



1. Viktige hendelser Q4 -25 (s. 3)
2. Pågående prosjekter (s. 4-5)
3. Nøkkeltall utvikling (s. 6-7)
4. Sist rapporterte VEK (s. 8)
5. Aksjonæroversikt (s. 9)
6. Finansiering (s. 10)
7. Konsernregnskap (s. 11-12)



Produksjonsområde Grieg Seafood – Maren Furulunds veg 20

Prosjekter under utvikling og ferdigstilt

- **Grieg Seafood** – Eiendommen ble ferdigstilt som planlagt 1. desember 2025, hvor bygget ble overtatt fra Vedal Entreprenør og videre overtatt av leietaker. Solgt til SeaLog Eiendomsinvest AS (se nedenfor) 15. desember 2025.
- **Oslo Fryselager** – Byggeprosjekt igangsatt september 2025 og byggeriet går som forutsatt. Planlagt ferdigstilling 1. september 2026, og byggeriet gjennomføres som en totalentreprise med fastpris med Veidekke Logistikkbygg AS. Bygget, som er totalt på ca. 8 400 kvm, er fullt utleid til Oslo Fryselager AS på 20 års leiekontrakt.
- **Abrahams Salmon Processing KS** – Byggeprosjekt igangsatt september 2025. Bygget føres opp av Veidekke Logistikkbygg og estimeres å stå ferdig i september 2026. Bygget er på 4 660 kvm og er utleid på 20 års leiekontrakt.

Markedsaktiviteter

- Grieg Seafood- og GF Logistikk-byggene ble solgt til SeaLog Eiendomsinvest AS med overtakelse 15. desember 2026. Ifm transaksjonen overtok OAC aksjer i SeaLog tilsvarende ~27 % eierandel, og OAC er ved etablering selskapets største aksjonær. Brutto eiendomsverdi i transaksjonen er ca. NOK 436 millioner, som tilsvarer en estimert netto eiendomsyield på 6,0 % basert på 2026-leie. Estimert prosjektgevinst er samlet ca. NOK 30 mill.
- I Q4 ble det signert en 15 års leiekontrakt med ScanAsia AS i nybygg som skal føres opp i logistikkparken. ScanAsia er et spesialisert selskap som fokuserer på import og distribusjon av asiatiske matvarer til bedrifter over hele landet. Leiearealet er på ca. 5 625 kvm, og forventet igangsetting av prosjektet er april 2026. I hovedsak består arealet av tørrlager, men det skal også være soner med noe kjøll og frys. Grunnet annen leietakerinteresse, for å sikre en bedre tomteutnyttelse og redusere totale byggekostnader så er det besluttet å utvide bygget til å bli totalt ca. 20 000 kvm. Ca. 14 375 kvm føres dermed opp på spekulasjon og bygges svært generisk. Bygget oppføres og inngår i samarbeidet med Urban Partners, og OAC kan eie inntil 40 % av prosjektselskapet (endelig eierandel under avklaring).
- Det jobbes fortløpende med nye prosjekter og leietakere, både på sentralområdet og i logistikkparken

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

Scanasia

GFLogistikk

Grieg
Seafood

O A C
OSLO AIRPORT CITY
ARTS

OSLO
FRYSELAGER

GPC



MQWI

ABRAHAMS
DELICATESSEN

coop

OAC Sentralområdet

PORSCHE



Byggbar tomt
562 350 kvm

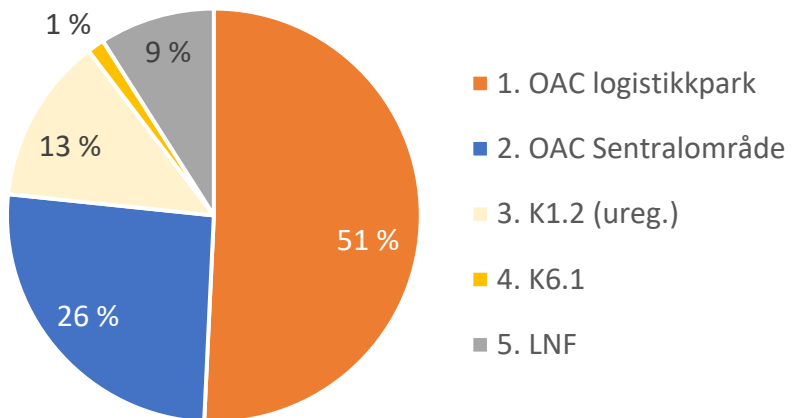


Andel detaljregulert
86 %*

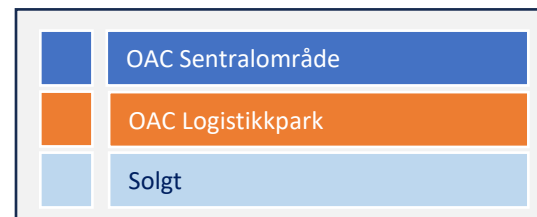


Regulert TU %-BRA
106 %

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	163 615	14,4 %	60 725	5,3 %	914 154	80,3 %	1 138 493
Byggbart tomtegrunn (ii)	159 572	20,4 %	60 725	7,8 %	562 340	71,9 %	782 636
Kvm BTA	83 068	14,9 %	33 115	5,9 %	441 637 (iii)	79,2 %	557 820
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	69 %		55 %		79 %		71 %



20,4 % av byggbar tomt er ferdigstilt/solgt



7,8 % av byggbar tomt er under bygging (Abrahams, Oslo Fryselager og ScanAsia/Spek)

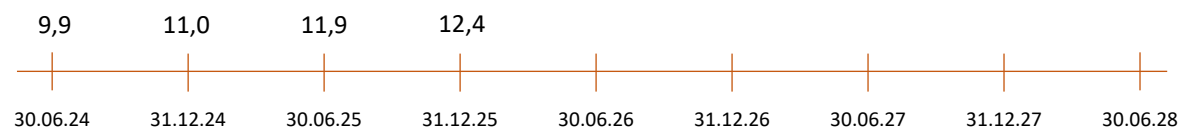


71,9 % av byggbar tomt gjenstår med et planlagt utviklingsvolum på ~ 440 000 kvm BTA. Tomteutnyttelse i fremtidige prosjekter er justert noe ned siden sist.

(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 utviklingsvolum. I henhold til hva som maksimalt kan bygges med nåværende regulering er volumet høyere med ca 688 151 BTA. Volumene vil avhenge av hva slags type prosjekter som lar seg realisere fremover.

NOK mill.	Tomtebank	Pågående prosjekter	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 231,9	540,0	1 772,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-115,0	- 38,5	-153,5
Est. netto eiendomsverdier	1 116,9	501,5	1 618,4
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-358,2	-340,8	-699,1
VEK partnerskap			111,7
Estimert verdijustert egenkapital	758,7	160,7	1 031,1
<i>Antall aksjer</i>			82,9
VEK pr aksje			12,4

Sist rapporterte VEK pr aksje



Kommentarer, informasjon og utvalgte forutsetninger:

- For nærmere informasjon om verdijustert egenkapital («VEK») og forutsetninger vises det til selskapspresentasjon som presenteres 26. februar 2026 (publiseres på OAC sin nettside).
- Verdssettelsen er pr 31.12.2025.
- Presenterte tall baseres i hovedsak på intern verdssettelsesmodell for tomter og ekstern verdssettelse av prosjekter. Det foreligger en ekstern verdssettelse av tomtebanken som underbygger bruttoverdiene.
- Input til markedsleie, byggekalkyler, exit-yielder etc. er i hovedsak basert på input fra ekstern verdsetter
- Pågående prosjekter inkluderer Kurillvegen 13 (Oslo Fryselager), Kurillvegen 15 (Abrahams) og tomt festet til Nordic Bioenergy AS
- VEK Partnerskap inkluderer estimert verdi på aksjer i SeaLog Eiendomsinvest AS og verdi i «Landmark I» (partnerskap med Urban Partners med ScanAsia som leietaker)

#	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	8 227 499	1 224 722	6,7	6,50-7,00	7
2026	297 500	42 500	7,0	7,0	2

Type Lån	Tomtelån	Trekkfasilitet	Oslo Fryselager	Abrahams	SUM Total
Långiver	DNB	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Byggelån	Byggelån	
Ramme	280	263	160	130	833
Opptrekk per 31. desember 2025	-280	-50	-67	-40	-438
Forfall	30.06.2027	30.06.2027	30.12.2026	30.12.2026	

KOMMENTARER

- Lån knyttet til GF og Grieg ble innfridd i forbindelse med salg 15 desember 2025.

	Hittil i år
Driftsinntekter og driftskostnader	Q4 - 2025
Salgsinntekter	14 025 906
Gevinst/tap ved salg av eiendom	19 436 859
Leieinntekter	10 884 140
Annen driftsinntekt	3 613 193
Sum driftsinntekter	47 960 098
Varekostnader	-3 944 053
Lønnskostnader m.m.	-19 007 145
Konserninterne salgsinntekter - aktivering til prosjekter	18 641 441
Avskrivning	-3 571 102
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0
Annen driftskostnad	-16 294 028
Sum driftskostnader	-24 174 888
Driftsresultat	23 785 210
Finansinntekter og finanskostnader	
Annen renteinntekt	460 168
Annen finansinntekt	0
Annen rentekostnad	-34 742 262
Annen finanskostnad	-729 539
Resultat av finansposter	-35 011 633
Resultat før skattekostnad	-11 226 423
Skattekostnad	9 205 839
Ordinært resultat	-2 020 584

(i) Konsernregnskapet er ikke revidert

KOMMENTARER

- **Positivt driftsresultat på MNOK 23,8.** Salget av GF og Grieg bidrar med en gevinst på MNOK 36,0, mens forpliktelser etter salget av World Seafood Center og avgitte leiegarantier påvirker negativt med MNOK 14,8. 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 35,0**. 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 Q4 2025 har OAC konsernet et **negativt resultat etter skatt på MNOK 2,0**.

NB: Tallene er ikke reviderte og skattekostnaden er et foreløpig et estimat.

Beløp i NOK

	31. des 2025	31. des 2024	Endring
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	674 711 465	824 191 759	-149 480 294
Byggeprosjekt under utførelse	260 717 683	153 354 086	107 363 597
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	204 241	234 600	-30 359
Sum varige driftsmidler	935 633 389	977 780 445	-42 147 056
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	43 570 000	0	43 570 000
Sum finansielle anleggsmidler	43 570 000	-1	43 570 000
Sum anleggsmidler	979 203 389	977 780 444	1 422 944
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4 928 452	1 448 108	3 480 344
Andre kortsiktige fordringer	25 538 360	17 767 144	7 771 216
Sum fordringer	30 466 812	19 215 252	11 251 560
Bankinnskudd, kontanter o.l.	32 563 467	12 817 674	19 745 793
Sum omløpsmidler	63 030 279	32 032 926	30 997 353
Sum eiendeler	1 042 233 668	1 009 813 370	32 420 297

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

	31. des 2025	31. des 2024	Endring
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	82 642 357	82 878 467	-236 110
Overkurs	688 004 979	688 004 979	0
Annen innskutt egenkapital	-4	-1	-3
Sum innskutt egenkapital	770 647 331	770 883 445	-236 114
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-335 184 052	-151 532 574	-183 651 478
Periodens resultat	-2 020 584	-182 193 491	180 172 907
Sum annen egenkapital	-337 204 636	-333 726 065	-3 478 571
Sum egenkapital	433 442 695	437 157 380	-3 714 685
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	62 046 120	72 407 017	-10 360 897
Sum avsetning for forpliktelser	62 046 120	72 407 017	-10 360 897
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	330 387 537	423 172 957	-92 785 420
Sum annen langsiktig gjeld	330 387 537	423 172 957	-92 785 420
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	107 259 760	0	107 259 760
Leverandørgjeld	59 640 346	18 520 380	41 119 966
Leverandørgjeld, konsernintern	8 073	0	8 073
Skyldig offentlige avgifter	2 350 409	3 518 041	-1 167 632
Påløpte kostnader	33 512 575	39 944 638	-6 432 063
Annen kortsiktig gjeld	13 586 153	15 092 957	-1 506 804
Sum kortsiktig gjeld	216 357 316	77 076 016	139 281 300
Sum gjeld	608 790 973	572 655 990	36 134 983
Sum egenkapital og gjeld	1 042 233 668	1 009 813 370	32 420 297

KOMMENTARER

Anleggsmidler MNOK 979,2. Inkluderer bokført verdi på tomter og prosjekt under utvikling, samt aksjepost i SeaLog (kjøper av GF og Grieg). Endring mot 31.12.2024 inkluderer tilganger på prosjekter (Grieg, Abrahams, Oslo Fryselager og arbeid med rydding av grus på nordlige tomter) og avganger ved salg av GF og Grieg prosjektene.

Egenkapital MNOK 433,5. Redusert fra 31.12.2024 med periodens resultat (MNOK -2,0) og kjøp av egne aksjer (MNOK -1,7)

Utsatt skatt MNOK 62,1. Balanseført utsatt skatt er i hovedsak utsatt skatt på merverdier i konsernet.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 330,4: Tomtelån MNOK 280, RCF MNOK 50

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 107,3: Byggelån Oslo Fryselager og Abrahams

Leverandørgjeld MNOK 59,6: Herav 50,9 til Veidekke Logistikkbygg som er entreprenør for Oslo Fryselager og Abrahams prosjektene.

Påløpte kostnader MNOK 33,5. I hovedsak avsetning knyttet til forpliktelser ifm med salg av WSC.