

Aksjonærrapportering

Q1-2025



- 1. Viktige hendelser Q1 -25 (s. 3)
- 2. Nøkkeltall – utvikling (s. 4)
- 3. Pågående prosjekter (s. 5)
- 4. Konsernregnskap (s. 6-7)
- 5. Finansiering (s. 8)
- 6. Aksjonæroversikt (s. 9)



Prosjekter under utvikling og ferdigstilt

- **GF-Logistikk** - Ferdigstilt i november 2024 og overlevert leietaker. Leietaker betaler leie og er svært fornøyd med nytt bygg. Det vil 1. januar 2025 bli vurdert om det skal settes i gang en salgsprosess av eiendommen
- **Grieg Seafood** - Nytt fileteringsanlegg for **Grieg Seafood Sales AS** ble igangsatt i oktober 2024. Forventet ferdigstillelse er desember 2025. Bygget er på totalt 5 400 kvm BTA, og byggeprosjektet går som forutsatt. Samtidig med salg av GF Logistikk-bygget vil det også bli vurdert å igangsette en salgsprosess av eiendommen 1. januar 2025
- **OAC Logistikkpark** – OAC har i lengre tid forberedt for flytting av masser i Logistikkparken slik at byggeklare tomter kan tilbys i markedet. Endelig konsesjon fra Direktoratet for Mineralforvaltning ble innvilget i mars 2025, og arbeid med flytting av masser er igangsatt. Det er inngått entrepriseavtale med JR Anlegg (del av AF Gruppen) for flytting av massene, og det forventes at ca 100 da er ferdig opparbeidet til 1. september 2025. OAC har et samarbeid med Nrep Logicenter for oppføring av nye bygg på området (se mer informasjon nedenfor)

Markedsaktiviteter

- OAC har i 2025 hatt et ekstra fokus på markedsarbeid og det har blitt sendt ut flere tilbud på nybygg i Q1. Markedet har vært noe avventende og enkelte beslutninger har blitt satt på hold, hovedsakelig grunnet usikkerhet rundt markedsforhold. Blant annet har usikkerhet rundt handel og tollbarrierer stoppet prosesser. Til tross for dette er det p.t. signert to intensjonsavtaler for nybygg med ambisjon om signering av endelig avtale før sommeren. OAC kommer tilbake med mer informasjon så snart det foreligger.
- OAC har et strategisk samarbeid med Nrep Logicenters for utvikling av OAC Logistikkpark, og det jobbes her konkret med forskjellige leietakere. Ambisjonen er å lande minst ett prosjekt 1. januar 2025.

Annet/Organisering

- Som nevnt tidligere har OAC igangsatt prosess for ansettelse av ny Markedsdirektør. Vi har gleden å meddele at det er signert avtale med **Eirik Stray**, som vil tiltre som ny ansatt 1. august 2025. Eirik jobber i dag som utleiesjef i Oxer Eiendom, hvor han jobber med både nye og eksisterende bygg. Vi gleder oss til at Eirik blir en del av teamet.
- Samtidig med nyansettelse har OAC gjennomført en nedbemanning hvor det er inngått sluttavtaler med to ansatte. Organisasjonen vil derfor fra 1. august bestå av fem ansatte.

NØKKELTALL UTVIKLING

	FERDIGSTILT/SOLGT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	146 852	12,9 %	8 605	0,8 %	983 030	86,3 %	1 138 487
Byggbart tomtegrunn (ii)	146 852	18,3 %	8 605	1,1 %	648 258	80,7 %	803 715
Kvm BTA	77 657	9,1 %	5 367	0,6 %	768 582 (iii)	90,3 %	851 606
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	72 %		62 %		119 %		106 %

- 18,3 % av byggbar tomt er ferdigstilt/solgt
- 1,1 % av byggbar tomt er under bygging (Grieg)
- 80,7 % av byggbar tomt gjenstår med et utviklingspotensialet på ~770 000 BTA.

Tabellen over viser mulig utviklingspotensialet innenfor gjeldende regulering, hvor det kan utvikles 768 582 kvm BTA nye arealer på gjenværende tomtebank. Faktisk realiserbart areal forventes å være lavere enn hva gjeldende regulering tillater.

(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. Volumene vil avhenge av hva slags type prosjekter som lar seg realisere fremover.

KURILLVEGEN 9: GF-LOGISTIKK



KORT OM PROSJEKTET

- Prosjektstart i august 2023
- Ferdigstilt november 2024
- Logistikkbygg på ca. 5 640 kvm BTA
- Est. BREEAM NOR Very Good sertifisering
- Est. 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



Beløp i NOK

	Hittil i år
Driftsinntekter og driftskostnader	Q1 - 2025
Salgsinntekter	945 866
Leieinntekter	2 490 084
Annen driftsinntekt	217 468
Sum driftsinntekter	3 653 418
Varekostnader	-680 262
Lønnskostnader m.m.	-3 821 690
Konserninterne salgsinntekter - aktivering til prosjekter	881 280
Avskrivning	-798 161
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0
Annen driftskostnad	-2 952 361
Sum driftskostnader	-7 371 194
Driftsresultat	-3 717 776
Finansinntekter og finanskostnader	
Annen renteinntekt	0
Annen rentekostnad	-8 111 873
Annen finanskostnad	-162 555
Resultat av finansposter	-8 274 428
Resultat før skattekostnad	-11 992 204
Skattekostnad	2 558 043
Ordinært resultat	-9 434 161

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

KOMMENTARER

- **Negativt driftsresultat på MNOK 3,7.** Driften fra GF-Logistikk bidrar positivt med leieinntekter som avsettes mot byggets avskrivninger og driftskostnader, samt overhead i OAC.
- Selskapet har resultatførte **finanskostnader på totalt MNOK 8,3**. Dette er renter på tomtelån, RCF og gjeldsbrevlån for GF-Logistikk. Renter knyttet til byggelån for Grieg aktiveres på prosjektet.
- Per Q1 2025 har OAC konsernet et **negativt resultat etter skatt på MNOK 9,4**.
- NB: Tallene er ikke reviderte.

Beløp i NOK								KOMMENTARER
	31. mars 2025	31. des 2024	Endring		31. mars 2025	31. des 2024	Endring	
EIENDELER				EGENKAPITAL OG GJELD				
Anleggsmidler				Innskutt egenkapital				Anleggsmidler MNOK 1031,9. Inkluderer bokført verdi på tomter og prosjekt under utvikling. Økt med MNOK 54,1 pga tilganger i 2025 på Grieg-prosjektet og arbeid med rydding av grus på nordlige tomter.
Varige driftsmidler				Aksjekapital	82 878 467	82 878 467	0	
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	823 407 133	824 191 759	-784 626	Overkurs	688 004 979	688 004 979	0	
Byggeprosjekt under utførelse	208 235 756	153 354 086	54 881 670	Sum innskutt egenkapital	770 883 445	770 883 445	0	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	221 065	234 600	-13 535	Opptjent egenkapital				Egenkapital MNOK 427,9. Redusert med periodens resultat mot 31.12.2024.
Sum varige driftsmidler	1 031 863 954	977 780 445	54 083 509	Annen egenkapital	-333 593 952	-151 532 574	-182 061 378	
Sum anleggsmidler	1 031 863 954	977 780 444	54 083 509	Periodens resultat	-9 434 161	-182 193 491	172 759 330	
Omløpsmidler				Sum annen egenkapital	-343 028 113	-333 726 065	-9 302 048	Utsatt skatt MNOK 69,7. Balanseført utsatt skatt er i hovedsak utsatt skatt på merverdier i konsernet.
Fordringer				Sum egenkapital	427 855 332	437 157 380	-9 302 048	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 413: Tomtelån MNOK 280, RCF MNOK 48, GF logistikk MNOK 85
Kundefordringer	251 319	1 448 108	-1 196 789	Gjeld				Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 80: Byggelån Grieg
Andre kortsiktige fordringer	18 398 906	17 767 144	631 762	Avsetning for forpliktelser				Leverandørgjeld MNOK 34,9: hovedsakelig Grieg og sluttoppgjør GF-prosjektet.
Sum fordringer	18 650 225	19 215 252	-565 027	Utsatt skatt	69 716 850	72 407 017	-2 690 167	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12 479 654	12 817 674	-338 020	Sum avsetning for forpliktelser	69 716 850	72 407 017	-2 690 167	
Sum omløpsmidler	31 129 879	32 032 926	-903 047	Annen langsiktig gjeld				
Sum eiendeler	1 062 993 833	1 009 813 370	53 180 462	Gjeld til kredittinstitusjoner	413 000 000	423 172 957	-10 172 957	
				Sum annen langsiktig gjeld	413 000 000	423 172 957	-10 172 957	
				Kortsiktig gjeld				
				Gjeld til kredittinstitusjoner	79 985 381	0	79 985 381	
				Leverandørgjeld	34 901 777	18 520 380	16 381 397	
				Skyldig offentlige avgifter	9 700	3 518 041	-3 508 341	
				Påløpte kostnader	25 432 571	39 944 638	-14 512 067	
				Annen kortsiktig gjeld	12 092 222	15 092 957	-3 000 735	
				Sum kortsiktig gjeld	152 421 651	77 076 016	75 345 635	
				Sum gjeld	635 138 501	572 655 990	62 482 511	
				Sum egenkapital og gjeld	1 062 993 833	1 009 813 370	53 180 462	

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter Grieg er per 31/03-25 beregnet til MNOK 134,5

Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	GF-Logistikk	Grieg	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB		
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Gjeldsbrev	Byggelån	
Ramme	280	285	85	160	810
Opptrekk per 31. desember 2024	-280	-48	-85	-80	-493
Forfall	30.06.2027	30.06.2027	31.12.2026	01.03.2026	

KOMMENTARER

- Per 31.03.2025 er det trukket MNOK 48 på RCFen
- Byggelånet for GF-prosjektet ble konvertert til gjeldsbrevlån på MNOK 85 i Q4-2024

#	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	4 492 222	691 111	6,5	6,5	3