

List of Signatures

Page 1/1



Oslo Airport City AS - Konsernregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Røed, Finn Erik	BANKID	2024-06-17 19:56 GMT+02
Ingebrigtsen, Mona	BANKID	2024-06-17 19:36 GMT+02
Rem, Bengt Arve	BANKID	2024-06-17 16:56 GMT+02
Müller, Christian	BANKID	2024-06-17 14:42 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2024-06-17 14:34 GMT+02
Thoeneie, Thor Egil	BANKID	2024-06-18 06:35 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 5EE9FAE472554B52AC20F031EE3A6CB7



Konsernregnskap 2023

Org. nr 816 249 872



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5EE9FAE472554B52AC20F031EE3A6CB7

Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Konsernets virksomhet og lokalisering

Oslo Airport City AS med datterselskaper (OAC) er både grunneier og næringsutvikler i Gardermoen Næringspark rett ved Oslo Lufthavn (OSL) og Jessheim by. Beliggenheten som nærmeste nabo til OSL i kombinasjon med det nasjonale bane- og tognettet gjennom OSL og Jessheim og veinettet med E6, E16 og flere fylkesveier gjør området til landets største og viktigste kommunikasjons- og transportknutepunkt.

OAC har en optimal plassering for fremtidsrettet og bærekraftig destinasjonsutvikling av nye næringsklynger med varige kompetansearbeidsplasser innen flere typer bransjer, med et stadig økende fokus på tilgjengelighet og moderne og fleksible bygg innen spesielt logistikk, men også kontor, hotell, handel, rekreasjon/aktivitet og kultur i nye clusteretableringer. Alle selskapene i OAC konsernet har forretningssted i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet og rettviseende bilde

Konsernet eier til sammen ca 1.084.000 kvm tomteareal i Gardermoen Næringspark i Ullensaker kommune, som i henhold til gjeldende regulering kan utvikles og bebygges med inntil 870.000 kvm BTA innen et bredt spekter av næringsformål. Konsernet er godt i gang med å utvikle og bygge ut Norges største og viktigste næringspark.

Fra etableringen i oktober 2016 har grunnlaget for fremtidig verdiskaping blitt lagt gjennom målrettet arbeid med planlegging, regulering, utvikling, utleie og partnerskap. I 2017 vedtok selskapet et grundig gjennomarbeidet strategidokument og en masterplan for en langsiktig og bærekraftig utvikling av tomteområdet eiet av OAC. Strategidokumentet evalueres årlig og ble i 2023 revidert ved å aktivt åpne for samarbeid med andre aktører, slik at OAC både kan utvikle prosjekter i egen regi og i partnerskap.

I 2020 ble den første detaljregulering politisk vedtatt, og i 2021 beveget selskapet seg over i en ny fase med oppstart av det første byggeprosjektet - Porsche Center Gardermoen, som ble ferdigstilt og solgt i 2022 som en del av en ny næringsklynge innen mobilitet. I januar 2022 startet byggingen av selskapets andre næringsklynge for sjømatindustrien, med oppføring av kjølelageret The World Seafood Center (WSC) på ca 55 000 kvm BTA. WSC er oppført i to faser hvor fase 1 stod ferdig i juni 2023 og fase 2 i desember samme år. Kunst- og verdilager på ca 15 000 kvm BTA er selskapets tredje etablering med byggestart i august 2022, og ferdigstillelse og salg i desember 2023. Videre var det oppstart av GF Logistikk sin nye hovedterminal i august 2023 beliggende vis a vis WSC. I 2023 har selskapet også arbeidet med detaljregulering av GNP Vest 2 på ca 350.000 kvm som muliggjør nye og større etableringer på inntil 285.000 kvm BTA, særlig innen logistikk- og industrisegmentet. Reguleringen ble endelig vedtatt politisk i april 2024.

Konsernets driftsinntekter har økt betydelig fra 15,6 mill. kr i 2022 til 142,1 mill. kr i 2023. Dette skyldes salg av en tomt på 40.000 kvm, salg av kunst- og verdilageret og leieinntekter fra WSC. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet vil i hovedsak komme fra salg av ferdigutviklede prosjekter og dermed variere i takt med selskapets prosjektutvikling. Driftskostnadene i konsernet har økt fra 34,6 mill. kr i 2022 til 114,1 mill. kr i 2023. Økningen av driftskostnadene skyldes i hovedsak større nedskrivninger av tidligfase kostnader tilknyttet Marawell Hotel prosjektet fra 2019/2020, fall i verdiene for WSC-prosjektet i lys av den krevende markedsituasjonen, samt avskrivninger knyttet til WSC da bygget er tatt i bruk fra juni 2023. Samlet driftsoverskudd i 2023 er 28,0 mill. kr mot et driftsunderskudd på -18,9 mill. kr i 2022.

Finansresultatet består primært av rentekostnader på konsernets finansiering. Rentekostnadene har økt fra 16,5 mill. kr i 2022 til 48,0 mill. kr i 2023, og skyldes hovedsakelig økte renter og rentekostnader knyttet til driftsperioden for WSC Fase 1. Tomtelån og trekkfasilitet per 31.12 er redusert fra 388,7 mill. kr i 2022 til 306,7 mill. kr i 2023. Videre har byggelån for pågående prosjekter økt med 507,8 mill. kr fra 670,6 mill. kr per 31.12.2022 kr til 1 179 mill. kr per 31.12.2023. Bortsett fra andel knyttet til driftsperioden for WSC Fase 1, så er renter knyttet til prosjektene aktivert regnskapsmessig på balansen som en del av prosjektkostnaden.

Egenkapitalandelen er endret fra 32,4 % av totalkapitalen i 2022 til 27,6 % av totalkapitalen i 2023, og skyldes i stor grad økt gjeld knyttet til pågående byggeprosjekter.

Selskapet har tilgjengelig likviditet gjennom en trekkfasilitet, og prosjektene under oppføring er fullfinansiert med egne byggelån. Likviditet fra byggelåne er benyttet til oppføring av «The World Seafood Center», kunst- og verdilageret og GF Logistikk. Det er aktivert 789,8 mill. kr i tomte- og prosjektutvikling i inneværende år. Konsernet har ved årets slutt tilstrekkelig med likviditet til å gjennomføre de igangsatte byggeprosjektene. Per 31.12.2023 var konsernets ubenyttede trekkfasilitet på 258,3 mill. kr. Tomtelån og trekkfasilitet blir refinansiert hos DNB i juni 2024 og selskapet har signert tilbud på dette fra banken ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet. I 2023/2024 har selskapet jobbet med salg av WSC og inngikk en budaksept i februar 2024 og videre en bindende salgavtale i juni 2024. Det er gjort nedskrivninger på bokførte verdier i 2023 regnskapene knyttet til WSC, men salget vil også gi et betydelig regnskapsmessig tap i 2024.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av OAC konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Fremtidig utvikling

Selskapets visjon er å etablere en ny destinasjon i form av landets største, viktigste og mest sentrale næringspark på Gardermoen, hele Norges knutepunkt. Ut fra overordnede offentlige planer fra Stat, Fylke og Kommune inkl. Strategisk plan for Gardermoen Næringspark er hovedmålsetningen å utvikle å bygge nye bærekraftige næringsklynger med moderne, energieffektive og fleksible bygg med varige arbeidsplasser til fordel for omgivelsene, brukere/leietakere og med god avkastning til aksjonærer. Arbeidet pågår for fullt med planlegging, utvikling og bygging, som gjør OAC til en av de største utbyggerne i Gardermoen Næringspark og Osloregionen.

Selskapet planlegger for videre utvikling av nye konkurransedyktige næringer med virksomheter i nye moderne bygg med bærekraftige løsninger, både sosialt, miljømessig og økonomisk, enten i egenregi eller i samarbeid med partnere for å skape størst mulig verdi for aksjonærfelleskapet.

Konsernets strategi, masterplan og pågående utvikling og utbygging legger til rette for å kunne satse videre på etableringen av en ny destinasjon for regionalt, nasjonalt og internasjonalt konkurranse-dyktige næringer.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Finansiell risiko

2023 var et krevende år for næringseiendom med stadig økende rentekostnader, mindre tilgjengelig finansiering, høye byggekostnader og betydelig lavere etterspørsel etter kjøp av næringseiendom. Selskapet styrer likviditetsrisikoen aktivt ved å sikre fremtidig likviditetsbehov i utviklingsprosjektene med konsernets bankforbindelse og salg av prosjekter/tomter. I samarbeid med selskapets partnere har selskapet på tross av et fortsatt krevende marked klart å gjennomføre og igangsette flere store prosjekter, og klart å skaffe nødvendig likviditet til disse, samt løpende drift og utvikling.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og sikkerhet

OAC har syv ansatte. Sykefraværet i 2023 har vært på 2,7 %. Det er ikke registrert verken skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring

Likestilling og diskriminering

OAC skal være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har som policy at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn, etnisitet, religion, livssyn mv. Konsernet har fem menn og to kvinner ansatt. Styret består av fire menn og en kvinne.



Bærekraft og miljørapportering

OAC har en egen strategi om løpende å planlegge for riktige og fremtidsrettede bærekraftige løsninger, både sosialt, miljømessig og økonomisk.

Konsernet tar et klart ansvar for å redusere utslipp, forbruk og avfall og er opptatt av å ivareta miljøet ved bl.a. å investere i nye innovative energisentraler som tilrettelegger for en betydelig reduksjon av energiforbruket til leietakerne i byggene vi oppfører. Vi har inngått en langsiktig avtale med Statkraft om etablering og leveranse av fjernvarme og -kjøling og sørger for gjenbruk ved uttak og salg av drivverdige masser av stein og grus på våre tomter. Alle disse tiltakene er riktige og viktige, og kombinert med vår visjon om å planlegge og bygge en ny destinasjon med nye næringer og varige arbeidsplasser, ivaretar vi alle de tre hovedelementene i vår strategi for både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.

Styret er ut fra dette av den oppfatning at OAC er i god stand til å møte både dagens og fremtidens klimakrav. Styret er ikke kjent med at det bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 17. juni 2024

Fredrik R. Torgersen
Styrets leder

Bengt Arve Rem
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Christian Müller
Styremedlem

Thor E. Thoeneie
Daglig leder

Finn Erik Røed
Styremedlem



Oslo Airport City AS

Resultatregnskap

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2022	2023		2023	2022
		Driftsinntekter og driftskostnader	Note	
200 000	1 115 456	Salgsinntekter	1	2 561 469
22 460 773	14 063 213	Annen driftsinntekt	1	139 519 279
22 660 773	15 178 669	Sum driftsinntekter		142 080 748
15 381 305	3 402 264	Varekostnader	1	5 725 435
19 691 055	20 707 716	Lønnskostnader m.m.	2	9 677 996
0	0	Avskrivning	4, 5	13 588 212
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immat. eiend.	5	75 395 114
10 113 824	4 388 423	Annen driftskostnad	3	9 692 828
45 186 184	28 498 404	Sum driftskostnader		114 079 585
-22 525 410	-13 319 735	Driftsresultat		28 001 162
		Finansinntekter og finanskostnader		
22 810 746	31 127 831	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	
242 663	230 394	Annen renteinntekt		230 692
8 593 279	115 585 867	Annen finansinntekt		0
0	98 245 536	Nedskrivning av finansielle eiendeler		700
142 283	359 292	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	0
23 236 974	30 103 618	Annen rentekostnad		48 033 834
895 711	558 210	Annen finanskostnad		688 779
7 371 720	17 677 436	Resultat av finansposter		-48 491 920
-15 153 690	4 357 701	Resultat før skattekostnad		-20 490 758
-4 725 290	-2 849 376	Skattekostnad	9	-18 353 205
-10 428 401	7 207 077	Årsresultat		-2 137 553
		Minoritetens andel		0
		Majoritetens andel		-2 137 553
		Overføringer		
0	0	Overført til annen egenkapital		0
-10 428 401	7 207 077	Overført til udekket tap		
-10 428 401	7 207 077	Sum overføringer		



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET		KONSERNET			
2022	2023	Eiendeler	Note	2023	2022
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4	0	4 829 273
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>4 829 273</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	1 988 977 576	858 164 703
2 000 000	12 256 486	Byggeprosjekt under utførelse	5, 10	134 806 930	937 982 642
		Aktivert infrastruktur		50 081 607	50 081 607
<u>2 000 000</u>	<u>12 256 486</u>	Sum varige driftsmidler		<u>2 173 866 113</u>	<u>1 846 228 952</u>
		Finansielle anleggsmidler			
717 876 984	564 631 249	Investeringer i datterselskaper	6, 10	0	0
1 070 440 955	1 635 094 572	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
<u>1 788 317 939</u>	<u>2 199 725 821</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>1 790 317 939</u>	<u>2 211 982 307</u>	Sum anleggsmidler		<u>2 173 866 113</u>	<u>1 851 058 226</u>
		Omløpsmidler			
0	0	Varelager	12	7 438 539	9 642 352
		Fordringer			
258 185	1 922 745	Kundefordringer		2 079 897	2 338 979
1 292 952	4 602 540	Andre kortsiktige fordringer		31 658 590	36 044 187
<u>1 551 137</u>	<u>6 525 285</u>	Sum fordringer		<u>33 738 487</u>	<u>38 383 166</u>
3 402 513	15 093 650	Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 267 338	18 801 612
<u>4 953 650</u>	<u>21 618 935</u>	Sum omløpsmidler		<u>73 444 364</u>	<u>66 827 131</u>
<u>1 795 271 589</u>	<u>2 233 601 242</u>	Sum eiendeler		<u>2 247 310 477</u>	<u>1 917 885 356</u>
0	0			0	0



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET		KONSERNET			
2022	2023		Note	2023	2022
		Egenkapital og gjeld			
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
82 878 467	82 878 467	Aksjekapital	7	82 878 467	82 878 467
652 506 201	652 506 201	Overkurs		688 004 980	688 004 980
735 384 668	735 384 668	Sum innskutt egenkapital		770 883 446	770 883 446
		Opptjent egenkapital			
0	0	Annen egenkapital		-151 532 572	-149 395 019
-25 049 493	-17 842 416	Udekket tap		0	0
-25 049 493	-17 842 416	Sum opptjent egenkapital		-151 532 572	-149 395 019
710 335 174	717 542 252	Sum egenkapital	8	619 350 874	621 488 427
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelseser			
10 191 508	7 342 132	Utsatt skatt	9	76 516 550	96 751 348
0	3 125 000	Andre avsetninger for forpliktelseser		3 125 000	
10 191 508	10 467 132	Sum avsetning for forpliktelseser		79 641 550	96 751 348
		Annen langsiktig gjeld			
519 480 347	306 700 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	306 700 000	519 480 347
2 948 228	5 857 520	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	11	0	0
522 428 575	312 557 520	Sum annen langsiktig gjeld		306 700 000	519 480 347
		Kortsiktig gjeld			
539 768 056	1 178 298 137	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 178 298 137	539 768 056
6 324 803	3 248 618	Leverandørgjeld		27 412 169	122 022 530
3 975 829	2 410 226	Skyldig offentlige avgifter		2 410 226	2 940 604
	123 202	Kortsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	11		
2 247 644	8 954 155	Annen kortsiktig gjeld		33 497 521	15 434 044
552 316 332	1 193 034 338	Sum kortsiktig gjeld		1 241 618 053	680 165 234
1 084 936 415	1 516 058 990	Sum gjeld		1 627 959 603	1 296 396 929
1 795 271 589	2 233 601 241	Sum egenkapital og gjeld		2 247 310 477	1 917 885 356

Oslo, 17. juni 2024

Fredrik R. Torgersen
Styrets leder

Bengt Arve Rem
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Christian Müller
Styremedlem

Thor E. Thoeneie
Daglig leder

Finn Erik Røed
Styremedlem



Oslo Airport City AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAPET				KONSERNET	
2022	2023		Note	2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-15 153 690	4 357 701	Resultat før skattekostnad		-20 490 758	-36 339 377
-9 097 418	-125 110 723	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-12 355 215
0	0	Avskrivninger	4,5	13 588 212	4 860 598
0	98 245 536	Nedskrivning anleggsmidler	5	75 395 114	1 295 869
0	0	Resultat fra investeringsaktiviteter		-130 509 196	0
0	0	Endring i varelager	12	2 203 813	1 778 464
-258 187	-1 664 556	Endring i kundefordringer		-7 887 879	-731 148
		Endring i andre fordringer		4 508 798	-31 895 706
4 239 652	-3 076 185	Endring i leverandørgjeld		-94 360 359	102 310 864
17 254 637	123 202	Endring kortsiktig konsernmellomværende (konsernfordringer):			
1 703 813	7 465 106	Endring i andre tidsavgrensningsposter		50 850 928	2 370 074
-1 311 193	-19 659 919	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-106 701 327	31 294 423
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	2 367 402	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
-1 326 114	-12 623 888	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-751 157 834	-879 970 413
118 145 185	216 106 527	Innbet. ved salg av aksjer		215 606 527	118 145 185
0	-21 738 406	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		-21 648 406	0
0	68 642 470	Innbetaling ved tilbakebetaling av utlån		0	0
-750 960 505	-901 679 107	Utbetalinger til nye utlån		0	0
-634 141 434	-648 925 002	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-557 199 713	-761 825 228
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
219 480 347	83 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langs. gjeld	10	83 000 000	219 480 347
742 283	2 909 292	Innbetalinger ved opptak av ny langs. konserngjeld		0	0
598 964 311	809 646 002	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	10	809 646 002	598 964 311
-105 929 347	-165 000 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-165 000 000	
-79 265 041	-50 279 237	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	10	-50 279 237	-79 265 041
633 992 553	680 276 058	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		677 366 766	739 179 617
-1 460 074	11 691 137	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		13 465 726	8 648 812
4 862 587	3 402 513	Kontanter ved periodens begynnelse		18 801 612	10 152 800
3 402 513	15 093 650	Kontanter ved periodens slutt		32 267 338	18 801 612
3 402 513	15 093 650	Bokført bank innskudd balanse		32 267 338	18 801 612
0	0	diff		0	0



Noter

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Oslo Airport City AS med datterselskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris utover dette klassifiseres som goodwill.

Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper), behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier mellom 20 og 50 % av den stemmeberettigede kapitalen, men plass i styret er normalt også avgjørende.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Prosjektkostnader

Konsernet og morselskapet har løpende prosjektkostnader i forbindelse med utviklingen av Gardermoen Næringpark - eiendommen i konsernet. Disse kostnadene aktiveres i balansen. Tomtene eies av konsernets datterselskaper. Ved et eventuelt salg av datterselskapene og/eller tomtene, vil selskapene bli belastet med sin andel av de løpende prosjektkostnadene.

Leieavtaler

Selskapet har ikke finansielle leieavtaler, og all leie kostnadsføres når den er påløpt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.



Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt, er balanseført til anskaffelseskost. Eiendelene avskrives planmessig over forventet økonomisk levetid, dersom de har begrenset levetid. Eiendelene nedskrives til virkelig verdi dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi.

Aksjer i datterselskap og andre langsiktige aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost i morselskapets regnskap. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som finansinntekt. Tilsvarende gjelder for øvrige langsiktige investeringer.

Fordringer

Kundefordringer består av fordringer oppstått ved fakturering. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varelager

Varelageret er bokført til laveste av anskaffelseskost og estimert salgsverdi.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 1 Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter består av salg av konsernets andre prosjekt - Kunst og verdilager, salg av en tomt på 40 mål til Coop, leieinntekter fra World Seafood Center, samt vederlag for salg av pukk og grus. Konsernets driftsinntekter har økt betydelig sammenliknet med fjoråret pga nevnte salg og leieinntekter. I årene fremover forventes det at driftsinntektene vil variere i takt nye etableringer og salg av disse. Konsernet er godt i gang med å utvikle og bygge ut Norges største næringspark beliggende sentralt ved Oslo Lufthavn Gardermoen. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet vil i hovedsak komme fra salg av ferdigutviklede prosjekter.

Det ble i 2023 fakturert tjenester fra morselskap til datterselskap i henhold til intern management-avtale. Tjenestene omfatter administrasjon, utvikling, planlegging og gjennomføring. Tjenestene aktiveres i hovedsak på prosjekter i datterselskap. Intern salgssinntekt i morselskapet knyttet til overnevnte elimineres i konsernregnskapet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023 Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
15 935 497	15 519 588 Lønninger	15 519 588	15 935 497
2 371 253	2 911 949 Arbeidsgiveravgift	2 911 949	2 371 253
438 787	621 234 Pensjonskostnader	621 234	438 787
945 518	1 654 945 Andre ytelser	1 654 945	945 518
	Aktiverte personalkostnader	-11 029 720	-6 591 825
19 691 055	20 707 716 Sum lønnskostnader	9 677 996	13 099 231

Konsernet har syv ansatte 31.12.2023. Konsernet har en pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. I 2023 besluttet styret i OAC å innføre et aksjeprogram for øvrige nøkkelansatte i selskapet. Det ble besluttet å etablere en årlig samlet opsjonsramme på 500 000 opsjoner som løper i 2 år, dvs. totalt 1 000 000 opsjoner. Første utdeling kan skje i juni 2024. For øvrig er det samme betingelser for kurs og varighet som beskrevet under for daglig leder.

Daglig leders lønn

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023 Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
9 387 729	5 664 737 Lønninger	5 664 737	9 387 729
97 908	105 967 Pensjonskostnader	105 967	97 908
20 196	74 195 Andre ytelser	74 195	20 196
9 505 833	5 844 898 Sum lønnskostnader	5 844 898	9 505 833

Daglig leders samlede lønn, bonus og kompensasjon var 5,8 mill. kr i 2023. Bonus kan utgjøre inntil 80 % av fastlønn og vurderes årlig ut ifra fastsatte målsetninger utarbeidet i samarbeid mellom daglig leder og styret. Daglig leder har avtale om inntil 15 mnd. etterlønn ved ufrivillig oppsigelse og inntil 12 mnd. etterlønn ved frivillig oppsigelse. Daglig leder har pt. opptjent 1 500 000 opsjoner på kjøp av aksjer og videre kan han opptjene ytterligere 500 000 aksjer pr. år over en 2 års periode. Utstedelseskurs tar utgangspunkt i NOK 15 pr. aksje pr. 30.06.22 + 10 % p.a. frem til tildeling. Opsjonene løper i 36-42 måneder fra opptjeningstidspunktet.

Styreleder har mottatt honorar for styreverv på 250 000 kr.



Note 3 Spesifikasjon av andre driftskostnader

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023	2023	2022
478 423	538 405	1 397 838	1 306 486
4 013 657	993 854	1 187 650	4 279 897
160 000	252 491	741 134	604 380
	18 000	86 225	
250 000	250 000	250 000	250 000
400 850	467 195	587 491	400 850
112 707	189 494	189 493	112 707
0	0	2 460 274	1 244 584
0	0	637 166	0
4 698 188	1 678 984	2 155 557	4 803 906
10 113 824	4 388 423	9 692 828	13 002 810

Note 4 Immaterielle eiendeler

KONSERNET		Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023		24 296 996	24 296 996
Tilgang		0	0
Avgang		-417 009	-417 009
Anskaffelseskost 31.12.2023		23 879 987	23 879 987
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023		-19 467 723	-19 467 723
Årets avskrivninger		-4 412 264	-4 412 264
Akkumulert avskrivning 31.12.2023		-23 879 987	-23 879 987
Balanseført verdi 31.12.2023		0	0
Avskrivningsplan		Lineær	
Økonomisk levetid		5 år	



Note 5 Varige driftsmidler

KONSERNET

	Tomter o.a. fast eiendom	Aktivert infrastruktur	Byggeprosjekt under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	858 164 703	62 981 607	951 613 794	1 872 760 104
Tilgang	36 248 501		753 520 656	789 769 158
Reklassifisering	1 238 120 257		-1 238 120 257	0
Avgang	-84 019 150		-293 541 784	-377 560 934
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 048 514 312	62 981 607	173 472 409	2 284 968 328
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	-12 900 000	-13 631 152	-26 531 152
Årets avskrivninger	-9 175 948			-9 175 948
Årets nedskrivninger	-50 360 787	0	-25 034 327	-75 395 114
Akkumulerte avskrivning 31.12.2023	-59 536 735	-12 900 000	-38 665 479	-111 102 214
Balansført verdi 31.12.2023	1 988 977 577	50 081 607	134 806 930	2 173 866 113

Det er fradragsført merverdiavgift på prosjektkostnader basert på inngått leiekontrakt.

Fradragsført merverdiavgift utgjør MNOK 10,1 for datterselskapet OAC Hotels AS. Det er en mulighet for at dette må tilbakebetales da leie ble terminert i 2020. Fradragsført merverdiavgift er derfor oppført som en forpliktelse under kortsiktig gjeld i balansen og tillagt aktiverte prosjektutviklingskostnader under driftsmidler i balansen. Selskapet arbeider med å få på plass ny leietaker, noe som også vil kunne sikre at tidligere fradragsført mva er i behold.

MORSELSKAPET

	Prosjekt- utviklings- kostnader	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	2 000 000	2 000 000
Tilgang	12 623 888	12 623 888
Avgang salg	-2 367 402	-2 367 402
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 256 486	12 256 486
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	0
Årets avskrivninger	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	0	0
Balansført verdi 31.12.2023	12 256 486	12 256 486



Note 6 Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper eid direkte av morselskapet	Forretnings- kontor	Stemme- / eierandel	Anskaffelses kostnad	Balanseført verdi
Bergmoen AS	Oslo	100 %	78 824 538	78 824 538
OAC Tomt AS	Oslo	100 %	481 060 980	463 828 305
OAC K6-1 Eiendom	Oslo	100 %	21 648 406	21 648 406
OAC Datacenter AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Hotels AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Office AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Retail AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Mobility AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Mobility II AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Mobility III AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Medical AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Logistics AS	Oslo	100 %	81 012 861	0
OAC Energy AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Utvikling AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Logistikk AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
Sum balanseført verdi, morselskapet			662 876 785	564 631 249



Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 82 878 467 består av 82 878 467 aksjer à kr 1.
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr 31.12.2023	Antall aksjer	Eierandel
KISTEFOS EIENDOM AS	25 168 415	30,4 %
BRØDRENE JENSEN AS	8 067 667	9,7 %
TROLLBORG INVEST AS	3 643 889	4,4 %
VEDAL INVESTOR AS	3 170 205	3,8 %
B SKAUGEN AS	3 035 108	3,7 %
BRAS KAPITAL AS	2 805 254	3,4 %
OTTO OLSEN EIENDOM AS	2 475 000	3,0 %
LJM AS	2 400 000	2,9 %
CHIANI AS	1 586 900	1,9 %
LØREN HOLDING AS	1 500 000	1,8 %
MOGER INVEST AS	1 375 000	1,7 %
BENESTAD EIENDOM AS	1 375 000	1,7 %
FRUCTUARIUS AS	1 322 222	1,6 %
FRIDTJOF EIENDOM AS	1 000 147	1,2 %
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS	887 500	1,1 %
REGOM INVEST AS	872 650	1,1 %
RINGKJØB EIENDOM AS	811 111	1,0 %
SKAUGEN INDUSTRIES AS	776 750	0,9 %
B FINANS AS	700 000	0,8 %
HKG HOLDING AS	687 500	0,8 %
ØVRIGE AKSJONÆRER	19 218 149	23,2 %
Totalt antall aksjer	82 878 467	100,0 %

Aksjer eid direkte eller indirekte av selskapets styre / daglig leder:

Bengt Arve Rem	260 000
Finn Erik Røed	3 643 889
Thor E. Thoeneie, daglig leder	500 000

Note 8 Egenkapital

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2023	82 878 467	688 004 980	-149 395 020	621 488 427
Årets resultat	0	0	-2 137 553	-2 137 553
Reklassifisering EK	0		0	0
Egenkapital pr. 31.12.2023	82 878 467	688 004 980	-151 532 572	0

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2023	82 878 467	652 506 201	-25 049 493	0	710 335 175
Årets resultat			7 207 077	0	7 207 077
Kapitalforhøyelse					0
Egenkapital pr. 31.12.2023	82 878 467	652 506 201	-17 842 416	0	717 542 252



Note 9 Skatt

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023 Skattekostnaden består av:	2023	2022
0	0 Betalbar skattekostnad	0	0
-4 725 290	-2 849 376 Endring utsatt skatt	-18 353 205	-4 787 368
-4 725 290	-2 849 376 Skattekostnad	-18 353 205	-4 787 368

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023 Oversikt midlertidige forskjeller pr. 31.12.	2023	2022
0	0 Driftsmidler	660 090 644	648 867 447
0	0 Gevinst og tapskonto	37 312	55 160
0	0 Varelager	0	0
137 465 908	137 465 908 Fordringer	0	0
0	0 Avsetninger for forpliktelser	0	0
-1 616 420	-1 616 420 Rentebegrensningsregler	-1 616 420	-1 616 420
-89 524 452	-102 476 161 Underskudd til fremføring	-415 910 626	-250 207 067
46 325 036	33 373 327 Netto midlertidige forskjeller	242 600 911	397 099 120

10 191 508	7 342 132 Beregnet utsatt skatt (22 %)	53 372 200	87 361 806
0	0 Ikke balanseført utsatt skattefordel	-23 144 349	-9 389 521
	Balanseført utsatt skatt, netto	76 516 550	96 751 328
0	0 Bokført utsatt skattefordel	0	0
10 191 508	7 342 132 Bokført utsatt skatteforpliktelse	76 516 550	96 751 348

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntjening.

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023 Avstemming av effektiv skattesats	2023	2022
-15 153 690	4 357 701 Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-20 490 758	-36 339 377
-3 333 812	958 694 Forventet skattekostnad (22 %)	-4 507 967	-7 994 663
	<u>Skatteeffekten av følgende poster:</u>		
0	0 For mye / lite avsatt tidligere år	-30	3 180
0	0 Goodwillavskrivninger	0	1 062 440
-1 890 521	-25 428 891 Realisering av datterselskap	-25 526 243	-1 890 521
0	21 614 018 Regnskapsmessig nedskrivning på finansposter	0	0
499 044	6 803 Andre ikke fradragsberettigede kostnader	1 074 772	332 834
0	0 Ikke balanseførte skattefordeler	10 606 263	3 699 362
-4 725 290	-2 849 376 Skattekostnad	-18 353 205	-4 787 368



Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2023	2023	2022
519 480 347	306 700 000	306 700 000	519 480 347
	Langsiktig gjeld med forfall tidligere enn 5 år		
	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
539 768 056	1 178 298 137	1 178 298 137	539 768 056
	Kortsiktig gjeld med forfall tidligere enn 1 år		
0	0	0	0
1 059 248 403	1 484 998 137	1 484 998 137	1 059 248 403
	Sum		

All gjeld til kredittinstitusjoner er pantsikret. Konsernet har en trekkfasilitet på MNOK 285, hvorav MNOK 258,3 er ubenyttet ved årsslutt. Både trekkfasilitet og tomtelån er refinansiert i juni 2024 og selskapet har akseptert tilbud på dette fra banken ved avleggelse av årsregnskap.

2022	2023	2023	2022
717 876 984	564 631 249	0	0
	Balanseførte eiendeler stilt som sikkerhet		
	Investeringer i datterselskaper		
2 000 000	12 256 486	2 173 866 113	1 846 228 952
	Varige driftsmidler		
719 876 984	576 887 735	2 173 866 113	1 846 228 952
	Sum		

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter**KONSERN**

Kjøp av tjenester fra styremedlemmer og deres selskaper (beløp eks mva)	2023	2022
Styrehonorar - Fredrik Torgersen	250 000	250 000
Vedal Prosjekt AS	13 045 073	11 886 057
Vedal Entreprenør	584 851 360	702 333 967
Vedal Utvikling AS	1 979 591	2 000 000
Sum	600 126 024	716 470 023

MORSELSKAPET

Fordringer og gjeld mot selskaper i samme konsern	2023	2022
Langsiktige fordringer	1 635 094 572	1 070 440 955
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld	-5 857 520	-2 948 228
Kortsiktig gjeld	-123 202	0
Netto	1 629 113 850	1 067 492 727

Alle konserninterne lån forrentes med markedsmessige renter, men løper uten konkret avdragsplan.

Renter mot foretak i samme konsern	2023	2022
Renteinntekter	31 127 831	22 810 746
Rentekostnader	-359 292	-142 283
Netto	30 768 539	22 668 463



Note 12 Varelager

Konsernets varelager består av lagre av rågrus, jord og toppmasse. Veidekke har en avtale om uttak av disse massene.

Note 13 Betingede forpliktelser

Som sikkerhet for sin andel av kostnadene i forbindelse med byggingen av E6 veikryss - V23, har selskapet forpliktet seg til å utstede en påkravgaranti fra godkjent kredittinstitusjon på MNOK 20. Det er usikkert om garantien vil bli utøvet, da nødvendige avklaring for bygging av V23 ikke foreligger på nåværende tidspunkt.

Selskapet har i 2023 stilt en påkravgaranti på MNOK 25,4 for sikring av rekkefølgekrav som innebærer oppføring av rundkjøring R5 og R11.

Note 14 Bankinnskudd og sikkerhetsstillelser

	2023
Bankinnskudd	31 021 449
Bundet bankinnskudd	1 245 889
Netto	32 267 338



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5EE9FAE472554B52AC20F031EE3A6CB7