



- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. Viktige hendelser Q3 -25 | (s. 3) |
| 2. Pågående prosjekter | (s. 4-6) |
| 3. Nøkkeltall utvikling | (s. 7-8) |
| 4. Sist rapporterte VEK | (s. 9) |
| 5. Aksjonæroversikt | (s. 10) |
| 6. Finansiering | (s. 11) |
| 7. Konsernregnskap | (s. 12-13) |



Grunnarbeider i gang i Kurillvegen 13 (nybygg for Oslo Fryselager)

Prosjekter under utvikling og ferdigstilt

- **GF-Logistikk** - Ferdigstilt i november 2024 og overlevert leietaker.
- **Grieg Seafood** – Byggeprosjekt igangsatt oktober 2024 og forventet ferdigstillelse er desember 2025. Bygget er på totalt 5 400 kvm BTA, og byggeprosjektet går som forutsatt
- **Oslo Fryselager** – OAC mottok godkjent rammesøknad og IG1 i september, og byggeprosjektet er i gang. Estimert ferdigstillelse er 1. september 2026, som inkluderer tid for leietakers innredninger. Bygget, som er totalt på ca. 8 400 kvm er fullt utleid til Oslo Fryselager AS.
- **Abrahams Salmon Processing** – OAC mottok rammesøknad og IG1 helt på tampen av september, og byggearbeidene startet opp tidlig oktober. Bygget føres opp av Veidekke Logistikkbygg og estimeres å stå ferdig i september 2026.

Markedsaktiviteter

- Som tidligere meldt er det inngått budaksept for salg av Grieg- og GF-byggene med Clarksons Project Finance AS. Transaksjonen har normale forbehold for gjennomføring, og kjøper har avklart sitt forbehold knyttet til tilfredsstillende egen- og fremmedkapital. Overtakelse er avtalt til medio desember 2025 samtidig med ferdigstillelse av Grieg-bygget, og OAC vil eie min. 25 % av kjøperselskapet videre etter overtakelse. OAC planlegger å sende ut mer informasjon når endelig avklaring foreligger
- Det jobbes fortløpende med nye prosjekter og leietakere, både på sentralområdet og i logistikkparken. P.t. er det størst aktivitet og interesse for tomter og nybygg i logistikkparken, hvor OAC har et pågående samarbeid for utvikling med Urban Partners Logicenters (tidligere NREP). Samtidig er det konkrete dialoger på sentralområdet med ulike aktører. Blant annet jobbes det med aktører innenfor både lager/logistikk og mobilitet.
- I forbindelse med salget av Kurillvegen 8 (World Seafood Center) i 2024 påtok OAC seg en leiegarantiforpliktelse for ca 8 100 kvm i byggets 3. etasje. (øvre lagerdel). Arealet var leid ut på en kort kontrakt og har utløp 31.12.2025. OAC signerte i kvartalet en leiekontrakt med Oslo Seafood Center for leie av arealet på en lang leiekontrakt (ut over leiegarantiforpliktelsen). OSFC er eksisterende leietaker i eiendommen og er en etablert aktør innenfor terminalhåndtering av sjømat, så leiekontrakten er med på å styrke området som sjømatcluster.

KURILLVEGEN 9: GF-LOGISTIKK



KORT OM PROSJEKTET

- Prosjektstart i august 2023
- Ferdigstilt november 2024
- Logistikkbygg på ca. 5 640 kvm BTA
- BREEAM NOR Very Good sertifisering
- Energiklasse A
- Fullt utleid på 10 års leiekontrakt med GF Logistikk AS fra 01.11.2024



MAREN FURULUNDS VEG 20: GRIEG SEAFOOD



KORT OM PROSJEKTET

- Prosjektstart i oktober 2024
- Planlagt ferdigstillelse i Q4 2025
- Produksjonsbygg på ca. 5 367 kvm BTA
- Fileteringsanlegg for sjømat (laks)
- Est. BREEAM NOR Good sertifisering
- Est. Energiklasse B
- Fullt utleid på 17 års leiekontrakt med Grieg Seafood Sales AS



KURILLVEGEN 13: OSLO FRYSELAGER



KORT OM PROSJEKTET

- Prosjektstart i september 2025
- Planlagt ferdigstilling september 2026
- Logistikkbygg på ca. 8 400 kvm BTA
- Est. BREEAM NOR Good sertifisering
- Est. Energiklasse B
- Fullt utleid på 20 års leiekontrakt med Oslo Fryselager fra ferdigstilling



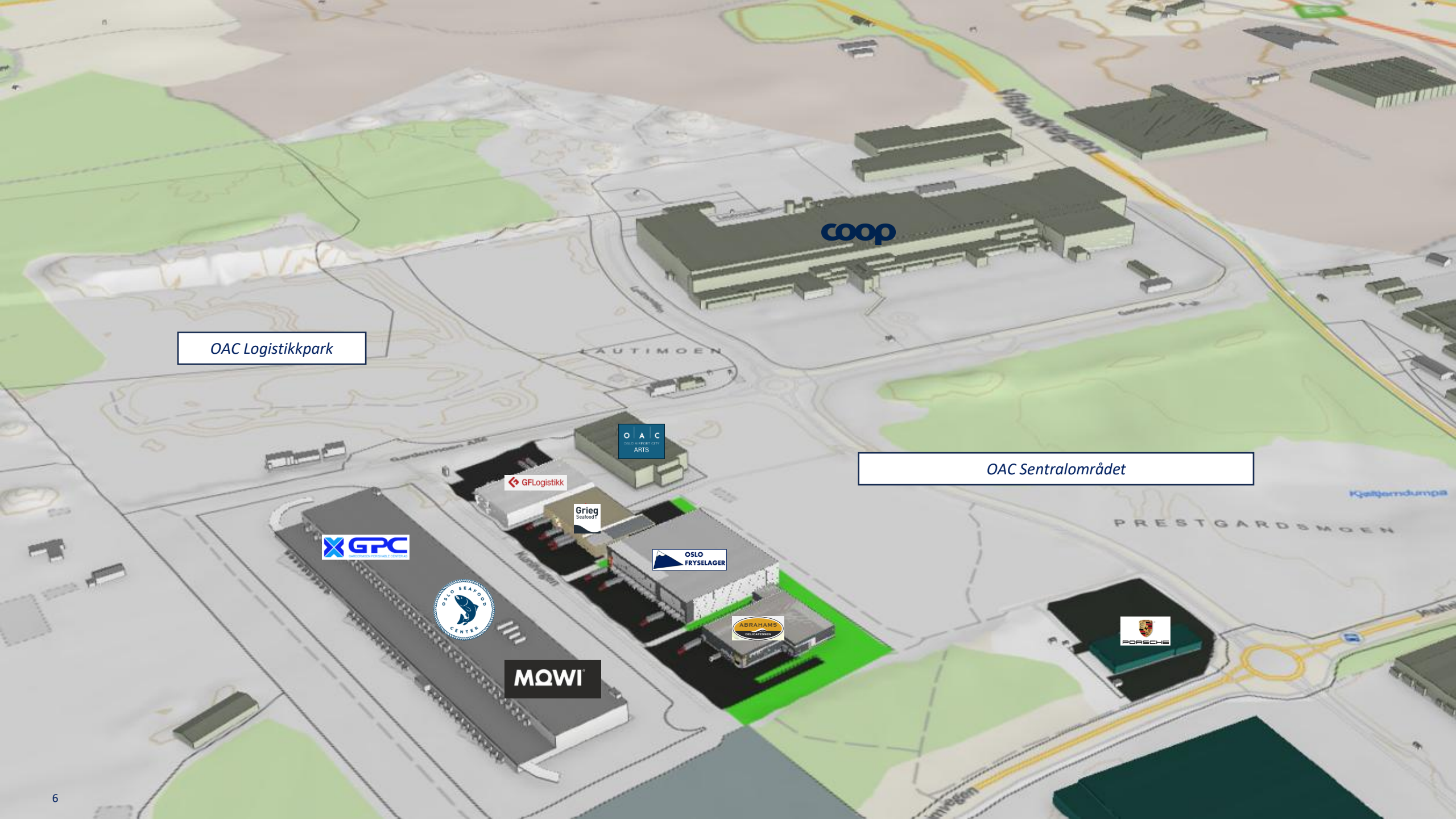
KURILLVEGEN 15: ABRAHAMS SALMON PROCESSING



KORT OM PROSJEKTET

- Prosjektstart i oktober 2025
- Planlagt ferdigstilling september 2026
- Fileteringsanlegg på ca. 4 660 kvm BTA
- Est. BREEAM NOR Good sertifisering
- Est. Energiklasse B
- Fullt utleid på 20 års leiekontrakt med Abrahams Salmon Processing KS fra ferdigstilling





OAC Logistikkpark

OAC Sentralområdet



Byggbar tomt
620 300 kvm

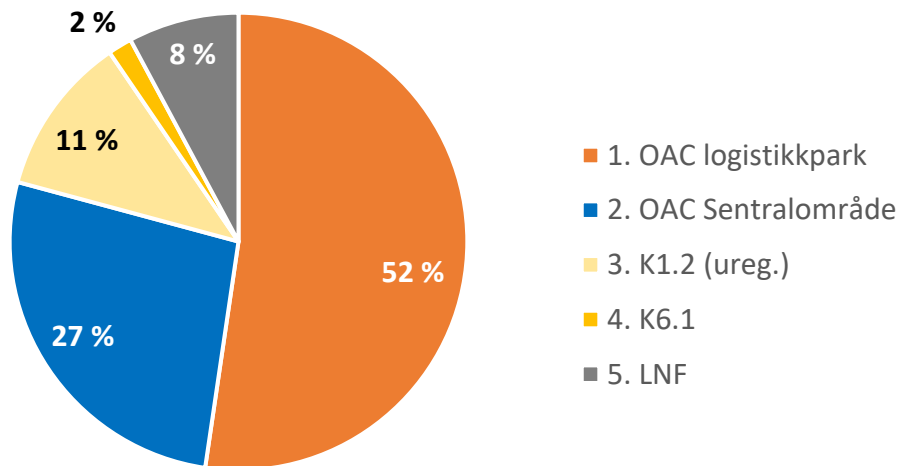


Andel detaljregulert
88 %*

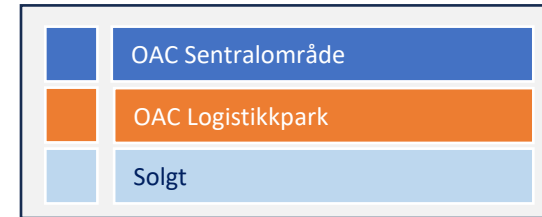


Regulert TU %-BRA
106 %

Kvm tomt pr felt



* Ikke medregnet tomt beliggende i «Rullebane 3/Felt 5



	FERDIGSTILT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	150 871	13,3 %	36 401	3,2 %	951 222	83,6 %	1 138 493
Byggbart tomtegrunn (ii)	146 828	18,3 %	36 401	4,5 %	620 305	77,2 %	803 533
Kvm BTA	77 657	13,2 %	18 526	3,1 %	493 031 (iii)	83,7 %	589 214
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	72 %		51 %		79 %		73 %

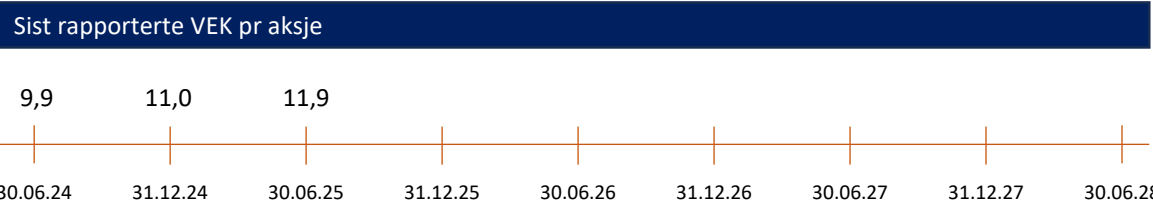
-  18,3 % av byggbar tomt er ferdigstilt/solgt
-  4,5 % av byggbar tomt er under bygging (Grieg og Oslo Fryselager)
-  77,2 % av byggbar tomt gjenstår med et planlagt utviklingsvolum på ~ 490 000 kvm BTA.

(i) Inkluderer salg av tomt til Coop som ikke vil bli utviklet av OAC. (ii) Byggbar tomtegrunn er ekskl. areal til veier og parker. (iii) Estimert utviklingsvolum. I henhold til hva som maksimalt kan bygges med nåværende regulering er volumet høyere med ca 744 000 BTA. Volumene vil avhenge av hva slags type prosjekter som lar seg realisere fremover.

NOK mill.	Tomtebank		Pågående prosjekter**		OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier		1 308,5		919,4	2 228,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-	135,0	-	42,3	177,3
Est. netto eiendomsverdier		1 173,5		877,2	2 050,7
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-	417,1	-	646,0	1 063,1
Estimert verdijustert egenkapital		756,4		231,2	987,6
Antall aksjer					82,9
VEK pr aksje					11,9

Kommentarer, informasjon og utvalgte forutsetninger:

- For nærmere informasjon om verdijustert egenkapital («VEK») og forutsetninger vises det til selskapspresentasjon fra 12. september 2025, som er publisert på OAC sin nettside.
- Verdsettelsen er pr 30.06.2025.
- Presenterte tall baseres i hovedsak på intern verdsettelsesmodell for tomter og ekstern verdsettelse av prosjekter. Det foreligger en ekstern verdsettelse av tomtebanken som underbygger bruttoverdiene.
- Input til markedsleie, byggekalkyler, exit-yielder etc. er i hovedsak basert på input fra ekstern verdsetter
- Pågående prosjekter inkluderer GF Logistikk, Grieg, Oslo Fryselager og Abrahams



#	Aksjonær	Antall aksjer	Eierskap
1	KISTEFOS EIENDOM AS	25 598 415	30,9 %
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 %
11	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	HKG HOLDING AS	787 500	1,0 %
19	SKAUGEN INDUSTRIES AS	776 750	0,9 %
20	B FINANS AS	700 000	0,8 %
20 største aksjonærer		64 190 318	77,5 %
Andre aksjonærer		18 688 149	22,5 %
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	795 000	110 000	7,2	7,00-7,25	2
2025	6 932 499	1 039 722	6,7	6,50-7,00	6

Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	GF-Logistikk	Oslo Fryselager	Abrahams	Grieg	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Gjeldsbrev	Byggelån	Byggelån	Byggelån	
Ramme	280	268	85	160	130	160	1 083
Opptrekk per 30. juni 2025	-280	-122	-85	-14	0	-157	-658
Forfall	30.06.2027	30.06.2027	30.12.2026	30.12.2026	30.12.2026	01.03.2026	

KOMMENTARER

- Byggelån for Abrahams prosjektet ble innvilget i august 2025.
- Lån knyttet til GF og Grieg blir innfridd ved planlagt salg i desember 2025.

Hittil i år

Driftsinntekter og driftskostnader	Q3 - 2025
Salgsinntekter	3 166 790
Gevinst/tap ved salg av eiendom	-14 831 448
Leieinntekter	7 623 675
Annen driftsinntekt	655 711
Sum driftsinntekter	-3 385 272
Varekostnader	-1 870 517
Lønnskostnader m.m.	-12 970 659
Konserninterne salgsinntekter - aktivering til prosje	2 972 056
Avskrivning	-2 449 240
Annen driftskostnad	-13 486 498
Sum driftskostnader	-27 804 858
Driftsresultat	-31 190 130
Finansinntekter og finanskostnader	
Annen finansinntekt	0
Annen rentekostnad	-25 752 381
Annen finanskostnad	-486 289
Resultat av finansposter	-26 238 670
Resultat før skattekostnad	-57 428 800
Skattekostnad	9 377 654
Ordinært resultat	-48 051 146

KOMMENTARER

- **Negativt driftsresultat på MNOK 31,2.** Driften fra GF-Logistikk bidrar positivt med leieinntekter som avsettes mot byggets avskrivninger og driftskostnader, samt overhead i OAC. Videre er det gjort en økt avsetning knyttet til leiegaranti som OAC forpliktet seg til ved salg av World Seafood Center (WSC)
- Selskapet har resultatførte **finanskostnader på totalt MNOK 26,2**. Dette er renter på tomtelån, RCF og gjeldsbrevlån for GF-Logistikk. Renter knyttet til byggelån for Grieg, Oslo Fryselager og Abrahams aktiveres på prosjektet.
- Per Q3 2025 har OAC konsernet et **negativt resultat etter skatt på MNOK 48,1**. I Q4 kommer det en gevinst ved salg av GF og Grieg som vil forbedre årsresultater for 2025.
- **NB: Tallene er ikke reviderte.**

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

Beløp i NOK							
	30. sept 2025	31. des 2024	Endring		30. sept 2025	31. des 2024	Endring
EIENDELER				EGENKAPITAL OG GJELD			
Anleggsmidler				Innskutt egenkapital			
Varige driftsmidler				Aksjekapital	82 878 467	82 878 467	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	821 933 163	824 191 759	-2 258 596	Overkurs	688 004 979	688 004 979	0
Byggeprosjekt under utførelse	368 032 591	153 354 086	214 678 505 (ii)	Annen innskutt egenkapital	-1	-1	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	219 121	234 600	-15 479	Sum innskutt egenkapital	770 883 445	770 883 445	0
Sum varige driftsmidler	1 190 184 875	977 780 445	212 404 430	Opptjent egenkapital			
Sum anleggsmidler	1 190 184 875	977 780 444	212 404 430	Annen egenkapital	-333 726 067	-151 532 574	-182 193 493
Omløpsmidler				Periodens resultat	-48 051 146	-182 193 491	134 142 345
Fordringer				Sum annen egenkapital	-381 777 213	-333 726 065	-48 051 148
Kundefordringer	381 263	1 448 108	-1 066 845	Sum egenkapital	389 106 232	437 157 380	-48 051 148
Andre kortsiktige fordringer	18 737 903	17 767 144	970 759	Gjeld			
Sum fordringer	19 119 166	19 215 252	-96 086	Avsetning for forpliktelser			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	21 035 468	12 817 674	8 217 794	Utsatt skatt	63 029 353	72 407 017	-9 377 664
Sum omløpsmidler	40 154 634	32 032 926	8 121 708	Sum avsetning for forpliktelser	63 029 353	72 407 017	-9 377 664
Sum eiendeler	1 230 339 509	1 009 813 370	220 526 138	Annen langsiktig gjeld			
				Gjeld til kredittinstitusjoner	487 000 000	423 172 957	63 827 043
				Sum annen langsiktig gjeld	487 000 000	423 172 957	63 827 043
				Kortsiktig gjeld			
				Gjeld til kredittinstitusjoner	171 397 615	0	171 397 615
				Leverandørgjeld	66 400 763	18 520 380	47 880 383
				Skyldig offentlige avgifter	1 882 949	3 518 041	-1 635 092
				Påløpte kostnader	39 939 254	39 944 638	-5 384
				Annen kortsiktig gjeld	11 583 343	15 092 957	-3 509 614
				Sum kortsiktig gjeld	291 203 924	77 076 016	214 127 908
				Sum gjeld	841 233 277	572 655 990	268 577 287
				Sum egenkapital og gjeld	1 230 339 509	1 009 813 370	220 526 139

KOMMENTARER

Anleggsmidler MNOK 1 190,2. Inkluderer bokført verdi på tomter og prosjekt under utvikling. Økt med MNOK 212,4 pga tilganger i 2025 knyttet til Grieg-prosjektet, Abrahams, Oslo Fryselager og arbeid med rydding av grus på nordlige tomter.

Egenkapital MNOK 389,1. Redusert med periodens resultat fra 31.12.2024.

Utsatt skatt MNOK 63,0. Balanseført utsatt skatt er i hovedsak utsatt skatt på merverdier i konsernet.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 487: Tomtelån MNOK 280, RCF MNOK 122, GF logistikk MNOK 85.

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 171,4: Byggelån Grieg og Oslo Fryselager

Leverandørgjeld MNOK 66,4: Største del knytter seg til Grieg-prosjektet, men det er også større beløp til entreprenør (Veidekke Logistikkbygg) for Oslo Fryselager og Abrahams.

Påløpte kostnader MNOK 39,9. I hovedsak avsetning knyttet til forpliktelser ifm med salg av WSC.

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter Grieg er per 30/09-25 beregnet til MNOK 79,6