

Q4

Storm Real Estate ASA
Delårsrapport
Januar – desember 2013



Storm Real Estate ASAs forretningsstrategi er å erverve og drifte eiendom. Strategien inkluderer kjøp av aksjer og obligasjoner.

Høydepunkter

Alle tall i mill. USD

	2013	2012	Q4 2013	Q4 2012
Totalresultat	3,1	7,0	2,4	-0,6
Leieinntekter	12,9	12,6	3,3	3,1
Driftsresultat fra eiendommer	10,1	9,6	2,4	2,3
Endring eiendom	+0,4	+3,4	+0,1	+0,2

Avkastningstall siste år

	NOK	USD
NAV per aksje per 31. desember 2013	25,79	4,24
Avkastning NAV per aksje målt ¹⁾	14,5%	4,9%
Aksjekurs per 31. desember 2013	17,40	2,86
Samlet avkastning til aksjonærene (TSR) ¹⁾	21,9%	11,8%

¹⁾ Ubyttejustert for utbytte 1,00 NOK / 0,17 USD per aksje

Valutakurs USD/NOK 31.12.2013: 6,0837

Valutakurs USD/NOK 31.12.2012: 5,5664



Finansiell informasjon

(alle tall i teksten er i USD)

Hovedtrekk

Selskapet hadde et totalresultat på 2,4 millioner i 4. kvartal 2013 sammenlignet med -0,6 millioner for samme periode i 2012. For 2013 er totalresultatet 3,1 millioner (2012: 7,0 millioner).

Inntekter fra investeringseiendom i Russland var på 3,3 millioner for kvartalet, mens eiendomsrelaterte kostnader var 0,9 millioner. Det ga et netto driftsresultat fra eiendommene på 2,4 millioner som tilsvarer en økning på 4,3% fra tilsvarende kvartal i 2012 (2,3 millioner). For 2013 er netto driftsresultat fra eiendommene 10,1 millioner (2012: 9,6 millioner).

Selskapets har en urealisert verdiøkning på investeringen i TK Development A/S på 0,4 millioner i 4. kvartal, etter at aksjekursen økte med 3,2%.

Hittil i år er det bokført et verdifall på 1,0 million fra investeringen. Balanseført verdi på investeringen er per 31. desember på 12,2 millioner.

Fra øvrige investeringer i fond og obligasjoner, i all hovedsak Storm Bond Fund, er det inntektsført totalt 0,4 millioner. Hittil i år er det bokført inntekter på 2,4 millioner fra fond og obligasjoner.

Lånekostnader utgjør 0,7 millioner i 4. kvartal, hvorav 0,5 mill i lånerenter og 0,2 mill i netto utgående renter på rentebytteavtaler. For 2013 er rentekostnader 3,0 millioner (2012: 3,2 millioner).

Byggenes balanseførte verdi er oppjustert med 0,1 million i 4. kvartal i henhold til innhentede verddivurderinger fra uavhengig verddivurderer, Cushman & Wakefield. For 2013 er det innregnet en justering i balanseført verdi på 0,4 millioner. I tråd med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) vil dette beløpet fordele seg over to separate regnskapsposter og forklares som følger:

Våre russiske datterselskaper som eier eiendommene anvender russiske rubler som funksjonell valuta. I henhold til IFRS skal kun den del av verdiendringer som kan henføres til verdier i RUB vises som ordinært resultat i konsernregnskapet. Effekten av valutaendringer mellom RUB og USD skal presenteres som andre inntekter og

kostnader og vises under begrepet totalresultat. Vi anser at totalresultatet er det mest relevante resultatmålet for selskapet. Vi presenterer i hvert kvartal en forklarende oppstilling på hvordan verdiendringen framkommer.

Verdiendring, mill USD	12M 2013	12M 2012
Over resultatregnskapet	+8,2	-2,2
Omregningsdifferanse over EK	- 7,8	+5,6
Sum verdiendring bygg	+ 0,4	+3,4

Balanse

Eiendommene er bokført til 103,1 mill i balansen i henhold til innhentede verddivurderinger fra uavhengig verddivurderer, Cushman & Wakefield.

Selskapet hadde 28,4 millioner investert i aksjer, obligasjoner og fond per 31. desember 2013 og kontantbeholdningen var 6,4 millioner.

Selskapets NAV per aksje målt i NOK per 31. desember er 25,79 kr, som er en økning på 4,5% for kvartalet. Økningen i NAV hittil i år målt i norske kroner er 14,5% (utbyttejustert for utbytte 1,00 kr i 2013).

De mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor er i grove trekk de samme som beskrevet i selskapets årsrapport for 2012.

Oslo, 12. februar 2014

Styret i Storm Real Estate ASA

Selskapets investeringsområder

Eiendom i Russland

Makrobildet

Veksten i økonomien målt som bruttonasjonalprodukt (BNP) er registrert til 1,5 % for året 2013, noe som var en del lavere enn forventet. I starten på året var prognosene fra russiske myndigheter på ca 3,4%. Den viktigste driveren for dette er den økonomiske situasjonen i i Europa som har dempet etterspørselen etter Russlands viktigste eksportvarer, olje og gass.

Industriell produksjon hadde null vekst i 2013 og investeringer i fast kapital er redusert betraktelig fra året før.

Detaljhandel er en av de sterkeste positive driverne i den russiske økonomien, og viser en 4,5% vekst fra 12 måneder tilbake. Økning i realinntekt, særlig i offentlig sektor, og økning i husholdningers lånegrad er relevante faktorer som driver økningen i detaljhandel.

Inflasjonen har stabilisert seg siste 18 måneder og ligger på et nivå omkring 6,5%. Den russiske sentralbanken har kommunisert et mål om bedre inflasjonsstyring på mellomlang sikt. Inflasjonsmålet for 2014 er satt til 5%.

Eiendomsmarkedet

Omlag 8,1 milliarder dollar ble investert i næringsseiendom i Russland i 2013. Det er på samme nivå som året før. En rekke transaksjoner var riktignok i slutfasen ved utgangen av 2013 og forventes å gjennomføres i begynnelsen av 2014. Kontoreiendom så flest dealer i 2013 og står for 37% av transaksjonsvolumet (med 3,0 milliarder). De største dealene i kontormarkedet i 2013 var White Square som ble solgt for 1,0 milliard USD og White Gardens som ble solgt til Millhouse Capital for omlag 740 millioner USD.

Nybygg i Moskva er i større grad utenfor det historiske sentrum. I 2013 var ca 50% av alle nybygg utenfor den tredje ringveien i Moskva. Det ble levert ca 900.000 m² i Moskva, som er det høyeste siden 2010. 49 nye kontorbygg ble ferdigstilt, bl.a. Mercury City Tower, White Gardens (som nevnt over) og 9 Acres.

Det er registrert økte leienivåer i 2013 med 7-12% avhengig av kvalitet, beliggenhet og klasse. Direkteavkastningen (yield) for de beste eiendommene i Moskva er nå på 8,5% for kontorbygg og 9,0% for kjøpesentere.

Ledigheten er veldig stabil for klasse B-bygg. Ledigheten har kun svingt mellom 9,4 og 11,1% helt siden 2009 og ligger nå på ca 10,3%. For klasse A-bygg er ledigheten økt noe og var gjennomsnittlig 18,9% i 2013 som har sammenheng med en del nye bygg på markedet, mens markedet ser ut til å foretrekke eksisterende bygg. Så lite som 6,3% av arealer i nye kontorbygg ferdigstilt i 2013 hadde inngått leiekontrakter på forhånd.

Aksjer i TK Development A/S

Storm Real Estate eier ved utgangen av 2013 10,5% av aksjene i TK Development A/S.

TK Developments NAV per aksje var DKK 16 ved utgangen av 3. kvartal, rapportert 18. desember 2013. Til sammenligning var børskursen for selskapet per 31. desember DKK 6,40, som representerer en rabatt på ca 60% på bokførte verdier. Storm Real Estates gjennomsnittlige kostpris er 7,96 DKK per aksje.

TK Development rapporterte at de hadde 1,9 milliarder DKK i eiendomsverdier i segmentet Asset Management og Nordea Markets analyse estimerer en yield på 6,7% på denne porteføljen. Selskapet rapporterte også verdi på utviklingsportefølje på 1,2 milliarder DKK, totalt eiendomsverdier på 3,1 milliarder, utenom virksomhet til avvikling.

Selskapet rapporterte et tap på 35,1 millioner DKK i 1.- 3. kvartal, hvorav fortsatt virksomhet tapte ca 21,6 millioner DKK og virksomhet til avvikling tapte ca 14 millioner DKK. Selskapet guider positivt resultat fra fortsatt virksomhet, som antyder betydelige salg innen kort tid.

Det er kommunisert salgsprosesser for sentrene Futurum Hradec Kralove (28.250 m²) og Fashion Arena Outlet (25.000 m²), begge i Tsjekkia.

Kilder markedsinformasjon Russland: Rosstat, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle

Kilder TK Development: Nordea Markets, TK Development A/S

Sammendratt konsolidert totalresultat

Alle tall i 000 USD	Note	12M 2013 Urevidert	12M 2012 Revidert	Q4 2013 Urevidert	Q4 2012 Urevidert
Leieinntekter fra eiendommer	3	12.901	12.580	3.285	3.094
Sum driftsinntekter		12.901	12.580	3.285	3.094
Driftskostnader eiendommer	3	2.832	2.998	859	767
Personalkostnader		749	707	153	160
Andre driftskostnader		2.365	2.866	553	1.024
Sum driftskostnader		5.946	6.571	1.566	1.951
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		6.955	6.009	1.719	1.143
Verdiendring investeringseiendommer	3	8.220	-2.238	1.432	-1.766
Sum driftsresultat		15.175	3.771	3.151	-623
Finansinntekter	5	6.255	2.971	2.360	384
Finanskostnader	5	-3.106	-4.863	-719	-2.568
Netto valutainntekt / kostnad	5	342	-196	236	49
Netto resultat av finansposter		3.490	-2.088	1.877	-2.136
Resultat før skatt		18.665	1.683	5.029	-2.759
Skattekostnad	7	7.475	373	1.341	84
Periodens resultat		11.190	1.310	3.688	-2.844
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som omklassifiseres fra EK til resultat i senere perioder:</i>					
Valutaeffekt av nettoinvestering i utenlandsk datterselskap		-1.566	1.156	-236	395
Skatteeffekt av valutainnekt/tap på nettoinvestering		157	-116	24	-40
Omregningsdifferanser		-6.638	4.624	-1.043	1.892
Sum andre inntekter og kostnader etter skatt		-8.048	5.664	-1.256	2.247
Periodens totalresultat		3.142	6.974	2.432	-596
Gjennomsnittlig antall aksjer (eks egne aksjer)		18.685.315	19.203.659	18.503.123	19.203.123
Ordinært resultat per aksje (USD)		0,60	0,07	0,20	-0,15
Utvannet fortjeneste per aksje (USD)		0,60	0,07	0,20	-0,15
Totalresultat per aksje (USD)		0,17	0,36	0,13	-0,03

Sammendratt konsolidert balanse

Alle tall i 000 USD	Note	31.12.2013 Urevidert	31.12.2012 Revidert
EIENDELER			
Investerings eiendom	3	103.100	102.700
Anlegg og utstyr		5	21
Immaterielle eiendeler		1	2
Finansielle derivater	4	53	49
Sum anleggsmidler		103.159	102.772
Finansielle investeringer	4	28.400	25.485
Andre fordringer	10	639	656
Kontanter og kontantekvivalenter	4	6.362	15.099
Sum omløpsmidler		35.401	41.240
SUM EIENDELER		138.561	144.013
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1.296	1.296
Overkurs		21.036	21.036
Pålydende egne aksjer		-50	-1
Annen innskutt egenkapital		61.734	61.734
Sum innskutt egenkapital		84.016	84.065
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		-5.578	-3.346
Sum annen egenkapital		-5.578	-3.346
SUM EGENKAPITAL		78.437	80.718
Lån fra kredittinstitusjoner	4	42.364	44.954
Utsatt skatt		9.522	5.702
Finansielle derivater	4	1.011	5.392
Annen langsiktig gjeld		100	95
Sum langsiktig gjeld		52.997	56.142
Leverandørgjeld		96	589
Lån fra kredittinstitusjoner	4	2.606	2.606
Annen kortsiktig gjeld	9	4.426	3.958
Sum kortsiktig gjeld		7.128	7.153
Sum gjeld		60.125	63.295
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		138.561	144.013

Sammendratt konsolidert kontantstrømpoppstilling

Alle tall i 000 USD	12M 2013 Urevidert	12M 2012 Revidert
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	18.665	1.683
<i>Justering for:</i>		
avskrivninger	18	28
endring virkelig verdi investeringseiendom	-8.220	2.238
finansinntekter	-1.683	-2.971
finanskostnader	-615	4.863
netto valutakursendringer	133	565
Kontantstrøm før endringer i arbeidskapital	8.298	6.405
<i>Endring i arbeidskapital:</i>		
kundefordringer og andre fordringer	-67	466
leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-2.197	436
betalte skatter	-984	-1.033
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	5.051	6.275
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved finansielle investeringer	-11.967	-34.004
Innbetaling ved finansielle investeringer	9.145	38.103
Mottatte renter	139	511
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2.683	4.605
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling av lån	-2.604	-1.718
Netto kjøp av egne aksjer	-2.239	-47
Utbetalt utbytte	-3.153	-4.816
Betalte renter	-3.045	-3.229
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-11.041	-9.809
Netto endring i kontanter og likvider	-8.673	1.071
Åpningsbalanse kontanter og likvider	15.099	14.043
Valutaendring på IB kontanter og likvider	-63	-14
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt	6.362	15.099
Herav bundne kontanter og likvide midler	372	372

Konsolidert oppstilling av endringer i konsernets egenkapital

	Innskutt egenkapital				Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	Omregning knyttet til utenlandske datterselskaper	
1. januar 2012	1.422	21.036	61.731	-134	8.459	-13.784	78.729
Avrundingsforskjeller fra til tidligere år	1		3	-1		-2	1
Netto kjøp av egne aksjer				-1	-46		-47
Sletting av egne aksjer	-127			134	-8		0
Periodens resultat					1.310		1.310
Utbytte					-4.940		-4.940
Andre inntekter og kostnader						5.664	5.664
Sum	-126	0	3	132	-3.683	5.662	1.989
31. desember 2012	1.296	21.036	61.734	-1	4.776	-8.122	80.718

	Innskutt egenkapital				Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	Omregning knyttet til utenlandske datterselskaper	
1. januar 2013	1.296	21.036	61.734	-1	4.776	-8.122	80.719
Periodens resultat					11.190		11.190
Egne aksjer				-49	-2.190		-2.239
Utbytte					-3.184		-3.184
Andre inntekter og kostnader						-8.048	-8.048
Sum	0	0	0	-49	5.816	-8.048	-2.281
31. desember 2013	1.296	21.036	61.734	-50	10.592	-16.171	78.437

UTVALGTE NOTER TIL DELÅRSREGNSKAPET

(Urevidert)

1. Selskapsinformasjon

Storm Real Estate ASA er et allmennaksjeselskap hjemmehørende i Norge. Selskapet er notert på hovedlisten på Oslo Børs. Hovedvirksomheten er investering i utleieeiendom i Russland og EØS-området, inkludert kjøp av aksjer og obligasjoner.

2. Grunnlag for utarbeidelse og regnskapsprinsipper

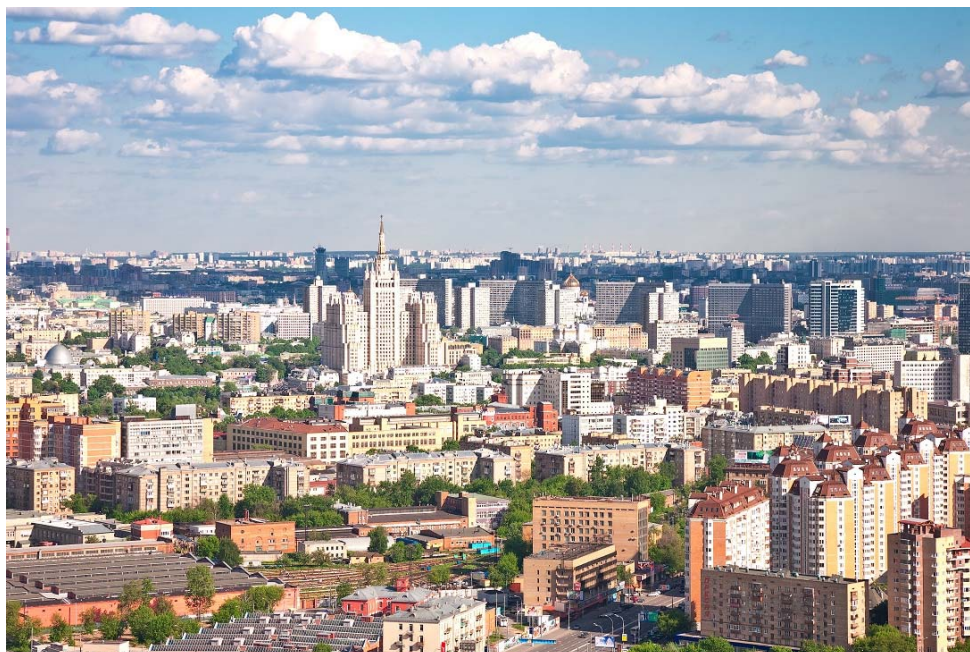
Grunnlag for utarbeidelse

Delårsregnskapet for perioden som endte 31. desember 2013 er utarbeidet i samsvar med IAS 34. Det sammendratte delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som er påkrevet i et årsregnskap og bør leses sammen med konsernets årsregnskap for 2012. Konsernet har tidligere rapportert kun ett forretningssegment. Det er under vurdering om selskapet har flere rapporteringspliktige forretningssegmenter i henhold til krav i IFRS 8, og selskapet vil i så fall presentere flere forretningssegmenter i årsrapporten for 2013.

Delårsregnskapet er ikke revidert. Styret behandlet kvartalsregnskapet i møte 12. februar 2014.

Vesentlige regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av det sammendratte delårsregnskapet er i samsvar med de som ble benyttet under utarbeidelsen av konsernets årsregnskap for 2012. Alle noter er presentert i 000 USD, unntatt hvor indikert.



3. Investerings eiendom

Verdi	31.12.2013	31.12.2012
Per 1. januar	102.700	99.300
Verdiendring *	400	3.400
Verdi per balansedato	103.100	102.700

* Funksjonell valuta i de russiske datterselskapene er russiske rubler.

Endringen i balanseført verdi av investerings eiendom har to elementer:

- Endring i funksjonell valuta (RUB) presenteres over resultatregnskapet.
- Omregningsdifferanser i forhold til konsernets presentasjonsvaluta (USD) er ikke tillatt å presentere over resultatregnskapet, og skal presenteres over det utvidede totalresultatet.

De to effektene utgjør endring i balanseført verdi, som vist under:

	12M 2013	12M 2012
Verdiendring i RUB over ordinært resultat	8.220	-2.238
Omregningsdifferanse over utvidet totalresultat	-7.820	5.638
Netto endring i balanseført verdi	400	3.400

NOI fra eiendommer	12M 2013	12M 2012
Leieinntekter	12.901	12.580
Driftskostnader fra eiendommer	2.832	2.998
NOI fra eiendommer	10.069	9.582

NOI %	78%	76%
Annualisert yield (NOI / bokført verdi på balansedagen)	9,8 %	9,3 %

Variabler fra uavhengig verddivurderer	Moskva		St Petersburg	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Diskonteringsrente	11,00%	11,00%	12,00%	12,00%
Direkteavkastning (yield)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Markedsmessig leienivå, \$/kvm	700	670	400	400
Estimert leieøkning år 1	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 2	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 3	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 4	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 5	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 6	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%

4. Finansielle eiendeler og gjeld

Investeringer i finansielle papirer	31.12.2013	31.12.2012
Verdi per 1. januar	25.485	28.033
Tilgang	11.864	32.108
Avgang	-9.460	-37.939
Verdiendring	1.770	1.855
Valutaendring *	-1.260	1.428
Verdi per balansedato	28.400	25.485

* Investeringer i andre valutaer enn USD var i stor grad valutasikret til USD på de rapporterte balansedatoer.

Andre finansielle eiendeler og gjeld	31.12.2013	31.12.2012
Kontanter og kontantekvivalenter	6.362	15.099
Finansielle investeringer	28.400	25.485
Innebygde derivater	14	49
Renteswaps	-1.011	-4.634
Valutaterminer	39	-758
Banklån	-44.970	-47.559
Sum finansielle eiendeler og gjeld	-11.166	-12.317

Innebygde derivater

Innebygde finansielle derivater oppstår som et resultat av valutasvingninger mellom RUB og USD.

De fleste leieavtaler har en klausul om minimum valutakurs for betaling. Virkelig verdi av dette

derivatet er estimert basert på valutaprognoser og deretter kalkulert med Black & Scholes-modellen.

Renteswap

Morselskapet har inngått avtale med låneutsteder Swedbank om sikring av renten på deler av lånet.

Virkelig verdi på renteswapavtalen beregnes på bakgrunn av forventete framtidige kontantstrømmer

med dagens rentenivå og avkastningskurve over gjenværende sikringsperiode.

Valutaterminer

Selskapet har inngått terminkontrakter for å sikre deler av eksponeringen mot norske kroner.

Avsetning for gevinst eller tap på terminkontrakten balanseføres basert på valutakurs på

balansedagen sammenlignet med avtalt framtidig valutakurs på terminkontrakten.

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring for disse terminkontraktene.

Banklån

Morselskapet har to lån for å finansiere byggene. Lånene er sikret med pant i investerings-

eiendommene og betales i kvartalsvise avdrag. Det første lånet (Gasfield) ble tatt opp i september 2008.

Det andre lånet ble tatt opp i juni 2011. Lån presenteres i balansen til amortisert kost, og avdrag de

første 12 månedene er presentert som kortsiktig gjeld.

	31.12.2013	31.12.2012
Langsiktig andel av lån	42.364	44.954
Kortsiktig andel av lån	2.606	2.606
Sum lån til amortisert kost	44.970	47.559

4. Finansielle eiendeler og gjeld (forts.)

Virkelig verdi-hierarki

Tabellen under viser en analyse av virkelige verdier av finansielle instrumenter i konsernets balanse, gruppert etter nivå i virkelig verdi-hierarkiet.

Nivå 1 - Priser i aktive markeder som er fritt tilgjengelige på målingsdatoen.

Nivå 2 - Bruk av modeller hvis parametere er direkte eller indirekte observerbare data.

Nivå 3 - Bruk av modeller hvis parametere er ikke basert på observerbare data.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringer holdt for handelsformål: noterte aksjer	12.176			12.176
Investeringer holdt for handelsformål: investering i fond	16.223			16.223
Innebygde derivater		14		14
Forward valutakontrakter		39		39
Sum finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	28.400	53	0	28.453

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Renteswaps		1.011		1.011
Sum finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	0	1.011	0	1.011

Sammenligning per klasse

Under er en sammenligning av balanseførte verdier og virkelige verdier på konsernets finansielle instrumenter, gruppert etter klasse.

	Balanseført verdi		Virkelig verdi	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Finansielle eiendeler				
Kundefordringer	13	0	13	0
Andre fordringer	625	656	625	656
Derivater til virkelig verdi over resultat	53	49	53	49
Finansielle investeringer holdt for handelsformål	28.400	25.485	28.400	25.485
Kontanter og kontantekvivalenter	6.362	15.099	6.362	15.099
Sum	35.453	41.289	35.453	41.289
Finansielle forpliktelser				
Rentebærende lån	44.970	47.559	45.208	47.813
Leverandørgjeld	95	589	95	589
Derivater til virkelig verdi over resultat	1.011	0	1.011	0
Andre kortsiktige forpliktelser	4.426	3.512	4.426	3.512
Sum	50.502	51.660	50.741	51.914

5. Finansinntekter og finanskostnader

	12M 2013	12M 2012
Valuta		
Valutagevinster	2.010	2.937
Valutatap	-1.668	-3.133
Netto valutaposter	342	-196
Finansinntekter		
Renteinntekter	253	681
Endring i virkelig verdi, finansielle investeringer	1.372	2.024
Endring i virkelig verdi, derivater	3.573	0
Andre finansinntekter	1.057	267
Sum	6.255	2.971
Finanskostnader		
Rentekostnader	-2.960	-3.203
Endring i virkelig verdi, derivater	-2	-1.432
Andre finanskostnader	-145	-229
Sum	-3.106	-4.863
NETTO FINANS	3.490	-2.088

6. Aksjonærinformasjon

De 20 største aksjonærer per 31. desember 2013:

Aksjonær	Type *	Land	Aksjer	%
SEB PRIVATE BANK S.A. (EXTENDED)	NOM	LUXEMBURG	2.276.802	11,84%
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	SVERIGE	2.057.130	10,70%
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	STORBRITANNIA	1.257.971	6,54%
CREDO EIENDOM A/S			770.288	4,01%
STORM REAL ESTATE ASA			721.799	3,75%
DEUTSCHE BANK AG	NOM	STORBRITANNIA	709.759	3,69%
AS BJØRGVIN			579.675	3,02%
FINANSFORBUNDET			416.650	2,17%
ØRN NORDEN AS			348.060	1,81%
AS BANAN			301.338	1,57%
AUBERT VEKST AS			250.000	1,30%
STIG AS			225.615	1,17%
TDL AS			182.250	0,95%
ALLUM GERD NINNI			181.250	0,94%
MOTOR-TRADE EIENDOM OG FINANS AS			180.000	0,94%
NORDENFJELSKE BYKREDITTS STIFTEL			180.000	0,94%
LANGBERG INGRID MARGARETH			173.750	0,90%
IJA EIENDOM AS			157.500	0,82%
ALBION HOLDING AS			155.250	0,81%
SVENSKA HANDELSBANKEN LUX	NOM	LUXEMBURG	150.000	0,78%
ØVRIGE AKSJONÆRER			7.949.835	41,35%
SUM			19.224.922	100,00%

* NOM = Utenlandsk institusjon som eier aksjer på vegne av klienter.

Egne aksjer

Selskapet har kjøpt og solgt egne aksjer i forrige år.

	31.12.2013	31.12.2012
Beholdning av egne aksjer per 1. januar	21.799	1.881.112
Kjøp av egne aksjer	700.000	21.799
Sletting av egne aksjer	0	-1.881.112
Beholdning av egne aksjer per balansedato	721.799	21.799

7. Skattekostnad

Periodens skattekostnad i resultatregnskapet	12M 2013	12M 2012
Betalbare skatter fra periodens resultat	3.464	1.294
Endring i utsatt skatt	3.991	-921
Periodens skattekostnad	7.454	373

8. Transaksjoner med nærstående parter

	12M 2013	12M 2012
Storm Capital Management Ltd.	1.252	1.320
Surfside Ventures Ltd.	389	411
Sum	1.641	1.731

9. Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2013	31.12.2012
Skyldige skatter og avgifter	2.605	836
Forskuddsbetalte leier	1.550	1.587
Utestående gjeld ved kjøp av bygg	0	1.000
Annen kortsiktig gjeld	271	534
Sum	4.426	3.958

10. Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2013	31.12.2012
Fordring på skatter og avgifter	401	492
Andre fordringer	238	164
Sum	639	656

