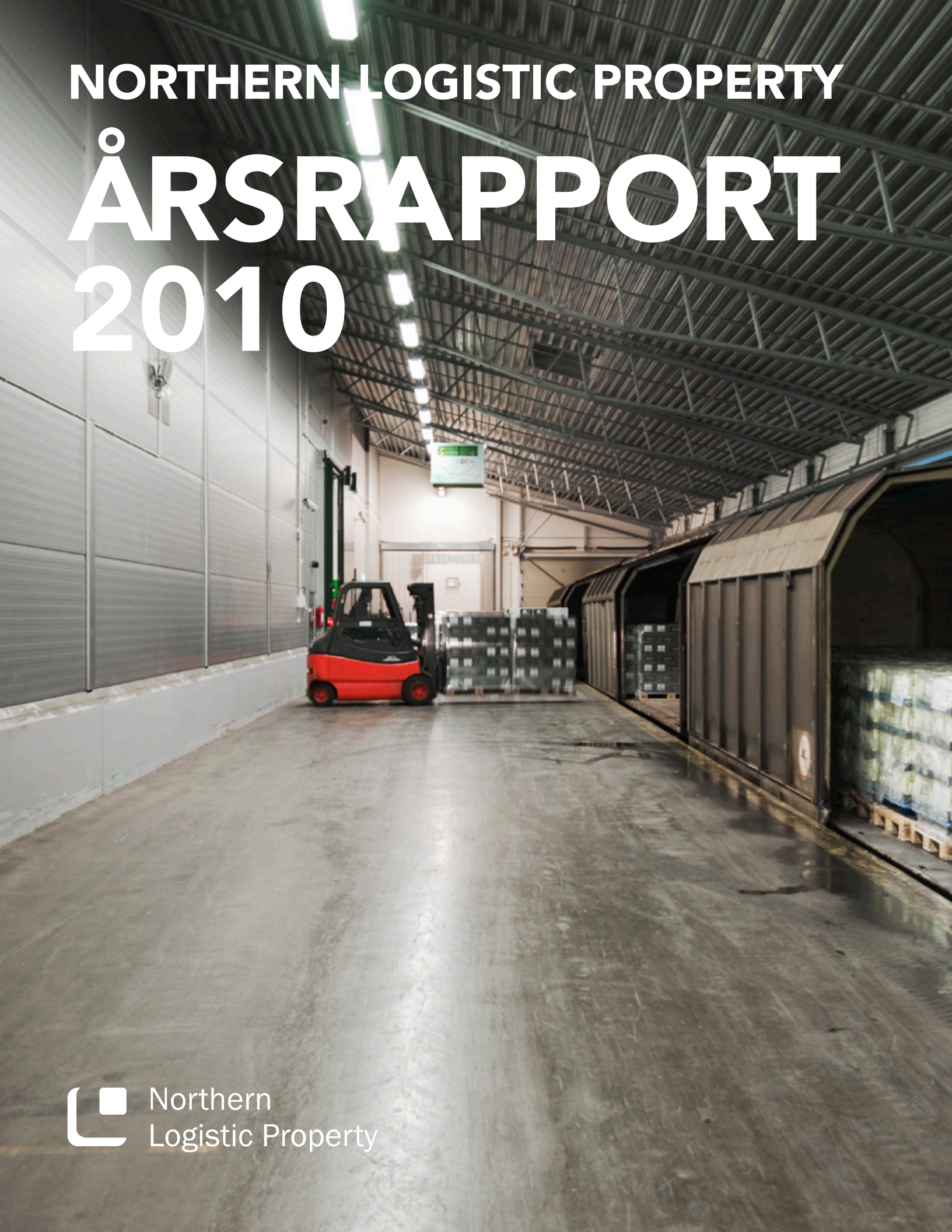

NORTHERN LOGISTIC PROPERTY

ÅRSRAPPORT 2010

Northern
Logistic Property

ÅRSBERETNING

Northern Logistic Property (”NLP”, ”Konsernet” eller ”Selskapet”) har styrket sin finansielle stilling betydelig gjennom 2010. Konsernet har fortsatt å fokusere på virksomhet, utvikling og redusere ledighet, så vel som å øke lengden på leieavtalene og sikre leieavtaler for nybygg. Det har også vært prioritert å øke virksomhetens kapasitet til å dekke alle sentrale funksjoner, gjennom 2010.

VIRKSOMHETEN

NLP er et rendyrket nordisk logistikkeiendomsselskap som ble etablert i mars 2006 og notert på Oslo Børs i juni 2007. NLP tilbyr investorer eksponering primært mot sentralt beliggende logistikk- og lagereiendommer i Sverige, med ett unntak. Eiendommene kjennetegnes generelt som moderne eiendommer med gjennomgående sterke leietakere og en attraktiv beliggenhet.

Med strategisk beliggende eiendommer innenfor regioner som forventes å være fremtidige vekstområder for logistikk, skal NLP fortsette å oppnå attraktive og konkurransedyktige leiebetingelser med solide leietakere. Ved utgangen av 2010 bestod selskapets portefølje av 20 avanserte logistikkeiendommer lokalisert i større og regionale byer i Sverige (19 eiendommer) og i Danmark (1 eiendom). Samlet utleieareal var på 704 000 m^2. Leietakerne er hovedsakelig store aktører innen konsum.

NLPs strategi er å investere i, drive og utvikle logistikkeiendommer i Norden og bli en ledende aktør gjennom vekst og konsolidering. Gjennom 2010 har det svenske eiendomsmarkedet opplevd en stabilisering og transaksjonsaktiviteten har øket betydelig. NLP har fokusert på utvikling av eksisterende eiendommer og kunderelasjoner, samt på lavrisiko utviklingsprosjekter.

MARKED

Logistikkmarkedet er et marked som avhenger av den økonomiske utviklingen og varestrømmene i samfunnet. Til tross for utfordrende økonomiske forhold gjennom både 2008 og 2009, har leiemarkedet for sentralt beliggende, avanserte logistikkeiendommer vist en relativt stabil utvikling. I 2010 har NLP erfart en økende interesse fra eksisterende leietakere for å forlenge leieavtalene. Potensielle nye leietakere har også entret banen, og det er generelt en god interesse for å inngå lengre leieavtaler med høykvalitets operatører som NLP.

Det er i praksis nesten ikke nybygging av logistikkeiendommer på spekulasjon. Dette har virket – og fortsetter å virke – stabiliserende, og det forventes heller ikke at det vil bli igangsatt vesentlige volumer av nye bygg i løpet av 2011.

Etter det markerte fallet i eiendomsverdiene som startet i 2008, bidro stabilisering i økonomien og et lavt rentenivå gjennom 2009 til at også eiendomsverdiene stabiliserte seg. Gjennom 2010 erfarte eiendomsselskaper at eiendomsverdiene hentet seg inn igjen, men NLP har praktisert en forsiktig tilnærming til positiv verdijustering av virkelig verdi. Gjennom året økte rentenivået i Sverige, noe som kan betraktes som et sterkt signal på en økonomisk bedring.

UTVIKLING I RESULTAT OG FINANSIELL STILLING

2010 var NLPs fjerde hele driftsår. Porteføljen inkluderte 19 eiendommer frem til fjerde kvartal 2010, hvor en liten del av eiendommen i Kungälv ble skilt ut fra hovedeiendommen. Dermed har NLP 20 eiendommer ved årsslutt 2010. Teksten og tallene under gir en oppsummering av selskapets regnskap for 2010 (2009 i parentes).

Resultat

NLPs leieinntekter for 2010 var NOK 381 (414) millioner, en nedgang på 8 % fra året før. Leieinntektene

besto av leieinntekter fra selskapets eiendomsportefølje. Nedgangen kommer i hovedsak som følge av salg av fem eiendommer i november 2009 og en negativ konsumprisindeksjustering av leiepriser for 2010. Etter operasjonelle kostnader på NOK 86 (74) millioner og netto finanskostnader på NOK 181 (233) millioner, ble resultat før verdiendringer NOK 114 (108) millioner.

Selskapet har lange, konsumprisindeksregulerte leiekontrakter på sine eiendommer. Ved utgangen av 2010 hadde kontraktene en vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år (6,7), mens ledigheten i porteføljen var 5,8 % (7,2). Denne profilen på leiekontrakt- og leietakerstruktur, samt fortsatt moderate ledighetsutsikter, underbygger forventningen om god transparens i inntektstrømmen.

Også NLPs operasjonelle kostnader vurderes i stor grad som forutsigbare, og de ekstraordinært høye eiendomskostnadene i 2010 er i hovedsak drevet av høyere snøryddingskostnader enn normalt den harde svenske vinteren 2009/2010.

Verdien av investeringseiendommene ble i 2010 gjenstand for en positiv verdijustering med NOK 286 millioner (negativ med 131). I lokal valuta tilsvarte den positive verdijusteringen av investeringseiendommene ca. 7,5 %.

Årsresultatet i 2010 var positivt med NOK 337 millioner (underskudd på 16), tilsvarende NOK 9,66 (minus 0,60) per aksje.

Netto kontantstrøm fra driften ble NOK 114 millioner (159), tilsvarende NOK 3,0 per aksje (5,9). Kombinasjonen av et lavere antall eiendommer og den negative KPI-justeringen, har påvirket kontantstrøm fra driften negativt i 2010 sammenlignet med 2009.

Finansiell stilling
Basert på selskapets estimater og verdivurderinger var den virkelige verdien av NLPs 20 investeringseiendommer NOK 5 285 (4 679) millioner ved årsslutt 2010. Verdiøkningen på NOK 605 millioner fra utgangen av 2009 forklares i all hovedsak med endring i virkelig verdi på NOK 286 millioner, og valutagevinst på NOK 309 millioner. Se noter til regnskapet for mer informasjon.

Låneavtalene med Deutsche Pfandbriefbank AB, opprinnelig pålydende SEK 3 625 millioner, og med Aareal Bank AG opprinnelig pålydende SEK 341 millioner, gir NLP en opsjon på forlengelse med ytterligere 2 år etter forfall gitt at visse betingelser er oppfylt. I fjerde kvartal 2010 utøvet NLP opsjonen om forlengelse med Deutsche Pfandbriefbank AG, og flytter dermed forfallsdatoen for lånet til slutten av september 2013. Det skal betales et gebyr på 0,1 % av utestående lån for forlengelsen, når den trer i kraft. Fra og med fjerde kvartal 2011 skal det betales kvartalsvise amortiseringer på SEK 22,6 millioner.

Gjennomsnittlig løpetid for lånene er 2,5 år etter denne forlengelsen, ved slutten av 2010. Obligasjonslånet som har en gjenstående saldo på NOK 50 millioner (150) ved årslutt 2010, er fullt ut tilbakebetalt i april 2011.

NLP har inngått rentebytteavtaler relatert til lånene. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på disse rentebytteavtalene var ved utgangen av året 2,4 år (3,6), og gjennomsnittlig fast rente var 3,65 % (3,64) (ekskludert margin på lånene). Ved utgangen av 2010 var 103,9 % (99,4) av gjelden sikret. Som resultat av endringer i virkelig verdi, ble finansielle derivater regnskapsført som netto gjeld på NOK 112 millioner (191) per 31. desember 2010.

Kontanter og kontantekvivalenter utgjorde ved utgangen av 2010 NOK 288 millioner (327). Netto rentebærende gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter utgjorde NOK 3 625 millioner (3 510) ved utgangen av 2010, tilsvarende 69 % av investeringseiendommenes totalverdi. Dette er en vesentlig styrking sammenlignet med 75 % ved utgangen av 2009.

Total egenkapital ved utgangen av året var NOK 1 399 millioner (984). Egenkapitalandelen gikk opp fra 19,0 % ved utgangen av 2009 til 24,9 % ved utgangen av 2010. Økningen er i hovedsak drevet av positive verdijusteringer på eiendommer og finansielle instrumenter. Per 31. desember 2010 eide selskapet 514 197 egne aksjer.

Bokført egenkapital per aksje var NOK 40 (28) ved utgangen av 2010. Det ble ikke utbetalt utbytte til selskapets aksjonærer i 2010.

Styret er av den oppfatning at NLP har forbedret sin finansielle stilling vesentlig i 2010, men at selskapet aktivt må fortsette arbeidet med å søke å forbedre kapitalstrukturen. Selskapet bør tåle svingninger i eiendomsverdier og ha tilgang til flere finansieringskilder, samtidig som belåningsgraden er høy nok til å skape attraktiv avkastning på egenkapitalen over tid.

NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA

Northern Logistic Property ASA (NLP ASA) er morselskapet i konsernet. Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser om anvendelse av forenklet IFRS (International Financial Reporting Standards).

NLP ASAs driftsinntekter på NOK 10 millioner (12) består i hovedsak av viderebelastede kostnader og honorarer til datterselskaper. Driftsresultatet utgjør NOK minus 79 millioner (minus 45), negativt i hovedsak som følge av tap på fordring og nedskrivning av aksjer i datterselskap i Danmark. Netto finansinntekter ble NOK 93 millioner (netto kostnader 66). Årets resultat ble et underskudd på NOK 8 millioner (71). Styret foreslår at årets resultat blir overført til annen egenkapital. Styret foreslår å utbetale et utbytte på 0,50 kroner pr. aksje for regnskapsåret 2010. Forslaget om utbytte vil bli behandlet på ordinær generalforsamling den 12. mai 2011. Aksjen foreslås handlet eksklusiv rett til utbytte fra og med fredag 13. mai 2011.

NLP ASA hadde en totalkapital på NOK 1 049 millioner (1 147) ved utgangen av 2010. Egenkapitalen var NOK 979 millioner (987) og fri egenkapital var NOK 232 millioner (239).

Antall ansatte i NLP ASA var 1 (2) ved utgangen av 2010. Konsernets CEO som tiltrådte stillingen i januar 2011, er også CEO for NLP ASA, men formelt ansatt i et av de svenske datterselskapene.

RISIKO

NLPs virksomhet er gjenstand for risiko av finansiell art. Styret er opptatt av å sikre en systematisk og bevisst håndtering av risiko og anser dette som en forutsetning for langsiktig verdiskapning. Følgende risikofaktorer antas å være av størst betydning:

- Kapitaltilgang og likviditet
- Variable valutakurser og rentenivåer
- Leietakerrisiko, ledighet og leienivå
- Motpartsrisiko

NLP er avhengig av et fungerende marked for omsetning av eiendommer, herunder tilgang på finansiering. Ineffisiente markeder kan påvirke verdien av selskapets eiendomsportefølje. Løpende verdivurdering av eiendomsporteføljen er derfor et sentralt element for å vurdere finansiell stilling i et eiendomsselskap. Styret innhenter kvartalsvise verdivurderinger av eiendomsporteføljen fra eksterne uavhengige tredjeparts verdivurderere, som støtte for selskapets vurdering av virkelig verdi.

NLP er eksponert for valutarisiko i hovedsak i forhold til svenske kroner (SEK) men også mot danske kroner (DKK) i et mindre omfang. Valutarisiko oppstår fra fremtidige netto leieinntekter, balanseførte eiendeler og

forpliktelser og nettoinvesteringer i utenlandsk virksomhet. Valutaeksponering fra balanseførte eiendeler i utenlandsk virksomhet styres vesentlig gjennom låneopptak i den relevante utenlandske valutaen i det enkelte datterselskap (”natural hedge”).

NLPs renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Konsernet har hovedsaklig lån med flytende rente, hvilket medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm. NLP har styrt den flytende renterisikoen ved hjelp av flytende-til-fast renteswapper. De fleste låneavtalene innehar også bestemmelser om minimum fastrentedekning på 70 %.

Risiko knyttet til endring i leienivå og ledighet er begrenset da gjennomsnittlig gjenværende leietid for selskapets eiendomsportefølje ved utgangen av 2010 var 6,1 år (6,7). Leietakerne betaler kvartalsvis på forskudd. Det har fortsatt ikke vært betydelige forsinkelser eller manglende betalinger fra den vesentlige del av leietakerne.

Selskapets likviditetssituasjon på balansedagen anses å være tilfredsstillende og likviditetsrisikoeksponeringen å være lav da kontantstrømmene er sikret gjennom langsiktige leiekontrakter, samt at lånefinansieringen har begrensede avdrag frem til forfall. Imidlertid har finansielle krav knyttet til lånefinansiering begrenset tilgjengelig kontantstrøm fra enkelte enheter. Likviditetsrisikoen styres ved hjelp av likviditetsprognoser og ved å ha tilstrekkelige likviditetsreserver.

Styret og ledelsen har iverksatt prosedyrer, som nevnt ovenfor, for å håndtere de ulike risiki. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapets noter.

ORGANISASJON

Konsernet har 10 (6) ansatte til sammen i Oslo og i Lund, Sverige. Da NLP ble etablert i 2006 ble organisasjonen tilpasset en ekspansiv vekststrategi. Målsettingen var at selskapet internt skulle besitte nødvendig kompetanse innenfor finansiell og strategisk ledelse, samt overordnet oppfølging av drift og utvikling. Slik skulle administrasjonen være kostnadseffektiv og fokusert mot vekst. Daglig drift og forvaltning av eiendommene ble outsourcet. Når NLP i økende grad har fokusert på drift og utvikling gjennom 2009 og 2010, har nærhet til kunder og god kunnskap om leietakernes virksomhet og behov blitt avgjørende og dermed synliggjort behov for endringer i organiseringen. NLP endret mål for sammensetting av egen organisasjon i 2009 og implementering av denne planen ble gjennomført med full styrke i 2010.

Konsernet hadde som mål å ivareta både økonomisk, administrativ og overordnet teknisk forvaltning gjennom egen organisasjon i løpet av 2010. Dette målet ble oppnådd mot slutten av året. Dette innebærer at det meste av avtaler inngått om forvaltning sies opp, men selskapet vil fortsette å kjøpe inn lokale tjenester knyttet til driften av eiendommene der hvor leietakere selv ikke står for dette.

ARBEIDSFORHOLD, HELSE OG MILJØ

Styret har som en del av sitt arbeid fokus på å opprettholde et godt arbeidsmiljø i NLP. Styret har utarbeidet ulike retningslinjer og prosedyrer som skal være med å sikre et godt og tilfredsstillende arbeidsmiljø. Sykefraværet var tilnærmet lik null i 2010. Det har ikke forekommet arbeidsuhell eller ulykker i året.

Eiendeler og forpliktelser er knyttet til investeringer i logistikkeiendommer. Som en del av undersøkelser knyttet til erverv av eiendommer, er det gjort vurderinger om det er risiko for å påvirke det ytre miljø på en negativ måte. I denne vurderingen er det også gjort undersøkelser for mulige latente fremtidige forhold. Kontraktene som er inngått med leietakerne er i stor grad strukturert slik at leietakerne selv gjør tilpasninger i forhold til egne behov etter godkjennelse av NLP. Slike tilpasninger er ikke NLP ansvarlig for, men disse kan representere en risiko for det ytre miljøet.

MANGFOLD OG LIKESTILLING

Styret er opptatt av en reell likestilling både i styret og i selskapet. Dette gjenspeiler seg ved at alle er gitt

like muligheter ved bekledning av roller i selskapet og styret. Av NLPs ti medarbeidere er tre kvinner. Styret består av fire personer, hvorav to kvinner.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Styret legger vekt på at NLP skal ha god eierstyring og selskapsledelse i tråd med Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse. For en nærmere redegjørelse av eierstyring og selskapsledelse vises til offentliggjort redegjørelse om eierstyring og selskapsledelse for 2010.

STYRETS SAMMENSETNING OG ARBEID

NLPs styre er bredt sammensatt og har en kompetanse som er tilpasset selskapets behov. Styret må særlig besitte finansiell og strategisk eiendomskompetanse. Ingen av styrets medlemmer har ansettelsesforhold i selskapet, men styremedlem Merete Myhrstad har vært midlertidig innleid som CFO for en periode på syv måneder, inklusive en periode som midlertidig CEO fra november 2010 til januar 2011 inntil konsernets nye CEO Peter Strand tiltrådte sin stilling. Styrets arbeid er i samsvar med selskapets styreinstruks og gjeldende lover.

Det ble avholdt 14 styremøter i 2010.

HENDELSER ETTER BALANSEDATOEN

Ny CEO

Fra og med 10. januar 2011 tiltrådte Peter Strand stillingen som CEO for konsernet.

Nybyggingskontrakt

Den 13. januar 2011 annonserte konsernet at det hadde inngått en nybyggingskontrakt for et moderne logistikkbygg i Västerås kommune, med en 10 årig leieavtale. NLP har inngått en avtale om en totalentreprise, kjøpt en tomt på 25.000 kvm fra kommunen og inngått en opsjonsavtale om å kjøpe inntil ytterligere 65.000 kvm. Årlig leieinntekt utgjør SEK 7,5 millioner, og er gjenstand for 100 % årlig KPI justering. Bygget, som vil ha en innvendig høyde på 10 m og ha 18 porter, forventes ferdigstilt i begynnelsen av desember 2011.

Endringer i styret

Den 8. februar 2011 annonserte NLP at David Mindus har trukket seg fra styret i selskapet etter aksjesalget fra Sagax AB til Kombibygg Invest III AS.

Ny utleieavtale

Den 24. mars 2011 annonserte NLP inngåelse av en leieavtale med Netto for et areal på 12.000 kvm i eiendommen i Linköping, for en leieinntekt på SEK 6,8 millioner. Etter denne leieavtalen er eiendommen i praksis fullt utleid.

CEO Peter Strand kjøpt 50.000 aksjer i NLP

I samsvar med et aksjeprogram for ansatte solgte NLP 4. april totalt 50.000 aksjer fra selskapets egen beholdning til CEO Peter Strand ved hans heleide selskap Robina Holding Limited. Aksjekursen ble satt til vektet gjennomsnittskurs for de siste 5 handelsdager, NOK 26,31 pr aksje. Strand kjøpte 40.000 aksjer til denne kursen. I tillegg har Strand i samsvar med aksjeprogrammet kjøpt 10.000 aksjer med 15 % rabatt, tilsvarende en kurs på NOK 22,36 pr aksje. Etter kjøpet eier Strand 50.000 aksjer i NLP.

UTSIKTER FOR 2011

Logistikk er sterkt korrelert med veksten i BNP og handel, og utviklingen i logistikkeiendomsbransjen henger derfor tett sammen med utviklingen i økonomien generelt.

Strukturelle endringer i bransjen, som for eksempel den pågående konsolideringen eller fremveksten av regionale distribusjonssentra, forventes å føre til vedvarende sterk etterspørsel etter riktig lokaliserte

logistikkeiendommer. Disse endringene underbygges igjen av fremveksten av tredjeparts logistikkselskaper og forventet økt aktivitetsnivå for salg/tilbakeleietransaksjoner. Logistikkmarkedet er for øvrig som nevnt over lite preget av spekulativ bygging, og dette begrenser nedsiden noe.

NLP forventer fremdeles at mindre attraktive lokasjoner vil oppleve et press på leienivåene på kortere og mellomlang sikt, mens de beste stedene vil fortsette å oppnå gode priser. Nybyggingsaktiviteten forventes ikke å være noen større trussel, da potensielle leietakere antas å foretrekke leie av eksisterende bygg på kortere kontrakter fremfor lange kontrakter på nye, spesialtilpassede bygg. Fleksible bygg, slik NLP har flere av, er dermed fortsatt spesielt godt posisjonert og etterspurt.

Leieprisene NLP oppnår er knyttet til konsumprisindeksen. Fra begynnelsen av 2011 ble de av NLPs leiepriser som er gjenstand for full justering i henhold til konsumprisindeksen, justert opp med 1,9 % (-1,5).

NLP fortsetter å fokusere på utvikling av eksisterende eiendommer og kunderelasjoner. Etter hvert som markedet bedrer seg er selskapet på utkikk etter gode prosjekter med fornuftige investeringskriterier og nybyggingskontrakter.

FORUTSETNINGEN OM FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2010 er utarbeidet under denne forutsetningen. Til grunn for antagelsen ligger NLPs langsiktige prognoser og stabile kontantstrøm.

Oslo, 14. april 2011

Per Kumle Styrets leder (sign.)	Merete Myhrstad Styremedlem (sign.)	Unni Tenold Styremedlem (sign.)
Pål Hvammen Styremedlem (sign.)		Peter Strand CEO (sign.)

OPPSTILLING AV RESULTATREGNSKAP

NLP ASA				NLP Konsern	
2010	2009	(Beløp i tusen kroner, unntatt resultat per aksje)	Noter	2010	2009
-	-	Leieinntekter	7	380 701	414 231
10 018	12 139	Inntekter fra datterselskaper		-	-
-	-	Vedlikehold o.a. eiendomsrelaterte kostnader		(60 785)	(41 492)
10 018	**12 139**	**Netto leie og andre inntekter**		**319 916**	**372 740**
(4 664)	(7 684)	Lønns- og personalkostnader	16	(9 851)	(9 461)
(17 806)	(16 357)	Andre driftskostnader	17	(15 258)	(22 206)
(66 261)	(32 960)	Nedskrivning av aksjer i datterselskap			
(69)	(69)	Avskrivninger av varige driftsmidler	5	(327)	(301)
(78 782)	**(44 930)**	**Driftsresultat før verdiendringer**		**294 480**	**340 772**
101 111	37 324	Finansinntekter	18	11 233	1 078
(7 597)	(102 533)	Finanskostnader	18	(192 197)	(233 824)
14 732	**(110 139)**	**Resultat før verdiendringer**		**113 516**	**108 026**
-	-	Verdiendring investeringseiendommer	4,7	286 139	(131 379)
-	12 413	Verdiendring finansielle instrumenter	19	51 369	6 475
14 732	**(97 726)**	**Resultat før skattekostnad**		**451 024**	**(16 878)**
(22 681)	26 968	Skattekostnad	15	(113 812)	791
(7 949)	**(70 757)**	**Årsresultat**		**337 212**	**(16 086)**
(0,23)	**(2,62)**	**Resultat pr. aksje**	20	**9,66**	**(0,60)**
		(Basis og utvannet)			

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

NLP ASA				NLP Konsern	
2010	2009	(Beløp i tusen kroner)	Noter	2010	2009
(7 949)	(70 757)	**Årsresultat**		337 212	(16 086)
-	-	Kontantstrømsikring, netto etter skatt	12	21 650	2 806
-	-	Omregningsdifferanser nettoinvesteringer, netto etter skatt	12	39 400	(45 638)
-	-	Omregningsdifferanser	12	16 610	(19 456)
-	-	**Utvidet resultat etter skatt**		**77 660**	**(62 289)**
(7 949)	**(70 757)**	**Årets totalresultat**		**414 873**	**(78 375)**

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

NLP ASA				NLP Konsern	
31.12.2010	31.12.2009	(Beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.2010	31.12.2009
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
126	194	Varige driftsmidler	5	1 126	966
100 401	131 307	Aksjer i datterselskap	6	-	-
-	-	Investeringseiendommer	4,7	5 284 477	4 678 527
9 286	28 319	Eiendel ved utsatt skatt	15	11 319	146 101
-	-	Derivater	8	-	1 812
797 735	759 678	Lån til datterselskap	6	-	-
907 548	**919 499**	**Sum anleggsmidler**		**5 296 922**	**4 827 406**
		Omløpsmidler			
15 906	13 385	Kundefordringer og andre fordringer	9	12 097	22 170
-	-	Derivater	8	-	1
125 818	213 945	Kontanter og kontantekvivalenter	10	288 225	326 964
141 724	**227 331**	**Sum omløpsmidler**		**300 322**	**349 136**
1 049 272	**1 146 829**	**Sum eiendeler**		**5 597 244**	**5 176 542**
		EGENKAPITAL			
1 345 263	1 345 263	Innskutt egenkapital	11	1 345 263	1 345 263
-	-	Annen egenkapital ikke resultatført	12	(4 175)	(81 836)
(366 190)	(358 241)	Opptjent egenkapital		58 079	(279 132)
979 073	**987 022**	**Sum egenkapital**		**1 399 167**	**984 295**
		GJELD			
		Langsiktig gjeld			
-	49 500	Langsiktig lån	14	3 824 072	3 682 242
-	-	Innskudd leietagere		14 001	14 926
-	-	Derivater	8	67 966	168 773
-	**49 500**	**Sum langsiktig gjeld**		**3 906 039**	**3 865 942**
		Kortsiktig gjeld			
19 542	8 217	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	13	141 563	135 003
50 657	102 090	Kortsiktig lån	14	106 693	167 379
-	-	Derivater	8	43 782	23 923
70 199	**110 307**	**Sum kortsiktig gjeld**		**292 038**	**326 305**
70 199	**159 807**	**Sum gjeld**		**4 198 077**	**4 192 247**
1 049 272	**1 146 829**	**Sum egenkapital og gjeld**		**5 597 244**	**5 176 542**

Oslo, 14. april 2011

Per Kumle
Styrets leder
(sign.)

Merete Myhrstad
Styremedlem
(sign.)

Unni Tenold
Styremedlem
(sign.)

Pål Hvammen
Styremedlem
(sign.)

Peter Strand
CEO
(sign.)

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

NLP ASA

(Beløp i tusen kroner)	Note	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 01. januar 2009		**1 249 671**	**(287 600)**	**962 071**
Årsresultat		-	(70 757)	(70 757)
Årets totalresultat		-	**(70 757)**	**(70 757)**
Kapitalutvidelse		100 000	-	100 000
Emisjonsutgifter etter skatt		(4 416)	-	(4 416)
Salg av egne aksjer	11	8	117	125
Egenkapital 31. desember 2009		**1 345 263**	**(358 241)**	**987 022**
Årsresultat		-	(7 949)	(7 949)
Årets totalresultat		-	**(7 949)**	**(7 949)**
Egenkapital 31. desember 2010		**1 345 263**	**(366 190)**	**979 073**

NLP Konsern

(Beløp i tusen kroner)	Note	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital ikke resultatført	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 01. januar 2009		**1 249 671**	**(19 547)**	**(263 162)**	**966 962**
Årsresultat		-	-	(16 086)	(16 086)
Kontantstrømsikring, netto etter skatt	12	-	2 806	-	2 806
Omregningsdifferanser nettoinvestering i utenlandsk virksomhet	12	-	(45 638)	-	(45 638)
Omregningsdifferanser	12	-	(19 456)	-	(19 456)
Sum utvidet resultat		-	(62 289)	-	(62 289)
Årets totalresultat		-	**(62 289)**	**(16 086)**	**(78 375)**
Kapitalutvidelse		100 000	-	-	100 000
Emisjonsutgifter etter skatt	11	(4 416)	-	-	(4 416)
Salg av egne aksjer	11	8	-	117	125
Egenkapital 31. desember 2009		**1 345 263**	**(81 836)**	**(279 133)**	**984 295**
Årsresultat		-	-	337 212	337 212
Kontantstrømsikring, netto etter skatt	12	-	21 650	-	21 650
Omregningsdifferanser nettoinvestering i utenlandsk virksomhet	12	-	39 400	-	39 400
Omregningsdifferanser	12	-	16 610	-	16 610
Sum utvidet resultat		-	77 660	-	77 660
Årets totalresultat		-	**77 660**	**337 212**	**414 873**
Egenkapital 31. desember 2010		**1 345 263**	**(4 175)**	**58 079**	**1 399 167**

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØM

NLP ASA				NLP Konsern	
2010	2009	(Beløp i tusen kroner)	Note	2010	2009
		Kontantstrøm fra driftsaktiviteter			
(78 782)	(44 930)	Resultat før finansposter		294 480	340 772
66 330	33 029	Avskrivninger og nedskrivninger	5	327	301
(7 580)	(13 569)	Betalt rente og netto kontantstrøm derivater		(198 605)	(198 605)
-	-	Betalt inntektsskatt		(1 122)	(9 618)
(20 032)	**(25 471)**	**Netto kontantstrøm før endring i arbeidskapital**		**95 079**	**132 850**
(8 286)	7 415	Endring i arbeidskapital		19 194	26 605
(28 318)	**(18 056)**	**Netto kontantstrøm fra (brukt på) operasjonelle aktiviteter**		**114 273**	**159 454**
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
(1 847)	-	Netto innbetalinger ved inv. i datter		-	-
-	72 013	Netto utbetalinger ved inv. i datter		-	-
-	-	Kjøp av investeringseiendommer	7	-	(75 264)
-	-	Inv. i eksisterende investeringseiendommer	7	(10 543)	(19 801)
-	-	Salg av investeringseiendommer	7	-	408 794
-	-	Kjøp av varige driftsmidler	5	(486)	(743)
45 090	34 817	Mottatte renter		1 409	1 235
43 243	**106 830**	**Netto kontantstrøm fra (brukt på) investeringsaktiviteter**		**(9 621)**	**314 221**
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
-	-	Opptak av lån	14	-	60 674
(100 000)	(30 000)	Nedbetaling av lån	14	(155 321)	(495 922)
(3 053)	96 920	Netto innbetalt fra emisjoner	11	(3 053)	96 920
-	125	Salg av egne aksjer	11	-	125
(103 053)	**67 044**	**Netto kontantstrøm fra (brukt på) finansieringsaktiviteter**		**(158 374)**	**(338 204)**
(88 127)	**155 818**	**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter**		**(53 721)**	**135 472**
213 945	58 127	Beholdning ved årets start	10	326 964	208 663
-	-	Kontanter og kontantekv. i oppkjøpte/solgte selskaper		-	(601)
-	-	Valutakursendringer beholdning valuta		14 982	(16 569)
125 818	**213 945**	**Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt**	10	**288 225**	**326 964**

Noter

Note 1 - Generell informasjon

Northern Logistic Property (NLP eller konsernet) består av Northern Logistic Property ASA med datterselskaper. Northern Logistic Property ASA (selskapet) er et allmennaksjeselskap hjemmehørende i Norge, med forretningsadresse Karl Johans gate 16B, Oslo. Adressen til hovedkontoret er Emdalavägen 10, 223 69 Lund, Sverige. Konsernet er et eiendomsinvesteringsselskap med fokus på logistikkeiendommer i Norden.

Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 14. april 2011.

Note 2 - Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Årsrapporten består av årsberetningen og årsregnskapet. Årsregnskapet består av oppstilling av resultatregnskap og totalresultat, oppstilling av finansiell stilling, oppstilling av endring i egenkapital, oppstilling av kontantstrømmer og noter for NLP konsernet og selskapet. Regnskapsåret er kalenderåret.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet og selskapsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle presenterte perioder, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper
Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU og IFRIC fortolkninger som fastsatt av IASB og EU. Selskapsregnskapet til NLP er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Selskapet har ikke benyttet seg av noen av forenklingene i forskriften.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner; investeringseiendommer som regnskapsføres til virkelig verdi og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) vurdert til virkelig verdi over resultatet. Konsernets regnskap har blitt utarbeidet basert på forutsetningen om fortsatt drift. Det er styrets vurdering at konsernet har tilstrekkelige økonomiske ressurser til å fortsette operasjonell virksomhet i overskuelig fremtid.

Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger
Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med IFRS krever at ledelsen utøver skjønn, anvender estimater og forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp for eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan komme til å avvike fra det som er estimert. Estimater og forutsetninger er vurdert på løpende basis. Endringer i estimater innregnes i den perioden hvor estimatet revurderes og i de fremtidige periodene som påvirkes. Spesielt gis opplysninger om områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, i note 4.

Nye og endrede standarder og fortolkninger tatt i bruk i konsernet
Følgende relevante standarder, tillegg og fortolkninger er offentliggjort og trådt i kraft for regnskapsåret som avsluttes 31. desember 2010, og har blitt tatt i bruk av konsernet:

- IFRS 3 *Virksomhetssammenslutninger* (revidert). Oppkjøpsmetoden for virksomhetssammenslutninger har blitt vesentlig endret. For eksempel skal alle vederlag ved kjøp av virksomhet regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Betingede vederlag klassifiseres normalt som gjeld og etterfølgende verdiendringer resultatføres. Konsernet kan for hvert enkelt oppkjøp velge om eventuelle ikke-kontrollerende interesser i det oppkjøpte selskapet skal måles til virkelig verdi eller kun til andel av nettoeiendelene eksklusive goodwill. Alle transaksjonskostnader skal resultatføres. Endringen i standarden har også medført at definisjonen av virksomhet har blitt utvidet og dette kan ha betydning for

konsernet. Konsernet anvender standarden for oppkjøp der oppkjøpstidspunktet er etter 1. januar 2010, men ettersom ingen slike har funnet sted i 2010 har endringen ikke hatt noen virkning.

- IAS 27 *Konsernregnskap og separate finansregnskap* (revidert). Etter revidert standard skal virkningen av alle transaksjoner med ikke-kontrollerende interesser føres i egenkapitalen når det ikke er endring i kontroll. Slike transaksjoner vil ikke lenger resultere i goodwill eller gevinster eller tap. Når kontroll opphører skal enhver gjenværende interesse i enheten måles til virkelig verdi, og gevinst eller tap resultatføres.

- IFRS 5 *Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet* (endret). Endringen presiserer krav til tilleggsopplysninger knyttet til anleggsmidler (eller avhendingsgrupper) holdt for salg eller avviklet virksomhet. Standarden presiserer også at de generelle kravene i IAS 1 fortsatt gjelder, spesielt punkt 15 (dekkende fremstilling) og punkt 125 (kilder til estimeringsusikkerhet). Endringen forventes ikke å ha vesentlig påvirkning på regnskapet.

- IAS 1 *Presentasjon av finansregnskap* (revidert). Endringen presiserer at et potensielt oppgjør av en forpliktelse ved utstedelse av egenkapital ikke har betydning for klassifiseringen som kortsiktig eller langsiktig forpliktelse. Endringen tillater en forpliktelse å bli klassifisert som langsiktig (gitt at foretaket har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret ved å overføre kontanter eller andre eiendeler minst 12 måneder etter balansedagen) til tross for at motparten kan kreve at foretaket når som helst må gjøre opp i aksjer.

- IAS 1 *Presentasjon av finansregnskap* (revidert). Endring som følge av det årlige forbedringsprosjektet til IFRS fra april 2009. Endringen gjelder for regnskapsperioder som starter på eller etter 1. januar 2010. Den mest vesentlige effekten av den endrede standarden er et nytt krav til å inkludere en oppstilling av finansiell stillinger ved begynnelse av den tidligste perioden med sammenlignbar informasjon når et selskap anvender et regnskapsprinsipp, omarbeider eller reklassifiserer poster i regnskapet med retrospektiv effekt; introduksjon av en oppstilling av totalresultat med formålet å presentere andre inntekter og kostnader (som for eksempel gevinst og tap ved revurdering av varige driftsmidler); presentasjonen av alle poster inntekter og kostnader i enten en enkelt oppstilling eller to separate oppstillinger (en egen resultatoppstilling og en oppstilling av totalresultat).

- IFRS 2 (endret). *Aksjebasert betaling*. Endringen innarbeider tidligere IFRIC 8 og IFRIC 11. Det gis i tillegg noe utvidet veiledning for klassifisering av konsernutbetalinger som ikke var dekket av IFRIC 11. Endringen forventes ikke å ha vesentlig påvirkning på regnskapet.

- IAS 17, Leieavtaler – endringer som følger av april 2009s årlige forbedring av IFRS, virkning for regnskapsår som starter på eller etter 1. januar 2010. Forventes ikke å gi vesentlig innvirkning.

Endringer i standarder og fortolkninger som er trådt i kraft for regnskapsperioder som starter på eller etter 1. januar 2010, men som ikke er antatt å være relevante for konsernet:

- IFRIC 17 *Utdelinger av ikke-kontante eiendeler til eierne*
- IFRIC 18, *Overføring av eiendeler fra kunder*
- IFRIC 9, *Revurdering av innebygde derivater*
- IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign currency*
- IAS 38 (revidert) *Immaterielle eiendeler*
- IAS 36 *Verdifall* (revidert)
- IAS 38 *Immaterielle eiendeler* (revidert)

Standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse:

- IFRS 9, *Financial Instruments* (gjelder for årsregnskap som starter på eller etter 1. januar 2013) erstatter måleregelene i IAS 39 for finansielle eiendeler. Måling i IFRS 9 er bestemt av selskapets forretningsmodell og egenskapene til den enkelte finansielle eiendel. En finansiell eiendel måles til amortisert kost hvis målsetningen til selskapets forretningsmodell er å holde eiendelen for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer og kontantstrømmene fra eiendelen kun representerer avdrag og renter på utestående beløp. Standarden viderefører klassifiseringsreglene for finansielle forpliktelser, men endrer

presentasjonen av verdiendringer knyttet til egen kredittrisiko for forpliktelser som frivillig er klassifisert som til virkelig verdi over resultatet. Konsernet og morselskapet er ikke ferdig med å vurdere effektene av IFRS 9. Standarden er ikke godkjent av EU.

- IAS 24 *Opplysninger om nærstående parter* (revidert) (gjelder for årsregnskap som starter på eller etter 1. januar 2011). Endringen medfører lettelser i informasjonskravene knyttet til transaksjoner med offentlige nærstående parter. Endringen forventes ikke å ha effekt på de noteopplysningene som konsernet eller morselskapet skal gi fremover.

- IAS 32 *Finansielle instrumenter: Presentasjon* (endring) (gjelder for årsregnskap som starter på eller etter 1. februar 2010). Endringen innebærer at tegningsrettigheter i emisjoner hvor tegningsrettighetter tildeles alle eksisterende eiere i forhold til hvor mye de eier før emisjonen og hvor tegningskursen er et fast beløp i valuta skal klassifiseres som egenkapital. Endringen forventes ikke å ha effekt på regnskapene til konsernet eller morselskapet.

- IFRIC 19 *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* (gjelder for årsregnskap som starter på eller etter 1. juli 2010). IFRIC 19 klargjør den regnskapsmessige behandlingen når en reforhandling medfører at utestående forpliktelser konverteres helt eller delvis til egenkapitalinstrumenter. IFRIC 19 krever at det skal beregnes en gevinst eller tap ved reforhandlingen. Fortolkningen forventes ikke å ha en vesentlig effekt på regnskapet til konsernet eller morselskapet.

Øvrig
Alle beløp er presentert i hele 1000 (NOK) med mindre annet er særskilt angitt.

I det følgende beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer morselskapet Northern Logistic Property ASA og alle selskaper hvor morselskapet eller datterselskaper har en direkte eller indirekte bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når en part direkte eller indirekte eier mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital i den kontrollerte enheten (datterselskapet), eller gjennom at konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet (faktisk kontroll). Kontroll er når en part har myndighet til å styre enhetens finansielle og operasjonelle strategi (datterselskaper). Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunktet kontrollen er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontrollen opphører.

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper konsolidert. Dette innebærer at kostpris for aksjene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Eventuell merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital henføres til respektive eiendeler og forpliktelser.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende er eliminert.

På områder hvor datterselskaper benytter regnskapsprinsipper som avviker fra konsernets, er det foretatt justeringer for å presentere konsernregnskapet på samme grunnlag.

Segmentinformasjon

Et driftsegment er en del av konsernet som driver forretningsvirksomhet som kan gerere inntekter og kostnader, inkludert inntekter og kostnader fra transaksjoner med andre av konsernets segmenter. Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Konsernet har ikke drevet virksomhet innen ulike segmenter.

Datterselskaper

Datterselskaper er alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Bestemmende innflytelse oppnås normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital eller at konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet. Datterselskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i morselskapets regnskap.

Investeringer i datterselskap regnskapsføres til kostpris. Fordringer på datterselskap innregnes første gang til virkelig verdi, og måles deretter til amortisert kost.

Omregning av utenlandsk valuta

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta
Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK) som er både den funksjonelle valutaen til morselskapet og presentasjonsvalutaen til konsernet.

Transaksjoner og balanseposter
Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av transaksjonskursen. Realisert valutagevinst eller -tap ved oppgjør og omregning av pengeposter i fremmed valuta til kursen på balansedagen innregnes i resultatet. Valutadifferanser som stammer fra en monetær post som utgjør en del av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet innregnes i resultatregnskapet i selskapsregnskapet.

Valutagevinster og -tap blir presentert blant finanspostene i resultatregnskapet.

Valutavirkningen på ikke-pengeposter (både eiendeler og forpliktelser) inngår som del av vurderingen av virkelig verdi.

Konsernselskaper
Resultatregnskap og oppstilling av finansiell stilling for konsernenheter med funksjonell valuta forskjellig fra presentasjonsvalutaen regnes om på følgende måte:

- balanseposter er regnet om til sluttkursen på balansedagen
- resultatregnskapet er regnet om til gjennomsnittskurs (dersom gjennomsnitt ikke gir et rimelig estimat på de akkumulerte virkninger av å bruke transaksjonskurs, brukes transaksjonskurs)
- omregningsdifferanser innregnes mot utvidet resultat og spesifiseres separat i egenkapitalen

Omregningsdifferanser på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet føres som en del av utvidet resultat og som egen post i egenkapitalen. Ved salg av deler av utenlandsk virksomhet omklassifiseres den tilhørende omregningsdifferansen fra utvidet resultat og over resultatet som en del av gevinsten eller tapet ved salget.

Investeringseiendom

Investeringseiendommer er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger, og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Dette inkluderer også eiendom som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom. Investeringseiendommer måles første gang til anskaffelseskost, inkludert transaksjonsutgifter. Etter førstegangsinnregning måles investeringseiendommer til virkelig verdi. Når det gjelder prinsipper knyttet til verdsettelse av investeringseiendommer vises til note 3 og note 4.

Endringer i virkelig verdi inngår i resultatregnskapet som ”verdiendring investeringseiendommer”.

Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende regnskapsført over resultatregnskapet. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser innregnes i balansen dersom påkostningen tilfredsstiller kriteriene for innregning i balansen etter IFRS.

Varige driftsmidler

Konsernets og selskapets varige driftsmidler består av inventar og teknisk utstyr. Inventar og teknisk utstyr måles til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger og verdifall.

Gevinst eller tap som følge av salg eller utrangering av varige driftsmidler fremkommer som forskjellen mellom salgssum og balanseført verdi og regnskapsføres i resultatet.

Driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, eller revaluert verdi, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid, som er:

- Inventar og teknisk utstyr 3-5 år

Finansielle eiendeler

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet og utlån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler så sant ikke investeringen forfaller eller ledelsen har til hensikt å selge investeringen innen 12 måneder fra balansedagen. Konsernet har kun derivater i denne kategorien.

Utlån og fordringer
Utlån og fordringer er ikke-derivative finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som "kundefordringer og andre fordringer", samt "kontanter og kontantekvivalenter" i balansen.

Regnskapsføring og måling
Vanlige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på avtaletidspunktet, som er den dagen konsernet/selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen. Alle finansielle eiendeler som ikke regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonskostnader. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres. Eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og konsernet/selskapet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet vurderes til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring. Utlån og fordringer regnskapsføres i senere perioder til amortisert kost ved bruk av effektiv rente metoden.

Derivater og sikring
Konsernet bruker derivater for å sikre eksponering mot valuta- og renterisiko som følge av selskapets virksomhet. Konsernets renteregulerings profil søkes tilpasset i forhold til gjeldende renteforventninger og til målsettinger om renterisiko. En nærmere beskrivelse av konsernets målsettinger og policy for risikostyring av finansielle risikoer fremgår av note 3.

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument.
Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Virkelig verdi av derivatene brukt i sikringsrelasjoner er vist i note 8. Endringer i egenkapitalposten sikring vises i note 12. Virkelig verdi av et sikringsderivat klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder. Derivater i kategorien holdt for handelsformål klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

Virkelig verdi for derivater beregnes basert på en verdsettelsemodell som hensyntar fremtidige kontantstrømmer og observerbare markedsdata som rentekurver tillagt kredittspreader.

Kontantstrømsikring
Den effektive delen av endring i virkelig verdi på derivater som øremerkes og kvalifiserer som sikringsinstrument i en kontantstrømsikring, regnskapsføres direkte i utvidet resultat. Tap og fortjeneste på den ineffektive delen resultatføres som "verdiendring finansielle instrumenter".

Sikringsgevinster eller – tap som er ført over utvidet resultat og oppsamlet i egenkapitalen omklassifiseres til resultatregnskapet i den perioden som sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av rentebytteavtaler som sikrer flytende rente lån resultatføres under

”finanskostnader”. Gevinsten eller tapet som knytter seg til den ineffektive delen resultatføres som ”verdiendring finansielle instrumenter”.

Når et sikringsinstrument utløper eller selges, eller når en sikring ikke lenger tilfredsstiller kriteriene for sikringsbokføring, forblir samlet gevinst eller tap ført over utvidet resultat i egenkapitalen og blir omklassifisert til resultatet samtidig med at den planlagte transaksjonen blir resultatført. Hvis en sikret transaksjon ikke lenger forventes å bli gjennomført reverseres bokført beløp i egenkapitalen umiddelbart til resultatregnskapet som netto verdiendring.

Derivater til virkelig verdi over resultatet
Enkelte derivater kvalifiserer ikke for sikringsbokføring. Løpende kontantstrømmer for slike finansielle derivater inngår i ”finanskostnader”. Øvrige verdiendringer inngår i ”verdiendringer finansielle instrumenter”.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap.

Avsetning for ikke gjenvinnbare beløp regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betalinger (forfalt med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom bokført verdi og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundefordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres som ”andre driftskostnader”. Når en kundefordring er tapt, blir den ført mot avsetningskontoen for tap på fordringer. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer resultatføres som ”andre driftskostnader”.

Kortsiktige fordringer med løpetid kortere enn tre måneder neddiskonteres normalt ikke.

Kontanter og kontantekvivalenter
Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter og bankinnskudd.

Aksjekapital og overkurs
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital.

Utgifter etter fradrag for skatt, som knyttes direkte til utstedelse av nye egenkapitalinstrumenter (aksjer, opsjoner el.), føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Ved kjøp av egne aksjer føres vederlaget, inkludert eventuelle transaksjonsutgifter fratrukket skatt, til reduksjon i egenkapitalen (tilordnet selskapets aksjonærer) inntil aksjene blir annullert, eller utstedt på nytt. Dersom egne aksjer senere blir solgt føres vederlaget, fratrukket direkte transaksjonsutgifter og tilknyttede skattevirkninger som økning av egenkapital tilordnet selskapets aksjonærer.

Leverandørgjeld
Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente metoden.

Lån
Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonsutgifter. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonsutgifter) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som en del av effektiv rente.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Motregning av finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler og forpliktelser motregnes og nettobeløpet rapporteres i oppstilling av finansiell stiling når det både eksisterer en juridisk rett til å motregne de innregnede beløpene og en intensjon om at oppgjøret skal skje på en nettobasis eller at eiendelen skal realiseres og forpliktelsene gjøres opp samtidig.

Betalbar og utsatt inntektsskatt

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Skattekostnaden er beregnet i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt av skattemyndighetene på balansedagen. Det er lovverket i de land der konsernets datterselskaper opererer og genererer skattepliktig inntekt som er gjeldende for beregningen av skattepliktig inntekt. Ledelsen evaluerer skatteposisjonene i konsernet for hver periode, med hensyn på situasjoner der gjeldende skattelover er gjenstand for fortolkning. Basert på ledelsens vurdering, foretas avsetninger til forventede skattebetalinger.

Det er resultatført beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når eiendelen eller forpliktelsen ved utsatt skatt realiseres eller gjøres opp.

Eiendel ved utsatt skatt balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

I morselskapets regnskap beregnes det ikke utsatt skatt på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper fordi selskapet har kontroll over tidspunktet for reversering samtidig som det er sannsynlig at disse ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Pensjonsforpliktelser, bonusordninger og andre kompensasjonsordninger overfor ansatte

Pensjonsforpliktelser

Selskapene i konsernet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er generelt finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskaper, fastsatt basert på periodiske aktuarberegninger. Konsernet har kun innskuddsplaner. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder.

Ved innskuddsplaner, betaler konsernet innskudd til offentlig eller privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk, avtalemessig eller frivillig basis. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er blitt betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Aksjebasert avlønning

Konsernet hadde tidligere en aksjebasert avlønningsplan med oppgjør i aksjer. Virkelig verdi av de tjenester som selskapet har mottatt fra de ansatte som motytelse for de tildelte aksjer regnskapsføres som en kostnad. Det totale beløp som skal kostnadsføres over opptjeningsperioden blir beregnet basert på virkelig verdi av de tildelte aksjene.

Mottatt vederlag ved aksjeavlønning fratrukket direkte henførbare transaksjonskostnader krediteres aksjekapitalen (nominell verdi) og overkurs når aksjene tildeles.

Sluttvederlag

Sluttvederlag blir betalt når ansettelsesforhold avsluttes av konsernet før det normale tidspunktet for pensjonering eller når en ansatt frivillig aksepterer å slutte mot et slikt vederlag. Konsernet regnskapsfører sluttvederlag når det beviselig er forpliktet til enten å avslutte arbeidsforholdet til dagens arbeidstakere i henhold til en formell, detaljert plan som konsernet ikke kan trekke tilbake, eller til å gi sluttvederlag som

følge av et tilbud som er gitt for å oppfordre til frivillig avgang. Sluttvederlag som forfaller mer en 12 måneder etter balansedagen diskonteres til nåverdi.

Bonusplaner
Konsernet regnskapsfører en forpliktelse og en kostnad for bonuser der det foreligger kontraktsmessige forpliktelser eller der det foreligger en tidligere praksis som skaper en selvpålagt forpliktelse.

Avsetninger
Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restrukturering og rettslige krav når: Det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved å vurdere konsernet under ett. Avsetning for konsernet regnskapsføres selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til konserners enkeltelementer kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringssats før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi innregnes som finanskostnad.

Inntektsføring
Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter. Leieinntekter innregnes lineært over leieperioden. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, regnskapsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Morselskapets inntekter består i hovedsak av renteinntekter og viderebelastede kostnader til datterselskap for utførte tjenester. Viderebelastede kostnader regnskapsføres i takt med utførte tjenester.

Inntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Konserninternt salg elimineres.

Renteinntekter resultatføres proporsjonalt over tid i samsvar med effektiv rente metoden.

Leieavtaler
Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og rettigheter til konsernet (finansiell leasing), regnskapsføres som varige driftsmidler til nåverdien av minimumsleien, eventuelt virkelig verdi hvis denne er lavere. Den tilhørende forpliktelsen inngår i langsiktige rentebærende lån. Driftsmidlene avskrives lineært over brukstiden. Forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Utbytte
Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

Kontantstrøm
Kontantstrømsoppstillingen settes opp etter den indirekte metoden.

Note 3 - Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer
Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, virkelig verdi renterisiko, flytende rente risiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på å minimalisere de potensielle negative effektene som

uforutsigbare endringer i kapitalmarkedene kan få på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av ledelsen i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledelsen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko. Styret har angitt skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko, renterisiko, kredittrisiko, bruk av finansielle derivater og øvrige finansielle instrumenter.

Valutarisiko
Konsernet har virksomheter i Sverige og Danmark og er følgelig eksponert for valutarisiko i forhold til SEK og DKK. Valutarisiko oppstår fra fremtidige netto leieinntekter, balanseførte eiendeler og forpliktelser og nettoinvesteringer i utenlandsk virksomhet.

Valutarisiko knyttet til fremtidige netto leieinntekter eller balanseførte eiendeler eller forpliktelser i den enkelte driftsenhet er begrenset da hovedparten av transaksjonene foretas i driftsenhetens funksjonelle valuta. Det foretas derfor ingen valutasikring i den enkelte driftsenhet.

Konsernet har hoveddelen av sine investeringer i utenlandske datterselskaper der netto eiendeler er utsatt for valutarisiko ved omregning. Valutaeksponering fra konsernets nettoinvesteringer i utenlandsk virksomhet styres vesentlig gjennom låneopptak i den relevante utenlandske valutaen i det enkelte datterselskap.

Totalt har morselskapet og et norsk datterselskap investert følgende beløp i utenlandske datterselskaper:

Utenlandsk datterselskap	Valuta	Aksje-investering	Lån	Sum
NLP Holding I AB	SEK	300 000	846 000	1 146 000
NLP Holding II AB	SEK	75 100	25 000	100 100
NLP Holding III AB	SEK	13 600	44 000	57 600
NLP Holding IV AB	SEK	101 809	-	101 809
NLP Management Services AB	SEK	3 100	1 200	4 300
Kornmarksvej 1 A/S	DKK	88 257	-	88 257

Investeringer i SEK er foretatt direkte av morselskapet, mens investeringen i DKK er foretatt av datterselskapet NLP Holding Danmark AS.

Ved en endring på 10 øre mellom 1 NOK og 1 SEK per 31. desember 2010, gitt alle andre variable konstante, vil morselskapets egenkapital endres med NOK 66 millioner. Konsernets egenkapital vil endres med NOK 119 millioner.

Ved en endring på 10 øre mellom 1 NOK og 1 DKK per 31. desember 2010, gitt alle andre variable konstante, vil konsernets egenkapital endres med NOK 4 millioner. Morselskapets egenkapital vil være uendret.

Flytende rente- og fastrenterisiko
Morselskapets renterisiko er i hovedsak knyttet til utlån til datterselskaper samt innlån i form av obligasjonslån. Lånerenter er flytende og er knyttet til NIBOR og STIBOR. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for morselskapets kontantstrøm. I løpet av 2009 og 2010 har morselskapets utlån til flytende rente vært i SEK, mens innlån har vært i NOK. Morselskapet har ingen sikring av flytende renterisiko.

Konsernets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm. Fastrentelån utsetter konsernet for virkelig verdi renterisiko. I løpet av 2009 og 2010 har konsernets lån til flytende rente vært hovedsakelig i SEK, DKK og NOK.

Konsernet styrer for tiden den flytende renterisikoen ved hjelp av flytende-til-fast rentebytteavtaler. Slike rentebytteavtaler innebærer at flytende rente lån økonomisk sett endres til fast rente lån. Konsernet opptar normalt langsiktige lån til flytende rente og bytter disse til en fast rente som er lavere enn den konsernet ville oppnådd ved å låne direkte i fast rente. Gjennom rentebytteavtalene inngår konsernet avtale med andre parter om å bytte differansen mellom kontraktens fastrente og flytende rente beløp beregnet i

henhold til den avtalte hovedstol. Dette gjøres i avtalte intervaller (hovedsakelig kvartalsvis). Rentebytteavtalene medfører en virkelig verdi renterisiko for konsernet.

Konsernet har hatt en målsetting om at fremmedkapitalfinansieringen skal ha minimum 70 % fastrentedekning. Resterende er således eksponert for endringer i de kortsiktige rentene. Per 31. desember 2010 var fastrentedekningen 104 %. Fastrentedelen er eksponert for endringer i den langsiktige renten på den måte at verdien av rentebytteavtalene endres. Ved en tenkt realisering av kontrakten på balansedagen vil virkelig verdi av kontraktene bli gjenstand for oppgjør. Konsernet har som formål å holde kontraktene til utløp. På utløpsdato vil virkelig verdi være null, forøvrig samme verdi som på startdato.

Dersom det kortsiktige og langsiktige rentenivået hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere for konsernets lån og rentebytteavtaler per 31. desember 2010 og alle andre variabler var konstant, ville dette utgjort en økning/reduksjon i løpende resultat etter skatt på NOK 7,5 millioner. Egenkapitalen ville vært totalt NOK 8,9 millioner høyere/lavere.

Prisrisiko
Konsernet har ingen direkte eksponering til markedsrisiko relatert til finansielle instrumenter. Konsernet er eksponert for annen prisrisiko i forbindelse med endring i leienivå ved utløp av leiekontrakter samt endring i eiendomsverdier som følge av fluktuasjoner i inflasjonsnivå og andre makroøkonomiske størrelser.

Risiko knyttet til endring i leienivå ved utløp av leiekontrakter er begrenset gitt gjenværende leietid på eksisterende leiekontrakter. Per 31. desember 2010 hadde selskapet følgende utløpsstruktur på eksisterende leiekontrakter:

Forfall	Kontrakts-festet leie (NOK mill)	Andel
2012	44,6	11,2 %
2013	130,7	32,7 %
2014	13,2	3,3 %
2015	12,8	3,2 %
2016	8,7	2,2 %
2017	-	-
2018	20,8	5,2 %
2019 - 2023	168,6	42,2 %
SUM	**399,4**	**100,0 %**

Risiko knyttet til endring i eiendomsverdier som følge av fluktuasjoner i inflasjonsnivå og andre makroøkonomiske størrelser vurderes løpende. Per 31. desember 2010 gjelder følgende sensitivitet i eiendomsverdien gitt endringer i utvalgte makroøkonomiske størrelser, med korresponderende før-skatt effekt i resultat og egenkapital:

Variabel	Simulering	Endring eiendomsverdi
Markedsleie	+10%	Økning NOK 378 mill
Ledighet	+10%	Reduksjon NOK 55 mill
Exit yield	+0,25 bp	Reduksjon NOK 108 mill
Rentenivå (diskonteringsrate)	+0,25 bp	Reduksjon NOK 131 mill

Morselskapet har ingen direkte prisrisiko av betydning. Indirekte påvirkes selskapet av prisrisiko knyttet til investeringer i datterselskaper drevet av endring i leienivå ved utløp av leiekontrakter samt endring i eiendomsverdier som følge av fluktuasjoner i inflasjonsnivå og andre makroøkonomiske størrelser.

Kredittrisiko
Kredittrisiko behandles på konsernnivå. Kredittrisiko oppstår i transaksjoner med derivater, innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietagere, herunder kundefordringer og faste avtaler. Selskapet har en årlig gjennomgang av de største leietageres kredittverdighet. Motparter ved derivatkontrakter og finansplasseringer er begrenset til finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Konsernet vurderes å ha solide leietagere. ICA-konsernet utgjør pr 31. desember 2010 65 % av leietakermassen målt etter leieinntekter.

Selskapets motpartsrisiko for inngåtte rentebytte- og valutakontrakter knytter seg til Swedbank AB (publ).

Likviditetsrisiko
Forsiktig styring av likviditetsrisiko innebærer å vedlikeholde en tilstrekkelig beholdning av likvider og omsettelige verdipapirer, å ha finansieringsmuligheter i form av et tilstrekkelig antall sikre trekkrettigheter og evne til å lukke markedsposisjoner.

Konsernets og morselskapets evne til å møte fremtidige kjente forpliktelser og kapasitetsevne til å møte eventuelle uforutsette forpliktelser håndteres ved hjelp av likviditetsprognoser og ved å ha tilstrekkelige likviditetsreserver. Kontantstrømprognoser blir satt opp i de ulike driftsenhetene i konsernet, og aggregeres av konsernets ledelse. Ledelsen overvåker rullerende prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser og ikke bryter spesielle betingelser på konsernets lån. Slike prognoser tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser og overholdelse av interne mål for balansetall.

Tabellene nedenfor spesifiserer konsernets og morselskapets lån, operative finansielle eiendeler og forpliktelser og finansielle derivater, klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontrakten. Beløpene i tabellen er udiskonterte kontantstrømmer.

NLP Konsern

2010	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år	Sum
Kontanter og kontantekvivalenter	(288 225)	-	-	-	(288 225)
Kundefordringer og andre fordringer	(12 097)	-	-	-	(12 097)
Sum eiendeler	**(300 322)**	-	-	-	**(300 322)**
Lån	180 668	3 970 921	-	-	4 151 589
Leverandørgjeld og annen gjeld	141 563	-	14 001	-	155 563
Sum lån og annen gjeld	**322 230**	**3 970 921**	**14 001**	-	**4 307 152**
Derivater med netto utbetalinger					
- Rentederivater	118 778	140 721	103 910	34 235	397 644
Sum derivater	**118 778**	**140 721**	**103 910**	**34 235**	**397 644**
SUM	**140 686**	**4 111 642**	**117 911**	**34 235**	**4 404 474**

2009	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år	Total
Kontanter og kontantekvivalenter	(326 964)	-	-	-	(326 964)
Kundefordringer og andre fordringer	(22 170)	-	-	-	(22 170)
Sum eiendeler	**(349 134)**	-	-	-	**(349 134)**
Lån	309 460	3 682 671	143 774	-	4 135 905
Leverandørgjeld og annen gjeld	135 003	-	17 685	-	152 688
Sum lån og annen gjeld	**444 463**	**3 682 671**	**161 459**	-	**4 288 593**
Derivater med netto utbetalinger					
- Rentederivater	120 276	174 268	114 585	37 256	446 385
Sum derivater	**120 276**	**174 268**	**114 585**	**37 256**	**446 385**
SUM	**215 605**	**3 856 939**	**273 286**	**37 256**	**4 383 085**

NLP ASA

2010	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år	Sum
Kontanter og kontantekvivalenter	(125 818)	-	-	-	(125 818)
Kundefordringer og andre fordringer	(15 906)	-	-	-	(15 906)
Lån til datterselskap	(760 974)	-	-	-	(760 974)
Sum eiendeler	**(902 698)**	-	-	-	**(902 698)**
Lån	51 296	-	-	-	51 296
Leverandørgjeld og annen gjeld	19 542	-	-	-	19 542
Sum lån og annen gjeld	**70 838**	-	-	-	**70 838**
SUM	**(831 860)**	-	-	-	**(831 860)**

2009	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år	Sum
Kontanter og kontantekvivalenter	(213 945)	-	-	-	(213 945)
Kundefordringer og andre fordringer	(13 385)	-	-	-	(13 385)
Lån til datterselskap	(799 866)	-	-	-	(799 866)
Sum eiendeler	**(1 027 196)**	-	-	-	**(1 027 196)**
Lån	107 301	52 124	-	-	159 424
Leverandørgjeld og annen gjeld	8 217	-	-	-	8 217
Sum lån og annen gjeld	**115 518**	**52 124**	-	-	**167 642**
SUM	**(911 678)**	**52 124**	-	-	**(859 555)**

Risiko knyttet til kapitalforvaltning

Morselskapets styring av risiko knyttet til kapitalforvaltningen inngår som en integrert del av konsernets risikostyring. Konsernets mål vedrørende kapitalforvaltning er å trygge fortsatt drift for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

For å bedre kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

På sammen måte som for andre konserner i bransjen overvåkes kapitalforvaltningen med utgangspunkt i nivået på gearingen i konsernet. Gearingen beregnes ved at netto rentebærende gjeld deles på netto rentebærende gjeld pluss egenkapital. Netto rentebærende gjeld er total rentebærende gjeld fratrukket kontanter og kontantekvivalenter.

Gearing per 31. desember 2010 og 31. desember 2009, basert på netto rentebærende gjeld (rentebærende gjeld fratrukket likvide midler) er vist under.

	2010	2009
Sum rentebærende gjeld	3 930 765	3 836 832
Kontanter og kontantekvivalenter	288 225	326 964
Netto rentebærende gjeld	**3 642 540**	**3 509 868**
Total egenkapital	1 399 167	984 295
Total netto rentebærende gjeld pluss egenkapital	**5 041 707**	**4 494 164**
Gearing	**72 %**	**78 %**

Reduksjonen i gearing i løpet av 2010 skyldes i stor grad økningen i egenkapital som følge av økningen i eiendomsverdier.

Vurdering av virkelig verdi

Med virkning fra 1. januar 2009 har konsernet implementert endringene i IFRS 7 knyttet til finansielle instrumenter målt til virkelig verdi på balansedagen. Endringene krever presentasjon av virkelig verdimålinger pr. nivå med følgende nivåinndeling for måling av virkelig verdi:

- Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse, (nivå1)
- Verdsettelse basert på andre observerbare faktorer enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) enn notert pris for eiendelen eller forpliktelsen, (nivå 2)
- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Virkelig verdi på finansielle derivater i konsernet (valuta termin kontrakter og rentebytteavtaler) beregnes som nåverdi av estimerte fremtidige kontantstrømmer og observerbare markedsdata som rentekurver og passende kredittspreader og er inkludert i nivå 2. Verdien av selskapets finansielle derivater er basert på beregninger foretatt av Swedbank som er konsernets avtalemotpart.
Konsernet har ikke finansielle instrumenter til virkelig verdi som er inkludert i nivå 1 eller nivå 3.

Konsernet har som policy at det innhentes kvartalsvise vurderinger av virkelig verdi for investeringseiendommene fra eksterne uavhengige verdivurderere. Virkelig verdi av investeringseiendommer bestemmes gjennom en verdivurderingsmodell som er basert på neddiskontering av fremtidige forventede kontantstrømmer per eiendom.

Pålydende minus nedskrivninger for inntrufne tap på kundefordringer og leverandørgjeld antas omtrent å tilsvare postenes virkelig verdi. Virkelig verdi på finansielle forpliktelser estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktsfestede kontantstrømmer med passende rentekurver og kredittspreader.

Det vises for øvrig til note 2 og note 4.

Note 4 - Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Generelt

Utarbeidelsen av konsernregnskapet i samsvar med IFRS og anvendelse av de valgte regnskapsprinsipper innebærer at ledelsen må foreta vurderinger, utarbeide estimater og anvende forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. Estimatene og tilhørende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er vurdert å være forsvarlige basert på

de underliggende forholdene. Faktiske tall kan avvike fra disse estimatene. Estimatene og de tilhørende forutsetninger evalueres løpende.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden estimatene endres hvis endringen bare påvirker denne perioden eller i perioden estimatene endres og fremtidige perioden hvis endringene påvirker både eksisterende og fremtidige perioder. De regnskapsprinsippene som benyttes av konsernet hvor vurderinger, estimater og forutsetninger kan avvike betydelig fra faktiske resultater er verdien knyttet til investeringseiendommer, finansielle instrumenter og inntektsskatt.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi, basert på eksterne tredjepart verdivurderinger innhentet kvartalsvis. Det utføres også teknisk verdivurdering av hver eiendom på en regelmessig basis.

Beste tilnærming til virkelig verdi på investeringseiendommer er gjeldende markedspriser i et aktivt marked for tilsvarende eiendommer med hensyn til lokasjon, teknisk tilstand og med tilsvarende leieforhold. Når slik informasjon ikke er tilgjengelig, benyttes alternative vurderingsmetoder og informasjon fra flere kilder, herunder:

- gjeldende priser i et aktivt marked for eiendommer av en annen art, med andre betingelser eller med en annen plassering justert for å vise disse ulikhetene.
- priser nylig oppnådd for tilsvarende eiendommer i mindre aktive markeder, med justeringer som gjenspeiler eventuelle endringer i økonomiske forhold etter tidspunktet for transaksjonene som skjedde til de nevnte prisene, og
- diskonterte estimerte fremtidige kontantstrømmer basert på vilkårene i eksisterende leieavtaler og andre kontrakter, ekstern kunnskap om gjeldende markedsleier og lokalledighet for tilsvarende eiendommer med samme plassering og under samme forhold, og diskonteringssatser som reflekterer usikkerhet i størrelse og tidspunkt for kontantstrømmer.

Dersom informasjon om dagens og tidligere markedspriser og andre variable som legges til grunn i den diskonterte kontantstrømmen ikke er tilgjengelig, benyttes estimater som hovedsaklig baserer seg på markedsforhold på balansetidspunktet.

De viktigste variable hvor det etableres estimater som grunnlag for beregning av virkelig verdi, er indeksering av dagens kontraktsfestede leier, forventet fremtidig markedsleie, ledighetstid etter utløp av kontrakt, løpende og ekstraordinært vedlikehold og forbedringer, forventet avkastning ved salg (exit yield), og diskonteringssatser. Estimatene og relaterte virkelige verdier sammenliknes løpende med transaksjoner gjennomført i markedet.

Forventet fremtidig markedsleie er basert på dagens markedsleie for tilsvarende eiendommer på tilsvarende lokasjon og med tilsvarende teknisk tilstand.

Det har vært få transaksjoner med sammenlignbare eiendommer i 2009, men det svenske markedet har likevel opplevd en styrking gjennom 2010. De neddiskonterte kontantstrømmer benyttet av selskapet er basert på eksisterende markedsleie og fremtidige markedsleie estimater for tilsvarende eiendommer på tilsvarende lokasjon og med tilsvarende teknisk stand.

Forventet fremtidig gjennomsnittlig markedsleie er estimert til NOK 568 per m2 og er ca 0,9 % over eksisterende markedsleie. Dersom markedsleien er 10 % lavere/høyere enn selskapets estimater, vil virkelig verdi av selskapets investeringseiendommer være NOK 378 millioner lavere/høyere.

Gjennomsnittlig diskonteringsrate er antatt å være rundt 8,3 %. Dersom diskonteringsraten skulle være 25bp lavere/høyere enn selskapets estimater, vil virkelig verdi av selskapets investeringseiendommer være NOK 138 millioner høyere/ NOK 131 millioner lavere.

Gjennomsnittlig forventet avkastning ved salg (exit yield) lagt til grunn i diskonterte kontantstrømmer er 7,1 %. Dersom avkastning ved salg skulle være 25 bp lavere/høyere enn selskapets estimater, vil virkelig verdi av selskapets investeringseiendommer være NOK 120 millioner høyere/ NOK 108 millioner lavere.

Valg av målemetode for verdien av investeringseiendommer antas å være den vurderingen som har mest betydelig innvirkning på beløpene som er regnskapsført i konsernets finansregnskap. Det er konsernets vurdering at bruk av modellen med virkelig verdi for investeringseiendommer gir et finansregnskap som på best mulig måte reflekterer virksomhetens finansielle stilling, finansielle inntjening og kontantstrømmer, og som er sammenlignbart med andre selskaper innen tilsvarende bransje.

Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter
Det er knyttet usikkerhet til noen av disse beregningene av virkelig verdi som en følge av at det ikke eksisterer noterte priser og at det anvendes verdsettelsesmodeller. Verdien av selskapets finansielle derivater er basert på beregninger foretatt av Swedbank som er konsernets avtalemotpart. Beregningene etterprøves av konsernets finansavdeling.

Balanseført verdi av derivater ville vært NOK 12 millioner høyere/lavere dersom rentesatsen hadde vært 25 bp høyere/lavere enn ledelsens estimater.

Inntektsskatt
Konsernet skattlegges for inntekt i flere land. Betydelig bruk av skjønn er påkrevet for å fastsette inntektsskatten for alle land under ett i konsernregnskapet. For mange transaksjoner og beregninger vil det være usikkerhet knyttet til den endelige skatteforpliktelsen. Konsernet regnskapsfører skatteforpliktelser knyttet til fremtidige avgjørelser i skatte-/tvistesaker, basert på estimater på om ytterligere inntektsskatt vil påløpe. Hvis det endelige utfallet i en sak avviker fra opprinnelig avsatt beløp, vil avviket påvirke regnskapsført skattekostnad og avsetning for utsatt skatt i den perioden avviket fastslås.

Note 5 – Varige driftsmidler

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
344	344	Anskaffelseskost	1 521	1 521
(150)	(81)	Akkumulerte avskrivninger	(555)	(76)
194	**263**	**Bokført verdi 1. januar**	**966**	**566**
-	-	Omregningsdifferanser	-	(43)
-	-	Anskaffelser	486	743
(69)	(69)	Avskrivninger	(327)	(301)
126	**194**	**Bokført verdi 31. desember**	**1 126**	**966**

Selskapets varige driftmidler er knyttet til inventar og teknisk utstyr i leide kontorlokaler. Inventar og teknisk utstyr avskrives lineært over 5 år.

Note 6 – Aksjer i datterselskap

Datterselskap	Ledd	Fra	Forr. kontor	Eier-andel	Egen-kapital	Resultat	Balanseført verdi	2009
NLP Holding I AB	DS	2006	Stockholm	100 %	214 581	(88 620)	40 750	40 750
NLP Holding II AB	DS	2006	Stockholm	100 %	22 861	9 236	27 199	27 199
NLP Holding III AB	DS	2007	Stockholm	100 %	9 594	(1 141)	11 697	11 697
NLP Holding IV AB	DS	2008	Stockholm	100 %	10 140	(8 630)	8 801	8 801
NLP Management Services AB	DS	2008	Stockholm	100 %	2 614	256	2 574	84
NLP Holding Danmark AS	DS	2007	Oslo	100 %	15 975	(59 674)	9 382	42 778
SUM							**100 401**	**131 307**

Egenkapital og resultat i datterselskapenes selskapsregnskap er presentert etter utbytte og konsernbidrag.

NLP ASA har stillet aksjene i NLP Holding I AB, NLP Holding II AB i pant for egen eller datterselskapets gjeld.

Datterselskap	Ledd	Fra	Forr. kontor	Eier-andel	Holdingselskap
Kundvagnen Kolven AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Umeå AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Sundsvall AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Borlänge AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Vesterås AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Karlstad AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Järfälla AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Stockolm AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Linköping AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Kungälv AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Partille AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Växjö AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Mellersta AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
Kundvagnen Burlöv AB	DDS	2006	Stockholm	100 %	NLP Holding I AB
NLP Klippan I AB	DDS	2007	Stockholm	100 %	NLP Holding II AB
NLP Klippan II AB	DDS	2007	Stockholm	100 %	NLP Holding II AB
NLP Trelleborg AB	DDS	2007	Stockholm	100 %	NLP Holding II AB
Lillsjövägen 52 AB	DDS	2007	Stockholm	100 %	NLP Holding III AB
Kornmarksvej 1 AS	DDS	2007	København	100 %	NLP Holding Danmark AS

Stemmerettsandel er lik eierandel.

Netto lån og fordringer på datterselskap

	2010	2009
Lån til døtre uten avtalt forfall	797 735	759 678
Netto kundefordr. forfall < 1 år	15 595	13 207
Sum bokført verdi	**813 330**	**772 886**

Lån til datterselskap er av langsiktig karakter. Låneavtalen angir at tilbakebetaling kan skje når morselskapet krever dette.

Låneavtalene med datterselskapene er inngått på markedsmessige betingelser.

Note 7 - Investeringseiendommer

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi basert på kvartalsvise vurderinger. Endringer i virkelig verdi innregnes i resultatregnskapet kvartalsvis. Investeringseiendommer er ikke gjenstand for avskrivninger. Se også note 4 for nærmere opplysninger om verdivurderingen og forutsetninger.

Med virkning fra 1. januar 2009 har konsernet implementert endringene i IAS 40 Investeringseiendommer (og følgeendringer i IAS 16).

Utvikling i bokført verdi er som følger:

	2010	2009
Bokført verdi 1. januar	4 678 527	5 748 355
Omregningsdifferanser	309 268	(624 721)
Anskaffelser (oppkjøp)	-	75 264
Avhendelse (salg)	-	(408 794)
Investert i porteføljen	10 543	19 801
Verdijustering til virkelig verdi	286 139	(131 379)
Bokført verdi 31. desember	**5 284 477**	**4 678 527**

I 2009 og tidligere, inkluderte bokført verdi i tillegg til virkelig verdi på eiendommene, virkelig verdi av pantebrev på NOK 42 millioner for de oppkjøpte investeringseiendommene. Verdien var vurdert å knytte seg til bedre lånevilkår, og fulgte eiendommene. I samsvar med markedspraksis i Sverige, og at tidligere antakelser knyttet til verdiene av pantbrevene er usikre, inkluderer ikke konsernet lenger dette forholdet i investeringseiendommenes bokførte verdi.

I løpet av 2009 har konsernet kjøpt et nybygg som utvider logistikk eiendommen Jordbromalm i Haninge, Stockholm fra Brinova Fastigheter AB. Kjøpsprisen beløp seg til 89 millioner svenske kroner. Videre solgte konsernet fem eiendommer med utleieareal på ca. 109 000 kvm til Kungsleden Fastighets AB, som eiendommene ble kjøpt fra året før. Eiendommene ble solgt for en markedsverdi på 525 millioner svenske kroner før justering for utsatt skatt.

I løpet av 2010 har nybygget som utvider logistikk eiendommen Jordbromalm i Haninge, Stockholm blitt slått sammen med denne, og den sammenslåtte eiendommen utgjør nå Jordbromalm 4:41. Videre har en liten del av eiendommen Fördelaren 1 i Kungälv/Gøteborg blitt utskilt til en egen eiendom på 2.500 kvm.

Verdiendring investeringseiendommer fremkommer som følger:

	2010	2009
Realisert gevinst (tap) ved avhendelse	-	(20 156)
Urealisert verdijustering til virkelig verdi	286 139	(111 223)
Sum verdiendring investeringseiendommer	**286 139**	**(131 379)**

Netto leieinntekter fremkommer som følger:

	2010	2009
Leieinntekter fra investeringseiendommer	380 701	414 231
Eiendoms- og vedlikeholdskostnader	(60 785)	(41 492)
Netto	**319 916**	**372 740**

Årlige leieinntekter fordeler seg etter gjenværende leietid på eksisterende kontrakter som følger:

	2010	2009
Under 1 år	-	4 024
1-5 år	201 275	168 776
mer enn 5 år	198 153	184 979
Sum	**399 428**	**357 779**

Leieinntektene i ovenstående tabell for 2010 og 2009 er basert på kontraktuelle leier per 1. januar indeksert per denne dato.

Selskapets kontraktmessige forpliktelser for fremtidige investeringer, reparasjoner og vedlikehold av investeringseiendom er presentert i note 22.

Eiendoms- og vedlikeholdskostnader for ledige og utleide arealer er som følger:

	2010
Eiendoms- og vedlikeholdskostnader for ledige arealer	10 667
Eiendoms- og vedlikeholdskostnader for utleide arealer	50 118
Sum	**60 785**

For utleide arealer viderebelastes leietaker for deler av eiendoms- og vedlikeholdskostnadene, i samsvar med leiekontrakten (såkalt "triple net" avtaler).

Note 8 – Derivater

NLP ASA har for tiden ingen finansielle derivater.

NLP Konsern

	2010 Eiendel	2010 Gjeld	2009 Eiendel	2009 Gjeld
Rentebytteavtaler – kontantstrømsikring	-	18 853	-	47 018
Rentebytteavtaler – andre	-	92 895	1 812	145 678
Sum balanseførte verdier	-	**111 748**	**1 812**	**192 695**
Herav anleggsmidler/langsiktig gjeld:				
Rentebytteavtaler – kontantstrømsikring	-	-	-	40 547
Rentebytteavtaler – andre	-	67 966	1 812	128 226
Sum anleggsmidler/ langsiktig gjeld	-	**67 966**	**1 812**	**168 772**
Herav omløpsmidler/kortsiktig gjeld:				
Rentebytteavtaler – kontantstrømsikring	-	18 853	-	6 471
Rentebytteavtaler – andre	-	24 929	-	17 452
Sum omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	-	**43 782**	-	**23 923**

Hele den virkelige verdien av sikringsinstrumenter er klassifisert som langsiktig eiendel eller forpliktelse hvis gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mer enn 12 måneder og som kortsiktig eiendel eller forpliktelse hvis gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder. Rentebytteavtaler holdt for handelsformål er klassifisert som langsiktige eiendeler eller forpliktelser da selskapet har som policy å beholde kontraktene til utløp. Virkelig verdi av renteelementet til rentebytteavtaler holdt for handelsformål som forfaller innen 12 måneder er klassifisert som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Det var ingen regnskapsført ineffektivitet vedrørende kontantstrømsikringen.

Rentebytteavtaler
Konsernet har følgende avtaler for styring av renterisiko.

Type	Valuta	Beløp	Forfalls-år	Fast rente	Markeds-verdi
Betaler fast, mottar flytende	SEK	1 871 625	2 011	3,1225 %	(21 661)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	1 147 125	2 011	3,8550 %	(21 653)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	607 000	2 012	3,7175 %	(12 287)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	750 000	2 016	3,8317 %	(12 078)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	191 700	2 012	3,9300 %	(4 953)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	63 900	2 017	4,4750 %	(4 610)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	125 000	2 016	4,5200 %	(8 168)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	60 000	2 012	2,4500 %	(182)
Betaler fast, mottar flytende	DKK	237 000	2 013	4,4975 %	(11 999)
Betaler fast, mottar flytende	SEK	320 000	2 016	4,7350 %	(28 312)

For kontraktene i SEK er flytende rentesats lik 3 mnd STIBOR, mens for kontrakten i DKK er flytende rentesats lik 3 mnd CIBOR.

Rentebytteavtalen med beløp SEK 1 147 125 tusen oppfyller kravene til regnskapsmessig kontantstrømsikring. Den er behandlet som sikringsbokføring slik som beskrevet under sammendrag av viktigste regnskapsprinsipper.

Note 9 - Kundefordringer og andre fordringer

NLP ASA

		2010	2009
Fordringer på datterselskaper	Forfall innen 1 år	15 595	13 207
Forskuddsbetalinger	Forfall innen 1 år	269	135
Andre fordringer	Forfall innen 1 år	43	43
Bokført verdi 31. desember		**15 906**	**13 385**

Selskapets fordringer ansees inndrivbare med stor sannsynlighetsovervekt og det er således ikke gjort avsetninger for disse.

NLP Konsern

		2010	2009
Kundefordringer	Forfall innen 1 år	5 786	19 916
Tilgode skatter	Forfall innen 1 år	1 063	112
Periodiserte inntekter	Forfall innen 1 år	-	-
Forskuddsbetalinger	Forfall innen 1 år	4 694	2 072
Andre fordringer	Forfall innen 1 år	554	70
Bokført verdi 31. desember		**12 097**	**22 170**

Konsernet mottar leie på forskudd kvartalsvis. En leietaker gikk konkurs i juli 2009 og konsernet hadde pr utgangen av 2009 utestående ubetalt leie på SEK 1 620. Konsernet foretok full avsetning for hele beløpet og bokførte et tap på fordring i resultatregnskapet for 2009 inkludert i "andre driftskostnader".

Pr 31.12 2010 anses alle fordringer inndrivbare med stor sannsynlighetsovervekt og det er således ikke gjort avsetninger i regnskapet i 2010.

Note 10 - Kontanter og kontantekvivalenter

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
125 563	213 121	Kontanter og bankinnskudd	287 970	326 140
255	824	Bundne midler	255	824
125 818	**213 945**	**Bokført verdi pr. 31. desember**	**288 225**	**326 964**

Note 11 – Innskutt egenkapital

NLP ASA

(Beløp i tusen kroner)	Aksje-kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital
Pr 01. januar 2009	**26 569**	**625 057**	**598 045**	**1 249 671**
Kapitalutvidelse	8 333	91 667	-	100 000
Emisjonsutgifter etter skatt	-	(4 416)	-	(4 416)
Salg av egne aksjer	8	-	-	8
Pr 31. desember 2009	**34 911**	**712 307**	**598 045**	**1 345 263**
Pr 31. desember 2010	**34 911**	**712 307**	**598 045**	**1 345 263**

Selskapet kjøpte 336.000 av sine egne aksjer gjennom flere kjøp på Oslo Børs i perioden fra januar frem til mai 2008. Anskaffelseskost på NOK 13.820 tusen er trukket fra i egenkapitalen:

	Antall aksjer	Egne aksjer	Sum
Pr 1. januar 2009	**27 092 308**	**(522 697)**	**26 569 611**
Salg av egne aksjer	-	8 500	8 500
Pr 31. desember 2009	**35 425 641**	**(514 197)**	**34 911 444**
Pr 31. desember 2010	**35 425 641**	**(514 197)**	**34 911 444**

I desember 2009 avsluttet NLP en emisjon på 8 333 333 nye aksjer til tegningskurs kr. 12 pr. aksje. Kapitalutvidelsen beløp seg til NOK 100 millioner og var gjennomført som fortrinnsrettsemisjon rettet mot de eksisterende aksjonærer i NLP. Kapitalutvidelsen ble fullt garantert av et garantikonsortium bestående av eksisterende aksjonærer og var overtegnet på slutten av tegningsperioden. Emisjonskostnader relatert til kapitalutvidelsen beløp seg til NOK 6,1 millioner.

I desember 2009 solgte selskapet 8 500 aksjer fra sin beholdning av egne aksjer til ansatte i NLP. Vederlag for aksjene beløp seg til NOK 125 tusen.

Samtlige aksjer utstedt av selskapet er fullt innbetalt.

Aksjonærer:
Selskapets 20 største aksjonærer var per 31. mars 2011:

	Aksjonær	Land	Antall aksjer	% andel
1	KOMBIBYGG INVEST III	NOR	4 574 858	12,9
2	T KLAVENESS EIENDOM	NOR	3 612 354	10,2
3	LIVSFORSIKRING.NORDE JP MORGAN CHASE BANK	NOR	2 946 808	8,3
4	SKAGEN VEKST	NOR	2 493 583	7,0
5	VPF NORDEA NORGE VER C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	1 371 482	3,9
6	SKIPS AS TUDOR	NOR	1 031 795	2,9
7	TRONDHEIM KOMMUNE	NOR	1 000 000	2,8
8	CANICA AS	NOR	758 548	2,1
9	VPF NORDEA KAPITAL C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	675 389	1,9
10	TOLUMA INVEST AS	NOR	615 800	1,7
11	HUSTADLITT AS	NOR	531 000	1,5
12	NORTHERN LOGISTIC PROPERTY ASA	NOR	514 197	1,5
13	NRP REALKAPITAL AS	NOR	500 000	1,4
14	ODIN EIENDOM	NOR	480 568	1,4
15	BANAN AS	NOR	478 801	1,4
16	VPF NORDEA AVKASTNING C/O JPMORGAN EUROPE	NOR	475 804	1,3
17	BRAGE INVEST AS	NOR	279 796	0,8
18	DNB NOR SMB VPF	NOR	267 028	0,8
19	MORUD MINERALS AS	NOR	265 672	0,8
20	TANUM HOLDING AS C/O KNUT LYSAKER	NOR	262 720	0,7
	Total 20 største		**23 136 203**	**65,3**
	Alle andre		12 289 438	34,7
	Totalt antall aksjer		**35 425 641**	**100,0**

NLP hadde 948 aksjonærer pr 31. mars 2011.

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringer. Aksjenes pålydende er NOK 1,00.

Styrets medlemmer, selskapets ledelse eller dets nærstående eier aksjer i selskapet som følger:

	2010	2009
Pål Hvammen - styremedlem**	5 389	5 389
Merete Myhrstad - styremedlem	3 266	3 266
David Mindus - tidligere styremedlem*	4 574 858	4 574 858
Per Gunnar Rymer – tidligere CEO	N/A	25 425

* Aksjene var pr 31.12.2010 eiet av Satrap Kapitalforvaltning AB, som var heleid av Sagax AB hvor Mindus er CEO.

** Hvammen er ansatt hos Canica AS som eier 758 548 aksjer.

Styret har foreslått at det utbetales utbytte for regnskapsåret 2010 på NOK 0,50 pr. aksje, totalt ca NOK 17,5 millioner. Vedtak fattes på den ordinære generalforsamlingen 12. mai 2011. Det foreslåtte utbyttet er ikke reflektert i årsregnskapet.

Note 12 - Annen egenkapital ikke resultatført

	Sikring	Omr.diff.	Sum
Pr 1. januar 2009	(36 117)	16 570	(19 547)
Kontantstrømsikring, netto etter skatt	2 806	-	2 806
Omregningsdifferanser nettoinv. i utenlandsk virksomhet	-	(45 638)	(45 638)
Valutaomregningsdifferanser konsern	-	(19 456)	(19 456)
Pr 31. desember 2009	(33 311)	(48 525)	(81 836)
Kontantstrømsikring, netto etter skatt	21 650	-	21 650
Omregningsdifferanser nettoinv. i utenlandsk virksomhet	-	39 400	39 400
Valutaomregningsdifferanser konsern	-	16 610	16 610
Pr 31. desember 2010	(11 661)	7 485	(4 175)

Note 13 – Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
17 758	-	Gjeld til datterselskaper	-	-
980	3 278	Leverandørgjeld	7 323	5 934
-	-	Betalbar skatt	761	2 477
-	-	Forskuddsfakturerte leieinntekter	4 629	15 932
-	-	Forskuddsbetalte leieinntekter	93 556	75 409
370	606	Skyldige offentlige avgifter	23 864	22 101
434	4 333	Andre påløpte kostnader	11 429	13 151
19 542	8 217	Sum	141 563	135 003

Leverandørgjeld til datterselskaper forfaller om ett år eller mindre.

Note 14 - Lån

NLP ASA

Balanseførte verdier:

NLP ASA	2010 Langsiktig	2010 Kortsiktig	2009 Langsiktig	2009 Kortsiktig
Obligasjonslån	-	50 657	49 500	102 090
Sum rentebærende gjeld	-	50 657	49 500	102 090
Herav:				
Gjeld med flytende rente	-	50 657	49 500	102 090

Balanseført verdi på lånet er lavere enn lånets virkelige verdi da lånet er gitt med flytende rente og har tilnærmet gjeldende margin på balansedagen. Ved å legge til grunn en diskonteringssats på 6 % (2009: 6,5 %) og det faktum at bare to avdrag gjenstår pr 31. desember 2010, antas virkelig verdi av obligasjonslånet å motsvare balanseført verdi (2009: Virkelig verdi beregnet til NOK 156 millioner). Kortsiktige lån representerer gjenværende avdrag og renter på obligasjonslånet til betaling i 2011.

Selskapet har per 31. desember 2010 følgende lån:

Kreditor	Valuta	Pålydende	Rentesats	Forfall
Obligasjonslån	NOK	50 000	3mnd NIBOR + 4,25%	2011

Selskapet har ikke ubenyttede trekkfasiliteter.

NLP har hatt rett til førtidig innløsing av obligasjonene (Call) til kurs 100 % av pålydende.

Forfallsprofil nominell verdi rentebærende gjeld

	2010	2009
< 1 år	50 000	100 000
1-3 år	-	50 000
Over 3 år	-	-
Sum	**50 000**	**150 000**

Låneomkostninger og påløpte renter
Låneomkostninger er fratrukket lånebeløpet. Låneomkostningene kostnadsføres over lånets løpetid og klassifiseres som rentekostnad.

Påløpte renter er lagt til lånebeløpet.

	2010	2009
Nominelt pålydende langsiktig rentebærende gjeld	50 000	150 000
Låneomkostninger	(100)	(500)
Påløpte renter	757	2 090
Balanseført verdi av rentebærende gjeld	**50 657**	**151 590**

Covenants (lånebetingelser)
Låneavtalen inneholder følgende finansielle covenants av vesentlig art:

Utbytteutdeling/Kjøp egne aksjer	0 % t.o.m. april 2011
EK-andel ved kjøp av eiendommer	Minimum 15 %

Alle covenants var tilfredsstilt pr 31. desember 2010 og 31. desember 2009.

Sikkerhetsstillelser

Balanseført gjeld som er sikret ved pant:

	2010	2009
Obligasjonslån	49 900	149 500
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant:		
Aksjer i datterselskap	40 750	40 750

NLP konsern

Balanseførte verdier:

	2010 Langsiktig	2010 Kortsiktig	2009 Langsiktig	2009 Kortsiktig
Obligasjonslån	-	49 900	49 500	102 090
Banklån	3 824 072	56 793	3 632 742	65 289
Sum lån	**3 824 072**	**106 693**	**3 682 242**	**167 379**
Herav				
Flytende rente	3 824 072	106 693	3 682 242	167 379

Kortsiktige lån representerer avdrag og renter på langsiktige lån til betaling i 2011.

Balanseført verdi på lånene er høyere enn lånenes virkelige verdi da lånene er gitt med flytende rente og hoveddel av lånene har lavere margin enn gjeldende margin på balansedagen. Ved å legge til grunn en estimert margin på 1,6 % (i tillegg til STIBOR på ca 2 %) på lån i valuta har konsernet estimert en merverdi på ca NOK 98 millioner høyere enn balanseført verdi på lånene.

Konsernet har per 31. desember 2010 følgende lån:

Kreditor	Valuta	Pålydende	Rentesats	Forfall
Obligasjonslån	NOK	50 000	3mnd NIBOR + 4,25%	2 011
Deutsche Pfandbriefbank AG	SEK	3 553 000	3mnd STIBOR + 1,00%	2 013
Aareal Bank AG	SEK	304 390	3mnd STIBOR + 0,95%	2 012
SBAB	SEK	167 990	3mnd STIBOR + 0,75%	2 013
SBAB	SEK	70 650	3mnd STIBOR + 2,91%	2 012
Swedbank	DKK	288 040	3mnd CIBOR + 0,89%	2 012

Konsernet har ikke ubenyttede trekkfasiliteter.

Fastrentedekningen gjennomføres ved hjelp av rentebytteavtaler beskrevet i note 8.

Låneomkostninger og påløpte renter
Låneomkostninger er fratrukket lånebeløpene. Låneomkostningene kostnadsføres over lånenes løpetid og klassifiseres som rentekostnad.

Påløpte rentekostnader er lagt til lånebeløpene.

	2010	2009
Nominelt pålydende på lån	3 918 279	3 841 462
Låneomkostninger	(5 310)	(4 629)
Påløpte renter	17 795	12 789
Balanseført verdi på lån	**3 930 765**	**3 849 621**

Forfallsprofil lån
I låneavtalene med Deutsche Pfandbriefbank AB, pålydende SEK 3 625 millioner og Aareal Bank AG pålydende SEK 340,8 millioner, har NLP opsjon på forlengelse med ytterligere 2 år etter forfall gitt vise betingelser, bl. a. at utestående lån på forlengelsestidspunktet ikke overstiger henholdsvis 76 prosent og 73 prosent av markedsverdien for tilsvarende PBB lånet og Aareal lånet. Opsjonen om forlengelse av kredittfasiliteten med Deutsche Pfandbriefbank AB ble utøvet i oktober 2010. Lånet med opprinnelig endelig forfall i september 2011, er nå forlenget til september 2013. Gebyret for forlengelsen utgjør 0,1 % av utestående lån, eller ca SEK 3,5 millioner, som skal betales på tidspunktet for opprinnelig forfall. Lånets margin på STIBOR + 100 basispunkter forblir uendret gjennom den forlengede perioden.

Låneavtalen med Swedbank Denmark pålydende DKK 316 millioner, inneholder også opsjon om forlengelse med ytterligere ett år etter forfall.

	2010	2009
1 år eller mindre	88 997	154 590
2-3 år	3 829 282	3 555 496
4-5 år	-	131 375
Sum	**3 918 279**	**3 841 462**

Covenants
Alle finansielle lånebetingelser (covenants) var tilfredsstilt pr 31. desember 2010 og 2009.

Det foreligger betingelser for betaling av konserninterne renter og lån, utdeling fra datterselskaper, salg av hele eller deler av virksomheten, krav om uavhengig taksering av eiendommene i årlige intervaller samt godkjennelse fra långiver ved senere oppkjøp.

Etter verdivurdering av eiendommene gjort pr. 31. desember 2009 har selskapets tilgjengelig kontantstrøm fra enkelte holdingselskap vært begrenset i henhold til vilkår i låneavtaler. Begrensningen gjelder i hovedsak utdeling fra datterselskaper og betaling av renter på konserninterne lån. Pr 31. desember 2010 vedrører dette datterselskapet i Danmark kun.

Sikkerhetsstillelser
Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret i konsernets tomter og bygninger. Balanseført gjeld som er sikret ved pant:

	2010	2009
Rentebærende gjeld (MNOK)	3 913	3 837
Pant i investeringseiendommer (MNOK)	3 965	3 734

Note 15 - Skatt

NLP ASA

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2010	2009
Betalbar skatt	3 592	-
Endring utsatt skatt/eiendel ved utsatt skatt	19 088	(26 968)
Årets skattekostnad	**22 681**	**(26 968)**

Anvendt skattesats er 28 %.

	2010	2009
Resultat før skatt	14 732	(97 726)
Skatt beregnet med 28 %	4 125	(27 363)
Ikke skattbare poster	18 556	9 237
Justeringer fra tidligere år	-	(8 842)
Skattekostnad	**22 681**	**(26 968)**
Effektiv skattesats (i %)	153,95	27,60

Økninger i effektiv skattesats i 2010 relaterer seg til ikke fradragsberettigede skattemessige utgifter i hovedsak knyttet til nedskrivning av aksjer i datter.

Endring i utsatt skattefordel (utsatt skatt)

Eiendel ved utsatt skatt/ (utsatt skatt forpl.)	Drifts-midler	Langsiktige fordringer	Derivater	Andre avsetninger og for-pliktelser	Frem-førbart under-skudd	Sum
01. januar 2009	**(12)**	**(3 584)**	**3 476**	-	-	**(120)**
Resultatført i perioden	7	26 144	(3 476)	-	4 047	26 722
Direkte mot egenkapital	-	-	-	-	1 717	1 717
31. desember 2009	**(5)**	**22 560**	-	-	**5 764**	**28 319**
Resultatført i perioden	9	(15 589)	-	2 311	(5 764)	(19 033)
31. desember 2010	**4**	**6 971**	-	**2 311**	-	**9 286**

NLP konsern

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2010	2009
Betalbar skatt	40	2 045
Endring utsatt skatt/eiendel ved utsatt skatt	113 772	(2 836)
Årets skattekostnad	**113 812**	**(791)**

Skatten på konsernets resultat før skatt avviker fra det beløpet som hadde fremkommet dersom konsernets veide gjennomsnittlige skattesats hadde vært benyttet. Differansen er forklart som følger:

	2010	2009
Resultat før skatt	451 024	(16 878)
Skatt beregnet med respektive skattesatser	117 815	(4 628)
Ikke skattbare poster	(4 678)	401
Justeringer fra tidligere år	675	3 436
Skattekostnad	**113 812**	**(791)**
Effektiv skattesats (i %)	25,23	4,69

Anvendt skattesats er 28 % i Norge, 26,3 % i Sverige og 25 % i Danmark.

Skattekostnad på poster i utvidet resultat:

	2010			2009		
	Før skatt	Skatte-kostnad	Etter skatt	Før skatt	Skatte kostnad	Etter skatt
Kontantstrømsikring	29 986	(8 336)	21 650	250	2 556	2 806
Sikring av nettoinv. i utenlandsk virksomhet	72 728	(33 328)	39 400	(63 387)	17 748	(45 638)
Omregningsdifferanser	16 610	-	16 610	(19 456)	-	(19 456)
Utvidet resultat	**119 324**	**(41 663)**	**77 660**	**(82 592)**	**20 304**	**(62 289)**
Betalbar skatt		-			-	
Endring i utsatt skatt/eiendel ved utsatt skatt		(41 663)			20 304	

Endring i eiendel ved utsatt skatt/(utsatt skatt forpliktelse):

Eiendel ved utsatt skatt/ (utsatt skatt forpl.)	Skattem. avskrivn.	Verdi-justering eiendommer	Derivater	Fremførbart underskudd	Annet	Sum
01. januar 2009	**(54 211)**	**115 234**	**46 922**	**26 917**	-	**134 863**
Resultatført i perioden	(48 522)	10 826	4 888	35 644	-	2 836
Ført mot utvidet resultat	-	-	2 556	17 748	-	20 304
Ført direkte mot egenk.	-	-	-	1 717	-	1 717
Valutakursdifferanser	6 803	(12 906)	(4 829)	(2 688)	-	(13 619)
31. desember 2009	**(95 930)**	**113 154**	**49 537**	**79 339**	-	**146 101**
Resultatført i perioden	(36 278)	(75 828)	(15 844)	29 928	2 255	(95 767)
Ført mot utvidet resultat	-	-	(8 336)	(33 328)	-	(41 663)
Valutakursdifferanser	(7 460)	3 336	2 745	4 027	-	2 648
31. desember 2010	**(139 668)**	**40 663**	**28 103**	**79 966**	**2 255**	**11 319**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Per 31. desember 2010 er NOK 139,7 millioner i utsatt skatt nettoført (2009: 95,9).

Utsatt skatt ført direkte mot (belastet) egenkapitalen i året er som følger:

	2010	2009
Emisjonskostnader	-	1 717
Justeringer siste års estimat:		
- Fremførbart underskudd datterselskaper	-	-
Sum	-	**1 717**

Note 16 – Lønns- og personalkostnader

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
2 459	5 324	Lønn og bonus	5 536	6 420
1 251	1 080	Styrehonorar	1 251	1 080
520	957	Arbeidsgiveravgift	1 402	1 331
124	177	Premie pensjonsforsikring	706	379
111	146	Øvrige personalkostnader	956	251
4 464	**7 684**	**Sum**	**9 851**	**9 461**
2	2	Årsverk	7	4

Selskapet har nå 1 ansatt (2 i 2009) mens konsernet har 10 (4).

Morselskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, men har likevel implementert innskuddspensjon som oppfyller kravene i loven.

CEO
Per Gunnar Rymer har vært ansatt som administrerende direktør fra 15. september 2008 til 12. november 2010 etter hans oppsigelse. Rymer mottok i 2010 og 2009 en årlig fast lønn på NOK 1.750 tusen. Rymer hadde en årlig bonus maksimert til 100 % av årlig fastlønn og mottok årlig et beløp tilsvarende 15 % av den til en hver tid gjeldende fastlønn til dekning av pensjon.

I perioden for hans ansettelse har det vært utbetalt følgende beløp til Rymer:

	2010	2009
Lønn	2 133	1 958
Bonus	1 750	-
Premie pensjonsforsikring	54	52
Øvrig	148	45
Sum	**4 085**	**2 055**

Styremedlem Merete Myhrstad ble utnevnt til midlertidig CEO fra 12. november inntil Peter Strand tiltrådte stillingen 10. januar 2011. Fra 23. august 2010 og ut året har hun fungert som CFO. For disse tjenestene har hennes arbeidsgiver UNIConsult a.s i 2010 fakturert NOK 912 tusen (ekskl. mva).

Note 17 - Godtgjørelser

Utbetalt honorar til styre- og valgkomité:

	2010	2009
Per Kumle - styreleder	350	50
Gunnar Reitan - tidligere styreleder	-	250
Christian Due - tidligere nestleder i styret, nå leder valgkom.	15	150
Pål Hvammen - styremedlem	200	150
Bente Bømark Hanssen - tidligere styremedlem	-	150
Unni Tenold - styremedlem*	200	150
Merete Myhrstad - styremedlem	200	150
David Mindus - tidligere styremedlem**	200	-
Jon R. Sandberg - tidligere valgkomitémedlem	15	15
Anders Berggren - tidligere valgkomitémedlem	-	15
Sum	1 180	1 080

* For perioden Tenold var ansatt i aksjonæren T. Klaveness Eiendom AS ble honoraret utbetalt til selskapet

** Styrehonoraret for Mindus er betalt til hans arbeidsgiver Sagax AB

Som nevnt ovenfor har selskapet UNIConsult a.s, hvor styremedlem Merete Myhrstad er ansatt, fakturert NOK 912 tusen for hennes tjenester som midlertidig CEO og CFO.

I 2009 er det i tillegg utbetalt NOK 700 tusen i konsulent honorar til styreleder Per Kumle, som kompensasjon for arbeid utover normalt styreverv i en periode på 7 måneder

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledelse, styret eller nærstående parter.

Revisjonshonorar (eksklusive merverdiavgift)

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
624	570	Lovpålagt revisjon	1 498	1 537
198	112	Skatterådgivning	331	320
-	5	Andre tjenester	-	42
822	687	Sum	1 829	1 899

Note 18 - Netto finanskostnader

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
		Finansinntekter		
1 212	451	Renteinntekter bankinnskudd	1 409	1 077
34 459	36 873	Renteinntekter lån datterselskap	-	-
65 440	-	Valutagevinst	9 824	1
101 111	37 324	Sum finansinntekter	11 233	1 078
		Finanskostnader		
(6 493)	(12 318)	Rentekostnader lån	(39 928)	(137 889)
-	-	Netto swaprente	(118 778)	(49 643)
-	-	Renteswap: kontantstrømsikring overf. fra egenkapital	(31 374)	(13 619)
(950)	(90 083)	Valutatap	(1 768)	(31 210)
(153)	(131)	Øvrige finanskostnader	(350)	(1 463)
(7 597)	(102 533)	Sum finanskostnader	(192 197)	(233 824)
93 514	(65 209)	Netto finans	(180 964)	(232 746)

Urealisert valutagevinst i NLP ASA er knyttet til langsiktige lån til datterselskaper, og utgjør NOK 55 millioner (2009: tap på 34, 5 tusen).

Note 19 - Netto verdiendring finansielle instrumenter

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
		Gevinst ved virkelig verdi på finansielle instrumenter		
-	-	-Rentebytteavtaler	63 385	9 923
-	12 413	-Valutaterminer	-	12 413
-	12 413	**Sum gevinst ved virkelig verdi på finansielle instrumenter**	**63 385**	**22 336**
		Tap ved virkelig verdi på finansielle instrumenter		
-	-	-Rentebytteavtaler	(12 016)	(15 861)
-	-	**Sum tap ved virkelig verdi på finansielle instrumenter**	**(12 016)**	**(15 861)**
-	12 413	**Netto verdiendr. finansielle instrumenter**	**51 369**	**6 475**

Note 20 - Resultat pr aksje

Resultat per aksje defineres som den delen av årsresultatet som er tilordnet selskapets aksjonærer fordelt på veiet gjennomsnitt av antall utstedte aksjer gjennom perioden, fratrukket beholdning av egne aksjer.

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	2009		2010	2009
(7 949)	(70 757)	Årsresultat tilordnet selskapets aksjonærer	337 212	(16 086)
34 911	27 033	Veiet gj.sn. antall utstedte aksjer (i tusen)	34 911	27 033
(0,23)	**(2,62)**	**Resultat pr. aksje (i kroner)**	**9,66**	**(0,60)**

Selskapet har ikke potensielle aksjer som kan medføre utvanning.

Note 21 - Betingede forpliktelser

Konsernet har ikke vesentlige betingede forpliktelser knyttet til rettslige krav som har oppstått i forbindelse med den ordinære driften.

Note 22 - Forpliktelser

Investeringsforpliktelser
Morselskapet har ingen vesentlige kontraktmessige forpliktelser for fremtidige investeringer, reparasjoner og vedlikehold.

Konsernet har pågående investeringsprosjekter i eiendommer basert på avtaler med leietagere. Budsjettert investering knyttet til disse prosjektene er NOK 14,5 millioner, hvorav NOK 6,5 millioner relaterer seg til fremtidige perioder.

Operasjonelle leieavtaler - forpliktelser hvor et selskap i konsernet er leietaker
Konsernet leier to kontorlokaler med uoppsigelig leiekontrakt. Leiekontraktene er inngått for fem år, og gjelder frem til henholdsvis 2012 og 2015. Morselskapet har videre inngått en uoppsigelig IT drift avtale for 3 år frem til 2011.

Fremtidige samlede minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige leieavtaler er som følger:

NLP ASA			NLP Konsern	
2010	**2009**		**2010**	**2009**
690	759	Forfall innen 1 år	1 408	759
414	1 104	Forfall mellom 1 og 5 år	2 414	1 104
-	-	Forfall senere enn 5 år	-	-
1 104	**1 863**	**Total**	**3 822**	**1 863**

Note 23 - Nærstående parter

Styremedlem Merete Myhrstad har vært leiet inn som midlertid CEO og CFO fra august 2010, og selskapet hvor hun er ansatt, UNIConsult a.s, har totalt fakturert NOK 912 tusen (eks. mva) for disse tjenestene.

Selskapet hadde tidligere en mandatavtale med First Securities ASA hvor selskapet som oppdragsgiver skulle bruke First Securities ASA som preferert rådgiver ved oppkjøp av eiendommer. Honorar i forbindelse med tilrettelegging av oppkjøpsobjekter skulle utgjøre 0,85 % av eiendomsverdi. Avtalen ble sagt opp i februar 2009.

Styrets leder Per Kumle fungerte som konsulent for selskapet i en periode fra mars til september 2009 og mottok honorar på totalt NOK 700 tusen.

I juli 2009 inngikk NLP kortsiktig trekk fasilitet med fire av selskapets aksjonærer (T Klaveness Eiendom AS, AB Sagax (publ), Skips AS Tudor og Canica AS). Trekkfasilitetene hadde en øvre ramme på NOK 35 millioner med løpetid inntil 31. oktober 2009. Trekkfasiliteten ble ikke benyttet av selskapet.

I desember 2009 gjennomførte NLP en fullgarantert fortrinnsrettsemisjon med utstedelse av tegningsretter til selskapets aksjonærer. Se for øvrig note 11. Som provisjon for tegningsgaranti mottok medlemmer av garantikonsortiet et beløp tilsvarende 3 % av garanterte beløp, (dvs. NOK 3 000 tusen). Garantikonsortiet bestod av følgende eksisterende aksjonærer – T Klaveness Eiendom AS, Satrap Kapitalforvaltning AB, Skips AS Tudor, Canica AS, Nordea Norge med sine 5 fond og Skagen Vekst med sine 2 fond.

Note 24 - Ytre miljø

Morselskapets virksomhet antas ikke å ha innvirkninger på det ytre miljø.

De kontraktene som er inngått med leietakerne er i stor grad slik at de selv gjør de tilpasningene i forhold til de behovene de har. Slike tilpasninger er ikke NLP ansvarlig for og det kan være at noen av disse kan ha en risiko for å kunne påvirke det ytre miljø. NLP er ikke kjent med hendelser i 2009 eller 2010 som påvirker det ytre miljø.

Note 25 - Hendelser etter balansedagen

Ny CEO
Fra og med 10. januar 2011 tiltrådte Peter Strand stillingen som CEO for konsernet.

Nybyggingskontrakt
Den 13. januar 2011 annonserte konsernet at det hadde inngått en nybyggingskontrakt for et moderne logistikkbygg i Västerås kommune, med en 10 årig leieavtale. NLP har inngått en avtale om en totalentreprise, kjøpt en tomt på 25.000 kvm fra kommunen og inngått en opsjonsavtale om å kjøpe inntil ytterligere 65.000 kvm. Årlig leieinntekt utgjør SEK 7,5 millioner, og er gjenstand for 100 % årlig KPI justering. Bygget, som vil ha en innvendig høyde på 10 m og ha 18 porter, forventes ferdigstilt i begynnelsen av desember 2011.

Endringer i styret
Den 8. februar 2011 annonserte NLP at David Mindus har trukket seg fra styret i selskapet etter aksjesalget fra Sagax AB til Kombibygg Invest III AS.

Ny utleieavtale
Den 24. mars 2011 annonserte NLP inngåelse av en leieavtale med Netto for et areal på 12.000 kvm i eiendommen i Linköping, for en leieinntekt på SEK 6,8 millioner. Etter denne leieavtalen er eiendommen i praksis fullt utleid.

Innsidehandel
Den 5. april 2011 annonserte NLP at CEO Peter Strand har kjøpt 50.000 aksjer fra selskapets egen beholdning. Kursen ble satt til vektet gjennomsnittskurs for de siste 5 handelsdager, NOK 26,31 pr aksje. Strand har kjøpt 40,000 aksjer til denne kursen. I tillegg har Strand kjøpt 10,000 aksjer med 15 % rabatt, i tråd med tidligere igangsatt aksjespareprogram for ansatte, som tilsvarer en kurs på NOK 22,36 pr aksje. Etter kjøpet eier Strand 50.000 aksjer i NLP.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi erklærer etter beste overbevisning at årsregnskapet pr. 31. desember 2010 og for perioden 1. januar til 31. desember 2010 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også at årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet og konsernet står overfor.

Oslo, 14. april 2011

Per Kumle Styrets leder (sign.)	Merete Myhrstad Styremedlem (sign.)	Unni Tenold Styremedlem (sign.)
Pål Hvammen Styremedlem (sign.)		Peter Strand CEO (sign.)

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748 Sentrum
NO-0106 Oslo
Telefon 02316

Til generalforsamlingen i Northern Logistic Property ASA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Northern Logistic Property ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med forenklet IFRS etter regnskapslovens § 3-9 for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Northern Logistic Property ASA per 31. desember 2010, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet IFRS etter regnskapsloven § 3-9.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Northern Logistic Property ASA per 31. desember 2010, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2011
PricewaterhouseCoopers AS

Ola Anfinsen

Ola Anfinsen
Statsautorisert revisor