav utsatt skatt	0	-18 548	-6 117	0
- Herav diverse mindreverdier	0	-9 571	-4 668	0
Driftsinntekter før overtakelse***	0	49 633	57 881	8 859
Driftsresultat før overtakelse***	0	33 704	37 021	4 757
Årsresultat før overtakelse***	0	24 262	27 466	3 526

NOK 1 000	Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS	Sektor Skomværkvartalet Eiendom AS	Sektor Storgata 53 Eiendom AS	Råd & Bokføring AS**
Kjøpstidspunkt	01.04.2013	01.04.2013	01.04.2013	01.07.2013
Andel kjøpt [%]	100 %	100 %	100 %	51 %
Eierandel etter kjøp [%]	100 %	100 %	100 %	51 %
Anskaffelseskost**	244 957	-34 142	-1 667	5 500
Mer-/Mindreverdi (+/-)	-17 495	-41 788	-605	3 523
- Herav eiendom	-18 811	0	0	0
- Herav goodwill	0	0	0	3 523
- Herav utsatt skattefordel	1 317	-9 864	-605	0
- Herav diverse mindreverdier	0	-31 924	0	0
Driftsinntekter før overtakelse***	28 184	5 808	354	17 766
Driftsresultat før overtakelse***	-112 323	-49 226	-2 477	1 316
Årsresultat før overtakelse***	-80 964	-39 530	-1 872	905

Kjøpesummen på alle selskapene, med unntak fra Sektor Portefølje I AS og Råd & Bokføring AS, vil være gjenstand for en pro & contra justering. Oppkjøps-analysene er dermed ikke endelige.

* Ervervet av Sektor Portefølje I AS var et trinnvis oppkjøp av morselskapet i konsernet Sektor Portefølje I. De første 49,15% av aksjene ble ervervet 27. desember 2012. Det er den samlede anskaffelseskosten som er presentert i noten.

** I forbindelse med kjøpet av Råd & Bokføring AS er det avtalt at resterende 49% av aksjene skal overdras i 5 like store terminer, første gang 1. juli 2014, siste gang 1. juli 2018. Konsernet har på denne bakgrunn valgt å bokføre hele kostprisen på aksjene som er avtalt for det aktuelle tidsrommet. Den angitte anskaffelseskosten er for 100% av aksjene.

*** Driftsinntekter, driftsresultat og årsresultat knytter seg til konsoliderte tall for det oppkjøpte selskap i regnskapsåret 2012. Det foreligger ikke tall fra regn-skapsåret 2012 for konsernet Sektor Portefølje I, da dette konsernet ble etablert 28. desember 2012.

● ● **NOTE 4 VIRKSOMHETSOMRÅDER**

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

● ● **NOTE 5 SPESIFIKASJON AV RESULTATPOSTER**

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Annen driftsinntekt				
Felleskostnader viderebelastet leietakere	0	0	168 781	18 950
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere	0	0	66 669	10 829
Andre viderefaktureringer	0	0	41 827	6 854
Forvaltnings- og konsulent honorarer	0	0	40 801	5 121
Provisjonsinntekter	0	0	258	27
Andre inntekter	0	0	14 534	3 132
Sum annen driftsinntekt	0	0	332 870	44 913
Annen driftskostnad				
Felleskostnader og viderefakturering	0	0	140 742	9 156
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	0	0	71 142	10 978
Leie lokaler og festeavgift	0	0	49 981	7 984
Reparasjon og vedlikehold	0	0	4 064	470
Rehabiliteringskostnader	0	0	12 549	3 547
Andre kostnader lokaler	0	0	10 529	919
Fremmede tjenester	1 960	0	30 195	3 975
Forsikrings- og garantikostnader	329	0	3 639	340
Andre administrative kostnader	46	0	24 761	2 407
Tap på fordringer	0	0	4 324	-152
Sum annen driftskostnad	2 335	0	351 925	39 623
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	0	0	100 191	13 475
Arbeidsgiveravgift	0	0	15 347	1 581
Pensjonskostnader	0	0	7 806	969
Andre ytelser	0	0	5 536	579
Sum lønnskostnad	0	0	128 881	16 604
Finansinntekt				
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	9 990	3 607	0	0
Reversering fastrenteposisjoner	0	0	34 828	5 805
Annen renteinntekt	0	0	9 702	546
Inntekt på investering i felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	0	0	4 530	2 818
Utbytte	0	0	465	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
Annen finansinntekt	0	0	861	0
Sum finansinntekt	9 990	3 607	50 386	9 168
Finanskostnad				
Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0	0	0
Annen rentekostnad	0	0	289 307	34 724
Rentekostnad – selgerkreditt	18 138	5 190	23 917	5 190
Rentesikringskostnad	0	0	35 777	4 200
Reversering aktivert etableringsgebyr	0	0	12 648	776
Annen finanskostnad	0	0	6 611	600
Sum finanskostnad	18 138	5 190	368 259	45 490

Noter

● ● **NOTE 6 IMMATERIELLE EIENDELER**

NOK 1 000	Goodwill	SUM
Konsern		
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0
Tilgang	3 523	3 523
Avgang	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	3 523	3 523
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-352	-352
Balanseført verdi pr. 31.12	3 170	3 170
Årets ordinære avskrivninger	352	352

Goodwill knytter seg til kjøp av selskaper i konsernet. Goodwill avskrives over 5 år, men testes for tap ved verdifall årlig eller hyppigere dersom det foreligger indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi.

● ● **NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER**

NOK 1 000	Eiendom	Tomt	Anlegg under utførelse	Innleide bygg ¹⁾	Leietaker-tilpasninger	Maskiner og inventar	SUM
Konsern							
Anskaffelseskost pr. 01.01	6 319 685	1 193 394	136 100	95 056	44 573	40 590	7 829 399
Reklassifisering	132 004	733	-227 644	307	38 502	8 922	-47 175
Tilgang, oppkjøpstidspunktet	3 024 145	313 200	273 903	38 738	7 469	3 154	3 660 609
Tilgang	9 279	0	261 180	172	1 225	5 407	277 262
Avgang	-36 124	-7 852	0	0	0	0	-43 975
Anskaffelseskost pr. 31.12	9 448 990	1 499 475	443 540	134 273	91 769	58 073	11 676 120
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-522 943	0	0	-72 457	-32 582	-33 275	-661 257
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0	0	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	8 926 046	1 499 475	443 540	61 816	59 187	24 798	11 014 863
Årets ordinære avskrivninger	89 033	0	0	6 466	15 443	7 210	118 152
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	

Reklassifisering er i utgangspunktet overføringer fra «Anlegg under utførelse». Reklassifisering knytter seg også til endringer i mer-/mindreverdier som følge av endringer i oppkjøpsanalyser etter pro & contra oppgjør, samt kostnadsføringer av opprinnelige aktiverte prosjektkostnader.

¹⁾ **Innleide bygg:**
Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS - leiekontrakt til 01.10.2028.
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.

● ● **NOTE 8 PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE, EGENREGI**

NOK 1 000	Antatt ferdig-stillelsesdato	31.12.13	KONSERN 31.12.12
Prosjekter under utførelse, egenregi			
Diverse forprosjekter/Annet		236	1 419
Sum prosjekter under utførelse, egenregi		236	1 419

● ● **NOTE 9 SKATTER**

NOK 1 000	31.12.13	MORSELSKAP 31.12.12	31.12.13	KONSERN 31.12.12
Midlertidige forskjeller som inngår i utligningen				
Anleggsmidler 0 %	0	0	951 630	835 777
Anleggsmidler 7 %	0	0	2 926 034	2 631 097
Anleggsmidler 27 % (28 %)	0	0	996 879	659 259
Omløpsmidler	0	0	11 631	-1 130
Kortsiktig gjeld	0	0	-164	-224
Avsetning for forpliktelser	0	0	-60 525	-105 927
Gevinst og tapskonto	0	0	-44 896	2 557
Sum midlertidige forskjeller	0	0	4 780 589	4 021 409
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-12 067	-1 584	-557 056	-434 450
Sum midlertidige forskjeller og fremførbare underskudd	-12 067	-1 584	4 223 533	3 586 960
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 0 %	0	0	951 630	835 777
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 7 %	0	0	2 926 034	2 631 097
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 27 % (28 %)	-12 067	-1 584	345 869	120 085
Utsatt skatt /(Utsatt skattefordel)	-3 258	-443	298 207	217 801
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-3 258	-443	-172 723	-136 919
Utsatt skatt	0	0	470 930	354 720
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-3 258	-443	298 207	217 801

For inntektsåret 2014 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 27 %. Utsatt skatt og utsatt skattefordel pr 31. desember 2013 er beregnet med bruk av en skattesats på 27 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør kr 0,1 mill for morselskapet og kr -3,7 mill for konsernet.

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

NOK 1 000	2013	MORSELSKAP 2012	2013	KONSERN 2012
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-728	-45
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	-496	-4
Endring utsatt skatt/skattefordel - IB	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	103 139	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-2 815	443	-80 406	-985
Årets skattekostnad	-2 815	443	21 508	-1 034

Noter

Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat

NOK 1 000	MORSELSKAP	
	2013	2012
Ordinært resultat før skattekostnad	-10 483	-1 584
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Bruk av fremførbart underskudd	0	0
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-10 483	-1 584

NOTE 10 FORDRINGER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	0	0	2 294	736
Påløpne inntekter	818	2 836	15 656	11 283
Forskuddsbetalte kostnader	412	0	17 269	16 060
Til gode merverdiavgift	0	0	22 592	4 600
Andre kortsiktige fordringer	100	0	44 505	1
Sum kortsiktige fordringer	1 330	2 836	102 316	32 680
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	185 000	330 000	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	0	0	2 000	6 000
Andre langsiktige fordringer	0	0	2 037	2 002
Sum langsiktige fordringer	185 000	330 000	4 037	8 002

Langsiktig lån til foretak i samme konsern løper uten avtalt forfall. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på fordringer som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Renter løper på markedsmessige betingelser.

NOTE 11 EGENKAPITALBEVEGELSE

NOK 1 000	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 31.12.2012	78 000	521 981	2 000 000	-1 140	2 598 841
Kapitalforhøyelse	18 000	582 000	0	0	600 000
Årets resultat	0	0	0	-7 668	-7 668
Egenkapital pr. 31.12.2013	96 000	1 103 981	2 000 000	-8 809	3 191 172

NOK 1 000	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Konsern					
Egenkapital pr. 31.12.2012	78 000	521 981	2 000 000	16 716	2 616 697
Kapitalforhøyelse	18 000	582 000	0	0	600 000
Minoritet ved konsernetablering	0	0	0	323 981	323 981
Årsresultat	0	0	0	104 422	104 422
Egenkapital pr. 31.12.2013	96 000	1 103 981	2 000 000	445 119	3 645 100

NOK 1 000	Majoritet	Minoritet	Sum Egenkapital
Konsern			
Egenkapital pr. 31.12.2012	2 616 697	0	2 616 697
Kapitalforhøyelse	600 000	0	600 000
Minoritet ved konsernetablering	0	323 981	323 981
Årsresultat	87 900	16 522	104 422
Egenkapital pr. 31.12.2013	3 304 597	340 503	3 645 100

NOTE 12 AKSJER I DATTERSELSKAPER

Eiet av morselskapet direkte	Forretnings-kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
Sektor Portefølje I AS	Oslo	60 %	488 623
Sektor Portefølje III AS	Oslo	100 %	2 129 439
Sektor Portefølje Syd AS	Oslo	100 %	600 010
Sum investering i datterselskap			3 218 071

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 %
Råd & Bokføring AS *)	Moss	51,0 %
Sektor Bodø Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Bodø Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Invest AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Invest KS	Oslo	100,0 %
Sektor Down Town Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Down Town Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Eiendomsmegling AS	Oslo	100,0 %
Sektor Eiendomsutvikling 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 Krokstad 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 Magasinet Drammen Eiendom AS	Oslo	100,0 %

Noter

Sektor Magasinet Drammen Invest AS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Invest I ANS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Invest II ANS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Oasen Drift AS	Oslo	60,0 %
Sektor Oasen Eiendom AS	Oslo	60,0 %
Sektor Portefølje I Vest AS	Oslo	60,0 %
Sektor Portefølje I Øst AS	Oslo	60,0 %
Sektor Senterdrift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Sjøsiden Drift AS	Oslo	60,0 %
Sektor Sjøsiden Eiendom AS	Oslo	60,0 %
Sektor Skomværkvartalet Eiendom 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 Storbyen Drift AS	Oslo	60,0 %
Sektor Storbyen Eiendom AS	Oslo	60,0 %
Sektor Storgata 53 Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Eiendom AS	Oslo	100,0 %

* I forbindelse med kjøpet av Råd & Bokføring AS er det avtalt at resterende 49 % av aksjene skal overdras i 5 like store terminer, første gang 1. juli 2014, siste gang 1. juli 2018. Konsernet har på denne bakgrunn valgt å bokføre hele kostprisen på aksjene som er avtalt for det aktuelle tidsrommet, og konsolideringen er gjennomført uten minoritetsberegning.

NOTE 13 INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP

Oversikt over investeringer i tilknyttede selskap som i konsernregnskapet er ført etter egenkapitalmetoden, og i morselskapet etter kostmetoden.

NOK 1 000	Forretnings-kontor	Stemme-/eierandel	Andel av EK 31.12.2013	Bokført verdi 01.11	Resultat-andel 2013	Bokført verdi 31.12
KONSERN						
Selskapets navn						
Sektor Portefølje II AS*	Oslo	15,0 %	97 907	99 780	0	99 780
Sum investeringer			97 907	99 780	0	99 780

* Årsregnskapet er ikke ferdigstilt pr 31.12.13. Angitte tall er foreløpige.

Sektor Portefølje I AS ble pr 31.12.2012 regnskapsmessig behandlet som investering i tilknyttet selskap. Sektor Gruppen AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 ytterligere 10,85% av aksjene i Sektor Portefølje I AS, og eier etter ervervet 60% av underkonsernet Sektor Portefølje I. Selskapet konsolideres og er etter dette en del av konsernregnskapet til Sektor Gruppen.

Sektor Portefølje II AS er morselskap i et konsern bestående av selskapene: Sektor Portefølje II AS, Sektor Halden Eiendom AS, Sektor Halden Drift AS, Sektor Markedet Eiendom AS, Sektor Markedet Drift AS, Sektor Stovner Eiendom AS, Sektor Stovner Drift AS og Sektor Torvbyen Eiendom AS. Konsernet ble etablert med regnskapsmessig virkning 1. november 2013. Det er inngått en aksjonæravtale som blant annet regulerer at Partners Group Norway Retail I (Luxembourg) S.à.r.l. og Sektor Gruppen AS har en kjøpsopsjon (call) på erverv av ytterligere 5 % hver av aksjene i Sektor Portefølje II AS, mens Steen & Strøm AS har en tilsvarende salgsopsjon (put). Opsjonene har forfall 29. november 2014.

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 31.12.2013	Bokført verdi 01.01	Resultat-andel 2013	Bokført verdi 31.12
KONSERN						
Selskapets navn						
Centerteam AS*	Trondheim	50,0 %	983	4 672		4 672
Klosterfoss Utvikling AS	Skien	50,0 %	11 301	7 159	4 592	11 751
Magasinet Drammen AS**	Oslo	50,0 %	0	0	-62	-62
Sum investeringer			12 283	11 831	4 530	16 361

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

** Sektor Portefølje Syd AS kjøpte med regnskapsmessig virkning 1. april 2013 100% av aksjene i selskapet Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS. Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS eier 50% av aksjene i Magasinet Drammen AS. Selskapets kostpris på aksjene er kr 0,-.

NOTE 15 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER – ANLEGGSMIDLER

NOK 1 000	Eierandel	31.12.13	KONSERN 31.12.12
Selskapets navn			
Diverse mindre aksjeposter		88	78
Sum investeringer		88	78

NOTE 16 BANKINNSKUDD

Bundne bankinnskudd i morselskapet og konsernet pr. 31.12.13 utgjør hhv. TNOK 0 (2012: TNOK 0)og TNOK 5.325 (2012: TNOK 16.332).

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

NOTE 17 LANGSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende	0	0	5 224 927	3 074 489
Obligasjonslån	0	0	1 855 000	1 450 000
Selgerkreditter	320 457	302 318	320 457	302 318
Annen langsiktig gjeld	0	0	12 407	16 043
Sum langsiktig gjeld	320 457	302 318	7 412 791	4 842 850

Rentebærende gjeld til bank- og kredittinstitusjoner er fratrukket aktiverte etableringsgebyr.

Konsernet har trekkfasiliteter på kr 516 mill, hvorav kr 146 mill var trukket pr 31.12.13.

Konsernet benytter ulike typer rentesikringsinstrumenter, jfr note 26. Netto markedsverdi pr 31.12.13 er negativ med kr 87,4 mill utover bokført verdi.

Avdragsstruktur konsern	2014	2015	2016	2017	2018 og senere
Avdrag langsiktig rentebærende gjeld	61 550	438 557	1 006 100	4 409 250	1 540 000

● ● **NOTE 18** ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Andre finansielle instrumenter				
Aktivert opsjonspremie på rentecap	0	0	0	0
Sum andre finansielle instrumenter	0	0	0	0

Andre finansielle instrumenter knytter seg til at heleid datterselskap har inngått capavtale, hvor opsjonspremie på rentecap er periodisert. Opsjonspremien reverseres/periodiseres i takt med opsjonens løpetid på 60 måneder og utløper april 2015. Balanseposten testes 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 sikringsinstrument, og derfor ikke til virkelig verdi. Bokført verdi av opsjonspremien er kr 0 i konsernregnskapet. Virkelig verdi pr 31.12.2013 er TNOK 5.

● ● **NOTE 19** KORTSIKTIG GJELD

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	1 184	159	46 715	39 797
Betalbar skatt	0	0	719	45
Skyldige offentlige avgifter	0	0	9 469	23 032
Skyldig lønn og feriepenger	0	0	21 563	16 858
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	42 891	35 538
Påløpne rentekostnader	0	0	87 161	24 493
Påløpne kostnader	0	0	20 013	10 875
Annen kortsiktig gjeld	0	0	1 825	2 863
Sum kortsiktig gjeld	1 184	159	230 356	153 501

● ● **NOTE 20** FORPLIKTELSE

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Forpliktelser				
Fastrenteposisjoner	0	0	46 438	81 266
Sum forpliktelser	0	0	46 438	81 266

● ● **NOTE 21** PANTSTILLELSE

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	0	7 079 927	4 524 489
Sum gjeld sikret med pant	0	0	7 079 927	4 524 489
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendom, tomt mv.	0	0	10 926 594	7 268 009
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	0	0	10 926 594	7 268 009

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 22** GARANTIER MV.

NOK 1 000	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Selvskyldnerkausjoner	1 624	0	41 728	42 167
Sum garantiansvar	1 624	0	41 728	42 167

● ● **NOTE 23** AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2013	960 000	kr. 100,00	kr. 96.000.000

Aksjonærer pr. 31.12.2013	Aksjeklasse O Antall aksjer	Aksjeklasse P Antall aksjer	Aksjeklasse R Antall aksjer	Aksjeklasse I Antall aksjer	Sum antall utstedte aksjer
Joh Handel Eiendom 1 AS	185 600	90 000	90 000	0	365 600
Varner Invest AS	162 400	90 000	90 000	0	342 400
Niam IV Holding AS	0	0	0	165 000	165 000
K&S Holding AS	87 000	0	0	0	87 000
Sum antall aksjer	435 000	180 000	180 000	165 000	960 000

Selskapets vedtekter § 4 og aksjonæravtale har bestemmelser om utbytte, oppløsning av selskapet, innløsning av aksjeklasser, stemmerett m.v.

Utbytte, oppløsning av selskapet mv:
P-aksjene og R-aksjene (Preferanseaksjer) har fortrinnsrett til et nærmere definert årlig utbytte. Ikke utbetalt utbytte akkumuleres og forrentes.

Innløsning av I-aksjer, P-aksjer og R-aksjer:
I perioden fra og med 01.07.2014 til og med 31.12.2015 kan eiere av I-aksjer skriftlig kreve at selskapet innløser I-aksjer uten kreditorvarsel i henhold til aksjeloven § 12-7. I-aksjer som ikke er krevd innløst innen 01.11.2015, vil fra og med 01.01.2016 bli omgjort til O-aksjer. Selskapet og eiere av P-aksjer kan kreve P-aksjer innløst fra og med 01.01.2016 uten kreditorvarsel i henhold til aksjeloven § 12-7. Selskapet og eiere av R-aksjer kan kreve R-aksjer innløst fra og med 01.07.2016 uten kreditorvarsel i henhold til aksjeloven § 12-7.

Stemmerett mv:
For øvrig er alle aksjer i selskapet likestilt.

● ● **NOTE 24** ANTALL ANSATTE

	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0	132	108

Morselskapet har ingen ansatte pr 31.12.2013.

● ● **NOTE 25** YTELSER TIL LEDENDE PERSONER, REVISOR MV.

Daglig leder er ikke lønnet gjennom morselskapet Sektor Gruppen AS. Daglig leder var i regnskapsåret 2013 ansatt og lønnet gjennom datterselskapet Sektor Eiendomsutvikling AS.

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
NOK 1 000	2013	2012	2013	2012
Styret				
Styrehonorar	0	0	115	0

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
NOK 1 000	2013	2012	2013	2012
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon	287	0	2 074	0
Honorar skatterådgivning	75	0	370	0
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon	138	0	486	0
Sum revisjonshonorar ekskl mva	501	0	2 930	0

● ● **NOTE 26** FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. For å redusere renterisikoen benyttes ulike typer rente-sikringsinstrumenter. Pr. 31.12.13 var 52 % av konsernets langsiktige rentebærende gjeld bundet til fast rente med veid gjenværende løpetid på ca 4,2 år. 48 % 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 35,9 mill. Effekten vil dempes vesentlig dersom pengemarkedsrenten overstiger 3,75 % p.a. som følge av at det er inngått avtaler om rentetak på 51 % 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 27** NÆRSTÅENDE PARTER

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

Sektor Gruppen AS eier indirekte 50 % av aksjene i Centerteam AS. Konsernet Sektor Gruppen har i regnskapsåret 2013 kjøpt markedsføringstjenester fra Centerteam AS. Kjøpene er gjort på markedsmessig vilkår.

Sektor Gruppen AS eier indirekte 51% av aksjene i Råd & Bokføring AS. Konsernet Sektor Gruppen har i regnskapsåret 2013 kjøpt regnskapstjenester fra Råd & Bokføring AS. Kjøpene er gjort på markedsmessig vilkår.

Styremedlem Kjell Sagstad er styreleder i Niam V Kjøpesenter I Holding AS. Konsernet Niam V Kjøpesenter I Holding har i regnskapsåret 2013 kjøpt forvaltningstjenester fra Sektor Eiendomsutvikling AS. Kjøpene er gjort på markedsmessige vilkår.

Styremedlem Johan Johannson er styreleder i Joh Handel Eiendom 1 AS som eier aksjer i Sektor Gruppen AS. Johannson er også aksjonær i NorgesGruppen ASA som er leietaker på flere av Sektor Gruppen konsernets kjøpesentre. Leiebetingelsene er på markedsmessige vilkår.

Styremedlem Marius Varner er daglig leder og styremedlem i Varner Invest AS som eier aksjer i Sektor Gruppen AS. Varner er også aksjonær i Varner-Gruppen AS som er leietaker på flere av Sektor Gruppen konsernets kjøpesentre. Leiebetingelsene er på markedsmessige vilkår.

Sektor Portefølje I Øst AS solgte med regnskapsmessig virkning 15. februar 2013 100% av aksjene i Sektor Storbyen Drift AS for kr 76.597 til Sektor Storbyen Eiendom AS. Sektor Portefølje I Øst AS eier pr 31. desember 2013 100% av aksjene i Sektor Storbyen Eiendom AS. Aksjesalget ble gjort på markedsmessige vilkår.

● ● **NOTE 28** HENDELSER ETTER BALANSEDAG

I ekstraordinær generalforsamling 13. november 2013 i Sektor Portefølje III AS og Sektor Eiendomsutvikling AS ble fusjonsplan mellom selskapene behandlet og godkjent. Fusjonen er en mor-datter-fusjon hvor Sektor Portefølje III AS vederlagsfritt overtar Sektor Eiendomsutvikling AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Fusjonen gjennomføres med skattemessig og regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2014. Fusjonen ble formelt gjennomført og registrert 21. februar 2014.

Sektor Gruppen AS kjøpte 3. januar 2014 ytterligere 9,21 % av aksjene i Sektor Portefølje I AS for en kjøpesum på kr 80 mill, og eier etter ervervet 69,2 % av under-konsernet Sektor Portefølje I. Regnskapsmessig er dette å betrakte som utkjøp av minoriteter som vil redusere konsernets bokførte egenkapitalandel.



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

Til generalforsamlingen i
Sektor Gruppen AS

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 2013, 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 regnskapsestimatene 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.



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 og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2013 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. april 2014
ERNST & YOUNG AS

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Kjøpesentre i Sektor Gruppen

BRYN SENTER ¹ OSLO



Totalt areal	42 700
Netto utleiebart areal.....	15 400
Parkering	775
Butikker	45
Besøkende	1 923 000
Omsetning	776
Omsetning pr kvm	50 400

BUSKERUD STORSENTER / KROKSTAD SENTER BUSKERUD



Totalt areal	41 800
Netto utleiebart areal.....	35 600
Parkering	1 800
Butikker	83
Besøkende	2 170 876
Omsetning	1 181 000
Omsetning pr kvm	33 174

Eiendommer eid av: 1) Salto Eiendoml 2) Storebrand Eiendom 3) Niam V

HALDEN STORSENTER HALDEN



Totalt areal	20 100
Netto utleiebart areal.....	9 100
Parkering	200
Butikker	34
Besøkende	1 100 000
Omsetning	157
Omsetning pr kvm	17 200

HEIANE STORSENTER STORD



Totalt areal	28 300
Netto utleiebart areal.....	17 000
Parkering	450
Butikker	26
Besøkende	1 185 000
Omsetning	413
Omsetning pr kvm	24 300

CC DRAMMEN ³ DRAMMEN



Totalt areal	20 800
Netto utleiebart areal.....	11 000
Parkering	450
Butikker	30
Besøkende	883 000
Omsetning	262
Omsetning pr kvm	23 800

CITY SYD ² TRONDHEIM



Totalt areal	38 500
Netto utleiebart areal.....	27 500
Parkering	1 000
Butikker	68
Besøkende	4 029 000
Omsetning	1 998
Omsetning pr kvm	72 600

HERKULES SKIEN



Totalt areal	74 600
Netto utleiebart areal.....	42 800
Parkering	1 550
Butikker	99
Besøkende	2 905 000
Omsetning	1 313
Omsetning pr kvm	30 700

HOLMEN SENTER ² ASKER



Totalt areal	35 700
Netto utleiebart areal.....	17 700
Parkering	900
Butikker	49
Besøkende	2 095 000
Omsetning	652
Omsetning pr kvm	36 900

DOWNTOWN PORSGRUNN



Totalt areal	52 300
Netto utleiebart areal.....	26 500
Parkering	1 200
Butikker	78
Besøkende	2 550 000
Omsetning	830
Omsetning pr kvm	31 300

GLASSHUSPASSASJEN BODØ



Totalt areal	3 500
Netto utleiebart areal.....	2 100
Parkering	300
Butikker	9
Besøkende	2 700 000
Omsetning	79
Omsetning pr kvm	37 500

IVAR LYKKES VEI ² TRONDHEIM



Totalt areal	13 500
Netto utleiebart areal.....	11 900
Parkering	-
Butikker	-
Besøkende	-
Omsetning	-
Omsetning pr kvm	-

KILDEN STAVANGER



Totalt areal	28 000
Netto utleiebart areal.....	14 900
Parkering	334
Butikker	58
Besøkende	2 000 000
Omsetning	687
Omsetning pr kvm	46 100

Eiendommer eid av: 1) Salto Eiendoml 2) Storebrand Eiendom 3) Niam V

KOLBOTN TORG OPPEGÅRD



Totalt areal	45 700
Netto utleiebart areal.....	15 200
Parkering	750
Butikker	49
Besøkende	1 784 000
Omsetning	653
Omsetning pr kvm	42 900

KONGSSENTERET KONGSVINGER



Totalt areal	18 200
Netto utleiebart areal.....	13 200
Parkering	350
Butikker	44
Besøkende	1 523 000
Omsetning	371
Omsetning pr kvm	28 100

BRUSERETERET (PROSJEKT) KONGSVINGER



Bruttoareal.....	4 000
Butikkareal.....	3 600

Når dagens Bruserenter rives, erstattes det av et nytt bygg på 4 500 kvadratmeter over to plan som vil få navnet Kongssenteret Vest. For mer informasjon, se side 5.

KREMMERTORGET ELVERUM



Totalt areal	25 500
Netto utleiebart areal.....	15 200
Parkering	370
Butikker	54
Besøkende	1 391 000
Omsetning	473
Omsetning pr kvm	31 100

KUBEN 1 HØNEFOSS



Totalt areal	39 500
Netto utleiebart areal.....	18 200
Parkering	380
Butikker	61
Besøkende	1 700 000
Omsetning	582
Omsetning pr kvm	32 000

LADÉ STORHANDEL TRONDHEIM



Totalt areal	9 000
Netto utleiebart areal.....	8 600
Parkering	300
Butikker	4
Besøkende	-
Omsetning	236
Omsetning pr kvm	27 400

Eiendommer eid av: 1) Salto Eiendoml 2) Storebrand Eiendom 3) Niam V

LIERTOPPEN LIER



Totalt areal	39 500
Netto utleiebart areal.....	23 700
Parkering	1 200
Butikker	88
Besøkende	1 928 000
Omsetning	985
Omsetning pr kvm	41 600

LIETORVET SKIEN



Totalt areal	11 900
Netto utleiebart areal.....	6 000
Parkering	125
Butikker	25
Besøkende	1 494 000
Omsetning	415
Omsetning pr kvm	69 200

LINDERUD SENTER OSLO



Totalt areal	35 000
Netto utleiebart areal.....	15 700
Parkering	370
Butikker	78
Besøkende	2 223 000
Omsetning	709
Omsetning pr kvm	45 100

MAGASINET DRAMMEN



Totalt areal	25 100
Netto utleiebart areal.....	11 000
Parkering	190
Butikker	65
Besøkende	3 150 000
Omsetning	407
Omsetning pr kvm	37 000

MARKEDET HAUGESUND



Totalt areal	25 000
Netto utleiebart areal.....	10 000
Parkering	350
Butikker	24
Besøkende	1 071 000
Omsetning	337
Omsetning pr kvm	33 700

NAF-HUSET OSLO



Totalt areal	5 400
Netto utleiebart areal.....	3 800
Parkering	-
Butikker	5
Besøkende	-
Omsetning	204
Omsetning pr kvm	53 600

Eiendommer eid av: 1) Salto Eiendoml 2) Storebrand Eiendom 3) Niam V

OASEN KJØPESENTER BERGEN



Totalt areal	54 200
Netto utleiebart areal.....	29 300
Parkering	800
Butikker	57
Besøkende	5 453 000
Omsetning	848
Omsetning pr kvm	28 900

SOLSIDEN TRONDHEIM



Totalt areal	38 600
Netto utleiebart areal.....	17 500
Parkering	450
Butikker	58
Besøkende	2 527 000
Omsetning	987
Omsetning pr kvm	56 400

SJØSIDEN HORTEN



Totalt areal	18 000
Netto utleiebart areal.....	10 300
Parkering	170
Butikker	38
Besøkende	1 011 000
Omsetning	356
Omsetning pr kvm	34 600

STADIONPARKEN³ STAVANGER



Totalt areal	23 700
Netto utleiebart areal.....	11 000
Parkering	360
Butikker	25
Besøkende	1 100 000
Omsetning	273
Omsetning pr kvm	24 800

STOPP TUNE SARPSBORG



Totalt areal	14 400
Netto utleiebart areal.....	11 000
Parkering	650
Butikker	23
Besøkende	1 085 000
Omsetning	333
Omsetning pr kvm	30 300

STORBYEN SENTER SARPSBORG



Totalt areal	43 100
Netto utleiebart areal.....	21 000
Parkering	570
Butikker	70
Besøkende	3 013 000
Omsetning	686
Omsetning pr kvm	32 700

Eiendommer eid av: 1) Salto Eiendoml 2) Storebrand Eiendom 3) Niam V

STOVNER OSLO



Totalt areal	77 100
Netto utleiebart areal.....	27 000
Parkering	1 142
Butikker	100
Besøkende	4 220 000
Omsetning	917
Omsetning pr kvm	34 000

STRANDTORGET³ LILLEHAMMER



Totalt areal	40 900
Netto utleiebart areal.....	34 200
Parkering	1 030
Butikker	60
Besøkende	1 693 000
Omsetning	1 212
Omsetning pr kvm	35 400

TILLER TORGET² TILLER



Totalt areal	37 500
Netto utleiebart areal.....	24 700
Parkering	500
Butikker	17
Besøkende	1 100 000
Omsetning	406
Omsetning pr kvm	16 400

TORGET VEST³ DRAMMEN



Totalt areal	1 4200
Netto utleiebart areal.....	7 400
Parkering	557
Butikker	31
Besøkende	1 124 000
Omsetning	241
Omsetning pr kvm	32 600

TORVBYEN FREDRIKSTAD



Totalt areal	24 300
Netto utleiebart areal.....	25 000
Parkering	-
Butikker	-
Besøkende	3 863 000
Omsetning	925
Omsetning pr kvm	37 000

TREKANTEN ASKER



Totalt areal	43 900
Netto utleiebart areal.....	16 800
Parkering	800
Butikker	80
Besøkende	3 243 000
Omsetning	846
Omsetning pr kvm	50 300

Kjøpesenteroversikt Sektor-sentre

Bryn Senter Senterleder: Sasha Valdez Ytternes Tlf: 92 66 11 36 www.brynsenter.no	Holmen Senter Senterleder: Tanja Venheim Østensen Tlf: 92 21 10 07 www.holmensenter.no	Linderud Senter Senterkontor: Tlf: 22 72 76 00 www.linderudsenter.no	Storbyen Senterleder: Annette Kay Tlf: 97 06 50 40 www.storbyen.no
Buskerud Storsenter & Krokstad Senter Senterleder: Trond Anke Tlf: 40 03 88 02 www.buskerudstorsenter.no	Kilden Senterleder: Marianne Lerfall Tlf: 90 75 17 03 www.kilden.no	Magasinet Drammen Senterleder: Lennarth Georg Nilsen Gryting Tlf.: 32 21 39 92 www.magasinetdrammen.no	Stortorvet Senter* Senterleder: Truls Klippen Tlf: 99 15 49 09 www.stortorvetsenter.no
CC Drammen Senterleder: Sissel Haug Tlf: 32 89 21 15 www.ccvarehus.no	Kolbotn torg Senterleder: Therese Myhre Holth Tlf: 92 43 31 67 www.kolbotntorg.no	Markedet Senterleder: Tlf.: Arild Kildal Olsen 47 46 44 54 www.markedet.com	Strandtorget Senterleder: Erik C. Skjellerud Tlf: 91 69 97 10 www.strandtorget.no
City Syd Senterleder: Finn Dybdalen Tlf: 91 51 51 14 www.citysyd.no	Kongssenteret/Brusenteret Senterleder: Lasse Ellingsen Tlf: 90 17 80 28 www.kongssenteret.no	NAF-Huset Senterleder: Ingeborg Tveit Tlf: 47 24 07 37 www.naf-huset.no	Stovner senter Senterleder: Jo Espen Eriksen Tlf: 92 61 30 65 www.stovnersenter.no
Down Town Senterleder: Bent Rosenberg Tlf: 90 06 00 27 www.downtown.no	Kremmertorget Senterleder: Martin Haugen Tlf: 91 72 27 89 www.kremmertorget.no	Oasen Senterleder: Eva Nielsen Tlf: 920 97 581 www.oasen-senter.no	Tiller Torget Senterleder: Ann Kristin Oldervik Tlf: 72 89 88 00 www.tillertorget.no
Glasshuspassasjen Senterleder: Mona Ridder-Nielsen Tlf: 90 14 08 22 www.glasshuspassasjen.no	Kuben Senterleder: Anne Trine Høibakk Tlf: 93 45 28 77 www.kubensenter.no	Sjøsiden Senterleder: Ingrid M. Gran Tlf: 48029710 www.sjosidenhorten.no	Torget Vest Senterleder: Sissel Haug Tlf: 32 21 30 00 www.torgetvest.no
Halden storsenter Senterleder: Daniella Mossberg Tlf: 41 31 55 30 www.haldenstorsenter.no	Liertoppen Senterleder: Ingunn Brekke Tlf: 91 10 68 52 www.liertoppen.no	Solsiden Senterleder: Heidi Steen Tlf: 92 42 21 73 www.solsidensenter.no	Torvbyen Senterleder: Morten Huth Tlf: 41 61 24 58 www.torvbyen.no
Heiane Storsenter Senterleder: Terje Børtveit Tlf: 41 14 79 82 www.heianestorsenter.no	Lade Senterleder: Ingeborg Tveit Tlf: 47 24 07 37	Stadionparken Senterleder: Inger O. Egeland Tlf: 46 41 74 57 www.stadionparken.no	Trekanten Senterleder: Mette Kiillerich-Hansen Tlf: 97 74 06 51 www.trekanten.no
Herkules Senterleder: Ronny Sundvall Tlf: 98 25 86 25 www.herkulessender.no	Lietorvet Senterleder: Thomas Aasland Tlf: 91 14 28 13 www.lietorvetsenter.no	Stopp Tune Senterleder: Kamilla Aagaard Tlf: 99 44 53 67 www.stopp.no	

* Sektor Gruppen forvaltet dette senteret frem tom 31/12 2013.

Følg Sektor Gruppens grønne tråd

Vi dokumenterer vårt arbeid for miljøet. Vår miljørapport for 2013 er tilgjengelig på www.sektor.no/Csr/Miljoerapport

For oss i Sektor Gruppen er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på, enten det er i et utviklingsprosjekt, eller den daglige driften av alle kjøpesentrene i vår portefølje. I dette arbeidet måles, registreres og kartlegges energibruk, persontransport, varetransport, avfallshåndtering, vannforbruk og IK/HMS-forhold. Vi kaller det Grønt Lederskap.

En sentral del av Grønt Lederskap handler om å dokumentere effekten av det miljøarbeidet som daglig gjøres rundt om på våre sentre. Sektor Gruppen har forpliktet seg til å jobbe etter internasjonale standarder som Breeam Nor, Breeam Nor In use og ISO 14001. Målet er å oppnå kontinuerlig forbedring av egen miljøprestasjon.



Miljørapportene inneholder oversikt over klimagass-fotavtrykket fra drift av kjøpesenteret, mengder og håndtering av avfall, forbruk av vann, enkelte forhold innenfor HMS og hvilke forbedringstiltak som er iverksatt på de ulike temaene.

Rapportene inneholder videre en detaljering som er tilstrekkelig til å måle endringer fra kvartal til kvartal, og effekter av iverksatte tiltak.