

# Delårsrapport

## Andre kvartal og første halvår 2009



## Hovedpunkter:

- **Stabil utvikling i investeringseiendommers markedsverdi.** Virkelig verdi av investeringseiendommer målt i lokal valuta ble marginalt redusert kvartalet.
- **Sterk kontantstrøm.** Reduksjon i arbeidskapital, begrensede investeringer, samt realisert gevinst på valutasikringskontrakt førte til en sterk netto kontantstrøm.
- **Betydelig 6 års utvidelse av leiekontrakten med Green Cargo.** Både denne og andre kontrakter inngått bekrefter at leienivåer er lite endret.
- **Tregt marked for nye leiekontrakter.** Det forventes at det vil ta lenger tid å leie ut ledige lokaler.
- **Egenkapitalandel økt til 16,6 prosent.** Dette anses ikke tilfredsstillende i et langsiktig perspektiv og styret evaluerer flere alternativer for å styrke balansen.

## Administrerende direktørs kommentar

“Trenden fra første kvartal med stabilisering av verdier i lokal valuta fortsatte i annet kvartal og det er oppmuntrende å observere disse tegnene. Dog er det for tidlig å konkludere at markedet har passert bunnen, men det syn es som om markedssentimentet er signifikant bedre enn ved utgangen av 2008.

Verdijustert egenkapital økte på grunn av en sterkere svensk krone i kvartalet og er nå på NOK 35 per aksje.

Kontantstrømmen fra drift var svært god i kvartalet og ble positivt influert av reduksjon i arbeidskapital på ca. NOK 20 mill samt lave investeringer. En realisert gevinst på valutasikringskontrakt bidro også til en sterk kontantstrøm. Disse effektene er ekstraordinære i sin natur. Vi forventer at investeringene blir høyere i annet halvår enn i første.

Etter utløpet av kvartalet gikk en av våre kunder konkurs. Vi arbeider med å skaffe nye leietakere til de nå ledige 16,000 kvm, men vi antar at denne

prosessen vil ta noe tid. Til tross for dette er det fremdeles vår oppfatning at de fleste av våre leietakere er godt rustet til å møte de utfordringer som finanskrisen gir. Vi fortsetter å bygge vår organisasjon slik at vi får ytterligere kapasitet til å utvikle kunderelasjoner, sikre utleie av lokaler samt utvikle våre eiendommer.

Vi er tilfredse med forlengelsen av leiekontrakten med Green Cargo i Haninge til 10 år fra både et driftsmessig og verdimessig ståsted. Etter vår oppfatning bekrefter dette evnen og muligheten til å skape verdier både for våre aksjonærer og leietakere gjennom eiendomsutvikling og god kundekontakt.

Vi fortsetter å fokusere på å generere fri kontantstrøm og gradvis redusere belåningsgrad samtidig som vi er en god partner for våre kunder, aksjonærer og finansielle interessenter.”

Per Gunnar Rymer, adm. direktør

**Disclaimer:** Denne rapporten inneholder uttalelser om fremtiden angående Northern Logistic Propertyts vekst, inntjenning, utsikter, strategier og målsetninger. Spesielt avsnittet om ‘Utsikter’ inneholder uttalelser om selskapets forventninger om fremtiden. Alle uttalelser om fremtiden er utsatt for inneboende risiko og usikkerheter og mange faktorer kan føre til at virkelige resultater og utvikling avviker betydelig fra det som er gitt uttrykk for eller antydning i slike uttalelser.

## Virksomheten

Rapporten for andre kvartal og første halvår 2009 inkluderer driften av 24 eiendommer, sammenlignet med 19 eiendommer i første halvår 2009. Fem nye eiendommer var inkludert i fjerde kvartal 2009.

## Nøkkel tall

2. Kvartal	2. Kvartal		01.01 - 30.06	01.01 - 30.06	01.01 - 31.12
2009	2008	(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	2009	2008	2008
103,7	91,1	Sum driftsinntekter	207,5	182,1	378,8
8,2	5,7	Sum driftskostnader	18,0	12,5	32,1
<b>95,5</b>	<b>85,4</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>189,5</b>	<b>169,7</b>	<b>346,6</b>
8,8	7,3	Administrasjonskostnader	15,2	17,4	31,3
(26,0)	(57,7)	Netto finansposter	(122,8)	(100,6)	(206,9)
60,6	20,3	Resultat før verdiendringer	51,5	51,8	108,4
(9,8)	(4,0)	Verdiendringer investeringseiendommer og derivater	(54,5)	(73,7)	(769,0)
49,0	11,0	Resultat for perioden	9,1	(16,7)	(481,5)
1,8	0,4	Resultat etter skatt per aksje (NOK)	0,3	(0,6)	(18,1)
<b>70,3</b>	<b>32,5</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>102,4</b>	<b>54,3</b>	<b>81,2</b>
2,6	1,2	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje (NOK)	3,9	2,0	3,1
		Investeringseiendommer	5 238,5	5 206,5	5 748,4
		Sum eiendeler	5 605,7	5 996,5	6 177,2
		<b>Sum egenkapital</b>	<b>930,1</b>	<b>1 440,4</b>	<b>967,0</b>
		Netto rentebærende gjeld	4 117,1	3 738,5	4 559,5
		Egenkapital per aksje (NOK)	35,0	54,3	36,4
		Egenkapitalandel (%)	16,6 %	24,0 %	15,7 %

## Styrets halvårsberetning

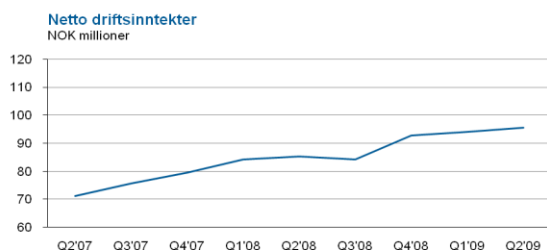
### Resultat

Tallene under forklarer utviklingen i 2009 (2008 er presentert i parenteser).

Inntekter for andre kvartal 2009 var 103,7 mill. kroner, en økning på 13,9 prosent fra første kvartal 2009. Inntekter for første halvår 2009 var 207,5 mill. kroner. Økningen er et resultat av oppkjøp i fjor og konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av første halvår hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 408 mill. kroner, basert på valutakurser per 30. juni 2009.

Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 8,7 prosent av inntektene for første halvår (6,8 prosent).



Bruttoresultat for kvartalet var 95,5 mill. kroner (85,3 mill. kroner) og for første halvår NOK 189,5 mill. kroner (169,7 mill. kroner).

Andre driftskostnader gikk ned 12,6 prosent eller 2,2 mill. kroner i første halvår 2009 sammenlignet med samme periode i fjor. På den annen side, justeres det for engangskostnader på 5,1 mill. kroner i andre kvartal 2008 relatert til oppkjøp og sluttvederlag til tidligere adm. direktør, økte andre driftskostnader med 2,9 mill. kroner.

Netto finansposter i andre kvartal 2009 var 26,0 mill. kroner, en reduksjon på 55 prosent fra andre kvartal 2008. En betydelig valutagevinst er hovedårsaken til nedgangen. Imidlertid økte netto finansposter i første halvår med 22,1 prosent til 122,8 mill. kroner. Rentekostnader utgjorde 50,2 mill. kroner i kvartalet (55,7 mill. kroner) og 102,3 mill. kroner i første halvår (111,6 mill. kroner). Se noter til regnskapet for mer informasjon.

Resultat før verdiendringer og skatt i kvartalet var 60,6 mill. kroner (20,3 mill. kroner) og for første halvår 51,5 mill. kroner (51,7 mill. kroner). Resultatøkningen siste kvartal er drevet av forbedringer i driften og positiv innvirkning fra valutasinginger.

Verdiendring av investeringseiendommer utgjorde en nedjustering på 36,7 mill. kroner i kvartalet og 68,5 mill. kroner i første halvår. Endring i virkelig verdi er basert på selskapets vurdering av relevante parametre som påvirker verdien av investeringseiendommer og er i hovedsak drevet av økning i direkteavkastningsnivået (yield) i Danmark og nedjustering av konsumprisindeksen for Sverige i 2010.

Basert på selskapets estimater og verddivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene vurdert til 5 238,4 mill. kroner pr. 30. juni 2009. Nedgangen på 509,9 mill. kroner fra årsskiftet er i all hovedsak valutatap på 444,5 mill. kroner og endringer i virkelig verdi.

Endring i virkelig verdi for derivater tilsvarte en gevinst på 27,0 mill. kroner i andre kvartal og 14,0 mill. kroner i første halvår. Gevinsten er i hovedsak relatert til valutaterminkontrakten. Endringen i virkelig verdi for rentederivatene utgjorde 1,5 mill. kroner i første halvår.

For å redusere renteesponeringen hadde NLP ved utgangen av kvartalet ni inngåtte rentebytteavtaler. Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen ved utgangen av kvartalet var 4,58 prosent sammenlignet med 5,00 prosent ved utgangen av 2008.

Oversikt lånd og hedge	30.06.2009	31.03.2009	31.12.2008
<b>Rentebærende gjeld og hedging (NOK mill)</b>			
Flytende rente	404	436	487
Lån med fastrente	-	-	63
Hedging kontrakter	3 895	3 798	4 226
Total gjeld	4 299	4 234	4 776
Andel gjeld med hedge eller fastrente (%)	90,6%	89,7%	89,8%
<b>Gjennomsnittlig rente og margin (%)</b>			
Gjennomsnittlig rente lån	1,30 %	2,45 %	5,49 %
Gjennomsnittlig rente rentebytteavtaler	3,68 %	3,68 %	3,68 %
Gjennomsnittlig rente betalt	3,46 %	3,56 %	3,89 %
Gjennomsnittlig margin betalt	1,12 %	1,13 %	1,11 %
Total rente og margin betalt	4,58 %	4,69 %	5,00 %
<b>Gjennomsnittlig gjenværende varighet (år)</b>			
Lån	2,6	2,9	3,1
Rentebytteavtaler	4,2	4,4	3,5

Skattekostnaden utgjorde 1,9 mill. kroner (kostnad) i andre kvartal og 12,1 mill. kroner (inntekt) i første halvår 2009. Resultat etter skatt i andre kvartal endte på 49,0 mill. kroner (11,0 mill. kroner) og 9,1 mill. kroner (underskudd 16,7 mill. kroner) i første halvår. Dette tilsvarer et resultat pr aksje på 1,84 kroner (0,42 kroner) i kvartalet og 0,34 kroner (negativt 0,63 kroner) akkumulert hittil i år.

## Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 70,3 mill. kroner i andre kvartal 2009 (32,5 mill. kroner), eller 2,64 kroner per aksje (1,22 kroner). Netto kontanttilførsel fra drift i første halvår 2009 var 102,4 mill. kroner (54,3 mill. kroner) eller 3,85 kroner per aksje (2,04 kroner pr aksje).

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i andre kvartal 2009 var positivt påvirket av reduksjon i utestående kundefordringer, kontantoppgjør fra valutaterminkontrakt og reduksjon i rente-utbetalinger.

Kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter tilsvarte netto utbetalinger på 40,0 mill. kroner i andre kvartal, hvorav tilbakebetaling av lån utgjorde 37,1 mill. kroner. Videre forskuddsbetalte NLP 15,0 mill. danske kroner av utestående lån til Swedbank Denmark i løpet av andre kvartal.

## Balanse

Etter endringer i virkelig verdi ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 186,9 mill. kroner pr. 30. juni 2009.

Kontanter og kontantekvivalenter endte på 176,2 mill. kroner, ned fra 208,7 mill. kroner ved utgangen av 2008. Reduksjonen skyldes tilbakebetalinger på utestående lån, samt negativ valutakurseffekt, tross kompensasjonen fra sterk kontantstrøm fra drift.

Total egenkapital ved utgangen av andre kvartal var 930,0 mill. kroner. Egenkapitalandelen økte svakt fra 15,6 prosent ved utgangen av forrige kvartal til 16,6 prosent ved utgangen av andre kvartal, 30. juni 2009. På lang sikt er ikke dette et tilfredsstillende nivå og styret vurderer av den grunn forskjellige tiltak for å styrke NLPs balanse.

Verdien av netto eiendeler (NAV)<sup>1</sup> ved utgangen av andre kvartal 2009 var 35 kroner per aksje.

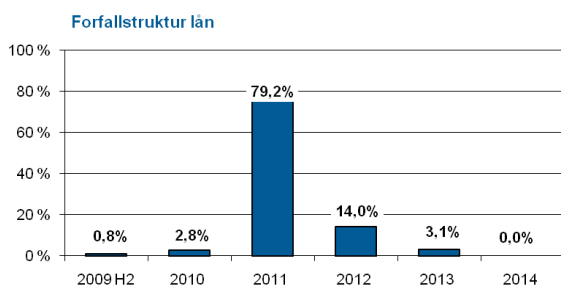
NAV	30.06.2009	31.03.2009	31.12.2008
<b>i NOK mill, hvis ikke annet oppgitt</b>			
Estimert netto årlig rente	377	372	409
Netto yield	7,2%	7,2%	7,1%
<b>Brutto eiendomsverdi</b>	<b>5 238</b>	<b>5 142</b>	<b>5 748</b>
Netto rentebærende gjeld	(4 133)	(4 101)	(4 577)
Netto eiendomsverdi	1 105	1 041	1 171
Netto verdi derivater	(187)	(209)	(178)
Utsatt skatt, total	154	157	135
Arbeidskapital og andre poster	(142)	(128)	(161)
<b>NAV</b>	<b>930</b>	<b>861</b>	<b>967</b>
Antall utestående aksjer (mill)	26,6	26,6	26,6
NAV per aksje (NOK)	35	32	36
Aksjekurs (30. juni 2009)	14		

## Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4 293,2 mill. kroner ved utgangen av andre kvartal. Planlagte tilbakebetalinger de neste 12 måneder er 86,7 mill. kroner.

Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 4 117,0 mill. kroner ved utgangen av kvartalet, tilsvarende 78,9 prosent av investeringseiendommens totalverdi. Dette er ned fra 79,3 prosent ved utgangen av 2008.

<sup>1</sup> Basert på antatt brutto markedsverdi av eiendommene.



NLP har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenvarende løpetid på rentebytteavtalene ved utgangen av andre kvartal var 4,2 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,68 prosent (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld som var sikret var 90,6 prosent.

## Eiendomsporteføljen

Per 30. juni 2009 bestod eiendomsporteføljen av 24 logistikkeiendommer med et samlet utleieareal på ca 804 000 kvm og virkelig verdi på 5 238,5 mill. kroner.

Nøkeltall eiendommer	30.06.2009	31.03.2009	31.12.2008
Antall eiendommer	24	24	24
Antall kvm ('000)	804	804	804
Gjennomsnittstørrelse eiendommer (kvm '000)	33,5	33,5	33,5
Virkelig verdi (NOK mill.) (1)	5 180	5 089	5 688
Annualisert leieinntektsnivå (NOK mill)	408	408	456
Gjennomsnittlig årlig bruttoløse per kvm (NOK)	519	518	580
Brutto yield (%)	7,9 %	8,0 %	8,0 %
Gjennomsnittlig gjenvarende tid leiekontrakter (år)	7,2	7,3	7,2
Ledighet (% basert på kvm)	2,2%	2,1%	2,1%
Valutakurs SEK/NOK	83,40	81,26	90,42
Valutakurs DKK/NOK	121,10	119,36	132,38

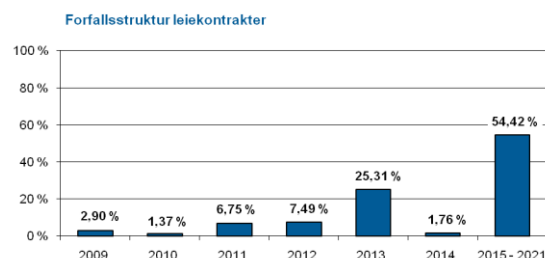
(1) Virkelig verdi er eks virkelig verdi av pantebrev og utviklingseiendom inkludert i balansen

Verdivurderingen tilsvarer en netto avkastning (yield) på 7,2 prosent forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8,0 prosent av årlige leieinntekter. I NLPs verdivurdering er det lagt vekt på å ta høyde for den usikkerhet som er tistedet i markedet hva gjelder verdifastsettelse, økte marginer for fremmedkapital og utfordrende makroøkonomiske forhold.

NLP har inngått en avtale om forlengelse av kontrakten Jorbromalm 4:12 med Green Cargo i Haninge, Stockholm. Kontrakten løp opprinnelig til 31. desember 2013 men er nå forlenget til september 2019. Forlengelsen gjør at kontraktene for Jorbromalm 4:12 og Jorbromalm 4:34 har samme løpetid. I forbindelse med forlengelsen gjøres det en investering på totalt ca. 5 mill. svenske kroner og årlig leie justeres opp med ca. 0,74 mill. svenske kroner i leieperioden. Total årlig leieinntekter for de to eiendommene, som totalt er på ca. 33 000 kvm, vil være ca. 21,8 mill. svenske kroner.

I Bleket 2, Karlstad, er det inngått en avtale om leie av ca. 1 390 kvm.

Etter avslutning av kvartalet har NLP blitt informert om at det er åpnet konkurs i en av leietakerne i Mappen 3 i Linköping. Leietakeren, HC Distribution AB, leier ca. 16 000 kvm og årlig leie er ca. 6,5 mill. kroner. Arbeidet med å få inn nye leietakere har påbegynt men NLP antar at en betydelig del av arealet vil forbli ledig i noen måneder fremover.



## Hendelser etter balansedagen

I løpet av juli måned har NLP inngått en kortsiktig trekkfasilitet med fire av selskapets aksjonærer (T Klaveness Eiendom AS, AB Sagax (publ), Skips AS Tudor og Canica AS). Trekkfasilitetene har en øvre ramme på 35,0 mill. kroner og løper inntil 30. September 2009. Formålet med lånefasiliteten er å styrke likviditetsreserven samt øke den finansielle fleksibiliteten i holdingselskapene.

I løpet av juli forskuddsbetalte NLP henholdsvis 10,0 mill. svenske kroner på lån fra Kungsleden AB og 3,1 mill svenske kroner på lånet fra Aareal Bank AG.

## Risikofaktorer i andre halvår 2009

Flere risiko- og usikkerhetsfaktorer kan innvirke på konsernets resultat og stilling i neste halvårsperiode og kan bidra til at konsernets resultater avviker fra forventete og tidligere resultater.

**Valutarisiko:** Konsernet har virksomheter i Sverige og Danmark og er følgelig eksponert for valutarisiko i forhold til svenske og danske kroner.

Ved en endring på 1 øre mellom 1 norsk og 1 svensk krone pr 30. juni 2009, (gitt alle andre variable konstante) vil konsernets egenkapital endres med 9,5 mill kroner og netto eiendeler (NAV) per aksje med 36 øre.

Ved en endring på 1 øre mellom 1 norsk og 1 dansk krone pr 30. juni 2009, (gitt alle andre variable konstante) vil konsernets egenkapital endres med 0,3 mill kroner og netto eiendeler (NAV) per aksje med 1 øre.

**Flytende rente risiko/kontantstrømrisk:** Konsernets renterisiko er knyttet til langsiktige lån med flytende rente. Dersom det kortsiktige rentenivået hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere for konsernets lån og rentebytteavtaler per 30. juni 2009 (alle andre variabler konstante) ville det utgjort en økning/reduksjon i netto rentekostnad og renteutbetalinger for året med 1,0 mill. kroner.

**Markeds- og prisrisiko:** Konsernet er eksponert for prisrisiko i forbindelse med endring i leienivå ved utløp av leiekontrakter samt endring i eiendomsverdier som følge av fluktuasjoner i inflasjonsnivå og andre makroøkonomiske størrelser. Pr 30. juni 2009 gjelder følgende sensitiviteter i eiendomsverdien gitt endringer i utvalgte makroøkonomiske faktorer.

<b>Sensitiviteter</b>	<b>Verdi (NOK mill)</b>
Markedsrenter - opp 10%	364
Exit yield - opp 25 basispunkter	(66)
Renter - opp 25 basispunkter	(46)
Ledighet - ned 25%	62

**Kredittrisiko:** Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med derivater, innskudd i banker i tillegg til transaksjoner med leietagere, herunder kundefordringer og faste avtaler. Konsernet vurderes å ha solide leietagere. Ica-konsernet utgjør per 30. juni 2009 59,8 prosent av leietagermassen målt etter leieinntekter.

**Kapitalforvaltning og risiko:** På samme måte som for andre konserner i bransjen overvåkes kapitalforvaltningen med utgangspunkt i nivået på gearingen i konsernet. Gearingen beregnes ved å dele netto gjeld på totalkapitalen. Gearingen per 30. juni 2009 var 82 prosent (83 prosent ved inngangen til 2009).

NLP's risikoeksponering er beskrevet i sin helhet i årsrapporten for 2008. Selskapets styre og ledelse har prosedyrer for å håndtere de ulike risikoer. Det har ikke vært store endringer i risikoeksponeringen og styringen av disse eksponeringer i perioden etter publisering av årsrapport for 2008. Sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer i det neste halvåret av 2009 er beskrevet i kapittelet for "Markedsutvikling og utsikter" i denne rapporten.

## Organisasjonsendringer

NLP har for tiden 4 ansatte, men vurderer en forsterkning av den operasjonelle delen av organisasjonen i Sverige.

På ordinær generalforsamling avholdt 6. mai 2009 ble David Mindus valgt som nytt styremedlem, mens Merete Myhrstad ble gjenvalgt. Etter generalforsamlingen består styret i NLP av følgende personer: Per Kumle (styrets leder), Merete Myhrstad, Unni Tenold, Pål Hvammen og David Mindus.

## Markedsutvikling og utsikter

Eiendomsmarkedet synes å ha ytterligere stabilisert seg i annet kvartal 2009. Det er fremdeles få

transaksjoner, men det er tydelige tegn på at finansiering er blitt mer tilgjengelig. Interessen fra potensielle kjøpere har økt i annet kvartal, men det er fremdeles betydelig avstand mellom kjøpers og selgers forventninger i mange tilfeller. Det synes allikevel som om dette er i ferd med å endres etter hvert som investorer på jakt etter "røverkjøp" konkluderer med at disse ikke synes å komme i den profesjonelle delen av markedet.

I NLPs hovedmarked, Sverige, har eksportindustrien blitt hardt rammet og den har fremdeles store utfordringer. Imidlertid ser det ut til at virkningen av en svakere valuta og lave renter har en stabiliserende effekt.

I leiemarkedet er det fortsatt interesse, men siden mange bedrifter er usikre på egen utvikling er de tilbakeholdne med å binde seg til lange leieavtaler. De leienivåer som NLP har signert kontrakter på synes å være på nivå med tidligere og dette er, etter selskapets oppfatning, en refleksjon av at logistikkmarkedets egenart med lite spekulativ bygging.

Inntil den generelle økonomien er godt i gang med opphøytningen forventer NLP at mindre gode lokasjoner og bygg vil oppleve press på vilkårene. Gode eiendommene på gode lokasjoner forventes å være under mindre press, samtidig som utleierne må være forberedt på å tilby mer fleksible løsninger enn tidligere.

NLP forventer at ledigheten i egne bygg vil øke noe i annet halvår ettersom det tar lenger tid å sikre nye kontrakter enn håpet, samt en leietakers frafall i Linköping. Til tross for dette vil NLPs ledighetsnivå fortsette å være lavt.

NLP fortsetter å fokusere på kontantstrøm og utvikling av eksisterende eiendommer og kunderelasjoner.

Oslo, 10. august 2009

Styret i

Northern Logistic Property ASA

## Sammendratt konsolidert resultatregnskap <sup>1</sup>

2. Kvartal			01.01 - 30.06	
2009	2008	(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	2009	2008
<b>103 745</b>	<b>91 095</b>	<b>Driftsinntekter</b>	<b>207 494</b>	<b>182 132</b>
8 239	5 732	Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	17 990	12 453
<b>95 506</b>	<b>85 363</b>	<b>Bruttoresultat</b>	<b>189 504</b>	<b>169 678</b>
8 822	7 338	Andre driftskostnader og avskrivninger	15 162	17 356
(26 039)	(57 684)	Netto finansposter	(122 796)	(100 570)
<b>60 645</b>	<b>20 341</b>	<b>Resultat før verdiendringer</b>	<b>51 546</b>	<b>51 752</b>
(36 792)	(77 430)	Verdiendring investeringseidommer	(68 503)	(116 917)
27 038	73 453	Verdiendring derivater	13 961	43 177
<b>50 891</b>	<b>16 363</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(2 995)</b>	<b>(21 988)</b>
(1 895)	(5 330)	Skattekostnad	12 109	5 337
<b>48 996</b>	<b>11 033</b>	<b>Resultat for perioden</b>	<b>9 114</b>	<b>(16 651)</b>
26 570	26 570	Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26 570	26 638
<b>1,84</b>	<b>0,42</b>	<b>Resultat pr. aksje (i NOK)</b>	<b>0,34</b>	<b>(0,63)</b>

Vektet gjennomsnittsalutakurs for første halvår for omregning av SEK til NOK var 81,93 (84,77) og DKK til NOK 119,39 (106,59).

## Sammendratt konsolidert oppstilling inntekter, kostnader og verdiendringer i egenkapitalen

2. Kvartal			01.01 - 30.06	
2009	2008	(i NOK tusen)	2009	2008
<b>48 996</b>	<b>11 033</b>	<b>Resultat for perioden</b>	<b>9 114</b>	<b>(16 651)</b>
6 709	19 639	Derivater, netto etter skatt	11	13 385
13 138	(12 363)	Omregningsdifferanser valuta	(45 977)	669
<b>19 847</b>	<b>7 277</b>	<b>Verdiendringer uten resultatteffekt</b>	<b>(45 965)</b>	<b>14 054</b>
<b>68 844</b>	<b>18 310</b>	<b>Totale inntekter kostnader og verdiendringer</b>	<b>(36 851)</b>	<b>(2 597)</b>

<sup>1</sup> For bedre forståelse og analyse av NLPs finansielle stilling har selskapet endret presentasjon av resultatoppstillingen. Sammenlignbare tall er blitt omarbeidet.

## Konsolidert balanse

	pr. 30. juni	pr. 31. mars	pr. 31. des.
(i NOK tusen)	2009	2009	2008
<b>Eiendeler</b>			
<i>Anleggsmidler</i>			
Investeringseiendommer	5 238 482	5 142 274	5 748 355
Varige driftsmidler	466	498	566
Derivater	8 294	-	-
Utsatt skattefordel	153 754	156 701	135 429
<b>Total anleggsmidler</b>	<b>5 400 996</b>	<b>5 299 473</b>	<b>5 884 351</b>
<i>Omløpsmidler</i>			
Kundefordringer og andre fordringer	28 536	47 011	68 924
Derivater	-	14 418	15 271
Kontanter og kontantekvivalenter	176 183	142 540	208 663
<b>Total omløpsmidler</b>	<b>204 719</b>	<b>203 969</b>	<b>292 857</b>
<b>Total eiendeler</b>	<b>5 605 714</b>	<b>5 503 442</b>	<b>6 177 208</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<i>Egenkapital</i>			
<b>Total egenkapital</b>	<b>930 111</b>	<b>861 267</b>	<b>966 962</b>
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Lån	4 206 569	4 154 576	4 654 035
Innskudd fra leietagere	16 178	15 946	17 685
Derivater	176 775	213 591	180 947
Utsatt skatt	-	-	565
<b>Total langsiktig gjeld</b>	<b>4 399 522</b>	<b>4 384 112</b>	<b>4 853 232</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	170 947	175 427	230 520
Lån	86 668	73 185	114 081
Derivater	18 465	9 451	12 413
<b>Total kortsiktig gjeld</b>	<b>276 081</b>	<b>258 063</b>	<b>357 014</b>
<b>Total egenkapital og gjeld</b>	<b>5 605 714</b>	<b>5 503 442</b>	<b>6 177 208</b>

Valutakurs anvendt pr 30. juni 2009 for omregning SEK til NOK var 83,40 og DKK til NOK 119,36. Valutakurs anvendt pr 31. mars 2009 for omregning SEK til NOK var 81,26 og DKK til NOK 119,36. Valutakurs anvendt pr 31. desember 2008 for omregning SEK til NOK var 90,42 og DKK til NOK 132,38.

## Sammendrett konsolidert egenkapitaloppstilling

(i NOK tusen, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Total
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2009</b>	<b>26 569 611</b>	<b>27 092</b>	<b>1 223 102</b>	<b>(19 547)</b>	<b>(263 685)</b>	<b>966 962</b>
Totale inntekter, kostnader og verdiendringer for perioden				(45 965)	9 114	(36 851)
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2009</b>	<b>26 569 611</b>	<b>27 092</b>	<b>1 223 102</b>	<b>(65 513)</b>	<b>(254 571)</b>	<b>930 111</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2008</b>	<b>26 877 908</b>	<b>27 092</b>	<b>1 301 976</b>	<b>(24 248)</b>	<b>231 608</b>	<b>1 536 428</b>
Salg/tilbakekjøp egne aksjer	(336 600)				(13 820)	(13 820)
Utbytte			(79 624)			(79 624)
Totale inntekter, kostnader og verdiendringer for perioden				14 054	(16 651)	(2 597)
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2008</b>	<b>26 541 308</b>	<b>27 092</b>	<b>1 222 352</b>	<b>(10 194)</b>	<b>201 137</b>	<b>1 440 387</b>

## Konsolidert kontantstrømoppstilling

2. Kvartal			01.01 - 30.06	
2009	2008	(i NOK tusen)	2009	2008
		<b>Kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		
95 506	85 363	Bruttoresultat	189 504	169 678
(8 822)	(7 338)	Andre driftskostnader	(15 162)	(17 356)
(32 286)	(65 230)	Betalte finans poster (netto)	(98 696)	(115 933)
(4 142)	(2 025)	Betalt inntektsskatt	(5 984)	(6 827)
<b>50 256</b>	<b>10 770</b>	<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter før endring i arbeidskapital</b>	<b>69 663</b>	<b>29 562</b>
20 016	21 761	Endring i arbeidskapital	32 716	24 766
<b>70 272</b>	<b>32 531</b>	<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>	<b>102 379</b>	<b>54 328</b>
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
(3 198)	(2 491)	Investeringer i eiendommene	(7 662)	(11 650)
278	11 901	Mottatte renter	639	12 360
<b>(2 920)</b>	<b>9 410</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(7 023)</b>	<b>710</b>
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
(37 082)	(594)	Tilbakebetaling av gjeld	(116 040)	(26 298)
-	(79 624)	Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	-	(79 624)
-	(4 889)	Kjøp av egne aksjer	-	(23 588)
<b>(37 082)</b>	<b>(85 107)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(116 040)</b>	<b>(129 510)</b>
<b>30 270</b>	<b>(43 166)</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>(20 684)</b>	<b>(74 472)</b>
142 540	553 762	Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	208 663	581 892
3 372	(3 053)	Valutakursendringer beholdning valuta	(11 796)	123
<b>176 183</b>	<b>507 543</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden</b>	<b>176 183</b>	<b>507 543</b>



Styrets leder Per Kumle var fungerte som konsulent for selskapet i perioden fra mars 2009 til juni 2009 og mottok honorar på totalt 300 tusen kroner.

## 10. Aksjonærer

Navn	Land	Antall aksjer	% andel
1 T KLAVENESS EIENDOM AS	NOR	2 880 634	9,9%
2 LIVSFORSIKRINGSSSELKAPET NORDEA STRATEGISK	NOR	2 186 750	8,1%
3 SATRAP KAPITALFORVALTNING	SWE	1 261 600	4,7%
4 VERDIPAPIRFONDET NORDEA NORGE VERDI	NOR	1 195 370	4,4%
5 TRONDHEIM KOMMUNE KRAFTFONDET	NOR	1 000 300	3,7%
6 SKAGEN VEKST	NOR	850 000	3,1%
7 SKIPS AS TUDOR	NOR	669 200	2,5%
8 CANICA AS	NOR	562 900	2,1%
9 NRP SECURITIES ASA MEGLERKONTO	MEG	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 EGENHANDELSKONTO	NOR	408 300	1,5%
13 VERDIPAPIRFONDET NORDEA KAPITAL	NOR	399 600	1,5%
14 VERDIPAPIRFONDET NORDEA AVKASTNING	NOR	325 700	1,2%
15 BANAN AS	NOR	281 100	1,0%
16 OPPLYSNINGSVESENETS FOND	NOR	235 910	0,9%
17 MP PENSJON	NOR	223 000	0,8%
18 JPMORGAN CHASE BANK SPECIAL TREATY LENDING ACCOUNT	NOM	215 500	0,8%
19 BRAGE INVEST AS	NOR	213 000	0,8%
20 TANUM HOLDING AS	NOR	200 000	0,7%
<b>Total 20 største</b>		<b>14 437 261</b>	<b>53,3%</b>
Alle andre		12 655 047	46,7%
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>27 092 308</b>	<b>100,0%</b>

Totalt antall aksjonærer: 978  
 Status pr. 30.07.2009  
 (\*) Egne aksjer

## 11. Hendelser etter balansedagen

I løpet av julimåned har NLP inngått kortsiktig trekkfasilitet med fire av selskapets aksjonærer (T Klaveness Eiendom AS, AB Sagax (publ), Skips AS Tudor og Canica AS). Trekkfasilitetene har en øvre ramme på 35 mill. kroner med løpetid inntil 30. September 2009. Formålet med disse lånefasiliteter er å skape likviditetsreserve samt øke den finansielle fleksibiliteten i holding selskapene.

NLP forskuddsbetalte på de utestående lån til Kungsleden AB og Aareal Bank AG med tilsvarende 10 mill. og 3,1 mill svenske kroner i løpet av juli.

## Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet pr. 30. juni og for perioden 1. januar til 30. juni 2009 er utarbeidet i samsvar med IAS 34- Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Etter beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over:

- Viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet,
- Vesentlige transaksjoner med nærstående parter, og
- De mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står ovenfor i neste regnskapsperiode.

Oslo, 10. august 2009

Per Kumle  
Styreleder

Merete Myhrstad  
Styremedlem

Unni Tenold  
Styremedlem

Pål Hvammen  
Styremedlem

David Mindus  
Styremedlem

Per Gunnar Rymer  
Adm. direktør

## Definisjoner

<b>Driftsinntekter</b>	Driftsinntekter inkluderer leieinntekter og tilleggsleie som skatt, elektrisitet osv.
<b>Driftsresultat</b>	Driftsresultat er resultat før renter, andre finansposter og skatt.
<b>Egenkapital per aksje</b>	Total egenkapital per sluttdato for perioden i forhold til antall utestående aksjer per sluttdato for perioden.
<b>Egenkapitalandel</b>	Total egenkapital per sluttdato for perioden i forhold til totale eiendeler per sluttdato for perioden.
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje</b>	Netto kontantstrøm generert fra operasjonelle aktiviteter dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.
<b>Resultat per aksje</b>	Periodens resultat dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.





## Adresse hovedkontor, Norge

Besøksadresse:  
Karl Johansgate 16B, N-0154 Oslo

Postadresse:  
Postboks 813 Sentrum, N-0104 Oslo  
Norge

## Adresse Sverige

Järnåkra vägen 3, 222 25 Lund  
Sverige

[www.nlpasa.com](http://www.nlpasa.com)

### Om Northern Logistic Property

Northern Logistic Property ASA (NLP) er et ledende rendyrket logistikkeiendomsselskap basert i Norden. Porteføljen består av 24 avanserte logistikkeiendommer lokalisert nær logistikkstrømmen i større og regionale byer i Sverige og Danmark, med et totalt leieareal på ca. 804.000 kvadratmeter. Selskapet er det eneste børsnoterte av sitt slag Norden.