

# Aksjonærrapportering

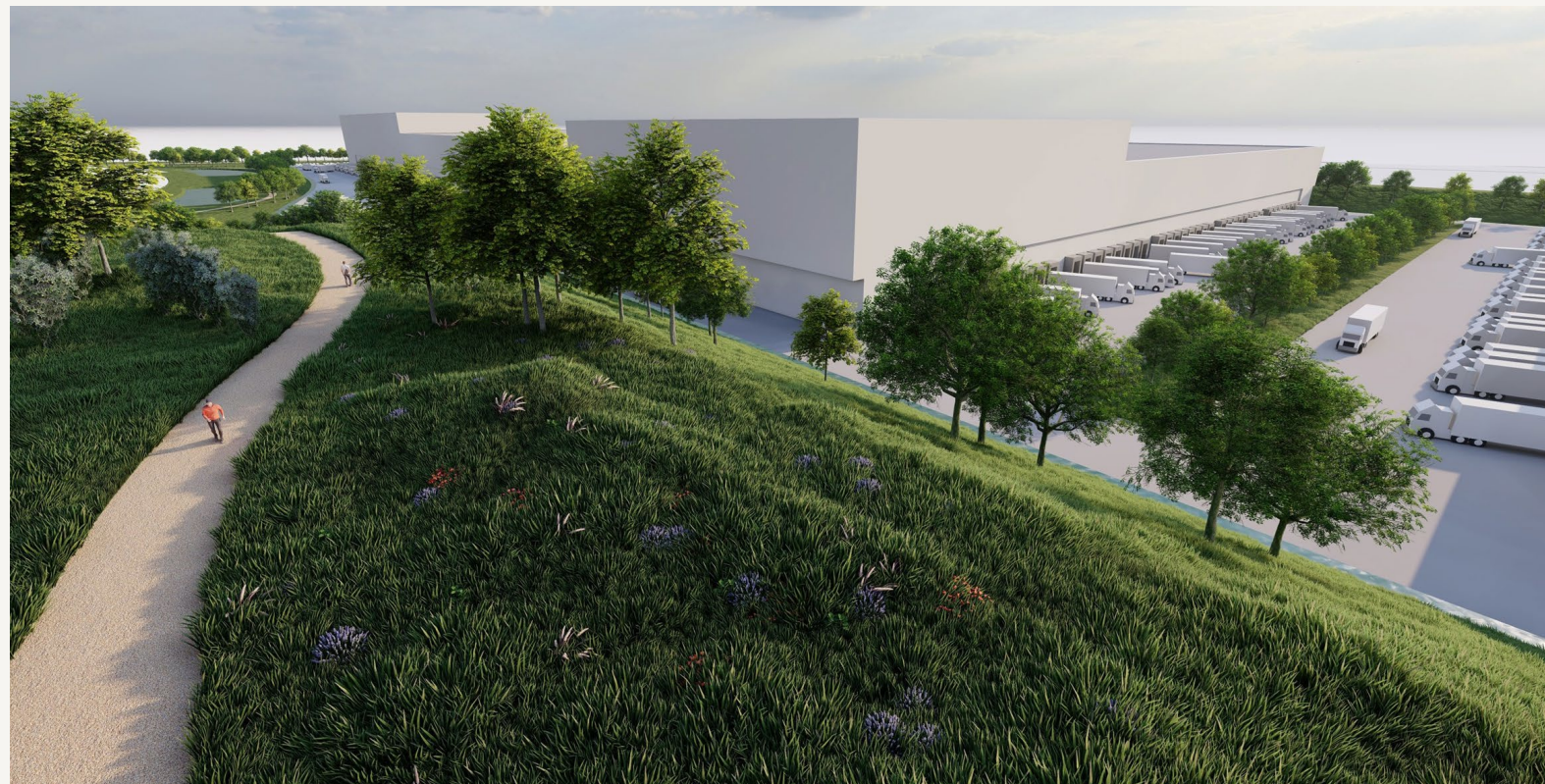
# Q2-2023

O | A | C  
OSLO AIRPORT CITY





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



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



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

Clustere



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

Logistikkpark



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) Første fase av **WSC** på ca 35.000 kvm ble ferdigstilt og overlevert fra entreprenøren i juni. Samme måned overtok første leietaker, Gardermoen Perishable Center. Fase 2 på ytterligere ca 20.000 kvm ferdigstilles etter planen i Q1 2024. Bygget er satt i drift og administrert internt av oss og med innleid teknisk bistand.
- 2) Byggelån hos DNB for WSC på totalt MNOK 1 296 ble **forlenget til 30/6-24**. Dette gir oss trygghet og forutsigbarhet for gjennomføring av hele prosjektet iht. plan og fremdrift med ferdigstilling i 1. kvartal 2024.
- 3) Ut fra benyttet opsjon om kjøp forhandlet vi i Q2 frem en avtale om salg av **Kunst- og verdilageret** på ca 14.500 kvm. Gjennomføringen går som planlagt med ferdigstilling, overtakelse og oppgjør iht. signert kjøpsavtale i des. i år.
- 4) Vi fremforhandlet og inngikk en langsiktig leieavtale med **GF Logistikk** om utleie og oppføring av deres nye moderne logistikkarealer på ca 5.500 kvm. Ut fra signert leieavtale over 10 år blir oppstart bygging i august i år, med ferdigstilling og overlevering planlagt i desember 2024.
- 5) Etter henvendelse fra **Coop** forhandlet vi frem en avtale om salg av ca 39 mål tomt, beliggende lengst nord på vårt område inn mot Coops hovedlager. Salget av denne tomten er strategisk riktig med en utvidelse av Coops virksomhet som vår nærmeste og attraktive nabo, samtidig som det gir oss en god likviditetsreserve for utvikling av øvrige tomter. Transaksjonen ble gjennomført i juni.
- 6) Selskapet har siste halvår arbeidet med en **revidert strategi** som ble vedtatt av styret i mai. I hovedtrekk innebærer dette en plan om å øke utviklingstakten ved å gjennomføre prosjekter **1) i egen regi, 2) i partnerskap eller 3) ved salg av tomt**. Videre en tydelig segmentering i Logistikkpark, Sentralpark og Clusteretableringer innen mobilitet/helse/sjømat.
- 7) **Planendringene** på Sentralområdet ble slutført med relevante justeringer og tilpasninger som skaper trygghet og økt forutsigbarhet for vår planlagte utvikling av hele OAC som destinasjon på Norges viktigste knutepunkt.
- 8) Planforslaget vårt for **Detaljregulering av OAC Logistikkpark** ble ferdigstilt og lagt ut på offentlig høring. Dette omfatter ca 540 mål og utgjør ca halvparten av hele vår tomtebank. Et område som ut fra ny eierstrategi for økt verdiskapning blir optimalt for utvikling av ca 285.000 logistikk med tilhørende funksjoner.



## 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 %	77 459	6,8 %	1 016 884	89,3 %	1 138 487
Byggbart tomtegrunn (ii)	44 144	5,8 %	77 459	10,1 %	644 780	84,1 %	766 383
Utbygd kvm BTA	2 386	0,3 %	69 072	8,1 %	778 542	(iii) 91,6 %	850 000
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA			89 %		121 %		111 %
Leieinntekter i MNOK (iv)			110,4				



3,9 % av tomtegrunn er ferdigstilt/solgt



6,8 % av tomtegrunnen under bygging



89,3 % av tomtebanken gjenstår med et utviklingspotensialet på ~780 000 BTA.

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

(ii) Byggbart tomtegrunn er ekskl. areal til infrastruktur som veier, parker og torg.

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

(iv) Estimert leie fra WSC og Kunstlageret justert med forventet KPI til tidspunkt for ferdigstilling av prosjekter

## WORLD SEAFOOD CENTER






### KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart januar 2022
- Planlagt ferdigstillelse Q1 2024
- 55 000 kvm BTA
- Utleiegrad på 74%
- Leietakere: Mowi, Gardermoen Perishable Center og Oslo Seafood Center

## 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

Beløp i NOK

	Hittil i år 2023	Hele fjor 2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>		
Salgsinntekter	793 818	1 978 465
Konserninterne salgsinntekter	0	5 438
Annen driftsinntekt	74 901 277	13 652 679
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>75 695 095</b>	<b>15 636 582</b>
Varekostnader	-1 691 522	-2 333 556
Lønnskostnader m.m.	-9 450 531	-19 691 056
Aktiverte personalkostnader	5 736 100	6 591 825
Avskrivning	-2 341 425	-4 860 598
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-1 295 869
Annen driftskostnad	-4 443 521	-13 002 810
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-12 190 899</b>	<b>-34 592 064</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>63 504 196</b>	<b>-18 955 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen finansinntekt	-135 587	700
Annen rentekostnad	-10 389 796	-16 486 905
Aktivert byggelånsrente		
Annen finanskostnad	-258 863	-897 689
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-10 784 246</b>	<b>-17 383 894</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>52 719 950</b>	<b>-36 339 378</b>

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

Beløp i NOK	30. juni 2023	31. des 2022		30. juni 2023	31. des 2022
<b>Eiendeler</b>			<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Anleggsmidler</b>			<b>Innskutt egenkapital</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>			Aksjekapital	82 818 467	82 878 467
Goodwill	2 078 461	4 829 273	Overkurs	688 064 979	688 004 979
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>2 078 461</b>	<b>4 829 273</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>770 883 446</b>	<b>770 883 446</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			<b>Opptjent egenkapital</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	828 973 306	858 164 703	Annen egenkapital	-149 395 021	-117 843 011
Byggeprosjekt under utførelse	1 512 840 183	988 064 249 (ii)	Periodens resultat	52 677 584	-31 552 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2 341 813 489</b>	<b>1 846 228 952</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>-96 717 437</b>	<b>-149 395 019</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			<b>Sum egenkapital</b>	<b>674 166 009</b>	<b>621 488 427</b>
Andre langsiktige fordringer	159 825	8 750	<b>Gjeld</b>		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>159 825</b>	<b>8 750</b>	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 344 051 775</b>	<b>1 851 066 975</b>	Utsatt skatt	96 202 378	96 751 348
<b>Omløpsmidler</b>			<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>96 202 378</b>	<b>96 751 348</b>
Lager av varer og annen beholdning	8 851 492	9 642 352	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Fordringer</b>			Gjeld til kredittinstitusjoner	435 700 000	388 700 000
Kundefordringer	5 425 527	2 338 979	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>435 700 000</b>	<b>388 700 000</b>
Andre kortsiktige fordringer	34 086 090	36 035 437	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
<b>Sum fordringer</b>	<b>39 511 617</b>	<b>38 374 416</b>	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 165 373 861	670 548 403
Bankinnskudd, kontanter o.l.	146 574 677	18 801 612	Leverandørgjeld	142 655 470	122 025 515
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>194 937 786</b>	<b>66 818 380</b>	Leverandørgjeld, konsernintern	0	-2 985
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 538 989 561</b>	<b>1 917 885 355</b>	Skyldig offentlige avgifter	0	2 940 604
			Påløpte kostnader	494 688	1 229 616
			Annen kortsiktig gjeld	24 397 156	14 204 428
			<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 332 921 175</b>	<b>810 945 581</b>
			<b>Sum gjeld</b>	<b>1 864 823 553</b>	<b>1 296 396 929</b>
			<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 538 989 562</b>	<b>1 917 885 356</b>

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter WSC og Kunst og verdilager er per 30/6-23 beregnet til MNOK 394



Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	SUM Byggelån	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Byggelånsramme	
Ramme	280	300	1 575	2 155
Opptrekk per 30. juni 2023	-280	-156	-1 166	-1 601
Forfall	30.06.2024	31.01.2024		

Tall i MNOK

### **BYGGELÅN**

- Inkluderer byggelån for Kunstlager og WSC - byggelån løper ut prosjektperioden.

### **TOMTELÅN og RCF**

- Tomtelån og trekkfasilitet fornyes to år av gangen. Selskapet igangsetter nå prosessen med å refinansiere RCF på MNOK 300 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	LIM 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	15 737 500	1 150 000	13,7	11,00 - 14,00	5