



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	816 249 872
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OSLO AIRPORT CITY AS
Forretningsadresse:	Vækerøveien 3 0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OAC Mobility AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 049 221	18 513 331
Sum inntekter		14 049 221	18 513 331
Kostnader			
Varekostnad		8 290 017	11 859 966
Lønnskostnad	2	12 560 712	5 361 498
Annen driftskostnad		3 371 384	2 251 065
Sum kostnader		24 222 113	19 472 529
Driftsresultat		-10 172 892	-959 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	10 643 187	8 204 124
Annen renteinntekt			27 197
Annen finansinntekt		24	
Sum finansinntekter		10 643 211	8 231 321
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	5 945	
Annen rentekostnad		13 018 775	12 228 795
Annen finanskostnad		599 601	619 905
Sum finanskostnader		13 624 322	12 848 700
Netto finans		-2 981 111	-4 617 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 154 003	-5 576 576
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 887 035	-1 222 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 266 968	-4 354 125
Årsresultat		-10 266 968	-4 354 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 266 968	-4 354 125
Totalresultat		-10 266 968	-4 354 125



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 266 968	-4 354 125
Sum overføringer og disponeringer	5	-10 266 968	-4 354 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	3 326 114	21 663 735
Sum varige driftsmidler		3 326 114	21 663 735
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	720 995 404	699 211 669
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	3	319 480 450	240 656 771
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Sum finansielle anleggsmidler		1 040 475 854	939 868 440
Sum anleggsmidler		1 043 801 968	961 532 174
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		92 865	24 694
Konsernfordringer		17 254 637	
Sum fordringer		17 347 502	24 694
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 862 587	98 414 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 862 587	98 414 525
Sum omløpsmidler		22 210 089	98 439 219
SUM EIENDELER		1 066 012 057	1 059 971 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	82 878 469	77 248 400
Beholdning av egne aksjer			98 349 206
Overkurs	5	652 506 201	559 812 361
Sum innskutt egenkapital		735 384 670	735 409 967
Opptjent egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap	5	14 621 093	4 354 125
Sum opptjent egenkapital		-14 621 093	-4 354 125
Sum egenkapital		720 763 577	731 055 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		14 916 798	17 803 833
Sum avsetninger for forpliktelser		14 916 798	17 803 833
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	300 000 000	305 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	2 205 945	
Sum annen langsiktig gjeld		302 205 945	305 000 000
Sum langsiktig gjeld		317 122 743	322 803 833
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		20 068 786	
Leverandørgjeld		2 085 151	3 233 219
Skyldig offentlige avgifter		3 013 830	539 234
Annen kortsiktig gjeld		2 957 970	2 339 266
Sum kortsiktig gjeld		28 125 737	6 111 719
Sum gjeld		345 248 480	328 915 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 066 012 057	1 059 971 393



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 895 960	
Annen driftsinntekt		327 500	
Sum inntekter		2 223 460	
Kostnader			
Varekostnad		1 241 272	
Lønnskostnad		7 607 512	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 869 041	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 480 240	
Annen driftskostnad		6 311 957	
Sum kostnader		24 510 022	
Driftsresultat		-22 286 562	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 809	
Annen finansinntekt		24	
Sum finansinntekter		1 832	
Annen rentekostnad		13 019 825	
Annen finanskostnad		599 601	
Sum finanskostnader		13 619 427	
Netto finans		-13 617 594	
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 904 156	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-3 429 832	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 474 325	0
Årsresultat		-32 474 325	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 474 325	
Totalresultat		-32 474 325	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-32 474 325	
Sum overføringer og disponeringer		-32 474 325	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		9 738 088	
Sum immaterielle eiendeler		9 738 088	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		861 412 546	
Prosjektutviklingskostnader		211 960 347	
Sum varige driftsmidler		1 073 372 893	
Sum anleggsmidler		1 083 110 981	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		11 420 816	
Fordringer			
Kundefordringer		1 607 831	
Andre kortsiktige fordringer		4 148 481	
Sum fordringer		5 756 311	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 152 800	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 152 800	
Sum omløpsmidler		27 329 927	0
SUM EIENDELER		1 110 440 908	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		82 878 469	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		688 004 979	
Sum innskutt egenkapital		770 883 448	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-117 843 011	
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		-117 843 011	
Sum egenkapital		653 040 436	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		101 615 446	
Sum avsetninger for forpliktelser		101 615 446	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		320 068 786	
Sum annen langsiktig gjeld		320 068 786	
Sum langsiktig gjeld		421 684 232	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 711 666	
Skyldig offentlige avgifter		2 900 905	
Annen kortsiktig gjeld		13 103 669	
Sum kortsiktig gjeld		35 716 240	
Sum gjeld		457 400 472	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 110 440 908	0



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Oslo Airport City AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Airport City AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: 70WVB-QZBJZ-6AENZ-YHFKY-8WKKQ-AXXWY



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Oslo Airport City AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnr: 70WVB-QZBJZ-6AENZ-YHFKY-8WKKQ-AXXWY



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Oslo Airport City AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 27. april 2022
Deloitte

Joachim Eriksen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 70WVB-QZBIZ-6AENZ-YHFKY-8WKKQ-AXKWY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"[™] - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Joachim Eriksen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-174171

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-12 09:02:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 70WVB-QZBJZ-6AENZ-YHTKY-8WKKQ-AXKQWY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



List of Signatures Page 1/1

Oslo Airport City - konsernregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Rem, Bengt Arve	BANKID	2022-05-05 12:30 GMT+02
Finn Erik Røed	BANKID_MOBILE	2022-05-05 09:17 GMT+02
Thoeneie, Thor Egil	BANKID_MOBILE	2022-05-04 08:09 GMT+02
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID_MOBILE	2022-05-04 07:00 GMT+02
Grongstad, Morten	BANKID_MOBILE	2022-05-04 06:58 GMT+02
Vedal, Anders	BANKID_MOBILE	2022-05-05 18:56 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Konsernregnskap 2021

Org. nr 816 249 872



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

Oslo Airport City AS

Styrets årsberetning

Konsernets virksomhet og lokalisering

Oslo Airport City AS med datterselskaper (OAC) er en av Norges største utbyggere som grunneier og utvikler i Gardermoen Næringspark, rett ved OSL og Jessheim by. Beliggenheten i kombinasjon med det nasjonale bane- og veinettet gjør området til landets kanskje største og viktigste kommunikasjonsknutepunkt for fremtidsrettet og bærekraftig by- og stedsutvikling av nye kompetansearbeidsplasser innen alle typer næringer, med et stadig økende fokus på logistikkeiendom og klusteretablering. Alle selskapene i OAC konsernet har forretningssted i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet og rettviseende bilde

Konsernet eier til sammen ca 1.150.000 m² tomteareal i Gardermoen Næringspark i Ullensaker kommune, som i henhold til gjeldende regulering kan utvikles og bebygges med ca 1 mill. m² innen et bredt spekter av næringsformål.

OAC har siden etablering i 2016 vært i en utviklings-, planleggings- og prosjekteringsfase hvor grunnlaget for fremtidig verdiskaping blir lagt. I 2021 beveget selskapet seg inn i en ny fase med oppstart av det første byggeprosjektet - Porsche Center Gardermoen. Videre startet oppføringen av et stort kjølelager for sjømat - The World Seafood Center - i januar 2022. OAC arbeider med mange spennende etableringer og har stort fokus på fremforhandling av avtaler med fremtidige leietakere, brukere og kjøpere. Konsernet har således foreløpig lite salgsinntekter og årets salgsinntekter på 1,9 millioner er vederlag for uttak av pukk og grus. Dette er en reduksjon mot 2020 da som følge av kvalitetsutfordringer som betongtilslag.

Driftskostnadene i konsernet har økt fra 14,5 millioner kroner i 2020 til 24,5 millioner kroner i 2021. Økning av driftskostnader skyldes en ekstraordinær bonus i 2021 samt lavere andel aktivering av personalkostnader i 2021, da det i 2020 ble aktivert personalkostnader også fra 2019. Videre er annen driftskostnad høyere som følge av innføringen av eiendomsskatt i Ullensaker kommune i 2021 samt større aktivitet og dermed større bruk av eksterne konsulenter. På den andre siden ble det i 2021 gjort en nedskrivning på 4,5 millioner mens det i 2020 ble nedskrevet 7,9 millioner - begge knyttet til OAC Hotels. Driftsunderskuddet har økt fra 11,9 millioner kroner i 2020 til 22,3 millioner kroner i 2021.

Finansresultatet består primært av rentekostnader på konsernets finansiering. Rentekostnadene har økt fra 12,2 millioner kroner i 2020 til 13 millioner kroner i 2021, som følge av noe høyere marginer i 2021. Gjelden per 31.12 er redusert med 5 millioner kroner, fra 305 millioner til 300 millioner. Egenkapitalandelen er med dette endret fra 62 % av totalkapitalen i 2020 til 59% av egenkapitalgrad i 2021.

OAC hadde videre en emisjon i 4. kvartal 2020 hvor det ble innhentet 98,4 millioner i ny egenkapital, fratrukket kostnader knyttet til emisjon. Ny likviditet er benyttet til regulering, markedsarbeid, prosjektering og planlegging av infrastruktur, selskapets administrasjon, forprosjekt sjømatlager og nødvendig andel egenkapital til Porsche prosjektet. Det er i denne forbindelse aktivert nye 92,7 millioner kroner i tomte- og prosjektutvikling i inneværende år. Konsernet har ved årets slutt tilstrekkelig likviditet til å gjennomføre de igangsatte byggeprosjektene. Per 31.12.2021 var konsernets ubenyttede trekkfasilitet på 180,0 millioner. Konsernet har i Q1 2022 sikret seg en utvidelse av trekkfasilitet på ytterligere 100 millioner.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av OAC konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat, og styret er godt fornøyd med konsernets utvikling.

Fremtidig utvikling

OACs visjon er å utvikle Norges største, viktigste og mest innovative næringspark, med et mål om i fremtiden å bli porten til Norge, Norden og Europa. Ut fra konsernets strategi har administrasjonen og styret vedtatt en masterplan for en langsiktig, bærekraftig og økonomisk gjennomførbart utvikling og utbygging av området til fordel for flere tusen nye kompetansearbeidsplasser, områdeutvikling og tilgjengelighet med rekreasjonstilbud for allmenheten og brukere.

To år med pandemi har vært svært utfordrende på mange områder, og selv om vi forhåpentligvis vil erfare en «ny normal» i tiden fremover vil det være mange små og store utfordringer som må håndteres på best mulig måte for å sikre størst mulig verdiskaping for selskapet. På overordnet nivå sikres dette best gjennom å være trofast til eksisterende strategi og masterplan for en gjennomtenkt, langsiktig og bærekraftig strategi utarbeidet og etablert fra oppstarten i 2016.

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:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Selskapets strategi og masterplan er gjennomtenkt og robust med nødvendig fleksibilitet til å foreta relevante tilpasninger når man erfarer lokale og nasjonale svingninger i markedet, samt ikke minst globale kriser som pandemien. Fra forsommeren 2020 og frem mot årsskiftet til 2021 hadde styret og administrasjonen diskutert, vurdert og iverksatt nødvendige tiltak for å dreie fokus over fra hotell og kontor til logistikk, samtidig som vi klarte å gjennomføre vellykket regulering til tilrettelegging for store deler av tomtene.

Hotellprosjektet ble besluttet utsatt til markedet vurderes riktig, mens Porsche Center Gardermoen ble igangsatt sommer 2021 som starten på vår satsing på elektrisitet som en ny næringsklynge. I tillegg definerte vi to nye satsingsområder og næringsklynger innen helse og sjømat. Nye næringsklynger i Oslo Airport City bygger opp under en langsiktig nasjonal strategi om å etablere nye varige arbeidsplasser på Gardermoen som hele Norges nasjonale knutepunkt.

Sommeren 2020 førte dette til utviklingen av The World Seafood Center (WSC) som oppstarten av en næringsklynge innen sjømat, landets nest største næring som stadig er i vekst. Byggingen av WSC, som trolig blir det største sjømatlogistikkenteret i verden, hadde oppstart i januar 2022 med planlagt ferdigstillelse sommeren 2023.

Det ledet også i desember 2021 frem til inngåelse av en bindende leieavtale med tre solide leietakere om oppføring av et moderne høystandard verdilager.

Selskapets tre pågående byggeprosjekter utgjør til sammen ca. 60.000 kvadratmeter.

Det er også inngått eksklusive samarbeidsavtaler med fem aktører om mulig etablering av ytterligere 50-60.000 kvadratmeter innen logistikk og mobilitet/bilanlegg.

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

Styret er av den oppfatning at konsernet foreløpig er lite eksponert for markedsrisiko utover etterspørsel etter fast eiendom. Konsernet styrer likviditetsrisikoen aktivt ved å sammenholde fremtidig likviditetsbehov fra eiendomsutviklingsprosjektene mot de rammene som er avtalt med konsernets bankforbindelse.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og sikkerhet

OAC har fire ansatte. Det er ikke registrert verken sykefravær, skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring

Likestilling og diskriminering

OAC har som mål å 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 tre menn og en kvinne ansatt. I styret sitter det fem menn.

Miljørapportering

OAC er opptatt av å ivareta miljøet og fokuserer på bruken av energi i konsernets byggeprosjekter, herunder gjenbruk av masser. Styret er av den oppfatning at OAC er i stand til å møte både dagens og fremtidens miljøkrav. Styret er ikke kjent med at det bidrar til vesentlig forurensning eller skader for miljøet.

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:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo, 27. april 2022

Fredrik Torgersen
Styrets leder

Anders Vedal
Styremedlem

Morten Grøngstad
Styremedlem

Bengt Arve Rem
Styremedlem

Finn Erik Røed
Styremedlem

Thor Egil Thoeneie
Daglig leder

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:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS					
Resultatregnskap					
MORSELSKAPET			KONSERNET		
2020	2021		Note	2021	2020
18 513 331	14 049 221	Salgsinntekter	1	1 895 960	2 646 036
0	0	Annen driftsinntekt	1	327 500	-97 200
18 513 331	14 049 221	Sum driftsinntekter		2 223 460	2 548 836
11 859 966	8 290 017	Varekostnader	1	1 241 272	-71 402
5 361 498	12 560 712	Lønnskostnader m.m.	2	7 607 512	-972 588
0	0	Avskrivning	4, 5	4 869 041	4 869 041
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immat. eiend.	5	4 480 240	7 895 677
2 251 065	3 371 384	Annen driftskostnad	3	6 311 957	2 750 463
19 472 529	24 222 113	Sum driftskostnader		24 510 022	14 471 192
-959 197	-10 172 892	Driftsresultat		-22 286 562	-11 922 355
Finansinntekter og finanskostnader					
8 204 124	10 643 187	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	0	0
27 197	0	Annen renteinntekt		1 809	437
0	24	Annen finansinntekt		24	
0	-5 945	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	0	0
-12 228 795	-13 018 775	Annen rentekostnad		-13 019 825	-12 202 382
-619 905	-599 601	Annen finanskostnad		-599 601	-619 905
-4 617 379	-2 981 110	Resultat av finansposter		-13 617 593	-12 821 850
-5 576 577	-13 154 002	Resultat før skattekostnad		-35 904 155	-24 744 205
-1 222 451	-2 887 035	Skattekostnad	9	-3 429 832	-2 187 710
-4 354 126	-10 266 967	Årsresultat		-32 474 325	-22 556 495
		Minoritetens andel		0	0
		Majoritetens andel		-32 474 325	-22 556 495
Overføringer					
-4 354 126	-10 266 967	Overført til udekket tap			
-4 354 126	-10 266 967	Sum overføringer			

Oslo Airport City AS

Side 1



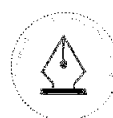
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS						
Balanse						
MORSELSKAPET			KONSERNET			
2020	2021	Eiendeler	Note	2021	2020	
		Anleggsmidler				
		Immaterielle eiendeler				
0	0	Goodwill	4	9 738 088	14 607 129	
0	0	Sum immaterielle eiendeler		9 738 088	14 607 129	
		Varige driftsmidler				
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	861 412 546	839 724 030	
21 663 735	3 326 114	Prosjektutviklingskostnader	5, 10	161 878 740	145 268 379	
		Aktivert Infrastruktur		50 081 607		
21 663 735	3 326 114	Sum varige driftsmidler		1 073 372 893	984 992 408	
		Finansielle anleggsmidler				
699 211 669	720 995 404	Investeringer i datterselskaper	6, 10	0	0	
240 656 771	319 480 450	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0	
939 868 440	1 040 475 854	Sum finansielle anleggsmidler		0	0	
961 532 174	1 043 801 968	Sum anleggsmidler		1 083 110 981	999 599 537	
		Omløpsmidler				
0	0	Varelager	12	11 420 816	12 987 976	
		Fordringer				
0	0	Kundefordringer		1 607 831	852 838	
0	17 254 637	Fordringer på selskap i samme konsern	11	0	0	
24 695	92 865	Andre kortsiktige fordringer		4 148 481	24 694	
24 695	17 347 502	Sum fordringer		5 756 312	877 532	
98 414 525	4 862 587	Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 152 800	99 172 017	
98 439 219	22 210 089	Sum omløpsmidler		27 329 928	113 037 525	
1 059 971 394	1 066 012 057	Sum eiendeler		1 110 440 908	1 112 637 062	

Side 2



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS					
Balanse					
MORSELSKAPET			KONSERNET		
2020	2021	Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
77 248 400	82 878 469	Aksjekapital	7	82 878 467	77 248 400
98 349 206	0	Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	98 349 206
559 812 361	652 506 201	Overkurs		688 004 980	595 285 841
735 409 967	735 384 670	Sum innskutt egenkapital		770 883 447	770 883 447
Opptjent egenkapital					
0	0	Annen egenkapital		-117 843 011	-85 315 534
-4 354 126	-14 621 093	Udekket tap		0	0
-4 354 126	-14 621 093	Sum opptjent egenkapital		-117 843 011	-85 315 534
731 055 841	720 763 577	Sum egenkapital	8	653 040 436	685 567 913
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
17 803 834	14 916 798	Utsatt skatt	9	101 615 446	105 045 276
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
17 803 834	14 916 798	Sum avsetning for forpliktelser		101 615 446	105 045 276
Annen langsiktig gjeld					
305 000 000	300 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	300 000 000	305 000 000
0	2 205 945	Langsiktig gjeld mot foretak i samme konsern	11	0	0
305 000 000	302 205 945	Sum annen langsiktig gjeld		300 000 000	305 000 000
Kortsiktig gjeld					
3 233 219	2 085 151	Leverandørgjeld		19 711 666	4 328 079
	20 068 786	Byggelån		20 068 786	
539 234	3 013 830	Skyldig offentlige avgifter		2 900 905	160 828
2 339 266	2 957 970	Annen kortsiktig gjeld		13 103 669	12 534 965
6 111 719	28 125 737	Sum kortsiktig gjeld		55 785 026	17 023 872
328 915 553	345 248 480	Sum gjeld		457 400 472	427 069 148
1 059 971 394	1 066 012 057	Sum egenkapital og gjeld		1 110 440 908	1 112 637 062
Oslo, 27. april 2022					
Fredrik R. Torgersen Styrets leder		Bengt Arve Rem Styremedlem		Anders Vedal Styremedlem	
Morten Grongstad Styremedlem		Thor E. Thoeneie Daglig leder		Finn Erik Røed Styremedlem	

Oslo Airport City AS

Side 3



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS					
Kontantstrømoppstilling					
MORSELSKAPET			KONSERNET		
2020	2021	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
-5 576 576	-13 154 002	Resultat før skattekostnad		-35 904 155	-24 744 205
0	0	Avskrivninger	4	4 869 041	4 869 041
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	5	4 480 240	7 895 677
0	0	Endring i varelager	12	1 567 160	-71 401
0	-17 274 731	Endring i kundefordringer		-754 993	-303 836
47 025	-68 171	Endring i andre fordringer		-4 123 787	232 036
37 183	-1 148 068	Endring i leverandørgjeld		15 383 587	919 550
-3 288 822	23 182 179	Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 308 773	-2 989 870
<u>-8 781 190</u>	<u>-8 462 793</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-11 174 134</u>	<u>-14 193 007</u>
					0
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
11 756 291	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
-7 860 418	-3 326 114	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-92 860 716	-56 571 385
0	-120 000	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		0	0
-64 811 610	0	Utbetalinger til nye utlån		0	0
<u>-60 915 737</u>	<u>-3 446 114</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-92 860 716</u>	<u>-56 571 385</u>
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
65 000 000	0	Innbetalinger ved opptak av ny langs. gjeld	10	0	65 000 000
0	-78 823 679	Utbetalinger til nye utlån		0	0
0	2 205 945	Innbetalinger ved opptak av ny korts. Gjeld		0	0
0	0	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		20 068 786	0
0	-5 000 000	Nedbetaling av langsiktig gjeld		-5 000 000	0
97 475 308	-25 297	Innbetalinger av egenkapital	8	-53 153	97 505 308
<u>162 475 308</u>	<u>-81 643 031</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>15 015 633</u>	<u>162 505 308</u>
92 778 381	-93 551 938	Netto endring i kontanter og bankinnskudd		-89 019 217	91 740 916
5 636 144	98 414 525	Kontanter ved periodens begynnelse		99 172 017	7 431 101
<u>98 414 525</u>	<u>4 862 587</u>	Kontanter ved periodens slutt		<u>10 152 800</u>	<u>99 172 017</u>
	4 862 587	Bokført bank innskudd balanse		10 152 800	
	0	diff		0	

Oslo Airport City AS

Side 4



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

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.



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

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 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.



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

Oslo Airport City AS

Noter

Note 1 Driftsinntekter

Konsernet har foreløpig ikke innregnet driftsinntekter av betydning. Konsernet skal utvikle og bygge ut Norges største næringspark beliggende sentralt ved Oslo Lufthavn Gardermoen. Driftsinntektene fra konsernets primærvirksomhet forventes å oppstå etter hvert som området er utviklet og videreselges til eiendomsforvaltere.

Konsernets driftsinntekter består av vederlag for salg av pukk og grus.

Det ble i 2021 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. All salgsinntekt i morselskapet er intern og knyttet til overnevnte. Dette elimineres på konsern.

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

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021	2021	2020
4 329 297	10 722 194	10 722 194	4 329 297
668 026	1 581 446	1 581 446	668 026
276 587	277 238	277 238	276 587
87 588	-20 165	-20 165	87 588
	Aktiverte personalkostnader	-4 953 200	-4 606 086
	Aktiverte personalkostnader fra 2019	0	-1 728 000
5 361 498	12 560 713	7 607 513	-972 588

Konsernet har fire ansatte. Konsernet har en pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leders lønn

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2021	2021	2021
5 632 000	5 632 000	5 632 000	5 632 000
84 242	84 242	84 242	84 242
18 058	18 058	18 058	18 058
	Aktiverte personalkostnader		
5 734 300	5 734 300	5 734 300	5 734 300

Daglig leders lønn var på 5,6 mill kr i 2021. Lønnskostnadene representerer lønn og bonus til vedkommende. Daglig leder har en bonusordning basert på selskapets verdiskapning. Verdiskapningen vurderes basert på flere kriterier, herunder selskapets aksjekurs og fremdrift i prosjektene. Det ble i 2021 utbetalt 3,9 mill kr relatert til denne bonusen. Daglig leder har avtale om 18 mnd etterlønn ved ufrivillig oppsigelse.



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS

Noter

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i konsernet for 2020 eller 2021.

Oversikt over honorar til revisor:

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021	2021	2020
78 000	101 750	400 340	120 700
0	0	0	0
0	127 000	127 000	0
78 000	228 750	527 340	120 700

Note 3 Spesifikasjon av andre driftskostnader

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021	2021	2020
565 279	322 695	665 991	565 326
412 924	954 367	960 933	477 297
78 000	228 750	527 340	150 250
259 133	176 216	176 216	259 133
36 405	57 433	57 433	36 405
0	585	622 878	0
0	0	549 000	0
0	0	908 309	304 921
899 324	1 631 339	1 843 857	957 131
2 251 065	3 371 385	6 311 957	2 750 463

Note 4 Immaterielle eiendeler

KONSERNET	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	24 345 212	24 345 212
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	24 345 212	24 345 212
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	-9 738 083	-9 738 083
Årets avskrivninger	-4 869 042	-4 869 042
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	-14 607 125	-14 607 125
Balansført verdi 31.12.2021	9 738 087	9 738 087

Avskrivningsplan
Økonomisk levetid

Lineær
5 år

Oslo Airport City AS

Side 8



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

Oslo Airport City AS

Noter

Note 5 Varige driftsmidler

KONSERNET

	Tomter o.a. fast eiendom	Aktivert infrastruktur	Prosjekt- utviklings- kostnader	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	839 724 029	62 981 607	103 082 449	1 005 788 085
Tilgang		0	92 860 716	92 860 716
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	839 724 029	62 981 607	195 943 165	1 098 648 801
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	0	-12 900 000	-7 895 667	-20 795 667
Årets avskrivninger/nedskrivninger		0	-4 480 240	-4 480 240
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	0	-12 900 000	-12 375 907	-25 275 907
Reklassifisering tingsinnskudd	21 688 518		-21 688 518	0
Reklassifisering	21 688 518		-21 688 518	0
Balansført verdi 31.12.2021	861 412 547	50 081 607	161 878 740	1 073 372 893

Det er fradragsført merverdiavgift på prosjektkostnader basert på inngått leiekontrakt. Fradragsført merverdiavgift utgjør 10,1MNOK 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 arbeider med å få på plass ny leietaker, noe som også vil sikre fradragsrett for merverdiavgift på prosjektutviklingskostnadene.

Tomter avskrives ikke

MORSELSKAPET

	Prosjekt- utviklings- kostnader	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	21 663 735	21 663 735
Tilgang	3 326 114	3 326 114
Avgang tingsinnskudd	-21 663 735	-21 663 735
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 326 114	3 326 114
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	0	0
Årets avskrivninger	0	0
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	0	0
Balansført verdi 31.12.2021	3 326 114	3 326 114



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

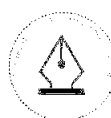


Oslo Airport City AS

Noter

Note 6 Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper eid direkte av morselskapet	Forretnings- kontor	Stemme- / eierandel	Balansført verdi
Bergmoen AS	Oslo	100 %	78 824 538
OAC Tomt AS	Oslo	100 %	589 564 093
OAC Auto AS	Oslo	100 %	3 088 420
OAC Datacenter AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Hotels AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Office AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Retail AS	Oslo	100 %	30 000
OAC World Seafood Center Tomt AS	Oslo	100 %	49 218 353
OAC Art AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility II AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Mobility III AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Medical AS	Oslo	100 %	30 000
OAC Logistics AS	Oslo	100 %	30 000
Sum balansført verdi, morselskapet			720 995 404



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS

Noter

Note 7 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 31.12.2021	Antall aksjer	Eierandel
Kistefos Eiendom AS	20 539 565	24,8 %
Brødrene Jensen AS	6 773 556	8,2 %
Trollborg Invest AS	3 532 778	4,3 %
Vedal Investor AS	3 170 205	3,8 %
B. Skaugen AS	3 035 108	3,7 %
Otto Olsen Bygg AS	2 825 000	3,4 %
Bras Kapital AS	2 555 254	3,1 %
Otto Olsen Eiendom AS	2 475 000	3,0 %
Chiani AS	2 386 900	2,9 %
LJM AS	1 600 000	1,9 %
Løren Holding AS	1 500 000	1,8 %
Benestad Eiendom AS	1 375 000	1,7 %
Moger Invest AS	1 375 000	1,7 %
Fructuarus AS	1 322 222	1,6 %
Fridtjof Eiendom AS	1 000 147	1,2 %
Sjømennes Hus Eiendom AS	887 500	1,1 %
Colsi I AS	861 111	1,0 %
Ringkjøb Eiendom AS	811 111	1,0 %
Vårsol AS	700 000	0,8 %
B Finans AS	700 000	0,8 %
Øvrige aksjonærer	23 453 010	28,3 %
Totalt antall aksjer	82 878 467	100,0 %

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

Anders Vedal	3 170 205
Bengt Arve Rem	260 000
Finn Erik Røed	3 532 778
Thor E. Thoeneie, daglig leder	500 000

Note 8 Egenkapital

KONSERNET	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2021	77 248 400	595 285 841	-85 315 533	98 349 206	685 567 914
Årets resultat	0	0	-32 474 325		-32 474 325
Reklassifisering EK	0		0		0
Kapitalforhøyelse - reklassifisering	5 630 067	92 719 139	-25 303	-98 349 206	-25 303
Stiftelseskostnader			-27 850		-27 850
Egenkapital pr. 31.12.2021	82 878 467	688 004 980	-117 843 011	0	653 040 436



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS

Noter

MORSELSKAPET	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2021	77 248 400	559 812 361	-4 354 125	98 349 206	731 055 842
Årets resultat			-10 266 968		-10 266 968
Kapitalforhøyelse	5 630 069	92 693 840	0	-98 349 206	-25 297
Egenkapital pr. 31.12.2021	82 878 469	652 506 201	-14 621 093	0	720 763 577

Note 9 Skatt

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021 Skattekostnaden består av:	2021	2020
0	0 Betalbar skattekostnad	0	0
-1 222 451	-2 887 035 Endring utsatt skatt	-3 880 669	-4 544 035
-1 222 451	-2 887 035 Skattekostnad	-3 880 669	-4 544 035

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021 Oversikt midlertidige forskjeller pr. 31.12.	2021	2020
0	0 Driftsmidler	625 013 128	630 213 065
0	0 Gevinst og tapskonto	68 951	101 550
0	0 Varelager	0	0
137 465 908	137 465 908 Fordringer	0	0
0	0 Avsetninger for forpliktelser	0	0
-1 616 420	-1 616 420 Rentebegrensingsregler	-1 616 420	-1 616 420
-54 922 973	-68 045 863 Underskudd til fremføring	-187 136 817	-161 642 232
80 926 515	67 803 625 Netto midlertidige forskjeller	436 328 842	467 055 963

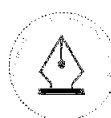
17 803 833	14 916 798 Beregnet utsatt skatt (22 %)	95 992 345	102 752 312
0	0 Ikke balanseført utsatt skattefordel	-5 623 101	-2 292 964
	Balanseført utsatt skatt, netto	101 615 446	105 045 276

37,10 % 21,90 % Effektiv skattesats

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021 Avstemming av effektiv skattesats	2021	2020
-5 576 576	-13 154 003 Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-35 904 155	-24 744 205
-1 226 847	-2 893 881 Forventet skattekostnad (22 %)	-7 898 914	-5 443 725
	<u>Skatteeffekten av følgende poster:</u>		
0	0 Goodwillavskrivninger	1 071 189	1 071 189
0	0 Permanente forskjeller	0	0
-839 502	6 845 Andre ikke fradragsberettigede kostnader	6 845	4 396
0	0 Ikke balanseførte skattefordeler	3 391 048	2 180 430
0	0 Skattesatsendringer	0	0
-2 066 349	-2 887 036 Skattekostnad	-3 429 832	-2 187 710

Oslo Airport City AS

Side 12



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9

Oslo Airport City AS

Noter

Note 10 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2020	2021	2021	2020
305 000 000	300 000 000	300 000 000	305 000 000
0	0	0	0
305 000 000	300 000 000	300 000 000	305 000 000

All langsiktig gjeld er pantsekret.

2020	2021	2021	2020
699 211 669	720 995 404	0	0
21 663 735	3 326 114	1 073 372 893	984 992 408
720 875 404	724 321 518	1 073 372 893	984 992 408

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter
KONSERN

Kjøp av tjenester fra styremedlemmer og deres selskaper (beløp eks mva)	2021	2020
Paul Løddøen	400 000	500 000
Peter Groth	0	150 000
Vedal Prosjekt AS	6 950 540	7 709 346
Vedal Utvikling AS	2 000 000	2 000 000
Sum	9 350 540	10 359 346

MORSELSKAPET

Fordringer og gjeld mot selskaper i samme konsern	2021	2020
Langsiktige fordringer	319 480 450	240 656 771
Kortsiktige fordringer	17 254 637	0
Langsiktig gjeld	-2 205 945	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Netto	334 529 142	240 656 771

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

Renter mot foretak i samme konsern	2021	2020
Renteinntekter	10 643 187	8 231 308
Rentekostnader	-5 945	-90 986
Netto	10 637 242	8 140 322



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



Oslo Airport City AS

Noter

Note 12 Varelager

Konsernets varelager består av lagre av rågrus, jord og toppmasse. Veidekke har en avtale om uttak av disse massene.

Note 13 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.

Note 14 Bankinnskudd og sikkerhetsstillelser

	2021
Bankinnskudd	7 500 622
Bundet bankinnskudd	2 652 178
Netto	10 152 800



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

Document ID:
29854BBE332349FEA226A2DF1DEEE5E9



PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2022

i

Oslo Airport City AS

Den 25. mai 2022, kl. 13.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Oslo Airport City AS i Munkedamsveien 62, 0270 Oslo (i lokalene til Clarksons Platou). Generalforsamlingen ble gjennomført fysisk, med mulighet for deltakelse via Teams.

Til stede på generalforsamlingen var styrets leder Fredrik Torgersen, styremedlemmene Bengt Rem, Anders Vedal, daglig leder Thor E. Thoneie og Økonomi- og finansdirektør Elianne Meland. I tillegg møtte Finn Erik Røed og Morten Grongstad ved deltakelse på Teams.

1. Åpning ved styrets leder

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder, Fredrik Torgersen som opptok fortegnelse over møtende aksjeeiere. Fortegnelsen, inkludert antall aksjer og stemmer representert, ble referert på generalforsamlingen uten at det fremkom innsigelser til denne. Fortegnelsen er inntatt som Vedlegg 1 til protokollen. Man gikk så over til å behandle dagsorden.

2. Valg av møteleder

Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Fredrik Torgersen ble valgt til møteleder.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Elianne Meland ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av innkallingen og dagsorden

Det var ingen innvendinger til innkalling og dagsorden, og generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

5. Årsregnskap og beretning for Oslo Airport City AS inkl. revisors beretning

Finansdirektør Elianne Meland gjennomgikk årsregnskapet for 2021 og det ble åpnet for spørsmål.



Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Årsregnskap og årsberetning for 2021 godkjennes.

6. Godkjennelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Revisors honorar for 2021 godkjennes og dekkes etter regning.

7. Styrehonorar

Det ble redegjort fra styrets side for forslaget, og generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

Styreleder mottar styrehonorar for perioden frem til ordinær generalforsamling i 2022 på kr 250.000.

8. Emisjonsfullmakt

Møteleder redegjorde for forslaget.

Benestad Eiendom AS ba om at følgende ble protokollert: Det bes om at styret vurderer aksjelovens likebehandlingsregler, herunder behov for reparasjonsemisjon, dersom fullmakten benyttes til å rette emisjon mot eksisterende aksjonærer.

Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

- *I henhold til aksjeloven § 10-14 gis styret fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil kr 12.500.000, tilsvarende ca 15% av aksjekapitalen.*
- *Fullmakten gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2023, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2023.*
- *Aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjer etter aksjeloven § 10-4 skal kunne fravikes.*
- *Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger mv, jf. aksjeloven § 10-2.*
- *Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse ved fusjon etter aksjeloven § 13-5.*

9. Erverv av egne aksjer

Møteleder redegjorde for forslaget. Generalforsamlingen traff følgende beslutning med nødvendig flertall:

- *I henhold til aksjeloven § 9-4 gis styret fullmakt til på vegne av selskapet å erverve egne aksjer med samlet pålydende inntil kr 8.300.000, som tilsvarer ca 10% av aksjekapitalen.*
- *Det høyeste beløp som kan betales pr aksje er kr 100 og det minste kr 1.*
- *Erverv og avhendelse av egne aksjer kan skje slik styret finner hensiktsmessig, likevel ikke ved tegning av egne aksjer.*



O A C
OSLO AIRPORT CITY

- Fullmakten gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2023, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2023.

Avstemmingsresultat for de enkelte saker følger av Vedlegg 1.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet hevet.

Oslo 25. mai 2022

Møteleder
Fredrik Torgersen

Medundertegner
Elianne Meland

Vedlegg:

1. Fortegnelse over fremmøtte og avstemmingsresultat



Vedlegg 1

Fortegnelse:

Aksjonær	Antall aksje	Deltakelse	Fysisk deltakelse	Deltakelse ette
Kistefos Eiendom AS	25 168 415 ja		ja	
Brødrene Jensen AS	8 067 667 ja			ja
Trollborg Invest AS	3 532 778 ja			ja
Vedal Investor AS	3 170 205 ja		Ja	
B. Skaugen AS	3 035 108 ja		Ja	
Otto Olsen Eiendom AS	2 475 000 ja		ja	
Chiani AS	2 386 900 ja		ja	
Løren Holding AS	1 500 000 ja			ja
Benestad Eiendom AS	1 375 000 ja		ja	
Fructuarus AS	1 322 222 ja			ja
Sjømennenes Hus Eiendom AS	887 500 Ja			Ja
Ringkjøb Eiendom AS	811 111 Ja			Ja
Skaugen Industries AS	676 750 ja			ja
Tebe Invest AS	661 111 ja		ja	
Nina Skaugen	550 000 ja			ja
Peter Groth	500 000 Ja			Ja
Thor Egil Thoeneie	500 000 ja		Ja	
Alfanor 19196 AS	430 000 Ja			Ja
Nordic Energy Company AS	412 500 Ja			Ja
ATC Invest AS	361 111 ja			ja
Thorleif Sunde Eiendom AS	350 000 ja		Ja	
Borken AS	260 000 ja		ja	
P Lødøen AS	211 111 Ja			Ja
Eppus AS	200 000 Ja			Ja
BJAG AS	161 111 Ja			Ja
Simei AS	115 000 Ja			Ja
Hava Properties AS	111 111 ja			ja
Naisal AS	111 111 Ja			Ja
Osmani Venture Capital AS	110 000 Ja			Ja
Hotvedt Consulting AS	101 111 ja			ja
AS Embryo	100 000 Ja			Ja
Gullbakk Invest AS	100 000 Ja			Ja
Pals Eiendom AS	75 000 Ja			Ja
Hapa Holding AS	50 000 Ja			Ja
Helberg AS	30 000 ja		ja	
Jorunn Lundin Aae	22 700 ja			ja
Jon Tallberg	12 500 ja		Ja	
Elianne Meland	7 000 ja		Ja	
Deltakelse (antall aksjer)	59 951 133		39 431 239	20 519 894
Deltakelse (%)	72,3 %		47,6 %	24,8 %
Totalt antall aksjer	82 878 467			

Avstemningsresultat:

Stemmegivning - Generalforsamling i Oslo Airport City 25. mai 2022	Stemmer i antall aksjer			Stemmer i % av fremmøtte aksjonærer		
	FOR	MOT	AVSTÅR	FOR	MOT	AVSTÅR
2. Valg av møteleder	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
4. Godkjenning av innkallingen og dagsorden	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
5. Årsregnskap og beretning for Oslo Airport City AS inkl. revisors beretning	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
6. Godkjenning av honorar til revisor	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
7. Styrehonorar	58 576 133	0	1 375 000	98 %	0 %	2 %
8. Emisjonsfullmakt	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
9. Erverv av egne aksjer	59 951 133	0	0	100 %	0 %	0 %
<i>Antall fremmøtte aksjer på GF (antall aksjer)</i>	<i>59 951 133</i>					
<i>Antall fremmøtte aksjer på GF (%):</i>	<i>72,3 %</i>					