



Delårsrapport 4. kvartal 2008



Northern
Logistic Property ASA

Høydepunkter

Resultat fra driften i NLP har vært tilfredsstillende i 2008 med 14 % økning i inntektene og 10% økning i driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer. Imidlertid har stigende risikopremier og direkte avkastningskrav (yield) resultert i betydelige nedjusteringer av investeringseiendommer, med negativt effekt for selskapets resultater. NLP forventer fortsatt stabil kontantstrøm.

- Leieinntekter for kvartalet var 105 mkr (87 mkr) og akkumulert for året 379 mkr (332 mkr). Driftsresultat før verdiendringer investeringseiendommer var 85 mkr (75 mkr) og akkumulert for året 315 mkr (288 mkr)
- Samlet årlige leieinntekter er estimert til 456 mkr (valutakurser pr. 31. desember 2008) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,3 år og ledighet på 2,1%.
- Underliggende inntjening (recurring earnings) økte med ca 16% fra fjerde kvartal i fjor og akkumulert økning for året utgjorde ca 27%. Underliggende inntjening for året var 117 mkr, som utgjør kr. 4,40 per aksje.
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde et tap på 218 mkr og akkumulert for året et tap på 542 mkr. Verdien av investeringseiendommer var 5.748 mkr pr. 31. desember 2008. Netto direkte avkastningskrav økte til 7,2% fra 6,7% pr. 30 september 2008.
- Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 81 mkr, som utgjør kr. 3,05 per aksje.
- Selskapet hadde total lån på 4.785 mkr pr. utgangen av året. Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 5,0% (5,3). Avtalt tilbakebetalingsplan på lån for neste tolv måneder utgjør 108.5 mkr.
- 50% (180 mkr) av det utestående obligasjonslånet ble tilbakebetalt pr. årets slutt og forfall på deler av obligasjonslånet ble utsatt til andre kvartal 2011.
- Kontanter og kontantekvivalenter var 208,7 mkr pr 31.desember 2008.
- Total egenkapital var 967 mkr ved årets slutt (1.536 mkr), egenkapitalandel 16% (25%).
- Netto eiendeler (NAV) pr aksje var kr. 36 ved årets slutt.



Virksomheten

Rapporten for fjerde kvartal 2008 inkluderer driften av 24 eiendommer, sammenlignet med 19 eiendommer per utgangen av 2007. Fem nye eiendommer var inkludert fra oktober 2008. I 2007 selskapet kjøpte 3 eiendommer i februar og en i juli.

Nøkkeltall

4. Kvartal	4. Kvartal		01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
2008	2007	(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	2008	2007
105,4	87,0	Sum driftsinntekter	378,8	331,5
20,8	12,5	Sum driftskostnader	63,5	43,7
84,6	74,6	Driftsresultat før verdiendringer	315,3	287,8
(217,7)	18,6	Verdiendring investeringseiendommer	(541,8)	111,3
(133,1)	93,2	Driftsresultat etter verdiendringer	(226,5)	399,1
(260,8)	(66,7)	Netto finansposter	(429,1)	(106,8)
(288,5)	16,5	Resultat etter skatt	(477,9)	208,8
14,1	28,5	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	81,2	133,3
5 748,4	5 308,1	Investeringsseiendommer	5 748,4	5 308,1
6 177,2	6 110,1	Sum eiendeler	6 177,2	6 110,1
967,0	1 536,4	Sum egenkapital	967,0	1 536,4
4 577,1	3 697,7	Netto rentebærende gjeld	4 577,1	3 697,7
26,6	26,9	Utestående aksjer ved utgangen av perioden (mill)	26,6	26,9
26,6	27,0	Gjennomsnittlig antall aksjer utestående (mill)	26,6	23,6
(10,86)	0,61	Resultat etter skatt per aksje (NOK)	(17,97)	8,83
0,53	1,05	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter p	3,05	5,64
36	57	Egenkapital per aksje (NOK)	36	57
16 %	25 %	Egenkapitalandel (%)	15,7 %	25 %

Resultat

Inntekter for fjerde kvartal 2008 var 105,4 mill. kroner sammenlignet med 91,2 mill. kroner i tredje kvartal og 87,0 mill. kroner i fjerde kvartal i fjor. Akkumulerte inntekter for året var 378,8 mill. kroner, en økning på 14,3% fra 331,5 mill. kroner i 2007. Økningen er et resultat av oppkjøp i fjor og konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av året hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 456 mill. kroner, basert på gjeldende valutakurser pr. 31. desember.

Totale driftskostnader for kvartalet var 20,8 mill. kroner (12,5 mill. kroner) og akkumulert for året 63,5 mill. kroner (43,7 mill. kroner). Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 8,5% av inntektene, sammenlignet med 7,6% for samme periode i fjor. Andre driftskostnader endte på 31,2 mill (18,4 mill. kroner).

kroner akkumulert, en betydelig økning sammenlignet med nivået året før. Økningen er drevet av engangskostnader på 9,7 mill. kroner relatert til sluttvederlag og andre kostnader knyttet til skifte av administrerende direktør, nedleggelse av Helsingborg kontoret, samt oppkjøpskostnader.

Driftsresultatet før endringer i verdien av investeringseiendommer var 84,6 mill. kroner i fjerde kvartal i år (74,6 mill. kroner) og 315,3 mill. kroner akkumulert i år (287,9 mill.kroner). Justert for engangskostnader har driftsresultatet for året, før endringer i verdien av investeringseiendommer, økt med 12,9% fra 2007.

Verdiendring av investeringseiendommer i kvartalet utgjorde et tap på 217,7 mill. kroner og for året akkumulert tap på 541,8 mill. kroner. Dette tilsvarer en reduksjon i virkelig verdi av investeringseiendommer på 3,8% i fjerde kvartal og 9,4% for året.

Endringen i virkelig verdi er basert på selskapets vurdering av relevante parametre som påvirker verdien av investeringseiendommer og er i hovedsak drevet av økningen i risikopremie og direkteavkastningsnivået (yield). Eksterne verdivurderinger av eiendomsporteføljen innhentes hvert kvartal.

Basert på selskapets estimater og verdivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene vurdert til 5.748,4 mill. kroner pr. 31. desember 2008. Netto økningen i verdi av eiendomsporteføljen på 440,3 mill. kroner sammenlignet med verdien på slutten av fjoråret er drevet av oppkjøp i løpet av året og valutagevinster delvis redusert av verdiendringer i virkelig verdi.

Driftsresultatet (EBIT) etter verdiendring av investeringseiendommer var et tap på 133,1 mill. kroner i kvartalet og et tap på 226,5 mill. kroner akkumulert for året sammenlignet med et overskudd på 93,2 mill. kroner kvartalet og et overskudd på 399,1 mill. kroner akkumulert for året i 2007.

Netto finanskostnader var 260,8 mill. kroner i kvartalet (66,7 mill. kroner) og 429,1 mill. kroner akkumulert for året (106,8 mill. kroner). Netto finansposter for kvartalet inkluderer et tap relatert til derivater vurdert til virkelig verdi på 211,3 mill. kroner, et resultat av synkende rentenivå og svak norsk krone på slutten av året. Andre netto finansposter utgjorde en netto kostnad på 49,5 mill. kroner i kvartalet. Av dette var netto rentekostnad 59,8 mill. kroner, valutagevinst 17,6 mill. kroner og andre finanskostnader 7,3 mill. kroner. NLP pådro seg 5,1 mill. kroner i engangskostnader relatert til endringer av obligasjonsavtalen.

Pr. 31. desember 2008 hadde selskapet åtte rentebytteavtaler og en valutaterminavtale, inngått for å redusere rente- og valutaeksponeringen.

I november endret NLP tre rentebytteavtaler til lengre varighet og lavere fastrente og inngikk ny rentebytteavtale relatert til den usikrede delen av kredittfasiliteten fra HYPO Real Estate Bank International AG. 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 15. Januar 2009.

Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 5,0% ved årets slutt, sammenlignet med 5,3% ved utgangen av fjoråret.

Resultat før skattekostnad endte som et underskudd på 393,9 mill. kroner for fjerde kvartal og et underskudd på 655,6 mill. kroner for året, sammenlignet med et overskudd før skatt på 26,5 mill. kroner for fjerde kvartal 2007 og 292,4 mill. kroner for hele 2007. Resultatsvekkelsen er drevet av verdiendringer i eiendomsporteføljen, samfinansielle derivater Samtidig kompenserte bedre resultat fra driften.

Skattekostnaden for 2008 utgjorde en inntekt på 177,7 mill. kroner (kostnad på 83,6 mill. kroner). Effektiv skattesats ble redusert til 27,6% i 2008, fra 28,6% i 2007. Reduksjonen i effektiv skattesats er et resultat av nye skatteregler i Sverige gjeldende fra 2009. Inntektsskatt for selskaper i Sverige ble redusert fra 28% til 26,3% for å stimulere konkurransevne og tiltrekke kapital.

Akkumulert underskudd etter verdiendringer i eiendomsporteføljen endte på 477,9 mill. kroner i 2008 (overskudd på 208,7 mill. kroner), som tilsvarer et negativt resultat per aksje på 18,0 kroner.

Balanse

Som resultat av endringer i virkelig verdi, ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 178,1 mill. kroner per 31. desember 2008, hvorav rentebytteavtaler utgjorde en netto gjeld på 165,7 mill. kroner. Ved utgangen av året 2007 var finansielle derivater regnskapsført som netto eiendel på 114,7 mill. kroner.

Konter og kontantekvivalenter endte på 208,7 mill. kroner ved utgangen av året, ned fra 512,4 mill. kroner ved utgangen av tredje kvartal. Reduksjonen skyldes utbetalinger i forbindelse med kjøp av fem nye eiendommer fra Kungsleden AB i oktober 2008 og tilbakebetaling av 50% (180 mill. kroner) av utestående obligasjonslån pr. årets slutt.

Total egenkapital ved utgangen av 2008 var 967 mill. kroner (1.536 mill. kroner), som

tilsvarende en egenkapitaland på 15,7%. Nedgangen fra 25,1% ved utgangen av 2007 forklares i hovedsak av betydelige verdiendringer i virkelig verdi av eiendommene og finansielle derivater. Pr 31. desember eide selskapet 522.697 egne aksjer.

Verdien av netto eiendeler (NAV) per aksje var 36 kroner ved utgangen av 2008 sammenlignet med 57 kroner ved utgangen av 2007. Det er utbetalt 3 kroner per aksje i utbytte til selskapets aksjonærer i 2008.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 81,2 mill. kroner for 2008, eller 3,05 kroner målt per aksje, som er en nedgang fra 133,3 mill. kroner (5,64 kroner per aksje) i 2007. Sammenlignet med 2007 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter negativt påvirket av utbetalinger knyttet til valutasikring, engangsutbetalinger og endringer i arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter var netto utbetalinger på 473,6 mill. kroner i 2008, drevet i hovedsak av oppkjøp (netto utbetalinger 162,1 mill. kroner), utbytte utbetalinger (79,6 mill. kroner), investeringer i eiendomsporteføljen (23,2 mill. kroner), tilbakebetaling av lån (211,2 mill. kroner) og tilbakekjøp av egne aksjer (23,6 mill. kroner).

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen består av 24 logistikkeiendommer pr. 31. desember 2008, med et samlet utleieareal på ca 804.000 kvm og virkelig verdi på 5.748 mill. kroner.

Verdivurderingen tilsvarende en netto direkteavkastning (yield) på 7,2% forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8% av leieinntektene. Sammenlignet med tredje kvartal er netto avkastningskravet økt fra 6,7% til 7,2%, drevet av økningen i risikopremie. Det har vært få transaksjoner med sammenlignbare eiendommer i løpet av kvartalet og året som helhet. I NLPs vurdering er det lagt vekt på å ta høyde for den usikkerhet som er tilstede i markedet hva gjelder

verdifastsettelse og økte marginer for fremmedkapital.

Den 1. oktober 2008 gjennomførte NLP et kjøp av fem logistikkeiendommer fra Kungsleden AB, til kjøpspris 600 millioner svenske kroner. Eiendommene har høy standard og strategisk beliggenhet i sentrale logistikkdestinasjoner i Sverige - Gävle, Mjölby, Ängelholm og Göteborg. Utleibart areal er ca 109.500 kvm, alle eiendommene er fullt utleid med gjennomsnittlig gjenværende leietid på ca 10 år. De største leietagere er Runsven AB, Lindex AB og Clas Ohlson AB og de står samlet for 75 % av årlige netto leieinntekter på MSEK 42.

NLPs samlede årlige leieinntekter er estimert til 456 mill. kroner (valutakurser pr. 31. desember) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,3 år og ledighet på 2.1%.

Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4.786 mill kroner ved utgangen av 2008. Planlagte tilbakebetalinger kommende tolv måneder er 108,5 mill. kroner. Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 4.577 mill. kroner ved utgangen av året, som tilsvarende 79,6% av totalverdien på investeringseiendommene, sammenlignet med 69,7% ved utgangen av 2007.

For å finansiere kjøpet av eiendommer fra Kungsleden AB inngikk konsernet en låneavtale på totalt 420 mill. svenske kroner med rente tilsvarende 3 mnd STIBOR pluss 1,20% margin.

NLP har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid ved utgangen av året var 3,5 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,7% (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente var 90%.

Den 23 desember 2008 ble det avholdt obligasjonseiermøtet og endringer foreslått av selskapet ble vedtatt. Løpetiden for deler av obligasjonslånet ble forlenget slik at siste avdrag er i 2. kvartal 2011 mot tidligere full nedbetaling i 4. kvartal 2009. NLP nedbetalte videre 50% av obligasjonslånet den 31. desember 2008 og resterende lån skal nedbetales ved hjelp av løpende kontantstrøm. Vedtaket innebærer en større

finansiell handlefrihet for selskapet og sikrer nødvendig finansiering for løpende og påbegynte prosjekter. Utbyttebegrensning som følger av vedtaket oppheves når obligasjonslånet tilbakebetales. Selskapet har rett til førtidig å innfri lånet. (se note 6 for mer informasjon om endringene til obligasjonslånet)

Etter verdivurdering av eiendommene gjort i forbindelse med fjerde kvartal 2008 vil selskapets tilgjengelig kontantstrøm fra enkelte holdingselskap fortsette å være begrenset i henhold til selskapets låneavtaler. Begrensningen gjelder i hovedsak betaling av renter på konserninterne lån og utbytte utbetalinger. Ved en bedring i "loan-to-value" vil begrensningene bortfalle. I to av holdingselskapene med datterselskaper har NLP iverksatt tiltak med formål å unngå tilstedeværelse av brudd på finansielle begrensninger (covenants) som definert i låneavtalene.

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.

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.

Finansdirektør Erik Dahl informerte om sin beslutning om å slutte i selskapet i oktober 2008 og fratråde fra sin stilling i første kvartal 2009. Etter fratredelse har NLP 3 ansatte. Selskapet er i prosess med å rekruttere en person i med ansvar for drift i Sverige.

Hendelser etter balansedagen

I februar 2009 har NLP inngått en ny rentebytteavtale til en verdi på 250 mill. svenske kroner, for en periode på 5 år og til en fast rente på 3,94%. Startdato for rentebytteavtalen er 17. oktober 2011.

Markedsutvikling og utsikter

Det finansielle klima er fremdeles utfordrende og alle markeder er påvirket. Fraværet av tilgjengelig finansiering har ført til en dramatisk lavere omsetning av eiendommer. Den observerte yield har øket betydelig sett i forhold til for ett år siden. Logistikk er en avledet tjeneste hvor utvikling er sterk korrelert med veksten i BNP og handel generelt. Den pågående nedgang vil påvirke bransjen på linje med den genelle økonomien. Strukturelle endringer, som den pågående konsolidering i bransjen såvel som fremvekst av regionale distribusjonssentra forventes å føre til å opprettholde en sterk etterspørsel etter riktig lokaliserte logistikkeiendommer. Disse endringene underbygges av en økende andel av tredjeparts logistikkelskaper og forventet økt aktivitetsnivå for salg-/tilbakeleietransaksjoner. Imidlertid vil denne trenden bremses av mangel på finansiering. Logistikkmarkedet har opplevd lite på spekulativ bygging, noe som begrenser eventuell nedside.

NLP forventer fremdeles at mindre attraktive lokasjoner vil oppleve et press på leienivåene på mellomlang sikt, mens de beste stedene fortsatt vil oppnå gode priser.

Leieprisene NLP oppnår er direkte knyttet til konsumprisindeksen og i gjennomsnitt er leieprisene justert opp med 3,8% fra begynnelsen av 2009. For NLP vil dette resultere i sterkere kontantstrøm.

Oslo, 16. februar 2009

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, Adm.direktør
e-post: per.gunnar.rymer@nlpasa.com,
telefon +47 90777627

Sammendratt konsolidert resultatregnskap

4. Kvartal			01.01 - 31.12	
2008	2007	(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	2008	2007
105 414	87 029	Driftsinntekter	378 786	331 528
12 615	7 540	Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	32 136	25 223
8 181	4 899	Andre driftskostnader	31 167	18 402
39	34	Avskrivninger og nedskrivninger	156	76
84 578	74 556	Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	315 327	287 828
(217 723)	18 626	Verdiendring investeringseiendommer	(541 802)	111 284
(133 145)	93 182	Driftsresultat etter verdiendring investeringseiendommer	(226 476)	399 111
4 167	6 759	Renteinntekter	22 107	17 621
(63 958)	(56 521)	Rentekostnader	(229 004)	(208 223)
(211 345)	(27 987)	Verdiendring derivater	(228 400)	96 181
10 367	11 027	Andre finansposter	6 204	(12 335)
(393 913)	26 460	Resultat før skattekostnad	(655 569)	292 355
105 418	(9 951)	Skattekostnad	177 666	(83 602)
(288 495)	16 508	Resultat for perioden	(477 904)	208 754
26 570	27 045	Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26 598	23 645
(10,86)	0,61	Resultat pr. aksje (i NOK)	(17,97)	8,83
(10,86)	0,61	Utvannet resultat pr. aksje (i NOK)	(17,97)	8,83

Vektet gjennomsnittsalutakurs for 2008 for omregning av SEK til NOK var 85,47 kroner og for omregning fra DKK til NOK 110,29 kroner (2007 omregningskurs fra SEK til NOK var 86,68 og for omregning fra DKK til NOK 107,05).

Sammendratt konsolidert balanse

(i NOK tusen)	pr. 31. des.	
	2008	2007
Eiendeler		
<i>Anleggsmidler</i>		
Investeringseiendommer	5 748 355	5 308 055
Varige driftsmidler	566	702
Derivater	-	116 376
Utsatt skattefordel	135 429	44 337
Total anleggsmidler	5 884 351	5 469 470
<i>Omløpsmidler</i>		
Kundefordringer og andre fordringer	68 924	58 708
Derivater	15 271	-
Kontanter og kontantekvivalenter	208 663	581 892
Total omløpsmidler	292 857	640 600
Total eiendeler	6 177 208	6 110 070
Egenkapital og gjeld		
<i>Egenkapital</i>		
Total egenkapital	966 962	1 536 428
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Lån	4 671 720	4 248 603
Derivater	180 947	465
Utsatt skatt	565	98 636
Total langsiktig gjeld	4 853 232	4 347 704
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	230 520	193 724
Lån	114 081	30 984
Derivater	12 413	1 231
Total kortsiktig gjeld	357 014	225 939
Total egenkapital og gjeld	6 177 208	6 110 070

Valutakurs anvendt pr. 31. desember for omregning fra SEK til NOK var 90,42 kroner (84,55 kroner i 2007) og fra DKK til NOK 132,38 (106,75 kroner i 2007).

Forskuddsfakturert leie er regnskapsført brutto i balansen pr. 31. desember 2007 og 2008. Tilsvarende post er blitt rapportert netto i årsregnskapet for 2007.

Konsolidert egenkapitaloppstilling

(i NOK tusen, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 1. januar 2008	26 877 908	27 092	1 301 057	232 527	(24 248)	1 536 428
Salg/tilbakekjøp egne aksjer	(308 297)			(13 070)		(13 070)
Overføring fra overkursfond til annen fri egenkapital			(676 000)		676 000	-
Utbytte					(79 624)	(79 624)
Resultat for perioden				(477 904)		(477 904)
Derivater etter skatt					(54 807)	(54 807)
Omregningsdifferanse valuta					55 939	55 939
Egenkapital pr. 31. desember 2008	26 569 611	27 092	625 057	(258 447)	573 260	966 962
Egenkapital pr. 1. januar 2007	18 000 000	18 000	823 377	32 622	25 227	899 226
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	26 877 908	27 092	1 301 057	232 527	(24 248)	1 536 428

Sammendratt konsolidert kontantstrømoppstilling

4. Kvartal		(i NOK tusen)	01.01 - 31.12	
2008	2007		2008	2007
14 081	28 515	Kontantstrøm fra driftsaktiviteter		
		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	81 221	133 260
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
(510 228)	(431 202)	Kjøp av investeringseiendommer	(518 721)	(1 027 974)
(7 610)	(3 832)	Investeringer i eiendommene	(23 289)	(18 948)
425	-	Kontanter og kontantekvivalenter i oppkjøpte selskap	425	4 951
-	(787)	Kjøp av varige driftsmidler	-	(787)
8 814	9 241	Mottatte renter	25 730	13 839
(508 599)	(426 581)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(515 855)	(1 028 919)
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
356 664	337 330	Opptak av langsiktig gjeld	356 664	780 906
(182 957)	-	Tilbakebetaling av gjeld	(211 156)	-
-	(100)	Netto innbetalt fra emisjoner	-	479 482
-	-	Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	(79 624)	-
-	-	Kjøp av egne aksjer	(23 588)	-
173 707	337 230	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	42 296	1 260 388
(320 811)	(60 835)	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(392 339)	364 729
512 363	640 513	Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av periode	581 892	235 556
17 110	2 214	Valutakursendringer beholdning valuta	19 110	(18 393)
208 663	581 892	Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden	208 663	581 892

Noter til sammendrett konsolidert delårsregnskap

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte delårsregnskapet for fjerde 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 16. februar 2009.

3. Sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av det sammendratte delårsregnskapet 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

I løpet av 2008 har NLP kjøpt fem logistikkeiendommer (NLP Partille 1 AB; NLP Ängelholm 1 AB; NLP Gälve 1 AB; NLP Mjölby 1 AB; NLP Mjölby 2 AB) med strategisk beliggenhet i sentrale logistikkdestinasjoner i Sverige. Kjøpspris var 600 millioner svenske kroner.

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 ferdigstilling i andre halvår 2009.

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. Lillsjövägen 52 AB ble ervervet fra Lillsjövägen 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 2008 har NLP sikret lånefinansiering på 420 millioner svenske kroner med rente tilsvarende STIBOR pluss en margin på 1,20%. NLP har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 76% av lånebeløpet, for en periode på 5 år og til en fast rente på 5,5%.

Pr. desember 2007 var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle rentebytteavtaler 8,9 år og gjennomsnittlig fastrente var 4,2% (ekskl. margin). Med effekt fra 15. januar 2008 har selskapet endret tre rentebytteavtaler til kortere løpetid og lavere fast rente. Etter endringene var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle kontrakter 3,3 år (pr. 30. september) og gjennomsnittlig fastrente 3,7% (ekskl. margin). I november reformulerte NLP tre rentebytteavtaler til lengre varighet og

lavere fast rente og det ble 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 rentenytteavtaler 3,5 år (pr. 31. desember) og gjennomsnittlig rente er 3,7% (eksklusive lånemargin). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente er 89,8%. Endringen i rentesatser er effektiv fra januar 2009.

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 regnskapsåret har konsernet tilbakebetalt 30,3 mill. kroner av gjelden i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan og 180 mill. kroner av det utestående obligasjonslån etter vedtatte endringer i avtalen.

Obligasjonseiermøtet i desember vedtok følgende endringer i obligasjonslån avtalen:

- Bestemmelsen om oppbygging av en gjeldsbetjeningskonto som vedtatt i obligasjonseiermøte 2.

oktober 2008 settes til side, og erstattes ved at 50 % av utestående obligasjoner betales tilbake den 31. desember 2008 og resterende lån nedbetales frem til 2. kvartal 2011.

- NLP gis rett til førtidig innløsning av obligasjonene (Call) til kurs 100 % av pålydende.
- Obligasjonsrenten endres fra 3 måneder NIBOR + 2,00 % p.a. til 3 måneder NIBOR + 4,25 % p.a.
- Tidligere dividenderestriksjon endres slik at NLP forplikter seg i lånets løpetid til ikke å foreta utbetaling av utbytte, nedsettelse av overkursfond, tilbakekjøp av aksjer eller lignende eller på annen måte gjennomføre utdeling til sine aksjonærer, uten først å foreta full innfrielse av obligasjonene.
- Innestående på gjeldsbetjeningskontoen, ca MNOK 15, frigis til NLP i forbindelse med avdragsbetalingen den 31. desember 2008. Sikkerhet i gjeldsbetjeningskontoen opphører samtidig.

Ingen tilbakebetalinger ble foretatt i løpet av 2007.

I to holdingselskaper med datterselskaper har NLP iverksatt tiltak med formål å unngå tilstedeværelse av brudd på finansielle begrensninger (covenants) som definert i låneavtalene. For et av holdingselskapene har NLP igangsatt nedbetaling av deler av lånet, for det andre å konvertere gjeld til egen kapital.

7. Hendelser etter balansedagen

I februar 2009 har NLP inngått en ny rentebytteavtale til en verdi på 250 mill. svenske kroner, for en periode på 5 år og til en fast rente på 3,94%. Startdato for rentebytteavtalen er 17. oktober 2011.

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

Name	Country	No of shares	% stake
1 T KLAVENESS EIENDOM AS	NOR	2 680 634	9,9%
2 LIVSFORSIKRINGSELSESKAPET NORDEA	NOR	2 493 750	9,2%
3 NEWCO 2052 AB	SWE	1 261 600	4,7%
4 TRONDHEIM KOMMUNE	NOR	1 000 300	3,7%
5 SKAGEN VEKST	NOR	850 000	3,1%
6 VERDIPAPIRFONDET NORDEA NORGE	NOR	782 370	2,9%
7 SKIPS AS TUDOR	NOR	669 200	2,5%
8 CANICA AS	NOR	562 900	2,1%
9 NRP SECURITIES ASA MEGLERKONTO	MEG NOR	539 900	2,0%
10 NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA	NOR	522 697	1,9%
11 TOLUMA INVEST AS	NOR	465 800	1,7%
12 FIRST SECURITIES AS	NOR	408 300	1,5%
13 BANK OF NEW YORK, BRUSSELS BRANCH	BEL	334 786	1,2%
14 DEUTSCHE BANK AG LONDON	GBR	327 800	1,2%
15 VERDIPAPIRFONDET NORDEA AVKASTNING	NOR	325 700	1,2%
16 OPPLYSNINGSVESENETS FOND	NOR	235 910	0,9%
17 MP PENSJON	NOR	223 000	0,8%
18 JPMORGAN CHASE BANK	NOM GBR	215 500	0,8%
19 BRAGE INVEST AS	NOR	213 000	0,8%
20 BANAN AS	NOR	210 600	0,8%
Total 20 largest		14 323 747	52,9%
All others		12 768 561	47,1%
Grand total		27 092 308	100,0%

Total number of shareholders: 968
 Status as of 06.02.2009

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.

Geografisk skal fokus være Norden.

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 innen logistikk og 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.

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.

Northern Logistic Property ASA
Karl Johans gate 16B
NO - 0154 Oslo
www.nlpasa.com