

Delårsrapport Andre kvartal og første halvår 2008

Hovedpunkter

- Avtale med Brinova og Green Cargo for utvidelse av eiendommen i Haninge Stockholm med 10.000 kvm, estimert til 90 mill. svenske kroner
- Leieinntekter 91 mill. kroner (76 mill. kroner); 1. halvår 182 mill. kroner (161 mill. kroner)
- Driftsresultat før verdiendringer investeringseiendommer 78 mill. kroner (69 mill. kroner); 1. halvår 152 mill. kroner (140 mill. kroner)
- Lånekostnad 5,0% (5,0%)
- Resultat før skattekostnad 16 mill. kroner (160 mill. kroner); 1. halvår underskudd 22 mill. kroner (overskudd 227 mill. kroner)
- Kjøp av fem logistikkeiendommer med samlet areal på 110.000 kvm beliggende i sentrale logistikkområder i Sverige fra Kungsleden AB til 600 mill. svenske kroner, avtalt i juli



Virksomheten

Tallene for kvartalet og de seks første måneder gjenspeiler gode operasjonelle fremganger med økning i leieinntekter fra de første seks måneder i fjor på 13% og økning i driftsresultat før verdiendringer på 8.6% fra de første seks måneder i fjor. Økning i rentenivå og direkteavkastningskravet (yield) påvirker imidlertid selskapets resultater negativt både for kvartalet og de første seks måneder.

2. Kvartal		2. Kvartal				01.01 - 30.06		01.01 - 30.06	
2008	2007	(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)		2008	2007			2008	2007
91.1	76.3	Sum driftsinntekter		182.1	161.0				
19.3 %		% <i>Vekst (år mot år)</i>		13.1 %					
13.1	6.8	Sum driftskostnader		29.8	20.8				
78.0	69.5	Driftsresultat før verdireguleringer		152.3	140.3				
12.3 %		% <i>Vekst (år mot år)</i>		8.6 %					
(77.4)	21.8	Verdiregulering investeringseiendommer		(116.9)	71.6				
0.6	91.3	Driftsresultat etter verdireguleringer		35.4	211.9				
15.8	68.6	Netto finansposter		(57.4)	15.1				
11.0	115.6	Resultat etter skatt		(16.7)	163.8				
32.5	41.6	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		54.3	56.4				
-21.7 %		% <i>Vekst (år mot år)</i>		-3.7 %					
5,206.5	4,748.9	Investeringseiendommer		5,206.5	4,748.9				
5,975.9	5,585.8	Sum eiendeler		5,975.9	5,585.8				
1,440.4	1,522.2	Sum egenkapital		1,440.4	1,522.2				
3,752.8	3,209.5	Netto rentebærende gjeld		3,752.8	3,209.5				
26.5	27.1	Utestående aksjer ved utgangen av perioden (mill)		26.5	27.1				
26.6	20.9	Gjennomsnittlig antall aksjer utestående (mill)		26.6	20.2				
0.42	5.54	Resultat etter skatt per aksje (NOK)		(0.63)	8.10				
1.22	1.99	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter per aksje		2.04	2.79				
54	56	Egenkapital per aksje (NOK)		54	56				
24%	27%	Egenkapitalandel (%)		24%	27%				

Resultat

Rapporten for første og andre kvartal 2008 inkluderer driften av 19 eiendommer, sammenlignet med 17 eiendommer i første halvår 2007, hvorav 3 av eiendommene var inkludert fra februar 2007.

Inntekter for andre kvartal 2008 var 91,1 mill. kroner sammenlignet med 91,0 mill. kroner i første kvartal. Inntekter for første halvår 2008 var 182,1 mill. kroner sammenlignet med 161,4 mill. kroner for samme periode i fjor. Økningen på 13,1% sammenlignet med fjoråret er et resultat av oppkjøp og konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 364 mill. kroner, basert på gjeldende valutakurser pr. 30. juni.

Totale driftskostnader for kvartalet og halvåret var henholdsvis 13,1 mill. kroner og 29,8 mill. kroner (1 halvår 2007: 20,8 mill. kroner). Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 6,8% av inntektene hittil i år, sammenlignet med 6,2% for samme periode i fjor. Andre driftskostnader var 17,3 mill. kroner i første halvår, som er en betydelig økning sammenlignet med nivået i fjor på 10,8 mill. kroner. Økningen er drevet av engangskostnader på 5,1 mill. kroner relatert til fratredelsen av tidligere konsernsjef, nedleggelse av Helsingborg kontoret samt oppkjøpskostnader.

Driftsresultatet før endringer i verdien av investeringseiendommer var 78,0 mill. kroner i andre kvartal og 152,3 mill. kroner i første halvår, sammenlignet med 140,3 mill. kroner i første

halvår i fjor. Økningen er i hovedsak drevet av oppkjøp av eiendommer og konsumprisindeksjustering av leieprisene, delvis redusert av engangskostnader. Justert for engangskostnader har driftsresultatet hittil i år, før endringer i verdien av investerings-eiendommer, økt med 12,2% fra samme periode i fjor.

Endringen i verdien av investeringseiendommer i kvartalet utgjorde et tap på 77,4 mill. kroner og i halvåret et akkumulert tap på 116,9 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) og rentenivå.

Basert på selskapets estimater og verdivurderinger, og verdivurderinger gjort av eksterne verdivurderere, er den virkelige verdien av investeringseiendommene i konsernet vurdert til 5.206 mill. kroner pr. 30. juni.

Driftsresultatet (EBIT) etter verdiendringen av investeringseiendommer var 0,6 mill. kroner i andre kvartal og 35,4 mill. kroner i første halvår 2008 (91,3 mill. kroner i andre kvartal og 211,9 mill. kroner i første halvår i fjor).

Netto finansposter var netto inntekt på 15,8 mill. kroner i andre kvartal og netto kostnad på 57,4 mill. kroner i første halvår 2008 (netto inntekter på henholdsvis 68,6 mill. kroner og 15,1 mill. kroner i andre kvartal og første halvår i 2007). Netto finansposter for kvartalet inkluderer en gevinst relatert til rentebytteavtaler vurdert til virkelig verdi på 63,5 mill. kroner, drevet av økning i rentenivå. Andre netto finansposter, herunder valutaterminavtale vurdert til virkelig verdi, var en netto kostnad på 47,7 mill. kroner i kvartalet.

Pr. 30. juni 2008 hadde konsernet seks rentebytteavtaler og en valutaterminavtale for å redusere rente- og valutaeksponeringen. Den gjenværende gjennomsnittlige løpetid for rentebytteavtalene var 3,4 år ved utgangen av kvartalet. Valutaterminavtalen fornyes kvartalsvis. Andel av sikret gjeld eller gjeld med fast rente var 75% ved slutten av andre kvartal, som er på samme nivå som de foregående kvartaler.

Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 5,0% ved kvartalets slutt, sammenlignet med 5,3% ved årets slutt. Reduksjonen er drevet av endringer i rentebytteporteføljen til kortere utløpsprofil og lavere fast rente med virkning fra 15. januar 2008. 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 overskudd på 16,4 mill. kroner for kvartalet og et underskudd på 22,0 mill. kroner for første halvår, sammenlignet med et overskudd på 159,9 mill. kroner for andre kvartal 2007 og 227,0 mill. kroner for første halvår i fjor. Reduksjonen er drevet av verdiendringer for eiendomsporteføljen og finansielle derivater, som delvis er kompensert av bedre resultat fra driften.

Skattekostnaden for halvårsperioden var på 5,3 mill. kroner (inntekt). Halvårsresultatet var et underskudd på 16,7 mill. kroner, som reflekterer et negativt resultat per aksje på 0,63 kroner.

Balanse

Virkelig verdi av finansielle derivater var 183,8 mill. kroner per 30. juni 2008 (114,7 mill. kroner per 31. desember 2007); hvor rentebytteavtaler utgjorde 183,1 mill. kroner (115,9 mill. kroner på slutten av fjoråret). Kontanter og kontantekvivalenter var 507,5 mill. kroner ved utgangen av kvartalet, ned fra 581,9 mill. kroner ved utgangen av fjoråret og drevet av utbetaling av utbytte, tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer.

Total egenkapital var 1.440 mill. kroner ved utgangen av kvartalet (utgangen av 2007: 1.536 mill. kroner). Egenkapitalandelen var 24,1% sammenlignet med 25,3% ved utgangen av fjoråret. Pr 30. juni eide selskapet 551.000 egne aksjer.

Verdien av netto eiendeler (NAV) per aksje var 54 kroner ved utgangen av andre kvartal sammenlignet med 57 kroner ved utgangen av fjerde kvartal.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter for første halvår var 54,3 mill. kroner, sammenlignet med 56,4 mill. kroner for samme periode i fjor. Målt per aksje er kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter 2,04 kroner for 1. halvår 2008.

Netto kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter for første halvår var netto utbetalinger på 128.8 mill. kroner, drevet i hovedsak av utbytte utbetalinger, investeringer i eiendomsporteføljen, tilbakebetaling av lån og tilbakekjøp av egne aksjer.

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen består pr. 30. juni 2008 av 19 logistikkeiendommer med et samlet utleieareal på ca 694.000 kvm og virkelig verdi på 5.206 mill. kroner.

Samlet årlige leieinntekter er estimert til 364 mill. kroner (valutakurser pr. 30. juni) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,6 år og ledighet på 2,9%.

Verdivurderingen tilsvarer en netto direkteavkastning (yield) på 6,4% forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8% av leieinntektene.

Styret har gjennomgått strategi og fokusområder for selskapets portefølje. For å bedre selskapets direkteavkastning (yield) og lønnsomhet kan eiendomsporteføljen utvides til å inkludere kombinerte industri/lager.eiendommer så vel som "big-box" retail eiendommer. Geografisk fokus vil være Norden og området rundt Østersjøen.

Den 30. juni inngikk NLP en avtale med Brinova Fastigheter AB om et tilbygg til eksisterende eiendom i Haninge, Stockholm med ca 10.000 kvm. Eiendommen vil etter utbygging ha et totalt leieareal på ca 33.000 kvm. Green Cargo AB vil leie hele eiendommen. Investeringen er estimert til SEK 90 millioner, og innflytting er forventet i desember 2008. Leieavtalen med Green Cargo er over 10 år med full årlig KPI-justering. Leieavtalen gir en initiell netto yield for NLP på 7,0%,

Den 17. juli inngikk NLP en avtale med Kungsleden om kjøp av fem logistikkeiendommer med høy standard og strategisk beliggenhet i sentrale logistikkdestinasjoner i Sverige. Kjøpspris er 600 millioner svenske kroner. Eiendommene er av høy standard og er beliggende i Gävle, Mjölby, Ängelholm og Göteborg. Alle eiendommene er fullt utleid med gjennomsnittlig gjenværende leietid på ca 10 år. Utleibart areal er ca 109.500 kvm. Største leietagere er Runsven AB, Lindex AB og Clas Ohlson AB, som samlet står for 75 % av årlige netto leieinntekter på MSEK 42. Transaksjonen forventes avsluttet senest 1. oktober 2008, og vil påvirke selskapets resultater fra fjerde kvartal 2008.

Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4.260 mill kroner ved utgangen av juni i år. Planlagte tilbakebetalinger kommende tolv måneder er 69 mill. kroner. Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 3.753 mill. kroner ved utgangen av andre kvartal.

Netto gjeld ved utgangen av kvartalet var 72,1% av totalverdien på investeringseiendommene, sammenlignet med 69,7% ved utgangen av fjoråret.

Selskapet har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid ved utgangen av kvartalet var 3,4 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).

For å finansiere utvidelsen av eiendommen i Hanninge, Stockholm, har NLP inngått avtale om et langsiktig banklån på inntill 80% av tilbyggets markedsverdi ved ferdigstilling med rente tilsvarende STIBOR pluss 1,00% margin. Investeringen er estimert ferdigstilt i desember 2008.

Den 17. juli 2008 signerte NLP avtale med Kungsleden AB om kjøp av 5 logistikeiendommer i Sverige til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. For å finansiere kjøpet inngikk konsernet en låneavtale på totalt 420 mill. svenske kroner med rente tilsvarende 3 mnd STIBOR pluss 1,20% margin. Forventet tidspunkt for transaksjonen er 1. oktober 2008.

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.

Den 5 august ansatte styret Per Gunnar Rymer som administrerende direktør. Per Gunnar Rymer er 38 år og vil tiltre stillingen medio september. Inntil ny administrerende direktør er operativ, fungerer styrets leder Gunnar Reitan i en mellomperiode som arbeidende styreleder med Erik Dahl som konstituert administrerende direktør.

Styret har gjennomgått organisasjonen, bemanningen og kjøp av eksterne tjenester. Basert på denne gjennomgangen har styret besluttet å sentralisere nøkkelfunksjonene til Oslokontoret og legge ned av Helsingborgkontoret. Nedleggelsen av kontoret i Helsingborg vil initieres i tredje kvartal 2008.

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

Sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer

Flere risiko- og usikkerhetsfaktorer kan innvirke på konsernets resultat og stilling i neste halvårsperiode og kan bidra til at konsernets resultat avviker fra forventet resultat og/eller tidligere halvårsresultater.

NLP's risikoeksponering er beskrevet i sin helhet i årsrapporten for 2007. Selskapets styre og ledelse har iverksatt prosedyrer for å håndtere de ulike risiki. Det har ikke vært signifikante endringer i risikoeksponeringen og styringen av risiko i perioden etter at årsregnskapet for 2007 ble offentliggjort. Sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer i neste halvårs regnskapsperiode er beskrevet under avsnittet for markedsutvikling og utsikter lengre ned i rapporten.

Hendelser etter balansedagen

Den 17. juli 2008 signerte NLP en avtale med Kungsleden AB om kjøp av 5 logistikkeiendommer i Sverige til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. For å finansiere oppkjøpet inngikk selskapet en låneavtale på totalt 420 mill. svenske kroner med rente tilsvarende STIBOR pluss 1,20% margin. Forventet dato for transaksjonen er satt til 1. oktober 2008.

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 Norden, 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 forventet 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.

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.

Det har vært en trend med økte yielder i transaksjonsmarkedet, og med et sterkere press på sekundære eiendommer.

- - - X - - -

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 og Konstituert administrerende direktør, telefon: +47 45055000

www.nlpasa.com

Sammendratte konsoliderte regnskapstall

Sammendratt konsolidert resultatregnskap

2. Kvartal		(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	01.01 - 30.06	
2008	2007		2008	2007
91,095	76,330	Driftsinntekter	182,132	161,041
5,732	5,158	Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	12,453	9,961
7,299	1,681	Andre driftskostnader	17,278	10,794
39	(0)	Avskrivninger og nedskrivninger	78	-
78,025	69,491	Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	152,322	140,286
(77,430)	21,834	Verdiendring investeringseiendommer	(116,917)	71,629
595	91,325	Driftsresultat etter verdiendring investeringseiendommer	35,405	211,915
5,974	2,139	Renteinntekter	12,302	2,398
(54,547)	(49,556)	Rentekostnader	(109,355)	(99,095)
64,341	116,040	Andre finansposter	39,660	111,808
16,363	159,948	Resultat før skattekostnad	(21,988)	227,026
(5,330)	(44,328)	Skattekostnad	5,337	(63,202)
11,033	115,620	Resultat for perioden	(16,651)	163,824
26,570	20,853	Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26,638	20,222
0.42	5.54	Resultat pr. aksje (i NOK)	(0.63)	8.10
0.42	5.54	Utvannet resultat pr. aksje (i NOK)	(0.63)	8.10

Vektet gjennomsnittsalutakurs for omregning av SEK til NOK var 84,77 kroner for første halvår og for omregning fra DKK til NOK 106,59 kroner (omregningskurs fra SEK til NOK var 88,23 i første halvår 2007).

Sammendratt konsolidert balanse

	<u>pr. 30. juni</u>	<u>pr. 31. des.</u>
(i NOK tusen)	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Eiendeler		
<i>Anleggsmidler</i>		
Investeringseidommer	5,206,489	5,308,055
Varige driftsmidler	624	702
Derivater	174,478	116,376
Utsatt skattefordel	52,024	44,337
Total anleggsmidler	<u>5,433,615</u>	<u>5,469,470</u>
<i>Omløpsmidler</i>		
Kundefordringer og andre fordringer	25,425	28,103
Derivater	9,310	-
Kontanter og kontantekvivalenter	507,543	581,892
Total omløpsmidler	<u>542,279</u>	<u>609,995</u>
Total eiendeler	<u>5,975,894</u>	<u>6,079,465</u>
Egenkapital og gjeld		
<i>Egenkapital</i>		
Total egenkapital	<u>1,440,387</u>	<u>1,536,428</u>
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Lån	4,191,038	4,248,603
Derivater	-	465
Utsatt skatt	106,068	98,636
Total langsiktig gjeld	<u>4,297,105</u>	<u>4,347,704</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandjörgjeld og annen kortsiktig gjeld	169,089	163,119
Lån	69,313	30,984
Derivater	-	1,231
Total kortsiktig gjeld	<u>238,401</u>	<u>195,334</u>
Total egenkapital og gjeld	<u>5,975,894</u>	<u>6,079,465</u>

Valutakurs anvendt pr. 30. juni for omregning fra SEK til NOK var 84,57 kroner og fra DKK til NOK 107,39 kroner.

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 konsolidert egenkapitaloppstilling

(i NOK tusen, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 1. jan. 2007	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
Emisjonskostnader etter skatt			(17,288)			(17,288)
Resultat for perioden				163,824		163,824
Derivater etter skatt					24,604	24,604
Omregningsdifferanse valuta					(53,708)	(53,708)
Egenkapital pr. 30. juni 2007	27,075,470	27,075	1,302,513	196,446	(3,877)	1,522,157
Egenkapital pr. 1. jan. 2008	26,877,908	27,092	1,301,057	232,527	(24,248)	1,536,428
Kjøp av egne aksjer	(336,600)			(13,820)		(13,820)
Overføring fra overkursfond til annen fri egenkapital			(176,000)	176,000		-
Utbytte				(79,624)		(79,624)
Resultat for perioden				(16,651)		(16,651)
Derivater etter skatt					13,385	13,385
Omregningsdifferanse valuta					669	669
Egenkapital pr. 30. juni 2008	26,541,308	27,092	1,125,057	298,432	(10,194)	1,440,387

Sammendratt konsolidert kontantstrømoppstilling

(i NOK tusen)	01.01 - 30.06	
	2008	2007
Kontantstrøm fra driftsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	54,328	56,411
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av investeringseidommer	-	(409,034)
Investeringer i eiendommene	(11,650)	(9,697)
Mottatte renter	12,360	2,398
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	710	(416,332)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av langsiktig gjeld	-	296,053
Tilbakebetaling av gjeld	(26,298)	-
Netto innbetalt fra emisjoner	-	481,489
Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	(79,624)	-
Kjøp av egne aksjer	(23,588)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(129,510)	777,542
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(74,472)	417,621
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	581,892	235,556
Valutakursendringer beholdning valuta	123	(12,801)
Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden	507,543	640,376

Noter til sammendratt konsolidert regnskap

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte regnskapet for andre kvartal og første halvår 2008 består av Selskapet med datterselskaper ("Konsernet").

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 konsoliderte regnskapet for andre kvartal og første halvår 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 2007.

Dette sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 11. august 2008.

3. Sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av det sammendratte halvårsregnskapet 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. Investeringseiendommer

Konsernet har ikke kjøpt selskaper eller investeringseiendommer i løpet av første halvår 2008. NLP signerte den 30. juni 2008 en avtale med Brinova Fastigheter AB for utvidelse av eiendommen i Haninge, Stockholm. Investeringen er estimert til 90 mill. svenske kroner, med forventet ferdigstillelse i desember 2008.

I løpet av 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 første halvår 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 3,4 år (pr. 30. juni) og gjennomsnittlig fastrente 3,6% (ekskl. margin).

I løpet av 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 første halvår har konsernet tilbakebetalt 26,3 mill. kroner av gjelden i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan. Ingen tilbakebetalinger ble foretatt i løpet av 2007.

7. Vesentlige transaksjoner med nærstående

Note 26 i årsrapporten for 2007 beskriver transaksjoner med nærstående parter.

I løpet av første halvår 2008 har konsernet pådratt seg kostnader på 0,9 mill. kroner under mandatavtalen med First Securities ASA. Dette er honorar knyttet til inngåtte avtale med Brinova Fastigheter AB for utvidelse av eiendommen i Haninge, Stockholm.

Det er ingen flere transaksjoner med nærstående parter som har vesentlig betydning for konsernets stilling eller resultat i første halvår 2008.

8. Hendelser etter balansedagen

Den 17. juli 2008 inngikk NLP avtale med Kungsleden AB om kjøp av fem logistikkeiendommer i Sverige til en avtalt eiendomsverdi på 600 mill. svenske kroner. Eiendommene er beliggende i Gävle, Mjölby, Ångelholm og Göteborg. Alle eiendommene er fullt utleid med gjennomsnittlig gjenværende leietid på ca 10 år. Utleibart areal er ca 109.000 kvm. Største leietagere er Runsven AB, Lindex AB og Clas Ohlson AB, som samlet står for 75 % av årlige netto leieinntekter på 42 mill. svenske kroner. For å finansiere investeringer inngikk konsernet en låneavtale på 420 millioner svenske kroner med rente tilsvarende STIBOR pluss en margin på 1,20%. Forventet dato for transaksjonen er 1. oktober 2008.

Den 5 august ansatte styret Per Gunnar Rymer som administrerende direktør. Per Gunnar Rymer er 38 år og vil tiltre stillingen medio september.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet pr. 30. juni 2008 og for perioden 1. januar til 30. juni 2008 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Etter beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over:

- viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet,
- vesentlige transaksjoner med nærstående,
- sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Oslo, 11. august 2008

Gunnar Reitan
Arbeidende styreleder

Christian Due
Nestleder

Merete Myhrstad
Styremedlem

Bente Bømark Hanssen
Styremedlem

Erik Dahl
Konstituert adm. dir.

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.

Aksjonærer

Navn	Land	Antall aksjer	% andel
1 LIVSFORSIKRINGSELSESKAPET NORDEA	NOR	2 186 750	8,1%
2 T KLAVENESS EIENDOM	NOR	1 507 634	5,6%
3 SEB PRIVATE BANK S.A	NOM	1 314 265	4,9%
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	850 000	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 NORDEA BANK NORGE AS SECURITIES OPERATION	NOR	531 100	2,0%
11 VERDIPAPIRFONDET NORDEA NORGE VERDI	NOR	514 370	1,9%
12 TOLUMA INVEST AS	NOR	465 800	1,7%
13 FIRST SECURITIES ASA EGENHANDELSKONTO	NOR	408 300	1,5%
14 BOREA NOTERTE II AS	NOR	339 156	1,3%
15 BROWN BROTHERS HARRIMAN & CO S/A FIDELITY NORDIC FUND	USA	303 200	1,1%
16 FIDELITY FUNDS - NORDIC FUND	LUX	277 000	1,0%
17 BANK OF NEW YORK, BRUSSEL, CLIENT ACCOUNTS	GBR	275 250	1,0%
18 BOREA AS	NOR	264 284	1,0%
19 OPPLYSNINGSVESENETS FOND	NOR	235 910	0,9%
20 BOREA NOTERTE III AS	NOR	229 360	0,8%
Total 20 største		13 747 379	50,7%
Alle andre		13 344 929	49,3%
Totalt antall aksjer		27 092 308	100,0%

Totalt antall aksjonærer: 960
 Status pr. 17.07.2008

Om Northern Logistic Property (NLP)

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

I dag består porteføljen av 19 logistikk-eiendommer med en markedsverdi på ca. 5,2 milliarder kroner. Dette tilsvarer et samlet utleieareal på 694 tusen kvm.

Forretningskonsept

NLPs forretningskonsept er å investere, drifte og utvikle logistikk og lagereiendommer, kombinerte industri/lagereiendommer og "big-box" retail eiendommer. Geografisk skal fokus være Norden og Østersjøområdet .

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 eiendomsselskap i Norden og Østersjøområdet innen logistikk og lagereiendommer og kombinerte industri/lagereiendommer. Kortsiktig mål er å utvide porteføljen til ca. 1 million kvm.

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

Strategi

NLP vil oppnå sine mål gjennom å bli det foretrukne eiendomsselskapet blant distributører og utviklere med lang investeringshorisont samt gjennom kompetanse innenfor tekniske så vel som optimale finansielle løsninger.

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.

NLP vil fokusere på å investere i de nordiske landene og Østersjøområdet.

Viktige investeringskriterier er solide leietakere, leiekontrakter med løpetid fra 8 til 10 år, eiendommer med > 10.000 kvm, og avkastningskrav før skatt (IRR) på minimum 13% basert på 80% lånefinansiering.

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