


List of Signatures

Page 1/1

 Oslo Airport City AS - Konsernregnskap 2025.pdf

Name	Method	Signed at
Røed, Finn Erik	BANKID	2026-04-10 11:22 GMT+02
Ingebrigtsen, Mona	BANKID	2026-04-10 17:23 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2026-04-10 12:55 GMT+02
Müller, Christian	BANKID	2026-04-10 19:08 GMT+02
Gjefle, Henriette A Stead	BANKID	2026-04-10 11:26 GMT+02
Danielsen, Henrik Marius	BANKID	2026-04-10 11:25 GMT+02



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

External reference: B89B7879A7A3442084FD4EC4B38A695C

Confidential, Meland, Elianne, 13.04.2026 08:54:48

Konsernregnskap 2025 Oslo Airport City AS

Org. nr.: 816 249 872



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

Confidential, Meland, Elianne, 13.04.2026 08:54:48

Document ID:
B89B7879A7A3442084FD4EC4B38A695C

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 utvikling 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. 980 000 kvm tomteareal i Gardermoen Næringspark i Ullensaker kommune, hvorav 620 000 kvm er byggbar tomt. Av dette er 60 000 kvm er avsatt til pågående byggeprosjekter, mens 560 000 kvm er gjenværende til nye prosjekter. I henhold til gjeldende regulering kan tomtene utvikles og bebygges innen et bredt spekter av næringsformål. Størstedelen av tomtebanken er regulert for og tiltenkt logistikkformål.

OAC gjennomførte i 2025 flere aktiviteter. I mai 2025 ble det signert en langsiktig leieavtale med Oslo Fryselerger for oppføring av nytt fileteringsanlegg på ca 8 400 kvm. I juli ble det på nabotomten signert en leieavtale med Abrahams Salmon Processing KS for oppføring av nytt fileteringsanlegg. Begge byggene skal stå ferdig september 2026. I november 2025 ble det videre inngått en leieavtale med ScanAsia og OAC vil i samarbeid med Urban Partners igangsette et byggeprosjekt i logistikkparken med oppstart våren 2026. I desember ble fiskefileteringsanlegget for Oslo Salmon Processing (Grieg Seafood) ferdigstilt. Grieg prosjektet og GF-Logistikk bygget ble videre solgt til SeaLog Eiendomsinvest AS 15. desember 2025, hvor OAC viderefører en eierandel på ca. 26 %.

Konsernets driftsinntekter har en økning på 18 % fra 58,6 mill. kr i 2024 til 69,1 mill. kr i 2025. Dette skyldes i stor grad gevinst ved salg av Grieg og GF-prosjektet i 2025 sett opp mot leieinntekter fra World Seafood Center i 2024. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet vil i hovedsak komme fra salg av ferdigutviklede prosjekter og dermed variere i takt med selskapets prosjektutvikling. Driftskostnadene i konsernet er redusert fra 179,1 mill. kr i 2024 til 40,8 mill. kr i 2025. Reduksjonen i driftskostnader skyldes i hovedsak større ekstraordinære kostnader i 2024 fra nedskrivninger av tidligfase kostnader tilknyttet hotell- og mobilitetsetableringer og tap ved salg av WSC. I 2025 ble det gjort en ytterligere avsetning på 16,6 mill. kr for WSC selgerforpliktelse. Samlet driftsresultat er i 2025 på 28,4 mill. kr mot et driftsunderskudd på -120,6 mill. kr i 2024.

Finansresultatet består primært av rentekostnader på konsernets finansiering. Finanskostnadene er redusert fra 54,0 mill. kr i 2024 til 35,1 mill. kr i 2025. Reduksjonen skyldes i hovedsak at 2024 inkluderte eierskap av WSC i 6 mnd med tilhørende resultatførte rentekostnader for belåningen av denne eiendommen. Opptrekket på tomteåns og trekkfasilitet per 31.12 har økt fra 293 mill. kr i 2024 til 330,4 mill. kr 31.12.2025. Videre er byggelån/gjeldsbrevlån for pågående prosjekter redusert med 22,9 mill. kr fra 130,2 mill. kr per 31.12.2024 kr til 107,3 mill. kr per 31.12.2025 som følge av salget av GF og Grieg, samt opptrekk på byggelån for finansiering av Oslo Fryselerger og Abrahams prosjektene. Renter knyttet til prosjektene aktivert regnskapsmessig i balansen som en del av prosjektkostnaden.

Egenkapitalandelen er redusert fra 43,3 % av totalkapitalen i 2024 til 41,7 % av totalkapitalen i 2025, og skyldes primært økt gjeld og forpliktelse.

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 2025 benyttet til oppføring av Grieg, Oslo Fryselerger og Abrahams prosjektet. Det er aktivert 380,2 mill. kr i tomte- og prosjektutviklingskostnader i inneværende år. Konsernet har ved årets slutt tilstrekkelig med likviditet til å gjennomføre de igangsatte

side 1



Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

byggeprosjektene. Per 31.12.2025 var konsernets ubenyttede trekkfasilitet på 212,6 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 mål er å skape langsiktige verdier for aksjonærene ved å utvikle selskapets tomter til å bli en moderne og fremtidsrettet næringspark. Ambisjonen er å etablere nye næringsklynger gjennom utvikling av moderne, energieffektive og fleksible bygg som legger til rette for varige arbeidsplasser og verdiskaping for leietakere, lokalsamfunn og aksjonærer. Selskapet vil også utvikle bygg som er tilpasset krav til de enkelte leietakerne. Selskapet arbeider aktivt med planlegging, utvikling og utbygging av tomteområdet. Videre utvikling vil rette seg mot konkurransedyktige virksomheter som etterspør moderne bygg og bærekraftige løsninger, både miljømessig, sosialt og økonomisk. Prosjektene vil gjennomføres enten i egenregi eller i samarbeid med partnere. OAC har inngått et strategisk samarbeid med Urban Partners om utvikling i Logistikkparken. For å kunne ha en jevn utviklingstakt vil OAC på kort sikt fokusere på de områder med forventet høyere etterspørsel i dagens marked.

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

Selskapets virksomhet er eksponert for finansiell risiko i form av rente-, likviditets-, refinansierings- og kredittrisiko.

Renterisiko oppstår som følge av konsernets lånefinansiering, og endringer i markedsrenter vil påvirke konsernets finansieringskostnader. Selskapet følger utviklingen i rentemarkedet løpende og vurderer behovet for rentesikring som en del av finansieringsstrategien. Selskapet har i dag ingen rentesikringer.

Likviditets- og refinansieringsrisiko knytter seg til konsernets evne til å finansiere løpende drift, investeringer og refinansiere eksisterende lån ved forfall. Selskapet arbeider aktivt med likviditetsstyring og opprettholder tilgjengelige trekkfasiliteter for å sikre nødvendig finansiell fleksibilitet.

Kredittrisiko er i hovedsak knyttet til leietakeres betalingsevne og motpartsrisiko mot finansielle institusjoner. Selskapet tilstreber å inngå leieavtaler med solide motparter og vurderer leietakers betalingsevne og forretningsplan ved inngåelse av nye leiekontrakter.

Samlet vurderes konsernets finansielle risiko som håndterbar innenfor etablerte rammer og finansieringsstruktur.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

side 2



Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Arbeidsmiljø og sikkerhet

OAC har fem ansatte. Sykefraværet i 2025 har vært på 1,4 %. 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 en kvinne 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. Selskapet har også en langsiktig avtale med Nordic Bioenergy 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 2026

Fredrik Torgersen
styrets leder

Henriette Andrea Stead Gjeffe
styremedlem

Mona Ingebrigtsen
styremedlem

Christian Müller
styremedlem

Henrik M. S. Danielsen
daglig leder

Finn Erik Røed
styremedlem

side 3



Oslo Airport City AS

Resultatregnskap

MORSELSKAPET				KONSERNET	
2024	2025	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
339 797	13 774 301	Salgsinntekter	1	14 025 907	10 828 454
27 996 648	27 207 422	Annen driftsinntekt	1	55 087 269	47 745 342
28 336 445	40 981 723	Sum driftsinntekter		69 113 176	58 573 796
15 984 249	5 237 443	Varekostnader		3 977 656	15 210 801
25 847 570	19 007 146	Lønnskostnader m.m.	2	365 705	20 889 221
36 092	263 179	Avskrivning	3	3 571 102	16 451 393
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immat. eiend.	3	0	27 190 431
16 581 650	12 411 318	Annen driftskostnad	4	32 835 171	99 391 379
58 449 561	36 919 086	Sum driftskostnader		40 749 634	179 133 224
-30 113 116	4 062 637	Driftsresultat		28 363 542	-120 559 429
		Finansinntekter og finanskostnader			
28 940 293	21 439 644	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
485 177	199 402	Annen renteinntekt		419 616	0
5 130 428	22 067 618	Annen finansinntekt		0	0
95 500 000	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
512 151	567 468	Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
25 875 720	47 052 008	Annen rentekostnad		34 742 262	52 970 090
63 640 319	18 098 434	Annen finanskostnad		729 539	973 493
-150 972 292	-22 011 245	Resultat av finansposter		-35 052 184	-53 943 583
-181 085 407	-17 948 608	Resultat før skattekostnad		-6 688 642	-174 503 012
-34 632 057	-4 945 886	Skattekostnad	6	-6 304 610	7 690 482
-146 453 350	-13 002 722	Årsresultat		-384 033	-182 193 494
		Minoritetens andel		0	0
		Majoritetens andel		-384 033	-182 193 494
		Overføringer			
0	0	Overført til annen egenkapital			
-146 453 350	-13 002 722	Overført til udekket tap			
-146 453 350	-13 002 722	Sum overføringer			



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2024	2025	EIENDELER	Note	2025	2024
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
27 289 925	32 235 811	Utsatt skattefordel			
27 289 925	32 235 811	Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		676 386 924	824 191 759
21 137 458	68 065 568	Byggeprosjekt under utførelse		208 954 940	103 272 479
234 600	204 241	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		204 241	234 600
		Aktivert Infrastruktur		50 081 607	50 081 607
21 372 058	68 269 809	Sum varige driftsmidler	3, 7	935 627 712	977 780 445
Finansielle anleggsmidler					
808 674 596	740 206 651	Investeringer i datterselskaper	7, 8	0	0
	43 570 000	Investeringer i tilknyttede selskaper	9	43 570 000	
175 609 863	138 590 633	Lån til foretak i samme konsern	5	0	0
984 284 459	922 367 284	Sum finansielle anleggsmidler		43 570 000	0
1 032 946 442	1 022 872 904	Sum anleggsmidler		979 197 712	977 780 445
Omløpsmidler					
1 461 678	4 937 742	Kundefordringer		4 906 706	1 448 108
0	878 251	Fordringer på selskap i samme konsern		0	0
1 674 811	3 778 787	Andre kortsiktige fordringer		27 627 028	17 767 144
3 136 488	9 594 780	Sum fordringer		32 533 734	19 215 252
10 999 188	10 667 002	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	32 563 718	12 817 674
14 135 676	20 261 782	Sum omløpsmidler		65 097 452	32 032 926
1 047 082 118	1 043 134 686	Sum eiendeler		1 044 295 164	1 009 813 371



Oslo Airport City AS

Balanse

MORSELSKAPET			KONSERNET		
2024	2025	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
82 878 467	82 878 467	Aksjekapital	11, 12	82 878 467	82 878 467
	-236 111	Egne aksjer	12	-236 111	0
652 506 201	652 506 201	Overkurs	12	688 004 980	688 004 980
735 384 668	735 148 557	Sum innskutt egenkapital		770 647 335	770 883 446
Opptjent egenkapital					
0	0	Annen egenkapital	12	-335 568 085	-333 726 067
-164 295 766	-178 756 474	Udekket tap		0	0
-164 295 766	-178 756 474	Sum opptjent egenkapital		-335 568 085	-333 726 067
571 088 902	556 392 083	Sum egenkapital	12	435 079 250	437 157 379
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	6	62 487 432	72 407 017
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		62 487 432	72 407 017
Annen langsiktig gjeld					
423 172 957	330 387 537	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	330 387 537	423 172 957
7 239 671	8 002 139	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	5	0	0
430 412 628	338 389 676	Sum annen langsiktig gjeld		330 387 537	423 172 957
Kortsiktig gjeld					
	107 259 760	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	107 259 760	
3 806 513	1 873 962	Leverandørgjeld		59 640 346	18 520 384
3 132 052	2 351 192	Skyldig offentlige avgifter		2 351 192	3 518 040
0	0	Kortsiktig gjeld mot foretak i samme konsern			
38 642 023	36 868 012	Annen kortsiktig gjeld		47 089 648	55 037 595
45 580 588	148 352 926	Sum kortsiktig gjeld		216 340 945	77 076 018
475 993 216	486 742 602	Sum gjeld		609 215 914	572 655 992
1 047 082 118	1 043 134 686	Sum egenkapital og gjeld		1 044 295 164	1 009 813 371

Oslo, 25. mars 2026

Fredrik 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		
2024	2025	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2025	2024
-181 085 407	-17 948 608	Resultat før skattekostnad		-6 688 642	-174 503 012
62 673 661	-4 535 523	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1, 3	-23 933 610	76 613 329
36 092	263 179	Avskrivninger	3	3 571 102	16 451 393
95 500 000	0	Nedskrivning anleggsmidler	3	0	27 190 431
0	0	Endring i varelager		0	7 438 539
468 186	-3 476 064	Endring i kundefordringer		-6 091 953	-6 290 263
0		Endring i andre fordringer		0	0
557 895	-1 932 551	Endring i leverandørgjeld		79 911 535	-7 848 288
-123 202	-878 251	Endring kortsiktig konsernmellomværende			
5 798 530	-20 694 394	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-21 209 745	8 147 098
-16 174 245	-49 202 212	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		25 558 686	-52 800 773
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
11 843 101	4 294 535	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3	0	0
-20 994 765	-51 455 465	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-380 151 239	-171 865 210
47 158 726	89 039 014	Innbet. ved salg av aksjer		405 128 352	37 296 372
0	-43 570 000	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler	9	-43 570 000	0
73 767 982	401 099 999	Innbetaling ved tilbakebetaling av utlån	5	0	0
-268 997 360	-364 080 769	Utbetalinger til nye utlån	5	0	0
-157 222 316	35 327 314	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-18 592 886	-134 568 839
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
94 172 957	384 652 256	Innbetalinger ved opptak av ny langs. gjeld	7	384 652 256	94 172 957
1 382 151	817 468	Innbetalinger ved opptak av ny langs. konserngjeld	5	0	0
154 200 361	0	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	7	0	154 200 361
-62 700 000	-370 232 916	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	7	-370 177 916	-62 700 000
-17 753 370	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	7		-17 753 370
0	-1 694 096	Kjøp av egne aksjer	12	-1 694 096	0
169 302 099	13 542 712	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		12 780 244	167 919 948
-4 094 462	-332 186	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		19 746 044	-19 449 664
15 093 650	10 999 188	Kontanter ved periodens begynnelse		12 817 674	32 267 338
10 999 188	10 667 002	Kontanter ved periodens slutt	10	32 563 718	12 817 674



Oslo Airport City AS

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 Næringspark - 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.



Oslo Airport City AS

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 inntektsføres 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 salgsværdi.

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.

Tilknyttet selskap

Tilknyttet selskap bokføres etter egenkapitalmetoden.



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 1 DRIFTSINTEKTER

Konsernets driftsinntekter består av leieinntekter fra GF-Logistikk og Oslo Salmon Processing (Grieg), samt vederlag for salg av GF og Grieg prosjektene. Konsernets driftsinntekter har økt med 18 % sammenliknet med fjoråret pga større salgsinntekter fra eiendomstransaksjoner. 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 2025 fakturert tjenester fra morselskap til datterselskap i henhold til intern samarbeidsavtale. 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 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER M.V.

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2024	2025 Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
19 086 031	13 623 358 Lønninger	13 623 358	19 086 031
3 628 972	2 344 340 Arbeidsgiveravgift	2 344 340	3 628 972
969 565	802 061 Pensjonskostnader	802 061	969 565
1 510 000	1 495 000 Styrehonorar	1 495 000	1 510 000
653 003	742 386 Andre ytelser	742 386	653 003
	Aktiverte personalkostnader	-18 641 441	-4 958 350
25 847 570	19 007 146 Sum lønnskostnader	365 704	20 889 221

Konsernet har fem ansatte 31.12.2025. 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 15 000 kroner hver. Samlet honorar til styret/valgkomité utgjorde 1 495 000 kr.

Daglig leders lønn

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2024	2025 Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
5 252 878	2 839 279 Lønninger	2 839 279	5 252 878
177 319	128 058 Pensjonskostnader	128 058	177 319
59 824	74 611 Andre ytelser	74 611	59 824
5 844 898	3 041 948 Sum lønnskostnader	3 041 948	5 844 898

Daglig leder mottok en samlet godtgjørelse på 3,04 mill. kr i 2025. 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 VARIGE DRIFTSMIDLER

KONSERNET

	Tomter o.a. fast eiendom	Aktivert infrastruktur	Byggeprosjek t under utførelse	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	823 472 488	62 981 607	167 918 241	1 251 506	1 055 623 841
Tilgang	10 301 864		369 822 455	26 920	380 151 239
Avgang	-418 859 576		-2 461 944	-980 814	-422 302 334
Reklassifisering	261 678 049		-261 678 049		0
Anskaffelseskost 31.12.2025	676 592 824	62 981 607	273 600 703	297 612	1 013 472 745
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	-261 542	-12 900 000	-64 645 763	-36 092	-77 843 397
Årets avskrivninger	-3 513 823		0	-57 279	-3 571 102
Avgang akkumulerte av- og nedskrivninger	3 569 465			0	3 569 465
Akk. av- og nedskrivning 31.12.2025	-205 900	-12 900 000	-64 645 763	-93 371	-77 845 034
Balanseført verdi 31.12.2025	676 386 924	50 081 607	208 954 940	204 241	935 627 712

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.

MORSELSKAPET

	Tomter o.a. fast eiendom	Prosjekt- utviklings- kostnader	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025		21 137 458	270 692	21 408 150
Tilgang	10 054 787	41 373 758	26 920	51 455 465
Avgang salg		-4 294 535		-4 294 535
Anskaffelseskost 31.12.2025	10 054 787	58 216 681	297 612	68 569 080
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025		0	-36 092	-36 092
Årets avskrivninger	-205 900		-57 279	-263 179
Akkumulert avskrivning 31.12.2025	-205 900	0	-93 371	-299 271
Balanseført verdi 31.12.2025	9 848 887	58 216 681	204 241	68 269 809

Avskrivningssatser: Tomt (0 %), Bygg (2%), Teknisk Innstallasjon (4%), Inventar (6,7%)



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 4 SPESIFIKASJON AV DRIFTSKOSTNADER

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2024	2025	2025	2024
1 011 282	1 322 888	1 465 386	1 618 048
2 107 451	1 208 100	1 328 108	2 285 136
0	0	2 232 976	2 015 486
68 888	90 963	153 562	967 284
340 016	349 940	865 118	1 072 504
0	0	34 109	287 263
0	0	111 696	172 227
271 440	173 680	734 097	834 560
2 496 255	575 612	592 245	3 041 260
1 488 248	3 144 482	3 144 482	1 671 938
214 434	296 515	296 515	214 434
584 068	218 794	255 806	598 341
0	0	16 564 957	76 613 329
7 999 568	5 030 344	5 056 114	7 999 570
16 581 650	12 411 318	32 835 171	99 391 379
	Andre driftskostnader		



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

KONSERN

Kjøp av tjenester fra styremedlemmer og aksjonærer (beløp eks mva)	2025	2024
Styrehonorar	1 495 000	1 510 000
Vedal Prosjekt AS	420 958	5 474 247
Vedal Entreprenør	171 806 270	90 442 399
Vedal Utvikling AS	0	3 000 000
Sum	173 722 228	100 426 646

MORSELSKAPET

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

Fordringer og gjeld mot selskaper i samme konsern	2025	2024
Langsiktige fordringer	138 590 633	175 609 863
Kortsiktige fordringer	878 251	0
Langsiktig gjeld	-8 002 139	-7 239 671
Kortsiktig gjeld	0	0
Netto	131 466 745	168 370 192

Renter mot foretak i samme konsern	2025	2024
Renteinntekter	21 439 644	28 940 293
Rentekostnader	-567 468	-512 151
Netto	20 872 176	28 428 142



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 6 SKATT

SKATT I RESULTATREGNSKAPET

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2024	2025	2025	2024
-181 085 407	-17 948 608	-6 688 642	-174 503 012
0	0	0	0
-34 632 057	-4 945 886	-6 304 610	7 690 482
-34 632 057	-4 945 886	-6 304 610	7 690 482
-146 453 350	-13 002 721	-384 033	-182 193 494
Avstemming av effektiv skattesats			
19,12 %	27,56 %	94,26 %	-4,41 %
-39 838 790	-3 948 694	-1 471 501	-38 390 663
-34 632 057	-4 945 886	-6 304 610	7 690 482
-5 206 733	997 193	4 833 108	-46 081 145
0	0	-132 115	441 595
12 659 574	-997 815	-4 233 398	26 806 958
-30 242 500			
21 010 000		0	0
1 779 659	623	623	7 556 577
0	0	-468 218	11 276 014
5 206 733	-997 192	-4 833 108	46 081 145



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 6 SKATT fortsetter

SKATT I BALANSEN

Ved beregning av utsatt skatt er det tatt hensyn til følgende midlertidige forskjeller per 31.12.

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2024	2025	2025	2024
18 046	205 753 Driftsmidler	450 755 756	484 533 248
0	0 Avsetninger for forpliktelser	0	1 307 771
-1 616 420	-1 616 420 Avskårne rentefradrag til fremføring	-1 616 420	-1 616 420
-122 446 738	-145 115 747 Underskudd til fremføring	-316 941 425	-312 158 340
-124 045 112	-146 526 414 SUM grunnlag utsatt skatt	132 197 911	172 066 259
-27 289 925	-32 235 811 Beregnet utsatt skatt (22 %)	29 083 540	37 854 577
0	Ikke balanseført utsatt skattefordel	-33 403 892	-34 552 440
-27 289 925	-32 235 811 Balanseført utsatt skatt(+)/skattefordel (-), net	62 487 432	72 407 017

Endring utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

7 342 132	-27 289 925 Utsatt skatt (+)/skattefordel (-) 01.01	72 407 017	76 516 550
	Tilgang/avgang kjøpt/solgt selskap m.m.	-3 614 966	-11 800 015
-34 632 057	-4 945 886 Årets endring utsatt skatt	-6 304 610	7 690 482
-27 289 925	-32 235 811 Utsatt skatt netto 31.12.	62 487 432	72 407 017



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 7 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER, PANTSTILLER OG GARANTIER

All gjeld til kredittinstitusjoner er pantelikret og DNB har krysspant i eiendommene. Konsernet har en trekkfasilitet på MNOK 263, hvorav MNOK 212 er ubenyttet ved årsslutt. Både trekkfasilitet og tomtelån ble refinansiert i juni 2024 med 3 års løpetid

MORSELSKAPET

KONSERNET

2024	2025	Gjeld til kredittinstitusjoner	2025	2024
423 172 957	330 387 537	Langsiktig gjeld med forfall tidligere enn 5 år	330 387 537	423 172 957
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
	107 259 760	Kortsiktig gjeld med forfall tidligere enn 1 år	107 259 760	
0	0		0	0
423 172 957	437 647 297	Sum	437 647 297	423 172 957

2024	2025	Balanseførte eiendeler stilt som sikkerhet	2025	2024
808 674 596	740 206 651	Investeringer i datterselskaper	0	
21 372 058	68 269 809	Varige driftsmidler	935 627 712	977 780 445
830 046 654	808 476 460	Sum	935 627 712	977 780 445

NOTE 8 AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskaper eid direkte av morselskapet	Forretnings- kontor	Stemme- / eierandel	Anskaffelses kostnad	Bokført
Bergmoen AS	Oslo	100 %	57 824 538	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 %	8 030 000	8 030 000
OAC K6-1 Eiendom	Oslo	100 %	29 072 756	29 072 756
OAC Logistikkpark AS	Oslo	100 %	5 530 000	5 530 000
OAC Medical AS	Oslo	100 %	930 000	930 000
OAC Kurillvegen 13 AS	Oslo	100 %	19 705 913	19 705 913
OAC Mobility II AS	Oslo	100 %	2 530 000	2 530 000
OAC Property Development AS	Oslo	100 %	2 230 000	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 Kurillvegen15 AS	Oslo	100 %	15 497 806	15 497 806
Sum balanseført verdi, morselskapet			740 206 651	740 206 651



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 9 INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

I forbindelse med salg av aksjene i OAC Maren Furulundsveg 20 AS og OAC Kurillvegen 9 AS (Grieg og GF-Logistikk prosjektene) til SeaLog Eiendomsinvest AS 15. desember 2025, tegnet Oslo Airport City AS seg for 26,98 % av aksjene i kjøperselskapet. I januar 2026 solgte videre Oslo Airport City AS seg ned med 100 000 akjer til tegningskurs, slik at eierandel ved signering av regnskapet er på 26,36%.

Tidspunkt for anskaffelse	15.12.2025
Anskaffelseskostnad	43 570 000
Balanseført EK på anskaffelsestidspunktet	43 570 000
Resultat og endringer i løpet av året	0
Utgående balanse 31.12.2025	43 570 000

NOTE 10 BANKINNSKUDD

	2025
Bankinnskudd	31 434 166
Bundet bankinnskudd	1 129 552
Netto	32 563 718



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Per 01.01.2025 var aksjekapitalen på kr 82 878 467 består av 82 878 467 aksjer à kr 1. Selskapet har i 2025 kjøpt egne aksjer som reduserer aksjekapitalen med 236 111 kr til 82 642 356 kr. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr 31.12.2025	Antall aksjer	Eierandel
KISTEFOS EIENDOM AS	25 598 415	31,0 %
BRØDRENE JENSEN NÆRING AS	8 067 667	9,8 %
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 %
Egen aksjer OAC	-236 111	-0,3 %
ØVRIGE AKSJONÆRER	18 688 149	22,6 %
Totalt antall aksjer	82 642 356	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
Fredrik Torgersen, styreleder	142 415
Henrik Danielsen, daglig leder	5 000



Oslo Airport City AS

Noter

NOTE 12 EGENKAPITAL

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2025	82 878 467	688 004 979	-333 726 067	437 157 379
Årets resultat			-384 033	-384 033
Kapitalendringer - kjøp egne aksjer	-236 111		-1 457 985	-1 694 096
Reklassifisering EK				0
Egenkapital pr. 31.12.2025	82 642 356	688 004 979	-335 568 085	0 435 079 250

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Opptjent egenkapital	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2025	82 878 467	652 506 201	-164 295 766	0	571 088 902
Årets resultat			-13 002 722	0	-13 002 722
Kjøp av egne aksjer	-236 111		-1 457 985		-1 694 096
Egenkapital pr. 31.12.2025	82 642 356	652 506 201	-178 756 473	0	556 392 084

NOTE 13 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Selskapet har stilt en påkravgaranti på MNOK 38,4 for sikring av rekkefølgekrav som innebærer oppføring av rundkjøring R5, R11 og Vilbergveien.

Ved salg av World Seafood Center 1. juli 2024 ble det avtalt enkelte selgerforpliktelser. Som en del av avtalen har OAC stilt en bankgaranti på MNOK 50 knyttet til leietaker Gardermoen Perishable Center sine leieforpliktelser. Leietaker har selv stilt en bankgaranti tilsvarende seks måneders leie. Denne garantien kommer til anvendelse før garantien stilt av OAC kan gjøres gjeldende.

