

Q2

Storm Real Estate ASA
Delårsrapport
Januar – juni 2014



Storm Real Estate ASA er et investeringsselskap med fokus på eiendomssektoren. Strategien omfatter erverv og drift av egne eiendommer, samt kjøp av aksjer og obligasjoner i andre eiendomsselskaper.

Høydepunkter

Alle tall i mill. USD

	H1 2014	H1 2013
Totalresultat	1,0	-1,7

De største hovedpostene:

Driftsresultat fra investeringseiendom	5,2	5,0
Verdiendring investeringseiendom	-5,4	0,3
Verdiendring eiendomsaksjer	5,9	-1,7
Andre driftskostnader	-1,7	-1,7
Avkastning fond og likvide plasseringer	0,9	1,2
Lånekostnader	-1,5	-1,5
Verdiendring på kontrakts- og rentederivater	-0,7	3,0
Skatter	-1,0	-5,9

Avkastningstall

	EK-avkastning ⁽¹⁾	Aksje-avkastning ⁽²⁾
Siste 1 år	7,6%	17,3%
Siste 3 år (annualisert)	0,5%	12,7%
Siste 5 år (annualisert)	6,1%	15,5%

(1) EK-avkastning= totalresultat / gjennomsnittlig egenkapital i perioden

(2) Aksjeavkastning = Endring i aksjekurs, utbyttejustert.

Aksjen ble notert på Oslo Børs i juni 2010. Før notering var aksjen handlet over OTC.



Halvårsberetning

(alle tall i teksten er i USD)

Hovedtrekk

Det siste halvåret har det vært stort fokus på Russlands involvering i ulike politiske situasjoner, og spesielt i Ukrainakrisen og situasjonen i Syria. EU og USA har innført sanksjoner mot Russland som følge av landets rolle i Ukraina. De siste ukene har sanksjonene er sanksjonene skjerpet, som medfører større usikkerhet som potensielt kan gi utslag på leiemarkedet for næringseiendom. Det er uklart hvilken betydning den politiske situasjonen vil kunne få for Storm Real Estates investeringer, men styret anser at selskapets eksponering mot Russland medfører høyere risiko enn tidligere. Styret arbeider med tiltak for å redusere risikoen knyttet til Russland.

Selskapet hadde et totalresultat på 1,0 million i 1. halvår 2014 sammenlignet med -1,7 millioner for samme periode i 2013.

Inntekter fra investeringseiendom i Russland var på 6,8 millioner for halvåret (2013: 6,3 millioner), mens eiendomsrelaterte kostnader var 1,5 millioner (2013: 1,4 millioner). Det ga et netto driftsresultat fra eiendommene på 5,2 millioner som tilsvarer en økning på 0,2 millioner fra 1. halvår i 2013 (5,0 millioner).

Selskapets hadde en urealisert verdiøkning på investeringen i TK Development A/S på 5,9 millioner i 1. halvår, etter at aksjekursen steg med ca. 48% fra 6,40 DKK per aksje til 9,45 DKK per aksje. Storm Real Estate har kjøpt ytterligere aksjer i TK Development for 0,9 millioner i perioden og eier nå 11,1% av aksjene. Balanseført verdi på investeringen er per 30. juni er på 18,8 millioner.

Fra øvrige investeringer i aksjer, obligasjoner og fond, i all hovedsak Storm Bond Fund, er det bokført en verdiøkning på totalt 0,9 millioner. Det er solgt andeler for 4,0 millioner i 1. halvår 2014. Balanseført verdi per 30. juni er 13,1 millioner.

Lånekostnader utgjorde 1,5 millioner i 1. halvår, sammenlignet med 1,5 millioner i samme periode i fjor. Av dette utgjør 1,0 mill i lånerenter (2013: 1,0 mill) og 0,5 mill i netto utgående renter på rentebytteavtaler (2013: 0,5 mill).

Byggenes balanseførte verdi er nedjustert med 5,4 millioner i 1. halvår i henhold til innhentede verddivurderinger fra uavhengig verddivurderer, Cushman & Wakefield. Det har sammenheng med et generelt noe svakere marked for næringseiendom i både Moskva og St. Petersburg. Selskapets forventning om mulig lavere leieinntekter er hensynstatt i verdsettelsen, som dermed er redusert tilsvarende.

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	6M 2014	6M 2013
Over resultatregnskapet	- 2,1	+ 8,8
Omregningsdifferanse over EK	- 3,3	- 8,5
Sum verdiendring bygg	- 5,4	+ 0,3

Balanse

Eiendommene er bokført til 97,7 mill i balansen i henhold til innhentede verddivurderinger fra uavhengig verddivurderer, Cushman & Wakefield.

Selskapet hadde 18,8 millioner investert i TK Development A/S som er klassifisert som langsiktig investering. Selskapet har i tillegg 13,1 millioner i kortsiktige investeringer i aksjer, obligasjoner og fond per 30. juni 2014 og kontantbeholdningen var 3,1 millioner.

Konsernet har avsatt 8,8 millioner i utsatt skatt. I stor grad er dette utsatt skatt knyttet til verdiøkninger på investeringseiendommene i Russland etter oppkjøpstidspunkt. Den utsatte skatten vil kunne bli betalbar ved en eventuell realisasjon av byggene, mens en eventuell realisasjon av aksjer i de eiendomseieende datterselskapene vil kunne medføre lavere eller ingen beskatning.

Selskapets NAV per aksje målt i NOK per 30. juni er 24,83 kr, etter utdeling av utbytte på 1,60 kr per aksje i mai 2014.

Foruten de risiko- og usikkerhetsfaktorer knyttet til Russland som beskrevet over, er virksomhetens risiki i grove trekk de samme som beskrevet i selskapets årsrapport for 2013.

Oslo, 14. august 2014

Styret i Storm Real Estate ASA

Selskapets investeringsområder

Eiendom i Russland

Makrobildet

2. kvartal 2014 var en ny utfordrende periode for næringsvirksomhet i Russland som følge av den pågående konflikten i Ukraina, samt ytterligere uro i Syria. Disse faktorer har åpenbart dempet optimismen både i eiendomsmarkedene og økonomien som en helhet.

Effekten av sanksjonene mot Russland er fortsatt uklar, men en økonomisk nedgang er tydelig. Den russiske regjeringen har nedgradert utsiktene for økonomisk vekst gjentatte ganger. I den siste kommunikasjonen fra departementet for økonomisk handel og utvikling er forventet vekst for 2014 beskjedne 0,5%. Forrige kvartal var forventningen på 2,5%. Fremtidsutsiktene ser ut til å være noe bedre, med en forventet årlig vekst på ca. 2% i løpet av de neste årene.

Inflasjonen har økt i løpet av siste kvartal og i henhold til nyeste tilgjengelige data (juni 2014) er inflasjonen ca 7,8%. Forventningen er at inflasjonen vil avta i løpet av 3. kvartal 2014. Den russiske rubelen har steget noe i løpet av perioden. Fra et bunnpunkt i begynnelsen av mars til utgangen av juni steg rubelen 10% mot EUR og 8% mot USD.

Arbeidsledigheten fortsetter å være lav på under 7%, og forventes å ligge stabilt på dette nivået. Omsetningen i detaljhandel fortsetter å være god med en vekst på ca. 1,9% som er høyere enn veksten i BNP.

Eiendomsmarkedet

Omtrent 2,4 milliarder dollar ble investert i næringseiendom i første halvår 2014, herav bare ca 273 milliarder i 2.kvartal. Forventet totalvolum for 2014 er 5 milliarder USD som er betraktlig lavere enn tidligere år. Tallet kan bli revurdert i løpet av 3. kvartal 2014, avhengig av den globale makroøkonomiske situasjonen og den pågående politiske uroen.

Investeringsaktiviteten er mer konsentrert omkring Moskva enn ellers. 90% av det totale investeringsvolumet var i Moskva i 1. halvår og av dette var ca. 70% i kontorsegmentet. Utenlandske investorers andel av handelen i næringseiendom er redusert. I første halvår utgjorde utenlandske kjøpere ca 12% av det samlede volum.

Ledigheten fortsatte å øke i Moskva i kvartalet og ledigheten i klasse A-bygg og klasse B-bygg er nå på henholdsvis 23,7% og 12,1%. Press på utleieprisene i klasse A-bygg har påvirket leiepriser, og det er registrert en reduksjon på 6,8%. Leieprisene for klasse B-bygg var stabile.

Kilder markedsinformasjon Russland: Knight Frank, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle

Aksjer i TK Development A/S

Storm Real Estate eier 11,1% av aksjene i TK Development A/S per 30. juni 2014, til en verdi av 102,7 millioner DKK (18,8 millioner USD).

Vi mener det er rimelig å si at restruktureringen av TK Development har begynt å bære frukter. Salget av 75% av Fashion Arena Outlet (Tsjekkia) for 71,5 millioner EUR, kunngjort i 1. kvartal 2014, er nå slutført.

TK Development publiserte sin 1. kvartalsrapport den 13. juni 2014 (TK har avvikende regnskapsår som ender 31. januar). Selskapet rapporterte positive resultater med 12,7 millioner DKK (2,3 millioner USD) før skatt, ekskludert virksomhet til avvikling, mot et underskudd på 15,2 millioner DKK (2,8 millioner USD) i 1. kvartal året før. Selskapet leverte i kvartalet et overskudd på 7,3 millioner DKK (1,3 millioner USD) etter skatt, mot et underskudd på 16,2 millioner DKK (3,0 millioner USD) i samme periode i 2013/14. Egenkapitalgraden for konsernet bedret seg noe fra 46,4% til 49,4% i kvartalet.

Bygging av prosjektet (JV med Heitman) i Jelenia Gora i Polen startet i mai. Leieavtaler for ca. 51% av lokalene er signert, og åpning er planlagt i slutten av 2015.

Etter rapporteringsdato har TK Development inngått en avtale om salg av byggerettigheter for ca 7.200 kvm i København til en privat investor og overskuddet fra salget vil bli bokført i neste kvartal.

NAV per aksje var stort sett uendret på DKK 15,8 per aksje. Til sammenligning var markedsprisen på aksjen ved 30. juni 2014 DKK 9,45, tilsvarende en rabatt på ca. 40% av bokført verdi. Storm Real Estates gjennomsnittlige kostpris ligger på DKK 8,00 per aksje per 30. juni 2014.

Sammendratt konsolidert totalresultat

Alle tall i 000 USD	Note	6M 2014 Urevidert	6M 2013 Urevidert	Q2 2014 Urevidert	Q2 2013 Urevidert	2013 Revidert
Leieinntekter fra eiendommer	3	6.767	6.348	3.522	3.225	12.901
Sum driftsinntekter		6.767	6.348	3.522	3.225	12.901
Driftskostnader eiendommer	3	1.533	1.385	816	590	2.832
Personalkostnader		419	468	263	307	749
Andre driftskostnader		1.244	1.258	649	585	2.365
Sum driftskostnader		3.195	3.111	1.728	1.482	5.946
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		3.572	3.237	1.794	1.743	6.955
Verdiendring investeringseiendommer	3	-2.083	8.843	-7.497	7.116	8.220
Sum driftsresultat		1.489	12.080	-5.704	8.859	15.175
Finansinntekter	5	6.931	3.262	3.013	2.217	7.314
Finanskostnader	5	-2.311	-2.164	-1.314	-3.479	-4.166
Netto valutainntekt / kostnad	5	-330	-73	-97	95	342
Netto resultat av finansposter		4.290	1.024	1.602	-1.167	3.490
Resultat før skatt		5.779	13.105	-4.102	7.692	18.665
Skattekostnad	7	999	5.919	-536	3.500	7.475
Periodens resultat		4.780	7.186	-3.566	4.192	11.190
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som omklassifiseres fra EK til resultat i senere perioder:</i>						
Valutaeffekt av nettoinvestering i utenlandsk datterselskap		-637	-1.405	602	-1.405	-1.566
Skatteeffekt av valutainnekt/tap på nettoinvestering		64	166	-60	141	157
Omregningsdifferanser		-3.216	-7.355	3.165	-6.003	-6.638
Sum andre inntekter og kostnader etter skatt		-3.789	-8.851	3.707	-7.268	-8.048
Periodens totalresultat		991	-1.665	141	-3.076	3.142
Gjennomsnittlig antall aksjer (eks egne aksjer)		18.364.767	18.870.526	18.345.623	18.541.585	18.685.315
Ordinært resultat per aksje (USD)		0,26	0,38	-0,19	0,23	0,60
Totalresultat per aksje (USD)		0,05	-0,09	0,01	-0,17	0,17

Sammendratt konsolidert balanse

Alle tall i 000 USD	Note	30.06.2014 Urevidert	31.12.2013 Revidert
Investeringseiendom	3	97.700	103.100
Finansielle investeringer		18.809	12.176
Anlegg og utstyr		20	5
Immaterielle eiendeler		1	1
Finansielle derivater	4	257	53
Sum anleggsmidler		116.787	115.335
Omløpsmidler			
Finansielle investeringer	4	13.104	16.223
Andre fordringer	10	567	639
Kontanter og kontantekvivalenter	4	3.101	6.362
Sum omløpsmidler		16.772	23.225
SUM EIENDELER		133.560	138.561
Aksjekapital		1.236	1.296
Overkurs		21.036	21.036
Pålydende egne aksjer		0	-50
Annen innskutt egenkapital		56.763	61.734
Sum innskutt egenkapital		79.035	84.016
Annen egenkapital		-5.012	-5.578
Sum annen egenkapital		-5.012	-5.578
SUM EGENKAPITAL		74.023	78.437
Lån fra kredittinstitusjoner	4	41.098	42.364
Utsatt skatt		8.762	9.522
Finansielle derivater	4	1.737	1.011
Annen langsiktig gjeld		74	100
Sum langsiktig gjeld		51.671	52.997
Leverandørgjeld		104	96
Lån fra kredittinstitusjoner	4	2.606	2.606
Annen kortsiktig gjeld	9	5.158	4.426
Sum kortsiktig gjeld		7.867	7.128
Sum gjeld		59.539	60.125
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		133.560	138.561

Sammendratt konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i 000 USD	6M 2014 Urevidert	6M 2013 Urevidert
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	5.779	13.105
<i>Justering for:</i>		
avskrivninger	3	13
endring virkelig verdi investeringseiendom	2.083	-8.843
finansinntekter	-6.931	315
finanskostnader	2.261	-1.562
netto valutakursendringer	-68	24
Kontantstrøm før endringer i arbeidskapital	3.128	3.051
<i>Endring i arbeidskapital:</i>		
kundefordringer og andre fordringer	72	-512
leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	170	-473
betalte skatter	-1.146	-701
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2.223	1.365
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved finansielle investeringer	-1.730	-7.441
Innbetaling ved finansielle investeringer	4.771	3.532
Mottatte renter	66	106
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	3.107	-3.803
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling av lån	-1.272	-1.302
Netto kjøp av egne aksjer	-434	-2.239
Utbetalt utbytte	-4.948	-3.153
Betalte renter	-1.517	-1.630
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8.172	-8.324
Netto endring i kontanter og likvider	-2.841	-10.762
Åpningsbalanse kontanter og likvider	6.362	15.099
Valutaendring på IB kontanter og likvider	-420	-57
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt	3.101	4.279
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 2013	1.296	21.036	61.734	-1	4.776	-8.122	80.719
Periodens resultat					7.186		7.186
Egne aksjer				-49	-2.190		-2.239
Utbytte					-3.184		-3.184
Andre inntekter og kostnader						-8.851	-8.851
Sum	0	0	0	-49	1.812	-8.851	-7.088
30. juni 2013	1.296	21.036	61.734	-50	6.588	-16.973	73.630

	Innskutt egenkapital				Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	Omregning knyttet til utenlandske datterselskaper	
1. januar 2014	1.296	21.036	61.734	-50	10.592	-16.171	78.437
Periodens resultat					4.780		4.780
Kjøp av egne aksjer				-10	-424		-434
Sletting av egne aksjer	-60			60	0		0
Utbytte			-4.971				-4.971
Andre inntekter og kostnader						-3.789	-3.789
Sum	-60	0	-4.971	50	4.356	-3.789	-4.414
30. juni 2014	1.236	21.036	56.763	0	14.947	-19.960	74.023

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.

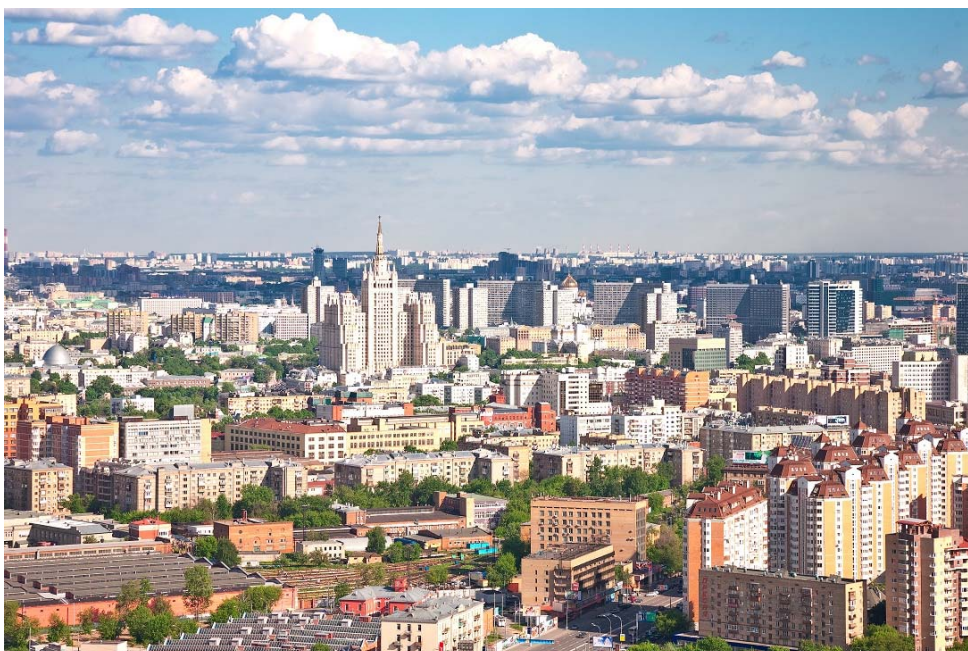
2. Grunnlag for utarbeidelse og regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse

Delårsregnskapet for perioden som endte 30. juni 2014 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 2013. Delårsregnskapet er ikke revidert. Styret behandlet kvartalsregnskapet i møte 14. august 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 2013. Alle noter er presentert i 000 USD, unntatt hvor indikert.



3. Investerings eiendom

Verdi	30.06.2014	31.12.2013
Per 1. januar	103.100	102.700
Verdiendring *	-5.400	400
Verdi per balansedato	97.700	103.100

* 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:

	6M 2014	6M 2013
Verdiendring i RUB over ordinært resultat	-2.083	8.843
Omregningsdifferanse over utvidet totalresultat	-3.317	-8.543
Netto endring i balanseført verdi	-5.400	300

NOI fra eiendommer	6M 2014	6M 2013
Leieinntekter	6.767	6.348
Driftskostnader fra eiendommer	1.533	1.385
NOI fra eiendommer	5.234	4.963

NOI %	77%	78%
Annualisert yield (NOI / bokført verdi på balansedagen)	10,7 %	9,6 %

Variabler fra uavhengig verdivurderer	Moskva		St Petersburg	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Diskonteringsrente	11,25%	11,00%	12,25%	12,00%
Direkteavkastning (yield)	10,25%	10,00%	10,25%	10,00%
Markedsmessig leienivå, \$/kvm, triple net	700	700	400	400
Estimert leieøkning år 1	2,5%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 2	2,5%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 3	2,5%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 4	2,5%	3,0%	2,0%	2,0%
Estimert leieøkning år 5	2,5%	3,0%	2,0%	2,0%

Investerings eiendom verdsettes i henhold til nivå 3 i virkelig verdianalysen (se note 4).

4. Finansielle eiendeler og gjeld

Investeringer i finansielle papirer	30.06.2014	31.12.2013
Verdi per 1. januar	28.400	25.485
Tilgang	1.720	1.864
Avgang	-4.770	-9.460
Verdiendring	6.789	1.770
Valutaendring	-226	-1.260
Verdi per balansedato	31.913	8.400

Andre finansielle eiendeler og gjeld	30.06.2014	31.12.2013
Konter og kontantekvivalenter	3.101	6.362
Finansielle investeringer	31.913	28.400
Innebygde derivater	1	14
Valutaterminer	258	39
Renteswaps	-1.737	-1.011
Banklån	-43.704	-44.970
Sum finansielle eiendeler og gjeld	-10.168	-11.166

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 valutaprognoiser 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.

	30.06.2014	31.12.2013
Langsiktig andel av lån	41.098	42.364
Kortsiktig andel av lån	2.606	2.606
Sum lån til amortisert kost	43.704	44.970

4. Finansielle eiendeler og gjeld (forts.)

Virkelig verdihierarki

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

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	18.809			18.809
Investeringer holdt for handelsformål: investering i fond	13.104			13.104
Forward valutakontrakter		258		258
Innebygde derivater		1		1
Sum finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.913	259	0	32.172

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Renteswaps		1.737		1.737
Sum finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	0	1.737	0	1.737

Sammenligning per klasse

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

	Balanseført verdi		Virkelig verdi	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Finansielle eiendeler				
Kundefordringer	23	13	23	13
Andre fordringer	544	625	544	625
Derivater til virkelig verdi over resultat	1	53	1	53
Finansielle investeringer holdt for handelsformål	31.913	28.400	31.913	28.400
Kontanter og kontantekvivalenter	3.101	6.362	3.101	6.362
Sum	35.582	35.453	35.582	35.453
Finansielle forpliktelser				
Rentebærende lån	43.704	44.970	43.905	45.208
Leverandørgjeld	104	95	104	95
Derivater til virkelig verdi over resultat	1.737	1.011	1.737	1.011
Andre kortsiktige forpliktelser	5.158	4.426	5.158	4.426
Sum	50.702	50.502	50.904	50.741

5. Finansinntekter og finanskostnader

	6M 2014	6M 2013
Valuta		
Valutagevinster	18	1.732
Valutatap	-348	-1.805
Netto valutaposter	-330	-73
Finansinntekter		
Renteinntekter	77	163
Endring i virkelig verdi, finansielle investeringer	6.789	0
Endring i virkelig verdi, derivater	0	3.090
Andre finansinntekter	65	9
Sum	6.931	3.262
Finanskostnader		
Rentekostnader	-1.502	-1.547
Endring i virkelig verdi, derivater	-745	0
Endring i virkelig verdi, finansielle investeringer	0	-487
Andre finanskostnader	-63	-131
Sum	-2.311	-2.164
NETTO FINANS	4.290	1.024

6. Aksjonærinformasjon

De 20 største aksjonærer per 30. juni 2014:

Aksjonær	Type *	Land	Aksjer	%
DNB LUXEMBOURG S.A.	NOM	LUXEMBURG	2.778.746	14,45%
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	SVERIGE	2.594.746	13,50%
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	STORBRITANNIA	1.200.000	6,24%
STORM REAL ESTATE ASA		NORGE	879.299	4,57%
DEUTSCHE BANK AG	NOM	STORBRITANNIA	709.759	3,69%
AS BJØRGVIN		NORGE	579.675	3,02%
AS BANAN		NORGE	476.338	2,48%
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	NOM	STORBRITANNIA	468.054	2,43%
FINANSFORBUNDET		NORGE	416.650	2,17%
ØRN NORDEN AS		NORGE	348.060	1,81%
AUBERT VEKST AS		NORGE	281.000	1,46%
S. UGELSTAD INVEST AS		NORGE	191.095	0,99%
TDL AS		NORGE	182.250	0,95%
ALLUM GERD NINNI		NORGE	181.250	0,94%
MOTOR-TRADE EIENDOM OG FINANS AS		NORGE	180.000	0,94%
LANGBERG INGRID MARGARETH		NORGE	173.750	0,90%
ALBION HOLDING AS		NORGE	155.250	0,81%
SVENSKA HANDELSBANKEN AB FOR PB	NOM	NORGE	150.000	0,78%
SKARET INVEST AS		NORGE	122.500	0,64%
CACEIS BANK LUXEMBOURG	NOM	LUXEMBURG	110.035	0,57%
ØVRIGE AKSJONÆRER			7.046.465	36,65%
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.

	30.06.2014	31.12.2013
Beholdning av egne aksjer per 1. januar	721.799	21.799
Kjøp av egne aksjer	157.500	700.000
Sletting av egne aksjer (*)	0	0
Beholdning av egne aksjer per balansedato	879.299	721.799

(*) Sletting av egne aksjer

Selskapet har i generalforsamling 7. mai 2014 vedtatt sletting av 879.299 aksjer.

Sletting av aksjer krever kreditorvarsel, og slettingen av aksjer var ikke formelt gjennomført per 30. juni

7. Skattekostnad

Periodens skattekostnad i resultatregnskapet	6M 2014	6M 2013
Betalbare skatter fra periodens resultat	1.677	2.468
Endring i utsatt skatt	-678	3.451
Periodens skattekostnad	999	5.919

8. Transaksjoner med nærstående parter

	6M 2014	6M 2013
Storm Capital Management Ltd.	649	639
Storm Capital Partners Ltd *)	202	198
Sum	851	837

*) Tidligere selskapsnavn Surfside Ventures Ltd

9. Annen kortsiktig gjeld

	30.06.2014	31.12.2013
Skyldige skatter og avgifter	3.389	2.605
Forskuddsbetalte leier	1.492	1.550
Annen kortsiktig gjeld	278	271
Sum	5.158	4.426

10. Andre kortsiktige fordringer

	30.06.2014	31.12.2013
Fordring på skatter og avgifter	271	401
Andre fordringer	296	238
Sum	567	639

11. Segmentinformasjon

	Eiendoms- aksjer	Investerings- eiendom	Annet	Sum Konsern
Totalresultat per segment	5.721	-2.875	-1.855	991
Eiendeler	18.809	100.174	14.576	133.559
Gjeld	0	52.894	6.644	59.538
Nettoverdier	18.809	47.280	7.933	74.021

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med *IAS 34 Delårsrapportering* og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, og beskrivelse av vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Vi bekrefter at, etter vår beste overbevisning, gir delårsrapporten en rettviseende oversikt over opplysningene nevnt i Lov om verdipapirhandel §5-6, fjerde ledd.

Oslo, 14. august 2014

Styret og daglig leder i Storm Real Estate ASA,

Stein Aukner
Styrets leder

Morten E. Astrup
Styremedlem

Fredrikke Aaeng
Styremedlem

Nini H. Nergaard
Styremedlem

Kim Mikkelsen
Styremedlem

Erik M. Mathiesen
Daglig leder

