



ÅRSRAPPORT 2014



STORM REAL ESTATE ASA

ÅRSRAPPORT 2014

Innhold

4	Sammendrag 2014
6	Dette er Storm Real Estate
8	Administrasjonens beretning
9	Eiendomsmarkedet
10	Aksje og aksjonærinformasjon
12	Eierstyring og selskapsledelse
16	Årsberetning
20	Årsregnskap
	Storm Real Estate konsern
	Storm Real Estate ASA
50	Styrets ansvarserklæring
52	Revisjonsberetning





SAMMENDRAG 2014

(alle tall er i USD)

2014 ble resultatmessig et meget svakt år for Storm Real Estate.

Totalresultat var -34,2 millioner i 2014 mot +3,1 millioner i 2013.

Dette er etter et bokført verdifall på 32,8 millioner på eiendom i Russland, etter et meget turbulent år for Russland og russisk økonomi. Driftsresultat fra eiendommene i Russland økte fra 10,1 millioner til 10,3 millioner. De to eiendommene i Russland er verdsatt til 70,3 millioner.

Nøkkeltall fra investeringseiendommer

Tall i millioner USD	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Leieinntekter	9,8	10,8	11,8	12,6	12,9	12,7
Netto driftsinntekt fra eiendommene	7,5	8,0	8,7	9,6	10,1	10,3
Netto driftsinntekt %	77 %	77 %	74%	76%	78%	82%
Verdien av investeringseiendom	82,2	85,9	99,3	102,7	103,1	70,3

Totalavkastning til aksjonærene (Total Shareholder Return)

Tall i NOK	2011	2012	2013	2014
Kurs 01.01	12.70	13.05	15.1	17.4
Utbytte	1.50	1.50	1.00	1.60
Kurs 31.12	13.05	15.10	17.4	12.5
Utbyttejustert avkastning	14.6%	27.2%	21.9%	-19.0%

Egenkapitalavkastning

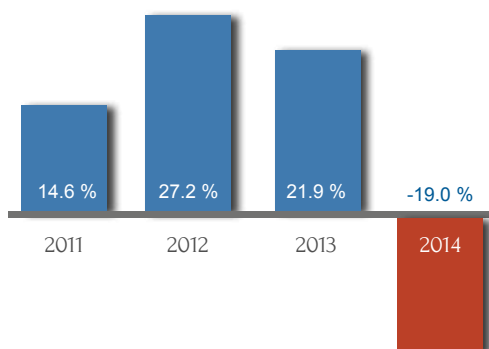
Tall i millioner USD	2011	2012	2013	2014
Totalresultat	9.6	7.0	3.1	-34.2
IB egenkapital	79.3	78.7	80.7	78.4
Avkastning på IB egenkapital	12.1%	8.9%	3.9%	-43.6%

Investering i TK Development ga en urealisert verdiøkning på 3,2 millioner. Det tilsvarer 7,6% avkastning på verdien per 31. desember 2013.

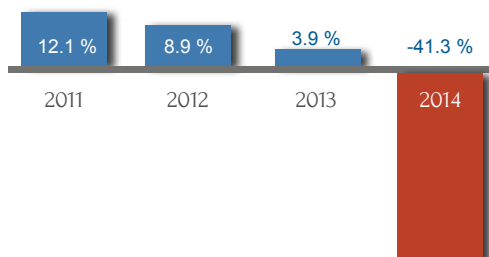
Forvaltning av likvide midler via portefølje av fond og obligasjoner utviklet seg negativt med 0,6 millioner i 2014. I all hovedsak er det investeringen i Storm Bond Fund som medførte en verdireduksjon på 0,5 millioner for 2014.

Selskapet har fortsatt den uttrykte tilbakekjøps- og utbyttepolitikk i 2014, og betalte i 2014 et utbytte på 5,0 millioner.

Totalavkastning til aksjonærene (Total Shareholder Return)



Egenkapitalavkastning





DETTE ER STORM REAL ESTATE

Storm Real Estate ASAs er et investeringsselskap med fokus på eiendom. Strategien omfatter direkte eierskap og forvaltning av næringsseiendom i Russland og EØS, samt indirekte eiendomskjøp gjennom å ta posisjoner i andre selskaper ved kjøp av aksjer eller gjeldspapirer.

Storm Real Estate ASA ble etablert i 2007.

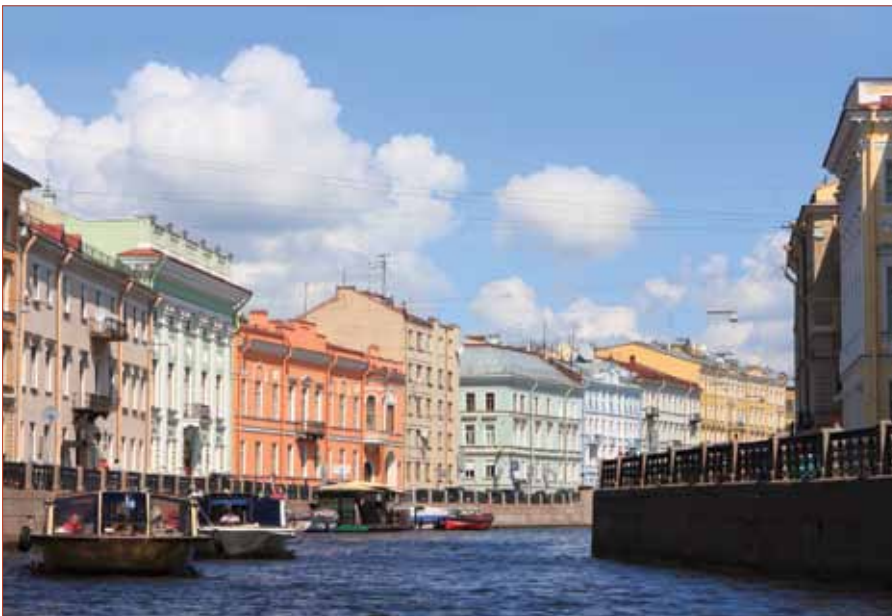
Eiendomsporteføljen består av to kontorbygninger, Gasfield i Moskva og Grifon House i St. Petersburg, med et totalt areal på ca. 20.000 m². Begge bygningene blir leid ut til solide selskaper innen olje, gass og farmasøytisk industri.

Selskapet har også 11,1% eierskap i det danske børsnoterte eiendomsselskapet TK Development A/S.

Storm Capital Management Ltd. har siden november 2008 forvaltet selskapet gjennom en kapitalforvaltningsavtale.

Et team etablert lokalt i Moskva og St. Petersburg står for driften av eiendomsporteføljen. Deres arbeid inkluderer søking etter nye leietagere, kredittkontroll, eiendomsforvaltning, regnskap og andre selskapsfunksjoner i Russland. Teamet sørger for at bygningene drives effektivt, og at nivået på kundeservicen overfor leietagerne forblir høyt.

Styret har p.t. fem medlemmer, hvorav fire er uavhengige.



Eiendomsportefølje

Pr. 31. desember 2014 består Storm Real Estate ASAs eiendomsportefølje av to bygg: Gasfield i Moskva og Grifon House i St. Petersburg.



Moskva – Gasfield

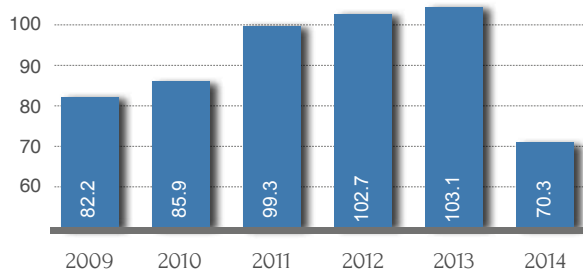
Gasfield er en klasse B-bygning i området mellom den tredje transportringen og Moskvas ringvei MKAD, nær Gazproms hovedkvarter. Bygningen består av kontorer, en restaurant, et treningssenter og parkeringsplasser. Bygningen har et bruttoareal på 15.000 m² og et utleibart nettoareal på 11.500 m². Det er 20 ulike leietagere, hvorav en leietaker (LLC Gazprom Tsentrremont) står for ca 77% av totalt utleid areal.



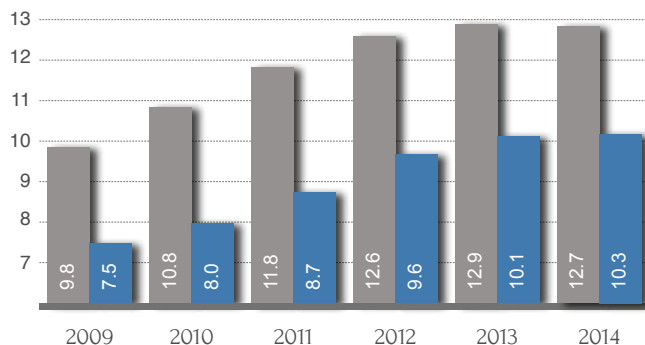
St. Petersburg – Grifon House

Grifon House ligger i det historiske sentrum av St. Petersburg. Grifon House består av fem deler. Fire av delene ble bygget på 1800-tallet, men ble sanert og renoverert i 2007-2008, og en ny del ble bygget i 2007. Eiendommen har et utleibart areal på 6.000 m² og er leid ut i sin helhet til LLC PSI, et farmasøytisk selskap.

Sum verdi investeringseiendom



■ Leieinntekter ■ Netto driftsinntekter fra eiendommene





ADMINISTRASJONENS BERETNING

Et utfordrende år for Storm Real Estate.

I løpet av 2014 er våre verdier skrevet ned med USD 32,8 millioner dollar. Dette er i all hovedsak et resultat av dårligere utsikter for den russisk økonomien.

Konflikten i Ukraina har eskalert i løpet av året, noe som har ført til strenge sanksjoner mellom Russland og den vestlige verden. Videre har et dramatisk fall i oljeprisen i annet halvår 2014 bidratt til at rubelen har så godt som halvert seg mot USD i perioden.

Økt politisk og økonomisk usikkerhet har resultert i kapitalflukt og høy inflasjon. Den russiske sentralbanken sluttet å støttekjøpe rubler og renten ble satt opp fra 5.5% til 17% i løpet av året.

Det internasjonale pengefondet (IMF) har redusert sine vekstprognoser for Russland fra +2% ved årets inngang til -3% ved årets utgang og landets kredittrating er svekket.

Disse faktorene har gjort at vår eiendomsmasse i Russland er skrevet ned med 32% fra 103,1 millioner USD til 70,3 millioner. Dog har våre bygg vært fullt utleide og har generert driftsinntekter på 12,7 millioner USD med netto driftsinntekter på 10,3 millioner i perioden.

Geopolitisk og makroøkonomisk utvikling kan vi ikke kontrollere, men vi er veldig fokusert på det vi *kan* påvirke. Våre hovedleietakere er fornøyde og er fortsatt med oss. Vi har forhandlet nye kontrakter, riktignok til en noe lavere leie målt i US dollar. Operativt i Russland har 2014 vært et år med god drift og god kontantstrøm.

Storm Real Estate er største aksjonær i det danske selskapet TK Development A/S med et eierskap på 11,07%. TK Development har utviklet seg godt i perioden og vi har fortsatt arbeidet som aktiv eier.

TK Development tjener nå penger og deres forretningsmodell fungerer. Selskapet er primært en eiendomsutvikler, og selskapet har tilpasset sin balanse til å kunne sette i gang nye prosjekter og videreselge disse i prosjektfasen. Samtidig har de fortsatt å selge ut eksisterende eiendomsportefølje til rundt bokførte verdier.

TK Development handles til en rabatt på bokført verdi, som gjør at vi synes selskapet fortsetter å være en spennende investering.

Likviditetsforvaltningen med blant annet eksponering til energi falt noe i året som gikk, mye på grunn av fallet i oljeprisen. Selv med ett negativt resultat på 0,6 millioner USD i 2014 har samlet resultat fra likviditetsforvaltningen vært 4,5 millioner USD de siste tre år.

Takk for tilliten dere gir oss i en utfordrende tid!



EIENDOMSMARKEDET

Storm Real Estate investerer i eiendom og eiendomsrelaterte verdipapirer i Russland og EØS-området. Under er en oppdatering for året 2014 på de markeder som er relevant for konsernets virksomhet.

Russland

Eiendomsmarkedet i Russland i 2014 var sterkt påvirket av geopolitiske og makroøkonomiske hendelser.

Oljeprisen er en viktig driver for russisk økonomi. Oljeprisen ble halvert i andre halvår av 2014. Drevet av oljeprisfallet svekket den russiske rubelen seg betydelig mot USD. I andre halvår ble verdien av rubler omlag halvert mot USD. Sammen med de innførte sanksjonene mot Russland som en konsekvens av Ukraina-krisen har det medført en betydelig effekt på russisk økonomi.

Eiendomsmarkedet er hardt rammet av dette. Leier denominert i US dollar er blitt betydelig dyrere for lokale leietakere. Samtidig har sanksjonene slått hardt på Russlands finansielle sektor, noe som har medført utfordringer for bl.a. finansiering av eiendom.

Russlands sentralbank satte opp styringsrenten fra 9,5% til 17% i desember måned for å støtte landets valuta. Inflasjonen er på vei opp, og i januar 2015 var inflasjonen på 15%. Markedskommentatorer forventer en inflasjon opp mot 20%, muligens høyere.

Investeringsvolumet i Russland falt naturlig nok betraktelig i sammenheng med de politiske og økonomiske utfordringene i landet. Mens det i både 2012 og 2013 ble investert over USD 8 milliarder i næringseiendom i Russland, ble det i 2014 kun investert USD 4,1 milliarder – en halvering av investeringsvolumet. Det er en særlig reduksjon av investeringer fra utlandet. Utenlandske investeringer i næringseiendom falt med 67% fra 2013. Kontorsegmentet fortsetter å være det mest attraktive segmentet for investorer, som stod for 54% av investeringene sammenlignet med 37% i 2013. De aller fleste transaksjoner, spesielt innenfor kontorsegmentet, var i Moskva.

Etterspørselen falt kraftig, og ved utgangen av 2014 var markedet et leietakers marked. Samtidig ble det ferdigstilt mye nye arealer. Det kom 1,4 millioner kvadratmeter på markedet, og ikke siden 2009 har det vært ferdigstilt like mye. Det bidro til at ledigheten i kontormarkedet i Moskva økte til gjennomsnittlig 17,2%, opp fra 11,9% i 2013. Det er særlig stor ledighet i klasse A-segmentet med 31%, opp fra 19% året før; mens ledigheten i klasse B-bygg er 13%, opp fra 10% forrige år.

Leienivåene falt i 2014, særlig mot slutten av året parallelt med effektene av oljeprisfallet. Gjennomsnittlig leienivåer er nå rapportert til USD 463 per kvadratmeter, triple net, som er 30% lavere enn ved utgangen av 2013. Både leietakere og utleiere utviser forsiktighet da det knytter seg usikkerhet til hvor langsiktig likevekt i markedet vil være. Den sterke devalueringen av russiske rubler har også fått leietakere til å etterspørre leier denominert i russiske rubler.

Europa

Investeringsvolumet for sentral- og øst-Europa (CEE), hvor Storm Real Estate har eksponering var på sitt høyeste siden 2007. Transaksjonsvolumet var på EUR 108 milliarder i 2014, en økning på 16% fra 2013.

Rammebetingelsene er på plass for videre vekst i Europeisk eiendom. Den europeiske sentralbanken (ECB) har offentliggjort program for kvantitative lettelsers på over 1.000 milliarder Euro. Lav avkastning på statsobligasjoner vil typisk gjøre eiendom mer attraktivt for investorer.

Markedene er mest relevante for Storm Real Estates investering i TK Development er beskrevet nedenfor.

Sverige (Stockholm):

Arbeidsledigheten er fallende og ledigheten av næringseiendom er fallende. Lav ledighet i sentrale forretningsområder presser leiepriser opp. Etterspørselen er høy etter lokaler med høy kvalitet. Yelden er derfor komprimert noe og i kontoreiendom er prime yield rapportert til 4,45%. Investeringer i f.eks kontoreiendom var dobbel så stor i 2014 sammenlignet med 2013.

Danmark:

Dansk økonomi vokser drevet bl.a. av lave renter, men veksten er noe avtakende drevet av lavere vekst i land som Danmark eksporterer til. Boligmarkedet har vokst videre i 2014. Etterspørselen er svært sterk i København og andre store byer, men det er store regionale forskjeller. Arbeidsledigheten er fallende. Investeringsvolumet i næringseiendom var om lag uendret fra 2013 til 2014, og store transaksjoner er dominert av utenlandske investorer.

Polen:

Polen registrerte vekst i bruttonasjonalprodukt på ca. 3% i 2014, på tross av urolighetene i nabolandet Ukraina. Transaksjonsvolumet i næringseiendom var EUR 3,2 milliarder, kun så vidt overgått av 2013 som var et rekordår. Detaljhandel fortsetter å være en av de mest attraktive sektorene. Ledigheten i detaljhandel er lav og utleieprisene er stabile. Prime yields er rapportert til 6,0% for kontor og 5,5% for detaljhandel.

Tsjekkia :

Transaksjonsvolumet vokste kraftig i Tsjekkia i 2014. Transaksjoner for ca 2 EUR milliarder representerer en økning på 77% fra 2013. Detaljhandel fortsetter å være en sterk komponent i det tsjekkiske markedet. Det er sterk interesse fra utenlandske investorer i Tsjekkias eiendomsmarked, disse representerer 80% av transaksjonene i 2014. Størstedelen av all investeringsaktivitet er fortsatt sentrert til Praha. Prime yields er noe komprimert i kontor og detalhandel, ned fra 6,3% i 2013 til 6,0% i 2014.



AKSJE- OG AKSJONÆRINFORMASJON

Storm Real Estate ASA søker å være åpen og inkluderende i sin informasjon til aksjonærene. Rettidig informasjon om alle forhold som kan påvirke selskapets aksjeverdi, bør bidra til at aksjeprisen bedre reflekterer selskapets underliggende verdi.

Aksjen

Storm Real Estate ASA ble notert på Oslo Børs den 6. juli 2010. Ticker: STORM.

Aksjen er registrert hos Verdipapirsentralen, registreringsnummer (ISIN) NO0010360175. Kontoføreren for aksjen er Nordea.

Storm Real Estate ASA hadde 18.345.623 utstedte aksjer den 31. desember 2014.

Hver aksje har en pålydende verdi av NOK 0,40. Selskapet hadde 721.799 egne aksjer ved inngangen av året, men ingen egne aksjer den 31. desember 2014.

Aksjonærstruktur

Storm Real Estate ASA hadde 448 aksjonærer den 31. desember 2014. De 20 største aksjonærene hadde 63,7 % av aksjene den 31. desember 2014. Selskapets styremedlemmer kontrollerte 41,8% av aksjene i selskapet ved utgangen av 2014. Storm Capital Managements to partnere er indirekte største aksjonær i Storm Real Estate gjennom sitt eierskap i og kontroll over relaterte selskaper og investeringsfond.

	31.12.2014		31.12.2013	
	Aksjer	%	Aksjer	%
Norske	9.975.736	54,4%	12.458.153	64,8 %
Utenlandske	8.369.887	45,6%	6.766.769	35,2 %
Totalt	18.345.623	100,0%	19.224.922	100,0 %

Tabell: innenlandske og utenlandske aksjonærer

Likebehandling av aksjonærer

Det er bare én aksjeklasse, og hver aksje gir én stemme. Storm Real Estate ASA er opptatt av prinsippet om likebehandling av alle aksjonærer. Alle aksjonærer har anledning til å søke om erstatning for brudd på deres rettigheter. Selskapets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om differensiering i stemmerettigheter, ingen begrensninger i antall stemmer som kan avgis, og ingen andre begrensninger i aksjonærenes rettigheter.

Transaksjoner mellom nærstående

Det har ikke vært noen materielle transaksjoner mellom Storm Real Estate ASA og aksjonærer, styremedlemmer, medlemmer av ledelsen eller nærstående av noen slik part ut over det som er angitt i årsregnskapet. Det er ingen begrensninger i aksjenes omsettelighet.

Generalforsamling

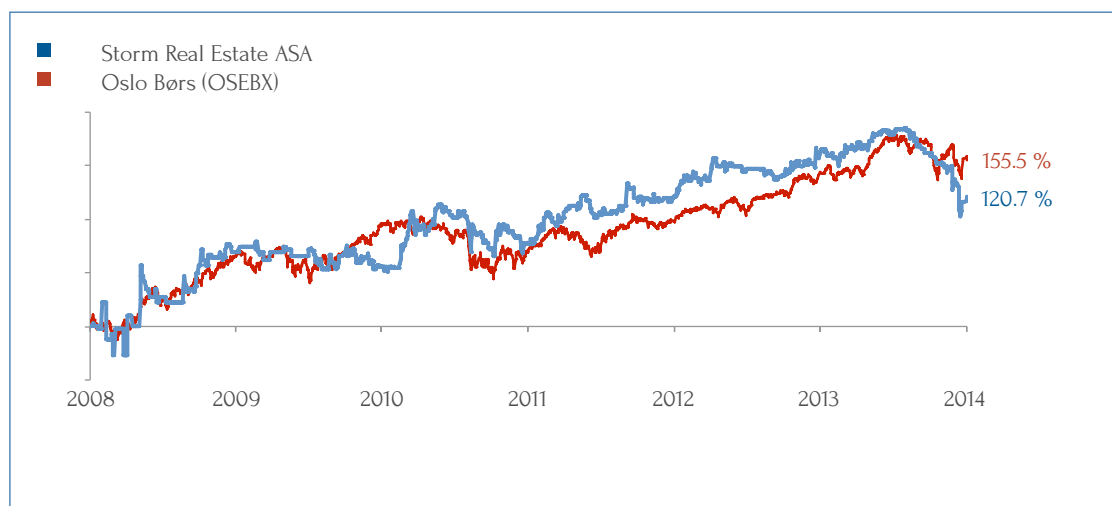
Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet. Generalforsamlingen blir vanligvis holdt i mai. Styret bestemmer dagsordenen for generalforsamlingen og arbeider for å sørge for at det blir et forum for aksjonærene. Innkallingen til generalforsamlingen blir vanligvis sendt ut senest 21 dager på forhånd og vil også være tilgjengelig på selskapets nettsted og gjennom Oslo Børs' meldingstjeneste. Aksjonærer som ønsker å motta slik informasjon på e-post, kan registrere seg hos selskapets investorkontakt. Aksjonærer som ikke kan møte, kan stemme gjennom fullmektig. Selskapet har utarbeidet fullmaktsskjemaer som gir aksjonærene anledning til å stemme i enkeltsaker.

Investor relations

Ledelsen arbeider kontinuerlig for å sikre en åpen og aktiv dialog med investorene og andre deltagere i finansmarkedet. Det gis kvartalsvise presentasjoner i Oslo for aksjonærer, meglere og analytikere. Oppdatert informasjon kan fås på selskapets nettsted: www.stormrealestate.no. Investorkontakt hos Storm Real Estate ASA er Einar Pedersen (einar@stormcapital.co.uk).

Gjeldende styrefullmakter

Generalforsamlingen ga den 13. mai 2014 styret fullmakt til å kjøpe aksjer i selskapet for opptil 10 % av aksjekapitalen. Fullmakten opphører 13. mai 2016. Fullmakten er ikke benyttet.





EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

God eierstyring og selskapsledelse er viktig når man skal samordne aksjonærenes, ledelsens, de ansattes og andres interesser. Storm Real Estate er opptatt av å oppnå eierstyring og ledelse av høy standard og langsiktig verdiskapning for aksjonærene.

Den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse skal hjelpe børsnoterte selskaper med å klargjøre rolledelingen mellom aksjonærer, styre og ledelse mer utfyllende enn det som kreves av de aktuelle lovene. Storm Real Estate driver i samsvar med den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse. Anbefalingen er en samling "følg-eller-forklar-retningslinjer", og Storm Real Estates ledelsesstruktur er i samsvar med retningslinjene. De følgende seksjonene gjør i detalj rede for nøkkelaspekter ved Storm Real Estates politikk innen eierstyring og selskapsledelse.

Virksomhet

Virksomheten omfatter handel med og investering i fast eiendom og verdipapirer vedrørende fast eiendom, herunder deltagelse i selskaper som er involvert i tilsvarende virksomheter, gjennom egenkapital, lån eller avgivelse av garantier, som definert i selskapets vedtekter. Storm Real Estate ASA er notert på Oslo Børs. Ticker: STORM.

Aksjekapital og utbytte

Aksjekapital

Selskapet tar sikte på å ha en forsvarlig økonomisk struktur tilpasset dets virksomhet. Egenkapitalen pr. 31. desember 2014 var USD 38,8 millioner, og egenkapitalandelen er 39,9 %. Dette er etter en veldig negativ utvikling særlig i Russland i 2014, men egenkapitalgraden anses tilstrekkelig i lys av risikoen ved og omfanget av virksomheten. Vurderinger vedrørende selskapets kapitalstruktur baseres på konsernets mål, markedssyn, strategier og risikoprofil.

Utbytte

Storm Real Estate har et langsiktig mål om å betale ut årlig utbytte. Når styret vurderer utbetaling av utbytte, legger det vekt på selskapets utbyttekapasitet, kravene om et forsvarlig egenkapitalnivå og tilstrekkelige ressurser til framtidig vekst. Styret vurderer tilbakekjøp av aksjer som et supplement til utbytte for tilbakeføring av verdier til aksjonærene.

Likebehandling av aksjonærer og transaksjoner med nærstående

Storm Real Estates mål er at alle aksjonærer skal bli behandlet likt. Selskapet har én aksjeklasse, og alle aksjene gir like stemmerettigheter og rettigheter til å motta utbytte. Alle Storm Real Estates aksjonærer har like rettigheter ved kapitalforhøyelser.

Styret og ledelsen skal likebehandle alle aksjonærer når det gjelder prisrelevant informasjon. Storm Real Estate er notert på Oslo Børs og dermed forpliktet til å etterleve informasjonsplikten i verdipapirlovgivningen. Selskapet skal gi markedet all prisrelevant informasjon gjennom Oslo Børs' nettsted www.newsweb.no og på Storm Real Estates nettsted www.stormrealestate.no.

Transaksjoner med nærstående skal gjennomføres etter armlengdeprinsippet og alltid i samsvar med den norske allmennaksjelovent.

Fritt omsettelige aksjer

Storm Real Estates aksjer er fritt omsettelige.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er åpen for alle aksjonærer, og alle aksjer gir samme stemmerettigheter. Det er ingen eierbegrensninger. Innkallingen til generalforsamlingen skal sendes aksjonærene senest 21 dager før generalforsamlingen skal avholdes. Innkallingen til ekstraordinær generalforsamling skal sendes aksjonærene senest to uker før den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes. Når dokumentene vedrørende de sakene som skal behandles på generalforsamlingen, blir gjort tilgjengelige på selskapets nettsted, gjelder ikke den bestemmelsen som sier at slike dokumenter skal sendes i posten. En aksjonær kan fortsatt kreve å få tilsendt dokumenter vedrørende saker som skal behandles på generalforsamlingen, i posten. Alle aksjonærer kan delta personlig eller med fullmektig.

Valgkomité

Valgkomiteen gir generalforsamlingen sin anbefaling om styrets sammensetning og godtgjørelsen av styremedlemmer. Styremedlemmene blir direkte valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen velges for en periode på to år og består av Per Lorange, Christopher W. Ihlen og Erik M. Mathiesen. Neste tidspunkt for valg er ved generalforsamlingen i 2016.

Styre

Storm Real Estates styre består av fem medlemmer. Selskapet søker en balansert styresammensetning og tar hensyn til ekspertise, erfaring og relevant bakgrunn for selskapets virksomhet. Et flertall av styremedlemmene anses for å være uavhengige medlemmer. Morten E. Astrup er største aksjonær.

En presentasjon av styremedlemmene følger under:



Stein Aukner, styreleder
(født 1949)

Aukner har styreverv i flere norske selskaper, bl.a. CentraGruppen, Agra Holding og Bama Gruppen. Han har tidligere hatt toppstillinger i en rekke norske selskaper. Aukner har en MBA fra Handelshøjskolen i København, og Master of Finance fra Norges Handelshøyskole, autorisert finansanalytiker – den norske versjonen av AFA. Aukner er norsk statsborger og bor i Oslo. Aukner er et uavhengig styremedlem.



Nini Høegh Nergaard,
styremedlem (født 1972)

Nergaard er for tiden styreleder i OPAK AS, i tillegg til styremedlemsvervet i Storm Real Estate ASA. Mellom 1998 og 2005 var hun ansatt som finansanalytiker i Handelsbanken Capital Markets i Oslo. Nergaard er jurist fra Universitetet i Oslo, der hun studerte mellom 1992 og 1998. Hun er norsk statsborger og bor på Snarøya. Nergaard er et uavhengig styremedlem.



Morten E. Astrup, styrets
nestleder (født 1975)

Astrup er partner og CIO i Storm Capital Management Ltd. og har over 20 års erfaring med kapitalforvaltning. Han har spesialisert seg på alternative investeringer, private equity og eiendom. Han har hatt styreverv i flere internasjonale selskaper og vært rådgiver for både private og institusjonelle investorer i Europa. Astrup er Siviløkonom fra BI Sandvika og City University London. Astrup er norsk statsborger og bor i London.



Christopher W. Ihlen,
styremedlem (født 1968)

Ihlen er daglig leder i Kevlar AS og sitter for tiden i styret i 22 norske selskaper, bl.a. Forenede Industrier Eiendom AS og Vika Eiendomsforvaltning AS. Investering i og forvaltning av næringseiendommer er hovedaktiviteten i de fleste av de selskapene han er involvert i. Han har jobbet med kjøp og salg samt forvaltning av eiendom siden 1997. Han har jobbet i Neas og vært partner i NAI First Partners. Ihlen er jurist fra Universitetet i Oslo, der han studerte mellom 1991 og 1997. Ihlen er norsk statsborger og bor i Oslo. Ihlen er uavhengig styremedlem.



Kim Mikkelsen, styremedlem
(født 1968)

Kim Mikkelsen er investor og styremedlem i flere finans- og internettelskaper. Gjennom hans selskaper Strategic Capital, Strategic Investments og Strategic Venture Capital investerer han i små og mellomstore bedrifter. Gjennom Strategic Capital var han en majoritetsaksjonær og CIO i Nordic Asset Management, et dansk forvaltningsselskap som han startet i 2003, og som vokste til GBP 400 millioner under forvaltning før det i 2009 ble oppkjøpt av PFA Pension, Danmarks nest største pensjonsfond i 2009. Han har hatt flere lederposisjoner i investeringsbanker i London og København. Mikkelsen er en dansk statsborger, og er et uavhengig styremedlem.

Som en følge av at et av selskapets styremedlemmer avgikk ved døden høsten 2014 oppfyller ikke selskapet allmennaksjelovens krav om kjønnsfordeling. Valgkomiteen har siden jobbet med alternative kandidater og vil presentere en innstilling til ordinær generalforsamling i mai 2015.



Styrets arbeid

Storm Real Estate legger vekt på uavhengighet og nøytralitet i alle forhold mellom styret, ledelse og eiere generelt. Prinsippet om uavhengighet, nøytralitet og vanlige forretningsprinsipper gjelder også i omgang med andre interessentgrupper som kunder, leverandører, banker og andre forretningsforbindelser.

Forholdet mellom styret, selskapet og den operative ledelsen blir regulert av den gjeldende forvaltningsavtalen mellom Storm Real Estate og Storm Capital Management Ltd. Denne avtalen ble første gang inngått i 2008 med en løpetid på 5 år pluss ett års oppsigelsestid. I november 2011 ga generalforsamlingen fullmakt til styret til å gjøre tilpasninger til forvaltningsavtalen, herunder avtalens løpetid. I 2013 ble avtalen forlenget slik at det nå er en rullerende oppsigelsestid på 12 måneder med et avviklingstillegg tilsvarende 12 måneders honorar.

Styret skal

- fastsette den strategiske retningen for Storm Real Estate og overvåke ledelsens prestasjoner innenfor dette rammeverket
- sørge for at det er nok ressurser tilgjengelig til at man kan nå målene
- godkjenne og kontrollere regnskap og kapitalforvaltning
- godkjenne og kontrollere arbeidet med å nå forretningsmålene
- sørge for at alle nødvendige lovpålagte konsesjoner er på plass, og at det gjennomføres tiltak for å sørge for at loven blir etterlevd
- sørge for at selskapet har adekvate risikostyringsprosedyrer
- sørge for at selskapet har egnede strukturer for eierstyring og selskapsledelse, herunder standarder for etisk atferd og en kultur for bedrifts- og samfunnsansvar
- sørge for at styret til enhver tid har den kompetansen som skal til for at det skal kunne tilpasse seg selskapets skiftende behov

Styret har etablert to komiteer, revisjonsutvalget og utvalget for godtgjørelse og selskapsstyring. Begge komiteene forbereder saker for styret.

Revisjonsutvalg

Revisjonsutvalget er et forberedende organ innen styrets kontrollfunksjon, med hensyn til økonomistyring og ekstern revisjon, og støtter styret i administrasjonen og utøvelsen av styrets ansvar for tilsyn i henhold til

- den norske allmennaksjeloven og norsk verdipapirlovgivning
- den norske regnskapsloven og relatert lovgivning
- gjeldende standarder for noterte selskaper på Oslo Børs

Revisjonsutvalget består av Kim Mikkelsen og Stein Aukner. Også CFO er til stede på møtene i utvalget. Komiteen ble etablert i forbindelse med børsnoteringen i juli 2010 og hadde fem møter i 2014.

Utvalg for godtgjørelse og selskapsstyring

Utvalget for godtgjørelse og selskapsstyring gir styret forslag om kompensasjon til ledelsen og går igjennom retningslinjene og prosedyrene for selskapsstyring, herunder for retningslinjer for håndtering av innsideinformasjon. Komiteen har to medlemmer, Nini Høegh Nergaard (leder) og Christopher W. Ihlen. Komiteen hadde ett møte i 2014.

Styret hadde 6 møter i 2014.

Risikostyring og intern kontroll

Styret påser at selskapet har gode rutiner for internkontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring tilpasset selskapets virksomhet. Selskapet har utarbeidet en fullmaktsmatrise som inngår i de styrende dokumenter. CFO er ansvarlig for finansiell rapportering, herunder ansvar for fagområdene regnskap, skatt, avgift og finansiell rapportering. Det er etablert kontrolltiltak i forbindelse med avleggelsen av kvartals- og årsregnskap. Revisjonsutvalget foretar en forberedende gjennomgang av kvartals- og årsregnskapene.

Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styremedlemmene fastsettes årlig av den ordinære generalforsamlingen. På selskapets ordinære generalforsamling i 2014 ble godtgjørelsen for det foregående året satt til NOK 250 000 for styrets leder og NOK 125 000 for styremedlemmene. Morten E. Astrup, partner i Storm Capital Management Ltd, mottar ikke honorar for sitt arbeid som styremedlem. I tillegg ble det fastsatt NOK 40 000 i honorar for medlemmene i revisjonsutvalget.

Godtgjørelse til Storm Capital Management Ltd.

Storm Capital Management Ltd. mottar et forvaltningshonorar på to prosent av selskapets verdijusterte egenkapital pr. år som godtgjørelse for forvaltningen av Storm Real Estate. Beløpet inkluderer lønn til ledelsen, reiseutgifter og kontorer utenfor Russland. Transaksjoner med Storm Capital Management blir beskrevet mer utfyllende i noter til årsregnskapet. Det er ikke noe suksessbasert honorar.



Investor relations

Styret er opptatt av å rapportere økonomiske resultater og annen relevant informasjon på en åpen måte og i samsvar med kravet om likebehandling av alle aksjonærer og deltagere i verdipapirmarkedet. Det er selskapets mål å sørge for at markedet til enhver tid er i besittelse av riktig, klar og rettidig informasjon om selskapets virksomhet. Dette er avgjørende for effektiv prising av aksjen og for markedets tillit til selskapet. Selskapet tar også sikte på å sørge for at dets virksomhet blir fulgt med på av verdipapiranalytikere. Selskapet praktiserer en åpen investor relations-politikk. All informasjon som offentliggjøres, vil foreligge på både norsk og engelsk, slik at informasjonen blir tilgjengelig for både norske og utenlandske investorer.

Overtagelser

Det er ingen hindre mot overtagelser i Storm Real Estates vedtekter.

Revisor

Konsernets revisor er Ernst & Young AS. Revisor deltar på det styremøtet der årsregnskapet blir godkjent. Revisor deltar også på relevante møter i revisjonsutvalget minst én gang i året. Revisor har alenemøte med styret uten ledelsen tilstede én gang i året. Revisjonshonoraret rapporteres årlig til den ordinære generalforsamlingen.



ÅRSBERETNING 2014

Storm Real Estate er et investeringselskap med fokus på eiendomssektoren såvel gjennom direkte eierskap av bygg, som gjennom eierskap i andre børsnoterte eiendomsselskaper.

2014 ble et resultatmessig meget svakt år for Storm Real Estate. Styret konstaterer at politisk uro og makroøkonomisk utvikling i Russland, med sterkt fallende oljepriser og sterke valutasvingninger har gitt betydelig negative effekter på selskapets verdier. I tillegg har det vært svak avkastning på selskapets likviditetsforvaltning. De samme effekter vil kunne påvirke verdier også i fremtiden.

Begge konsernets eiendommer i Russland var tilnærmet fullt utleide per 31. desember 2014. Virksomheten har gitt god kontantstrøm på tross av store negative verdijusteringer på byggene. Det er usikkerhet knyttet til hvor lenge hovedleietaker i Moskva, Gazprom Tsentrremont vil leie i bygget. Selskapet har etter balansedagen inngått avtale med hovedleietaker om redusert leie, i tråd med markedsutviklingen i Russland. Avtalen inkluderer også økt eksponering mot russiske rubler. Selskapet har en rammeavtale om en årlig rullering med leietaker, og nåværende leieavtale varer til februar 2016. Konsernet signerte i september 2014 en av leieforholdet med hovedleietaker i St Petersburg, LLC PSI.

Storm Real Estate har i 2014 kjøpt ytterligere aksjer i det danske børsnoterte selskapet TK Development A/S og har 31. desember 2014 en beholdning tilsvarende 11,07% av aksjene. Styret anser posten som en langsiktig strategisk investering. Storm Real Estate er representert i styret i TK Development.

Selskapet har opprettholdt forvaltningsstrategien for fri likviditet. I all hovedsak er likvide midler plassert i investeringsfondet Storm Bond Fund eller i andre høyrenteobligasjoner. Disse investeringene har en risiko som er i tråd med selskapets avkastningskrav. I 2014 utviklet disse investeringene seg negativt, og selskapet hadde et verditap på likviditetsforvaltningen.

I 2014 delte selskapet ut midler til aksjonærene via et utbytte på 1,60 kr per aksje. Egenkapital per aksje målt i NOK per 31. desember 2014 var 15,71 kr.

Kommentar om resultatutvikling

Styret er ikke tilfreds med selskapets resultat for 2014.

Kjernevirksomheten har riktignok god kontantstrøm og driftsresultat fra de russiske eiendommer er god. Det er imidlertid økt usikkerhet knyttet til framtidige leieinntekter.

Selskapet hadde et totalresultat på -34,2 millioner sammenlignet med +3,1 millioner for 2014. En stor andel av det negative resultatet knytter seg til negativ verdijustering på investeringseiendom i Russland. Netto driftsinntekter fra forvaltning av eiendommene i Russland var positiv og forbedret fra året før.

Investeringen i TK Development ga et positivt resultat, mens likviditetsforvaltningen av investeringer i obligasjoner og fond, i all hovedsak Storm Bond Fund, ga et negativt resultat.

Konsolidert konsernregnskap

Konsernregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som vedtatt av EU. De samme regnskapsprinsippene er fulgt av alle enheter i konsernet for alle perioder. Alle tall i denne beretningen er i USD med mindre annet er spesifisert.

Oppsummering av resultatregnskap

Konsernet hadde et totalresultat på -34,2 millioner i 2014 (2013: +3,1 millioner).

En stor andel av resultatet er forårsaket av verdijustering av eiendommene i Russland på 32,8 millioner. Netto driftsinntekter fra investeringseiendommene i Russland var på 10,3 millioner, en økning fra 10,1 millioner i 2013.

Det er bokført et positivt resultat fra investeringen i TK Development på 3,2 millioner (2013: -1,0 millioner). Selskapet har i samme periode hatt valutatap på danske kroner på ca 2,1 millioner (2013: valutagevinst 0,5 millioner).

Investering i fond og andre plasseringer ga et verditap på 0,6 millioner. Til sammenligning var avkastningen fra likviditetsforvaltningen på 2,4 millioner i 2013 og 2,6 millioner i 2012.

Driftsresultat (NOI) fra eiendommene er på 10,3 millioner (2013: 10,1 millioner). Det er en økning på 0,2 millioner fra 2013.

Lånekostnader, inkludert renter knyttet til rentebytteavtaler, var 3,0 millioner i 2014 (2013: 3,0 millioner). I tillegg er det innregnet et verdifall på rentesikringsderivater på 0,9 millioner for 2014 knyttet til fallende rentekurve (2013: verdiøkning 3,4 millioner).

På tross av stor verdireduksjon på investeringseiendom i Russland er det innregnet en skattekostnad. Skattekostnaden målt i lokal valuta øker i perioder når dollar appresierer, knyttet til at konsernets eiendeler blir mer verdt i lokale valutaer. Russiske rubler falt kraftig mot US dollar i perioden, og valutaen falt prosentvis mer enn eiendommene. Dermed innregnes en verdiøkning målt i rubler i lokale regnskaper. Med dette følger en beregnet utsatt skatt. US dollar steg også mot norske kroner og da blir morselskapets fordringer på konsernselskaper mer verdt målt i kroner. Med dette følger også en økt beregnet skattekostnad. Beregnede skatter i perioden er derfor høye med 4,7 millioner (2013: 7,5 millioner).

Oppsummering av balanse

Verdi av eiendommer utgjør 70,3 millioner (2013: 103,1 millioner).

Verdien av investering i TK Development A/S utgjør 14,1 millioner (2013: 12,2 millioner). Verdien av investeringen i fond og likvide plasseringer utgjør 8,3 millioner (2013: 16,2 millioner). Bankinnskudd er 3,9 millioner (2013: 6,4 millioner).

Konsernet har finansiert de to byggene i Russland via banklån på til sammen 42,4 millioner (2013: 45,0 millioner), som utgjør 60% av byggenes verdi på balansedagen (2013: 44%).

Konsernet har en bokført forpliktelse knyttet til sikringsderivater (rentesikring og valutasikring) på 1,9 millioner (2013: 1,0 millioner).

Konsernets egenkapitalandel er 40% Dette er etter et utbytte på 1,60 kr per aksje som utgjorde USD 5,0 millioner.

Kontantstrøm

Konsernet hadde en kontantstrøm før endringer i arbeidskapital på 9,3 millioner (2013: 8,3 millioner).

Investeringsaktiviteter medførte en netto innkommende kontantstrøm på 4,4 millioner (2013: netto utbetaling 2,7 millioner), primært knyttet innløsning av andeler i investeringsfond.

Finansieringsaktiviteter medførte utgående kontantstrøm på netto 11,0 millioner (2013: 11,0 millioner), hvorav 5,6 millioner er tilknyttet lånefinansiering i form av renter og avdrag (2013: 5,7 millioner) og 5,0 millioner er tilknyttet utbytte til aksjonærer (2013: 3,2 millioner).

Netto hadde konsernet en reduksjon i kontanter og likvider på 4,5 millioner (2013: -8,7 millioner).



Regnskapet for Storm Real Estate ASA

Årets resultat i morselskapet er -29,7 millioner sammenlignet med +4,7 millioner i 2013.

Inntektene til morselskapet kommer i all hovedsak fra renteinntekter på utlån til øvrige selskaper i konsernet. Disse inntektene utgjorde 7,3 millioner i 2013 (2013: 10,2 millioner). Selskapet har langsiktige lån til datterselskaper på 80,2 millioner (2013: 92,2 millioner), samt øvrige fordringer på datterselskap på 28,4 millioner (2013: 25,9 millioner). I 2014 er det gjort en avsetning for tap på disse fordringene på 29,1 millioner som en konsekvens av store negative verdijusteringer i datterselskaper og disse evne til å gjøre opp sine forpliktelser overfor morselskapet på balansedagen.

Fremtidsutsikter for konsernet

Begge byggene i Moskva og St Petersburg er tilnærmet fullt utleide. Eksisterende leieforhold anses som gode. Det er økt usikkerhet og risiko knyttet til framtidige leieinntekter fra eiendommene i Russland.

Styret vil arbeide for å skape en bedre balanse mellom eksponering i Russland og investeringer i andre markeder.

Målsetting for avkastning

Konsernets virksomhet anses å ha en høyere risiko enn tradisjonelle eiendomsselskaper. I lys av dette er styrets målsetting til egenkapitalavkastning på 10% årlig over tid. Avkastningsmålet ikke er nådd de siste årene. Styret peker for ordens skyld på at målsettingen er langsiktig over tid. Styret har løpende fokus på tiltak for å bidra til at avkastningsmålet oppnås.

Egne aksjer

Selskapet hadde ved inngangen av året 721.799 egne aksjer, som utgjorde 3,8% av utstedte aksjer. Egne aksjer ble vedtatt slettet på ordinær generalforsamling. Kjøp av egne aksjer på priser betydelig lavere enn bokført EK per aksje vil virke positivt for de gjenværende aksjonærene og styret vil fortsatt vurdere å benytte tilbakekjøp av aksjer som et verdiskapende tiltak.

Finansiell risiko og risikostyring

Visse risikofaktorer kan ha en negativ innvirkning på Storm Real Estate, herunder finansiell risiko, risiko i forbindelse med selskapets drift samt markedsrisiko. Dersom en eller flere av disse risiko- eller usikkerhetsfaktorene skulle oppstå, vil selskapets virksomhet, driftsresultat og soliditet kunne påvirkes på en vesentlig og negativ måte. I tillegg er selskapet utsatt for renterisiko, kreditt-, likviditets- og valutarisiko. Konsernets risiki er beskrevet i nærmere detalj i konsernregnskapets note 4 Finansiell risikostyring.

Selskapet søker å begrense virkningen av renterisiko ved å opprette/inngå fastrenteavtaler eller å benytte rentesikring der dette anses som fordelaktig eller påkrevet som et vilkår for å sikre finansiering. Valutarisiko begrenses ved å kontinuerlig vurdere eksponeringen til andre valutaer enn USD. Valutasikring gjennomføres normalt samtidig som etablering av eksponering mot andre valutaer.



Personale, HMS og miljø

Morselskapet har ingen ansatte, og datterselskapene har seks ansatte i Russland, hvorav fire er kvinner. Det ble ikke rapportert arbeidsrelaterte ulykker i 2014. Selskapet virksomhet er ikke av slik karakter at den forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad. Konsernet hadde 14 dager sykefravær i 2014.

Rapportering om samfunnsansvar

I henhold til rapporteringskrav i regnskapsloven § 3-3 rapporterer konsernet om sitt arbeid knyttet til samfunnsansvar.

Storm Real Estate har virksomhet i Russland, hvor korrupsjon er en større utfordring enn i Norge. Selskapet er oppmerksom på dette og har innført prosedyrer og rutiner i daglig drift for å redusere risikoen for korrupsjon. Selskapet er bevisst sin samfunnsrolle knyttet til å bekjempe korrupsjon og opererer med en høy grad av transparens og åpenhet, og datterselskaper har klare instruksjoner for transparens særlig overfor konsernledelse og revisor. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen tilfeller av korrupsjon knyttet til konsernets virksomhet, og vil ha fortsatt sterkt fokus på dette i fremtiden.

Selskapet har også fokus på arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold, og styret er ikke kjent med noen utfordringer knyttet til arbeidstakers rettigheter eller sosiale forhold på arbeidsplassen. Selskapet har ingen særskilte retningslinjer knyttet til menneskerettigheter.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens § 3-3a bekrefter styret at årsregnskapet for 2014 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og at forutsetningen er tilstede.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

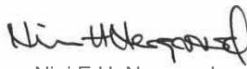
- Overført fra annen egenkapital TUSD 29.665

Oslo, 16. april 2015

Styret og daglig leder i Storm Real Estate ASA



Stein Aukner
Styreleder



Nini E.H. Nergaard
Styremedlem



Kim Mikkelsen
Styremedlem



Morten E. Astrup
Styremedlem



Christopher W. Ihlen
Styremedlem



Erik M. Mathiesen
Daglig leder



KONSOLIDERT OPPSTILLING TOTALRESULTAT

Storm Real Estate konsern

Alle tall i 000 USD	Note	2014	2013
Leieinntekter fra eiendommer	6	12.675	12.901
Sum driftsinntekter		12.675	12.901
Driftskostnader eiendommer	6	2.335	2.832
Personalkostnader	16	656	749
Andre driftskostnader	15	2.291	2.365
Sum driftskostnader		5.281	5.946
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		7.394	6.955
Verdiendring investeringseiendommer	6	17.208	8.220
Sum driftsresultat		24.602	15.175
Finansinntekter	14	2.917	7.314
Finanskostnader	14	-4.245	-4.166
Netto valutainntekt / kostnad	14	-2.358	342
Netto resultat av finansposter		-3.687	3.490
Resultat før skatt		20.915	18.665
Skattekostnad	18	4.681	7.475
Periodens resultat		16.234	11.190
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som omklassifiseres fra EK til resultat i senere perioder:</i>			
Valutaeffekt av nettoinvestering i utenlandsk datterselskap		-7.357	-1.566
Skatteeffekt av valutainnekt/tap på nettoinvestering		0	157
Omregningsdifferanser		-43.121	-6.638
Sum andre inntekter og kostnader etter skatt		-50.478	-8.048
Periodens totalresultat		-34.244	3.142
Gjennomsnittlig antall aksjer (eks egne aksjer)		18.355.116	18.685.315
Ordinært resultat per aksje (USD)	20	0,88	0,60
Totalresultat per aksje (USD)	20	-1,87	0,17

KONSOLIDERT BALANSE

per 31. desember

Storm Real Estate konsern

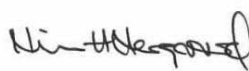
Alle tall i 000 USD	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	6	70.343	103.100
Finansielle investeringer	10	14.192	12.176
Anlegg og utstyr	8	33	5
Immaterielle eiendeler		0	1
Finansielle derivater	10	0	53
Sum anleggsmidler		84.568	115.335
Omløpsmidler			
Finansielle investeringer	10	8.299	16.223
Andre fordringer	13	510	639
Konter og kontantekvivalenter	10	3.922	6.362
Sum omløpsmidler		12.731	23.225
SUM EIENDELER		97.299	138.561
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
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			
Annen egenkapital		-40.250	-5.578
Sum annen egenkapital		-40.250	-5.578
SUM EGENKAPITAL		38.786	78.437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån fra kredittinstitusjoner	12	39.833	42.364
Utsatt skatt	19	10.824	9.522
Finansielle derivater	10	1.986	1.011
Annen langsiktig gjeld		499	100
Sum langsiktig gjeld		53.140	52.997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	106	96
Betalbar skatt		1.025	2.015
Lån fra kredittinstitusjoner	12	2.606	2.606
Annen kortsiktig gjeld	17	1.637	2.411
Sum kortsiktig gjeld		5.373	7.128
Sum gjeld		58.513	60.125
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		97.299	138.561

Oslo, 16. april 2015

Styret og daglig leder i Storm Real Estate ASA



Stein Aukner
Styreleder



Nini E.H. Nergaard
Styremedlem



Kim Mikkelsen
Styremedlem



Morten E. Astrup
Styremedlem



Christopher W. Ihlen
Styremedlem



Erik M. Mathiesen
Daglig leder

KONSOLIDERT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Storm Real Estate konsern

Alle tall i 000 USD	Note	2014	2013
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		20.915	18.665
Justering for:			
avskrivninger	8	7	18
endring virkelig verdi investeringseiendom	6	-17.208	-8.220
finansinntekter	14	-2.917	-1.683
finanskostnader	14	4.245	-615
netto valutakursendringer	14	4.239	133
Kontantstrøm før endringer i arbeidskapital		9.281	8.298
<i>Endring i arbeidskapital:</i>			
kundeordringer og andre fordringer		128	-67
leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		-672	-182
betalte skatter		-3.647	-984
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		5.090	7.066
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved finansielle investeringer		-3.783	-11.967
Innbetaling ved finansielle investeringer		8.002	9.145
Mottatte renter		140	139
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		4.359	-2.683
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Nedbetaling av lån	12	-2.544	-2.604
Netto kjøp av egne aksjer		-434	-2.239
Utbetalt utbytte		-4.948	-3.153
Betalte renter		-3.083	-3.045
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-11.009	-11.041
Netto endring i kontanter og likvider		-1.560	-6.658
Åpningsbalanse kontanter og likvider		6.362	15.099
Valutaendring på IB kontanter og likvider		-879	-63
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		3.922	8.377
Herav bundne kontanter og likvide midler		372	372

KONSOLIDERT OPPSTILLING AV ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

For perioden 1. januar - 31. desember

Storm Real Estate konsern

	Innskutt egenkapital				Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	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
Kjøp av egne aksjer				-48.82	-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
1. januar 2014	1.296	21.036	61.734	-50	10.592	-16.171	78.437
Periodens resultat					16.232		16.232
Kjøp av egne aksjer				-10	-424		-434
Sletting av egne aksjer	-60			60	0		0
Utbytte			-4.971				-4.971
Andre inntekter og kostnader						-50.478	-50.478
Sum	-60	0	-4.971	50	15.807	-50.478	-39.652
31. desember 2014	1.236	21.036	56.763	0	26.399	-66.649	38.786

NOTER STORM REAL ESTATE KONSERN

NOTE 1 Generell informasjon

Storm Real Estate ASA (heretter "Storm Real Estate", "Selskapet" eller "Konsernet") er et eiendomsinvesteringsselskap som investerer i utleieeiendommer samt verdipapirer med eiendomseksponering i Russland og EØS-området.

Selskapet ble stiftet 2. januar 2007 og er et allmennaksjeselskap. Selskapet er stiftet og hjemmehørende i Oslo med forretningskontor i Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo. Porteføljen av kontorbygninger består av en bygning i Moskva og en bygning i St. Petersburg.

Selskapet er børsnotert på Oslo Børs, ticker STORM.

Konsernregnskapet har blitt godkjent for utstedelse av selskapets styre den 16. april 2015. Årsregnskapet skal behandles av ordinær generalforsamling den 13. mai 2015 for endelig godkjenning.

NOTE 2 Grunnlag for utarbeidelse

NOTE 2.1 Generelt

Konsernregnskapet for Storm Real Estate ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som utstedt av International Accounting Standards Board (IASB) og vedtatt av EU i samsvar med den norske Regnskapsloven. Morselskapets årsregnskap er presentert i samsvar med en forenklet IFRS i samsvar med den norske Regnskapsloven. Årsregnskapene til datterselskapene er utarbeidet for den samme rapporteringsperioden som morselskapet, og anvendelsen av regnskapsprinsipper er konsistent.

Konsernregnskapet er utarbeidet med utgangspunkt i historisk kost prinsippet, med unntak av investeringseiendom, finansielle kontrakter og finansielle eiendeler og forpliktelser som alle er vurdert til virkelig verdi. Utarbeidelsen av årsregnskapet i overensstemmelse med IFRS krever bruk av regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen utøver skjønn i prosessen med å anvende konsernets regnskapsprinsipper. Områdene som involverer en høyere grad av skjønnsmessig vurdering eller kompleksitet, eller områder hvor antagelser og estimater har vesentlig betydning for konsernregnskapet er oppført særskilt. Konsernregnskapet er presentert i USD og alle verdier er avrundet til nærmeste tusen (\$000), om ikke annet er oppgitt.

NOTE 2.2 Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger

(a) Nye og endrede standarder tatt i bruk av konsernet
Regnskapsprinsipper i årsregnskapet er konsistent med forrige års regnskap. Nye og endrede IFRS-standarder med virkning fra 1.1.2014 har ikke hatt effekt for konsernet. Endringer som ikke er nevnt har ikke hatt påvirkning på konsernets årsrapport. Fremtidige endringer i standarder og fortolkninger er beskrevet nedenfor.

(b) Standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder

Konsernet har ikke valgt tidlig anvendelse av noen nye eller endrede IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger. Standardene og fortolkningene som er vedtatt frem til tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet, men hvor ikrafttredelsestidspunktet er frem i tid er oppgitt under. Konsernets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av konsernregnskapet.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers / IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter (uoffisiell norsk oversettelse)
IASB og FASB har gitt ut en ny, felles standard for inntektsføring, IFRS 15. Standarden erstatter alle eksisterende standarder og fortolkninger for inntektsføring. Kjerneprinsippet i IFRS 15 er at inntekter innregnes for å reflektere overføringen av avtalte varer eller tjenester til kunder, og da til et beløp som gjenspeiler vederlaget selskapet forventer å ha rett til i bytte for disse varene eller tjenestene. Standarden gjelder for alle inntektskontrakter og inneholder en modell for innregning og måling av salg av enkelte ikke-finansielle eiendeler (eks. salg av eiendom, anlegg og utstyr). Standarden er foreløpig ikke godkjent av EU. Konsernets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av konsernregnskapet. Konsernet har gjort en foreløpig vurdering av effektene av implementering av standarden, og har ikke identifisert vesentlige effekter for dets finansielle posisjon eller resultat.

IAS 1 Presentasjon av finansregnskap
Endringene i IAS 1, utgitt som ledd i IASBs «Disclosure Initiative», er ment å fremme bruk av profesjonelt skjønn i større grad når det gjelder hvilken informasjon som skal inkluderes i noter og hvordan en kan strukturere regnskapet. Standarden er foreløpig ikke godkjent av EU. Konsernets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av konsernregnskapet. Konsernet har gjort en foreløpig vurdering av effektene av implementering av standarden, og har ikke identifisert vesentlige effekter for dets finansielle posisjon eller resultat, men kan påvirke informasjon som gis i noter.

IFRS 9 Financial instruments / Finansielle instrumenter (uoffisiell norsk oversettelse)

I juli 2014 publiserte IASB det siste delprosjektet i IFRS 9 og standarden er nå ferdigstilt. IFRS 9 innebærer endringer knyttet til klassifisering og måling, sikringsbokføring og nedskrivning. IFRS 9 vil erstatte IAS 39 Finansielle instrumenter - innregning og måling. De delene av IAS 39 som ikke er endret som ledd i dette prosjektet er overført og tatt inn i IFRS 9. Standarden er foreløpig ikke godkjent av EU. Konsernets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av konsernregnskapet. Konsernet har gjort en foreløpig vurdering av effektene av implementering av standarden, og har ikke identifisert vesentlige effekter for dets finansielle posisjon eller resultat.

IAS 24 Opplysninger om nærstående parter
Endringene klargjør at et foretak som leverer ledelsestjenester («a management entity») og som leverer nøkkelpersonell til ledelsen er en nærstående part omfattet av opplysningskravene om nærstående parter. I tillegg skal et selskap som benytter seg av slike tjenester opplyse om kostnadene som er påløpt for ledelsestjenester. Innenfor EU/EØS området gjelder endringene som følger av IASBs årlige forbedringsprosjekt 2010 – 2012 med virkning for regnskapsår som starter 1. januar 2016 eller senere, med unntak av endringene i IFRS 13 som trår i kraft umiddelbart. Konsernet gir allerede opplysninger om slike tjenester fra nærstående og forventer ikke at endringene vil ha virkning på foretakets finansregnskap på implementeringstidspunktet.

NOTE 2.3 Grunnlag for konsolidering og virksomhetssammenslutninger

Datterselskaper er alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse over finansielle og driftsmessige prinsipper. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier, enten direkte eller indirekte, mer enn 50 % av de stemmeberettigede aksjer i selskapet. Effekten av eventuelle eksisterende stemmerettigheter som følge av opsjoner som kan utøves inngår i vurderingen av kontroll. Konsernet vurderer også om det foreligger kontroll der man ikke har mer enn 50% av stemmerettene, men likevel i praksis er i stand til å styre finansielle og operasjonelle retningslinjer.

Selskapene inngår i konsernregnskapene fra det tidspunkt konsernet erverver kontroll over selskapet. På tilsvarende måte fraregnes selskapet fra konsernregnskapet når kontrollen over selskapet er opphørt.

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter overtakelsesmetoden. Vederlag som er ytt måles til virkelig verdi av overførte eiendeler, pådratte forpliktelser og utstedte egenkapitalinstrumenter. Inkludert i vederlag er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følge av avtale om betinget vederlag. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Identifiserbare eiendeler, og gjeld regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Ikke-kontrollerende eierinteresser i det oppkjøpte foretaket måles fra gang

til gang enten til virkelig verdi, eller til sin andel av det overtatte foretakets nettoeiendeler.

Når virksomhet erverves i flere trinn skal eierandel fra tidligere kjøp verdsettes på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med resultatføring av verdiendringen. Betinget vederlag måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av det betingede vederlaget skal i henhold til IAS 39 resultatføres eller føres som en endring i andre inntekter og kostnader dersom det betingede vederlaget klassifiseres som en eiendel eller gjeld. Det foretas ikke ny verdimåling av betingede vederlag klassifisert som egenkapital, og etterfølgende oppgjør føres mot egenkapitalen.

Konserninterne transaksjoner, mellomværender og urealisert fortjeneste og tap mellom konsernselskaper elimineres. Regnskapene til datterselskapene omarbeides når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

NOTE 2.4 Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Det konsoliderte konsernregnskapet presenteres i USD som også er morselskapets funksjonelle valuta. Hvert selskap i konsernet definerer sin egen funksjonelle valuta og poster inkludert i resultatregnskapet i hvert selskap er målt i selskapets funksjonelle valuta. Funksjonell valuta er valutaen innenfor det primære økonomiske miljøet der foretaket driver sin virksomhet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta er bokført i funksjonell valuta til valutakurs på transaksjonsdato. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til funksjonell valuta på balansedagen. Alle valutaomregninger er tatt over resultatregnskapet. I konsernregnskapet er omregningsdifferanser som knytter seg til nettoinvesteringer inkludert i andre inntekter og kostnader inntil avhendelse av nettoinvesteringen hvorpå de blir innregnet i resultatregnskapet. Skattekostnad knyttet til omregningsdifferanser på slike poster blir innregnet i andre inntekter og kostnader.

Ikke-pengeposter som er målt i historisk kost i en utenlandsk valuta er omregnet ved bruk av valutakurs på dato for den initielle transaksjonen. Ikke-pengeposter til virkelig verdi i utenlandsk valuta er omregnet ved bruk av valutakurs på balansedagen.

Eiendeler og gjeld for utenlandske virksomheter omregnes til presentasjonsvalutaen med bruk av den gjeldende valutakursen på balansedagen, og resultatposter knyttet til disse er omregnet med gjennomsnittskurs per kvartal. Omregningsdifferanser som oppstår i forbindelse med omregningen innregnes som andre inntekter og kostnader. Ved avhending av en utenlandsk virksomhet, resultatføres det akkumulerte beløp som er ført over egenkapital som er knyttet til den spesifikke virksomheten.

NOTE 2.5 Segmentinformasjon

Selskapet opererer innenfor forskjellige driftssegmenter etter definisjonene i IFRS 8. Forretningsområder med unike økonomiske karakteristika fordeler seg på direkte investeringer i investeringseiendom og investering i aksjer i eiendomsselskaper. Forretningsområdene er separate segmenter som følges opp samlet av beslutningstakere. Se note 25 for detaljert segmentinformasjon for regnskapsåret.

NOTE 3. Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

3.1 Investeringseiendommer

Investeringseiendommer består av fullførte eiendommer som eies for å generere leieinntekter, verdistigning eller begge deler. Eiendom med leieavtaler klassifiseres som investeringseiendom når definisjonen på en investeringseiendom er dekket. Investeringseiendommer blir initielt innregnet til kostpris inkludert transaksjonskostnader. Transaksjonskostnader omfatter dokumentavgift, honorar for juridiske tjenester og provisjoner for å få eiendommen i den tilstanden som er nødvendig for at den skal kunne driftes. Balanseført verdi inkluderer også kostnaden ved å erstatte deler av en eksisterende investeringseiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om vilkårene for balanseføring er oppfylt.

Etter førstegangsinnregning bokføres investerings-eiendommen til virkelig verdi. Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi er inkludert i resultatregnskapet det året de oppstår.

Investeringseiendommer fraregnes når de er avhendet eller er permanent ute av drift og det ikke forventes noen økonomisk fordel ved en avhending. All gevinst eller tap ved avgang eller avhending innregnes i resultatregnskapet i avhendingsåret. Gevinst eller tap ved avhending av investeringseiendommen er fastsatt som differansen mellom netto salgssum og balanseført verdi av eiendelen i det foregående årsregnskapet.

NOTE 3.2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investeringseiendommene er klassifisert som anleggsmidler, og måles til anskaffelseskost med fradrag for av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader som kan henføres direkte til anskaffelsen av de varige driftsmidlene. Anskaffelseskost kan også omfatte overføringer av gevinst/tap fra egenkapital som gjelder sikring av kontantstrømmer ved kjøp av anleggsmidler i utenlandsk valuta.

Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres som en separat eiendel, avhengig av hensiktsmessighet, bare når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler som kan knyttes til anskaffelsen vil tilfalle konsernet, og kostnaden ved anskaffelsen kan måles pålitelig. Balanseført verdi av den erstattede delen nedskrives til null. All annen reparasjon og vedlikehold resultatføres i perioden kostnaden oppstår.

NOTE 3.3 Operasjonelle leieavtaler

(a) Når et selskap i konsernet er leietaker

Leieavtaler der den vesentlige delen av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos en annen part, utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Betalinger, herunder forskuddsbetalinger, ved operasjonelle leieavtaler klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over leieavtalens varighet.

(b) Når et selskap i konsernet er utleier

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing presenteres som investeringseiendom i selskapets balanse. Leieinntekter bokføres lineært over leieperioden.

Ved starten av en leieavtale foretar leietakere en innbetaling av et sikkerhetsdepositum. Dette behandles som forskuddsbetaling fra leietakere. Leietakerne fortsetter deretter å forskuddsbetale for leieperiodene sine, slik at nivået på sikkerhetsdepositumet opprettholdes.

NOTE 3.4 Finansielle eiendeler

NOTE 3.4.1 Klassifisering

Konsernet har klassifisert sine finansielle instrumenter i følgende kategorier:

(a) virkelig verdi med verdiendring over resultatet og (b) utlån og fordringer som måles til amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av formålet med anskaffelsen av det finansielle instrumentet. Selskapets ledelse avgjør klassifiseringen av finansielle instrumenter ved innregning i balansen.

(a) Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendring over resultatet

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendring over resultatet er finansielle instrumenter holdt for handelsformål. Et finansielt instrument blir klassifisert i denne kategorien dersom det prinsipielt er anskaffet med formål om å selge på kort sikt. Instrumenter blir også kategorisert som holdt for handel dersom de ikke er utpekt som sikringsinstrumenter.

(b) Utlån og fordringer som måles til amortisert kost

Utlån og fordringer er ikke-derivative finansielle instrumenter med faste eller bestembare kontantstrømmer som ikke er notert i et aktivt marked. Disse klassifiseres som omløpsmidler om ikke innløsningsdato er etter 12 måneder fra balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Konsernets utlån og fordringer består av 'handel og andre fordringer' og kontanter og kontantekvivalenter i balansen.

NOTE 3.4.2 Regnskapsføring og måling

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på avtaletidspunktet, som er den dagen konsernet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen. Alle finansielle eiendeler som ikke regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonsutgifter. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi. Senere måling føres til virkelig verdi over resultatregnskapet.

Utlån og fordringer måles ved førstegangs innregning til virkelig verdi tillagt direkte henførbare transaksjonskostnader. I senere perioder måles lån og fordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode, slik at effektiv rente blir lik over hele instrumentenes løpetid.

NOTE 3.4.3 Fraregning

Et finansielt instrument blir fraregnet når:

- i) rettighetene til å motta kontantstrømmer fra instrumentet har utløpt; eller
- ii) konsernet har overført sin rettighet til å motta kontantstrømmer fra instrumentet og enten (i) konsernet har overført tilnærmet all risiko og avkastning relatert til instrumentet, eller (ii) konsernet har ikke overført verken risiko eller avkastning relatert til instrumentet, men har overført kontrollen over instrumentet.

NOTE 3.5 Finansielle forpliktelser

NOTE 3.5.1 Klassifisering

Konsernets finansielle forpliktelser omfatter leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld, samt langsiktig gjeld og derivater.

Finansielle forpliktelser innenfor virkeområdet til IAS 39 er klassifisert som finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultat. Finansielle forpliktelser er klassifisert som holdt for handelsformål dersom den anskaffet med formål om salg på kort sikt. Denne kategorien inkluderer derivater som ikke er utpekt som sikringsinstrumenter i sikringsforhold etter IAS 39. Separerte innebygde derivater er også klassifisert som holdt for handelsformål med mindre de er utpekt som effektive sikringsinstrumenter. Finansielle forpliktelser som ikke faller inn i kategorien holdt for handelsformål og som ikke er utpekt som til virkelig verdi med verdiendringer mot resultat er klassifisert som 'andre forpliktelser'.

NOTE 3.5.2 Regnskapsføring og måling

Målingen av finansielle forpliktelser avhenger av klassifiseringen deres som følger:

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi med verdiendring over resultatet inkludert finansielle forpliktelser holdt for handelsformål og finansielle forpliktelser dedikert ved førstegangsinnregning til virkelig verdi over resultat. Senere måling er også til virkelig verdi over resultat.

Andre forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi. Senere måling er også til virkelig verdi.

NOTE 3.5.3 Fraregning

En finansiell forpliktelse blir fraregnet når forpliktelsen i henhold til avtalen er oppfylt, kansellert eller utløper. Når eksisterende finansielle forpliktelser blir erstattet av en annen fra samme långiver på vesentlig forskjellige vilkår, eller at vilkårene på den eksisterende gjelden blir vesentlig endret, blir det behandlet som en fraregning av den opprinnelige gjelden og innregning av den nye gjelden. Differansen i balanseført verdi blir innregnet i resultatregnskapet.

NOTE 3.6 Kundefordringer

Kundefordringer innregnes i balansen til virkelig verdi og blir deretter målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for tap. Avsetning for tap på kundefordringer foretas når det foreligger objektive bevis for at konsernet ikke vil være i stand til å inndrive alle utestående beløp i henhold til de opprinnelige vilkårene for fordringene. Størrelsen på avsetningen er forskjellen mellom eiendelenes bokførte verdi og de estimerte fremtidige kontantstrømmene fra eiendelenes.

NOTE 3.7 Kontanter

og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter og bankinnskudd.

NOTE 3.8 Aksjekapital og egne aksjer

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Kostnader som er direkte knyttet til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner vises som fradrag i egenkapitalen, netto etter skatt. Egne egenkapitalinstrumenter som blir tilbakekjøpt (egne aksjer) blir innregnet til kostpris og blir presentert som reduksjon av egenkapital. Gevinst eller tap blir ikke resultatført som følge av kjøp, salg, utstedelse eller sletting av konsernets egne egenkapitalinstrumenter. Enhver differanse mellom balanseført verdi og vederlaget, dersom utstedt på nytt, blir innregnet i annen egenkapital / annen innskutt egenkapital. Stemmerettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke utdelt utbytte til egne aksjer.

NOTE 3.9 Transaksjoner med nærstående parter

En person regnes som en nærstående part dersom den, direkte eller indirekte, har muligheten til å utøve kontroll eller innflytelse på en annen part i forbindelse med finansielle og operasjonelle beslutninger. Partene er også ansett som nærstående dersom de er under kontroll eller betydelig innflytelse. Transaksjoner med nærstående parter er basert på armlengdes avstand prinsippet. Lån til enkelte datterselskaper regnes som en del av konsernets nettoinvestering. Kursendringer relatert til pengeposter

(fordringer og gjeld) som er en del av selskapets nettoinvestering i utenlandske enheter, er behandlet som omregningsdifferanser, og regnskapsføres således mot egenkapitalen.

NOTE 3.10 Betalbar og utsatt skatt

Skattekostnaden for perioden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt blir likevel ikke bokført dersom den oppstår ved opprinnelig innregning av en eiendel eller gjeldspost i en transaksjon, bortsett fra en virksomhetssammenslutning, som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig eller skattemessig overskudd eller underskudd.

Utsatt skattefordel bokføres kun i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan utnyttes. Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller som knytter seg til investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, unntatt hvor tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene er kontrollert av konsernet og det er sannsynlig at de midlertidige forskjellene ikke vil reverseres i overskuelig fremtid. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser (og lover) som har trådt i kraft eller i det vesentligste har blitt vedtatt på tidspunktet for regnskapsavleggelse og forventes å være gjeldende når den tilhørende skattefordelen blir realisert eller den utsatte skatteforpliktelsen gjøres opp. Avsetningen for utsatt skatt er basert på forventninger om realisasjon av eller oppgjør for balanseførte verdier av eiendeler og gjeld.

Skattemessig virkning på andre inntekter og kostnader er skilt ut og presentert over andre inntekter og kostnader. Disse inkluderer valutadifferanser på nettoinvesteringer i utenlandske foretak.

NOTE 3.11 Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter inkluderer leieinntekter fra eiendommene. Disse inntektsføres lineært over leieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes. Morselskapet har inntekter fra tjenester solgt til konsernselskap og renteinntekter fra konsernselskap. Disse inntektene inntektsføres i takt med innvinning.

NOTE 3.12 Renteinntekter

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente metoden etter hvert som de opptjenes. Når en fordring nedskrives reduserer konsernet balanseført verdi til gjenvinnbart beløp, som er den estimerte fremtidige kontantstrømmen neddiskontert med den opprinnelige effektive renten på instrumentet. Renteinntekter på nedskrevne lån bokføres ved bruk av effektiv rente metoden.

NOTE 3.13 Klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og gjeld med forfall innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Strategiske investeringer klassifiseres som anleggsmidler. Neste 12 måneders andel av langsiktig gjeld presenteres som kortsiktig.

3.14 Resultat per aksje

Resultat per aksje beregnes ved å dividere netto resultat på vektet gjennomsnitt av utestående aksjer i selskapet i løpet av rapporteringsperioden. Egne aksjer er ikke inkludert i beregningen.

NOTE 4. Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyring fokuserer på uforutsigbarheten i finansmarkedene og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater. Konsernet har søkt å ivareta en policy om å ha solide leietakere som kan innfri sine forpliktelser også i vanskelige økonomiske tider.

Ledelsen identifiserer og vurderer finansiell risiko, og har retningslinjer som dekker spesifikke områder, for eksempel kredittrisiko, valutarisiko, bruk av finansielle derivater og investering av overskuddslikviditet.

Ledelsen identifiserer og vurderer finansiell risiko, og har retningslinjer som dekker spesifikke områder, for eksempel kredittrisiko, valutarisiko, bruk av finansielle derivater og investering av overskuddslikviditet.

NOTE 4.1 Markedsrisiko

Investeringer i Russland anses å ha høy markedsrisiko. Klimaet i det finansielle markedet og spesielt prisen på eiendom og etterspørsel etter lokaler, samt det generelle leienivået i Russland representerer risiko, ettersom det vil påvirke selskapets leieinntekter. Selskapet har som mål å redusere denne type svingninger, ved å fortsette å kreve depositum fra leietakere, typisk tre måneder. Selskapets aksjeinvestering i andre eiendomsselskaper har også tilknyttet markedsrisiko.

(i) Valutarisiko

Storm Real Estate er et norsk konsern med hovedfokus på utleieeiendom i Russland og aksjeinvesteringer i EØS-området. Dette eksponerer konsernet for valutarisiko fra forskjellige valutaeksponeringer, primært i forhold til NOK, USD, RUB og DKK. Valutarisiko oppstår når fremtidig handelstransaksjoner eller balanseførte eiendeler og forpliktelser er oppgitt i en valuta som ikke er enhetens funksjonelle valuta.

Ledelsen har etablert retningslinjer for å redusere valutarisiko mot morselskapets funksjonelle valuta (USD). Leiekontrakter i Russland er eksponert for risiko ved endringer i forholdet mellom RUB/USD. En sensitivitetsanalyse av de oppgitte faktorenes effekt på konsernets presentasjonsvaluta og morselskapets funksjonelle valuta (USD) analyseres nedenfor. Dersom verdien av USD endres i forhold til andre valutaer, får man følgende direkte effekt på konsernregnskapet:

000 USD	Effekt henførbar til resultat for 2014	Effekt henførbar til egenkapitalen
Økning av USD med 1%	+407	-425
Svekkelse av USD med 1%	-407	+425

Effekten er antatt å være lineær, slik at 5% endring er fem ganger endring på 1%. Et rimelig utfallssrom for valutaendring i en normalsituasjon kan tenkes å være 0-20%. Valutaendringene knyttet til russiske rubler har i også vært høyere, for eksempel i 2014.

I 2014 svekket russiske rubler seg betraktelig mot USD. Indirekte effekter som følge av dette er at det blir utfordrende for leietakere i markedet å betale sine leier i USD. Dette har effekt på leiepriser og følgelig på verdsettelse av investeringseiendom. Slike effekter er indirekte og umulig å kvantifisere. Sensitivitetsanalysen overfor inneholder ikke slike indirekte effekter av svekket valutakurs.

(ii) Prisisiko

Konsernet er eksponert for risiko vedrørende eiendomspris og utleie av eiendom, og konsernet har geografisk konsentrert sin virksomhet i Russland. Konsernet er videre indirekte eksponert gjennom utviklingen i finansmarkedene, ettersom dette påvirker leietakernes betalingsevne.

Sensitivitetsanalyse for prisisiko:

000 USD	Effekt henførbart til resultat for 2014
Økning av leiepriser med 1%	+127
Svekkelse av leiepriser med 1%	-127

Effekten er antatt å være lineær, slik at 5% endring er fem ganger endring på 1%. Prisendring kan også påvirke verdsettelse av byggene.

(iii) Renterisiko på kontantstrømmer og markedsverdi

Selskapet har finansiert eiendommene med banklån på totalt USD 42,4 millioner. For å redusere renterisiko har selskapet inngått på balansedagen rentebytteavtaler på totalt USD 34 millioner til vektet gjennomsnitt 2,91% i 6,3 år fra 31. desember 2014. Tabellen nedenfor viser nettoeffekten av en renteendring på ett prosentpoeng.

000 USD	Effekt på betalt rente (lån)	Effekt på rente mottatt (swap)	Nettoeffekt per år
Økning av rentesatsen med 1%	-416	+340	-76

Markedsverdien av rentebytteavtalen er målt til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer i balansen, og endring i markedsverdi føres over resultatregnskapet. Nedenfor er en tabell som viser effekten en endring på ett prosentpoeng ville ha hatt på konsernets resultatregnskap.

000 USD	Effekt på rentekostnader	Endring nåverdi rentebytteavtaler	Effekt på egenkapitalen
Økning av rentesatsen med 1%	-128	+2.094	+1.966

NOTE 4.2 Kredittrisiko

Kredittrisiko oppstår fra kontanter og kontantekvivalenter og innskudd i banker og finansielle institusjoner, samt utestående fordringer og forpliktelser. For banker og finansinstitusjoner forsøker konsernet å bruke parter med en god kredittrating.

Ingen avtaler ble brutt i 2014, og selskapet forventer ikke betydelige tap mot motparter i 2015. Alle nye kontrakter med leietakere krever depositum, og leien blir delvis forskuddsfakturert. Selskapet begynner umiddelbart å lete etter en ny leietaker dersom leie ikke blir betalt i tide.

Maksimal eksponering mot kredittrisiko på rapporteringstidspunktet er balanseført verdi av hver klasse av finansielle aktiva.

NOTE 4.3 Likviditetsrisiko

Konsernet har som mål å holde likviditeten på et nivå hvor man kan oppfylle sine forpliktelser, og samtidig ha en rimelig kapasitet til å møte uforutsette forpliktelser. Finansieringsstrategien tar sikte på å opprettholde fleksibilitet slik at man kan gripe muligheter i markedet og samtidig tåle svingninger i inntekter og kostnader. Ved årsskiftet hadde konsernet tilfredsstillende likviditetsreserver og finansieringsfleksibilitet. Ledelsen overvåker kontinuerlig prognoser over konsernets likviditetsreserver.

Konsernet kjøpte Gasfield-bygningen i 2007 og lånefinansierte oppkjøpet med ca 65% lånefinansiering. Selskapet tok også opp et nytt lån i 2011 på 12 mill USD for refinansiering av Grifon House. Samlet har konsernet et lånefinansieringsgrad på ca 60% av markedsverdi av investeringseiendommene.

Tabellen nedenfor viser konsernets finansielle forpliktelser fordelt på relevant forfallstidspunkt (alle tall i 000 USD).

Per 31. desember 2013	0-1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Avdrag rentebærende gjeld (nominell verdi)	2.606	42.603	0	45.208
Forskudd fra leietakere	1.550	94	0	1.644
Renteswap-avtaler (udiskontert)	915	1.213	-567	1.561
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4.522	0	0	4.522
Lånerenter	1.812	4.577	0	6.389
Sum	11.404	48.487	-597	59.324

Per 31. desember 2014	0-1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Avdrag rentebærende gjeld (nominell verdi)	2.606	39.997	0	42.603
Forskudd fra leietakere	912	4	0	916
Renteswap-avtaler (udiskontert)	837	1.268	13	2.118
Forward valutakontrakter	35	0	0	35
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	614	0	0	614
Lånerenter	2.184	6.451	0	8.635
Sum	7.118	47.721	13	54.921



NOTE 4.4 Risikostyring av investert kapital

Konsernets mål med styring av kapital er å ivareta konsernets evne til fortsatt drift for å gi avkastning til aksjonærene og fordeler for andre interessenter, samt opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. For å opprettholde eller justere kapitalstrukturen kan konsernet justere størrelsen på utbetalt utbytte til aksjonærer, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å redusere gjeld. Konsernets kapital utgjør investert kapital gjennom investeringer i investeringseiendom og verdipapirer, samt kontanter og kontantekvivalenter.

Mål for langsiktig kapitalavkastning er minimum 10%. I 2014 var egenkapitalavkastningen målt i utbyttejustert egenkapital per aksje -34,3% målt i norske kroner.

Soliditet

Konsernet har en akseptabel egenkapitalandel. Egenkapitalandelen per 31. desember 2014 var 40%. Egenkapitalandelen per 31. desember 2013 var 57 %. Konsernet har egenkapitalkrav i henhold til låneavtaler, og har ikke vært i brudd med disse på rapporteringsdagen.

NOTE 5. Kritiske regnskapsestimer og forutsetninger

Estimer og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inkludert forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Konsernet utarbeider estimer og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Estimaterne vil, per definisjon, sjelden tilsvare det endelige utfallet. Estimer og forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, behandles nedenfor.

NOTE 5.1 Kritiske regnskapsestimer og forutsetninger

Virkelig verdi investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi. En separat verdsettelse utføres av uavhengige eksperter hvor eiendommene er taksert ved bruk av oppdaterte makroforutsetninger (markedsbaserte leiesatser, diskonteringssatser, forventninger til inflasjon, økonomisk vekst etc). Selskapet baserer virkelig verdi på investeringseiendommene på eksterne vurderinger fra uavhengig verdivurderer. Det finnes flere metoder for å vurdere virkelig verdi av investeringseiendommer. Konsernet har hittil brukt den diskonterte kontantstrøm-metoden, som er nåverdien av forventede fremtidige kontantstrømmer, ved hjelp av kjente kontraktsmessige parametere, samt forventninger til markedsutviklingen. Denne metoden er den mest anerkjente metoden for verdsettelse av fast eiendom. Se note 6 for mer informasjon om investeringseiendommene.

Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som handles i aktive markeder er basert på omsetningskurs på overdragelsestidspunktet. Omsetningskursen som benyttes for finansielle eiendeler eid av konsernet er gjeldende kjøpskurs. Konsernet har instrumenter der det må benyttes verdsettelsesteknikk for fastsettelse av virkelig verdi. Virkelig verdi av innebygdte derivater er estimert basert på valutaprognoiser og deretter kalkulert med Black & Scholes-modell. Virkelig verdi på renteswaps er og forwardkontrakter er beregnet av utstedende finansinstitusjon som nåverdien av framtidige estimerte kontantstrømmer. Bokført verdi av kundefordringer (pålydende fratrasket avsetning for tap) og leverandørgjeld er vurdert til å ikke avvike vesentlig fra virkelig verdi.

NOTE 6 Investeringseiendom

000 USD

	KONSERN	
	2014	2013
Virkelig verdi på investeringseiendommer		
Per 1. januar	103.100	102.700
Verdiendring i eiendommenes funksjonelle valuta RUB	17.208	8.220
Omregningsdifferanser	-50.408	-7.820
Balanseføring av tomteleieavtaler	443	0
Per 31. desember	70.343	103.100
	KONSERN	
	2014	2013
Netto driftsresultat (NOI) fra eiendommer		
Leieinntekter	12.675	12.901
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	2.335	-2.832
Netto driftsresultat (NOI) fra eiendommer	10.340	10.069
NOI-yield basert på eiendomsverdier 31. desember	14,7%	9,8 %

Eiendommene var fullt utleide per 31. desember 2013 og 31. desember 2014.

Verdivurdering av eiendommene per 31. desember 2013 og 2014 er gjort av en uavhengig verdivurderer, Cushman & Wakefield.

For begge årene har en diskontert kontantstrøm-modell blitt benyttet. Variablene benyttet til verdivurdering er både selskaps-spesifikke og markedsrelaterte. Selskapsspesifikke variabler inkluderer kontraktsleie og driftskostnader. Markedsrelaterte variabler inkluderer blant annet markedsmessig leienivå, diskonteringsrenter og avkastningskrav. Se også note 5 for vesentlige regnskapsestimater og forutsetninger.

	Moskva		St. Petersburg	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Variabler fra uavhengig verdivurderer				
Diskonteringsrente	12,5 %	11,0 %	14,0 %	12,0 %
Direkteavkastning (yield) *	11,5 %	10,0 %	12,0 %	10,0 %
Markedsmessig leienivå, \$/kvm.	530	700	200	400
Estimert leieøkning år 1	0,0 %	3,0 %	0,0 %	2,0 %
Estimert leieøkning år 2	0,0 %	3,0 %	0,0 %	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 %

* Direkteavkastning (yield) uttrykker forholdet mellom nettoinntekter og byggets verdi.

	KONSERN
Sensitivitetsanalyse per 31. desember 2014, mill USD	
Effekt av en økning i diskonteringsrente på 1%	-1.4
Effekt av en økning i direkteavkastning (yield) på 1%	-3.0

Sammendrag av vesentlige kontrakter

I Gasfield-bygget i Moskva er LLC Gazprom Tsentrremont hovedleietaker med omlag 77% av utleibart areale.

Storm Real Estate har en rammeavtale med LLC Gazprom Tsentrremont med årlig rullering.

I april 2014 ble det avtalt en forlengelse av eksisterende kontrakt med nye 11 måneder til mars 2015.

I mars 2015 er det avtalt en forlengelse av eksisterende kontrakt med nye 11 måneder til februar 2016 med endrede betingelser.

Grifon House i St. Petersburg er utleid til LLC PSI på to separate avtaler med om lag like stort areal.

I 2014 ble det avtalt en forlengelse med 10 år slik at de to avtalenes varighet nå er til henholdsvis 31. desember 2024 og 30. april 2025.

Avtalene inneholder mulighet for førtidig oppsigelse.

	2014	2013
Spesifikasjon av leietakere som står for mer enn 10% av konsernets inntekter		
LLC Gazprom Tsentrremont	8.337	8.459
LLC PSI	2.708	2.987



NOTE 7 Konsernselskaper og investering i datterselskaper

000 USD

Konsernselskap	Sted	Stiftet/ anskaffet	Andel
OOO Martex	Russland	2007	100%
CJSC Grifon	Russland	2009	100%
Tiberton Yard Ltd	Kypros	2007	100%
Tiberton Yard Holding 2 Ltd	Kypros	2008	100%
Tiberton Yard Finance Ltd	Kypros	2008	100%
Gasor Consulting Ltd	Kypros	2008	100%
Pete Ltd	Kypros	2008	100%
Storm Real Estate Ltd	Kypros	2009	100%

NOTE 8 Driftsmidler

000 USD

	Datautstyr og telefoni	Sum	Datautstyr og telefoni	Sum
Historisk kost	2014	2014	2013	2013
Per 1. januar	184	184	193	193
Tilgang	35	35	2	2
Avgang	-57	-57	-11	-11
Per 31. desember	162	162	184	184
Av- og nedskrivninger				
Per 1. januar	-179	-179	-172	-172
Avskrivninger i perioden	-7	-7	-18	-18
Nedskrivninger i perioden	57	57	11	11
Per 31. desember	-129	-129	-179	-179
Netto bokført verdi 31. desember	33	33	5	5

Det er ingen driftsmidler i morselskapet. Omregningsdifferanser er inkludert i avgang og avskrivninger. Driftsmidler er medtatt til historisk kost. Datautstyr og telefoni er datamaskiner og telefonutstyr som avskrives lineært over driftsmiddelets levetid (3 år for datautstyr og 7 år for telefoniutstyr).

NOTE 9 Leieavtaler

000 USD

	31.12.2014	KONSERN 31.12.2013
Framtidige minimumsinntekter fra uoppsigelige kontrakter er som følger:		
Innen 1 år	5.407	6.706
Mellom 1 år og 5 år	1.110	1.957
Over 5 år	0	0
Sum	6.541	8.663

NOTE 10 Andre finansielle eiendeler og forpliktelser

000 USD

Finansielle investeringer	31.12.2014	31.12.2013
Investeringer holdt for handelsformål: noterte aksjer	14.192	12.176
Investeringer holdt for handelsformål: noterte obligasjoner	1.312	0
Investeringer holdt for handelsformål: investering i fond	6.987	16.223
Sum finansielle investeringer	22.490	28.400
Derivater ikke benyttet som sikring	31.12.2014	31.12.2013
Innebygde derivater	0	14
Forward valutakontrakter	0	39
Sum derivater ikke benyttet som sikring	0	53
Sum andre finansielle eiendeler	22.490	28.453
Derivater ikke benyttet som sikring	31.12.2014	31.12.2013
Forward valutakontrakter	-35	0
Renteswap	-1.951	-1.011
Tomteleieavtaler	-443	0
Sum derivater ikke benyttet som sikring	-2.429	-1.011
Sum andre finansielle forpliktelser	-2.429	-1.011
Rentebærende lån	31.12.2014	31.12.2013
Rentebærende lån	42.438	44.970
Sum rentebærende lån	42.438	44.970

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 (se note 4). Virkelig verdi av dette derivatet er estimert basert på valutaprognoser og deretter kalkulert med Black & Scholes-modellen.

Renteswapavtaler

Morselskapet har inngått avtale om sikring av renten på deler av lånene.

Virkelig verdi på renteswapavtalen beregnes på bakgrunn av forventede framtidige kontantstrømmer med dagens rentenivå og avkastningskurve over gjenværende sikringsperiode.



NOTE 11 Virkelig verdi-hierarki

000 USD

Tabellen under viser en analyse av virkelige verdier av eiendeler og forpliktelser i konsernets balanse, gruppert etter nivå i virkelig verdi-hierarkiet, som enten måles til virkelig verdi, eller hvis virkelig verdi er opplyst.

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
Investeringseiendom (*)	0	0	70.343	70.343
Investeringer holdt for handelsformål: noterte aksjer	14.192	0	0	14.192
Investeringer holdt for handelsformål: noterte obligasjoner	1.312	0	0	1.312
Investeringer holdt for handelsformål: investering i fond	6.987	0	0	6.987
Innebygde derivater	0	0	0	0
Sum finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	22.490	0	70.343	92.833
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Rentebærende lån	0	42.603	0	42.603
Forward valutakontrakter	0	35	0	35
Renteswap	0	1.951	0	1.951
Sum finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	0	44.589	0	44.589

*) Se note 6 for informasjon knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom.

Sammenligning per klasse

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

	Balanseført verdi		Virkelig verdi	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Finansielle eiendeler				
Kundefordringer	7	13	7	13
Andre fordringer	504	625	504	625
Derivater til virkelig verdi over resultat	0	53	0	53
Finansielle investeringer holdt for handelsformål	22.490	28.400	22.490	28.400
Kontanter og kontantekvivalenter	3.922	6.362	3.922	6.362
Sum	26.924	35.453	26.924	35.453
Finansielle forpliktelser				
Rentebærende lån	42.438	44.970	42.603	45.208
Leverandørgjeld	106	95	106	95
Andre kortsiktige forpliktelser	2.662	4.426	2.662	4.426
Tomteleieavtaler	443	0	443	0
Derivater til virkelig verdi over resultat	1.986	1.011	1.986	1.011
Sum	47.635	50.502	47.800	50.740

NOTE 12 Banklån

000 USD

Rentebærende lån til amortisert kost	Rente	Forfall	31.12.2014	KONSERN 31.12.2013
Sikret banklån I	LIBOR + margin	2018	31.353	33.705
Sikret banklån II	LIBOR + margin	2016	11.086	11.264
Sum rentebærende lån til amortisert kost			42.438	44.970

Rentebærende lån til amortisert kost	31.12.2014	KONSERN 31.12.2013
Sikret banklån. langsiktig andel	39.833	42.364
Sikret banklån. kortsiktig andel	2.606	2.606
Sum rentebærende lån	42.438	44.970

Nominell verdi:

Nominell verdi av banklån I var 31.443 per 31. desember 2014 og 33.808 per 31. desember 2013.

Nominell verdi av banklån II var 11.160 per 31. desember 2014 og 11.400 per 31. desember 2013.

Sikkerhet:

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet for konsernets banklån, bokført verdi TUSD 70.343.

Banklån I er finansiering av Gasfield-eiendommen og Banklån II er finansiering av Grifon-eiendommen.

Rentemargin:

Renter er kalkulert basert på 3 mnd USD LIBOR pluss følgende marginer:

	<u>Banklån I:</u>	<u>Banklån II:</u>
Lån inntil 50% av bygningens verdi	4,50%	-
Lån inntil 55% av bygningens verdi	4,75%	-
Lån inntil 60% av bygningens verdi	5,00%	4,25%
Lån inntil 65% av bygningens verdi	5,50%	4,75%
Lån inntil 70% av bygningens verdi	6,00%	5,50%
Lån over 70% av bygningens verdi	8,00%	7,50%

Selskapet har i 2014 reforhandlet betalingelser for Banklån I i henhold til opprinnelig avtale fra 2008.

Betingelsene over er endrede betingelser fra 01.04.2014.

Avdrag:

Avdrag på banklån betales ihht følgende plan:

Banklån I:

Avdrag år 1-2 fra start-dato: 1,5% av saldo per år.

Avdrag år 3-4 fra start-dato: 3,0% av saldo per år.

Avdrag år 5-10 fra start-dato: 5,7% av saldo per år.

Restlån innfris ved låneperiodens utløp.

Banklån II:

Avdrag år 1-5 fra start-dato: USD 240.000 per år.

Restlån innfris ved låneperiodens utløp.

Lånebetingelser:

Selskapet er ikke i brudd med lånebetingelser på balansedagen.

NOTE 13 Andre fordringer

000 USD

Andre fordringer	31.12.2014	31.12.2013
Fordring på skatter og avgifter	221	420
Forhåndsbetalinger	190	110
Andre fordringer	92	96
Kundefordringer	7	13
Sum andre fordringer	510	639

Ingen kundefordringer var forfalt per 31. desember 2014 eller 31. desember 2013.

De russiske datterselskapene har skatt og merverdiavgift tilgode fra tidligere regnskapsår.

NOTE 14 Finansinntekter og -kostnader

000 USD

	KONSERN	
	2014	2013
Finansinntekter		
Renteinntekter	172	253
Verdiendring, finansielle investeringer holdt for handelsformål	2.667	2.432
Verdiendring, finansielle derivater over resultat	0	3.573
Andre finansinntekter	78	1.057
Sum finansinntekter	2.917	7.314
Finanskostnader	2014	2013
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	-3.069	-2.887
Verdiendring, finansielle derivater over resultat	-958	-75
Verdiendring, finansielle investeringer holdt for handelsformål	0	-1.059
Andre finanskostnader	-218	-145
Sum finanskostnader	-4.245	-4.166
Valutainntekter og -kostnader	2014	2013
Valutainntekter	2.259	2.365
Valutakostnader	-4.618	-2.023
Sum valutainntekter og -kostnader	-2.359	342
Netto finansinntekter (kostnader)	-3.689	3.490

NOTE 15 Andre driftskostnader

000 USD

	2014	2013
Andre driftskostnader		
Managementhonorar	1.512	1.555
Advokat-, agent- og konsulenthonorarer	27	116
Revisor	315	253
Andre driftskostnader	430	414
Tap på fordringer	0	9
Avskrivninger	7	18
Sum andre driftskostnader	2.291	2.365
Honorar til revisor (honorarer til revisor er eks mva)	2014	2013
Revisjonshonorar	166	166
Andre tjenester	149	87
Sum honorar til revisor	315	253

NOTE 16 Personalkostnader

000 USD

	2014	2013
Personalkostnader		
Lønninger og bonuser	456	502
Styrehonorarer	109	161
Arbeidsgiveravgift	90	86
Sum personalkostnader	656	749
Antall ansatte	6	6
Gjennomsnittlig antall ansatte	6	6

Det er ingen pensjonsordninger i konsernet. Det er ingen ansatte i det norske morselskapet, og derfor ingen forpliktelse til å ha obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Selskapet har ikke ansatt egen ledelse, men forvaltes av Storm Capital Management Ltd basert på forvaltningskontrakt. For dette har selskapet betalt et forvaltningshonorar i 2014 på 1.512 (2013: 1.555).

Se også note 8 til morselskapets regnskap for en oversikt over honorar til styret.

NOTE 17 Annen kortsiktig gjeld

000 USD

	2014	2013
Betalbare offentlige avgifter	463	590
Forhåndsinnbetalt leie	912	1.550
Annen kortsiktig gjeld	261	271
Sum annen kortsiktig gjeld	1.637	2.411

NOTE 18 Skattekostnad

000 USD

Konsolidert resultatregnskap	2014	2013
Betalbare skatter fra årets resultat	2.767	3.464
Endring i utsatt skatt fra årets resultat	1.914	3.928
Endring i utsatt skatt som følge av endring skattesats	0	83
Sum skattekostnad	4.681	7.475

Avstemming av skatt beregnet mot konsernets veide gjennomsnittlige skattesats:	2014	2013
Resultat før skatt	20.912	18.665
Skatt beregnet med skattesatser i konsernselskapenes respektive land	5.484	5.002

Skatteeffekt av:

Valutadifferanser mellom valutaer benyttet for regnskapsformål og skatteformål	-419	1.797
Ikke skattepliktige inntekter	-1.651	-533
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	604
Kildeskatt fra utenlandske enheter til annen skattesats	361	200
Ikke balanseført utsatt skattefordel for perioden	905	463
Innregning av tidligere års ikke-innregnede utsatt skatt	0	-58
Sum skattekostnad	4.681	7.475

NOTE 19 Utsatt skatt

000 USD

Reversering av utsatt skatt	2014	2013
Utsatt skatt som reverseres tidligere enn 12 måneder	0	0
Utsatt skatt som reverseres senere enn 12 måneder	10.824	9.522
Netto utsatt skatt	10.824	9.522

Endring i utsatt skatt	2014	2013
Per 1. januar	9.522	5.702
Ført over resultatregnskapet i perioden	1.914	3.928
Ført mot andre inntekter og kostnader i perioden	-612	-108
Utsatt skatt per 31. desember	10.824	9.522

NOTE 19 Utsatt skatt (forts.)

Endring i utsatt skatt / skattefordel (uten nettoføring av eiendeler og forpliktelser)

000 USD

Utsatt skattefordel	Fr.førbart underskudd	Fordringer	Drifts-midler	Annet	Sum
31. desember 2012	0	0	0	1.766	1.766
Periodens endring	0	0	0	0	0
31. desember 2013	0	0	0	1.766	1.766
Periodens endring	0	0	0	-1.190	-1.190
31. desember 2014	0	0	0	577	577
Utsatt skatt					
31. desember 2012	0	-1.504	-5.805	-161	-7.471
Periodens endring	0	-1.065	-1.571	-1.183	-3.820
31. desember 2013	0	-2.569	-7.376	-1.344	-11.290
Periodens endring	0	0	864	-976	-112
31. desember 2014	0	-2.569	-6.512	-2.320	-11.402
Netto utsatt skatt 2013	0	-2.569	-7.376	423	-9.522
Netto utsatt skatt 2014	0	-2.569	-6.512	-1.743	-10.823

Driftsmidler består primært av investeringseiendom.

Konsernet har estimerte totale skattemessig framførbare underskudd på 603 (2013:600) som kan utnyttes i all fremtid i de selskapene hvor underskuddene har oppstått. Utsatt skattefordel er ikke bokført i tilknytning til disse underskuddene da de kun kan benyttes ved skattemessig overskudd i de ulike selskapene. og det er usikkerhet knyttet til framtidig overskudd.

NOTE 20 Resultat per aksje

000 USD

Ordinært resultat per aksje	2014	2013
Årsresultat tilordnet morselskapets aksjonærer (000 USD)	16.234	11.190
Vektet antall aksjer	18.355.116	18.685.315
Årsresultat per aksje tilordnet morselskapets aksjonærer (1 USD)	0,88	0,60
Totalresultat per aksje	2014	2013
Totalresultat (000 USD)	-34.244	3.142
Vektet antall aksjer	18.355.116	18.685.315
Totalresultat per aksje (1 USD)	-1,87	0,17

NOTE 21 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har en avtale med Storm Capital Management Ltd og Storm Capital Partners Ltd om kapitalforvaltning og administrative tjenester. Styremedlem Morten E. Astrup er medeier i Storm Capital Partners Ltd.

Ifølge avtalen fordeles honoraret med 25% til Storm Capital Partners Ltd og 75% til Storm Capital Management. Honoraret beregnes ut fra 2% av verdijustert egenkapital, fastsatt årlig den 31. desember og justert for kapitalendringer.

000 USD

Transaksjoner med nærstående parter	2014	2013
Storm Capital Management Ltd.	1.215	1.252
Storm Capital Partners Ltd.	378	389
Sum transaksjoner med nærstående parter	1.593	1.641
Investering i fond forvaltet av Storm Capital Management Ltd	2014	2013
Storm Bond Fund	6.987	16.223
Sum	6.987	16.223

Saldo mot nærstående parter utenom konsernselskaper var null per 31. desember 2014 og 31. desember 2013.

NOTE 22 Aksjekapital og aksjonærer

Opplysninger om dette er inntatt i note til morselskapets regnskap. Se note 12 i selskapsregnskapet til Storm Real Estate ASA.

NOTE 23 Forretningssegmenter

Se note 2.5 for en beskrivelse av selskapets forretningssegmenter.

Segmentet investeringseiendom i Russland inneholder elementer fra flere konsernselskap. for eksempel lånekostnader og sikringsderivater som er inngått i morselskapet.

000 USD

Segmentresultat	Eiendomsaksjer	Eiendom Russland	Annet	Sum
Driftsinntekter	0	12.675	0	12.675
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	0	-2.342	0	-2.342
Indirekte administrasjonskostnader	0	-691	-2.248	-2.940
Verdiøkning investeringseiendom målt i lokal valuta RUB	0	17.208	0	17.208
Driftsresultat	0	26.850	-2.248	24.602
Finansinntekter	3.220	79	-382	2.917
Finanskostnader	0	-4.053	-192	-4.245
Netto valutainntekt / kostnad	-2.116	45	-288	-2.358
Resultat før skatt	1.104	22.921	-3.110	20.915
Skattekostnad	0	-6.454	1.773	-4.681
Årsresultat	1.104	16.467	-1.336	16.234
Andre inntekter og kostnader	0	-50.478	0	-50.478
Totalresultat	1.104	-34.011	-1.336	-34.244
Eiendeler og gjeld	Eiendomsaksjer	Eiendom Russland	Annet	Sum
Eiendeler	14.192	71.984	11.123	97.298
Gjeld	0	54.720	3.794	58.514
Nettoverdier	14.192	17.264	7.329	38.784

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

Storm Real Estate ASA

for perioden 1. januar - 31. desember

Alle tall i 000 USD	Note	2014	2013
Andre driftsinntekter		384	354
Sum driftsinntekter		384	354
Personalkostnader	8	124	178
Andre driftskostnader	7	2.016	2.027
Sum driftskostnader		2.140	2.205
Sum driftsresultat		-1.757	-1.852
Finansinntekter	6	10.501	13.910
Finanskostnader	6	-33.116	-4.142
Netto valutainntekt / kostnad	6	-2.175	1.016
Netto resultat av finansposter		-24.791	10.783
Resultat før skatt		-26.547	8.932
Skattekostnad	10	3.118	4.207
Periodens resultat		-29.665	4.725
Andre inntekter og kostnader:			
Valutaeffekt av nettoinvestering i utenlandsk datterselskap		0	0
Skatteeffekt av valutainnekt/tap på nettoinvestering		0	0
Omregningsdifferanser		0	0
Sum andre inntekter og kostnader etter skatt		0	0
Periodens totalresultat		-29.665	4.725

BALANSE

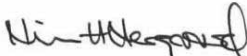
per 31. desember

Storm Real Estate ASA

Alle tall i 000 USD	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investering i datterselskaper	2	5	14
Finansielle investeringer	3	14.192	12.176
Lån til konsernselskaper	13	79.556	92.268
Sum anleggsmidler		93.752	104.458
Omløpsmidler			
Fordringer på datterselskap	13	0	25.886
Finansielle investeringer	3	1.312	0
Andre fordringer	5	58	56
Konter og kontantekvivalenter		1.098	1.358
Sum omløpsmidler		2.468	27.300
SUM EIENDELER		96.220	131.758
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	1.236	1.296
Overkurs		21.036	21.036
Pålydende egne aksjer	12	0	-50
Annen innskutt egenkapital		56.763	61.734
Sum innskutt egenkapital		79.035	84.016
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		-32.790	-2.700
Sum annen egenkapital		-32.790	-2.700
SUM EGENKAPITAL		46.245	81.316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån fra kredittinstitusjoner	4	39.833	42.364
Utsatt skatt	10	4.345	2.192
Finansielle derivater	3	1.986	1.011
Sum langsiktig gjeld		46.164	45.567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52	47
Betalbar skatt	10	964	2.015
Lån fra kredittinstitusjoner	4	2.606	2.606
Annen kortsiktig gjeld	9	190	208
Sum kortsiktig gjeld		3.811	4.876
Sum gjeld		49.975	50.443
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		96.220	131.758

Oslo, 16. april 2015

Styret og daglig leder i Storm Real Estate ASA


Stein Aukner
Styreleder

Nini E.H. Nergaard
Styremedlem

Kim Mikkelsen
Styremedlem

Morten E. Astrup
Styremedlem

Christopher W. Ihlen
Styremedlem

Erik M. Mathiesen
Daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

For perioden 1. januar - 31. desember

Storm Real Estate ASA

Alle tall i 000 USD	Note	2014	2013
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-26.547	8.932
Justering for:			
finansinntekter	6	-10.501	-13.910
finanskostnader	6	33.116	4.142
netto valutakursendringer		4.056	-540
Kontantstrøm før endringer i arbeidskapital		124	-1.376
<i>Endring i arbeidskapital:</i>			
kundefordringer og andre fordringer		9.541	7.222
leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		-53	-508
betalte skatter		-1.815	-164
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		7.797	5.173
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved finansielle investeringer		1.246	-11.967
Innbetaling ved finansielle investeringer		-3.784	5.528
Mottatte renter		5.532	9.675
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2.995	3.236
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Nedbetaling av lån	4	-2.544	-2.567
Netto kjøp av egne aksjer	12	-434	-2.239
Utbetalt utbytte		-4.948	-3.153
Betalte renter		-3.083	-3.046
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		11.009	-11.004
Netto endring i kontanter og likvider		-218	-2.595
Åpningsbalanse kontanter og likvider		1.358	4.001
Valutaendring på IB kontanter og likvider		-42	-47
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		1.098	1.358
Herav bundne kontanter og likvide midler		372	372

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

For perioden 1. januar - 31. desember

Storm Real Estate ASA

	Innskutt egenkapital				Annen egenkapital	
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
1. januar 2013	1.296	21.036	61.732	-1	-2.051	82.014
Netto kjøp av egne aksjer				-49	-2.190	-2.239
Periodens resultat					4.725	4.725
Utbytte					-3.184	-3.184
Sum	0	0	0	-49	-650	-698
31. desember 2013	1.296	21.036	61.732	-50	-2.700	81.316
1. januar 2014	1.296	21.036	61.732	-50	-2.700	81.316
Netto kjøp av egne aksjer				-10	-424	-434
Sletting av egne aksjer	-60			60	0	0
Periodens resultat					-29.665	-29.665
Utbytte			-4.971			-4.971
Sum	-60	0	-4.971	50	-30.089	-35.070
31. desember 2014	1.236	21.036	56.761	0	-32.789	46.245

NOTER STORM REAL ESTATE ASA

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

Storm Real Estate ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Dronning Mauds gate 3, Oslo. Storm Real Estate ASA avlegger regnskapet ved bruk av forenklet IFRS. Det er ingen vesentlige forskjeller i forhold til ordinære IFRS-prinsipper benyttet i konsernet. Se note 3 i konsolidert regnskap for ytterligere informasjon om regnskapsprinsipper.

Datterselskap og investeringer i tilknyttede selskap er regnskapsført ved bruk av kostmetoden. Dette innebærer at disse verdsettes til kostpris, men skrives ned til virkelig verdi dersom disse er beheftet med verdifall som ikke anses å være forbigående. Nedskrivninger blir reversert hvis behovet for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

NOTE 2 Investering i datterselskaper

000 USD

SRE ASA investering i datterselskaper	Sted	Stiftet/ anskaffet	Andel	Egenkapital 31.12.2014	Bokført verdi SRE ASA 2014	Bokført verdi SRE ASA 2013
Storm Real Estate Ltd	Kypros	2009	100%	-55	1	1
Tiberton Yard Finance Ltd	Kypros	2008	100%	-8.360	3	3
Sum				-8.415	5	5

NOTE 3 Finansielle eiendeler og forpliktelser

000 USD

Finansielle investeringer	31.12.2014	31.12.2013
Investeringer holdt for handelsformål: noterte aksjer	14.192	12.176
Investeringer holdt for handelsformål: noterte obligasjoner	1.312	0
Sum finansielle investeringer	15.503	12.176
Derivater ikke benyttet som sikring	31.12.2014	31.12.2013
Forward valutakontrakter	0	39
Sum derivater ikke benyttet som sikring	0	39
Sum andre finansielle eiendeler	15.503	12.215
Derivater ikke benyttet som sikring	31.12.2014	31.12.2013
Renteswap	-1.951	-1.011
Sum derivater ikke benyttet som sikring	-1.951	-1.011
Sum andre finansielle forpliktelser	-1.951	-1.011
Rentebærende lån	31.12.2014	31.12.2013
Rentebærende lån	42.438	44.970
Sum rentebærende lån	42.438	44.970

Renteswapavtaler

Morselskapet har inngått avtale 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.

Tabellen under viser en analyse av virkelige verdier av finansielle instrumenter i morselskapets 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.

000 USD

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringer holdt for handelsformål: noterte aksjer	14.192	0	0	14.192
Investeringer holdt for handelsformål: noterte obligasjoner	1.312	0	0	1.312
Sum finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	15.503	0	0	15.503

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Rentebærende lån	0	42.603	0	42.603
Renteswap	0	1.951	0	1.951
Sum finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	0	44.554	0	44.554

Rentebærende lån til amortisert kost	Rente	Forfall	31.12.2014	31.12.2013
Sikret banklån I	LIBOR + margin	2018	31.353	33.705
Sikret banklån II	LIBOR + margin	2016	11.086	11.264
Sum rentebærende lån til amortisert kost			42.438	44.970

Rentebærende lån til amortisert kost	31.12.2014	31.12.2013
Sikret banklån, langsiktig andel	39.833	42.364
Sikret banklån, kortsiktig andel	2.606	2.606
Sum rentebærende lån	42.438	44.970

Nominell verdi:

Nominell verdi av banklån I var 31.443 per 31. desember 2014 og 33.808 per 31. desember 2013.

Nominell verdi av banklån II var 11.160 per 31. desember 2014 og 11.400 per 31. desember 2013.

Sikkerhet:

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet for konsernets banklån, bokført verdi TUSD 70.343.

Banklån I er finansiering av Gasfield-eiendommen og Banklån II er finansiering av Grifon-eiendommen.

Rentemargin:

Renter er kalkulert basert på 3 mnd USD LIBOR pluss følgende marginer:

	<u>Banklån I:</u>	<u>Banklån II:</u>
Lån inntil 50% av bygningens verdi	4,50%	-
Lån inntil 55% av bygningens verdi	4,75%	-
Lån inntil 60% av bygningens verdi	5,00%	4,25%
Lån inntil 65% av bygningens verdi	5,50%	4,75%
Lån inntil 70% av bygningens verdi	6,00%	5,50%
Lån over 70% av bygningens verdi	8,00%	7,50%

Selskapet har i 2014 reforhandlet betalingelser for Banklån I i henhold til opprinnelig avtale fra 2008.

Betingelsene over er endrede betingelser fra 01.04.2014.

Avdrag:

Avdrag på banklån betales ihht følgende plan:

Banklån I:

Avdrag år 1-2 fra start-dato: 1,5% av saldo per år.

Avdrag år 3-4 fra start-dato: 3,0% av saldo per år.

Avdrag år 5-10 fra start-dato: 5,7% av saldo per år.

Restlån innfris ved låneperiodens utløp.

Banklån II:

Avdrag år 1-5 fra start-dato: USD 240.000 per år.

Restlån innfris ved låneperiodens utløp.

Lånebetingelser:

Selskapet har ikke vært i brudd på lånebetingelser på balansedagen.

NOTE 5 Kundefordringer og andre fordringer

000 USD

Andre fordringer	31.12.2014	31.12.2013
Fordring på skatter og avgifter	16	10
Andre fordringer	42	47
Sum andre fordringer	58	56

NOTE 6 Finansinntekter og -kostnader

000 USD

Finansinntekter	2014	2013
Renteinntekter	49	92
Verdiendring, finansielle investeringer holdt for handelsformål	3.179	0
Verdiendring, finansielle derivater over resultat	0	3.582
Renteinntekter fra konsernselskap	7.272	10.227
Andre finansinntekter	1	8
Sum finansinntekter	10.501	13.910

Finanskostnader	2014	2013
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	-3.058	-2.876
Verdiendring, finansielle derivater over resultat	-940	-73
Verdiendring, finansielle investeringer holdt for handelsformål	0	-1.059
Avsetning for tap på fordringer mot konsernsekskap*	-29.055	0
Andre finanskostnader	-63	-134
Sum finanskostnader	-33.116	-4.142

Valutainntekter og -kostnader	2014	2013
Valutainntekter	1.913	2.018
Valutakostnader	-4.089	-1.003
Sum valutainntekter og -kostnader	-2.175	1.016

Netto finansinntekter (kostnader)	-24.791	10.783
--	----------------	---------------

*) Morselskapet har gjort en avsetning for tap knyttet til utlån til konsernselskaper. Som en følge av verdifall på investerings-eiendom i Russland er en konsekvens av dette at datterselskaper per 31. desember 2014 ikke anses i stand til å gjøre opp sine forpliktelser overfor morselskapet.

NOTE 7 Andre driftskostnader

000 USD

Andre driftskostnader	2014	2013
Management-honorar	1.512	1.555
Advokat-, agent- og konsulenthonorarer	27	116
Revisor	218	127
Andre driftskostnader	259	230
Sum andre driftskostnader	2.016	2.027

Honorar til revisor	2014	2013
(honorarer til revisor er eks mva)		
Revisjonshonorar	70	54
Andre tjenester	148	73
Sum honorar til revisor	218	127

NOTE 8 Personalkostnader

000 USD

Personalkostnader	2014	2013
Styrehonorarer	109	161
Arbeidsgiveravgift	16	17
Sum personalkostnader	124	178

Morselskapet hadde ingen ansatte i 2012 eller 2013 og derfor ingen pensjonsordning.

000 NOK

Styrehonorarer (inkl honorar for styreutvalg) utbetalt i regnskapsåret	2014	2013
Stein Aukner, styreleder	290	290
Morten E. Astrup	0	0
Christopher W Ihlen	125	125
Fredrikke Aaeng	165	165
Nini H. Nergaard	125	125
Kim Mikkelsen	165	165
Sum styrehonorarer	870	870

Styrehonorarer for 2013-2014 var som følger

Styrets leder	250.000 kroner
Styremedlemmer	125.000 kroner
Revisjonutvalg	40.000 kroner

Styrehonorarer for 2014-2015 behandles av ordinær generalforsamling i mai 2015.

NOTE 9 Annen kortsiktig gjeld

000 USD

	2014	2013
Gjeld til konsernselskap	0	0
Annen kortsiktig gjeld	190	208
Sum annen kortsiktig gjeld	190	208

NOTE 10 Skattekostnad

000 USD

Resultatregnskapet	2014	2013
Betalbare skatter fra årets resultat	964	2.015
Endring i utsatt skatt	2.154	2.109
Endring i utsatt skatt som følge av endring i skattesats	0	83
Sum skattekostnad	3.118	4.207
Grunnlag for betalbar skatt. morselskap	2014	2013
Resultat før skatt i funksjonell valuta USD	-26.547	8.932
Valutadifferanser mellom valutaer benyttet for regnskapsformål og skatteformål	12.521	6.416
Permanente forskjeller	25.573	-122
Endring midlertidige forskjeller	-7.976	-8.326
Endring i skattesats for midlertidige forskjeller	0	307
Bruk av framførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	3.571	7.207
Betalbar skatt	964	2.015

NOTE 11 Utsatt skatt

000 USD

Midlertidige forskjeller. morselskap	31.12.2014	31.12.2013	Endring
Finansielle forpliktelser	2.069	1.011	1.058
Fordringer	-18.163	-9.129	-9.034
Sum midlertidige forskjeller	-16.094	-8.117	-7.976
Skattesats	27%	27%	27%
Utsatt skattefordel, ikke balanseført	-4.345	-2.192	-2.154

NOTE 12 Aksjekapital og aksjonærer

000 USD

Aksjekapital og pålydende	31.12.2014	31.12.2013
Antall utstedte aksjer	18.345.623	19.224.922
Pålydende per aksje	0.40	0.40
Aksjekapital	7.338.249	7.689.969

Alle aksjer er fullt innbetalt. Det er kun en aksjeklasse. Alle aksjer har like rettigheter.

Egne aksjer	2014	2013
Per 1. januar	721.799	21.799
Kjøpt i perioden	0	700.000
Slettet i perioden	-721.799	0
Per 31. desember	0	721.799
Gjennomsnittlig beholdning av egne aksjer i perioden	296.455	539.607

Aksjene i 2013 ble kjøpt for totalt 2239 TUSD (inkludert kommisjon).

Formålet med kjøp av enge aksjer er å ha fleksibilitet i tilknytning til eventuelle oppkjøp og andre transaksjoner.

NOK

20 største aksjonærer pr 31. desember 2013	Type	Land	Aksjer	%
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	SVERIGE	2.767.604	15,1 %
ACONCAGUA MANAGEMENT LTD		LUXEMBOURG	2.689.207	14,7 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	NOM	STORBRITANNIA	1.100.000	6,0 %
DEUTSCHE BANK AG	NOM	STORBRITANNIA	709.759	3,9 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	NOM	STORBRITANNIA	639.866	3,5 %
AS BJØRGVIN			579.675	3,2 %
AS BANAN			476.338	2,6 %
FINANSFORBUNDET			416.650	2,3 %
ØRN NORDEN AS			348.060	1,9 %
AUBERT VEKST AS			340.000	1,9 %
STORM CAPITAL PARTNERS LTD.		LUXEMBOURG	258.855	1,4 %
TDL AS			182.250	1,0 %
ALLUM GERD NINNI			181.250	1,0 %
MOTOR-TRADE EIENDOM OG FINANS AS			180.000	1,0 %
LANGBERG INGRID MARGARETH			173.750	0,9 %
ALBION HOLDING AS			155.250	0,8 %
SVENSKA HANDELSBANKEN AB FOR PB	NOM		150.000	0,8 %
SKARET INVEST AS			125.000	0,7 %
CACEIS BANK LUXEMBOURG	NOM	LUXEMBOURG	110.035	0,6 %
S. UGELSTAD INVEST AS	NOM	LUXEMBOURG	106.095	0,6 %
ØVRIGE AKSJONÆRER			6.655.979	36,3 %
Sum			18.345.623	100,0 %

* NOM = Nominee. Institusjon som eier aksjer på vegne av klienter.

Aksjonærlisten viser aksjonærregisteret i VPS per 31.12.2014. Eventuelle handler via megler før balansedato som er oppgjort/innmeldt etter balansedato vil ikke reflekteres i denne oversikten.

Aksjer kontrollert av styremedlemmer	Aksjer	%
Morten E. Astrup via Aconcagua. Storm Nordic Fund. Ørn Norden AS og Storm Partners Ltd	4.396.122	24.0 %
Kim Mikkelsen via Strategic Investments A/S	2.767.604	15.1 %
Stein Aukner via Banan AS og Aukner Holding AS	501.338	2.7 %
Christopher W. Ihlen via Kevlar AS	12.500	0.1 %
Sum	7.677.564	41.8 %

Aksjer kontrollert av selskapets ledelse

Ledelsen har indirekte eierskap i selskapet via investeringer i Storm Nordic Fund og Storm Capital Partners Ltd. Dette gjelder Erik M Mathiesen (daglig leder) og Einar Pedersen (CFO).

NOTE 13 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har en avtale med Storm Capital Management Ltd og Storm Capital Partners Ltd om kapitalforvaltning og administrative tjenester. Styremedlem Morten E. Astrup og daglig leder Erik M Mathiesen er medeiere av Storm Capital Partners Ltd.

Ifølge Asset Management-avtalen fordeles honoraret med 25% til Storm Capital Partners og 75% til Storm Capital Management. Honoraret beregnes ut fra 2% av verdijustert egenkapital, beregnet årlig den 31. desember.

	USD	
Transaksjoner med	2014	2013
Storm Capital Management Ltd.	1.215	1.252
Storm Capital Partners Ltd	378	389
Tiberton Yard Ltd	384	354
Sum transaksjoner med nærstående parter	1.977	1.994

Saldo mot nærstående parter utenom konsernselskaper var null per 31. desember 2013 og 31. desember 2012. Morselskapet hadde i tillegg følgende saldi mot konsernselskaper:

Kortsiktige fordringer	31.12.2014	31.12.2013
Tiberton Yard Finance Ltd	25.905	23.210
Tiberton Yard Ltd	84	460
Tiberton Yard Holding 2 Ltd	42	40
Storm Real Estate Ltd	60	57
Pete Ltd	2.285	2.118
Sum kortsiktige fordringer på nærstående parter	28.377	25.886
Avsetning på tap på fordringer på konsernselskap	-28.377	0
Bokførte kortsiktige fordringer på konsernselskap	0	25.886

Langsiktige fordringer	31.12.2014	31.12.2013
Tiberton Yard Finance Ltd	67.500	67.500
Tiberton Yard Ltd	4.573	16.606
Pete Ltd	8.162	8.162
Sum langsiktige fordringer på nærstående parter	80.235	92.268
Avsetning på tap på fordringer på konsernselskap	-678	0
Bokførte langsiktige fordringer på konsernselskap	79.556	92.268



ERKLÆRING FRA STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Storm Real Estate ASA og konsern for kalenderåret 2014 og per 31. desember 2014.

Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med de EU-godkjente IFRSer og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god norsk regnskapsskikk per 31.12.2014. Årsberetningen for konsern og morselskapet er i samsvar med regnskapslovens krav og Norsk Regnskapsstandard 16 per 31.12.2014.

Etter vår beste overbevisning:

- Er årsregnskapet for 2014 for konsernet og morselskapet utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder.
- Gir opplysningene i regnskapet et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultatet som helhet per 31. desember 2014.
- Gir årsberetningen en rettviseende oversikt over
 - Utviklingen, resultat og stillingen til konsernet og morselskapet
 - De mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står overfor.

Oslo, 16. april 2015
Styret og daglig leder i Storm Real Estate ASA

Stein Aukner
Styreleder

Nini E.H. Nergaard
Styremedlem

Kim Mikkelsen
Styremedlem

Morten E. Astrup
Styremedlem

Christopher W. Ihlen
Styremedlem

Erik M. Mathiesen
Daglig leder



REVISJONSBERETNING



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
Storm Real Estate ASA

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Storm Real Estate ASA, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av oppstilling over finansiell stilling per 31. desember 2014, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen 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 for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er selskapsregnskapet for Storm Real Estate ASA avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2014 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet for Storm Real Estate ASA avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2014 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar 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, 16. april 2015
ERNST & YOUNG AS



Asbjørn Rødal
statsautorisert revisor







Storm Real Estate ASA
100 New Bond Street
London W1S 1SP
United Kingdom
Ph: +44 (0)20 7409 3378
Fax: +44 (0)20 7491 3464
www.stormrealestate.no

