

Delårsrapport

Tredje kvartalet och första nio månaderna 2011



Highlights

- Driftsnetto uppgår till 88,7 MNOK (88,6) i kvartalet och till 269,1 MNOK (239,8) första nio månaderna
- Stärkt kassaflöde från den löpande verksamheten på 105,0 MNOK (80,4)
- Stabilt värde på fastighetsbeståndet i lokal valuta, 5 229,2 MNOK
- Räntesäkrat 1 624 MSEK med en snittränta på 2,68 % och genomsnittlig löptid på 8,4 år
- Förlängt hyreskontrakt med Menigo på 9 680 m² i 10 år
- Negativ värdeutveckling på räntederivat leder till negativt resultat för Q3

Händelser efter kvartalets utgång

- Utnyttjat option att förlänga lån med Aareal till 2014
- Avtalat om nybyggnadsprojekt på 22 950 m² åt Green Cargo i Helsingborg
- Kvartalsrapportering kommer framöver endast att ske på svenska
- Byte av koncernredovisningsvaluta från NOK till SEK kommer att ske Q4

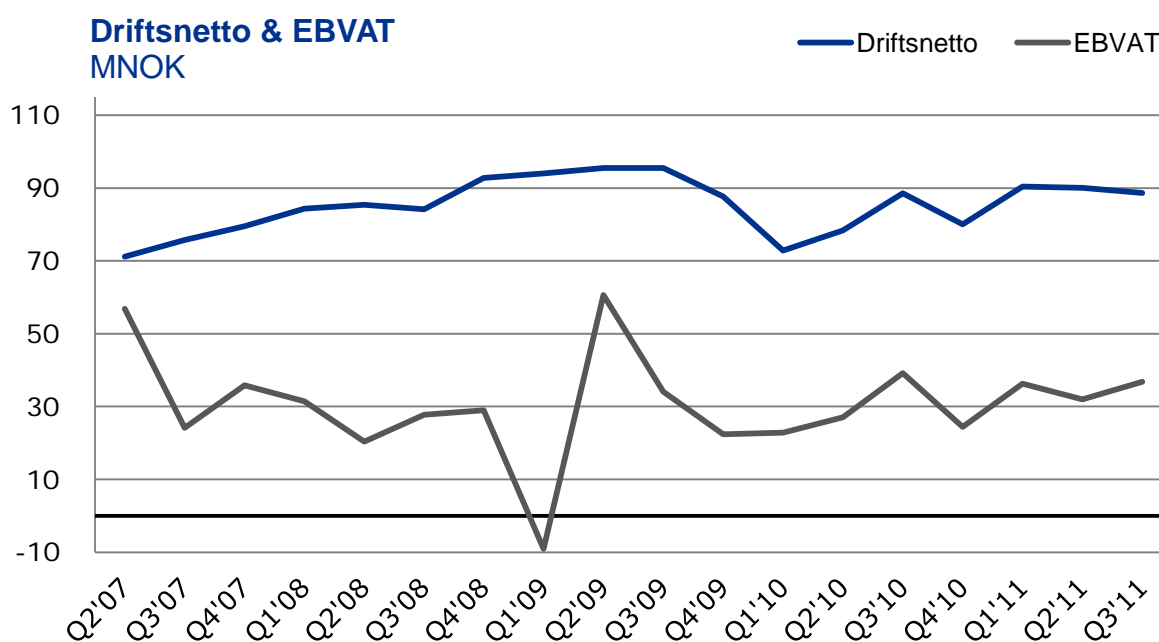
Koncernens nyckeltal MNOK	Q3	Q3	01.01-30.09	01.01-30.09
	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	99,2	98,8	302,5	283,4
Driftsnetto	88,7	88,6	269,1	239,8
Värdeförändringar fastigheter	3,3	34,3	2,4	241,4
Resultat efter skatt	-9,4	61,5	57,0	236,6
Resultat per aktie, NOK	-0,3	1,8	1,6	6,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i RK	36,6	35,4	105,0	80,4
			2011-09-30	2010-12-31
Eget kapital per aktie, NOK			40,2	40,1
Fastigheter			5 229,2	5 284,5
Netto räntebärande skulder			3 521,6	3 624,7
SEK/NOK slutkurs			85,20	87,07
SEK/NOK genomsnitt			86,66	83,94

Om Northern Logistic Property

Northern Logistic Property (NLP) är ett nordiskt fastighetsbolag med renodlad inriktning på lager- och logistikfastigheter. Beståndet består idag av 20 fastigheter, ur logistiskt hänseende mycket strategiskt belägna och med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 711 365 kvadratmeter. NLP grundades i mars 2006 och är noterat på Oslobörsen sedan juni 2007 och är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Norden som är helt och hållet inriktat på att äga och förvalta logistikfastigheter. Av det totala fastighetsbeståndet finns 19 fastigheter i Sverige och en i Danmark. NLP erbjuder logistikplanläggningar i anslutning till alla distributionstäta svenska trafikströmmar. Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Malmö är i fokus men också regionerna Norrköping, Linköping, Örebro och Västerås. Dessutom i Köpenhamn, Danmark, i ett område med väl utvecklad infrastruktur.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till september. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.



Resultat

Driftsnettot de första nio månaderna uppgick till 269,1 MNOK (239,8). Resultat efter skatt för de första nio månaderna uppgick till 57,0 MNOK (236,6) motsvarande 1,6 NOK per aktie (6,8). Driftsnetto under tredje kvartalet uppgick till 88,7 MNOK (88,6), och kvartalets resultat efter skatt uppgick till -9,4 MNOK (61,5).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under de första nio månaderna uppgick till 302,5 MNOK (283,4), vilket motsvarar en genomsnittlig årlig hyresnivå på 567,0 NOK per kvm (536,7), inklusive utdebiterade mediakostnader och fastighetsskatt. Ökningen av

hyresintäkter på 6,7 % från föregående år beror i huvudsak på justering av hyresnivån 2011 relaterat till konsumentprisindex, något lägre vakans i portföljen samt att den svenska kronan, SEK, har stärkts gentemot den norska kronan, NOK.

Hyresintäkterna uppgick till 99,2 MNOK (98,8) under tredje kvartalet. Den genomsnittliga uthyrningsgraden, exklusive nybyggnadsprojektet i Västerås, beräknat på kvadratmeter, uppgick vid kvartalets utgång till 95,0 %. Detta är en ökning från 94,2 % vid ingången av året.

Fastighetskostnader

Fastighetsrelaterade kostnader, inklusive fastighetsskatt och planerat underhåll, uppgick till 33,4 MNOK (43,5) under årets första nio månader.

Den största anledningen till årets minskade kostnader är minskade snöröjningskostnader. Dessa har gått från 9,7 MNOK under perioden i fjol som en följd av extremt vinterväder 2010 till 3,2 MNOK i år, även det något högre än normalt. Justerat för snöröjningskostnaderna är de fastighetsrelaterade kostnaderna 4 MNOK lägre än de första nio månaderna 2010. Kostnadsminskningen är en följd av minskad vakans i den existerande fastighetsportföljen och något lägre underhållskostnader under 2011.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgår till 24,9 MNOK (18,8) under de första nio månaderna. Anledningen till de ökade kostnaderna är att ekonomi- och förvaltningsfunktionerna har insourcats under 2010 och antalet anställda ökat från fyra till tio under 2010. Under kvartalet har en engångskostnad på 0,7 MNOK tagit med anledning av avvecklingen av personal på Oslokontoret.

Finansnetto

Finansnettot under perioden uppgick till 139,1 MNOK (132,0), varav räntekostnaderna utgjorde 138,7 MNOK (141,7). Genomsnittlig betald ränta inklusive marginal på låneportföljen uppgick till 4,72 % (4,81 %) vid utgången av kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde har NLP valt att använda externa värderingar som grund. De externa värderingarna görs varje kvartal och omfattar NLPs totala fastighetsbestånd. Fastigheternas marknadsvärde fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS vilket innebär att eventuella värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Pågående nyanläggningar rapporteras tillsammans med förvaltningsfastigheterna i balansräkningen och bokförs till anskaffningsvärde.

Marknadsvärdet på NLPs förvaltningsfastigheter uppgick till 5 229,2 MNOK per 30 september 2011, med endast en marginell värdeförändring på 2,4 MNOK under årets första nio månader.

Detta hänför sig till bokföring av 2,6 MNOK (3 MSEK) i realiserad värdeförändring, knutet till försäljningen av Fördelaren 2 i Kungälv, och -0,2 MNOK i orealiserad värdeförändring där minskning i värdet av fastigheten i Danmark kompenseras av en värdeuppgång på de svenska fastigheterna.

Kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 105,0 MNOK (80,4) under årets första nio månader. Det förbättrade kassaflödet hänför sig till ökade hyresintäkter samt lägre underhålls- och fastighetsrelaterade kostnader.

Investeringsaktiviteter har netto belastat kassaflödet med 47,0 MNOK (9,7) och omfattar primärt investeringar i nybyggnadsprojekt samt investeringar i existerande portföljer på 54,2 MNOK. Fördelaren 2 i Kungälv såldes för 6,8 MNOK (8 MSEK) i slutet av juni 2011.

Kassaflödet från finansieringsaktiviteter motsvarar nettoutbetalningar om 58,7 MNOK (128,6), varav 81,6 MNOK avser låneamortering, 17,5 MNOK avser utbetalning av utdelning samt 39,0 MNOK upptagna lån till nybyggnadsprojekt.

Behållningen av likvida medel uppgick till 277,4 MNOK (284,4) vid utgången av tredje kvartalet.

Tillgångar och finansiering

Fastighetsbeståndet

NLPs fastighetsbestånd bestod den 30 september 2011 av totalt 20 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 711 365 kvm och ett marknadsvärde på 5 229,2 MNOK (5 284,5) inklusive pågående investeringar.

I april 2011 förvärvade NLP en tomt på ca 25 000 kvm från Västerås kommun. Västerås är en central logistikknutpunkt i Sverige, geografisk placerad cirka 10 mil väster om Stockholm. NLP bygger en modern logistikbyggnad på 10 100 kvm på fastigheten för Sateba AB. Under året har vi investerat 38,1 MNOK i projektet.

I slutet av juni 2011 sålde NLP en kontorsfastighet i Kungälv på 2 500 kvm som inte passade in i koncernens fastighetsportfölj. Fastigheten såldes för 8 MSEK, med en realisationsvinst före skatt på 3 MSEK.

Förändring av marknadsvärde (TNOK)	2011-09-30	2010-12-31
Marknadsvärde vid periodens ingång	5 284 477	4 678 527
Omräkningsdifferenser	-105 099	309 268
Försäljning	-6 827	0
Investeringar i befintligt bestånd	54 205	10 543
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	2 398	286 139
Marknadsvärde vid periodens utgång	5 229 153	5 284 477
Nyckeltal fastigheter	2011-09-30	2010-12-31
Antal fastigheter	20	20
Uthyrningsbar yta (tkvm)	711	704
Marknadsvärde (MNOK)	5 229	5 284
Marknadsvärde (NOK/kvm)	7 351	7 492
Årlig kontrakterad hyresintäkt (MNOK) (*)	398	399
Brutto yield (%) (**)	7,7 %	7,6 %
Kvarstående hyresavtal (år)	5,7	6,1
Vakans (% baserat på kvm)	5,0%	5,8%
Valutakurs SEK/NOK	85,20	87,07
Valutakurs DKK/NOK	106,00	104,80

(*) Baserat på valutakurs vid utgången av perioden, exkl. nybyggnadsprojekt

(**) Årlig kontrakterad hyresintäkt i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid utgången av perioden, exkl. nybyggnadsprojekt

Eget kapital

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 404,1 MNOK (1 399,2). Eget kapital per aktie uppgick till 40,2 NOK (40,1) efter utbetalning av utdelning på 0,5 NOK per aktie. Andelen eget kapital ökade till 25,3 % (25,0).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick till 3 799,0 MNOK vid utgången av årets första nio månader (3 913,0). Avtalade amorteringar de kommande 12 månaderna uppgår till 113,3 MNOK.

Netto räntebärande skulder (räntebärande skuld justerad för likvida medel) uppgick till 3 521,6 MNOK (3 624,7), motsvarande 67,3 % av fastigheternas värde vid periodens utgång (68,6 %).

Obligationslånet, vilket ursprungligen uppgick till 360 MNOK, slutamortades under april 2011.

Lån från Deutsche Pfandbriefbank, med ursprungligt lånebelopp på 3 625 MSEK, innehöll en option till förlängning i två år efter september 2011. Optionen utnyttjades under fjärde kvartalet 2010, och den nya förfallodagen för lånet kommer att vara september 2013. Kostnaden för förlängningen uppgick till 0,1 % av det utestående beloppet vid förfallodagen i september 2011.

Genomsnittlig förfallotid för NLPs totala skuldportfölj var 1,9 år vid utgången av tredje kvartalet 2011.

Låneavtalen med Aareal Bank, med nominellt värde 299 MSEK, innehåller en option om förlängning med ytterligare 2 år från förfalldatum januari 2012. Denna option har nyttjats i oktober 2011 och lånet med Aareal Bank är därmed förlängt till 2014-01-27 med samma marginal som tidigare, 0,95 %. Kostnaden för förlängningen uppgår till 0,1 % av det utestående beloppet i januari 2012.

Av de kortfristiga rörliga skulderna på 405,3 MNOK hänför sig 255,0 MNOK till lånet med Aareal som är förlängt i oktober med två år.

I samband med finansiering av byggprojektet i Västerås, under april 2011, säkrade NLP projektfinansieringen med ett lån med ram på 70 MSEK löpande till december 2016. Under perioden har NLP utnyttjat 46 MSEK (39,0 MNOK) av lånefaciliteten.

Med anledning av nybyggnadsprojektet åt Green Cargo i Helsingborg har långtgående planer för finansieringen säkerställt via Swedbank. Slutlig nivå på upplåningen kommer att fastställas under Q4.

Efter ändringar i verkligt värde blev finansiella derivat bokförda som netto skuld på 151,4 MNOK vid periodens utgång (111,8).

Ändring av verkligt värde för derivaten uppgick till -34,9 MNOK (- 9,5), som en följd av nedjusteringen av de långa räntorna jämfört med början av året. Under sista kvartalet har räntan i Sverige fallit dramatiskt vilket gör att värdeförändringen för

derivaten är negativ för kvartalet med -53,2 MNOK (13,2).

Räntesäkring

NLP har två typer av ingångna räntesäkringsavtal för styrning av ränterisken: 1) Aktiva räntesäkringsavtal och 2) Räntesäkringsavtal med start i framtiden (forward start)

Översikt - lån och säkring	2011-09-30	2011-06-30	2011-03-31
Räntebärande skulder och säkring (MNOK)			
Räntesäkringsavtal	3 988	3 971	4 095
Summa lån	3 799	3 759	3 911
Andel lån säkrat eller fast ränta (%)	105,0%	105,6%	104,7%
Genomsnittlig ränta och marginal (%)			
Genomsnittlig ränta lån	2,49%	2,31%	1,96%
Genomsnittlig ränta ränteswappar	3,66%	3,66%	3,65%
Genomsnittlig betald ränta	3,71%	3,73%	3,73%
Genomsnittlig betald marginal	1,01%	1,01%	1,03%
Summa betald ränta och marginal	4,72%	4,74%	4,76%
Genomsnittlig kvarstående löptid (år)			
Lån	1,9	2,1	2,3
Ränteswappar	0,7	1,0	1,2
Effekt av 25 bp ökning i ränta (MNOK intäkt)	0,47	0,53	0,46
Effekt av 25 bp ökning i marginal (MNOK kostnad)	-9,50	-9,40	-9,78

Vid utgången av kvartalet uppgick de sammanlagda aktiva räntesäkringsavtalen till 3 988 MSEK, motsvarande 105,0 % av räntebärande skuld. Snitträntan för säkringsavtalen vid samma tidpunkt var 3,66 % exklusive lånemarginaler.

Med anledning av nettoförfall på räntesäkringskontrakt motsvarande 2 269 MSEK i oktober och det rådande marknadsläget för långa räntor ingick NLP i september räntesäkringar på 1 624 MSEK. Dessa säkringar har en snittränta på 2,68 % och en genomsnittlig löptid på 8,4 år.

Per dagens datum har därmed innehavda aktiva räntesäkringar i förhållande till underliggande lån fallit till 72,8 % med en ny genomsnittlig löptid på 3,6 år och ny snittränta för räntederivaten på 3,68 %.

Förändringen i räntesäkringsnivå beror på förfall av två räntesäkringsavtal i oktober på 1 872 MSEK och 1 147 MSEK, samtidigt som tre kontrakt på sammanlagt 1 552 MSEK startade.

Med dagens innehavda räntesäkringar kommer nästa förändring i räntesäkringsnivå ske i mitten av januari 2012. Räntesäkringsnivån kommer då att falla till 72,4 % med en ny genomsnittlig förfallotid på 5,4 år och ny snittränta för räntederivaten på 3,5 %.

NLP kommer löpande utvärdera utvecklingen på räntemarknaden och göra justeringar för säkringsnivån när det bedöms lämpligt.

Nedanstående tabell beskriver NLPs aktiva räntesäkringsavtal och räntesäkringskontrakt med forwardstart per 30 september 2011

Översikt - Räntesäkringsavtal

Avtal	Val.	Forward			Fast ränta
		start	Belopp	Förfall	
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		1 871 625	okt-11	3,12%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		1 147 125	okt-11	3,86%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		607 000	jan-12	3,72%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		191 700	apr-12	3,93%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		60 000	sep-12	2,45%
Betalar fast, erhåller flytande	DKK		237 000	dec-12	4,50%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	okt-11	300 000	aug-14	2,40%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		125 000	jun-16	4,52%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		320 000	okt-16	4,74%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	okt-11	750 000	okt-16	3,83%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK		63 900	apr-17	4,48%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	okt-11	502 000	aug-18	2,79%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	apr-12	191 700	apr-21	2,72%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	sep-12	60 000	sep-21	2,72%
Betalar fast, erhåller flytande	SEK	jan-12	570 000	okt-23	2,72%

Uhyrning, drift och fastighetsutveckling

Vakansen uppgick till 5,0 % exklusive nybyggnationen i Västerås vid utgången av tredje kvartalet, en reduktion på 0,8 procentenheter från 5,8 % vakans vid utgången av 2010.

NLP fortsätter det löpande arbetet med att hyra ut vakanta ytor och förlänga existerande avtal.

Under tredje kvartalet 2011 har arbetet resulterat i omförhandling av ett stort hyreskontrakt, samt att ett antal investeringar har slutförts och hyressatts.

Det omförhandlade hyresavtalet är med Menigo Food Service AB omfattande 9 680 m² kyl-, frys- och koloniallager i Sundsvall. Hyresavtalet träder i kraft 2012-01-01 och sträcker sig t.o.m. 2021-12-31. Detta avtal ersätter nuvarande hyresavtal som löper ut i september 2012 vilket omfattar 15 800 m². De vakanta ytorna som uppstår kommer att koncentreras och blir därmed enklare att hyra ut till ny hyresgäst.

Parterna har även överenskommit att Menigo kommer att frånträda sina lokaler i Årsta i förtid den 1 januari 2012. Mervärdet av dessa ytor är idag uthyrd till 2:a handshyresgäster vilka kommer att erbjudas 1:a handshyreskontrakt med väsentligt längre löptid.

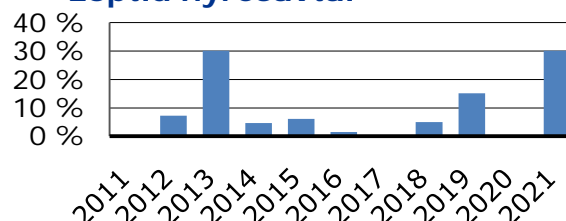
NLP har även tecknat ett nybyggnadsprojekt på Bunkagården Mellersta i Helsingborg med Green Cargo. Projektet innebär att vi tomställer befintlig fastighet och bygger ut denna med ytterligare 22 950 m² vilket ger fastigheten en ny total yta på 28 250 m². Preliminär inflyttning är den 1 dec 2012 och hyresavtalet är villkorat av erforderliga myndighetstillstånd.

Vakansförändringar (kvm)

	2011-09-30	2010-12-31
Ingående balans vakans vid årets början	40 756	50 481
Vakans köp/sälj av fastigheter	-2 500	0
Utflyttning	6 188	1 990
Inflyttning	-8 488	-11 715
Utgående balans vakans	35 956	40 756
Uppsagda ytor ej utflyttat	101 668	77 869
Uthyrd ytor ej inflyttat	-59 037	-27 800
Justerad utgående balans vakans*	78 587	90 825

*Exklusive nybyggnadsprojekt

Löptid hyresavtal



Genomsnittlig kvarstående löptid på befintliga hyresavtal är 5,7 år vid periodens utgång.

Marknad och utveckling

Verksamhetsåret 2011 går bra för koncernen. NLPs resultat före värdeförändringar och skatt (EBVAT) är väsentligt bättre än motsvarande period förra året.

Den positiva utvecklingen är resultat av ökat driftnetto som hänförs till lägre vakans och lägre fastighetsrelaterade kostnader.

Kassaflödet från den operativa verksamheten är stabilt och skapar förutsättningar för vår ambition att sänka belåningsgraden ytterligare framöver.

Under årets första nio månader har koncernen förlängt existerande hyreskontrakt och ingått nya hyresavtal som startar senare under 2011 respektive 2012.

Hyresmarknaden har varit stabil under perioden och koncernen har upplevt stor efterfrågan på moderna och flexibla logistikfastigheter.

I perioden har efterfrågan på nya fastigheter intensifierats. Strategin att skapa en större koncern ligger fast. Koncernen har emellertid sålt en mindre fastighet som inte hade önskade kvaliteter.

Koncernen har under perioden vunnit två nybyggnadsprojekt där projektet i Västerås nu är inne i sitt slutskede och löper på enligt tid och budget. Avseende nybyggnadsprojektet till Green Cargo i Helsingborg inväntas bygglov i mitten av november och planerad byggstart är i direkt anslutning till bygglovsprocessen.

Koncernen har, förutom dessa två projekt, dessutom införskaffat betydande tomtareal genom flera optionsavtal. Detta innebär möjlighet att vara med på offertförfrågningar för flera nybyggnadsprojekt.

Bolaget jobbar löpande med att effektivisera verksamheten. För att förenkla administrationen har bolaget efter kvartalets utgång, enligt "Verdipapirhandellovens" § 5-13, sökt och fått dispens från Oslo Börs att rapportera på svenska. Från och med tredje kvartalet 2011 kommer bolaget därför endast att rapportera kvartalsrapporter på svenska och inte på norska.

Dessutom kommer koncernen under Q4 att övergå till att rapportera sitt ekonomiska utfall i SEK istället för NOK. Anledningen till förändringen är att i princip alla kostnader och intäkter uppstår i Sverige och denna förändring kommer att förtydliga och förenkla bilden av koncernen.

Med anledning av nettoförfall på räntesäkringskontrakt och det rådande marknadsläget för långa räntor ingick NLP i september nya räntesäkringar. Dessa säkringar har ingåtts på lägre nivåer än tidigare räntesäkringar och med långa löptider. NLP kommer löpande utvärdera förhållandet mellan låneförfall och räntesäkringsavtal samt förhållandet mellan hyresintäkter och

exponering mot förändring i räntekostnader. Baserat på detta kommer förändringar i räntesäkringsnivå att genomföras när det bedöms lämpligt.

Eget kapital har i perioden ökat till 40,2 NOK per aktie och netto räntebärande skulder har minskat till 67,3 % av fastigheternas marknadsvärde vid utgången av perioden.

Efter att obligationslånet blev slutamorterat under april hade bolaget kapacitet att genomföra en utbetalning av utdelning på 0,5 NOK per aktie. Målet är att NLP skall betala regelbunden utdelning.

Mot bakgrund av bra uthyrningsgrad, stärkt finansiell ställning och en egen organisation på plats i Lund med ökad kapacitet och närhet till fastigheter och marknad, ser bolaget positivt på framtiden.

Oslo den 10 november 2011

Styrelsen i Northern Logistic Property ASA

Koncernens rapport över resultatet i sammandrag

Q3			01.01 - 30.09	
2011	2010	(TNOK)	2011	2010
99 191	98 756	Hysesintäkter	302 523	283 368
-10 510	-10 188	Underhålls- och fastighetskostnader	-33 395	-43 532
88 681	88 568	Driftnetto	269 128	239 836
-7 679	-7 000	Central administration och avskrivningar	-24 948	-18 757
81 002	81 567	Resultat före finansnetto (EBIT)	244 180	221 079
-44 157	-42 372	Finansnetto	-139 133	-131 997
36 845	39 195	Förvaltningsresultat, resultat före värdeförändringar (EBVAT)	105 047	89 082
3 279	34 295	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-202	241 367
0	0	Realiserade värdeförändringar fastigheter	2 600	0
-53 249	13 179	Värdeförändringar räntederivat	-34 947	-9 489
-13 125	86 669	Resultat före skatt	72 498	320 960
3 702	-25 217	Skattekostnad	-15 496	-84 324
-9 423	61 452	Periodens resultat	57 003	236 636
34 961	34 911	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusen)	34 961	34 911
-0,27	1,76	Resultat per aktie (NOK)	1,63	6,78
		Valutakurs SEK/NOK (genomsnitt)	86,66	82,79
		Valutakurs DKK/NOK (genomsnitt)	104,69	107,33

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Q3			01.01 - 30.09	
2011	2010	(TNOK)	2011	2010
-9 423	61 452	Periodens resultat	57 003	236 636
-19 778	6 912	Derivat, netto efter skatt	-13 313	15 503
5 171	35 027	Omräkningsdifferenser	-22 563	57 717
-24 030	103 391	Totalresultat för perioden	21 127	309 856

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

	per 30 sept.	per 31 dec.
(TNOK)	2011	2010
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter inkl pågående projekt	5 229 153	5 284 477
Övriga materiella anläggningstillgångar	965	1 126
Uppskjuten skattefordran	33 817	11 319
Summa anläggningstillgångar	5 263 935	5 296 921
Kundfordringar och andra kortfristiga fordringar	16 643	12 097
Kassa och bank	277 392	288 225
Summa omsättningstillgångar	294 035	300 322
Summa tillgångar	5 557 970	5 597 244
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	1 404 088	1 399 167
Långfristiga räntebärande skulder	3 393 626	3 824 072
Deposition från hyresgäster	14 161	14 001
Derivater	139 751	67 966
Uppskjuten skatteskuld	28 655	0
Summa långfristiga skulder	3 576 193	3 906 039
Leverantörsskulder och annan kortfristig skuld	160 726	159 358
Kortfristiga räntebärande skulder	405 342	88 897
Derivater	11 620	43 783
Summa kortfristiga skulder	577 689	292 039
Summa eget kapital och skulder	5 557 970	5 597 244
Valutakurs SEK/NOK (slutkurs)	85,20	87,07
Valutakurs DKK/NOK (slutkurs)	106,00	104,80

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(TNOK utom antal aktier)	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2010	34 911 444	34 911	1 310 353	-81 836	-279 133	984 295
Totalresultat				77 660	337 212	414 872
Eget kapital 31 december 2010	34 911 444	34 911	1 310 353	-4 176	58 079	1 399 167
Eget kapital 1 januari 2010	34 911 444	34 911	1 310 353	-4 176	58 079	1 399 167
Totalresultat				-35 876	57 003	21 127
Försäljning egna aktier	50 000	50			1 226	1 276
Aktieutdelning 2010			-17 481			-17 481
Eget kapital 30 september 2011	34 961 444	34 961	1 292 872	-40 052	116 308	1 404 089

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Q3			01.01 - 30.09	
2011	2010	(TNOK)	2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
88 681	88 568	Driftnetto	269 128	239 836
-7 578	-6 923	Central administration	-24 643	-18 530
81 103	81 645	Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 485	221 306
-44 439	-46 230	Betald finansnetto	-139 407	-140 657
-61	0	Betald inkomstskatt	-61	-215
36 603	35 414	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i RK	105 018	80 435
1 222	8 473	Förändring övrigt rörelsekapital	-4 575	-39
37 825	43 887	Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 443	80 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
-24 584	-6 769	Investeringar i befintliga fastigheter	-54 205	-10 399
25	0	Försäljning av fastigheter	6 827	0
-107	-210	Ökning av övriga anläggningstillgångar	-107	-210
12	369	Erhållna räntor	518	906
-24 655	-6 610	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 967	-9 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
34 870	0	Upptagna lån	39 001	0
-11 514	-28 905	Amorterade lån	-81 584	-125 513
0	0	Emission av aktier (netto)	0	-3 053
0	0	Utdelning till aktieägare	-17 481	0
0	0	Netto förvärv (försäljning) av egna aktier	1 276	0
23 356	-28 905	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 787	-128 565
36 526	8 373	Periodens kassaflöde	-5 311	-57 872
239 648	267 295	Likvida medel vid periodens ingång	288 225	326 964
1 218	8 732	Kursdifferens i likvida medel	-5 522	15 308
277 392	284 400	Likvida medel vid periodens utgång	277 392	284 400

Noter

Rapporterande enhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Bolaget") är ett bolag hemmahörande i Norge. Delårsrapporten för tredje kvartalet och första nio månaderna 2011 omfattar bolaget med dotterbolag ("Koncernen").

Koncernens årsredovisning för 2010 är tillgänglig med hänvisning till Bolagets kontor på Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige, eller på bolagets Investor-Web www.nlpfastigheter.se

Förklaring av redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 och den norske värdepapperslagen ("Verdipapirloven"). Delårsrapporten inkluderar inte all information som krävs vid en komplett årsredovisning och bör läsas tillsammans med Koncernens årsredovisning för 2010.

Väsentliga redovisningsprinciper och antaganden

Redovisningsprinciperna som är använda vid utarbetandet av delårsrapporten är de samma som är använda vid utarbetandet av Koncernens årsredovisning för 2010. Standard, ändringar och tolkningar av befintlig standard som har ikraftträdande från och med årsredovisningen 2011 har inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernen.

Upprättandet av delårsrapporten innebär att ledningen måste göra bedömningar, upprätta prognoser och använda förutsättningar som påverkar redovisat värde av fastigheterna,

förpliktelser, intäkter och kostnader. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som företagsledningen lägger till grund. För att minska risken för felaktiga värderingar har Koncernen därför haft som princip att låta externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt verkligt värde-metod varje kvartal.

Lån

NLP amorterade 81,6 MNOK (96,6) av den utestående skulden under de första nio månaderna 2011. Sista amorteringen på obligationslånet blev utfört under andra kvartalet 2011 (april).

I samband med finansieringen av nybyggnadsprojektet i Västerås säkrade Koncernen i april 2011 en lånefinansiering med ram på 70 MSEK som löper fram till december 2016. Under perioden har NLP utnyttjat 46 MSEK av lånefaciliteten.

Finansnetto

Q3			01.01 - 30.09	
2011	2010	(TNOK)	2011	2010
Finansiella intäkter				
310	332	Ränteutgifter	816	1 089
-7	5 405	Kursdifferens vinst	472	9 215
304	5 737	Summa finansiella intäkter	1 288	10 305
Finansiella kostnader				
-44 999	-47 874	Räntekostnader	-138 756	-141 768
561	-196	Kursdifferens förlust	-1 606	-380
-23	-39	Övriga finansiella kostnader	-59	-154
-44 460	-48 110	Summa finansiella kostnader	-140 421	-142 302
-44 157	-42 372	Netto finans	-139 133	-131 997

Aktieägarförteckning

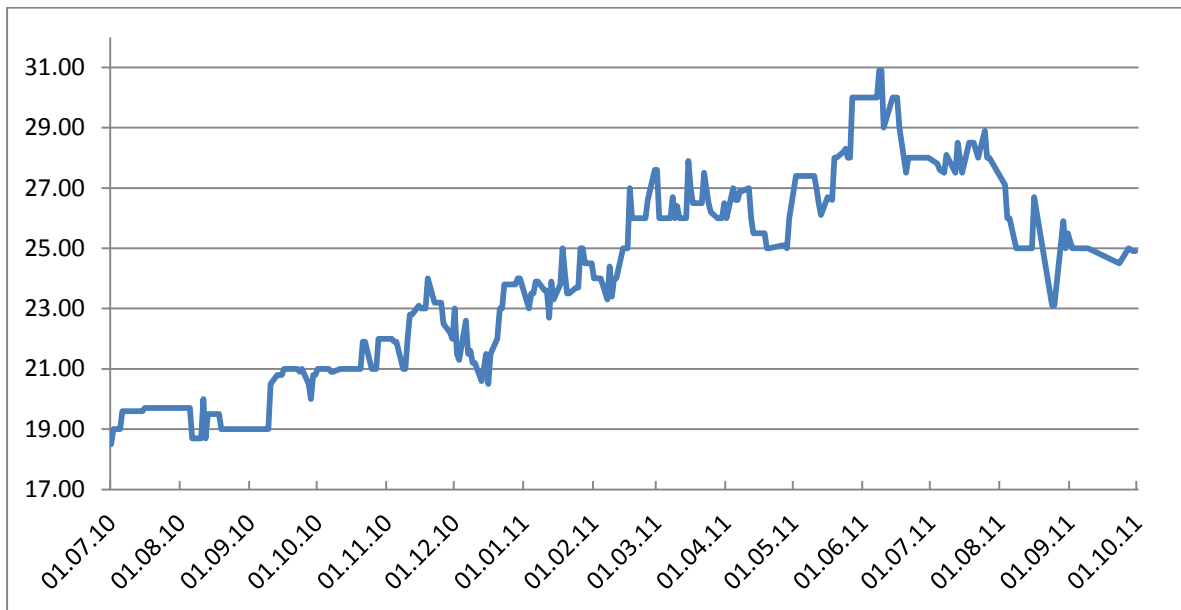
Status per 2011-11-09

	Namn	Land	Antal aktier	% andel
1	KOMBIBYGG INVEST III	NOR	4 574 858	12,91%
2	T KLAVENESS EIENDOM	NOR	3 612 354	10,20%
3	LIVSFORSIKRING.NORDE JP MORGAN CHASE BANK	NOR	2 946 808	8,32%
4	SKAGEN VEKST	NOR	2 728 689	7,70%
5	SKIPS AS TUDOR	NOR	1 031 795	2,91%
6	TRONDHEIM KOMMUN - K	NOR	1 000 000	2,82%
7	JPMORGAN CHASE BANK NORDEA RE:NON-TREATY	GBR	914 277	2,58%
8	VPF NORDEA NORGE VER C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	798 093	2,25%
9	CANICA AS	NOR	758 548	2,14%
10	TOLUMA INVEST AS	NOR	615 800	1,74%
11	VPF NORDEA KAPITAL C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	567 489	1,60%
12	Hustadlitt A/S	NOR	501 000	1,41%
13	NRP REALKAPITAL AS	NOR	500 000	1,41%
14	BANAN AS	NOR	478 801	1,35%
15	NORTHERN LOGISTIC PR	NOR	464 197	1,31% *
16	BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	USA	358 383	1,01%
17	ODIN EIENDOM	NOR	343 360	0,97%
18	VPF NORDEA AVKASTNIN C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	316 804	0,89%
19	BRAGE INVEST AS	NOR	279 796	0,79%
20	TANUM HOLDING AS	NOR	262 720	0,74%
	20 största		23 053 772	65,05%
	Övriga		12 371 869	34,92%
	Summa		35 425 641	100,00%

* Egna aktier

Kursutveckling NLPR i 2010 och 2011

Historiska slutkurser



Nyckeltal

	01.01 - 30.09		01.01 - 31.12
	2011	2010	2010
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, % *	5.4 %	27.7 %	28.3 %
Gsn EK avkastning före skatt och värdejustering *	10.0 %	10.4 %	9.5 %
Gsn EK avkastning före skatt efter värdejustering *	6.9 %	37.6 %	37.8 %
Soliditet, %	25.3 %	23.1 %	25.0 %
Räntetäckningsgrad, ggr	1.8	1.6	1.6
Belåningsgrad fastigheter, %	72.6 %	75.3 %	74.0 %
Skuldsättningsgrad, ggr	2.7	3.1	2.8
Aktierelaterade			
Resultat per aktie, NOK	1.6	6.8	9.7
Resultat före skatt per aktie, NOK	2.1	9.2	12.9
Förvaltningsresultat per aktie, NOK	3.0	2.6	3.3
Kassaflöde löpande verks före förändring av rörelsekapitalet per aktie, NOK	3.0	2.3	3.0
Eget kapital per aktie, NOK	40.2	37.1	40.1
Börskurs per aktie, NOK	24.9	18.5	24.0
Antal aktier vid periodens slut, tusental	34,961.4	34,911.4	34,911.4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	34,961.4	34,911.4	34,911.4
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	20	19	20
Fastigheternas redovisade värde, MNOK	5,229.2	5,248.1	5,284.5
Direktavkastning, % - alla fastigheter*	6.83%	6.44%	6.42%
Uthyrbar yta, kvm	711,365	704,027	704,027
Hysesintäkter, NOK per kvm*	567.0	536.7	540.7
Driftsöverskott, NOK per kvm*	504.4	454.2	454.4
Överskottsgrad, %	89.0 %	84.6 %	84.0 %

*) Delårsbokslut omräknas till helårsbasis

Definitioner

Hysesintäkter: Hysesintäkter inkluderar utdebiterad fastighetsskatt och fastighetskostnader

Driftnetto: Hysesintäkter minus fastighetsrelaterade kostnader

Resultat före finansnetto (EBIT): Resultat före finansposter, skatt och värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar och skatt (EBVAT): Resultat efter finansposter, före skatt och värdeförändringar.

Räntetäckningsgrad: Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital, per slutdatum för perioden

Resultat per aktie: Periodens resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie: Netto kassaflöde från löpande verksamhet dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier i perioden

Soliditet: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till summa tillgångar per slutdatum för perioden

Eget kapital per aktie: Totalt eget kapital per slutdatum för perioden i förhållande till antal utestående aktier per slutdatum för perioden

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt och värdeförändringar: EBVAT delat på genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital före skatt, efter värdeförändringar: Resultat före skatt delat på genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Direktavkastning: Driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga värde. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Överskottsgrad: Periodens driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt

Kvarstående hyresavtal (år): Återstående kontraktsvärde dividerat med årshyra

Belåningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärden fastigheter

Adress Sverige

Emdalavägen 10, 223 69 Lund
Sverige

www.nlpfastigheter.se

Finansiell kalender

Delårsrapport fjärde kvartalet 2011	16 februari 2012
Delårsrapport första kvartalet 2012	10 maj 2012
Bolagsstämma 2011	10 maj 2012
Delårsrapport andra kvartalet 2012	11 juli 2012