



- 1. Viktige hendelser Q4 (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 prosjekter

- **GF-Logistikk** - fullt utleid nybygg med lager og kontorer på ca. 5 600 kvm ble ferdigstilt november 2024 og overleveres leietaker. I forbindelse med overtakelse ble byggelånet konvertert til et nytt pantelån i DNB Bank. Lånet har en løpetid på to år fra opptrekk. Det vil 1. januar 2025 bli vurdert om det skal settes i gang en salgsprosess av eiendommen
- Nytt fileteringsanlegg for **Grieg Seafood Sales AS** ble igangsatt i oktober 2024. Forventet ferdigstilling er desember 2025. Bygget er på totalt 5 400 kvm BTA, og bygget vil bli det første bygg innenfor «næringsmiddelproduksjon» med slik sertifisering. Målsetning om «Good»
- OAC har besluttet å igangsette flytting av **masser i OAC Logistikkpark** for å klargjøre tomter til utleie. I dag befinner det seg totalt ca. 5,2 mill. masser på tomten som må flyttes/fjernes før tomter kan tilbys til leietakere. Konsesjonssøknad ble bekreftet komplett av DirMin i januar 2025 og søknaden er sendt til offentlig høring. Høringsfrist medio februar 2025, hvorpå det forventes vedtak i etterkant. Det er inngått avtale med grunntrepreneur for flytting av masser, slik at arbeid kan igangsettes så snart konsesjon foreligger. Basert på foreløpig antatt fremdrift antas det at byggeklare tomter står ferdig ultimo 2025/primus 2026, avhengig av når konsesjon foreligger

### Markedsaktiviteter

- Som annonsert rett før jul har OAC inngått et strategisk samarbeid med **NREP Logicenters** for utvikling av OAC Logistikkpark. NREP er en av Nordens største utviklere av logistikkeiendom og har et unikt leietakernetverk. OAC og NREP jobber konkret med potensielle leietakere til logistikkparken, som er tiltenkt utviklet i partnerskap
- Det arbeides aktivt med flere prosjekter og leietakere på ulike tomter. I januar 2025 er det sendt ut flere leietilbud til potensielle leietakere, og det forventes avklaring av prosessene i Q1 2025. Arbeidet koordineres med utleierådgivere i Malling & Co og DNB Næringsmegling

### Annet/Organisering

- OAC har igangsatt prosess for ansettelse av ny **Markedsdirektør** for å ytterligere sette fokus på markedsaktiviteter, forretningsutvikling og tiltrekke seg nye leietakere. Det forventes avklaring av prosessen i Q1 2025

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 %     | 17 754              | 1,6 %      | 983 030               | 86,3 %     | 1 138 487 |
| Byggbart tomtegrunn (ii)        | 137 703               | 17,1 %     | 17 754              | 2,2 %      | 648 258               | 80,7 %     | 803 715   |
| Kvm BTA                         | 72 018                | 8,5 %      | 11 006              | 1,3 %      | 768 582 (iii)         | 90,3 %     | 851 606   |
| Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA | 73 %                  |            | 62 %                |            | 119 %                 |            | 106 %     |
| Leieinntekter i MNOK (iv)       | 119,9                 |            | 22,4                |            |                       |            |           |

-  17,1 % av byggbar tomt er ferdigstilt/solgt
-  2,2 % av byggbar tomt er under bygging (GF-Logistikk og 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. (iv) Estimert brutto leie for Porsche Center, WSC, kunstlager, GF-Logistikk og Grieg ved ferdigstillelse

## 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         | Hittil i fjor       |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                        | 2024                | 2023                |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>              |                     |                     |
| Salgsinntekter                                         | 10 828 454          | 2 561 469           |
| Annen driftsinntekt                                    | 47 745 342          | 139 519 279         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                             | <b>58 573 796</b>   | <b>142 080 748</b>  |
| <br>                                                   |                     |                     |
| Varekostnader                                          | -7 974 378          | -5 725 435          |
| Lønnskostnader m.m.                                    | -25 847 571         | -20 707 716         |
| Aktiverte personalkostnader                            | 4 958 350           | 11 029 720          |
| Avskrivning                                            | -16 451 393         | -13 588 212         |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | -29 174 434         | -75 395 114         |
| Annen driftskostnad                                    | -99 391 378         | -9 692 828          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             | <b>-173 880 803</b> | <b>-114 079 585</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                  | <b>-115 307 008</b> | <b>28 001 162</b>   |
| <br>                                                   |                     |                     |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |                     |                     |
| Annen renteinntekt                                     | 0                   | 230 692             |
| Annen finansinntekt                                    | 0                   | 0                   |
| Annen rentekostnad                                     | -52 970 090         | -48 033 834         |
| Aktivert byggelånsrente                                |                     |                     |
| Annen finanskostnad                                    | -973 493            | -688 779            |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        | <b>-53 943 583</b>  | <b>-48 491 920</b>  |
| <br>                                                   |                     |                     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                      | <b>-169 250 591</b> | <b>-20 490 758</b>  |
| Skattekostnad                                          | 17 780 884          | 18 353 205          |
| <b>Ordinært resultat</b>                               | <b>-151 469 707</b> | <b>-2 137 553</b>   |

## KOMMENTARER

- **Negativt driftsresultat.** Konsernet tar i 2024 et større tap (annen driftskostnad) på MNOK 76,5 knyttet til salg av WSC. Driften fra World Seafood Center (WSC) bidrar positivt med leieinntekter som avsettes mot avskrivninger og driftskostnader, samt overhead i OAC. Det gjøres også nedskrivning på MNOK 29,2 i hovedsak knyttet til Marawell Hotell og Mobility Village konseptet. I Q4-2024 ender konsernet med et negativt driftsresultat på **MNOK -115,3**.
- Selskapet har resultatførte **finanskostnader på totalt MNOK 53,9**. Dette er renter på tomtelån og RCF, samt en andel av rentene for lånet til WSC som er resultatført i 2024. Renter knyttet til byggelån aktiveres på prosjekter.
- Per Q4 2024 har OAC konsernet et **negativt resultat etter skatt på MNOK -151,5**.
- **NB: Tallene er ikke reviderte og det tas forbehold om at dette er foreløpige tall for 2024.**

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

Beløp i NOK

|                                      | 31. des<br>2024      | 31. des<br>2023      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Eiendeler</b>                     |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |                      |                      |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 821 030 758          | 1 988 977 576        |
| Byggeprosjekt under utførelse        | 161 767 507          | 184 888 537          |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 234 600              | 0                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>983 032 865</b>   | <b>2 173 866 113</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |                      |                      |
| Investering i datterselskap          | -1                   | 0                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> | <b>-1</b>            | <b>0</b>             |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             | <b>983 032 864</b>   | <b>2 173 866 113</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |                      |                      |
| Lager av varer og annen beholdning   | 0                    | 7 438 539            |
| <b>Fordringer</b>                    |                      |                      |
| Kundefordringer                      | 1 448 108            | 2 079 896            |
| Andre kortsiktige fordringer         | 17 767 144           | 31 658 591           |
| <b>Sum fordringer</b>                | <b>19 215 252</b>    | <b>33 738 487</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 12 817 729           | 32 267 338           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              | <b>32 032 981</b>    | <b>73 444 364</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                 | <b>1 015 065 845</b> | <b>2 247 310 477</b> |

(ii)

|                                        | 31. des<br>2024      | 31. des<br>2023      |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |                      |                      |
| Aksjekapital                           | 82 878 467           | 82 878 467           |
| Overkurs                               | 688 004 980          | 688 004 980          |
| Annen innskutt egenkapital             | -1                   | -1                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        | <b>770 883 446</b>   | <b>770 883 446</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |                      |                      |
| Annen egenkapital                      | -151 532 574         | -149 395 021         |
| Periodens resultat                     | -151 469 707         | -2 137 550           |
| <b>Sum annen egenkapital</b>           | <b>-303 002 281</b>  | <b>-151 532 572</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>467 881 165</b>   | <b>619 350 874</b>   |
| <b>Gjeld</b>                           |                      |                      |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |                      |                      |
| Utsatt skatt                           | 46 935 649           | 76 516 550           |
| Andre avsetninger for forpliktelser    | 0                    | 3 125 000            |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> | <b>46 935 649</b>    | <b>79 641 550</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 378 000 000          | 306 700 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      | <b>378 000 000</b>   | <b>306 700 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 45 172 957           | 1 178 298 137        |
| Leverandørgjeld                        | 18 520 384           | 27 412 169           |
| Skyldig offentlige avgifter            | 3 518 040            | 2 410 226            |
| Påløpte kostnader                      | 39 944 637           | 7 285 114            |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 15 093 013           | 26 212 407           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            | <b>122 249 031</b>   | <b>1 241 618 053</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                       | <b>547 184 680</b>   | <b>1 627 959 603</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        | <b>1 015 065 845</b> | <b>2 247 310 477</b> |

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert, (ii) Gjenstående oppføringskostnader knyttet til pågående prosjekter Grieg er per 31/12-24 beregnet til MNOK 166,1

| 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       | -13            | -85          | -45        | -423      |
| Forfall                        | 30.06.2027 | 30.06.2027     | 31.12.2026   | 01.03.2026 |           |

Tall i MNOK

KOMMENTARER

- Per 31.12.2024 er det trukket MNOK 13 på RCFen
- Låneavtale for Grieg prosjektet på MNOK 160 ble inngått i Q4 2024.
- Byggelånet for GF-prosjektet ble konvertert til gjeldsbrevlån på MNOK 85 i Q4-2024

| #                     | 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                     | 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 |                            | 63 760 318    | 76,9 %   |
| Andre aksjonærer      |                            | 19 118 149    | 23,1 %   |
| Total                 |                            | 82 878 467    |          |

| 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                    |