

Konsolidert resultatregnskap (delårsrapport)

for perioden 1. januar - 31. mars

000 USD	Note	Q1 2010 Urevidert	Q1 2009 Urevidert
Leieinntekter	3	2.695	1.958
Sum driftsinntekter		2.695	1.958
Driftskostnader eiendommer	3	716	469
Personalkostnader		124	75
Avskrivninger		7	6
Andre driftskostnader		846	708
Sum driftskostnader		1.693	1.258
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		1.001	700
Endring av markedsverdi investeringseiendom	3	-947	8.638
Sum driftsresultat		54	9.338
Finansinntekter	7	219	2.122
Finanskostnader	7	-899	-544
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	7	-94	-
Endring i markedsverdi av finansielle investeringer	7	225	504
Realisering av finansielle derivater	7	97	-51
Netto valutakursendringer	7	-453	53
Netto resultat av finansposter		-905	2.083
Resultat før skatt		-851	11.421
Skattekostnad	9	46	1.917
Årets resultat		-897	9.504
Andre inntekter og kostnader:			
Omregningsdifferanser		2.819	-10.001
Skatt knyttet til omregningsdifferanser		-163	1.754
Totalresultat etter skatt		2.656	-8.247
Årets totalresultat		1.759	1.257
Resultat per aksje (USD)		-0,01	0,10
Utvannet resultat per aksje (USD)		-0,01	0,10

Konsolidert balanse (delårsrapport)

000 USD	Note	31. mar 2010 Urevidert	31. des 2009 Revidert
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Investerings eiendom	3	83.060	81.780
Anlegg og utstyr		182	143
Finansielle derivater	4	236	183
Andre langsiktige fordringer		8	-
Sum anleggsmidler		83.485	82.105
Omløpsmidler			
Kundefordringer		62	84
Forskuddsbetalte kostnader		107	-
Finansielle investeringer	4	16.296	9.582
Andre fordringer		7.128	7.293
Kontanter og likvide midler	6	19.792	27.390
Sum omløpsmidler		43.386	44.349
SUM EIENDELER		126.871	126.453
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1.556	1.556
Overkurs		21.036	21.036
Pålydende egne aksjer	8	-139	-134
Annen innskutt egenkapital		65.719	65.719
Sum innskutt egenkapital		88.173	88.178
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		-12.826	-14.419
Sum annen egenkapital		-12.826	-14.419
SUM EGENKAPITAL		75.347	73.759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån fra kredittinstitusjoner	4	38.516	39.924
Utsatt skatt		383	887
Verdi av finansielt derivat	5	811	628
Annen langsiktig gjeld		1.553	1.319
Sum langsiktig gjeld		41.263	42.758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		322	393
Annen kortsiktig gjeld		9.940	9.542
Sum kortsiktig gjeld		10.262	9.935
Sum gjeld		51.525	52.693
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		126.871	126.453

Konsolidert kontantstrømoppstilling (delårsrapport)

for perioden 1. januar - 31. mars

000 USD	Note	Q1 2010 Urevidert	Q1 2009 Urevidert
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-851	11.421
Justering for:			
avskrivninger		7	6
endring virkelig verdi investeringseiendom	3	947	-8.638
finansinntekter	7	-541	-2.574
finanskostnader	7	899	544
netto valutakursendringer	7	453	-53
endring finansielle derivater	7	94	-
Endring i arbeidskapital:			
kundefordringer og andre fordringer		-79	-4.386
leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		327	2.933
betalte skatter		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1.255	-748
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Finansielle investeringer	4	-7.111	-
Netto kjøp av egne aksjer	8	-171	-
Mottatte renter		239	239
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-7.043	239
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Nedbetaling av lån		-1.257	-155
Endring i annen langsiktig gjeld		233	-
Betalte renter		-695	-481
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1.719	-636
Netto endring i kontanter og likvider			
Åpningsbalanse kontanter og likvider		27.390	46.022
Valutaendring på IB kontanter og likvider		-91	1.709
Kontanter og likvide midler per 31. mars 2009		19.792	46.586
Inkluderer bundne bankinnskudd i morselskap		-	-

Konsolidert oppstilling av endringer i konsernets egenkapital (delårsrapport)

(Urevidert)

	Innskutt egenkapital			Egne aksjer	Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen innskutt egenkapital		Opptjent EK	Annen EK	
1. januar 2009	1.556	21.036	65.719	-	-9.259	-5.914	73.138
Årets resultat					9.504		9.504
Årets utvidede resultat						-8.247	-8.247
Sum	-	-	-	-	9.504	-8.247	1.257
31. mars 2009	1.556	86.755	-	-	245	-14.161	74.397

	Innskutt egenkapital			Egne aksjer	Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen innskutt egenkapital		Opptjent EK	Annen EK	
1. januar 2010	1.556	21.036	65.719	-134	-7.105	-7.313	73.759
Netto kjøp av egne aksjer				-5	-166		-171
Årets resultat					-897		-897
Årets utvidede resultat						2.656	2.656
Sum	-	-	-	-5	-1.063	2.656	1.589
31. mars 2010	1.556	21.036	65.719	-139	-8.168	-4.657	75.347

1. Selskapsinformasjon

Storm Real Estate AS is er et aksjeselskap hjemmehørende i Norge. Selskapet er notert på OTC-listen til Norges Fondsmeglerforbund. Hovedvirksomheten er investering i utleieeiendom i Russland gjennom selskapets datterselskaper.

2. Grunnlag for utarbeidelse og regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse

Delårsregnskapet for kvartalet som endte 31. mars 2010 er utarbeidet i samsvar med IAS 34. Det sammendratte delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som er påkrevet i et årsregnskap og bør leses sammen med konsernets årsregnskap for 2009.

Vesentlige regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av det sammendratte delårsregnskapet er i samsvar med de som ble benyttet under utarbeidelsen av konsernets årsregnskap for 2009.

Alle noter er presentert i 000 USD, unntatt hvor indikert.

3. Investerings eiendom

Verdi	2010	2009
Per 1. januar	81.780	66.000
Tilgang	-	-
Verdiendring *	1.280	-
Verdi per 31. mars	83.060	66.000

* Funksjonell valuta i de russiske datterselskapene er russiske rubler.

Verdiendringen har to elementer:

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

De to effektene er presentert separat under:

Endring i virkelig verdi	2010	2009
Verdiendring i RUB over resultat	-947	8.638
Verdiendring i USD over utvidet totalresultat	2.227	-8.638
Netto endring i virkelig verdi	1.280	-

NOI fra eiendommer	2010	2009
Leieinntekter	2.695	1.958
Driftskostnader fra eiendommer	716	469
NOI fra eiendommer	1.978	1.489

NOI %	73 %	76 %
Annualisert yield / bokført verdi	9,5 %	9,0 %

4. Finansielle eiendeler og gjeld

Obligasjoner	2010	2009
Verdi per 1. januar	9.582	-
Tilgang	6.815	-
Avgang	-	-
Verdiendring	228	-
Valutaomregninger	-330	-
Verdi per 31. mars	16.296	-

Andre finansielle eiendeler og gjeld	2010	2009
Kontanter og kontantekvivalenter	19.792	46.586
Innebygde derivater	236	45
Banklån *	-39.449	-41.060
Renteswaps	-811	-291
Sum finansielle eiendeler og gjeld	-20.232	5.280

Embedded derivatives

Innebygde finansielle derivater oppstår som et resultat av valutasvingninger mellom RUB og USD. De fleste leieavtaler har en klausul om minimum valutakurs for betaling. Virkelig verdi av dette derivatet er estimert basert på valutaprognoser og deretter kalkulert med Black & Scholes-modellen.

Rentswap

Morselskapet har inngått avtale med låneutsteder Swedbank om sikring av renten på deler av lånet. Virkelig verdi på renteswapavtalen beregnes på bakgrunn av forventete framtidige kontantstrømmer med dagens rentenivå og avkastningskurve over gjenværende sikringsperiode.

*Banklån

Morselskapet har et lån for å finansiere Gasfield-bygget. Lånet er sikret med pand i investerings-eiendommen (verdi 62.720) og betales i kvartalsvise avdrag.

De første årene nedbetales med 1,5% av saldo, de neste to årene med 3% av saldo og de resterende år med 5,7% av saldo. Lånet presenteres i balansen til amortisert kost, og avdrag de første 12 månedene er presentert som kortsiktig gjeld:

	2010	2009
Langsiktig gjeld	38.516	40.437
Kortsiktig gjeld	933	623
Sum lån til amortisert kost	39.449	41.060

5. Virkelig verdi-hierarkiet

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

31. mars 2010:	<u>Nivå 1</u>	<u>Nivå 2</u>	<u>Nivå 3</u>	<u>Sum</u>
Finansielle investeringer	16.296			16.296
Innebygde derivater		236		236
Renteswap		-811		-811

31. mars 2009:	<u>Nivå 1</u>	<u>Nivå 2</u>	<u>Nivå 3</u>	<u>Sum</u>
Innebygde derivater		45		45
Renteswap		291		291

6. Kontanter og kontantekvivalenter

	2010	2009
USD	16.736	20.079
NOK	1.457	26.029
Andre valutaer	1.599	479
<u>Sum</u>	<u>19.792</u>	<u>46.586</u>

7. Finansinntekter og finanskostnader

	2010	2009
Valuta		
Valutainntekter	129	1.567
Valutatap	-582	-1.513
Netto valutaposter	-453	53
Finansinntekter		
Renteinntekter	211	224
Terminering av finansielle instrumenter	97	-
Endring i virkelig verdi, finansielle instrumenter	225	685
Endring i virkelig verdi, derivater	-	-
Andre finansinntekter	8	1.897
Sum	542	2.807
Finanskostnader		
Rentekostnader	-692	-543
Endring i virkelig verdi, derivater	-	-182
Endring i virkelig verdi, renteswap	-94	-
Endring i virkelig verdi, finansielle investeringer	-	-
Andre finanskostnader	-209	-53
Sum	-995	-777
NETTO FINANS	-905	2.083

8. Aksjonærinformasjon

De 20 største aksjonærer per 31. mars 2010:

Aksjonær	Type *	Land	Aksjer	%
SEB LONDON BRANCH	NOM	GBR	9.011.790	9,76 %
STORM REAL-ESTATE FUND AS		GBR	8.860.761	9,59 %
CREDO EIENDOM A/S		NOR	3.081.150	3,34 %
DEUTSCHE BANK AG LONDON	NOM	GBR	2.839.036	3,07 %
SEB PRIVATE BANK S.A. LUXEMBOURG	NOM	LUX	2.737.130	2,96 %
ØRN NORDEN AS		NOR	2.431.602	2,63 %
VICTORY LIFE		SWI	1.705.850	1,85 %
FINANSFORBUNDET		NOR	1.666.600	1,80 %
STIG AS		NOR	1.499.940	1,62 %
BJØRGVIN		NOR	1.250.000	1,35 %
EBN INVEST AS		NOR	1.122.750	1,22 %
BANAN		NOR	1.048.750	1,14 %
MINOR INVEST AS		NOR	900.000	0,97 %
JPMORGAN CHASE BANK	NOM	GBR	893.165	0,97 %
BANQUE DE LUXEMBURG S.A	NOM	LUX	846.000	0,92 %
LANGBERG, INGRID MARGARETH		NOR	765.000	0,83 %
TDL AS		NOR	729.000	0,79 %
CASTELAR EIENDOM II KS US		NOR	720.000	0,78 %
MOTOR-TRADE EIENDOM OG FINANS AS		NOR	720.000	0,78 %
NORDENFJELSKE BYKREDITTS STIFTELSE		NOR	720.000	0,78 %
ØVRIGE AKSJONÆRER		-	48.819.456	52,85 %
Sum per 31. mars 2010			92.367.980	100,00 %

* Utenlandsk institusjon som eier aksjer på vegne av klienter.

Det har ikke vært noen vesentlige endringer i aksjer holdt av styrets medlemmer eller selskapets ledelse.

Egne aksjer

Selskapet har ervervet egne aksjer i perioden

	2010	2009
Netto endring i antall egne aksjer	292.100	-
Netto betalt ved kjøp av egne aksjer (i NOK)	1.013.022	-
Gjennomsnitt per aksje (NOK)	3,47	-

9. Skattekostnad

	2010	2009
Periodens skattekostnad		
Betalbar skatt	337	60
Endring i utsatt skatt	-291	1.857
Årets skattekostnad	46	1.917
Skattekostnad over totalresultatet	163	-1.754
Total skattekostnad	209	163

10. Nærstående parter

	2010	2009
Surfside Ventures Ltd.	99	55
Storm Capital Management Ltd.	298	166
Sum	397	221

11. Hendelser etter balansedagen

Potensielt oppkjøp

I april 2010 signerte selskapet en intensjonsavtale om å kjøpe en kontorbygning sentralt i Moskva. Bygningen har et brutto areal på ca. 20.000 kvm og er klassifisert som en klasse B-bygning.

Transaksjonen er forventet å være rundt 61 mill USD og er forventet finansiert 75% med lånefinansiering og 25% fra selskapets kontantbeholdning. Transaksjonen forventes gjennomført i løpet av sommeren 2010.

Rettstvist i Russland

Datterselskapet Martex has siden 2007 vært i en rettstvist med skattemyndighetene i Russland om tilbakebetaling av merverdiavgift for ca 88 mill RUB (ca 3 mill USD) knyttet til bygningsperioden for Gasfield-bygget. Selskapet har nå vunnet fram i saken og i april 2010 ble mesteparten av beløpet overført til selskapets bankkonto, og resten motregnes i framtidige merverdiavgifts-terminer.