

Oslo Airport City

Aksjonærrapportering Q2-2026

O | A | C
OSLO AIRPORT CITY





Innhold

1. Viktige hendelser Q2 -26
2. Pågående prosjekter
3. Nøkkeltall utvikling
4. Sist rapporterte VEK
5. Aksjonæroversikt
6. Finansiering
7. Konsernregnskap

Viktige hendelser Q2 2026

Prosjekter under utvikling

- **Oslo Fryselager** – Moderne fryselager på ca 8 400 kvm BTA, fullt utleid til Oslo Fryselager AS på en 20 års leiekontrakt. Bygget er under ferdigstillelse og skal overleveres leietaker 2. september 2026. Bygget blir ført opp med Veidekke Logistikkbygg som totalentreprise.
- **Abrahams Salmon Processing KS** – Fileteringsanlegg på 4 660 kvm BTA, fullt utleid til Abrahams Salmon Processing KS på en 20 års leiekontrakt. Bygget er under ferdigstillelse og skal overleveres leietaker 1. september 2026.
- **OAC Flerbruksbygg** – OAC har besluttet igangsettelse av et nytt flerbruks logistikkanlegg på tomten s5a/s5b. Bygget er prosjektert som et fleksibelt og effektivt logistikkbygg med mulighet for tilpasning til flere leietakere. Totalt er bygget på ca. 16 400 kvm BTA, og det ventes at byggingen igangsettes i oktober 2026. Det er foreløpig signert to leiekontrakter i bygget:
 - Alier AS: Det er inngått en 15 års leiekontrakt med Alier AS på ca. 4 900 kvm. Nytt hovedkontor og –anlegg for Alier AS, som er en landsdekkende aktør for ombygging av biler.
 - Circmar AS: Det er inngått en 10 års leiekontrakt med Circmar AS på ca. 4 500 kvm. Circmar ble etablert av 2020 og utarbeider nye resirkulerbare emballasjeløsninger for sjømatnæringen
 - OAC er i dialog med andre potensielle leietakere for utleie av de ledige arealene i bygget
- **«K13/Landmark 1»** – Nytt logistikkanlegg på ca. 20 800 kvm er igangsatt i logistikkparken. Ca. 5 600 kvm er utleid til ScanAsia på en 15 års leiekontrakt. ScanAsia er et spesialisert selskap som fokuserer på import og distribusjon av asiatiske matvarer til bedrifter over hele landet, og bedriften passer godt inn på Gardermoen hvor flere mataktører har lokalisert seg. Resterende areal i bygget er ledig og tilbys nye leietakere. Prosjektet gjennomføres med Urban Partners, og OAC har mulighet for inntil 40 % eierandel i prosjektet. Beslutning på eierandel er p.t. ikke tatt, og OAC har noe tid på seg for å se an markedet og beslutte eierandel. Bygget føres opp av Veidekke Logistikkbygg (totalentreprise) og skal stå ferdig våren 2027.

Pågående prosjekter

KURILLVEGEN 13: OSLO FRYSELAGER



KORT OM PROSJEKTET

- › Prosjektstart i september 2025
- › Hoveddel ferdigstilt september 2026
- › Fryselager på ca. 8 400 kvm BTA
- › Est. BREEAM NOR Good sertifisering
- › Est. Energiklasse B
- › Fullt utleid til Oslo Fryselager på 20 års leiekontrakt fra ferdigstillelse



Ferdigstilt
Q3-2026



Areal BTA
8 400



WALT
20

KURILLVEGEN 15: ABRAHAMS SALMON PROCESSING



KORT OM PROSJEKTET

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



Ferdigstilt
Q3-2026



Areal BTA
4660



WALT
20

Pågående prosjekter

FLERBRUKSBYGGET



KORT OM PROSJEKTET

- › Planlagt byggestart oktober 2026
- › Logistikkbygg på ca. 16 400 kvm BTA
- › Est. BREEAM NOR «Very Good»
- › Est. Energiklasse A/B
- › Ca. 9 400 Kvm utleid til Alier AS og Circmar AS
- › Ca. 7 000 kvm ledig hvor det jobbes med nye leietakere



Ferdigstilt
Q4 2027



Areal BTA
16 400



WALT
~13

OAC Logistikkpark

Scanasia



GFLogistikk

Grieg
Seafood

OAC
OSLO AIRPORT CITY
ARTS

OSLO
FRYSELAGER

ABRAHAM'S
DELICATESSEN

GPC



MOWI

coop

OAC Sentralområdet

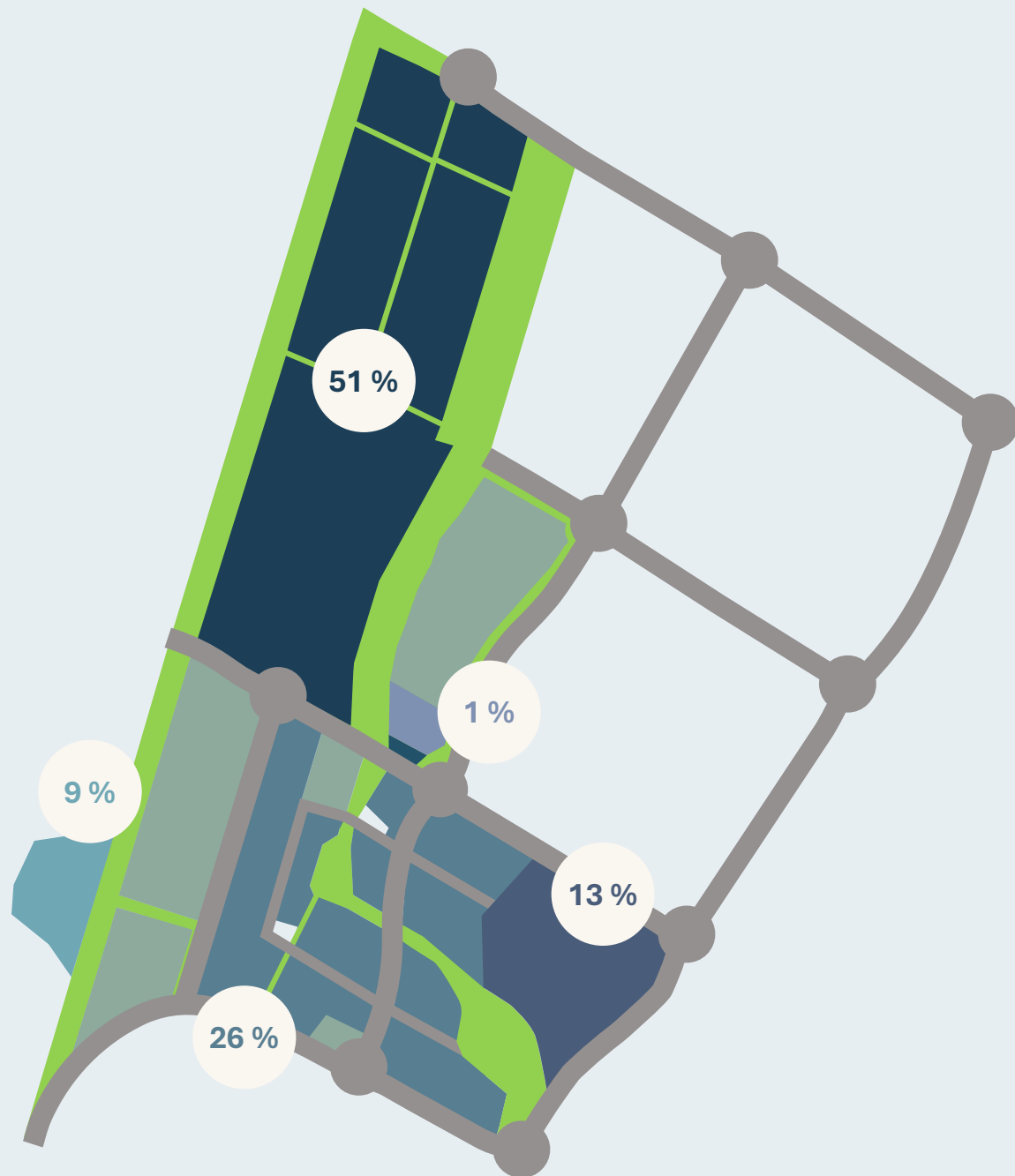
circmar Alier

PORSCHE

534 000 kvm bygggeklare tomter

> Andel detaljregulert 86 %*

> Regulert TU %-BRA 106 %



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

Nøkkeltall tomtebank

	FERDIGSTILT (i)		PÅGÅENDE PROSJEKTER		GJENVÆRENDE TOMTEBANK		TOTAL
	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm	% av total	kvm
Total tomtegrunn	163 615	14,4 %	88 225	7,7 %	886 654	77,9 %	1 138 493
Byggbar tomtegrunn (ii)	159 572	20,5 %	88 225	11,3 %	531 710	68,2 %	779 506
Kvm BTA	83 068	15,0 %	49 515	8,9 %	422 823 (iii)	76,1 %	555 405
Tomteutnyttelse (TU) i % av BTA	69 %		56 %		80 %		71 %



20,5 % av byggbar tomt er ferdigstilt/solgt



11,3 % av byggbar tomt er under bygging (Abrahams, Oslo Fryselager og ScanAsia/Spek, Flerbrukerbygg)



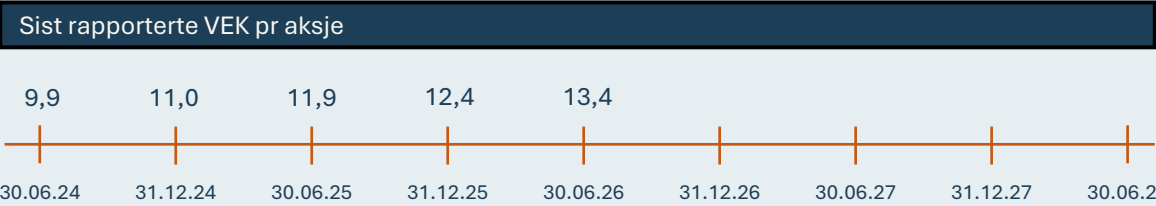
68,2 % av byggbar tomt gjenstår med et planlagt utviklingsvolum på ~ 422 000 kvm BTA.

(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 688 151 BTA. Volumene vil avhenge av hva slags type prosjekter som lar seg realisere fremover.

Siste estimerte verdijusterte egenkapital – pr 30.06.2026



NOK mill.	Tomtebank	Pågående prosjekter	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 188,9	920,1	2 109,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-95,0	-57,0	-152,0
Est. netto eiendomsverdier	1 093,9	863,1	1 957,0
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-374,9	-595,5	-970,4
VEK partnerskap			124,4
Estimert verdijustert egenkapital	719,0	267,6	1 111,2
<i>Antall aksjer</i>			82,9
VEK pr aksje			13,4



Kommentarer, informasjon og utvalgte forutsetninger:

- > For nærmere informasjon om verdijustert egenkapital («VEK») og forutsetninger vises det til selskapspresentasjon som publiseres 17. september 2026 (publisert på OAC sin nettside).
- > Verdsettelsen er pr 30.06.2026.
- > 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 Kurillvegen 13 (Oslo Fryselager), Kurillvegen 15 (Abrahams), tomt festet til Nordic Bioenergy AS og Flerbruksbygget
- > VEK Partnerskap inkluderer estimert verdi på aksjer i SeaLog Eiendomsinvest AS og verdi i «K13/Landmark 1» (partnerskap med Urban Partners med ScanAsia som leietaker)

Aksjonæroversikt og aksjeomsetning



Aksjonæroversikt

#	AKSJONÆRER	ANTALL AKSJER	Eierandel (%)
1	KISTEFOS EIENDOM AS	25 598 415	31,0 %
2	Brødrene Jensen Næring AS	8 067 667	9,8 %
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	HKG HOLDING AS	787 500	1,0 %
18	SKAUGEN INDUSTRIES AS	776 750	0,9 %
19	RINGKJØB EIENDOM AS	741 111	0,9 %
20	B FINANS AS	700 000	0,8 %
	EGNE AKSJER OAC	-236 111	-0,3 %
	20 STØRSTE AKSJONÆRER	64 120 318	77,6 %
	ØVRIGE AKSJONÆRER	18 522 038	22,4 %
	TOTALT ANTALL AKSJER	82 642 356	100,0 %

Omsetning - historikk

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	5 325 831	745 833	7,1	7,00 - 7,50	13

Finansieringsoversikt

Status pr. 30. juni 2026

	Tomtelån	Trekkfasilitet	Oslo Fryselager	Dirk Abrahams	SUM
Långiver	DNB	DNB	DNB	DNB	
Type fasilitet	Pantelån	RCF	Byggelån	Byggelån	
Ramme	MNOK 280,0	MNOK 243,0	MNOK 160,0	MNOK 130,0	MNOK 813
Opptrekk	MNOK 280,0	MNOK 72,4	MNOK 139,1	MNOK 109,4	MNOK 601
Tilgjengelig	MNOK 0,0	MNOK 170,6	MNOK 20,9	MNOK 20,6	MNOK 212
Forfall	28.06.2027	28.06.2027	30.12.2026	30.12.2026	

Konsernregnskap Q2-2026

RESULTAT

	Hittil i år
Driftsinntekter og driftskostnader	Q2 - 2026
Salgsinntekter	987 462
Gevinst/tap ved salg av eiendom	-10 017
Leieinntekter	807 629
Annen driftsinntekt	68 828
Sum driftsinntekter	1 853 901
Varekostnader	-105 428
Lønnskostnader m.m.	-7 140 114
Konserninterne salgsinntekter - aktivering til prosjekter	6 122 085
Avskrivning	-235 661
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0
Annen driftskostnad	-5 521 261
Sum driftskostnader	-6 880 379
Driftsresultat	-5 026 478
Finansinntekter og finanskostnader	
Annen renteinntekt	-168
Annen finansinntekt	54 821
Annen rentekostnad	-13 345 899
Annen finanskostnad	-284 200
Resultat av finansposter	-13 575 446
Resultat før skattekostnad	-18 601 924
Skattekostnad	4 090 220
Ordinært resultat	-14 511 704

KOMMENTARER

- › Negativt driftsresultat på MNOK 5,0. Driftsinntekter kommer fra utleie av tomt og salg av grus.
- › Selskapet har resultatførte finanskostnader på totalt MNOK 13,6. Dette er renter på tomtelån og RCF. Renter knyttet til byggelån for Oslo Fryselager og Abrahams aktiveres på prosjektet.
- › Per Q2 2026 har OAC konsernet et negativt resultat etter skatt på MNOK 14,5.
- › NB: Tallene er ikke reviderte og skattekostnaden er et foreløpig et estimat.

Konsernregnskap Q2-2026

BALANSE

EIENDELER	30. juni 2026	31. des 2025	Endring
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	676 181 024	676 386 924	-205 900
Byggeprosjekt under utførelse	425 357 931	259 036 547	166 321 384
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	174 480	204 241	-29 761
Sum varige driftsmidler	1 101 713 435	935 627 712	166 085 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	41 570 000	43 570 000	-2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler	41 570 000	43 569 999	-1 999 999
Sum anleggsmidler	1 143 283 435	979 197 710	164 085 724
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	217 813	4 906 706	-4 688 893
Andre kortsiktige fordringer	11 520 314	27 627 028	-16 106 714
Sum fordringer	11 738 127	32 533 734	-20 795 607
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9 715 019	32 563 717	-22 848 698
Sum omløpsmidler	21 453 146	65 097 451	-43 644 305
Sum eiendeler	1 164 736 580	1 044 295 162	120 441 419

EGENKAPITAL OG GJELD	30. juni 2026	31. des 2025	Endring
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	82 642 356	82 642 356	0
Overkurs	688 004 979	688 004 979	0
Sum innskutt egenkapital	770 647 334	770 647 334	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-335 568 085	-335 184 052	-384 032
Periodens resultat	-14 511 704	-384 033	-14 127 671
Sum annen egenkapital	-350 079 789	-335 568 085	-14 511 704
Sum egenkapital	420 567 545	435 079 249	-14 511 704
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	58 397 213	62 487 440	-4 090 227
Sum avsetning for forpliktelser	58 397 213	62 487 440	-4 090 227
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	352 387 537	330 387 537	22 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9 800 000	0	9 800 000
Sum annen langsiktig gjeld	362 187 537	330 387 537	31 800 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 469 640	107 259 760	141 209 880
Leverandørgjeld	37 149 556	59 640 342	-22 490 786
Leverandørgjeld, konsernintern	-19 750	0	-19 750
Skyldig offentlige avgifter	1 089 198	2 351 192	-1 261 994
Påløpte kostnader	25 190 762	33 503 492	-8 312 730
Annen kortsiktig gjeld	11 704 881	13 586 152	-1 881 271
Sum kortsiktig gjeld	323 584 286	216 340 937	107 243 349
Sum gjeld	744 169 036	609 215 914	134 953 122
Sum egenkapital og gjeld	1 164 736 581	1 044 295 162	120 441 419

KOMMENTARER

- › **Anleggsmidler MNOK 1143,3.** Inkluderer bokført verdi på tomter og prosjekt under utvikling, samt aksjepost i SeaLog (kjøper av GF og Grieg). Endring mot 31.12.2025 inkluderer tilganger på pågående byggeprosjekter Abrahams og Oslo Fryselager og salg av 200 000 aksjer i SeaLog.
- › **Egenkapital MNOK 420,6.** Redusert fra 31.12.2025 med periodens resultat (MNOK - 14,5)
- › **Utsatt skatt MNOK 58,4.** Balanseført utsatt skatt er i hovedsak utsatt skatt på merverdier i konsernet.
- › **Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 352,4:** Tomtelån MNOK 280, RCF MNOK 72,4
- › **Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner MNOK 248,5:** Byggelån Oslo Fryselager og Abrahams
- › **Leverandørgjeld MNOK 37,2:** Herav 25,4 til Veidekke Logistikkbygg som er entreprenør for Oslo Fryselager og Abrahams prosjektene.
- › **Påløpte kostnader MNOK 25,2.** I hovedsak avsetning knyttet til forpliktelser ifm med salg av WSC.