

Aksjonærrapportering

Q3-2023

O A C
OSLO AIRPORT CITY



1. Visjon og Strategi (s. 3)
2. Status fra daglig leder (s. 4)
3. Nøkkeltall – utvikling (s. 5)
4. Pågående prosjekter (s. 6)
5. Konsernregnskap (s. 7-8)
6. Finansiering (s. 9)
7. Aksjonæroversikt (s. 10)



Visjon



«En ny destinasjon i form av landets største, viktigste og mest sentrale næringspark på Gardermoen, hele Norges knutepunkt.»

Hovedmål



Oslo Airport City, OSL og Jessheim by vil sammen bli porten til og fra Osloregionen, Norge og Norden ut fra destinasjons-utbygging i form av bærekraftig utvikling og etablering av nye varige arbeidsplasser og innovative og fremtidsrettede energiløsninger

Konsept

- Sentralparken
- Clustere
- Logistikkpark



Utvikling av OAC Sentralpark, et sentralområde som differensierer seg fra konkurrerende næringsområder på Gardermoen, med tilbud av urbane funksjoner fra sosial infrastruktur som hotell inkl. konferanse/arena, kontor, handel, torg/park, aktivitetsbygg mv. som er verdiøkende for brukere, besøkende og destinasjonen som helhet



Etablere clustere innen (1) Sjømat, (2) Mobilitet og (3) nye clustere innen f.eks Helse/vaksiner/beredskap, Fornybar energi, Datacentre mv.



Utvikling av OAC Logistikkpark som et generisk logistikk- og lagerområde tilpasset flyplassrelatert virksomhet, med sekundærfunksjoner som kontor, administrasjon, produksjon mv. beliggende vest- og nord for OAC Sentralpark, som konkurrerer om større lager/logistikk aktører som kan dra nytte av nærhet til den sentrale infrastrukturen OSL, på bane og E6 og 16.

Høydepunkter fra siste kvartal:

- 1) **Fase 1 av WSC** på ca 35.000 kvm er ferdigstilt og overlevert til leietakerne Gardermoen Perishable Center og Oslo Seafood Center, som begge nå er i full virksomhet på ca 29.000 kvm. Av arealet på ca. 6.000 som stod ledig i Q2 har vi nå **leid ut ca 3.900 kvm** til et datalagringselskapet på en ti års kontrakt, med opsjon for nye ti år, til markedsmessige vilkår og betingelser. Leieforholdet krever tilstrekkelig tilgang av kraft, som må avklares av oss som utleier/gårdeier innen 1. desember. Sammen med leietaker og leverandører pågår dette arbeidet for fullt. OAC leier i tillegg **1.000 kontorareal i byggets 2. etasje**, som vil erstatte eksisterende byggherreregig.
- 2) **Fase 2 av WSC** på ytterligere 20.000 kvm ferdigstilles som planlagt i løpet av Q1 2024, og det er avtalt overtakelse med Mowi for hele 1. etasje den 1. februar neste år. Resterende areal i form av hele annen etasje over Mowi på 8.200 kvm stod ledig i Q2. Dette arealet er nå leid ut uten ekstra tilpasningskostnader til datalagringselskapet **Aquila Hash AS/EZSVS** for en **2 års leieperiode** allerede fra den 1. januar 2024. Arealet leies ut **som tørrlager til kr 1.800 pr m2/år** ekskl. felleskostnader med 100% KPI fra oktober og hele 12 mnd. garanti. Planlegging av langtidsleie av arealet igangsattes i Q4. Disse utleieforholdene viser at **byggets kvaliteter og fleksibilitet** åpner for at byggets planlagt primærformål som kjølelager kan tilrettelegges som tørrlager, og at tiltenkt kontorareal også enkelt kan benyttes til lager-/logistikkfunksjoner.
- 3) Med Colliers som rådgiver gikk vi ut til et utvalg aktører for å **søke etter partner for mulig utvikling av Hotell** inkl. konferanse, arena mv. Prosessen skal etter planen fortsette ut Q4, ev. Q1 neste år.
- 4) Vi besluttet i september å **planlegge for mulig salg av WSC**. Etter planen vil WSC presenteres for markedet i Q4, med eventuelle forhandlinger med interessenter i Q1 neste år. Parallelt besluttet vi å planlegge for en prosess hvor **OAC Logistikkpark også presenteres for markedet**, for primært å **søke etter partnere for utvikling og/eller, alternativt salg av tomtegrunn**. En igangsetting av disse prosessene er i tråd med selskapets strategi om salg ved ferdigstilling, samtidig som det **styrker selskapets balanse og muliggjør utvikling og utbygging av nye prosjekter**.
- 5) **Planendringene på Sentralområdet** med relevante justeringer ble i sommer grunnet klager oversendt Statsforvalteren. Klagene er nå endelig avvist og utviklingen av Sentralområdet kan fortsette med nødvendig forutsigbarhet.
- 6) **Planforslaget for Detaljregulering av OAC Logistikkpark** lagt ut på offentlig høring før sommeren, har gjennom Q3 vært gjenstand for behandling i god dialog med kommunen. Vi forhandler fortsatt om enkelte viktige bestemmelser frem mot planlagt 1. gangs høring og vedtak i Formannskapet i november. Området på 540 mål har nå etter planen byggbar tomtegrunn på totalt 360 mål, gjennom prosessen optimalisert med en økning på 50 mål, som tillater en total utvikling av inntil nesten 290.000 logistikk. Denne utvidelsen av byggbar tomtegrunn åpner for **en utbygging av nye 40.000 kvm logistikkareal**.
- 7) **Ut fra ny eierstrategi** om å søke og utvikle og gjennomføre prosjekter enten i egenregi, i partnerskap eller ved salg av tomt er selskapets struktur og organisasjon tilpasset med ansettelse av Henrik Danielsen som ny Kommersiell direktør i september. Vi vil også i løpet av Q4 søke å ansette ny Prosjektsjef.
- 8) **Kommune og Fylkestingsvalget 2023** resulterte i store politiske endringer både i Ullensaker og for nye Akershus. Administrasjonen var gjennom store deler av valget, og er nå i etterkant, i god dialog med både kommune og fylke. **Gardermoregionen Interkommunale Politiske Råd**, hvor vi er representert i styringsgruppen, opprettholdes etter valget.



NØKKELTALL UTVIKLING

	FERDIGSTILT/SOLGT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	44 144	3,9 %	86 608	7,6 %	1 007 735	88,5 %	1 138 487
Byggbart tomtegrunn (ii)	44 144	5,4 %	86 608	10,5 %	690 976	84,1 %	821 728
Utbygd kvm BTA	2 386	0,3 %	74 711	8,3 %	822 903	(iii) 91,4 %	900 000
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA			86 %		119 %		110 %
Leieinntekter i MNOK (iv)			122,1				



3,9 % av tomtegrunn er ferdigstilt/solgt



7,6 % av tomtegrunnen under bygging (GF-Logistikk, WSC og Kunstlager)



88,5 % av tomtebanken gjenstår med et utviklingspotensialet på ~820 000 BTA.

(i) Inkluderer salg av tomt til Coop som ikke vil bli utviklet av OAC

(ii) Byggbart tomtegrunn er ekskl. areal til veier og parker

(iii) Estimert gjenværende utviklingspotensialet i BTA i henhold til hva som maksimalt kan bygges med nåværende regulering. Volume vil avhenge av hva slags type prosjekter som lar seg realisere fremover.

(iv) Estimert brutto leie for WSC, kunstlager og GF-Logistikk ved ferdigstillelse

WORLD SEAFOOD CENTER



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart januar 2022
- Planlagt ferdigstillelse Q1 2024
- 55 000 kvm BTA
- Utleiegrad på 98 %
- Leietakere: Mowi, Gardermoen Perishable Center, Oslo Seafood Center og Aquila Hash

KUNST OG VERDILAGER



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart august 2022
- Planlagt ferdigstillelse november 2023
- 14 500 kvm BTA
- Utleiegrad på 100 %
- Leietakere: MTAB, Astrup Fearnley, Kistefos
- Kjøpsopsjon benyttet og SPA signert
- Avtalt closing 15. desember 2023

GF-LOGISTIKK



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart august 2023
- Planlagt ferdigstillelse desember 2024
- 5 639 kvm BTA
- Utleiegrad på 100 %
- Leietakere: GF-Logistikk








Beløp i NOK

	Hittil i år 2023	Hele fjor 2022
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekter	1 189 248	1 978 465
Konserninterne salgsinntekter	0	5 438
Annen driftsinntekt	79 095 822	13 652 679
Sum driftsinntekter	80 285 070	15 636 582
Varekostnader	-1 754 857	-2 333 556
Lønnskostnader m.m.	-16 016 858	-19 691 056
Aktiverte personalkostnader	8 692 620	6 591 825
Avskrivning	-3 314 914	-4 860 598
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-1 295 869
Annen driftskostnad	-5 974 547	-13 002 810
Sum driftskostnader	-18 368 556	-34 592 064
Driftsresultat	61 916 514	-18 955 482
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finansinntekt	-309 066	700
Annen rentekostnad	-15 033 525	-16 486 905
Aktivert byggelånsrente		
Annen finanskostnad	-93 945	-897 689
Resultat av finansposter	-15 436 536	-17 383 894
Resultat før skattekostnad	46 479 978	-36 339 378

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

Beløp i NOK

	30. sept 2023	31. des 2022		30. sept 2023	31. des 2022
Eiendeler			Egenkapital og gjeld		
Anleggsmidler			Innskutt egenkapital		
Immaterielle eiendeler			Aksjekapital	82 878 467	82 878 467
Goodwill	1 104 972	4 829 273	Overkurs	688 004 979	688 004 979
Sum immaterielle eiendeler	1 104 972	4 829 273	Sum innskutt egenkapital	770 883 446	770 883 446
Varige driftsmidler			Opptjent egenkapital		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	828 973 306	858 164 703	Annen egenkapital	-149 395 021	-117 843 011
Byggeprosjekt under utførelse	1 696 101 257	988 064 249 (ii)	Periodens resultat	46 470 470	-31 552 009
Sum varige driftsmidler	2 525 074 563	1 846 228 952	Sum annen egenkapital	-102 924 552	-149 395 019
Finansielle anleggsmidler			Sum egenkapital	667 958 894	621 488 427
Andre langsiktige fordringer	176 944	8 750	Gjeld		
Sum finansielle anleggsmidler	176 944	8 750	Avsetning for forpliktelser		
Sum anleggsmidler	2 526 356 479	1 851 066 975	Utsatt skatt	96 169 520	96 751 348
Omløpsmidler			Sum avsetning for forpliktelser	96 169 520	96 751 348
Lager av varer og annen beholdning	8 456 062	9 642 352	Annen langsiktig gjeld		
Fordringer			Gjeld til kredittinstitusjoner	280 000 000	388 700 000
Kundefordringer	900 110	2 338 979	Sum annen langsiktig gjeld	280 000 000	388 700 000
Andre kortsiktige fordringer	33 954 405	36 035 437	Kortsiktig gjeld		
Sum fordringer	34 854 515	38 374 416	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 459 634 952	670 548 403
Bankinnskudd, kontanter o.l.	33 672 422	18 801 612	Leverandørgjeld	55 865 004	122 025 515
Sum omløpsmidler	76 982 999	66 818 380	Leverandørgjeld, konsernintern	0	-2 985
Sum eiendeler	2 603 339 478	1 917 885 355	Skyldig offentlige avgifter	22 062 945	2 940 604
			Påløpte kostnader	617 026	1 229 616
			Annen kortsiktig gjeld	21 031 137	14 204 427
			Sum kortsiktig gjeld	1 559 211 064	810 945 580
			Sum gjeld	1 935 380 584	1 296 396 928
			Sum egenkapital og gjeld	2 603 339 479	1 917 885 355

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter WSC, GF-Logistikk og Kunstlager er per 30/9-23 beregnet til MNOK 347

Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	SUM Byggelån	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Byggelånsramme	
Ramme	280	285	1 673	2 238
Opptrekk per 30. september 2023	-280	-77,7	-1 382	-1 740
Forfall	30.06.2024	31.01.2024		

Tall i MNOK

- Byggelån inkluderer lån for Kunstlager, WSC og GF Logistikk - byggelån løper ut prosjektperioden.
- Tomtelån og trekkfasilitet fornyes hvert andre år. Selskapet er i prosessen med å refinansiere RCF på MNOK 285 som forfaller 31.01.2024.

#	Aksjonær	Antall aksjer	Eierskap %
1	KISTEFOS EIENDOM AS	25 168 415	30,4 %
2	BRØDRENE JENSEN AS	8 067 667	9,7 %
3	TROLLBORG INVEST AS	3 643 889	4,4 %
4	VEDAL INVESTOR AS	3 170 205	3,8 %
5	B SKAUGEN AS	3 035 108	3,7 %
6	BRAS KAPITAL AS	2 805 254	3,4 %
7	OTTO OLSEN EIENDOM AS	2 475 000	3,0 %
8	LJM AS	2 400 000	2,9 %
9	CHIANI AS	1 586 900	1,9 %
10	LØREN HOLDING AS	1 500 000	1,8 %
11	MOGER INVEST AS	1 375 000	1,7 %
12	BENESTAD EIENDOM AS	1 375 000	1,7 %
13	FRUCTUARIUS AS	1 322 222	1,6 %
14	FRIDTJOF EIENDOM AS	1 000 147	1,2 %
15	SJØMENNENES HUS EIENDOM AS	887 500	1,1 %
16	REGOM INVEST AS	872 650	1,1 %
17	RINGKJØB EIENDOM AS	811 111	1,0 %
18	SKAUGEN INDUSTRIES AS	776 750	0,9 %
19	B FINANS AS	700 000	0,8 %
20	HKG HOLDING AS	687 500	0,8 %
20 største aksjonærer		63 660 318	76,8 %
Andre aksjonærer (131)		19 218 149	23,2 %
Total		82 878 467	100,0 %

År	Salgsvolum (kr)	Antall aksjer	Aksjekurs snitt (kr)	Aksjekurs intervall	Antall transaksjoner
2021	66 728 204	3 896 506	17,1	16,00 - 18,50	46
2022	132 175 109	6 917 961	19,1	13,50 - 21,00	39
2023	15 785 470	1 154 797	13,7	10,00 - 14,00	6