

List of Signatures

Page 1/1



Oslo Airport City AS - Konsernregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Ingebrigtsen, Mona	BANKID	2025-03-26 10:06 GMT+01
Gjefle, Henriette A Stead	BANKID	2025-03-25 15:46 GMT+01
Müller, Christian	BANKID	2025-03-25 14:01 GMT+01
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2025-03-25 14:25 GMT+01
Danielsen, Henrik Marius	BANKID	2025-03-25 14:17 GMT+01
Røed, Finn Erik	BANKID	2025-03-26 13:46 GMT+01



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

External reference: E083E8A3C9994EBA88566041F62C6AAE

Confidential, Meland, Elianne, 31.03.2025 16:57:02



Konsernregnskap 2024

Org. nr 816 249 872



Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Konsernets virksomhet og lokalisering

Oslo Airport City AS med datterselskaper (OAC) er en av de større grunneierne og næringsutviklerne i Gardermoen Næringspark, rett ved Oslo Lufthavn (OSL) og Jessheim by. Selskapets tomter har en svært god beliggenhet i næringsparken, og nærheten til OSL og veinettet med blant annet E6 og E16, gjør området til landets største og viktigste kommunikasjons- og transportknutepunkt.

OAC har fokus på en fremtidsrettet og bærekraftig destinasjonsutvikling av nye næringsbygg innenfor ulike segmenter, blant annet logistikk, kontor, hotell og mobilitet. Alle selskapene i OAC konsernet har forretningssted i Oslo. I tillegg har OAC kontorer på Gardermoen.

Redegjørelse for årsregnskapet og rettviseende bilde

Konsernet eier til sammen ca. 1.000.000 kvm tomteareal i Gardermoen Næringspark i Ullensaker kommune, hvorav 650 000 kvm er byggbare tomtfelt som i henhold til gjeldende regulering kan utvikles og bebygges innen et bredt spekter av næringsformål.

Fra etableringen i oktober 2016 har grunnlaget for fremtidig verdiskaping blitt lagt gjennom målrettet arbeid med planlegging, regulering, utvikling, utleie og partnerskap.

I mars 2024 ble World Seafood Center (WSC) på 55 000 kvm ferdigstilt i sin helhet og 1. juli ble bygget solgt til Slate Asset Management. Detaljregulering av GNP Vest 2 på ca. 350.000 kvm tomt ble vedtatt politisk i april 2024. Dette muliggjør nye og større etableringer på inntil 285.000 kvm BTA, særlig innen logistikk- og industrisegmentet. Som et tilskudd til sjømatclusteret på Gardermoen ble det byggestart for etablering av filéanlegg for Grieg Seafood i oktober 2024. På slutten av året – i november 2024 – ble GF-Logistikk sin nye hovedterminal ferdigstilt og driften er i full gang med en svært fornøyd leietaker.

Konsernets driftsinntekter er redusert betydelig fra 142,1 mill. kr i 2023 til 58,6 mill. kr i 2024. Dette skyldes at det i 2023 ble gjennomført to salg med gevinst (kunst- og verdilager og en tomt på 40 mål), mens det i 2024 kun var salgsinntekter knyttet til utleie av WSC i 6 måneder før prosjektet ble solgt med et større tap. 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 114,1 mill. kr i 2023 til 179,1 mill. kr i 2024. Økningen av driftskostnadene skyldes i hovedsak større nedskrivninger av tidligfase kostnader tilknyttet hotell- og mobilitetsetableringer og tap ved salg av WSC. Samlet driftsunderskudd i 2024 er -120,6 mill. kr mot et driftsoverskudd på 28 mill. kr i 2023.

Finansresultatet består primært av rentekostnader på konsernets finansiering. Finanskostnadene har økt fra 48,5 mill. kr i 2023 til 53,9 mill. kr i 2024, og skyldes hovedsakelig høyere resultatførte rentekostnader knyttet til driftsperioden for WSC (6 mnd) og høyere rentenivå generelt. Opptrekket på tomtelån og trekkfasilitet per 31.12 er redusert fra 306,7 mill. kr i 2023 til 293 mill. kr i 2024. Videre er byggelån for pågående prosjekter redusert med 1 133,1 mill. kr fra 1 179,3 mill. kr per 31.12.2023 kr til 45,2 mill. kr per 31.12.2024 som følge av salget av WSC. Samtidige er byggelånet for GF-Logistikk konvertert til et gjeldsbrevlån på 85 mill. kr. Bortsett fra renter i driftsperioden for WSC, så er renter knyttet til prosjektene aktivert regnskapsmessig i balansen som en del av prosjektkostnaden.

Egenkapitalandelen er økt fra 27,6 % av totalkapitalen i 2023 til 43,3 % av totalkapitalen i 2024, da balansen ble lettet betraktelig ved salg av WSC.

Selskapet har tilgjengelig likviditet gjennom en trekkfasilitet som benyttes til drift av selskapet og nødvendig kapital inn i prosjekter utover byggelånsfinansiering. Likviditet fra byggelånene er i 2024 benyttet til oppføring av WSC, GF Logistikk og Grieg Seafood. Det er aktivert 171,9 mill. kr i tomte- og prosjektutviklingskostnader i inneværende år. Konsernet har ved årets slutt tilstrekkelig med likviditet til å gjennomføre de igangsatte byggeprosjektene. Per 31.12.2024 var konsernets ubenyttede trekkfasilitet på 272 mill. kr. Tomtelån og trekkfasilitet ble refinansiert i juni 2024 og har forfall i juni 2027.

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 egen regi 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. For å kunne ha en jevn utviklingstakt vil OAC på kort sikt fokusere på de områder med forventet høy etterspørsel.

Oslo Airport City AS



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

Document ID:
E083E8A3C9994EBA88566041F62C6AAE

Confidential, Meland, Elianne, 31.03.2025 16:57:02

Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

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

2024 var nok et krevende år for næringsseiendom med fortsatt økende rentekostnader og høyere avkastningskrav hos investorer. I tillegg ble flere av de pågående leietakersøkene i markedet enten kansellert eller skjøvet til 2025. Det var særlig vanskelige vurderinger og avveininger som endte med at WSC ble solgt med et større tap. Selskapet har med dette salget lettet balansen, styrket likviditeten og rigget seg for gjennomføring av nye og lønnsomme prosjekter. Selskapet styrer likviditetsrisikoen aktivt ved å sikre fremtidig likviditetsbehov i utviklingsprosjektene med konsernets bankforbindelse og salg av prosjekter/tomter.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og sikkerhet

OAC har seks ansatte. I 2024 ble det ansatt ny daglig leder for selskapet. Sykefraværet i 2024 har vært på 1,8 %. 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 fire menn og to kvinner ansatt. Styret består av tre menn og to kvinner.

Bærekraft og miljørapportering

OAC tar et klart ansvar for å redusere utslipp, forbruk og avfall og er opptatt av å ivareta miljøet i sine byggeprosjekter, og OAC har hittil valgt å Breeam-sertifisere alle prosjekter. Vi har også 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.

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

Oslo, 25. mars 2025

Fredrik R. Torgersen
Styrets leder

Henriette Andrea Stead Gjeffe
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Christian Müller
Styremedlem

Henrik M. S. Danielsen
Daglig leder

Finn Erik Rød
Styremedlem

Oslo Airport City AS

Confidential, Meland, Elianne, 31.03.2025 16:57:02



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

Document ID:
E083E8A3C9994EBA88566041F62C6AAE

Oslo Airport City AS

Resultatregnskap

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2023	2024			2024	2023
		Driftsinntekter og driftskostnader	Note		
1 115 456	339 797	Salgsinntekter	1	10 828 454	2 561 469
14 063 213	27 996 648	Annen driftsinntekt	1	47 745 342	139 519 279
15 178 669	28 336 445	Sum driftsinntekter		58 573 796	142 080 748
3 402 264	15 984 249	Varekostnader	1	15 210 801	5 725 435
20 707 716	25 847 570	Lønnskostnader m.m.	2	20 889 221	9 677 996
0	36 092	Avskrivning	4	16 451 393	13 588 212
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immat. eiend.	4	27 190 431	75 395 114
4 388 423	16 581 650	Annen driftskostnad	3	99 391 379	9 692 828
28 498 404	58 449 561	Sum driftskostnader		179 133 224	114 079 585
-13 319 735	-30 113 116	Driftsresultat		-120 559 429	28 001 162
		Finansinntekter og finanskostnader			
31 127 831	28 940 293	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
230 394	485 177	Annen renteinntekt		0	230 692
115 585 867	5 130 428	Annen finansinntekt		0	0
98 245 536	95 500 000	Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	0	0
359 292	512 151	Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	0	0
30 103 618	25 875 720	Annen rentekostnad		52 970 090	48 033 834
558 210	63 640 319	Annen finanskostnad		973 493	688 779
17 677 436	-150 972 291	Resultat av finansposter		-53 943 583	-48 491 920
4 357 701	-181 085 407	Resultat før skattekostnad		-174 503 012	-20 490 758
-2 849 376	-34 632 057	Skattekostnad	8	7 690 482	-18 353 205
7 207 077	-146 453 350	Årsresultat		-182 193 494	-2 137 553
		Minoritetens andel		0	0
		Majoritetens andel		-182 193 494	-2 137 553
		Overføringer			
0	0	Overført til annen egenkapital			
7 207 077	-146 453 350	Overført til udekket tap			
7 207 077	-146 453 350	Sum overføringer			



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2023	2024	Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
	27 289 925	Utsatt skattefordel			
0	0	Goodwill	4	0	0
0	27 289 925	Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	824 191 759	1 988 977 576
12 256 486	21 137 458	Byggeprosjekt under utførelse	4, 9	103 272 479	134 806 930
	234 600	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		234 600	
		Aktivert Infrastruktur		50 081 607	50 081 607
12 256 486	21 372 058	Sum varige driftsmidler		977 780 445	2 173 866 113
Finansielle anleggsmidler					
564 631 249	808 674 596	Investeringer i datterselskaper	5, 9	0	0
1 635 094 572	175 609 863	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
2 199 725 821	984 284 459	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
2 211 982 307	1 032 946 442	Sum anleggsmidler		977 780 445	2 173 866 113
Omløpsmidler					
0	0	Varelager	11	0	7 438 539
Fordringer					
1 922 745	1 461 678	Kundefordringer		1 448 108	2 079 897
4 602 540	1 674 811	Andre kortsiktige fordringer		17 767 144	31 658 590
6 525 285	3 136 488	Sum fordringer		19 215 252	33 738 487
15 093 650	10 999 188	Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 817 674	32 267 338
21 618 935	14 135 676	Sum omløpsmidler		32 032 926	73 444 364
2 233 601 242	1 047 082 118	Sum eiendeler		1 009 813 371	2 247 310 477



Oslo Airport City AS

Balance

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2023	2024	Eigenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Eigenkapital					
Innskutt egenkapital					
82 878 467	82 878 467	Aksjekapital	6, 7	82 878 467	82 878 467
652 506 201	652 506 201	Overkurs	7	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	7	-333 726 067	-151 532 572
-17 842 416	-164 295 766	Udekket tap		0	0
-17 842 416	-164 295 766	Sum opptjent egenkapital		-333 726 067	-151 532 572
717 542 252	571 088 902	Sum egenkapital	7	437 157 379	619 350 874
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
7 342 132	0	Utsatt skatt	8	72 407 017	76 516 550
3 125 000	0	Andre avsetninger for forpliktelser		0	3 125 000
10 467 132	0	Sum avsetning for forpliktelser		72 407 017	79 641 550
Annen langsiktig gjeld					
306 700 000	423 172 957	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	423 172 957	306 700 000
5 857 520	7 239 671	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	10	0	0
312 557 520	430 412 628	Sum annen langsiktig gjeld		423 172 957	306 700 000
Kortsiktig gjeld					
1 178 298 137		Gjeld til kredittinstitusjoner	9		1 178 298 137
3 248 618	3 806 513	Leverandørgjeld		18 520 384	27 412 169
2 410 226	3 132 052	Skyldig offentlige avgifter		3 518 040	2 410 226
123 202	0	Kortsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	10		
8 954 155	38 642 023	Annen kortsiktig gjeld		55 037 595	33 497 521
1 193 034 338	45 580 588	Sum kortsiktig gjeld		77 076 018	1 241 618 053
1 516 058 990	475 993 216	Sum gjeld		572 655 992	1 627 959 603
2 233 601 241	1 047 082 118	Sum egenkapital og gjeld		1 009 813 371	2 247 310 477

Oslo, 25. mars 2025

Fredrik R. Torgersen
Styrets leder

Henriette Andrea Stead Gjefle
Styremedlem

Mona Ingebrigtsen
Styremedlem

Christian Müller
Styremedlem

Henrik M. S. Danielsen
Daglig leder

Finn Erik Røed
Styremedlem



Oslo Airport City AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAPET				KONSERNET	
2023	2024	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2024	2023
4 357 701	-181 085 407	Resultat før skattekostnad		-174 503 012	-20 490 758
-125 110 723	62 673 661	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	3	76 613 329	-130 509 196
0	36 092	Avskrivninger	4	16 451 393	13 588 212
98 245 536	95 500 000	Nedskrivning anleggsmidler	4	27 190 431	75 395 114
0	0	Resultat fra investeringsaktiviteter		0	0
0	0	Endring i varelager	11	7 438 539	2 203 813
-1 664 556	468 186	Endring i kundefordringer		-6 290 263	-7 887 879
	0	Endring i andre fordringer		0	4 508 798
-3 076 185	557 895	Endring i leverandørgjeld		-7 848 288	-94 360 359
123 202	-123 202	Endring kortsiktig konsernmellomværende (konsernfordringer):			
7 465 106	5 798 530	Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 147 098	50 850 928
-19 659 919	-16 174 245	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-52 800 773	-106 701 327
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
2 367 402	11 843 101	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	0	0
-12 623 888	-20 994 765	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-171 865 210	-751 157 834
216 106 527	47 158 726	Innbet. ved salg av aksjer		37 296 372	215 606 527
-21 738 406	0	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		0	-21 648 406
68 642 470	73 767 982	Innbetaling ved tilbakebetaling av utlån	10	0	0
-901 679 107	-268 997 360	Utbetalinger til nye utlån	10	0	0
-648 925 002	-157 222 316	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-134 568 839	-557 199 713
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
83 000 000	94 172 957	Innbetalinger ved opptak av ny langs. gjeld	9	94 172 957	83 000 000
2 909 292	1 382 151	Innbetalinger ved opptak av ny langs. konserngjeld	10	0	0
809 646 002	154 200 361	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9	154 200 361	809 646 002
-165 000 000	-62 700 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	9	-62 700 000	-165 000 000
-50 279 237	-17 753 370	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	9	-17 753 370	-50 279 237
680 276 058	169 302 099	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		167 919 948	677 366 766
11 691 137	-4 094 462	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		-19 449 664	13 465 726
3 402 513	15 093 650	Kontanter ved periodens begynnelse		32 267 338	18 801 612
15 093 650	10 999 188	Kontanter ved periodens slutt		12 817 674	32 267 338



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.



Noter

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 inntekstføres 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.



Oslo Airport City AS

Noter

Note 1 Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter fra Worlds Seafood Center i perioden frem til salg 1. juli 2024, samt vederlag for flytting av pukk og grus på tomt som ble solgt til Coop i 2023. Konsernets driftsinntekter er betydelig redusert sammenliknet med fjoråret pga salg av kunstlager i 2023 som gav en positiv salgsinntekt. I årene fremover forventes det at driftsinntektene vil variere i takt nye etableringer og salg av byggeprosjekter. 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 2024 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 salgsinntekt i morselskapet knyttet til overnevnte elimineres i konsernregnskapet.

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

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
15 519 588	19 086 031 Lønninger	19 086 031	15 519 588
2 911 949	3 628 972 Arbeidsgiveravgift	3 628 972	2 911 949
621 234	969 565 Pensjonskostnader	969 565	621 234
250 000	1 510 000 Styrehonorar	1 510 000	250 000
1 404 945	653 003 Andre ytelser	653 003	1 404 945
	Aktiverte personalkostnader	-4 958 350	-11 029 720
20 707 716	25 847 570 Sum lønnskostnader	20 889 221	9 677 996

Konsernet har seks ansatte 31.12.2024. Konsernet har en pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Styreleder mottok et honorar på 450 000 kroner, mens øvrige styremedlemmer mottok et honorar på 250 000 kroner hver. Valgkomitémedlemmer mottok 20 000 kroner hver. Samlet honorar til styret/valgkomité utgjorde 1 510 000 kr.

Daglig leders lønn

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
5 664 737	5 252 878 Lønninger	5 252 878	5 664 737
105 967	177 319 Pensjonskostnader	177 319	105 967
74 195	59 824 Andre ytelser	59 824	74 195
5 844 898	5 490 021 Sum lønnskostnader	5 490 021	5 844 898

I løpet av regnskapsåret har det vært et skifte av daglig leder.

Tidligere daglig leder (periode: 1. januar – 11. august) mottok en samlet godtgjørelse på 4,03 mill. kr inkludert lønn, feriepenger og andre ytelser. Dette beløpet omfattet også lønn i oppsigelsestiden frem til 31.12.24 (6 måneder). I tillegg er det i regnskapet avsatt 2,74 mill. kr for 9 måneders etterlønn som utbetales i januar 2025. Tidligere daglig leder har ikke benyttet tidligere tildelte opsjoner, og har forøvrig ingen ytterligere opsjonsrettigheter.

Nåværende daglig leder (periode: 12. august – 31. desember) mottok en samlet godtgjørelse på 1,34 mill. kr i sin periode som daglig leder. Daglig leder har avtale om inntil 6 mnd. etterlønn ved ufrivillig oppsigelse. I tillegg til fastlønn har daglig leder et opsjonsprogram, hvor 600 000 opsjoner tildeles årlig over en 3 års periode (maks 1 800 000 opsjoner). Første opptjeningstidspunkt er 31.12.2025, og opsjonene kan utøves 2 år etter opsjonene er opptjent.



Oslo Airport City AS

Noter

Note 3 Spesifikasjon av andre driftskostnader

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024	2024	2023
1 107 101	1 011 282	1 618 048	1 396 843
749 883	2 107 451	2 285 136	826 811
0	0	2 015 486	2 460 274
72 000	68 888	967 284	181 903
538 405	340 016	1 072 504	1 397 838
0	0	287 263	637 166
18 000	0	172 227	86 225
252 491	271 440	834 560	741 134
993 854	2 496 255	3 041 260	1 187 650
0	1 488 248	1 671 938	0
189 493	214 434	214 434	189 493
467 196	584 068	598 341	587 491
0	0	76 613 329	0
0	7 999 568	7 999 570	0
4 388 423	16 581 650	99 391 379	9 692 828
Andre driftskostnader			

Note 4 Varige driftsmidler

KONSERNET					
	Tomter o.a. fast eiendom	Aktivert infrastruktur	Byggeprosjekt under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 048 514 311	62 981 607	173 472 409		2 284 968 327
Tilgang			171 594 519	270 692	171 865 210
Avgang	-1 393 423 448		-6 576 101		-1 399 999 549
Reklassifisering	169 362 438		-169 362 438		0
Anskaffelseskost 31.12.2024	824 453 301	62 981 607	169 128 389	270 692	1 056 833 988
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	-59 536 735	-12 900 000	-38 665 479		-111 102 214
Årets avskrivninger	-16 415 301			-36 092	-16 451 393
Avgang akkumulerte av- og nedskrivninger	75 690 494				75 690 494
Årets nedskrivninger		0	-27 190 431		-27 190 431
Akkumulerte avskrivning 31.12.2024	-261 542	-12 900 000	-65 855 910	-36 092	-79 053 544
Balanseført verdi 31.12.2024	824 191 759	50 081 607	103 272 479	234 600	977 780 445

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 leieavtalen 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 har som mål å få på plass ny leietaker for å realiseres hotellprosjekt i fremtiden. Dette vil kunne sikre at tidligere fradragsført mva er i behold.



Oslo Airport City AS

Noter

Note 4 Varige driftsmidler fortsetter

MORSELSKAPET

	Prosjekt- utviklings- kostnader	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 256 486		12 256 486
Tilgang	20 724 073	270 692	20 994 765
Avgang salg	-11 843 101		-11 843 101
Anskaffelseskost 31.12.2024	21 137 458	270 692	21 408 150
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0		0
Årets avskrivninger		-36 092	-36 092
Akkumulert avskrivning 31.12.2024	0	-36 092	-36 092
Balanseført verdi 31.12.2024	21 137 458	234 600	21 372 058

Note 5 Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper eid direkte av morselskapet	Forretnings- kontor	Stemme- / eierandel	Anskaffelses kostnad	Bokført
Bergmoen AS	Oslo	100 %	78 824 538	57 824 538
OAC Eiendom 1 AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Eiendom 2 AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Eiendom 3 AS	Oslo	100 %	30 000	30 000
OAC Hotels AS	Oslo	100 %	60 030 000	8 030 000
OAC K6-1 Eiendom	Oslo	100 %	29 072 756	29 072 756
OAC Kurillvegen 9 AS	Oslo	100 %	37 151 750	37 151 750
OAC Logistikkpark AS	Oslo	100 %	5 530 000	5 530 000
OAC Maren Furulunds veg 20 AS	Oslo	100 %	5 030 000	5 030 000
OAC Medical AS	Oslo	100 %	3 030 000	930 000
OAC Mobility AS	Oslo	100 %	4 430 000	830 000
OAC Mobility II AS	Oslo	100 %	16 530 000	2 530 000
OAC Property Development AS	Oslo	100 %	5 030 000	2 230 000
OAC Tomt AS	Oslo	100 %	512 178 504	512 178 504
OAC Tomt Nord AS	Oslo	100 %	86 587 135	86 587 135
OAC Tomt S10 Syd AS	Oslo	100 %	60 659 914	60 659 914
Sum balanseført verdi, morselskapet			904 174 596	808 674 596



Oslo Airport City AS

Noter

Note 6 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 31.12.2024	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 %
HKG HOLDING AS	787 500	1,0 %
SKAUGEN INDUSTRIES AS	776 750	0,9 %
B FINANS AS	700 000	0,8 %
ØVRIGE AKSJONÆRER	19 118 149	23,1 %
Totalt antall aksjer	82 878 467	100,0 %

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

Bengt Arve Rem, vara styremedlem	260 000
Finn Erik Røed, styremedlem	3 643 889
Henrik Danielsen, daglig leder	5 000

Note 7 Egenkapital

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2024	82 878 467	688 004 980	-151 532 572	619 350 875
Årets resultat			-182 193 497	-182 193 497
Reklassifisering EK				0
Egenkapital pr. 31.12.2024	82 878 467	688 004 980	-333 726 068	0

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2024	82 878 467	652 506 201	-17 842 416	0	717 542 252
Årets resultat			-146 453 350	0	-146 453 350
Kapitalforhøyelse					0
Egenkapital pr. 31.12.2024	82 878 467	652 506 201	-164 295 766	0	571 088 902



Oslo Airport City AS

Noter

Note 8 Skatt

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Skattekostnaden består av:	2024	2023
0	0 Betalbar skattekostnad	0	0
-2 849 376	34 632 057 Endring utsatt skatt	7 690 482	-18 353 205
-2 849 376	34 632 057 Skattekostnad	7 690 482	-18 353 205

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Oversikt midlertidige forskjeller pr. 31.12.	2024	2023
0	18 046 Driftsmidler	484 533 248	660 090 644
0	0 Gevinst og tapskonto	0	37 312
0	0 Varelager	0	0
137 465 908	0 Fordringer	0	0
0	0 Avsetninger for forpliktelser	1 307 771	0
-1 616 420	-1 616 420 Rentebegrensningsregler	-1 616 420	-1 616 420
-102 476 161	-122 446 738 Underskudd til fremføring	-312 158 340	-415 910 626
33 373 327	-124 045 112 Netto midlertidige forskjeller	172 066 259	242 600 911

7 342 132	-27 289 925 Beregnet utsatt skatt (22 %)	37 854 577	53 372 200
0	Ikke balanseført utsatt skattefordel	-34 420 363	-23 144 349
7 342 132	-27 289 925 Balanseført utsatt skatt, netto	72 274 940	76 516 550

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Avstemming av effektiv skattesats	2024	2023
4 357 701	-181 085 407 Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-174 503 012	-20 490 758
958 694	-39 838 790 Forventet skattekostnad (22 %)	-38 390 663	-4 507 967
	Skatteeffekten av følgende poster:		
0	0 For mye / lite avsatt tidligere år	441 595	-30
0	0 Goodwillavskrivninger	0	0
-25 428 891	12 659 574 Realisering av datterselskap	26 806 958	-25 526 243
	-30 242 500 Utlign MF fusjonsfordring/-gjeld uten beskatning		
21 614 018	21 010 000 Regnskapsmessig nedskrivning på finansposter	0	0
6 803	1 779 659 Andre ikke fradragsberettigede kostnader	7 556 577	1 074 772
0	0 Ikke balanseførte skattefordeler	11 276 014	10 606 263
-2 849 376	-34 632 057 Skattekostnad	7 690 481	-18 353 205



Oslo Airport City AS

Noter

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2023	2024 Gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
306 700 000	423 172 957 Langsiktig gjeld med forfall tidligere enn 5 år	423 172 957	306 700 000
	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
1 178 298 137	0 Kortsiktig gjeld med forfall tidligere enn 1 år	0	1 178 298 137
0	0	0	0
1 484 998 137	423 172 957 Sum	423 172 957	1 484 998 137

All gjeld til kredittinstitusjoner er pantsikret og DNB har krysspant i eiendommene. Konsernet har en trekkfasilitet på MNOK 285, hvorav MNOK 272 er ubenyttet ved årsslutt. Både trekkfasilitet og tomtelån ble refinansiert i juni 2024 med 3 års løpetid

2023	2024 Balanseførte eiendeler stilt som sikkerhet	2024	2023
564 631 249	808 674 596 Investeringer i datterselskaper	0	0
12 256 486	21 372 058 Varige driftsmidler	977 780 445	2 173 866 113
576 887 735	830 046 654 Sum	977 780 445	2 173 866 113

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

KONSERN

Kjøp av tjenester fra styremedlemmer og deres selskaper (beløp eks mva)	2024	2023
Styrehonorar	1 510 000	250 000
Vedal Prosjekt AS	5 474 247	13 045 073
Vedal Entreprenør	90 442 399	584 851 360
Vedal Utvikling AS	3 000 000	1 979 591
Sum	100 426 646	600 126 024

MORSELSKAPET

Fordringer og gjeld mot selskaper i samme konsern	2024	2023
Langsiktige fordringer	175 609 863	1 635 094 572
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktig gjeld	-7 239 671	-5 857 520
Kortsiktig gjeld	0	-123 202
Netto	168 370 192	1 629 113 850

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

Renter mot foretak i samme konsern	2024	2023
Renteinntekter	28 940 293	31 127 831
Rentekostnader	-512 151	-359 292
Netto	28 428 142	30 768 539



Oslo Airport City AS

Noter

Note 11 Varelager

Lageret, samt selskapets kontrakt med Veidekke Industri AS om uttak av grus som utløper i 2027, ble solgt vederlagsfritt til morselskapet Oslo Airport City AS ultimo 2024. Lageret må flyttes som ledd i eiendomsutvikling på stedet, og morselskapet vil dekke flyttekostnaden. Flyttekostnaden er minst like stor som omsetningsverdien av lageret.

Note 12 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 påkravsgaranti 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 påkravsgaranti på MNOK 25,4 for sikring av rekkefølgegrav som innebærer oppføring av rundkjøring R5 og R11.

Note 13 Bankinnskudd og sikkerhetsstillelser

	2024
Bankinnskudd	11 466 478
Bundet bankinnskudd	1 351 196
Netto	12 817 674

