



Delårsrapport 1. kvartal 2009



Northern
Logistic Property ASA

Høydepunkter

NLP oppnådde tilfredsstillende resultater i første kvartal 2009 med 14 % økning i inntektene og 18 % økning i driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer. Målt i lokal valuta var investeringseiendommens virkelige verdi ved utgangen av kvartalet den samme som bokført verdi ved utgangen av 2008.

- Leieinntekter for kvartalet var 104 mkr (91 mkr). Driftsresultat før verdiendringer på investeringseiendommer var 88 mkr (74 mkr). 1. Kvartal 2009 inkluderer driften av 24 eiendommer mot 19 eiendommer i 1. kvartal 2008.
- Samlet årlige leieinntekter er estimert til 408 mkr (valutakurser pr. 31. mars 2009 med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,3 år og ledighet på 2,1 %.
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde et tap på 32 mkr i kvartalet. Verdien av investeringseiendommer var 5.142 mkr pr. 31. mars 2009. Netto direkte avkastningskrav var 7,2 %, uendret fra siste kvartal.
- Målt i lokal valuta var virkelig verdi av eiendomsporteføljen i Sverige uendret. Det gjenspeiler forlengelse av kontrakter samt flere tilleggskontrakter som følge av investeringer.
- Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 32 mkr, (kr. 1,21 per aksje) i første kvartal 2009, sammenlignet med 22 mkr, (kr. 0,82 per aksje) i første kvartal 2008.
- Selskapet hadde totalt lån på 4.228 mkr ved utgangen av første kvartal 2009. Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 4,69 % ved utgangen av første kvartal 2009, ned fra 5,00 % i forrige kvartal. 79 mkr av utestående lånebeløp ble tilbakebetalt i løpet av første kvartal 2009. Avtalt tilbakebetalingsplan på lån for neste tolv måneder utgjør 73 mkr.
- Kontanter og kontantekvivalenter var 142 mkr pr 31. mars 2009.
- Total egenkapital var 861 mkr ved utgangen av kvartalet og egenkapitalandelen var 16 %, uendret fra utgangen av 2008. Netto eiendeler (NAV) pr aksje var 32 kr.



Virksomheten

Rapporten for første kvartal 2009 inkluderer driften av 24 eiendommer, sammenlignet med 19 eiendommer i første kvartal 2008. Fem nye eiendommer var inkludert i fjerde kvartal 2008.

Nøkkeltall

(NOK millioner, hvis ikke annet er angitt)	1. Kvartal	1. Kvartal	01.01 - 31.12
	2009	2008	2008
Sum driftsinntekter	103,7	91,0	378,8
Sum driftskostnader	16,1	16,7	63,5
Driftsresultat før verdiendringer	87,7	74,3	315,3
Verdiendring investeringseiendommer	(31,7)	(39,5)	(541,8)
Driftsresultat etter verdiendringer	55,9	34,8	(226,5)
Netto finansposter	(109,8)	(73,2)	(434,1)
Resultat etter skatt	(39,9)	(27,7)	(481,5)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	32,1	21,8	81,2
Investeringseiendommer	5 142,3	5 347,4	5 748,4
Sum eiendeler	5 503,4	6 103,5	6 177,2
Sum egenkapital	861,3	1 506,6	967,0
Netto rentebærende gjeld	4 085,2	3 739,9	4 559,5
Utestående aksjer ved utgangen av perioden (n)	26,6	26,7	26,6
Gjennomsnittlig antall aksjer utestående (mill)	26,6	26,7	26,6
Resultat etter skatt per aksje (NOK)	(1,50)	(1,04)	(18,10)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1,21	0,82	3,05
Egenkapital per aksje (NOK)	32	57	36
Egenkapitalandel (%)	15,6 %	24,7 %	15,7 %

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

Resultat

Inntekter for første kvartal 2009 var 103,7 mill. kroner, en økning på 14,0% fra 91,0 mill. kroner i første kvartal 2008. Økningen er et resultat av oppkjøp i fjor og konsumprisindeksjustering av leieprisene.

Ved utgangen av året hadde konsernet leiekontrakter med årlige leieinntekter på 408 mill. kroner, basert på valutakurser pr. 31. mars 2009.

Totale driftskostnader for kvartalet var 16,1 mill. kroner (16,7 mill. kroner). Vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 9,4 % av inntektene, sammenlignet med 7,4 % for samme periode i fjor. Andre driftskostnader endte på 6,3 mill. kroner, en reduksjon fra 10,0

mill. kroner i første kvartal i fjor. Justert for engangskostnader på 4,5 mill. kroner relatert til sluttvederlag til tidligere administrerende direktør og oppkjøpskostnader i første kvartal 2008, økte andre driftskostnader med 0,8 mill. kroner.

Driftsresultatet før endringer i verdien av investeringseiendommer var 87,7 mill. kroner i første kvartal i år (74,3 mill. kroner). Justert for engangskostnader har driftsresultatet for første kvartal i år, før endringer i verdien av investerings-eiendommer, økt med 11,2% fra samme periode i fjor.

Verdiendring av investeringseiendommer i kvartalet utgjorde en nedjustering på 31,7 mill. kroner. Endringen i virkelig verdi er basert på selskapets vurdering av relevante parametere som påvirker verdien av investeringseiendommer og er i hovedsak drevet av marginal økning i direkteavkastningsnivået (yield).

Basert på selskapets estimater og verdivurderinger er den virkelige verdien av investeringseiendommene vurdert til 5.142,3 mill. kroner pr. 31. mars 2009. Reduksjonen i verdi av eiendomsporteføljen på 606,1 mill. kroner sammenlignet med verdien på slutten av fjoråret er drevet av valutatap på 578,2 mill. kroner og verdiendringer i virkelig verdi.

Driftsresultatet (EBIT) etter verdiendring av investeringseiendommer var på 55,9 mill. kroner i kvartalet sammenlignet med 34,8 mill. kroner i første kvartal i 2008.

Netto finanskostnader var 109,8 mill. kroner i kvartalet (73,2 mill. kroner). Netto finansposter for kvartalet inkluderer negativ verdiendring på rente-derivater på 39,8 mill. kroner knyttet til vurdering av virkelig verdi. Endringen er et resultat av synkende rentenivå. Valutatap utgjorde 45,0 mill. kroner i kvartalet (inkludert i andre finansposter), delvis sikret via valutasikringskontrakt som hadde urealisert gevinst på 26,7 mill. kroner (inkludert i verdiendringer derivater). Rentekostnader beløp seg til 51,5 mill. kroner og andre finanskostnader til 2,0 mill. kroner.

Pr. 31. mars 2009 hadde selskapet ni rentebytteavtaler og en valutaterminavtale, inngått for å redusere rente- og valutaeksponeringen. Gjennomsnittlig rente og margin betalt på låneporteføljen var 4,69% ved kvartalsslutt, sammenlignet med 5,00% ved utgangen av 2008. Alle rentebytteavtaler er uoppsigelig.

I løpet av kvartalet har NLP inngått en ny rentebytteavtale til en verdi på 750 mill. svenske kroner, for en periode på 5 år og til en fast rente på 3,8317%. Startdato for rentebytteavtalen er 17. oktober 2011. Den inngåtte rentebytteavtale sikrer langsiktig operasjonell kontantstrøm.

Resultat før skattekostnad endte som et underskudd på 53,9 mill. kroner for første kvartal, sammenlignet med et underskudd før skatt på 38,4 mill. kroner for første kvartal i fjor. Resultatsvekkelsen er drevet av verdiendringer knyttet til rentederivater og valutatap. Samtidig kompenserte et bedre resultat fra driften.

Skattekostnaden for første kvartal 2009 utgjorde en inntekt på 14,0 mill. kroner.

Kvartalets underskudd økte til 39,9 mill. kroner i første kvartal 2009 fra et underskudd på 27,7 mill. kroner i første kvartal i fjor. Dette tilsvarer et negativt resultat per aksje på 1,50 kroner (1,04 kroner).

Balanse

Som resultat av endringer i virkelig verdi, ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 208,6 mill. kroner per 31. mars 2009, hvorav rentebytteavtaler utgjorde en gjeld på 223,0 mill. kroner, mens valutaterminkontrakt var en eiendel på 14,4 mill. kroner. Ved utgangen av 2008 var finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på 178,1 mill. kroner.

Konter og kontantekvivalenter endte på 142,5 mill. kroner ved utgangen av første kvartal, ned fra 208,7 mill. kroner ved utgangen av 2008. Reduksjonen skyldes tilbakebetaling av den utestående selgerkreditten gitt av GE Real Estate AB (70 mill. svenske kroner) og forskuddsbetaling av 20 mill. svenske kroner til Kungsleden AB, samt negativ valutakurseffekt som resultat av svekkelse av svenske kroner mot norske.

Total egenkapital ved utgangen av første kvartal var 861 mill. kroner, ned fra 967 mill. kroner ved utgangen av 2008. Egenkapitalandelen forble uendret på 16 %. Pr. 31. mars 2009 eide selskapet 522.697 egne aksjer.

Verdien av netto eiendeler (NAV) per aksje var 32 kroner ved utgangen av første kvartal 2009 sammenlignet med 36 kroner ved utgangen av 2008.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 32,1 mill. kroner for første kvartal 2009, eller 1,21 kroner målt per aksje, som er en oppgang fra 21,8 mill. kroner (0,82 kroner per aksje) i samme kvartal i fjor. Sammenlignet med første kvartal 2008 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter positivt påvirket av endringer i arbeidskapitalen, som ble delvis utlignet av utbetalinger knyttet til valutasikring og renter.

Kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter tilsvarer netto utbetalinger på 83,1 mill. kroner i første

kvartal 2009, drevet i hovedsak tilbakebetaling av lån på 79,0 mill. kroner.

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen bestod av 24 logistikkeiendommer pr. 31. mars 2009, med et samlet utleieareal på ca 804.000 kvm og virkelig verdi på 5.142,3 mill. kroner.

Verdivurderingen tilsvarer en netto direkteavkastning (yield) på 7,2 % forutsatt vedlikehold og andre eiendomsrelaterte kostnader på 8 % av leieinntektene. I NLPs vurdering er det lagt vekt på å ta høyde for den usikkerhet som er tilstede i markedet hva gjelder verdifastsettelse og økte marginer for fremmedkapital.

NLPs samlede årlige leieinntekter er estimert til 408,0 mill. kroner (valutakurser pr. 31. mars 2009) med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leieavtalene på 7,3 år og ledighet på 2.1 %.

I løpet av første kvartal 2009 ble leiekontrakten for Slammertorp 3:3 utvidet med 5 år.

Finansiering

Konsernet hadde totale lån på 4.227,8 mill. kroner pr. 31.mars 2009. Planlagte tilbakebetalinger påfølgende tolv måneder er 73,2 mill. kroner.

Netto gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter var 4.085,3 mill. kroner ved utgangen av kvartalet, som tilsvarer 79,4% av totalverdien av investeringseiendommene, sammenlignet med 79,3% ved utgangen av 2008.

NLP har inngått rentebytteavtaler relatert til kredittfasiliteter. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentebytteavtalene ved utgangen av første kvartal var 4,4 år og gjennomsnittlig fast rente var 3,7% (ekskludert margin på lånene). Andelen av gjeld som var sikret var 90 %.

Organisasjon

NLP styrket sin operasjonelle ledelse med en til person i Sverige. NLP har for tiden 4 ansatte, men vurderer å ytterligere styrke den operasjonelle delen av organisasjonen.

Hendelser etter balansedagen

På ordinær generalforsamling avholdt 6. mai 2009 ble David Mindus valgt som nytt styremedlem, mens Merete Myhrstad ble gjenvalgt. Etter generalforsamlingen består styret i NLP av følgende personer; Per Kumle (styrets leder), Merete Myhrstad, Unni Tenold, Pål Hvammen og David Mindus.

Markedsutvikling og utsikter

Det var ikke store markedsendringer fra siste kvartal 2008 til første kvartal 2009. Det gjennomføres fortsatt meget få transaksjoner og usikkerheten knyttet til virkelig verdi i markedet er dermed fortsatt gjeldene.

I løpet av første kvartal 2009 og hittil i andre kvartal ser det ut til at finansiering har blitt noe mer tilgjengelig. Dette innebærer sannsynligvis at antallet transaksjoner vil øke i løpet av de neste måneder.

NLP's hovedmarked er Sverige, hvor landets eksport-næring er kraftig utsatt for den pågående finanskrisen.. NLP på sin side ertil en stor grad påvirket av det innenlandske forbrukermarkedet, som følge av at en betydelig del av eiendommene erleid ut til selskaper innefor dagligvarehandel og tredjepartslogistikk. Så langt ser det ut som om dette markedet i mindre omfang er berørt.

Logistikkmarkedet har opplevd lite på spekulativ bygging. Med den nåværende usikkerheten i markedet forventer vi ingen ny spekulativ nybygging og at lange og trygge kontrakter vil blir lagt til grunn for nybygging generelt. Dette vil, etter vår oppfatning, bety at eksisterende høykvalitetseiendommer vil fortsette å tiltrekke interesse gitt kundene ønsker seg kortere kontrakter og større grad av fleksibilitet enn nybygging vil kunne tilby.

Vi har observert stor interesse i leiemarkedet, selv om det synes at kundene er tilbakeholdne til å faktisk binde seg til kontrakter. Hvis nåværende mer positiv stemning fortsetter å styrke seg, vil vi forvente at denne tilbakeholdenhet vil avta.

NLP forventer fremdeles at mindre attraktive lokasjoner vil oppleve et press på leienivåene på mellomlang sikt, mens de beste stedene fortsatt vil oppnå gode priser.

---X---

I løpet av første kvartal ble durasjon for Slammertorp 3:1 forlenget med 5 år på samme vilkår som tidligere.

Kvartalsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

NLP fortsetter å fokusere på å generere kontantstrøm, samt videreutvikling av eiendommer og kunderelasjoner.

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

Oslo, 11. mai 2009

For mer informasjon kontakt:

Styret i
Northern Logistic Property ASA

Per Gunnar Rymer, Adm.direktør
e-post: per.gunnar.rymer@nlpasa.com,
telefon +47 90777627

Sammendratt konsolidert resultatregnskap

(i NOK tusen, uten resultat pr. aksje)	1. Kvartal		01.01 - 31.12
	2009	2008	2008
Driftsinntekter	103 748	91 037	378 786
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	9 751	6 721	32 136
Andre driftskostnader	6 301	9 979	31 167
Avskrivninger og nedskrivninger	38	39	156
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	87 658	74 297	315 327
Verdiendring investeringseiendommer	(31 711)	(39 487)	(541 802)
Driftsresultat etter verdiendring investeringseiendommer	55 947	34 810	(226 476)
Renteinntekter	357	6 328	22 107
Rentekostnader	(51 476)	(54 807)	(229 004)
Verdiendring derivater	(13 076)	(30 276)	(227 170)
Andre finansposter	(45 637)	5 594	16
Resultat før skattekostnad	(53 886)	(38 351)	(660 527)
Skattekostnad	14 004	10 668	179 054
Resultat for perioden	(39 882)	(27 683)	(481 473)
Vektet gjennomsnitt antall utestående aksjer (i tusen)	26 570	26 706	26 598
Resultat pr. aksje (i NOK)	(1,50)	(1,04)	(18,10)

Vektet gjennomsnittsalutakurs for 1. kvartal for omregning av SEK til NOK var 81,87 (84,68) og DKK til NOK 120,06 (106,74).

Vektet gjennomsnittsalutakurs for 2008 for omregning av SEK til NOK var 85,47 og DKK til NOK 110,29.

Sammendratt konsolidert oppstilling inntekter, kostnader og verdiendringer innregnet i egenkapitalen

(i NOK tusen)	1. Kvartal		01.01 - 31.12
	2009	2008	2008
Resultat for perioden	(39 882)	(27 683)	(481 473)
Derivater, netto etter skatt	(6 697)	(6 254)	(54 807)
Omregingsdifferanser valuta	(59 115)	13 031	59 508
Verdiendringer uten resultateffekt	(65 812)	6 777	4 701
Totale inntekter kostnader og verdiendringer	(105 695)	(20 906)	(476 772)

Sammendratt konsolidert balanse

	pr. 31. mars	pr. 31. des.
(i NOK tusen)	2009	2008
Eiendeler		
<i>Anleggsmidler</i>		
Investeringseiendommer	5 142 274	5 748 355
Varige driftsmidler	498	566
Utsatt skattefordel	156 701	135 429
Total anleggsmidler	5 299 473	5 884 351
<i>Omløpsmidler</i>		
Kundefordringer og andre fordringer	47 011	68 924
Derivater	14 418	15 271
Kontanter og kontantekvivalenter	142 540	208 663
Total omløpsmidler	203 969	292 857
Total eiendeler	5 503 442	6 177 208
Egenkapital og gjeld		
<i>Egenkapital</i>		
Total egenkapital	861 267	966 962
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Lån	4 154 576	4 654 035
Innskudd fra leietagere	15 946	17 685
Derivater	213 591	180 947
Utsatt skatt	0	565
Total langsiktig gjeld	4 384 112	4 853 232
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	175 427	230 520
Lån	73 185	114 081
Derivater	9 451	12 413
Total kortsiktig gjeld	258 063	357 014
Total egenkapital og gjeld	5 503 442	6 177 208

Valutakurs anvendt pr. 31. mars 2009 for omregning SEK til NOK var 81,26 og DKK til NOK 119,36.
Valutakurs anvendt pr. 31. desember 2008 for omregning SEK til NOK var 90,42 og DKK til NOK 132,38.

Sammendratt konsolidert egenkapitaloppstilling

(i NOK tusen, unntatt antall aksjer)	Antall aksjer	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Total
Egenkapital pr. 1. januar 2009	<u>26 569 611</u>	<u>27 092</u>	<u>1 223 102</u>	<u>(19 547)</u>	<u>(263 685)</u>	<u>966 962</u>
Totale nntekter, kostnader og verdiendringer for perioden				(65 812)	(39 882)	(105 695)
Egenkapital pr. 31. mars 2009	<u>26 569 611</u>	<u>27 092</u>	<u>1 223 102</u>	<u>(85 360)</u>	<u>(303 568)</u>	<u>861 267</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2008	<u>26 877 908</u>	<u>27 092</u>	<u>1 301 976</u>	<u>(24 248)</u>	<u>231 608</u>	<u>1 536 428</u>
Salg/tilbakekjøp egne aksjer	(308 297)		750		(13 820)	(13 070)
Utbytte			(79 624)			(79 624)
Totale inntekter, kostnader og verdiendringer for året				4 701	(481 473)	(476 772)
Egenkapital pr. 31. desember 2008	<u>26 569 611</u>	<u>27 092</u>	<u>1 223 102</u>	<u>(19 547)</u>	<u>(263 685)</u>	<u>966 962</u>

Sammendratt konsolidert kontantstrømoppstilling

(i NOK tusen)	1. Kvartal		01.01 - 31.12
	2009	2008	2008
Kontantstrøm fra driftsaktiviteter			
Kontantstrøm fra driften	119 799	75 078	309 771
Utbetaling av finansieringskostnader (netto)	(85 851)	(48 479)	(219 808)
Betalt inntektsskatt	(1 842)	(4 802)	(8 743)
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	32 107	21 797	81 221
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av investeringseidommer	-	-	(518 721)
Investeringer i eiendommene	(4 464)	(9 159)	(23 289)
Mottatte renter	361	459	25 730
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(4 103)	(8 700)	(516 280)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av langsiktig gjeld	-	-	356 664
Tilbakebetaling av gjeld	(78 958)	(25 704)	(211 156)
Utbytte betalt til selskapets aksjonærer	-	-	(79 624)
Kjøp av egne aksjer	-	(18 699)	(23 588)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(78 958)	(44 403)	42 296
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(50 954)	(31 306)	(392 764)
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av perioden	208 663	581 892	581 892
Valutakursendringer beholdning valuta	(15 168)	3 175	19 110
Kontanter og kontantekvivalenter i oppkjøpte selskap	-	-	425
Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden	142 540	553 762	208 663

Utvalgte forklarende noter

1. Rapporteringsenhet

Northern Logistic Property ("NLP" eller "Selskapet") er et selskap hjemmehørende i Norge. Det sammendratte delårsregnskapet for første kvartal 2009 består av Selskapet med datterselskaper ("Konsernet").

Årsrapporten for 2008 for NLP konsernet er tilgjengelig ved forespørsler ved Selskapets kontor i Karl Johans gate 16B, 0154 Oslo, eller på Selskapets hjemmeside www.nlpasa.com.

2. Erklæring om at samme regnskapsprinsipper er fulgt

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 Delårsrapportering.

Delårsregnskapet inkluderer ikke alt informasjon som kreves ved utarbeidelse av full årsrapportering og bør leses i samsvar med det konsoliderte årsregnskapet pr 31. desember 2008.

Dette sammendratte konsoliderte delårsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 11. mai 2009.

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 2008.

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

verdiendringer innregnet i egenkapitalen etter IAS 1.

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 2008.

5. Investerings eiendommer

I løpet av tremånedperioden konsernet har ikke kjøpt eller solgt selskaper eller eiendommer. Virkelig verdi av investeringseiendommer ble redusert med 606,1 mill. kroner sammenlignet med regnskapsført verdi per 31. desember 2008. Reduksjonen er drevet av negativ valuta effekt på totalt 578 mill. kroner.

6. Lån

I løpet av 1. kvartal 2009 konsernet har ikke inngått nye låneavtaler.

I februar 2009 har NLP inngått en ny rentebytteavtale til en verdi på 750 mill. svenske kroner, for en periode på 5 år og til en fast rente på 3,8317%. Startdato for rentebytteavtalen er 17. oktober 2011. Etter tilleggsavtalen er gjennomsnittlig varighet for konsernets rentenyttavtaler 4,4 år (pr. 31. mars) og gjennomsnittlig rente er 3,7% (eksklusive lånemargin). Andelen av gjeld sikret eller med fast rente er 89,7%.

NLP tilbakebetalte 79,0 mill. kroner av gjelden i løpet av første kvartal 2009 hvorav 20 svenske mill kroner var en forskuddsbetaling mens resten var betalinger i henhold til avtalt tilbakebetalingsplan.

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 T KLAVENESS EIENDOM AS	NOR	2 680 634	9,9%
2 LIVSFORSIKRINGSSKAPET NORDEA STRATEGISK	NOR	2 186 750	8,1%
3 SATRAP KAPITALFORVALTNING	SWE	1 261 600	4,7%
4 TRONDHEIM KOMMUNE NORSKE AKSJER	NOR	1 000 300	3,7%
5 VERDIPAPIRFONDET NORDEA NORGE VERDI	NOR	954 370	3,5%
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 NRP SECURITIES ASA MEGLERKONTO	MEG NOR	539 900	2,0%
10 NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA (*)	NOR	522 697	1,9%
11 TOLUMA INVEST AS	NOR	465 800	1,7%
12 FIRST SECURITIES AS	NOR	408 300	1,5%
13 VERDIPAPIRFONDET NORDEA KAPITAL	NOR	399 600	1,5%
14 VERDIPAPIRFONDET NORDEA AVKASTNING	NOR	325 700	1,2%
15 BANAN AS	NOR	281 100	1,0%
16 BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV S/A BNY GCM CLIENT ACC	BEL	252 293	0,9%
17 OPPLYSNINGSVESENETS FOND JILL NORDAHL	NOR	235 910	0,9%
18 MP PENSJON	NOR	223 000	0,8%
19 JPMORGAN CHASE BANK SPECIAL TREATY LENDING ACC	NOM GBR	215 500	0,8%
20 BRAGE INVEST AS	NOR	213 000	0,8%
Total 20 største		14 248 554	52,6%
Alle andre		12 843 754	47,4%
Totalt antall aksjer		27 092 308	100,0%

Totalt antall aksjonærer: 982

Status pr. 04.05.2009

(*) Egne aksjer

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 24 logistikk- eiendommer.

Dette tilsvarer et samlet utleieareal på 804.000 kvm.

Forretningskonsept

NLPs forretningskonsept er å investere, drifte og utvikle logistikk og lagereiendommer.

Geografisk skal fokus være Norden.

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 innen logistikk og 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.

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.

Northern Logistic Property ASA
Karl Johans gate 16B
NO - 0154 Oslo
www.nlpasa.com