

# Delårsrapport

## Første kvartal 2010



## Hovedpunkter

- **Positiv justering av virkelig verdi av investeringseiendommer på 11 millioner kroner i kvartalet (negative 32 millioner kroner)**
- **Resultat etter skatt for kvartalet på 16 millioner kroner (tap på 40 millioner kroner), som tilsvarer 0,45 kroner per aksje (minus 1,50 kroner)**
- **Kontantstrøm fra drift på 19 millioner kroner (21 millioner kroner) før endringer i arbeidskapital.**
- **Nye kontrakter signert i Karlstad og Sundsvall i april 2010**
- **Fortsatt fokus på kontantstrøm og drift og utvikling av eksisterende eiendommer**

## Administrerende direktørs kommentar

I det første kvartalet i 2010 ble det positiv fremgang for to nøkkeltall som er sterk korrelert. Verdiendringen på våre eiendommer var positiv for den første gangen på to år, og som et resultat av dette ble også bunntlinjen for perioden positiv. Denne utviklingen styrker vår tro på at markedet har begynt innhenting.

Kostnadene i første kvartal var høyere enn forventet grunnet høyre kostnader for oppvarming og snørydding som følge av en kald og snørik vinter (9,5 millioner kroner i ekstraordinære kostnader).

Kontantstrømmen fra drift var ca NOK 19 millioner i kvartalet. I tillegg bidro forbedringer i arbeidskapitalen med omkring NOK 14 millioner. Vår kontantbeholdning på slutten av kvartalet var ca NOK 308 millioner, ned fra NOK 327 millioner på slutten av fjoråret. Nedgangen skyldes i hovedsak nedbetaling av gjeld med NOK 51 millioner.

Egenkapitalandelen økte til 19,5 % i løpet av kvartalet og verdjustert egenkapital er nå NOK 1 013 millioner, eller NOK 29 per aksje. Vi er tilfreds med at vår finansielle stilling har bedret seg ytterligere gjennom kvartalet.

Etter utgangen av første kvartal har ytterligere to leieavtaler blitt signert. I Karlstad har vi signert en fireårig leieavtale for 9 800 m<sup>2</sup> med Pictura AB og oppstart i februar 2011. Videre har en tre-års avtale for 1 800 m<sup>2</sup> i Sundsvall blitt signert. Dette viser at vår positive utvikling på drift fortsetter.

Utviklingen i første kvartal støtter den oppfatningen som selskapet har gitt til kjenne om at situasjonen nå er betydelig forbedret sammenlignet med ett år tilbake. Samtidig er det noe usikkerhet knyttet til utviklingen av markedet generelt, grunnet finansielle situasjonen i sør Europa i disse dager.

NLP fortsetter primært å fokusere på drift. Vi har en klar ambisjon om å redusere ledighetsraten, øke kontraktslengder samt å oppnå langsiktige kontrakter som vil gi grunnlag for bygging av nye lagerbygg.

For å nå disse ambisjonene har vi fortsatt vår oppbygging av organisasjonen i Sverige. Vi fikk to nye medarbeidere i april, og vi planlegger ytterligere ansettelser i løpet av året.

Per Gunnar Rymer,  
adm. direktør

*Disclaimer: Denne rapporten inneholder uttalelser om fremtiden angående Northern Logistic Propertyts vekst, innjening, utsikter, strategier og målsetninger. Spesielt avsnittet om 'Utsikter' inneholder uttalelser om selskapets forventninger om fremtiden. Alle uttalelser om fremtiden 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.*

## Styrets delårsrapport

Rapporten for første kvartal inkluderer driften av 19 eiendommer sammenlignet med 24 eiendommer i første kvartal 2009.

### Nøkkeltall

(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
Driftsinntekter	92,3	103,7	414,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>72,8</b>	<b>94,0</b>	<b>372,7</b>
Resultat før verdiendringer	22,8	(9,1)	108,0
<b>Underliggende inntjening før skatt</b>	<b>30,4</b>	<b>35,9</b>	<b>139,2</b>
Verdiendringer investeringseiendommer og derivater	(2,6)	(44,8)	(124,9)
Resultat for perioden	15,6	(39,9)	(16,1)
Resultat etter skatt per aksje (NOK)	0,4	(1,5)	(0,6)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>32,9</b>	<b>32,1</b>	<b>159,5</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per	0,9	1,2	5,9
Investeringseiendommer	4 754,3	5 142,3	4 678,5
Sum eiendeler	5 205,4	5 503,4	5 176,5
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 013,0</b>	<b>861,3</b>	<b>984,3</b>
Netto rentebærende gjeld	3 527,4	4 085,2	3 509,9
Egenkapital per aksje (NOK)	29,0	32,4	28,2
Egenkapitalandel (%)	19,5 %	15,6 %	19,0 %

### Nøkkeltall rullerende tolv måneder

(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	1. Kvartal	4. Kvartal	3. Kvartal	2. Kvartal	01.04 - 31.03
	2010	2009	2009	2009	Rullerende 12 mnd.
Driftsinntekter	92,3	101,4	105,3	103,7	402,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>72,8</b>	<b>88,8</b>	<b>94,4</b>	<b>95,5</b>	<b>351,6</b>
Resultat før verdiendringer	22,8	22,4	34,1	60,6	139,9
<b>Underliggende inntjening før skatt</b>	<b>30,4</b>	<b>29,6</b>	<b>37,1</b>	<b>36,7</b>	<b>133,8</b>
Verdiendringer investeringseiendommer og derivater	(2,6)	(34,8)	(35,5)	(9,8)	(82,8)
Resultat for perioden	15,6	(26,0)	1	49	39,4
Resultat etter skatt per aksje (NOK)	0,45	(0,91)	0,03	1,84	1,41
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>32,9</b>	<b>32,9</b>	<b>24,2</b>	<b>70,3</b>	<b>160,2</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per a	0,9	1,2	0,9	2,6	5,7

## Resultat

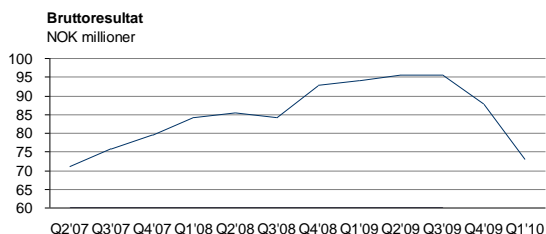
Tallene under forklarer utviklingen i 2010 (2009 er presentert i parentes).

Inntekter for første kvartal 2010 var 92,3 millioner kroner (103,7 millioner kroner). Reduksjonen på 11 prosent fra første kvartal i fjor skyldes hovedsakelig salg av fem eiendommer i november 2009, noe økt ledighet i porteføljen samt negativ konsumprisindeks-justering av leieprisene for 2010.

Ved utgangen av første kvartal hadde selskapet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 366 millioner kroner, basert på valutakurser per 31. mars 2010, en økning fra NOK 358 millioner kroner ved utgangen av fjoråret. Økningen skyldes primært valutakursendringer.

Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader i kvartalet utgjorde 21,1 prosent av inntektene (9,4 prosent), en betydelig økning i forhold til et normalisert nivå på 8,0 til 10,0 prosent. Det påløp 9,5

millioner kroner i engangskostnader knyttet til snørydding som følge av en ekstrem vinter. Justert for disse engangskostnadene utgjorde eiendomsrelaterte kostnader 10,8 prosent av inntektene. Økte oppvarmingskostnader i vintersesongen, samt kostnader tilknyttet til ledige lokaler påvirket kostnadene negativt.



Andre driftskostnader i kvartalet ble redusert med 1,2 millioner kroner, til 5,1 millioner kroner, sammenlignet med første kvartal i fjor. Reduksjonen skyldes i hovedsak redusert administrasjonsbehov som følge av en noe mindre eiendomsportefølje i 2010.

Netto finanskostnader i første kvartal var 44,9 millioner kroner (96,8 millioner kroner). Rentekostnader utgjorde 47,0 millioner kroner i kvartalet (52,1 millioner kroner). Se noter til regnskapet for mer informasjon.

Underliggende inntjening (resultat før verdiendringer og skatt justert for valutakursfluktasjoner og engangskostnader) i kvartalet gikk ned med 5,5 millioner kroner sammenlignet med samme periode i fjor, til 30,4 millioner kroner. Resultatreduksjonen skyldes en mindre eiendomsportefølje, samt økt ledighet.

Investeringseiendommenes verdi ble oppjustert 10,6 millioner kroner i kvartalet, noe som gjenspeiler en bedring som er i tråd med NLP's forventninger om at markedet har stabilisert seg og er på vei mot en bedring i overskuelig framtid.

Endring i virkelig verdi av rentederivatene tilsvarte et tap på 13,2 millioner kroner i kvartalet.

For å redusere renteeksponeringen hadde konsernet ved utgangen av kvartalet ti inngåtte rentebytteavtaler (se noter til regnskapet for ytterligere informasjon).

Gjennomsnittlig rente og -margin betalt på låneporteføljen i kvartalet var 4,80 prosent. (se tabellen under)

## OVERSIKT - LÅN & SIKRING

	31.03.2010	31.12.2009
<b>Rentebærende gjeld og sikring (NOK mill)</b>		
Flytende rente	(33)	24
Lån med fast rente	-	-
Rentesikringsavtaler	3 873	3 817
Sum lån	3 839	3 841
Andel lån sikret eller med fast rente (%)	100,9%	99,4%
<b>Gjennomsnittlig rente og margin (%)</b>		
Gjennomsnittlig rente lån	0,61 %	0,65 %
Gjennomsnittlig rente rentebytteavtaler	3,66 %	3,66 %
Gjennomsnittlig rente betalt	3,69 %	3,64 %
Gjennomsnittlig margin betalt	1,11 %	1,13 %
Sum rente og margin betalt	4,80 %	4,78 %

Resultat etter skatt i første kvartal ble 15,6 millioner kroner (underskudd på 39,9 millioner kroner), tilsvarende et resultat per aksje på 0,45 kroner i kvartalet (negativt 1,50 kroner).

## Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forble sterk og beløp seg til 32,9 millioner kroner i første kvartal (32,1 millioner kroner), eller 0,94 kroner per aksje (1,21 kroner). Reduksjon i arbeidskapitalen med 13,6 millioner kroner i første kvartal hadde en positiv effekt på kontantstrøm fra drift.

Investeringer i eiendommene var relativt lave i første kvartal og beløp seg til 1,5 millioner kroner (4,5 millioner kroner). Det forventes at investeringene i gjenværende del av året vil være tilsvarende høyere.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter tilsvarte netto utbetalinger på 54,4 millioner kroner i kvartalet, hvorav NOK 3,3 millioner kroner var emisjonskostnader knyttet til egenkapitalutvidelsen i desember 2009. De resterende NOK 51,1 millioner kroner var betalinger av avdrag på lånene.

## Balanse

Basert på selskapets estimer og verdivurderinger var den virkelige verdien av NLP's investeringseiendommer 4 754,3 millioner kroner per 31. mars 2010. Denne verdivurderingen var på linje med innhentede eksterne verdivurderingene på 4 707 millioner kroner på samme tidspunkt (ekskludert pantebrev og eiendom under utvikling på 48 millioner kroner, som er inkludert i bokført verdien i konsernet).

Oppgangen på 75,8 millioner kroner fra utgangen av 2009 forklares i all hovedsak av en valutagevinst på 63,8 millioner kroner, samt endringer i virkelig verdi. Se noter til regnskapet for mer informasjon.

Etter endringer i virkelig verdi ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 200,7 millioner kroner per 31. mars 2010.

Konter og kontantekvivalenter utgjorde 307,7 millioner kroner ved utgangen av første kvartal, ned fra 327,0 millioner kroner ved utgangen av 2009.

Total egenkapital ved utgangen kvartalet var 1 013,0 millioner kroner og egenkapitalandelen gikk svakt opp fra 19,0 prosent på slutten av 2009 til 19,5 prosent i første kvartal 2010.

Verdjustert egenkapital per aksje ved utgangen av førte kvartal i år var 29 kroner per aksje.

<b>NETTO EIENDELER (NAV)</b>	<b>31,03</b>	<b>31,12</b>
(i NOK mill, hvis ikke annet oppgitt)	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Estimert netto årlig leie (*)</b>	351	344
Netto yield	7,4%	7,4%
<b>Brutto eiendomsverdi</b>	<b>4 754</b>	<b>4 679</b>
Netto rentebærende gjeld	(3 542)	(3 525)
Netto eiendomsverdi	1 213	1 154
Netto verdi derivater	(201)	(191)
Utsatt skatt	138	146
Arbeidskapital og andre poster	(137)	(125)
<b>Netto eiendeler</b>	<b>1 013</b>	<b>984</b>
Antall utestående aksjer (mill)	34,9	34,9
<b>Netto eiendeler per aksje (NOK)</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>Aksjekurs (31. mars 2010)</b>	<b>20</b>	

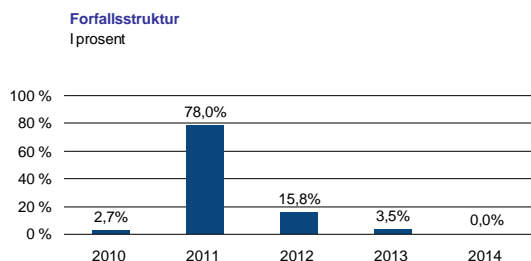
(\*) Basert på normalisert årlig leie med eiendomsrelaterte kostnader på 8%

## Finansiering

NLP hadde totale lån på 3 835,1 millioner kroner ved utgangen av første kvartal 2010. Planlagte tilbakebetalinger på lånene de neste 12 månedene beløp seg til 132,1 millioner kroner.

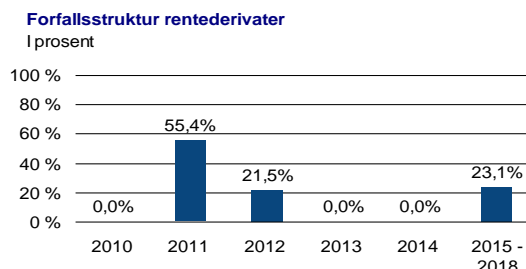
Netto gjeld justert for konanter og kontantekvivalenter var 3 541,8 millioner kroner per 31. mars 2010, tilsvarende 74,2 prosent av investeringseiendommenes totalverdi, dette til sammenligning med 75,0 prosent ved utgangen av 2009.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på lånene var 1,7 år ved utgangen av første kvartal. I låneavtalene med Deutsche Pfandbriefbank AB, opprinnelig pålydende 3 625 millioner svenske kroner, og med Aareal Bank AG, opprinnelig pålydende 341 millioner svenske kroner, har NLP opsjon på forlengelse med ytterligere 2 år etter forfall, gitt visse betingelser.



Selskapet har inngått rentebytteavtaler relatert til lån. Per 31. mars 2010 var 100,9 prosent av gjelden sikret. Se tabell med oversikt over lån og sikring på side 4.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentebytteavtalene var ved utgangen av første kvartal 2010 3,3 år.



## Eiendomsporteføljen

Per 31. mars 2010 bestod eiendomsporteføljen av 19 logistikeiendommer med et samlet utleieareal på ca. 704 000 m<sup>2</sup> og virkelig verdi på 4 754,3 millioner kroner.

<b>NØKKELTALL EIENDOMMER</b>	<b>31.03.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Antall eiendommer	19	19
Antall kvm ('000)	704	704
Gjennomsnittlig størrelse pr eiendom (sqm '000)	37,1	37,1
Virkelig verdi (NOK mill.) (1)	4 706	4 627
Kontraktfestet årlig leie (NOK mill)	366	358
Gjennomsnittlig årlig bruttoleie per kvm (NOK)	558	547
Brutto yield (%)	7,8 %	7,7 %
Gjennomsnittlig gjenværende tid leiekontrakter (år)	6,5	6,7
Ledighet (% basert på kvm)	6,7%	7,2%
Valutakurs SEK/NOK	82,46	80,99
Valutakurs DKK/NOK	107,85	111,73

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

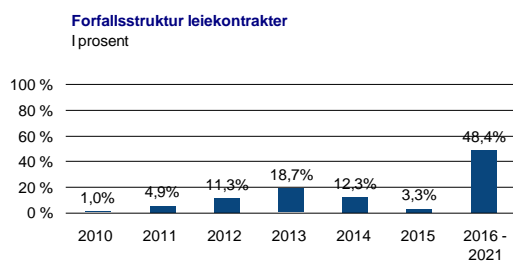
Verdivurderingen tilsvarer en netto avkastning (yield) på 7,4 prosent forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8,0 prosent av estimert total årlig leie (inkluderer potensiell leie fra ledige lokaler). Tilsvarende yield basert på kontraktfestet årlig leie er 7,1 prosent. I NLP's verdivurdering 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 stabiliserte, men fortsatt utfordrende makroøkonomiske forhold.

I februar 2010 offentliggjorde ICA Fastigheter (NLP's største leietaker) sin beslutning om å legge ned sin drift i Umeå. NLP's inntekter vil ikke bli påvirket av dette før i september 2013 når kontrakten med ICA utløper.

I løpet av første kvartal 2010 flyttet Game Outlet AB inn i 4 300 m<sup>2</sup> i Bleket 2, Karlstad.

<b>LEDIG AREAL (kvm)</b>	<b>31.03.2010</b>
<b>Ledig areal i begynnelsen av året</b>	<b>50 481</b>
Utflyttet	1 400
Innflyttet	(4 859)
<b>Ledig areal pr utgangen av kvartalet</b>	<b>47 022</b>
Oppsagt for reforhandling	3 534
Oppsagt ikke utflyttet	74 159
<b>Undeliggende ledig areal pr utgangen av kvartalet</b>	<b>124 715</b>

ICA har i 2009 sagt opp kontrakten med NLP for eiendommen i Växjö, Fröträdet 1. NLP's inntekter vil ikke bli påvirket av dette før i september 2013 når kontrakten med ICA utløper. NLP har påbegynt et langsiktig arbeid med å leie ut arealet på 68 000 m<sup>2</sup> som vil bli ledig.



Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene var 6,5 år. Få kontrakter løper ut før 2012 og 2013.

## Organisasjon

NLP hadde fire ansatte ved utgangen av 2009. Etter at en prosjektleder og en regnskapssjef tiltrådte i april i år består nå selskapets organisasjon av seks personer.

Ettersom kunnskap om leietakerne og deres behov er blitt viktigere vil NLP øke fokus på drift ytterligere. Selskapet forventer derfor å bygge opp organisasjonen videre og være åtte til ti personer mot slutten av året.

## Hendelser etter balansedagen

I april signerte NLP en kontrakt med Pictura AB om 9 800 m<sup>2</sup> i Bleket 2, Karlstad, med oppstart i februar 2011. Leietakeren vil flytte inn allerede i august

2010 og da leie omtrent 4 000 m<sup>2</sup>. Dette vil utvides til 9 800 m<sup>2</sup> i februar 2011, når en annen leietaker flytter ut av 4 300 m<sup>2</sup>.

I tillegg signerte NLP i april en treårig leiekontrakt for 1 820 m<sup>2</sup> i Sköns Prästbord 2:4 i Sundsvall.

## Markedsutvikling og utsikter

Eiendomsmarkedet fortsatte å være relativt stabilt i første kvartal. Som ventet har flere transaksjoner blitt gjennomført og kjøpere og selgere synes å være mer samstemt om verdier på eiendommer. I tråd med denne markedsutviklingen har NLP's eiendommer hatt en marginal positiv verdiutvikling i løpet av kvartalet. Dette bryter en to-årig trend med negativ verdiutvikling.

I Sverige fortsetter effekten av en svak valuta og lav rente å stimulere økonomien. Eksportindustrien har det fremdeles utfordrende, til tross for noe bedring.

Kunder synes nå mer villige til å inngå kontrakter, selv om kontraktlengdene typisk er kortere enn for to år siden.

Leienivåene som NLP har inngått kontrakter på i 2010 er 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. Etter hvert som markedet bedrer seg håper selskapet å finne gode prosjekter som møter våre investeringskriterier om solide leietakere og lange kontrakter på kvalitetseiendommer med god beliggenhet.

Oslo, 11. mai 2010

Styret i Northern Logistic Property ASA

## Sammendratt konsolidert resultatregnskap

(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
<b>Driftsinntekter</b>	<b>92 299</b>	<b>103 748</b>	<b>414 231</b>
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	19 465	9 751	41 492
<b>Bruttoresultat</b>	<b>72 834</b>	<b>93 998</b>	<b>372 740</b>
Andre driftskostnader og avskrivninger	5 148	6 339	
Netto finansposter	(44 876)	(96 757)	(232 746)
<b>Resultat før verdiendringer</b>	<b>22 809</b>	<b>(9 099)</b>	<b>108 026</b>
Verdiendring investeringseidommer	10 557	(31 711)	(131 379)
Verdiendring derivater	(13 203)	(13 076)	6 475
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>20 163</b>	<b>(53 886)</b>	<b>(16 878)</b>
Skattekostnad	(4 562)	14 004	791
<b>Resultat for perioden</b>	<b>15 601</b>	<b>(39 882)</b>	<b>(16 086)</b>
Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	34 911	26 570	27 033
<b>Resultat pr. aksje (i NOK)</b>	<b>0,45</b>	<b>(1,50)</b>	<b>(0,60)</b>

Gjennomsnittskurs for kvartalet i 2010 for omregning av SEK til NOK var 81,42 (81,87) og DKK til NOK 108,90 (120,06).

## Utvidet konsolidert resultatregnskap

(i NOK tusen)	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
<b>Resultat for perioden</b>	<b>15 601</b>	<b>(39 882)</b>	<b>(16 086)</b>
Derivater, netto etter skatt	3 626	(6 697)	2 806
Omregningsdifferanser valuta	9 513	(59 115)	(65 094)
<b>Utvidet resultat etter skatt</b>	<b>13 139</b>	<b>(65 812)</b>	<b>(62 289)</b>
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>28 740</b>	<b>(105 695)</b>	<b>(78 375)</b>

## Konsolidert balanse

(i NOK tusen)	pr. 31. mars	pr. 31. des.
	2010	2009
<b>Eiendeler</b>		
<i>Anleggsmidler</i>		
Investeringseiendommer	4 754 345	4 678 527
Varige driftsmidler	905	966
Derivater	-	1 812
Utsatt skattefordel	138 166	146 101
<b>Total anleggsmidler</b>	<b>4 893 416</b>	<b>4 827 406</b>
<i>Omløpsmidler</i>		
Kundefordringer og andre fordringer	4 277	22 170
Derivater	1	1
Kontanter og kontantekvivalenter	307 736	326 964
<b>Total omløpsmidler</b>	<b>312 015</b>	<b>349 136</b>
<b>Total eiendeler</b>	<b>5 205 431</b>	<b>5 176 542</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<i>Egenkapital</i>		
<b>Total egenkapital</b>	<b>1 013 035</b>	<b>984 295</b>
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Lån	3 703 024	3 682 242
Innskudd fra leietagere	14 408	14 926
Derivater	177 776	168 773
Utsatt skatt	(0)	(0)
<b>Total langsiktig gjeld</b>	<b>3 895 208</b>	<b>3 865 942</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	142 150	147 792
Lån	132 109	154 590
Derivater	22 929	23 923
<b>Total kortsiktig gjeld</b>	<b>297 188</b>	<b>326 305</b>
<b>Total egenkapital og gjeld</b>	<b>5 205 431</b>	<b>5 176 542</b>

Valutakurs anvendt pr 31. mars 2010 for omregning SEK til NOK var 82,46 og DKK til NOK 107,85. Valutakurs anvendt pr 31. desember 2009 for omregning SEK til NOK var 80,99 og DKK til NOK 111,73.

## 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>
Årsresultat					(16 086)	(16 086)
Utvidet resultat etter skatt				(62 289)		(62 289)
Salg egne aksjer	8 500				125	125
Emisjon	8 333 333	8 333	91 667			100 000
Emisjonskostnader netto etter skatt			(4 416)			(4 416)
<b>Egenkapital pr. 31. desember 2009</b>	<b>34 911 444</b>	<b>35 426</b>	<b>1 310 353</b>	<b>(81 836)</b>	<b>(279 647)</b>	<b>984 295</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2010</b>	<b>34 911 444</b>	<b>35 426</b>	<b>1 310 353</b>	<b>(81 836)</b>	<b>(279 647)</b>	<b>984 295</b>
Årsresultat					15 601	15 601
Utvidet resultat etter skatt				13 139		13 139
<b>Egenkapital pr. 31. mars 2010</b>	<b>34 911 444</b>	<b>35 426</b>	<b>1 310 353</b>	<b>(68 697)</b>	<b>(264 046)</b>	<b>1 013 035</b>

## Konsolidert kontantstrømoppstilling

(i NOK tusen)	1. Kvartal		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
<b>Kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>			
Bruttoresultat	72 834	93 998	372 740
Andre driftskostnader	(5 074)	(6 301)	(31 667)
Betalte finansposter (netto)	(48 300)	(66 410)	(198 605)
Betalt inntektsskatt	(215)	(197)	(1 122)
<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter før endring i AK</b>	<b>19 246</b>	<b>21 090</b>	<b>141 346</b>
Endring i arbeidskapital	13 616	11 017	18 109
<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>	<b>32 863</b>	<b>32 107</b>	<b>159 454</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av investeringseidommer	-	-	(75 264)
Investeringer i eiendommene	(1 437)	(4 464)	(19 801)
Salg av investeringseidommer	-	-	408 794
Kjøp av varige driftsmidler	-	-	(743)
Mottatte renter	215	361	1 235
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(1 222)</b>	<b>(4 103)</b>	<b>314 221</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Opptak av langsiktig gjeld	-	-	60 674
Tilbakebetaling av gjeld	(51 334)	(78 958)	(495 922)
Netto innbetalt fra emisjoner	(3 053)	-	96 920
Netto kjøp (slag) av egne aksjer	-	-	125
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(54 386)</b>	<b>(78 958)</b>	<b>(338 204)</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>(22 746)</b>	<b>(50 954)</b>	<b>(273 323)</b>
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	326 964	208 663	208 663
Valutakursendringer beholdning valuta	3 518	(15 168)	(16 569)
Kontanter og kontantekvivalenter i kjøpte (slogte) selskaper	-	-	408 794
<b>Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden</b>	<b>307 736</b>	<b>142 540</b>	<b>326 964</b>

## Noter til delårsregnskapet

### 1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte delårsregnskapet for første kvartal 2010 består av Selskapet med datterselskaper ("Konsernet").

Årsrapporten for 2009 for NLP konsernet er tilgjengelig ved forespørsler ved Selskapets kontor i Karl Johans gate 16B, 0154 Oslo, eller på selskapets hjemmeside [www.nlpasa.com](http://www.nlpasa.com).

### 2. Grunnlag for utarbeidelse av delårsregnskap

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 2009.

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 11. mai 2010.

### 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 2009. Standarder, endringer og fortolkninger av eksisterende standarder som har ikrafttredelse fra og med årsregnskapet 2010 har ikke hatt innvirkning på konsernet.

### 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 2009.

### 5. Investeringseiendommer

Utvikling i bokført verdi er som følger:

(i NOK tusen)	pr. 31. mars	pr. 31. des.
	2010	2009
<b>Bokført verdi ved årets begynnelse</b>	<b>4 678 527</b>	<b>5 748 355</b>
Omregningsdifferanser	63 824	(624 721)
Anskaffelser (oppkjøp)	-	75 264
Ahendelse (salg)	-	(408 794)
Investert i porteføljen	1 437	19 801
Verdijustering til virkelig verdi	10 557	(131 379)
<b>Bokført verdi ved utgangen av perioden</b>	<b>4 754 345</b>	<b>4 678 527</b>

### 6. Lån

NLP tilbakebetalte 51.3 millioner kroner av den utestående gjelden i løpet av første kvartal 2010. Dette var betalinger i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan eller inngåtte tilleggsavtaler.

## 7. Derivater

Konsernet har følgende avtaler for styring av renterisiko:

Avtaler	Valuta	Beløp	Forfallsår	Fast rente
Betaler fast, mottar flytende	SEK	1 871 625	2011	3,12 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	1 147 125	2011	3,86 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	607 000	2012	3,72 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	750 000	2016	3,83 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	191 700	2012	3,93 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	63 900	2017	4,48 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	125 000	2016	4,53 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	60 000	2012	2,45 %
Betaler fast, mottar flytende	DKK	237 000	2012	4,50 %
Betaler fast, mottar flytende	SEK	320 000	2016	4,74 %

## 8. Netto finansposter

(i NOK tusen)	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12
	2010	2009	2009
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter	226	357	1 077
Valuta gevinst	2 036	131	1
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 261</b>	<b>487</b>	<b>1 078</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader	(46 982)	(52 079)	(201 151)
Valutatap	(119)	(45 131)	(31 210)
Øvrige finanskostnader	(37)	(35)	(1 463)
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>(47 138)</b>	<b>(97 244)</b>	<b>(233 824)</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>(44 876)</b>	<b>(96 757)</b>	<b>(232 746)</b>

## 9. Aksjonærer

Navn	Land	Antall aksjer	% andel
1 SATRAP KAPITALFORVALTNING AB	SWE	4 574 858	12,9%
2 T KLAVENESS EIENDOM AS	NOR	3 612 354	10,2%
3 LIVSFORSIKRING, NORDEA LIV NORGE AS	NOR	2 946 808	8,3%
4 VPF NORDEA NORGE VERDI	NOR	1 739 194	4,9%
5 NORDEA SECURITIES AB	SWE	1 382 721	3,9%
6 SKAGEN VEKST	NOR	1 106 556	3,1%
7 TRONDHEIM KOMMUN - KRAFT	NOR	1 000 000	2,8%
8 SKIPS AS TUDOR	NOR	901 795	2,5%
9 CANICA AS	NOR	758 548	2,1%
10 TOLUMA INVEST AS	NOR	615 800	1,7%
11 HUSTADLITT AS	NOR	529 608	1,5%
12 NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA	NOR	514 197	1,5%
13 VPF NORDEA KAPITAL	NOR	488 489	1,4%
14 VPF NORDEA AVKASTNING	NOR	388 904	1,1%
15 BANAN AS	NOR	378 801	1,1%
16 HQ DIRECT AB	NOM SWE	299 454	0,8%
17 DNB NOR SMB VPF	NOR	280 140	0,8%
18 BRAGE INVEST AS	NOR	279 796	0,8%
19 MORUD MINERALS AS	NOR	265 672	0,7%
20 TANUM HOLDING AS	NOR	262 720	0,7%
<b>Total 20 largest</b>		<b>22 326 415</b>	<b>63,0%</b>
All others		13 099 226	37,0%
<b>Grand total</b>		<b>35 425 641</b>	<b>100,0%</b>

Totalt antall aksjonærer: 1001  
 Status pr. 30.04.2010  
 (\*) Egne aksjer

## Definisjoner

<b>Driftsinntekter</b>	Driftsinntekter inkluderer leieinntekter og tilleggsleie som skatt, elektrisitet osv.
<b>Resultat før verdiendringer</b>	Resultat etter finansposter og før verdiendringer og skatt.
<b>Underliggende inntjening før skatt</b>	Resultat før verdiendringer justert for valutakursdifferanser og engangskostnader
<b>Resultat per aksje</b>	Periodens resultat dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 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>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.

## 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 19 avanserte logistikkeiendommer lokalisert nær logistikkstrømmen i større og regionale byer i Sverige og Danmark, med et totalt leieareal på ca. 704 000 kvadratmeter. Selskapet er det eneste børsnoterte av sitt slag Norden.