

Aksjonærrapportering

Q1-2024



Kunstlager

GF - Logistikk

WSC



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.

OAC kjennetegnes ved langsiktig utvikling og utbygging av en ny destinasjon med nye næringsklynger, varige arbeidsplasser og fleksible bygg med innovative og fremtidsrettede energiløsninger.

Utbyggingen følger overordnede offentlige planer fra Stat, Fylke og Kommune, inkl Strategisk plan for Gardermoen Næringspark.

Fokus er på komparative fordeler og konkurransefortrinn samt sosial-, miljømessig- og økonomisk bærekraft til fordel for omgivelsene, brukere og leietakere og avkastning til aksjonærene.

Konsept

Sentralparken



Utvikling av OAC Sentralpark, et område 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 verdikjeder for brukere, besøkende og destinasjonen som helhet

Næringsklynger



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

Logistikkpark



Utvikling av OAC Logistikkpark som et unikt logistikkområde tilpasset et bredt spekter av aktører/leietakere innen transport, industri, service, tjenesteyting og muligheter for flyplassrelatert virksomhet, alt 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 med OSL, to toglinjer, E6, E16 og flere fylkesveier.

Prosjekter under utvikling

- **GF-Logistikk** - fullt utleid nybygg med lager og kontorer på ca 6.000 kvm som forventes ferdigstilt i Q4-24.
- **WSC fase 1 og 2** er i hovedsak ferdigstilt med noen gjenstående innredningsarbeider. Det er full drift i 49.000 kvm av totalt 55.000 kvm. Samtlige arealer er utleid bortsett fra ca. 1.300 kvm kontor, som også kan brukes som lager.
- OAC arbeider målrettet for videre utvikling av en **landsdekkende næringsklynge for sjømat-bransjen** på nabotomten til WSC og GF-Logistikk. Det er inngått en 12 års leieavtale med **Grieg Seafood** (GSS) på ca. 5.500-6.000 kvm. Bygget kan potensielt utvides til et flerbrukerbygg med et samlet areal på inntil 25-30.000 kvm på S-10 tomten. Byggestart er estimert til Q3-24 og med ferdigstillelse i Q3-25. Resterende del av tomten kan bygges ut i flere etapper, og utleiarbeidet er i full gang med flere interessenter innen kjøll- og fryselager inkl. kontorareal.

Markedsaktiviteter

- OAC har fra høsten 2023 jobbet med **salg av WSC** og det ble i Q1-24 inngått en budaksept for salg av hele eiendommen med markedsmessige forbehold. **Bindende avtale** om salg ble inngått med Slate Asset Management fredag 7. juni 2024, og planlagt overtakelse er i månedsskiftet juni/juli. Brutto salgssum er NOK 1,34 milliarder og det er stilt enkelte leiegarantier. Salgssummen er vesentlig lavere enn opprinnelig antatt, og **prosjektregnskapet** viser et estimert tap på MNOK 220 ⁽ⁱ⁾ (inkludert fastsatt/markedsmessig tomtekostnad ved prosjektstart på MNOK 185). Selskapet har parallelt med salgsprosessen arbeidet med alternative finansieringsløsninger herunder en emisjon, men vurderte at salg på avtalte vilkår var den beste løsningen.
- Det pågående partnersøket for mulig utvikling av **hotell** inkl. konferanse og arena fortsetter utover året, og OAC er i dialog med flere aktører.
- Det føres forhandlinger om **partnerskap** for videre utvikling og utbygging av OAC Logistikkpark. Prosessen forventes avklart i løpet av Q3-24.

Regulering/øvrige

- **Ny politisk ledelse i Ullensaker** etablerte tidlig en felles politisk plattform for de neste fire årene og dialogen med både politisk og administrativ ledelse er god. Dette skaper forutsigbarhet og danner et godt grunnlag for verdiskapende utvikling og utbygging av Sentralområdet og regulering av OAC Logistikkpark.
- Planforslaget for **detaljregulering av OAC Logistikkpark** som først ble behandlet og vedtatt i det nye Formannskapet allerede ultimo november i fjor, ble etter klager fra andre grunneiere utsatt og gjenstand for nye forhandlinger som resulterte i ny begrenset høring frem til medio mars.
- Reguleringen ble så på nytt behandlet og **enstemmig vedtatt i Formannskapet den 23. april, med endelig behandling og enstemmig vedtak i Kommunestyret den 30. april.**

(i) Regnskapsmessig tap er estimert til MNOK 130

NØKKELTALL UTVIKLING

	FERDIGSTILT/SOLGT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	137 703	12,1 %	9 149	0,8 %	991 635	87,1 %	1 138 487
Byggbart tomtegrunn (ii)	137 703	17,1 %	9 149	1,1 %	657 709	81,7 %	804 561
Kvm BTA	72 018	8,3 %	5 639	0,6 %	790 363	(iii) 91,1 %	868 020
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	73 %		62 %		120 %		108 %
Leieinntekter i MNOK (iv)	119,9		8,8				



12,1 % av tomtegrunn er ferdigstilt/solgt



0,8 % av tomtegrunnen under bygging (GF-Logistikk)



87,1 % av tomtebanken gjenstår med et utviklingspotensialet på ~790 000 BTA.



Det planlegges å innarbeide en ny VEK-beregning som publiseres to ganger i året, dvs. pr 1. januar og 1. juli hvert år. Første rapportering er planlagt å være ifm. Q2-rapporten og vil være pr 1.7.2024.

(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 Porsche Center, WSC, kunstlager og GF-Logistikk ved ferdigstillelse

WORLD SEAFOOD CENTER



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart januar 2022
- Ferdigstilt i Q4 2023 (noen arbeider gjenstår)
- 55 000 kvm BTA
- Utleiegrad på 98 %
- Leietakere: Mowi, GPC, OSFC, Aquila Hash og NGB
- SPA signert 7. juni 2024, oppgjør 1. juli 2024
- Estimert prosjektresultat på ca MNOK -220

GRIEG SEAFOOD



KORT OM PROSJEKTET

- Planlagt prosjektstart i august 2024
- Planlagt ferdigstillelse i Q3 2025
- Logistikkbygg på ca 5600 kvm BTA
- Produksjonsanlegg for sjømat
- BREEAM NOR Very Good sertifisering
- Enbrugerbygg for leietaker Grieg Seafood

Grieg
Seafood®

GF-LOGISTIKK



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart august 2023
- Planlagt ferdigstillelse desember 2024
- 5 639 kvm BTA
- Utleiegrad på 100 %
- BREEAM NOR Very Good sertifisering
- Enbrugerbygg for leietaker Grieg Seafood

 **GFLogistikk**

MOWI®

 **GPC**
GARDERMOEN PERISHABLE CENTER AS



Beløp i NOK

	1. kvartal 2024	Hele fjor 2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekter	603 030	2 561 469
Annen driftsinntekt	18 769 174	139 519 279
Sum driftsinntekter	19 372 204	142 080 748
Varekostnader	-2 873 708	-5 725 435
Lønnskostnader m.m.	-4 955 768	-20 707 716
Aktiverte personalkostnader	1 778 300	11 029 720
Avskrivning	-7 994 303	-13 588 212
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-75 395 114
Annen driftskostnad	-2 729 504	-9 692 828
Sum driftskostnader	-16 774 983	-114 079 585
Driftsresultat	2 597 221	28 001 162
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	0	230 692
Annen finansinntekt	286	0
Annen rentekostnad	-16 019 047	-48 033 834
Aktivert byggelånsrente		
Annen finanskostnad	-3 476	-688 779
Resultat av finansposter	-16 022 237	-48 491 920
Resultat før skattekostnad	-13 425 016	-20 490 759
Skattekostnad	2 840 644	18 353 205
Ordinært resultat	-10 584 372	-2 137 553

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

Beløp i NOK

	31. mars 2024	31. des 2023		31. mars 2024	31. des 2023
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1 980 983 273	1 988 977 576			
Byggeprosjekt under utførelse	228 441 208	184 888 537 (ii)			
Sum varige driftsmidler	2 209 424 481	2 173 866 113			
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskap	0	0			
Andre langsiktige fordringer	2 508 789	0			
Sum finansielle anleggsmidler	2 508 789	0			
Sum anleggsmidler	2 211 933 270	2 173 866 113			
Omløpsmidler					
Lager av varer og annen beholdning	7 038 539	7 438 539			
Fordringer					
Kundefordringer	-3 080 217	2 079 896			
Andre kortsiktige fordringer	26 979 688	31 658 591			
Sum fordringer	23 899 471	33 738 487			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	22 925 208	32 267 338			
Sum omløpsmidler	53 863 218	73 444 364			
Sum eiendeler	2 265 796 488	2 247 310 477			
			Egenkapital og gjeld		
			Innskutt egenkapital		
			Aksjekapital	82 878 467	82 878 467
			Overkurs	688 004 979	688 004 980
			Sum innskutt egenkapital	770 883 445	770 883 446
			Opptjent egenkapital		
			Annen egenkapital	-151 327 011	-149 395 021
			Periodens resultat	-10 584 372	-2 137 550
			Sum annen egenkapital	-161 911 384	-151 532 572
			Sum egenkapital	608 972 061	619 350 874
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
			Utsatt skatt	73 470 342	76 516 550
			Andre avsetninger for forpliktelser	4 687 500	3 125 000
			Sum avsetning for forpliktelser	78 157 842	79 641 550
			Annen langsiktig gjeld		
			Gjeld til kredittinstitusjoner	288 700 000	306 700 000
			Sum annen langsiktig gjeld	288 700 000	306 700 000
			Kortsiktig gjeld		
			Gjeld til kredittinstitusjoner	1 229 830 296	1 178 298 137
			Leverandørgjeld	30 153 833	27 412 169
			Skyldig offentlige avgifter	1 415 654	2 410 226
			Kortsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	123 202	0
			Påløpte kostnader	6 847 305	7 285 114
			Annen kortsiktig gjeld	21 596 295	26 212 407
			Sum kortsiktig gjeld	1 289 966 585	1 241 618 053
			Sum gjeld	1 656 824 427	1 627 959 603
			Sum egenkapital og gjeld	2 265 796 488	2 247 310 477

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter WSC og GF-logistikk er per 31/3-24 beregnet til MNOK 111,9

Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	SUM Byggelån	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Byggelånsramme	
Ramme	280	285	1 348	1 913
Opptrekk per 31. desember 2023	-280	-9	-1 230	-1 519
Forfall	30.06.2027	30.06.2027		

Tall i MNOK

- Byggelån inkluderer lån for WSC og GF Logistikk. Byggelånet til WSC innfris ifm med oppgjør for salg av WSC 1. juli. Byggelånet for GF Logistikk løper ut prosjektperioden.
- Tomtelån og trekkfasilitet er refinansiert og fornyet med tre år til 30. juni 2027.

#	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	15 830 470	1 159 797	13,6	9,00 - 14,00	7
2024	0	0	0	n/a	0