

Aksjonærrapportering

Q4-2023

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. Finansiering (s. 7)
6. Aksjonæroversikt (s. 8)

NB: Konsernregnskap er ikke del av denne aksjonærrapporteringen og sendes ut til aksjonærene i forbindelse med ordinær generalforsamling i mai/juni 2024.



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 og bærekraftig utvikling og utbygging av en ny destinasjon med nye næringsklynger, varige arbeidsplasser og fleksible bygg med innovative og fremtidsrettede energiløsninger.

Konsept

Sentralparken

Clustere

Logistikkpark



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



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 med OSL, to toglinjer, E6, E16 og flere fylkesveier.

Prosjekter under utvikling

- **GF – Logistikk** – fullt utleid nybygg med lager og kontorer på ca 6000 kvm som planlegges ferdigstilt i desember 2024.
- **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.

Markedsaktiviteter

- Det gjennomføres et **partnersøk** for mulig utvikling av **hotell** inkl. konferanse og arena. Prosessen fortsetter gjennom Q1 og Q2 i år, og OAC er i dialog med flere aktører.
- OAC arbeider **målrettet for videre utvikling av sjømat-clusteret** ved siden av WSC på S10-tomten, og det er inngått intensjonsavtale med **Grieg Seafood** på 5000 kvm som anker-leietaker i et nytt flerbrukerbygg med potensiell størrelse på 25-30.000 kvm. Eiendommen kan bygges ut i flere etapper. Alle relevante avtaler og planer for Griegs del av nybygget skal etter planen være på plass innen 1. mai 2024.
- OAC har fra høsten 2023 jobbet med **salg av WSC**. Det ble i Q1-24 inngått en **budaksept** for salg av hele eiendommen med markedsmessige forbehold. Alle forbehold forventes løftet innen medio Q2 og med påfølgende overtakelse innen sommeren. Salgsprovenyet vil bli benyttet til nedkvikting av gjeld og investering i nye prosjekter.
- Parallelt med salg av WSC er det ført dialog med ulike aktører om et **mulig JV** for videre utvikling og utbygging av OAC Logistikkpark. Selskapet vil jobbe videre med dette i tiden fremover.
- Selskapet vurderer ulike finansieringsalternativer både på i) generelt grunnlag for å styrke selskapets balanse og ii) som alternativ dersom salg av WSC ikke lar seg gjennomføre som forventet.

Organisering OAC

- Selskapet har ansatt Kristian Dahlen som ny Prosjektsjef fra 01.01.2024. Ved årsskiftet har administrasjonen syv ansatte.

Regulering/organisering/øvrige

- **Ny politisk ledelse i Ullensaker** etablerte allerede i oktober en felles politisk plattform for de neste fire årene, som skaper forutsigbarhet for vår utvikling og utbygging.
- Planforslaget for **detaljregulering av OAC Logistikkpark** ble behandlet og vedtatt i det nye Formannskapet allerede ultimo november med høringsfrist frem til 26. januar 2024. Etter forhandlinger med kommune og fylke er ny høringsfrist satt til første uken av mars. Antatt endelig behandling og vedtak er april/mai 2024.

NØKKELTALL UTVIKLING

	FERDIGSTILT/SOLGT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	53 903	4,7 %	92 949	8,2 %	991 635	87,1 %	1 138 487
Byggbart tomtegrunn (ii)	53 903	6,7 %	92 949	11,6 %	657 209	81,7 %	804 061
Kvm BTA	16 916	2,0 %	60 741	7,0 %	789 263	(iii) 91,0 %	866 920
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	112 %		65 %		120 %		108 %
Leieinntekter i MNOK (iv)	30,4		98,3				



4,7 % av tomtegrunn er ferdigstilt/solgt



8,2 % av tomtegrunnen under bygging (GF-Logistikk og WSC)



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 ca 40 mål tomt til Coop som ikke vil bli utviklet av OAC, BTA er kun for eiendommer som OAC selv har utviklet. Tomteutnyttelse er kun beregnet for egenutviklede eiendommer. (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 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, Gardermoen Perishable Center, Oslo Seafood Center og Aquila Hash

KUNST OG VERDILAGER



KORT OM PROSJEKTET

- Fysisk oppstart august 2022
- Ferdigstilt 1. desember 2023
- 14 500 kvm BTA
- Utleiegrad på 100 %
- Leietakere: MTAB, Astrup Fearnley, Kistefos
- Transaksjon gjennomført med closing 12.12.23

GF-LOGISTIKK



KORT OM PROSJEKTET

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



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	-26,7	-1 178	-1 485
Forfall	30.06.2024	28.06.2024		

Tall i MNOK

- Byggelån inkluderer lån for WSC og GF Logistikk - byggelån løper ut prosjektperioden.
- Tomtelån og trekkfasilitet fornyes hvert andre år. Selskapet er i prosessen med å refinansiere RCF og tomtelån som forfaller i juni 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	15 830 470	1 159 797	13,6	9,00 - 14,00	7