



Delårsrapport 3. kvartal 2008

Delårsrapport for tredje kvartal 2008

Hovedtall

- Leieinntekter 91 mkr (83 mkr); akkumulert 273 mkr (245 mkr)
- Driftsresultat før verdiendringer investeringseiendommer 78 mkr (73 mkr); akkumulert 231 mkr (213 mkr)
- Nedskrivning investeringseiendommer 207 mkr; akkumulert nedskrivning 324 mkr
- Lånekostnad: 5,0% (5,1%)
- Underskudd før skattekostnad 240 mkr; akkumulert underskudd før skattekostnad 262 mkr
- Underliggende inntjening økt med ca 7% fra samme periode i fjor, økt ca 31% akkumulert



Virksomheten

Resultat fra driften i NLP har vært tilfredsstillende hittil i år med 12 % økning i inntektene og 8% økning i driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer. Selskapets resultater er imidlertid negativt påvirket av nedjustering av verdien av investeringseiendommene drevet av stigende rentenivå og direkte avkastningskrav (yield).

3. Kvartal		3. Kvartal		01.01 - 30.09		01.01 - 30.09	
2008	2007	(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)		2008	2007		
91,2	83,5	Sum driftsinntekter		273,4	244,5		
12,8	10,5	Sum driftskostnader		42,6	31,2		
78,4	73,0	Driftsresultat før verdiendringer		230,7	213,3		
(207,2)	21,0	Verdiendring investeringseiendommer		(324,1)	92,7		
(128,7)	94,0	Driftsresultat etter verdiendringer		(93,3)	305,9		
(110,9)	(55,1)	Netto finansposter		(168,3)	(40,0)		
(172,8)	28,4	Resultat etter skatt		(189,4)	192,2		
12,8	18,2	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		67,1	74,6		
5 056,8	4 807,9	Investeringseiendommer		5 056,8	4 807,9		
5 728,4	5 650,7	Sum eiendeler		5 728,4	5 650,7		
1 257,0	1 512,4	Sum egenkapital		1 257,0	1 512,4		
3 782,7	3 255,9	Netto rentebærende gjeld		3 782,7	3 255,9		
26,6	27,1	Utestående aksjer ved utgangen av perioden (mill)		26,6	27,1		
26,5	27,1	Gjennomsnittlig antall aksjer utestående (mill)		26,6	22,5		
(6,51)	1,05	Resultat etter skatt per aksje (NOK)		(7,12)	8,54		
0,48	0,67	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje		2,52	3,31		
47	56	Egenkapital per aksje (NOK)		47	56		
22 %	27 %	Egenkapitalandel (%)		22 %	27 %		

Resultat

Rapporten for de første tre kvartaler i 2008 inkluderer driften av 19 eiendommer, sammenlignet med 18 eiendommer i samme periode i 2007, hvorav 2 av eiendommene var inkludert fra februar 2007 og 1 fra juli 2007.

Inntekter for tredje kvartal 2008 var 91,2 mill. kroner sammenlignet med 91,1 mill. kroner i andre kvartal. Akkumulerte inntekter hittil i 2008 var 273,4 mill. kroner sammenlignet med 244,5 mill. kroner for samme periode i fjor. Økningen på 11,8% sammenlignet med fjoråret er et resultat av oppkjøp i fjor og konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 366 mill. kroner, basert på gjeldende valutakurser pr. 30. september.

Totale driftskostnader for kvartalet og perioden fra 01.01 til 30.09 var henholdsvis 12,8 mill. kroner og 42,6 mill. kroner (akkumulert 2007: 31,2 mill. kroner). Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 7,1% av inntektene hittil i år, sammenlignet med 7,2% for samme periode i fjor. Andre driftskostnader var 23,0 mill. kroner akkumulert, som er en betydelig økning sammenlignet med nivået i fjor på 13,5 mill. kroner. Økningen er drevet av engangskostnader på 7,9 mill. kroner relatert til fratredelsen av tidligere og ansettelsen av ny administrerende direktør, nedleggelse av Helsingborg kontoret samt oppkjøpskostnader. I tredje kvartal utgjorde andre driftskostnader 5,7 mill. kroner, hvorav 2,8 mill. kroner var engangskostnader.

Driftsresultatet før endringer i verdien av investeringseiendommer var 78,4 mill. kroner i tredje kvartal i år og 230,7 mill. kroner hittil i år, sammenlignet med 213,3 mill. kroner for samme periode i fjor. Økningen er i hovedsak drevet av oppkjøp av eiendommer og konsumprisindeksjustering av leieprisene, delvis redusert av engangskostnader. Justert for

engangskostnader har driftsresultatet hittil i år, før endringer i verdien av investeringseiendommer, økt med 11,9% fra samme periode i fjor.

Nedskrivning i verdien av investeringseiendommer i kvartalet utgjorde 207,2 mill. kroner og for ni månedersperioden akkumulert nedskrivning på 324,1 mill. kroner. Endringen i virkelig verdi er basert på selskapets vurdering av relevante parametere som påvirker verdien av investeringseiendommer og er i hovedsak drevet av økningen i rente- og direkteavkastningsnivået (yield). Det er som vanlig også innhentet eksterne verddivurderinger av eiendomsporteføljen.

Basert på selskapets estimater og verddivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene vurdert til 5.057 mill. kroner pr. 30. september 2008.

Driftsresultatet (EBIT) etter verdiendring av investeringseiendommer var et tap på 128,7 mill. kroner i tredje kvartal og et tap på 93,3 mill. kroner akkumulert hittil i år. (et overskudd på 94,0 mill. kroner i tredje kvartal og et overskudd på 305,9 mill. kroner akkumulert hittil i fjor).

Netto finanskostnader var 110,9 mill. kroner i tredje kvartal og 168,3 mill. kroner akkumulert pr. 30.09.2008 (henholdsvis 55,1 mill. kroner og 40,0 mill. kroner i tredje kvartal og akkumulert pr. 30.09.2007). Netto finansposter for kvartalet inkluderer et tap relatert til rentebytteavtaler vurdert til virkelig verdi på 60,9 mill. kroner. Andre netto finansposter var en netto kostnad på 50,0 mill. kroner i kvartalet.

Pr. 30. september 2008 hadde selskapet syv rentebytteavtaler og en valutaterminavtale for å redusere rente- og valutaeksponeringen. Den gjenværende gjennomsnittlige løpetid for rentebytteavtalene var 3,3 år ved utgangen av kvartalet. Valutaterminavtalen fornyes kvartalsvis. Andel av sikret gjeld eller gjeld med fast rente var 81% ved slutten av tredje kvartal.

Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 5,0% ved kvartalets slutt, sammenlignet med 5,3% ved utgangen av fjoråret. Reduksjonen er drevet av endringer i rentebytte- porteføljen til kortere utløpsprofil og lavere fast rente med virkning fra 15. januar 2008. Estimert effekt for rentekostnadene på årlig basis frem til utløpsdato av rentebytteavtalene er en reduksjon på 18 mill. kroner (21 mill. svenske kroner).

Resultat før skattekostnad var et underskudd på 239,7 mill. kroner for kvartalet og et underskudd på 261,7 mill. kroner for første ni måneder, sammenlignet med et overskudd på 38,9 mill. kroner for tredje kvartal 2007 og 265,9 mill. kroner for første ni måneder i fjor. Reduksjonen er drevet av verdiendringer for eiendomsporteføljen og finansielle derivater, som delvis er kompensert av bedre resultat fra driften.

Skattekostnaden for ni månedersperioden var en inntekt på 72,2 mill. kroner. Akkumulert underskudd var på 189,4 mill. kroner, som reflekterer et negativt resultat per aksje på 7,12 kroner.

Balanse

Virkelig verdi av finansielle derivater var 100,9 mill. kroner per 30. september 2008 (114,7 mill. kroner per 31. desember 2007); hvor rentebytteavtaler utgjorde 99,5 mill. kroner (115,9 mill. kroner på slutten av fjoråret). Kontanter og kontantekvivalenter var 512,4 mill. kroner ved utgangen av kvartalet, ned fra 581,9 mill. kroner ved utgangen av fjoråret og drevet av utbetaling av utbytte, tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer.

Total egenkapital var 1.257 mill. kroner ved utgangen av kvartalet (1.536 mill. kroner ved utgangen av 2007). Egenkapitalandelen var 21,9% sammenlignet med 25,3% ved utgangen av fjoråret. Pr. 30. september eide selskapet 522.697 egne aksjer.

Verdien av netto eiendeler (NAV) per aksje var 47 kroner ved utgangen av tredje kvartal sammenlignet med 57 kroner ved utgangen av fjerde kvartal i fjor. Det er utbetalt 3 kroner per aksje i utbytte siden utløpet av fjoråret.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter for ni månedsperioden fra 01.01 til 30.09 var 67,1 mill. kroner, sammenlignet med 74,6 mill. kroner for samme periode i fjor. Målt per aksje er kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter 2,52 kroner hittil i år. Reduksjonen i kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter er påvirket av oppbygging av arbeidskapital som forventes reversert i fjerde kvartal.

Netto kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter for perioden fra 01.01 til 30.09 var netto utbetalinger på 138,7 mill. kroner, drevet i hovedsak av utbytte utbetalinger, investeringer i eiendomsporteføljen, tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer.

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen består av 19 logistikeiendommer pr. 30. september 2008, med et samlet utleieareal på ca 694.000 kvm og virkelig verdi på 5.057 mill. kroner.

Verdivurderingen tilsvarer en netto direkteavkastning (yield) på 6,7% forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8% av leieinntektene. Sammenlignet med andre kvartal er netto avkastningskravet økt fra 6,4% til 6,7%, drevet av både økningen i rentenivået og risiko premie. Nedskrivningen på 207 mill. kroner i kvartalet, ca. 4% av eiendommenes verdi, synes å være høyere enn hva sammenlignbare selskaper med eiendomsportefølje i Sverige har rapportert, hvilket også er tilfellet for rapportert verdiutvikling hittil i år. I vår vurdering har NLP lagt vekt på å ta høyde for den usikkerhet som er tilstede i markedet hva gjelder verdifastsettelse.

Den 30. juni inngikk NLP en avtale med Brinova Fastigheter AB om et tilbygg til eksisterende eiendom i Haninge, Stockholm med ca 10.000 kvm. Eiendommen vil etter utbygging ha et totalt leieareal på ca 33.000 kvm. Green Cargo AB vil leie hele eiendommen. Leieavtalen med Green Cargo er over 10 år med full årlig KPI-justering. Leieavtalen gir en initiell netto yield for NLP på 7,0%. Investeringen er estimert til SEK 90 millioner. Ferdigstillelse av utbyggingen, tidligere estimert til desember 2008 forventes å finne sted i andre halvår av 2009. Forsinkelse i prosjektets ferdigstillelse vil ikke ha kostnadseffekt for NLP.

Den 17. juli inngikk NLP en avtale med Kungsleden om kjøp av fem logistikeiendommer med høy standard og strategisk beliggenhet i sentrale logistikkdestinasjoner i Sverige. Kjøpspris er 600 millioner svenske kroner. Eiendommene er av høy standard og er beliggende i Gävle, Mjölby, Ängelholm og Göteborg. Alle eiendommene er fullt utleid med gjennomsnittlig gjenværende leietid på ca 10 år. Utleibart areal er ca 109.500 kvm. Største leietagere er Runsven AB, Lindex AB og Clas Ohlson AB, som samlet står for 75 % av årlige netto leieinntekter på MSEK 42. Transaksjonen ble gjennomført den 1. oktober 2008.

Samlet årlige leieinntekter er estimert til 367 mill. kroner (valutakurser pr. 30. september) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,3 år og ledighet på 2.9%. Inkludert de nye eiendommen fra siste transaksjon er årlig estimerte leieinntekter 407 mill. kroner og gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene er 7,4 år. Ledighet er 2.5%

Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4.280 mill kroner ved utgangen av september i år. Planlagte tilbakebetalinger kommende tolv måneder er 73 mill. kroner. Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 3.768 mill. kroner ved utgangen av tredje kvartal.

Netto gjeld ved utgangen av kvartalet var 74,8% av totalverdien på investeringseiendommene, sammenlignet med 69,7% ved utgangen av fjoråret. Selskapet har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid ved utgangen av kvartalet var 3,3 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,7% (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente var 81% ved utgangen av kvartalet.

Den 17. juli 2008 signerte NLP avtale med Kungsleden AB om kjøp av 5 logistikeiendommer i Sverige til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. For å finansiere kjøpet inngikk konsernet en låneavtale på totalt 420 mill. svenske kroner med rente tilsvarende 3 mnd STIBOR pluss 1,20% margin. Tidspunkt for transaksjonen var 1. oktober 2008. Selskapet inngikk en rentebytteavtale i september for å sikre den flytende renten på dette lånet.

For å finansiere utvidelsen av eiendommen i Haninge, Stockholm, har NLP inngått avtale om et langsiktig banklån på inntil 80% av tilbyggets markedsverdi ved ferdigstillelse med rente tilsvarende STIBOR pluss 1,00% margin. Investeringen er estimert ferdigstilt i andre halvår av 2009.

Etter verdivurdering av eiendommene gjort i forbindelse med tredje kvartal vil selskapets tilgjengelig kontantstrøm fra enkelte holding-selskap begrenses i henhold til selskapets låneavtaler. Begrensningen gjelder i hovedsak betaling av renter på konserninterne lån. Effekten for Northern Logistic Property ASA vil være svært begrenset og er estimert til ca. 10 mill. kroner per år. Ved en bedring i LTV vil begrensningene bortfalle. Ingen negative effekter ut over nevnte kontantstrømsrestriksjon forventes. Begrensningene vil ikke medføre resultateffekt.

Organisasjon

Northern Logistic Property vil optimalisere sin organisasjon ved å begrense antall ansatte til strategisk ledelse med fokus på initiering og gjennomføring av investeringstransaksjoner. Tjenester med stordriftsfordeler vil bli satt ut til profesjonelle organisasjoner.

Den 5. mars 2008 ble det enighet mellom styret i NLP og Göran Bengtsson om hans avgang som administrerende direktør. Bengtsson sluttet i selskapet i tredje kvartal.

Den 5. august ansatte styret Per Gunnar Rymer som administrerende direktør og han tiltrådte stillingen medio september.

Styret har gjennomgått organisasjonen, bemanningen og kjøp av eksterne tjenester. Basert på denne gjennomgangen har styret besluttet å sentralisere nøkkelfunksjonene til Oslokontoret og legge ned Helsingborgkontoret. Nedleggelsen av kontoret i Helsingborg ble gjennomført i tredje kvartal 2008.

Det er inngått en avtale med Omnia om teknisk forvaltning av eiendommene med unntak av det som utføres av leietakerne selv. Økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning utføres av Matrisen, Omnia og First Business Services.

Hendelser etter balansedagen

Den 1. oktober 2008 gjennomførte NLP et kjøp med av 5 logistikkeiendommer i Sverige fra Kungsleden AB til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. For å finansiere oppkjøpet inngikk selskapet en låneavtale på totalt 420 mill. svenske kroner med rente tilsvarende STIBOR pluss 1,20% margin.

Den 2. oktober 2008 ble det avholdt obligasjonseiermøte hvor det ble vedtatt at obligasjonslåneavtalens punkt 3.5.3 om krav til minimum arbeidskapital på SEK 20 mill. kroner slettes og at selskapet skal opprette en sikret kontantbeholdningskonto som gjennom ni månedlige like innbetalinger fra og med 1. februar 2009 skal tilsvare lånets pålydende, betinget av at 15 mill. kroner innbetales i oktober 2008. Bakgrunnen for vedtaket var en mulig uklarhet knyttet til om obligasjonslånet skulle medberegnes i kravet til arbeidskapital i lånets siste 12 måneder. For å unngå en eventuell uklarhet foreslo selskapet derfor en endring som nevnt ovenfor, som selskapet også anser som en mer hensiktsmessig regulering frem mot lånets forfallstidspunkt samtidig som det sikrer selskapet finansiell fleksibilitet. Det er i oktober innbetalt 15 mill. kroner på den sikrede kontantbeholdningskonto.

I november har NLP endret tre rentebytteavtaler til lengre varighet og lavere fast rente og inngått en ny rentebytteavtale relatert til den usikrede delen av kredittfasiliteten fra HYPO Real Estate Bank International AG. Etter endringen er gjennomsnittlig varighet for konsernets rentebytteavtaler 3,4 år og gjennomsnittlig rente er 3,7% (eksklusive lånemargin). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente gikk opp til 86%. Estimert årlig reduksjon i rentekostnaden for NLP frem til utløp av avtalene er NOK 9,7 mill. kroner (11,2 mill. svenske kroner). Endringen i rentesatser er effektiv fra 1. kvartal 2009.

Markedsutvikling og utsikter

Den pågående finanskrisen påvirker alle markeder, inkludert logistikk bransjen. Logistikk er en avledet tjeneste hvor veksten er sterk korrelert med veksten i BNP og handel generelt. Imidlertid vil strukturelle endringer, som den pågående konsolidering i bransjen såvel som fremvekst av regionale distribusjonssentra, opprettholde en sterk etterspørsel etter riktig lokaliserte logistikkeiendommer. Disse endringene underbygges av en økende andel av tredjeparts logistikkelskaper og forventet økt aktivitetsnivå for salg/tilbakeleie transaksjoner. Det bygges svært lite på spekulativt grunnlag i logistikk bransjen noe som begrenser en eventuell nedside. Som resultat av dette forventer vi på mellomlang sikt å se press i leieprisene for sekundære logistikkeiendommer, men fortsatt høye leiepriser for primære logistikkeiendommer.

Transaksjonsmarkedet er sterkt påvirket av utviklingen i finansmarkedet, med begrenset tilgang på kapital og høye lånekostnader. Denne situasjonen har redusert aktiviteten i transaksjonsmarkedet, og vi opplever at transaksjoner generelt tar lenger tid enn før.

Det har vært en trend med økte yields i transaksjonsmarkedet, og med et sterkere press på sekundære eiendommer.

Leieprisene i NLP er direkte knyttet til konsumprisindeksen. Økt inflasjon vil resultere i oppjustering av leieprisene fra neste år. I tillegg har rentene falt betydelig fra tredje kvartal. For NLP vil dette resultere i sterkere kontantstrøm.

Oslo, 10. november 2008

Styret i
Northern Logistic Property ASA

- - - X - - -

Kvartalsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

Finansiell kalender, som inkluderer neste rapporteringsdato, er publisert på websiden www.nlpasa.com

For mer informasjon kontakt:

Per Gunnar Rymer, Administrerende direktør, e-post: per.gunnar.rymer@nlpasa.com, telefon +47 90777627

Erik Dahl, Finansdirektør, e-post: erik.dahl@nlpasa.com, telefon: +47 45055000

Sammendratt konsolidert resultatregnskap

3. Kvartal		(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	01.01 - 30.09		01.01 - 31.12
2008	2007		2008	2007	2007
91 240	83 459	Driftsinntekter	273 372	244 500	331 528
7 068	7 722	Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	19 521	17 683	25 223
5 707	2 709	Andre driftskostnader	22 986	13 503	18 402
39	42	Avskrivninger og nedskrivninger	117	42	76
78 426	72 986	Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	230 748	213 271	287 828
(207 162)	21 029	Verdiendring investeringseiendommer	(324 079)	92 658	111 284
(128 736)	94 015	Driftsresultat etter verdiendring investeringseiendommer	(93 331)	305 930	399 111
5 638	8 463	Renteinntekter	17 940	10 862	17 621
(55 692)	(52 607)	Rentekostnader	(165 047)	(151 702)	(208 223)
(60 878)	(11 001)	Andre finansposter	(21 218)	100 806	83 846
(239 668)	38 870	Resultat før skattekostnad	(261 656)	265 896	292 355
66 910	(10 448)	Skattekostnad	72 247	(73 650)	(83 602)
(172 758)	28 422	Resultat for perioden	(189 409)	192 246	208 754
26 545	27 092	Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26 607	22 512	23 645
(6,51)	1,05	Resultat pr. aksje (i NOK)	(7,12)	8,54	8,83
(6,51)	1,05	Utvannet resultat pr. aksje (i NOK)	(7,12)	8,54	8,83

Vektet gjennomsnittskurs for perioden 01.01 til 30.09 for omregning av SEK til NOK var 84,87 kroner og for omregning fra DKK til NOK 107,07 kroner (omregningskurs fra SEK til NOK var 87,30 for perioden 01.01 – 30.09 i 2007).

Vektet gjennomsnittskurs for 2007 for omregning av SEK til NOK var 86,68 kroner og for omregning fra DKK til NOK 107,05 kroner.

Sammendratt konsolidert balanse

(i NOK tusen)	pr. 30. sept.		pr. 31. des.
	2008	2007	2007
Eiendeler			
<i>Anleggsmidler</i>			
Investeringseiendommer	5 056 756	4 807 859	5 308 055
Varige driftsmidler	587	388	702
Derivater	92 075	138 227	116 376
Utsatt skattefordel	28 359	33 856	44 337
Total anleggsmidler	5 177 776	4 980 331	5 469 470
<i>Omløpsmidler</i>			
Kundefordringer og andre fordringer	26 005	18 587	28 103
Derivater	12 292	11 315	-
Kontanter og kontantekvivalenter	512 363	640 513	581 892
Total omløpsmidler	550 659	670 415	609 995
Total eiendeler	5 728 436	5 650 746	6 079 465
Egenkapital og gjeld			
<i>Egenkapital</i>			
Total egenkapital	1 257 001	1 512 390	1 536 428
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Lån	4 221 628	3 896 382	4 248 603
Derivater	3 435	636	465
Utsatt skatt	10 185	85 672	98 636
Total langsiktig gjeld	4 235 248	3 982 691	4 347 704
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	162 766	155 665	163 119
Lån	73 420	-	30 984
Derivater	-	-	1 231
Total kortsiktig gjeld	236 186	155 665	195 334
Total egenkapital og gjeld	5 728 436	5 650 746	6 079 465

Valutakurs anvendt pr. 30. september for omregning fra SEK til NOK var 85,08 kroner (83,76 kroner i 2007) og fra DKK til NOK 111,69 kroner.

Valutakurs anvendt pr. 31. desember 2007 for omregning fra SEK til NOK var 84,55 og for omregning fra DKK til NOK var 106,75.

Konsolidert egenkapitaloppstilling

(i NOK tusen, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 1. januar 2008	<u>26 877 908</u>	<u>27 092</u>	<u>1 301 057</u>	<u>232 527</u>	<u>(24 248)</u>	<u>1 536 428</u>
Salg/tilbakekjøp egne aksjer	(308 297)			(13 070)		(13 070)
Overføring fra overkursfond til annen fri egenkapital			(176 000)	176 000		-
Utbytte				(79 624)		(79 624)
Resultat for perioden				(189 409)		(189 409)
Derivater etter skatt					(5 355)	(5 355)
Omregningsdifferanse valuta					8 031	8 031
Egenkapital pr. 30. september 2008	<u>26 569 611</u>	<u>27 092</u>	<u>1 125 057</u>	<u>126 424</u>	<u>(21 572)</u>	<u>1 257 001</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2007	<u>18 000 000</u>	<u>18 000</u>	<u>823 377</u>	<u>32 622</u>	<u>25 227</u>	<u>899 226</u>
Emisjon 21. jan. 2007	2 075 470	2 075	107 924			110 000
Emisjon 20. juni 2007	7 000 000	7 000	388 500			395 500
Emisjon 3. juli 2007	16 838	17		919		936
Emisjonskostnader etter skatt			(18 673)			(18 673)
Resultat for perioden				192 246		192 246
Derivater etter skatt					19 255	19 255
Omregningsdifferanse valuta					(86 099)	(86 099)
Egenkapital pr. 30. september 2007	<u>27 092 308</u>	<u>27 092</u>	<u>1 301 129</u>	<u>225 787</u>	<u>(41 617)</u>	<u>1 512 390</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2007	<u>18 000 000</u>	<u>18 000</u>	<u>823 377</u>	<u>32 622</u>	<u>25 227</u>	<u>899 226</u>
Emisjon 21. jan. 2007	2 075 470	2 075	107 924			110 000
Emisjon 20. juni 2007	7 000 000	7 000	388 500			395 500
Emisjon 3. juli 2007	16 838	17		919		936
Emisjonskostnader etter skatt			(18 745)			(18 745)
Tilbakekjøp egne aksjer	(214 400)			(9 768)		(9 768)
Resultat for perioden				208 754		208 754
Derivater etter skatt					12 931	12 931
Omregningsdifferanse valuta					(62 406)	(62 406)
Egenkapital pr. 31. desember 2007	<u>26 877 908</u>	<u>27 092</u>	<u>1 301 057</u>	<u>232 527</u>	<u>(24 248)</u>	<u>1 536 428</u>

Sammendratt konsolidert kontantstrømpoppstilling

3. Kvartal		(i NOK tusen)	01.01 - 30.09		01.01 - 31.12
2008	2007		2008	2007	2007
12 811	18 170	Kontantstrøm fra driftsaktiviteter			
		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	67 139	74 581	133 260
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
(8 494)	(157 574)	Kjøp av investeringseidommer	(8 494)	(566 608)	(1 027 974)
(4 029)	(5 420)	Investeringer i eiendommene	(15 679)	(15 116)	(18 948)
4 557	2 200	Mottatte renter	16 916	4 598	13 839
(7 966)	(155 843)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(7 256)	(572 175)	(1 028 919)
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
-	147 523	Opptak av langsiktig gjeld	-	443 576	780 906
(1 902)	-	Tilbakebetaling av gjeld	(28 200)	-	-
-	(1 907)	Netto innbetalt fra emisjoner	-	479 582	479 482
-	-	Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	(79 624)	-	-
-	-	Kjøp av egne aksjer	(23 588)	-	-
(1 902)	145 616	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(131 412)	923 158	1 260 388
2 943	7 943	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(71 528)	425 564	364 729
507 543	640 376	Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	581 892	235 556	235 556
1 877	(7 806)	Valutakursendringer beholdning valuta	2 000	(20 607)	(18 393)
512 363	640 513	Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden	512 363	640 513	581 892

Noter til sammendratt konsolidert delårsregnskap

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte delårsregnskapet for tredje kvartal 2008 består av Selskapet med datterselskaper ("Konsernet").

Årsrapporten for 2007 for NLP konsernet er tilgjengelig ved forespørsler ved Selskapets kontor i Karl Johans gate 16B, 0154 Oslo, eller på Selskapets hjemmeside www.nlpasa.com.

2. Erklæring om at samme regnskapsprinsipper er fulgt

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 *Delårsrapportering*.

Delårsregnskapet inkluderer ikke alt informasjon som kreves ved utarbeidelse av full årsrapportering og bør leses i samsvar med det konsoliderte årsregnskapet pr 31. desember 2007.

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 10. november 2008.

3. Sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av det sammendratte delårsårsregnskapet er de samme som er benyttet ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31. desember 2007.

4. Estimater

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer at ledelsen må foreta vurderinger, utarbeide estimater og anvende forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. Faktiske tall kan avvike fra disse estimatene. De viktigste vurderingene foretatt av ledelsen ved utarbeidelse av konsernets regnskapsprinsipper og utarbeidelse av estimater er de samme som ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31. desember 2007.

5. Investerings eiendommer

NLP har ikke kjøpt selskaper eller investeringseiendommer i løpet av første ni måneder i 2008. NLP signerte den 30. juni 2008 en avtale med Brinova Fastigheter AB for utvidelse av eiendommen i Haninge, Stockholm. Investeringen er estimert til 90 mill. svenske kroner, med forventet ferdigstillelse i andre halvår 2009. Den 17. juli 2008 inngikk NLP avtale med Kungsliden AB om kjøp av fem logistikkeiendommer med høy standard og strategisk beliggenhet i sentrale logistikkdestinasjoner i Sverige. Kjøpspris er 600 millioner svenske kroner. Dato for gjennomføring av transaksjonen er 1. oktober 2008.

I løpet av 2007 har NLP kjøpt fire datterselskaper. NLP Klippan 1 AB, NLP Klippan 2 AB og NLP Trelleborg AB ble ervervet fra Brinova Fastigheter AB til en avtalt eiendomsverdi på 445 mill. svenske kroner. Lillsjövågen 52 AB ble ervervet fra Lillsjövågen 52 AS til en avtalt eiendomsverdi på 214 mill svenske kroner. I tillegg ervervet konsernet via sin heleide datterselskap Kornmarksvej 1 AS eiendommen Kornmarksvej 1 i København fra DSV A/S for 395 mill. danske kroner.

6. Lån

I løpet av første ni måneder i 2008 har NLP ikke inngått nye låneavtaler. Med effekt fra 15. januar 2008 har selskapet endret tre rentebytteavtaler til kortere løpetid og lavere fast rente. Før endringene var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle kontrakter 8,9 år (pr. 31. desember) og gjennomsnittlig fastrente var 4,2% (ekskl. margin). Etter endringene var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle kontrakter 3,3 år (pr. 30. september) og gjennomsnittlig fastrente 3,7% (ekskl. margin). I september inngikk konsernet en rentebytteavtale til en verdi på 320 mill. svenske kroner, for en periode på 5 år og til en fast rente på 5,5%.

I løpet av 2007 sikret konsernet en lånefinansiering på 340 mill. svenske kroner med en margin på 0,95% over STIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 75% av lånebeløpet for en vektet gjennomsnittsperiode på 9,8 år til en fastrente på 4,49% (ekskl. margin). I tillegg sikret konsernet en lånefinansiering på 171 mill. svenske kroner med margin på 0,75% over STIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 73% av lånebeløpet for en periode på 2,9 år til en fastrente på 4,78% (ekskl. margin). Utover dette har konsernet sikret en lånefinansiering på 316 mill. danske kroner med gjennomsnittlig margin på 0,9125% over CIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 75% av lånebeløpet for en periode på 5,0 år til en fastrente på 4,4975% (ekskl. margin).

I løpet av regnskapsperioden fra 01.01 til 30.09.2008 har konsernet tilbakebetalt 28,2 mill. kroner av gjelden i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan. Ingen tilbakebetalinger ble foretatt i løpet av 2007.

Det vises til note 7 for hendelser etter balansedagen knyttet til endringer i lån og derivater.

7. Hendelser etter balansedagen

Den 1. oktober 2008 gjennomførte NLP et kjøp av fem logistikkeiendommer i Sverige fra Kungsleden AB til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. Eiendommene er beliggende i Gävle, Mjölby, Ängelholm og Göteborg. Alle eiendommene er fullt utleid med gjennomsnittlig gjenværende leietid på ca 10 år. Utleibart areal er ca 109.000 kvm. Største leietagere er Runsven AB, Lindex AB og Clas Ohlson AB, som samlet står for 75 % av årlige netto leieinntekter på 42 mill. svenske kroner. For å finansiere investeringen inngikk NLP den 1. oktober 2008 en låneavtale på 420 millioner svenske kroner med rente tilsvarende STIBOR pluss en margin på 1,20%.

Den 2. oktober 2008 ble det avholdt obligasjonseiermøte hvor det ble vedtatt at obligasjonslåneavtalens punkt 3.5.3 om krav til minimum arbeidskapital på 20 mill. kroner slettes og at selskapet skal opprette en sikret kontantbeholdningskonto som gjennom ni månedlige like innbetalinger fra og med 1. februar 2009 skal tilsvare lånets pålydende, betinget av at 15 mill. kroner innbetales i oktober 2008. Første innbetaling på 15 mill. kroner ble overført til etablerte sperrede kontantbeholdningskonto i oktober.

I november har tre rentebytteavtaler blitt endret til lengre varighet og lavere fast rente og det er inngått en ny rentebytteavtale til en verdi på 607 mill. svenske kroner, for en periode på 3 år og til en fast rente på 3,7175%. Etter endringen er gjennomsnittlig varighet for konsernets rentenyttavtaler 3,4 år og gjennomsnittlig rente er 3,7% (eksklusive lånemargin). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente er 86%. Endringen i rentesatser er effektiv fra januar 2009.

Definisjoner

Driftsinntekter:

Driftsinntekter inkluderer leieinntekter og tilleggsleie som skatt, elektrisitet, osv.

Driftsresultat (EBIT):

Driftsresultat er resultat før renter, andre finansposter og skatt.

Resultat pr. aksje:

Periodens resultat dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter pr. aksje

Netto kontantstrøm generert fra operasjonelle aktiviteter dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.

Egenkapitalandel

Total egenkapital pr. sluttdato for perioden i forhold til totale eiendeler pr. sluttdato for perioden.

Egenkapital pr. aksje:

Total egenkapital pr. sluttdato for perioden i forhold til antall utestående aksjer pr. sluttdato for perioden.

Aksjonærer:

Navn	Land	Antall aksjer	% andel
1 T KLAVENESS EIENDOM	NOR	2 680 634	9,9%
2 LIVSFORSIKRINGSSKAPET NORDEA	NOR	2 203 750	8,1%
3 NEWCO 2052 AB	NOM SWE	1 261 600	4,7%
4 TRONDHEIM KOMMUNE NORSKE AKSJER	NOR	1 000 300	3,7%
5 SKAGEN VEKST	NOR	850 000	3,1%
6 VERDIPAPIRFONDET NOR V/NORDEA FONDENE AS	NOR	744 370	2,8%
7 SKIPS AS TUDOR	NOR	669 200	2,5%
8 CANICA AS	NOR	562 900	2,1%
9 NRP SECURITIES ASA MEGLERKONTO	NOR	539 900	2,0%
10 NORTHERN LOGISTIC PROPERTY	NOR	522 697	1,9%
11 TOLUMA INVEST AS	NOR	465 800	1,7%
12 FIRST SECURITIES AS EGENHANDELSKONTO	NOR	408 300	1,5%
13 BOREA NOTERTE II AS	NOR	339 356	1,3%
14 BROWN BROTHERS HARRI S/A FIDELITY NORDIC	USA	290 400	1,1%
15 BANK OF NEW YORK, BRUSSEL, CLIENT ACCOUNTS	GBR	275 250	1,0%
16 FIDELITY FUNDS - NORDIC FUND	LUX	265 400	1,0%
17 BOREA NOTERTE I AS	NOR	264 434	1,0%
18 OPPLYSNINGSVESENETS	NOR	235 910	0,9%
19 BOREA NOTERTE III AS	NOR	229 510	0,9%
20 MP PENSJON	NOR	223 000	0,8%
Total 20 største		14 032 711	51,8%
Alle andre		13 059 597	48,2%
Totalt antall aksjer		27 092 308	100,0%

Totalt antall aksjonærer: 962
 Status pr. 30.10.2008

Om Northern Logistic Property (NLP)

NLP ble etablert i mars 2006 og ble notert på Oslo Børs i juni 2007.

I dag består porteføljen av 24 logistikk-eiendommer. Dette tilsvarer et samlet utleieareal på 803 tusen kvm.

Forretningskonsept

NLPs forretningskonsept er å investere, drifte og utvikle logistikk og lagereiendommer, kombinerte industri/lagereiendommer og "big-box" retail eiendommer.

Geografisk skal fokus være Norden og Østersjøområdet.

NLP skal hovedsaklig investere i eksisterende eiendommer men kan også investere i utviklingsprosjekter med akseptabel risiko.

Mål

NLP har som mål å bli et ledende eiendomsselskap i Norden og Østersjøområdet innen logistikk og lagereiendommer og kombinerte industri/lagereiendommer. Kortsiktig mål er å utvide porteføljen til ca. 1 million kvm.

NLP sikter på å dele ut 50% eller mer av årsresultatet (ekskl. ikke pengeposter) som utbytte.

Strategi

NLP vil oppnå sine mål gjennom å bli det foretrukne eiendomsselskapet blant distributører og utviklere med lang investeringshorisont samt gjennom kompetanse innenfor tekniske så vel som optimale finansielle løsninger.

Organisasjonen skal være kostnadseffektiv ved at selskapet internt er i besittelse av nødvendig kjernekompetanse, mens tjenester med stordriftsfordeler som drift og forvaltning av eiendommer blir satt ut til samarbeidspartnere.

NLP vil fokusere på å investere i de nordiske landene og Østersjøområdet.

Viktige investeringskriterier er solide leietakere, leiekontrakter med løpetid fra 8 til 10 år, eiendommer med > 10.000 kvm, og avkastningskrav før skatt (IRR) på minimum 13% basert på 80% lånefinansiering.

NLP søker å oppnå en diversifisert leietakerstruktur og eie eiendommer med høy teknisk standard.