

Kvartalsrapport 1. kvartal 2008

Hovedpunkter

- Leieinntekter; 91,0 mill. kroner (1. kvartal 2007; 84,7 mill. kroner)
- Driftsresultat før verdiendringer investeringseiendommer; 74,3 mill. kroner (1. kvartal 2007; 70,8 mill. kroner)
- Resultat før skattekostnad; underskudd 38,4 mill. kroner (1. kvartal 2007; overskudd 67,1 mill. kroner)
- Lånekostnad; 4,9% (1. kvartal 2007; 5,0%)
- Styret foreslår et utbytte på 3,00 kroner pr. aksje for regnskapsåret 2007



Virksomheten

(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	1. Kvartal	4. Kvartal	3. Kvartal	2. Kvartal	1. Kvartal
	2008	2007	2007	2007	2007
Sum driftsinntekter	91.0	87.0	83.5	76.3	84.7
% Vekst (år mot år)	7.5 %				
Sum driftskostnader	16.7	12.5	10.5	6.8	13.9
Driftsresultat før verdireguleringer	74.3	74.6	73.0	69.5	70.8
% Vekst (år mot år)	4.9 %				
Verdiregulering investeringseiendommer	(39.5)	18.6	21.0	21.8	49.8
Driftsresultat etter verdireguleringer	34.8	93.2	94.0	91.3	120.6
Netto finansposter	(73.2)	(66.7)	(55.1)	68.6	(53.5)
Resultat etter skatt	(27.7)	16.5	28.4	115.6	48.2
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21.8	58.7	18.2	41.6	14.8
% Vekst (år mot år)	46.9 %				
Investeringseiendommer	5,347.4	5,308.1	4,807.9	4,748.9	4,776.1
Sum eiendeler	6,077.0	6,079.5	5,650.7	5,585.8	5,105.9
Sum egenkapital	1,506.6	1,536.4	1,512.4	1,522.2	1,044.8
Netto rentebærende gjeld	3,754.3	3,697.7	3,255.9	3,209.5	3,642.2
Utestående aksjer ved utgangen av perioden (mill)	26.7	26.9	27.1	27.1	20.1
Gjennomsnittlig antall aksjer utestående (mill)	26.7	27.0	27.1	20.9	19.6
Resultat etter skatt per aksje (NOK)	(1.04)	0.61	1.05	5.54	2.46
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje (NOK)	0.82	2.17	0.67	1.99	0.76
Egenkapital per aksje (NOK)	57	57	56	56	52
Egenkapitalandel (%)	25%	25%	27%	27%	20%

Resultat

Rapporten for første kvartal 2008 inkluderer driften av 19 eiendommer, sammenlignet med 17 eiendommer i første kvartal 2007, hvorav 3 av eiendommene var inkludert fra februar 2007. Fjerde kvartal for 2007 inkluderer driften av 19 eiendommer, hvorav Kornmarksvej 1 (DSV) er inkludert 2 måneder.

Inntekter for første kvartal 2008 var 91,0 mill. kroner sammenlignet med 87,0 mill. kroner i fjerde kvartal 2007. Økningen på 4,6% sammenlignet med forrige kvartal er et resultat av full konsolidering av Kornmarksvej 1 i første kvartal 2008 (mot 2 måneder i fjerde kvartal) og konsumprisindeksjustering av leiepriser pr. 1. januar for hoveddelen av den svenske porteføljen. Økningen fra første kvartal 2007 var på 7,5%.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 368 mill. kroner, basert på gjeldende valutakurser pr. 31. mars.

Totale driftskostnader for kvartalet var 16,7 mill. kroner (fjerde kvartal 2007 - 12,5 mill. kroner og første kvartal 2007 - 13,9 mill. kroner). Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 7,4% av inntektene i kvartalet, som er en lavere andel enn i fjerde kvartal (8,7%). Andre driftskostnader var 10 mill. kroner i kvartalet. Dette er en betydelig økning sammenlignet med nivået i de foregående kvartaler. Økningen er drevet av engangskostnader på 4,5 mill. kroner relatert til fratredelsen av tidligere konsernsjef samt oppkjøpskostnader.

Driftsresultatet før endringer i verdien av investeringseiendommer var 74,3 mill. kroner i første kvartal i år sammenlignet med 74,6 mill. kroner i fjerde kvartal i fjor. Reduksjonen er drevet av engangskostnader som delvis er kompensert av en inntektsøkning. Justert for engangskostnader har driftsresultatet, før endringer i verdien av investeringseiendommer, økt med 5,6% fra fjerde kvartal og 11,3% fra første kvartal i fjor.

Endringen i verdien av investeringseiendommer i kvartalet utgjorde et tap på 39,5 mill. kroner. Endringen i virkelig verdi er basert på selskapets vurdering av relevante parametre som påvirker verdien av investeringseiendommer og er i hovedsak drevet av økningen i direkteavkastningsnivået (yield).

Basert på selskapets estimater og verdivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene i konsernet vurdert til 5.347 mill. kroner pr. 31. mars, som er lavere enn den tilsvarende eksterne verdivurderingen foretatt av CB Richard Ellis og DTZ. Sammenlignet med 31. desember i fjor har virkelig verdi av porteføljen økt med 39 mill. kroner, positivt påvirket av valutakurser med en effekt på totalt 70 mill. kroner.

Driftsresultatet (EBIT) etter verdiendringen av investeringseiendommer var 34,8 mill. kroner i første kvartal 2008 (93,2 mill. kroner i fjerde kvartal og 120,6 mill. kroner i første kvartal i fjor).

Netto finanskostnader var 73,2 mill. kroner i første kvartal 2008 (66,7 mill. kroner i fjerde kvartal og 53,5 mill. kroner i første kvartal i fjor). Netto finanskostnader for kvartalet inkluderer et tap relatert til rentebytteavtaler vurdert til virkelig verdi på 22 mill. kroner. Andre netto finanskostnader, herunder valutaterminavtale vurdert til virkelig verdi, var 51,0 mill. kroner i kvartalet.

Pr. 31. mars 2008 hadde konsernet seks rentebytteavtaler og en valutaterminavtale for å redusere rente- og valutaeksponeringen. Den gjenværende gjennomsnittlige løpetid for rentebytteavtalene var 3,7 år ved slutten av første kvartal. Valutaterminavtalen fornyes kvartalsvis. Andel av sikret gjeld eller gjeld med fast rente var 75% ved slutten av første kvartal, som er på samme nivå som de foregående kvartaler.

Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 4,9% ved kvartalets slutt, sammenlignet med 5,3% ved årets slutt. Reduksjonen er drevet av endringer i rentebytteporteføljen til kortere utløpsprofil og lavere fast rente. Estimert effekt for rentekostnadene på årlig basis frem til utløpsdato av rentebytteavtalene er en reduksjon på 18 mill. kroner (21 mill. svenske kroner) og bidrar til forbedret utbyttekapasitet for konsernet.

Resultat før skattekostnad var et underskudd på 38,4 mill. kroner for kvartalet, sammenlignet med et overskudd på 26,5 mill. kroner for fjerde kvartal og 67,1 mill. kroner for første kvartal i fjor. Reduksjonen er drevet av verdiendringer for eiendomsporteføljen og finansielle derivater, som delvis er kompensert av bedre resultat fra driften.

Skattekostnaden for kvartalet var på 10,7 mill. kroner (inntekt). Netto kvartalsresultat var et underskudd på 27,7 mill. kroner, som reflekterer et negativt resultat per aksje på 1,04 kroner.

Styret har revurdert sitt opprinnelige forslag for generalforsamlingen angående utbytte for regnskapsåret 2007. Styret foreslår et utbytte på 3,00 kroner pr. aksje, totalt 81 mill. kroner. Utbyttet vil bli fastsatt den 15. mai 2008 av generalforsamlingen og blir utbetalt omkring den 30. mai 2008 til selskapets aksjonærer. Aksjen vil bli notert eksklusiv utbytte fra og med 16. mai.

NLP tar med sin utbyttepolitikk sikte på å gi sine aksjonærer en konkurransedyktig avkastning på investert kapital i forhold til den underliggende risikoen. Selskapets mål er å dele ut 50% eller mer av årlig netto overskudd etter skatt (eksklusive ikke pengeposter) som utbytte. Det foreslåtte utbytte er på nivå med årlig netto overskudd etter skatt (eksklusive ikke pengeposter), forutsatt en langsiktig betalbar skattesats på 15%.

Balanse

Virkelig verdi av finansielle derivater var 82,5 mill. kroner per 31. mars 2008 (114,7 mill. kroner på slutten av fjerde kvartal i fjor); hvor rentebytteavtaler utgjorde 91,8 mill. kroner (4. kvartal 115,9 mill. kroner). Kontanter og kontantekvivalenter var 553,8 mill. kroner ved utgangen av kvartalet, ned fra 581,9 mill. kroner ved utgangen av fjoråret og drevet av tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer. Konsernet har økt fokus på og vurderer aktivt nye oppkjøp, hvilket vil resultere i en normalisert kontantbeholdning.

Total egenkapital var 1.507 mill. kroner ved utgangen av kvartalet (4. kvartal 1,536 mill. kroner). Egenkapitalandelen var 24,8% sammenlignet med 25,3% ved utgangen av fjerde kvartal. Pr 31. mars eide selskapet 435.000 egne aksjer.

I ekstraordinær generalforsamling 27. desember 2007 ble det vedtatt å sette ned selskapets overkursfond med 176 mill. kroner. Nedsettelsesbeløpet ble overført til annen fri egenkapital i første kvartal 2008. Formålet med nedsettelsen er å øke fleksibiliteten i kapitalstrukturen og øke utbyttekapasiteten i årene framover.

Framtidige oppkjøp, med tilhørende låneopptak, likeledes utbytteutdeling og tilbakekjøp av egne aksjer, vil drive egenkapitalandelen ned mot nivået i første kvartal 2007 (20,5%).

Verdien av netto eiendeler (NAV) per aksje var 57 kroner ved utgangen av første kvartal som er på nivå med fjerde kvartal.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter for kvartalet var 21,8 mill. kroner, sammenlignet med 14,8 mill. kroner i første kvartal i fjor. Målt per aksje er kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter 0,82 kroner for kvartalet.

Kontantstrømmen fra investerings- og finansieringsaktiviteter var for kvartalet negativ med 53,1 mill. kroner, drevet av kostnader i forbindelse med investeringer i eiendomsporteføljen, tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer.

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen består pr. 31. mars 2008 av 19 logistikkeiendommer med et samlet utleieareal på ca 694.000 kvm og virkelig verdi på 5.347 mill. kroner.

Samlet årlige leieinntekter er estimert til 368 mill. kroner (valutakurser pr. 31. mars) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,8 år.

Verdivurderingen tilsvarer en netto direkteavkastning (yield) på 6,3% forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8% av leieinntektene.

Finansiering

Konsernet hadde rentebærende gjeld på 4.308 mill kroner ved utgangen av mars i år. Planlagte tilbakebetalinger kommende tolv måneder er 68 mill. kroner. Økningen i total rentebærende gjeld fra årsslutt 2007 er drevet av valutakurseffekter, men delvis redusert av tilbakebetalinger i kvartalet. Brutto rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var 81% av totalverdien på investeringseiendommene, som er på samme nivå som de foregående kvartaler. Netto rentebærende gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 3.754 mill. kroner ved utgangen av første kvartal.

Selskapet har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid ved utgangen av kvartalet var 3,7 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,6% (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente var 75% ved utgangen av kvartalet.

Med effekt fra 15. januar 2008 har konsernet endret tre av rentebytteavtalene til kortere løpetid og lavere fast rente. Før endringene var gjennomsnittlig gjenværende løpetid 8,9 år og gjennomsnittlig fast rente var 4,2% (ekskl. margin).

Organisasjon

Northern Logistic Property vil optimalisere sin organisasjon ved å begrense antall ansatte til strategisk ledelse med fokus på initiering og gjennomføring av investeringstransaksjoner. Tjenester med stordriftsfordeler vil bli outsourcet til profesjonelle organisasjoner.

Den 5. mars 2008 ble det enighet mellom styret i NLP og Göran Bengtsson om hans avgang som administrerende direktør. Bengtsson har 6 måneder oppsigelsesperiode og vil være tilgjengelig for NLP i denne perioden. Selskapet er i prosess for å ansette ny administrerende direktør. Inntil ny person er ansatt og operativ, vil styrets leder Gunnar Reitan i en mellomperiode fungere som arbeidende styreleder med Erik Dahl som konstituert administrerende direktør.

Styret har initiert en gjennomgang av organisasjonen, bemanning og kjøp av eksterne tjenester. Dette kan resultere i sentralisering av nøkkelfunksjoner til Oslokontoret og nedleggelse av Helsingborgkontoret.

Konsernet har inngått en avtale med YIT for teknisk forvaltning av eiendommene med unntak av det som utføres av leietakerne selv. Økonomisk og administrativ eiendomsforvaltning utføres av Matrisen, YIT og First Business Services.

Markedsutvikling og utsikter

Våre kjernemarkeder har kun i begrenset grad blitt påvirket av utviklingen i det internasjonale finansmarkedet. Derfor har utviklingen vært relativt sterk i regionen, men med en begynnende negativ trend i vekstrater. Over tid vil denne trenden påvirke den generelle etterspørselen etter logistikkeiendommer, imidlertid vil strukturelle endringer, som den pågående konsolidering i bransjen såvel som fremvekst av regionale distribusjonssentra, opprettholde en sterk etterspørsel etter riktig lokaliserte logistikkeiendommer. Disse endringene underbygges av en økende andel av tredjeparts logistikkelskaper og økt aktivitetsnivå for salg/tilbakeleie transaksjoner.

Som resultat av dette forventer vi på mellomlang sikt å se press i leieprisene for sekundære logistikkeiendommer, men fortsatt høye leiepriser for primære logistikkeiendommer.

Med unntak av Finland er tilbudet relativt begrenset, og det bygges nesten ikke på spekulativt grunnlag.

Transaksjonsmarkedet er påvirket av utviklingen i finansmarkedet, med begrenset tilgang på kapital og høye lånekostnader. Denne situasjonen har til en viss grad redusert aktiviteten i transaksjonsmarkedet, og vi opplever at transaksjoner generelt tar lenger tid enn før.

Videre har vi sett at yield-nivået øker i noen av markedene, men også i transaksjonsmarkedet ser vi forskjellige utviklingstendenser for primære og sekundære logistikkeiendommer, med tilsynelatende et sterkere press på sekundære eiendommer. Yield for lagereiendommer i de nordiske hovedsteder var 6,0-6,3% i 2007 (Kilde: JLL)

Hendelser etter balansedagen

I ekstraordinær generalforsamling 11. oktober 2007 ble styret tildelt fullmakt til erverv av selskapets egne aksjer til en samlet verdi tilsvarende 10% av selskapets aksjekapital. I henhold til fullmakten har selskapet ervervet 116.000 aksjer i april 2008 i tillegg til 435.000 aksjer holdt pr. 31. mars 2008. Selskapet eier 2,0% av selskapets aksjekapital.

Oslo, 14. mai 2008

Styret
Northern Logistic Property ASA

Kvartalsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

Finansiell kalender, som inkluderer neste rapporteringsdato, er publisert på websiden www.nlpasa.com

For mer informasjon ta kontakt med
Erik Dahl, Finansdirektør
www.nlpasa.com

Telefon: +47 45055000

Regnskapstall

Sammendratt resultatregnskap for konsernet

(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	1. kvartal		01.01 - 31.12
	2008	2007	2007
Driftsinntekter	91 037	84 711	331 528
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	6 721	4 803	25 223
Andre driftskostnader	9 979	9 113	18 402
Avskrivninger og nedskrivninger	39	0	76
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	74 297	70 795	287 828
Verdiendring investeringseiendommer	(39 487)	49 795	111 284
Driftsresultat etter verdiendring investeringseiendommer	34 810	120 590	399 111
Renteinntekter	6 328	259	17 621
Rentekostnader	(54 807)	(49 539)	(208 223)
Andre finansposter	(24 682)	(4 232)	83 846
Resultat før skattekostnad	(38 351)	67 078	292 355
Skattekostnad	10 668	(18 874)	(83 602)
Resultat for perioden	(27 683)	48 204	208 754
Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26 706	19 591	23 645
Resultat pr. aksje (i NOK)	(1,04)	2,46	8,83
Utvannet resultat pr. aksje (i NOK)	(1,04)	2,46	8,83

Vektet gjennomsnittsvlutakurs for omregning av SEK til NOK var 84,64 kroner for første kvartal og for omregning fra DKK til NOK 106,76 kroner (omregningskurs fra SEK til NOK var 88,89 i første kvartal 2007).

Vektet gjennomsnittsvlutakurs for omregning av SEK til NOK var 86,68 kroner for hele året 2007 og for omregning fra DKK til NOK 107,05.

Sammendratt konsernbalanse

(i NOK tusen)	pr. 31. mars		pr. 31. des
	2008	2007	2007
Eiendeler			
<i>Anleggsmidler</i>			
Investeringseidommer	5 347 425	4 776 149	5 308 055
Varige driftsmidler	668	-	702
Derivater	96 918	60 408	116 376
Utsatt skattefordel	42 618	27 081	44 337
Total anleggsmidler	5 487 629	4 863 638	5 469 470
<i>Omløpsmidler</i>			
Kundefordringer og andre fordringer	35 618	7 387	28 103
Derivater	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	553 762	234 885	581 892
Total omløpsmidler	589 380	242 272	609 995
Total eiendeler	6 077 009	5 105 910	6 079 465
Egenkapital og gjeld			
<i>Egenkapital</i>			
Total egenkapital	1 506 590	1 044 828	1 536 428
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	356 400	354 000	355 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 884 126	3 523 097	3 892 803
Derivater	5 100	-	465
Utsatt skatt	87 319	54 919	98 636
Total langsiktig gjeld	4 332 944	3 932 016	4 347 704
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	11 036	33	14 433
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 565	-	30 984
Derivater	9 280	4 105	1 231
Avsetninger	147 949	124 894	146 957
Annen kortsiktig gjeld	1 645	34	1 729
Total kortsiktig gjeld	237 474	129 066	195 334
Total egenkapital og gjeld	6 077 009	5 105 910	6 079 465

Valutakurs anvendt pr. 31. mars for omregning fra SEK til NOK var 85,68 kroner og fra DKK til NOK 107,97 kroner. (31. mars 2007 – fra SEK til NOK 86,87)

Valutakurs anvendt pr 31 desember 2007 for omregning fra SEK til NOK var 84,55 og for omregning fra DKK til NOK var 106,75.

Sammendratt oppstilling av endringer i konsernets egenkapital

(i NOK tusen, hvis ikke annet er angitt)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 31. des. 2006	18 000 000	18 000	823 377	32 622	25 227	899 226
Emisjon 21. jan. 2007	2 075 470	2 075	107 924			109 999
Emisjonskostnader etter skatt			(3 762)			(3 762)
Resultat for perioden				48 203		48 203
Derivater etter skatt					4 785	4 785
Oregningsdifferanse valuta					(13 623)	(13 623)
Egenkapital pr. 31. mars 2007	20 075 470	20 075	927 539	80 825	16 389	1 044 828
Egenkapital pr. 31. des. 2006	18 000 000	18 000	823 377	32 622	25 227	899 226
Emisjon 21. jan. 2007	2 075 470	2 075	107 924			110 000
Emisjon 20. juni 2007	7 000 000	7 000	388 500			395 500
Emisjon 3. juli 2007	16 838	17		919		936
Emisjonskostnader etter skatt			(18 745)			(18 745)
Kjøp av egne aksjer	(214 400)			(9 768)		(9 768)
Resultat for perioden				208 754		208 754
Derivater etter skatt					12 931	12 931
Omregningsdifferanse valuta					(62 406)	(62 406)
Egenkapital pr. 31. des. 2007	26 877 908	27 092	1 301 057	232 527	(24 248)	1 536 428
Egenkapital pr. 31. des. 2007	26 877 908	27 092	1 301 057	232 527	(24 248)	1 536 428
Kjøp av egne aksjer	(220 600)			(8 931)		(8 931)
Overføring fra overkursfond til annen egenkapital			(176 000)		176 000	-
Resultat for perioden				(27 683)		(27 683)
Derivater etter skatt					(6 254)	(6 254)
Omregningsdifferanse valuta					13 031	13 031
Egenkapital pr. 31. mars 2008	26 657 308	27 092	1 125 057	195 912	158 529	1 506 590

Sammendratt kontantstrømoppstilling for konsernet

(i NOK tusen)	1. Kvartal		01.01 - 31.12
	2008	2007	2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21,797	14,842	133,260
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av investeringseidommer	-	(403,838)	(1,027,974)
Investeringer i eiendommene	(9,147)	(9,043)	(18,948)
Konter og kontantekvivalenter i oppkjøpte selskap	-	-	4,951
Kjøp av varige driftsmidler	(12)	-	(787)
Mottatte renter	459	-	13,839
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(8,700)	(412,881)	(1,028,919)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av langsiktig gjeld	-	296,053	780,906
Tilbakebetaling av gjeld	(25,704)	-	-
Netto innbetalt fra emisjoner	-	104,775	479,482
Kjøp av egne aksjer	(18,699)	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(44,403)	400,828	1,260,388
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	(31,306)	2,789	364,729
Konter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	581,892	235,556	235,556
Valutakursendringer beholdning valuta	3,175	(3,460)	(18,393)
Konter og kontantekvivalenter i slutten av perioden	553,762	234,885	581,892

Aksjonærer:

Navn	Land	Antall aksjer	% andel
1 LIVSFORSIKRINGSSKAPET NORDEA	NOR	2 186 750	8,1%
2 T KLAVENESS EIENDOM	NOR	1 507 634	5,6%
3 SEB PRIVATE BANK S.A	NOM LUX	1 345 916	5,0%
4 NEWCO 2052 AB	SWE	1 261 600	4,7%
5 TRONDHEIM KOMMUNE NORSKE AKSJER	NOR	1 000 300	3,7%
6 SKAGEN VEKST	NOR	847 600	3,1%
7 SKIPS AS TUDOR	NOR	669 200	2,5%
8 CANICA AS	NOR	562 900	2,1%
9 NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA	NOR	551 000	2,0%
10 VERDIPAPIRFONDET NORDEA NORGE VERDI	NOR	514 370	1,9%
11 TOLUMA INVEST AS	NOR	465 800	1,7%
12 NORDEA MARKETS, EQUITY FINANCE	NOR	412 200	1,5%
13 FIRST SECURITIES ASA EGENHANDELSKONTO	NOR	400 533	1,5%
14 BOREA NOTERTE II AS	NOR	338 836	1,3%
15 BANK OF NEW YORK, BRUSSEL, CLIENT ACCOUNTS	GBR	317 687	1,2%
16 BROWN BROTHERS HARRIMAN & CO S/A FIDELITY NORDIC FUND	USA	303 200	1,1%
17 FIDELITY FUNDS - NORDIC FUND	LUX	277 000	1,0%
18 BOREA AS	NOR	264 028	1,0%
19 OPPLYSNINGSVESENETS FOND	NOR	235 910	0,9%
20 BOREA NOTERTE III AS	NOR	229 136	0,8%
Total 20 største		13 691 600	50,5%
Alle andre		13 400 708	49,5%
Totalt antall aksjer		27 092 308	100,0%

Totalt antall aksjonærer: 959
 Status pr. 9. mai 2008

Noter til sammendratt konsolidert kvartalsregnskap

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte kvartalsregnskapet for tremånedperioden og pr. 31. mars 2008 består av Selskapet med datterselskaper ("Konsernet") og Konsernets andeler i tilknyttede og felleskontrollerte enheter.

Årsrapporten for 2007 for NLP konsernet er tilgjengelig ved forespørsler ved Selskapets kontor i Karl Johans gate 16B, 0154 Oslo, eller på Selskapets hjemmeside www.nlpasa.com.

2. Erklæring om at samme regnskapsprinsipper er fulgt

Dette sammendratte kvartalsregnskapet for konsernet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 *Delårsrapportering*. Kvartalsregnskapet inkluderer ikke alt informasjon som kreves ved utarbeidelse av full årsrapportering og bør leses i samsvar med det konsoliderte årsregnskapet pr 31. desember 2007.

Dette sammendratte kvartalsregnskapet for konsernet ble vedtatt av selskapets styre 14. mai 2008.

3. Sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av det sammendratte kvartalsregnskapet er de samme som er benyttet ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31 desember 2007.

4. Estimater

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer at ledelsen må foreta vurderinger, utarbeide estimater og anvende forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. Faktiske tall kan avvike fra disse estimatene. De viktigste vurderingene foretatt av ledelsen ved utarbeidelse av konsernets regnskapsprinsipper og utarbeidelse av estimater er de samme som ved utarbeidelsen av det konsoliderte årsregnskapet pr. 31. desember 2007.

5. Investerings eiendommer

Konsernet har ikke kjøpt selskaper eller investeringseiendommer i løpet av tremånedperioden fra 01.01 til 31.03.2008. Virkelig verdi av investeringseiendommer har økt med 39 mill. kroner fra 31. desember 2007, drevet av positiv valutakurseffekt på totalt 70 mill. kroner.

I løpet av tolv månedperioden fra 01.01 til 31.12.2007 har konsernet kjøpt fire datterselskaper. NLP Klippan 1 AB, NLP Klippan 2 AB og NLP Trelleborg AB ble ervervet fra Brinova Fastigheter AB til en avtalt eiendomsverdi på 445 mill. svenske kroner. Lillsjövägen 52 AB ble ervervet fra Lillsjövägen 52 AS til en avtalt eiendomsverdi på 214 mill svenske kroner. I tillegg ervervet konsernet via sin heleide datterselskap Kornmarksvej 1 AS eiendommen Kornmarksvej 1 i København fra DSV A/S for 395 mill. danske kroner.

6. Lån

I løpet av tremånedperioden fra 01.01. til 31.03.2008 har konsernet ikke inngått nye låneavtaler. Med effekt fra 15. januar 2008 har selskapet endret tre rentebytteavtaler til kortere løpetid og lavere fast rente. Før endringene var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle kontrakter 8,9 år (pr. 31. desember) og gjennomsnittlig fastrente var 4,2% (ekskl. margin). Etter endringene var den gjennomsnittlige gjenværende løpetiden av alle kontrakter 3,7 år (pr. 31. mars) og gjennomsnittlig fastrente 3,6% (ekskl. margin).

I løpet av tolvånedperioden fra 01.01 – 31.12. 2007 sikret konsernet en lånefinansiering på 340 mill. svenske kroner med en margin på 0,95% over STIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 75% av lånebeløpet for en vektet gjennomsnittsperiode på 9,8 år til en fastrente på 4,49% (ekskl. margin). I tillegg sikret konsernet en lånefinansiering på 171 mill. svenske kroner med margin på 0,75% over STIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 73% av lånebeløpet for en periode på 2,9 år til en fastrente på 4,78% (ekskl. margin). Utover dette har konsernet sikret en lånefinansiering på 316 mill. danske kroner med gjennomsnittlig margin på 0,9125% over CIBOR. Konsernet har inngått en rentebytteavtale tilsvarende 75% av lånebeløpet for en periode på 5,0 år til en fastrente på 4,4975% (ekskl. margin).

I løpet av siste tremånedperiode har konsernet tilbakebetalt 25,7 mill. kroner av gjelden i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan. Ingen tilbakebetalinger ble foretatt i løpet av tolvånedperioden fra 01.01.- 31.12.2007.

7. Hendelser etter balansedagen

I ekstraordinær generalforsamling 11 oktober 2007 ble styret tildelt fullmakt til erverv av selskapets egne aksjer til en total verdi tilsvarende 10% av selskapets aksjekapital. Aksjer ervervet i henhold til fullmakten kan brukes ved senere kapitalnedsettelse av aksjekapitalen etter vedtak fra generalforsamlingen eller som vederlagsaksjer i forbindelse med erverv av virksomheter. Fullmakten gjelder fram til neste ordinære generalforsamling i 2008, dog senest 30 juni 2008. I henhold til fullmakten har selskapet ervervet 116.000 aksjer i april 2008 i tillegg til 435.000 egne aksjer pr. 31. mars 2008.

Definisjoner

Driftsinntekter:

Driftsinntekter inkluderer leieinntekter og tilleggsleie som skatt, elektrisitet, osv.

Driftsresultat (EBIT):

Driftsresultat er resultat før renter, andre finansposter og skatt.

Resultat pr. aksje:

Periodens resultat dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter pr. aksje

Netto kontantstrøm generert fra operasjonelle aktiviteter dividert på vektet gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden.

Egenkapitalandel

Total egenkapital pr. sluttdato for perioden i forhold til totale eiendeler pr. sluttdato for perioden.

Egenkapital pr. aksje:

Total egenkapital pr. sluttdato for perioden i forhold til antall utestående aksjer pr. sluttdato for perioden.

Om Northern Logistic Property (NLP)

NLP er det eneste noterte eiendomsselskap i Norden med rendyrket fokus på logistikk.

Dette tilsvarer et samlet utleieareal på 694 tusen kvm.

I dag består porteføljen av 19 logistikk-eiendommer med en markedsverdi på ca. 5,3 milliarder kroner.

NLP ble etablert i mars 2006 og ble notert på Oslo Børs i juni 2007.

Forretningskonsept

NLPs forretningskonsept er å investere, drifte og utvikle logistikk og lagereiendommer i Nord-Europa.

NLP skal hovedsaklig investere i eksisterende eiendommer men kan også investere i utviklingsprosjekter med akseptabel risiko.

Mål

NLP har som mål å bli et ledende rendyrket eiendomsselskap innen logistikk i Nord-Europa.

NLP sikter på å dele ut 50% eller mer av årsresultatet (ekskl. ikke pengeposter) som utbytte.

I løpet av de neste tolv måneder vil den nåværende porteføljen utvides til en portefølje på ca. 1 million kvm.

Strategi

Posisjonen som en ledende rendyrket eiendomseier innen logistikk i Nord-Europa skal nås gjennom å bli det foretrukne eiendomsselskapet blant distributører og utviklere med lang investeringshorisont samt gjennom kompetanse innenfor tekniske så vel som optimale finansielle løsninger.

mellomlang sikt vil NLP utvide sine investeringer til Polen, Baltikum og Vest-Russland.

Investeringene vil hovedsakling ligge i anerkjente strategisk riktige områder for distribusjon.

Organisasjonen skal være kostnadseffektiv ved at selskapet internt er i besittelse av nødvendig kjernekompetanse, mens tjenester med stordriftsfordeler som drift og forvaltning av eiendommer blir satt ut til samarbeidspartnere.

Andre viktige investeringskriterier er solide leietakere, leiekontrakter med løpetid fra 8 til 10 år, distribusjonssentre med > 10.000 kvm, og avkastningskrav før skatt (IRR) på 13-15% basert på 80% lånefinansiering.

Investeringsstrategi:
På kortsikt vil NLP fokusere på å investere i de nordiske landene og Nord-Tyskland. På

NLP søker å oppnå en diversifisert leietakerstruktur og eie eiendommer med høy teknisk standard.