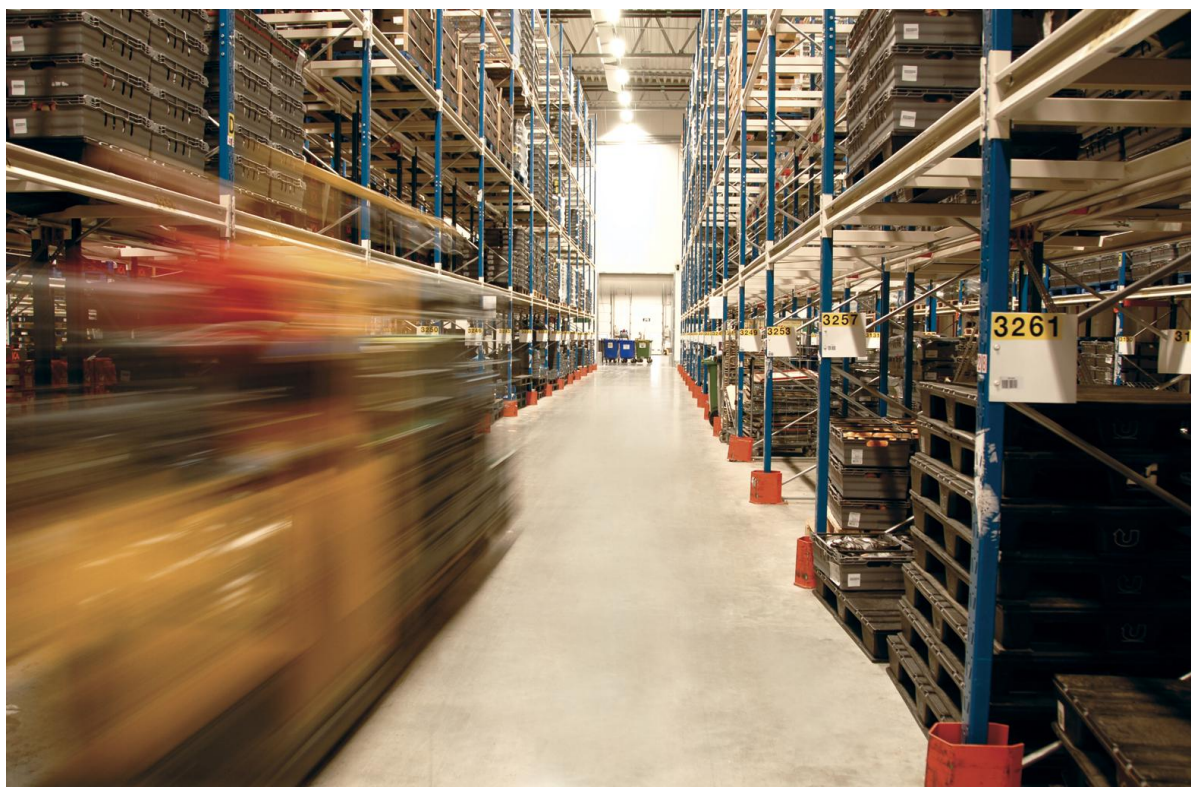


Delårsrapport

Tredje kvartal 2009



Hovedpunkter:

- Stabil utvikling i bruttoresultat og i investeringseiendommers verdi.
- Fortsatt sterk kontantstrøm fra driften.
- Utvidelsen av Jordbromalm i Haninge, for Green Cargo, ble gjennomført som planlagt tidlig i september 2009.
- Betydelig forbedret finansiell stilling – annonsert salg av 5 eiendommer, tilleggsavtaler med långivere og fullgarantert fortrinnsrettsemissjon på NOK 100 millioner planlagt avsluttet i desember.

Administrerende direktørs kommentar

“Tredje kvartal var nok et stabilt kvartal for NLP, både hva gjelder operasjonell inntjening og markedsværdien av eiendommene. Operasjonell kontantstrøm fortsetter å være sterk.

Fra et operasjonelt synspunkt var det to ekstraordinære hendelser i kvartalet: 16 000 kvm ble ledig på grunn av at en leietaker gikk konkurs; og NLP fikk overlevert en utvidelse på 10 000 kvm på Haninge-eiendommen utenfor Stockholm.

Til tross for tapet som påløp grunnet ledigheten i Linköping var inntektene på linje med forrige kvartal. Grunnen til dette er ovennevnte utvidelse i Haninge som ble effektiv fra 1. September, samt at nye kontrakter ble effektuert i tredje kvartal på grunnlag av investeringer i tidligere kvartaler.

Det har blitt arbeidet hardt med å fylle de ledige lokalene i Linköping og jeg er tilfreds med at det allerede er signert avtaler som kommer til å fylle ca. 7 600 kvm av de totalt 16 000 som ble ledige. Jeg mener dette viser at organisasjonen er i stand til å takle uforutsette utfordringer.

Ut over de operasjonelle fremskritt i kvartalet så har NLP søkt å ytterligere styrke finansiell fleksibilitet og basis for fremtidig verdiskapning.

For det første har vi solgt fem eiendommer på til sammen ca. 109 000 kvm tilbake til Kungsleden. Vi er åpenbart ikke fornøyd med tapsbringende transaksjoner, men gitt omstendighetene så er det

min klare oppfatning at salget var riktig å gjennomføre. Grunnene er:

- Frigjør kontanter
- Tar bort behov for refinansiering av selgerkreditten i 2011
- Begrenser investeringsforpliktelser i porteføljen
- Strømformaler porteføljen

For det annet har det blitt inngått avtaler om midlertidige endringer i låneavtaler med to av våre største banker som gjelder gjeldsnivå og verdier på eiendommene. Disse endringene sikrer finansiell stabilitet i de to største porteføljene til tredje kvartal 2010.

Sist, og fremdeles ikke sluttført, styret har foreslått en fortrinnsrettsemissjon på NOK 100 millioner. Dette vil gi NLP fleksibilitet til å påta seg nye prosjekter av begrenset størrelse og til å skape verdier gjennom en aktiv forvaltning og utvikling av våre eiendommer.

Den totale effekten av disse tiltakene gjør at NLP er betydelig bedre posisjonert enn hva som har vært tilfellet i de siste 15 månedene. Vi ser nå frem til en periode med fokus på forretningsmuligheter både i eksisterende portefølje og i markedet generelt.”

Per Gunnar Rymer, adm. direktør

Disclaimer: Denne rapporten inneholder uttalelser om framtiden angående Northern Logistic Property's vekst, inntjening, utsikter, strategier og målsetninger. Spesielt avsnittet om 'Utsikter' inneholder uttalelser om selskapets forventninger om framtiden. Alle uttalelser om framtiden er utsatt for iboende 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 tredje kvartal og akkumulert for de tre første kvartaler i 2009 inkluderer driften av 24 eiendommer, sammenlignet med 19 eiendommer i 2008. Utvidelsen av en eiendom er inkludert fra september 2009.

Nøkkel tall

| 3. Kvartal | | | 01.01 - 30.09 | | 01.01 - 31.12 |
|-------------|-------------|--|---------------|----------------|---------------|
| 2009 | 2008 | (NOK millioner, hvis ikke annet er angitt) | 2009 | 2008 | 2008 |
| 104,8 | 91,2 | Driftsinntekter | 312,3 | 273,4 | 378,8 |
| 93,9 | 84,2 | Bruttoresultat | 283,4 | 253,9 | 346,6 |
| 34,1 | 27,7 | Resultat før verdiendringer | 85,6 | 79,5 | 108,4 |
| (35,5) | (267,4) | Verdiendringer investeringseiendommer og derivater | (90,1) | (341,1) | (769,0) |
| 0,8 | (172,8) | Resultat for perioden | 9,9 | (189,4) | (481,5) |
| 0,0 | (6,5) | Resultat etter skatt per aksje (NOK) | 0,4 | (7,1) | (18,1) |
| 24,2 | 12,8 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 126,6 | 67,1 | 81,2 |
| 0,9 | 0,5 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje (NOK) | 4,8 | 2,5 | 3,1 |
| | | Investeringseiendommer | 5 220,6 | 5 056,8 | 5 748,4 |
| | | Sum eiendeler | 5 563,9 | 5 749,8 | 6 177,2 |
| | | Sum egenkapital | 925,9 | 1 257,0 | 967,0 |
| | | Netto rentebærende gjeld | 4 122,1 | 3 767,8 | 4 559,5 |
| | | Egenkapital per aksje (NOK) | 34,8 | 47,3 | 36,4 |
| | | Egenkapitalandel (%) | 16,6 % | 21,9 % | 15,7 % |

Styrets delårsrapport

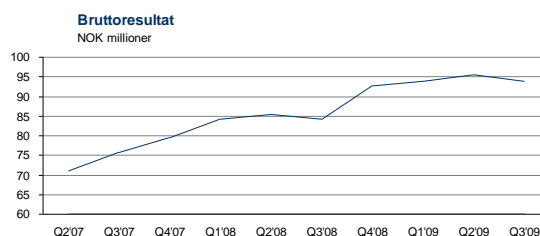
Resultat

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

Inntekter for tredje kvartal 2009 var 104,8 millioner kroner (91,2 millioner kroner). Økningen på 14,9 prosent fra tredje kvartal i fjor er et resultat av oppkjøp i fjerde kvartal 2008 og utvidelse av en eiendom i september 2009 samt konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av tredje kvartal hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 397 millioner kroner, basert på valutakurser per 30. september 2009.

Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader i kvartalet utgjorde 10,4 prosent av inntektene (7,7 prosent). Økningen skyldes forsinkelser i vedlikeholdskostnadene i 2009 samt økt kostnadsnivå for eiendomsskatt.



Bruttoresultat for kvartalet var 93,9 millioner kroner (84,2 millioner kroner).

Andre driftskostnader økte med 0,5 millioner kroner i tredje kvartal 2009 sammenlignet med samme periode i fjor. Justert for engangskostnader på 2,7 millioner kroner i tredje kvartal 2008 relatert til oppkjøp og bytte av administrerende direktør, økte andre driftskostnader med 3,2 millioner kroner.

Netto finanskostnader i tredje kvartal 2009 var 53,6 millioner kroner (50,7 millioner kroner). Rentekostnader utgjorde 50,6 millioner kroner i kvartalet (56,8 millioner kroner). Se noter til regnskapet for mer informasjon.

Resultat før verdiendringer og skatt i kvartalet var 34,1 millioner kroner (27,7 millioner kroner). Resultatøkningen i kvartalet sammenlignet med

fjoråret er drevet av forbedringer i driften samt oppkjøp.

Verdiendring av investeringseiendommer utgjorde en nedjustering på 31,3 millioner kroner i kvartalet og 99,8 millioner kroner akkumulert hittil i år. Endring i virkelig verdi i kvartalet representerer 0,6 prosent av bruttoverdien av eiendommene og er i hovedsak relatert til økt ledighet for enkelte eiendommer.

Basert på selskapets estimater og verddivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene vurdert til 5 220,6 millioner kroner pr. 30. september 2009. Nedgangen på 527,7 millioner kroner fra årsskiftet er i all hovedsak valutatap på 517,2 millioner kroner, samt endringer i virkelig verdi, motvirket av oppkjøpet av nybygget på 75,1 millioner kroner.

Endring i virkelig verdi av rentederivatene tilsvarte et tap på 4,2 millioner kroner i kvartalet og et tap på 2,7 millioner kroner akkumulert hittil i år. I perioden frem til september 2009 bokførte konsernet en gevinst på 12,4 millioner kroner relatert til den rullerende valutaterminkontrakten. Denne kontrakten ble avsluttet i løpet av andre kvartal 2009.

For å redusere renteeksponeringen hadde konsernet ved utgangen av kvartalet ti inngåtte rentebytteavtaler. Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen ved utgangen av kvartalet var 4,55 prosent sammenlignet med 5,00 prosent ved utgangen av 2008.

OVERSIKT - LÅN & SIKRING

| | 30.09.2009 | 30.06.2009 | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Rentebærende gjeld og sikring (NOK mill) | | | | |
| Flytende rente | 378 | 404 | 436 | 487 |
| Lån med fast rente | - | - | - | 63 |
| Rentesikringsavtaler | 3 896 | 3 895 | 3 798 | 4 226 |
| Sum lån | 4 274 | 4 299 | 4 234 | 4 776 |
| Andel lån sikret eller med fast rente (%) | 91,2% | 90,6% | 89,7% | 89,8% |
| Gjennomsnittlig rente og margin (%) | | | | |
| Gjennomsnittlig rente lån | 0,84 % | 1,30 % | 2,45 % | 5,49 % |
| Gjennomsnittlig rente rentebytteavtale | 3,66 % | 3,68 % | 3,68 % | 3,68 % |
| Gjennomsnittlig rente betalt | 3,41 % | 3,46 % | 3,56 % | 3,89 % |
| Gjennomsnittlig margin betalt | 1,14 % | 1,12 % | 1,13 % | 1,11 % |
| Sum rente og margin betalt | 4,55 % | 4,58 % | 4,69 % | 5,00 % |
| Gjennomsnittlig gjenværende varighet (år) | | | | |
| Lån | 2,3 | 2,6 | 2,9 | 3,1 |
| Rentebytteavtaler | 3,9 | 4,2 | 4,4 | 3,5 |

Resultat etter skatt i tredje kvartal endte på 0,8 millioner kroner (underskudd 172,8 millioner kroner) og 9,9 millioner kroner (underskudd 189,4 millioner kroner) for årets første ni måneder. Dette tilsvarer et resultat pr aksje på 0,03 kroner (negativt 6,51 kroner) i kvartalet og 0,37 kroner (negativt 7,12 kroner) akkumulert hittil i år.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 24,2 millioner kroner i tredje kvartal 2009 (12,8 millioner kroner), eller 0,91 kroner per aksje (0,48 kroner). Netto akkumulert kontanttilførsel fra drift i 2009 var 126,6 millioner kroner (67,1 millioner kroner) eller 4,76 kroner pr aksje (2,52 kroner per aksje).

Selv om kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forble sterk i tredje kvartal 2009 var den negativt påvirket av økning i utestående kundefordringer på 8,5 millioner kroner.

Kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter tilsvarte netto utbetalinger på 52,2 millioner kroner i tredje kvartal 2009, hvorav tilbakebetaling av lån utgjorde 30,5 millioner kroner og netto egenkapitalinvestering for kjøpet av nybygget Jordbromalm i Haninge, Stockholm, utgjorde 14,4 millioner kroner. I løpet av tredje kvartal 2009 forskuddsbetalte NLP 10,0 millioner svenske kroner på selgerkreditten til Kungsleden og 3,1 millioner kroner av det utestående lånet til Aareal Bank AG.

Balanse

Etter endringer i virkelig verdi ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 188,7 millioner kroner pr. 30. september 2009.

Kontanter og kontantekvivalenter endte på 146,1 millioner kroner, ned fra 208,7 millioner kroner ved utgangen av 2008.

Total egenkapital ved utgangen av tredje kvartal var 925,9 millioner kroner. Egenkapitalandelen forble uendret på 16,6 prosent fra forrige kvartal.

Verdien av netto eiendeler (NAV)¹ ved utgangen av tredje kvartal 2009 var 35 kroner per aksje.

NETTO EIENDELLER (NAV)

| (i NOK mill, hvis ikke annet oppgitt) | 30.09 2009 | 30.06 2009 | 31.03 2009 | 31.12 2008 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Estimert netto årlig leie | 386 | 388 | 383 | 425 |
| Netto yield | 7,4% | 7,4% | 7,4% | 7,4% |
| Brutto eiendomsverdi | 5 221 | 5 238 | 5 142 | 5 748 |
| Netto rentebærende gjeld | (4 137) | (4 133) | (4 101) | (4 577) |
| Netto eiendomsverdi | 1 083 | 1 105 | 1 041 | 1 171 |
| Netto verdi derivater | (189) | (187) | (209) | (178) |
| Utsatt skatt | 155 | 154 | 157 | 135 |
| Arbeidskapital og andre poster | (123) | (142) | (128) | (161) |
| Netto eiendeller | 926 | 930 | 861 | 967 |
| Antall utestående aksjer (mill) | 26,6 | 26,6 | 26,6 | 26,6 |
| Netto eiendeller per aksje (NOK) | 35 | 35 | 32 | 36 |
| Aksjekurs (30. september, 2009) | 17 | | | |

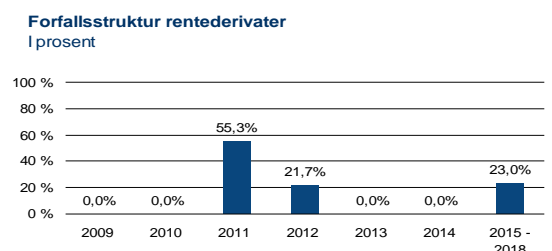
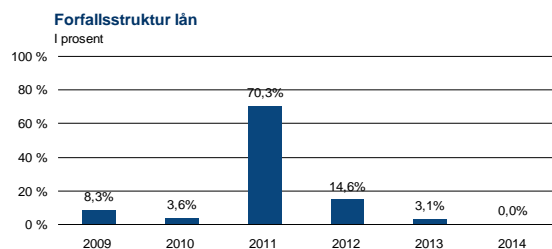
Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4 268,3 millioner kroner ved utgangen av tredje kvartal. Planlagte tilbakebetalinger de neste 12 måneder beløper seg til 94,4 millioner kroner.

Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 4 122,1 millioner kroner ved utgangen av kvartalet, tilsvarende 79,0 prosent av investeringseiendommens totalverdi sammenlignet med 79,3 prosent ved utgangen av 2008.

¹ Basert på antatt brutto markedsverdi av eiendommene.

For å finansiere oppkjøpet av nybygget Jordbromalm i Haninge fra Brinova inngikk selskapet en finansieringsforpliktelse på 72 millioner kroner.



Gjennomsnittlig gjenvarende løpetid på rentebytteavtalene ved utgangen av tredje kvartal var 3,9 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,66 prosent (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld som var sikret var 91,2 prosent.

Eiendomsporteføljen

Per 30. september 2009 bestod eiendomsporteføljen av 24 logistikeiendommer med et samlet utleieareal på ca 814 000 kvm og virkelig verdi på 5 220,6 millioner kroner.

NØKKELTALL EIENDOMMER

| | 30.09.2009 | 30.06.2009 | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Antall eiendommer | 24 | 24 | 24 | 24 |
| Antall kvm ('000) | 814 | 804 | 804 | 804 |
| Gjennomsnittlig størrelse pr eiendom (sqm '000) | 33,9 | 33,5 | 33,5 | 33,5 |
| Virkelig verdi (NOK mill.) (1) | 5 169 | 5 180 | 5 089 | 5 688 |
| Kontraktfestet årlig leie (NOK mill) | 397 | 408 | 408 | 456 |
| Gjennomsnittlig årlig bruttobleie per kvm (NOK) | 524 | 519 | 518 | 580 |
| Brutto yield (%) | 7,7% | 7,9% | 8,0% | 8,0% |
| Gjennomsnittlig gjenvarende tid leiekontrakter (år) | 7,2 | 7,2 | 7,3 | 7,2 |
| Ledighet (% basert på kvm) | 6,9% | 2,2% | 2,1% | 2,1% |
| Valutakus SEK/NOK | 82,68 | 83,40 | 81,26 | 90,42 |
| Valutakus DKK/NOK | 113,64 | 121,10 | 119,36 | 132,38 |

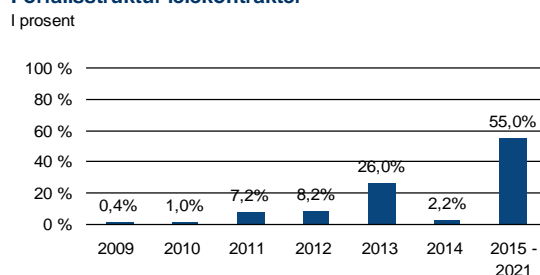
(1) Virkelig verdi ekskluderer verdien av pantebrev og eiendommer under utvikling inkludert i konsernets balanse

Verdivurderingen tilsvarer en netto avkastning (yield) på 7,4 prosent forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8,0 prosent av estimert total årlig leie. Tilsvarende yield basert på kontraktfestet årlig leie er 7,0 prosent. I NLPs verdivurdering er det lagt vekt på å ta høyde for den usikkerheten som er tilstedet i markedet hva gjelder verdifastsettelse, treghet i markedet for utleie, økte marginer for fremmedkapital, samt utfordrende makroøkonomiske forhold.

Utvidelsen på ca 10 000 kvm av eiendommen Jordbromalm i Haninge, Stockholm, ble kjøpt fra

Brinova den 1. september 2009. Prisen var 89 millioner svenske kroner. Etter utvidelsen har eiendommen et totalt utleieareal på ca. 33 000 kvm som er fullt utleid til Green Cargo.

Forfallsstruktur leiekontrakter



Hendelser etter balansedagen

Etter tredje kvartal har konsernet forbedret sin finansielle stilling betydelig gjennom en rekke gjennomførte og planlagte hendelser som reduserer eiendelsmassen, bedrer likviditeten, fjerner usikkerheten angående belåningsgrad frem til tredje kvartal 2010, reduserer refinansieringsrisiko og øker egenkapitalen.

Den 12. oktober 2009 inngikk NLP avtale med Kungsliden om salg av fem eiendommer med utleieareal på ca. 109 000 kvm. Eiendommene ble solgt for 525 millioner svenske kroner – en markedsverdi som er på linje med eksterne verdivurderinger og bokført verdi av eiendommene. Salget ble gjennomført den 2. november 2009. Salget bedrer NLPs likviditet og fjerner investeringsforpliktelser innen denne porteføljen. Salget av eiendeler fjerner også behovet for refinansiering av selgerkreditten på 386 millioner svenske kroner i 2011.

I oktober inngikk NLP avtaler relatert til to av sine lånefasiliteter som innebærer at verdien av eiendommene i låneavtalene vil holdes uendret frem til tredje kvartal 2010. Avtaleene fjerner usikkerheten angående belåningsgrad under begge låneavtaler. Som motytelse har selskapet avtalt å akselerere nedbetalingen med totalt 88,3 millioner svenske kroner for begge avtaler i denne perioden. Tilleggsavtaler ble inngått for følgende lån:

1. Låneavtale med Deutsche Pfandbriefbank AG (tidligere kjent som Hypo Real Estate Bank AG) pålydende 3.625 millioner svenske kroner – avtalt nedbetaling beløper seg til 72 millioner svenske kroner, hvorav 32 millioner kroner ble betalt i oktober 2009.
2. Låneavtale med Aareal Bank AG pålydende 340,8 millioner svenske kroner – avtalt nedbetaling beløper seg til 16,3 millioner svenske kroner, hvorav 8,3 millioner kroner ble betalt i oktober 2009.

I løpet av det siste året har styret vurdert forskjellige tiltak for å styrke selskapets balanse. Selv om salget av eiendommer og inngåtte tilleggsavtaler med banker bedrer selskapets finansielle stilling betydelig, ønsker styret å ytterlig styrke NLPs kapitalbase. Det skal gjøre selskapet i stand til å utnytte mulighetene og møte utfordringene i dagens marked.

Styret har derfor innkalt til ekstraordinær generalforsamling den 10. november 2009 for å vedta kapitalutvidelse i NLP. Den foreslåtte kapitalutvidelsen på ca. 100 millioner kroner planlegges gjennomført som en fortrinnsrettsemisjon for eksisterende aksjonærer i NLP per dato for den ekstraordinære generalforsamlingen. En aksje i NLP vil gi rett til å tegne 0,3136 nye aksjer i selskapet og tegningsrettene vil være fritt omsettelige og notert på Oslo Børs. Tegningskursen for de nye aksjene i fortrinnsrettsemisjonen vil være 12,00 kroner per ny aksje i NLP.

Den foreslåtte kapitalutvidelsen er garantert fullt ut av et garantikonsortium bestående av eksisterende aksjonærer, og den er planlagt gjennomført tidlig i desember i år.

Netto kapitaltilførsel fra emisjonen og salget av eiendeler, i kombinasjon med inngåtte avtaler med bankene, gir selskapet kapitalbase for videre arbeid med eksisterende og nye kunder. Tiltakene reduserer også refinansieringsrisikoen på lån og skaper muligheter for strategiske oppkjøp og investeringer.

Markedsutvikling og utsikter

Eiendomsmarkedet fortsatte å være relativt stabilt i tredje kvartal. Det er fremdeles få transaksjoner, men

noe har blitt gjennomført både i tredje kvartal og i tiden etter. Vi forventer at flere transaksjoner vil gjennomføres i tiden som kommer.

I Sverige har effekten av en svak valuta og lav rente fortsatt å stimulere økonomien. Markedet for eksportindustrien er dog fremdeles utfordrende, til tross for noe bedring.

Trenden i leiemarkedet observert tidligere i år synes å fortsette med interesse fra mulige leietakere, men mindre interesse for å binde seg til lange kontrakter. Etter hvert som flere selskaper føler at de står på tryggere grunn, antar vi at både fokus og holdning vil endres.

Leienivåene som NLP har inngått kontrakter på dette kvartalet og etter, er fremdeles på linje med tidligere nivåer. Dette er, etter vår oppfatning, en refleksjon av logistikkmarkedets egenart med svært begrenset spekulativ bygging.

NLP ser ingen grunn til å endre forventningen om at sekundære markeder fortsatt vil være under press, mens de beste lokasjonene vil fortsette å være sterkere, om enn med mer fleksible løsninger for leietakerne.

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

Oslo, 4. november 2009

Styret i

Northern Logistic Property ASA

Sammendratt konsolidert resultatregnskap ¹

| 3. Kvartal | | (i NOK tusen, uten resultat pr. aksje) | 01.01 - 30.09 | | 01.01 - 31.12 |
|----------------|------------------|--|----------------|------------------|------------------|
| 2009 | 2008 | | 2009 | 2008 | 2008 |
| 104 801 | 91 240 | Driftsinntekter | 312 294 | 273 372 | 378 786 |
| 10 938 | 7 068 | Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader | 28 927 | 19 521 | 32 136 |
| 93 863 | 84 172 | Bruttoresultat | 283 367 | 253 851 | 346 650 |
| 6 249 | 5 746 | Andre driftskostnader og avskrivninger | 21 411 | 23 102 | |
| (53 562) | (50 699) | Netto finansposter | (176 358) | (151 270) | (206 881) |
| 34 053 | 27 726 | Resultat før verdiendringer | 85 599 | 79 479 | 108 445 |
| (31 327) | (207 162) | Verdiendring investeringseidommer | (99 830) | (324 079) | (541 802) |
| (4 216) | (60 232) | Verdiendring derivater | 9 745 | (17 055) | (227 170) |
| (1 491) | (239 668) | Resultat før skattekostnad | (4 486) | (261 656) | (660 527) |
| 2 251 | 66 910 | Skattekostnad | 14 360 | 72 247 | 179 054 |
| 760 | (172 758) | Resultat for perioden | 9 874 | (189 409) | (481 473) |
| 26 570 | 26 545 | Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen) | 26 570 | 26 607 | 26 598 |
| 0,03 | (6,51) | Resultat pr. aksje (i NOK) | 0,37 | (7,12) | (18,10) |

Gjennomsnittskurs for perioden 01.01 – 30.09 for omregning av SEK til NOK var 82,59 (84,87) og DKK til NOK 118,71 (107,07). Gjennomsnittskurs for 2008 for omregning SEK til NOK var 85,47 og DKK til NOK 110,29.

Sammendratt konsolidert oppstilling inntekter, kostnader og verdiendringer i egenkapitalen

| 3. Kvartal | | (i NOK tusen) | 01.01 - 30.09 | | 01.01 - 31.12 |
|----------------|------------------|---|-----------------|------------------|------------------|
| 2009 | 2008 | | 2009 | 2008 | 2008 |
| 760 | (172 758) | Resultat for perioden | 9 874 | (189 409) | (481 473) |
| 2 496 | (18 741) | Derivater, netto etter skatt | 2 507 | (5 355) | (54 807) |
| (7 459) | 7 363 | Omregningsdifferanser valuta | (53 436) | 8 031 | 59 508 |
| (4 963) | (11 378) | Verdiendringer uten resultateffekt | (50 929) | 2 676 | 4 701 |
| (4 203) | (184 136) | Totale inntekter kostnader og verdiendringer | (41 054) | (186 733) | (476 772) |

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

Konsolidert balanse

| (i NOK tusen) | pr. 30. sept. | pr. 31. des. |
|---|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Eiendeler | | |
| <i>Anleggsmidler</i> | | |
| Investeringseiendommer | 5 220 642 | 5 748 355 |
| Varige driftsmidler | 1 058 | 566 |
| Derivater | 3 409 | - |
| Utsatt skattefordel | 154 631 | 135 429 |
| Total anleggsmidler | 5 379 740 | 5 884 351 |
| <i>Omløpsmidler</i> | | |
| Kundefordringer og andre fordringer | 38 043 | 68 924 |
| Derivater | - | 15 271 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 146 140 | 208 663 |
| Total omløpsmidler | 184 183 | 292 857 |
| Total eiendeler | 5 563 923 | 6 177 208 |
| Egenkapital og gjeld | | |
| <i>Egenkapital</i> | | |
| Total egenkapital | 925 908 | 966 962 |
| <i>Langsiktig gjeld</i> | | |
| Lån | 4 173 862 | 4 654 035 |
| Innskudd fra leietagere | 15 181 | 17 685 |
| Derivater | 170 784 | 180 947 |
| Utsatt skatt | 0 | 565 |
| Total langsiktig gjeld | 4 359 827 | 4 853 232 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 162 483 | 230 520 |
| Lån | 94 420 | 114 081 |
| Derivater | 21 284 | 12 413 |
| Total kortsiktig gjeld | 278 188 | 357 014 |
| Total egenkapital og gjeld | 5 563 923 | 6 177 208 |

Valutakurs anvendt pr 30. september 2009 for omregning SEK til NOK var 82,68 og DKK til NOK 113,64. 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 |
|--|-------------------|---------------|----------------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2009 | 26 569 611 | 27 092 | 1 223 102 | (19 547) | (263 685) | 966 962 |
| Totale inntekter, kostnader og verdiendringer for perioden | | | | (50 929) | 9 874 | (41 054) |
| Egenkapital pr. 30. september 2009 | 26 569 611 | 27 092 | 1 223 102 | (70 476) | (253 811) | 925 907 |
| Egenkapital pr. 1. januar 2008 | 26 877 908 | 27 092 | 1 301 976 | (24 248) | 231 608 | 1 536 428 |
| Salg/tilbakekjøp egne aksjer | (308 297) | | 750 | | (13 820) | (13 070) |
| Utbytte | | | (79 624) | | | (79 624) |
| Totale inntekter, kostnader og verdiendringer for perioden | | | | 4 701 | (481 473) | (476 772) |
| Egenkapital pr. 31. desember 2008 | 26 569 611 | 27 092 | 1 223 102 | (19 547) | (263 685) | 966 962 |

Konsolidert kontantstrømoppstilling

| 3. Kvartal | | (i NOK tusen) | 01.01 - 30.09 | | 01.01 - 31.12 |
|-----------------|----------------|--|-----------------|------------------|------------------|
| 2009 | 2008 | | 2009 | 2008 | 2008 |
| | | Kontantstrøm fra driftsaktiviteter | | | |
| 93 863 | 84 172 | Bruttoresultat | 283 367 | 253 851 | 346 650 |
| (6 249) | (5 746) | Andre driftskostnader | (21 411) | (23 102) | (31 323) |
| (52 415) | (56 616) | Betalte finans poster (netto) | (151 111) | (172 549) | (247 497) |
| (2 088) | (391) | Betalt inntektsskatt | (8 072) | (7 218) | (8 743) |
| 33 111 | 21 419 | Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter før endring i AK | 102 774 | 50 982 | 59 087 |
| (8 927) | (8 608) | Endring i arbeidskapital | 23 789 | 16 158 | 22 134 |
| 24 184 | 12 811 | Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter | 126 563 | 67 139 | 81 221 |
| | | Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | | |
| (75 085) | (8 494) | Kjøp av investeringseidommer | (75 085) | (8 494) | (518 721) |
| (6 588) | (4 029) | Investeringer i eiendommene | (14 249) | (15 679) | (23 289) |
| (743) | - | Kjøp av varige driftsmidler | (743) | - | - |
| 59 | 4 557 | Mottatte renter | 698 | 16 916 | 25 730 |
| (82 357) | (7 966) | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | (89 380) | (7 256) | (516 280) |
| | | Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | |
| 60 674 | - | Opptak av langsiktig gjeld | 60 674 | - | 356 664 |
| (30 505) | (1 902) | Tilbakebetaling av gjeld | (146 545) | (28 200) | (211 156) |
| - | - | Utbytte betalt til selskapets aksjonærer | - | (79 624) | (79 624) |
| - | - | Kjøp av egne aksjer | - | (23 588) | (23 588) |
| 30 169 | (1 902) | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | (85 871) | (131 412) | 42 296 |
| (28 004) | 2 943 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | (48 688) | (71 528) | (392 764) |
| 176 183 | 507 543 | Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden | 208 663 | 581 892 | 581 892 |
| (2 039) | 1 877 | Valutakursendringer beholdning valuta | (13 835) | 2 000 | 19 110 |
| - | - | Kontanter og kontantekvivalenter i oppkjøpte selskap | - | - | 425 |
| 146 140 | 512 363 | Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden | 146 140 | 512 363 | 208 663 |

Forklarende noter

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property (“NLP” eller “Selskapet”) er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte delårsregnskapet for tredje kvartal og akkumulert for ni månedsperioden frem til 30. september 2009 består av Selskapet med datterselskaper (“Konsernet”).

Årsrapporten for 2008 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 2008.

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 4. november 2009.

3. Sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipperne som er benyttet ved utarbeidelse av det sammendratte delårsregnskapet er de samme som er benyttet ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31. desember 2008.

Konsernet har anvendt revidert IAS 1 fra 1. januar 2009. Implementeringen har endret konsernets presentasjon av egenkapitaloppstilling. I henhold til den reviderte standarden skal egenkapitaloppstillingen kun vise detaljer om transaksjoner med eierne. Andre transaksjoner mot egenkapitalen presenteres på en separat linje i egenkapitaloppstillingen. Disse transaksjonene vises i en ny oppstilling over inntekter, kostnader og verdiendringer innregnet i egenkapitalen etter IAS 1.

For bedre forståelse og analyse av konsernets finansielle stilling har selskapet endret presentasjon av de sammendratte konsoliderte resultatregnskaper. Verdiendringer av investeringseiendommer og derivater er presentert etter netto finans poster i de konsoliderte resultatregnskaper. Sammenlignbare tall er omarbeidet til ny presentasjonsform.

4. Estimer

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer at ledelsen må foreta vurderinger, utarbeide estimer 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 estimer er de samme som ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31. desember 2008.

5. Investeringseiendommer

I løpet av nitemånedperioden har konsernet kjøpt et nybygg som utvider logistikk eiendommen Jordbromalm i Haninge, Stockholm (Lillsjövägen Jordbromalm 4:34 AB) fra Brinova Fastigheter AB. Kjøpsprisen beløp seg til 89 millioner svenske kroner.

| (i NOK tusen) | pr. 30. sept. | pr. 31. des. |
|---|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Bokført verdi ved årets begynnelse | 5 748 355 | 5 308 055 |
| Omregningsdifferanser | (517 218) | 440 093 |
| Anskaffelser (oppkjøp) | 75 085 | 518 721 |
| Investert i porteføljen | 14 249 | 23 289 |
| Verdijustering til virkelig verdi | (99 830) | (541 802) |
| Bokført verdi ved utgangen av perioden | 5 220 642 | 5 748 355 |

6. Lån

I september 2009 inngikk konsernet en låneavtale på til sammen 72 millioner svenske kroner med margin på 100 bp over STIBOR og et kapitalbindingstillegg på 191 bp.

NLP tilbakebetalte 146,5 millioner kroner av gjelden i løpet av nitemånedperioden i 2009, hvorav 33 millioner svenske kroner og 15 millioner danske kroner var forskuddsbetalinger mens resten var betalinger i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan.

7. Derivater

I februar 2009 inngikk NLP en rentebytteavtale til en verdi på 750 svenske kroner for en periode på 5 år og til en fast rente på 3,8317 prosent. Startdato for rentebytteavtalen er 17. oktober 2011.

I august 2009 inngikk NLP en rentebytteavtale som tilsvarer 83% av lånet tatt opp i September 2009, for en periode på 3 år og til en fast rente på 2,45 prosent.

Definisjoner

| | |
|---|---|
| Driftsinntekter | Driftsinntekter inkluderer leieinntekter og tilleggsleie som skatt, elektrisitet osv. |
| Resultat før verdiendringer | Resultat etter finansposter og før verdiendringer og skatt. |
| Resultat per aksje | Periodens resultat dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden. |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje | Netto kontantstrøm generert fra operasjonelle aktiviteter dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden. |
| Egenkapital per aksje | Total egenkapital per sluttdato for perioden i forhold til antall utestående aksjer per sluttdato for perioden. |
| Egenkapitalandel | Total egenkapital per sluttdato for perioden i forhold til totale eiendeler per sluttdato for 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

Om Northern Logistic Property

Northern Logistic Property ASA (NLP) er et ledende rendyrket logistikkeiendomsselskap basert i Norden. Porteføljen består av 19 avanserte logistikkeiendommer lokalisert nær logistikkstrømmen i større og regionale byer i Sverige og Danmark, med et totalt leieareal på ca. 705.000 kvadratmeter. Selskapet er det eneste børsnoterte av sitt slag Norden.