

Årsrapport for 2025

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning - Oslofjordstiftelsen 2025

Virksomhetens art og lokalisering

Oslofjordstiftelsen er en næringsdrivende stiftelse med formål om å være en stabil og langsiktig eier av ett eller flere hotell- og konferansesentre i Norge og eventuelt i utlandet. Stiftelsen utøver sin virksomhet primært gjennom eierskap i Oslofjord Holding AS, og gjennom de underliggende selskapene som driver den operative virksomheten knyttet til Oslofjord Convention Center.

Stiftelsen driver ikke selv egen operativ næringsvirksomhet, men ivaretar eierskap, forvaltning og strategisk utvikling av eiendommer og virksomheter i konsernet. Overskudd fra virksomheten skal benyttes til å styrke den finansielle bærekraften, herunder nedbetaling av gjeld og videre utvikling av eiendommene og tilhørende virksomhet. I henhold til stiftelsens vedtekter foretas det ikke utdelinger fra stiftelsen.

Oslofjordstiftelsen har sitt forretningskontor i Sandefjord kommune. Gjennom sitt eierskap legger stiftelsen til rette for drift og videreutvikling av Oslofjord Convention Center, et større hotell- og konferanseanlegg på Oslofjord i Sandefjord, som er en betydelig arena for konferanser, arrangementer og møtevirksomhet. Virksomheten bidrar til verdiskaping, arrangementsturisme og sysselsetting i regionen.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet for 2025 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, i samsvar med regnskapslovens § 3-3. Det er etter styrets vurdering ikke forhold som tilsier vesentlig usikkerhet knyttet til stiftelsens evne til å fortsette driften i overskuelig fremtid.

Vurderingen er basert på stiftelsens økonomiske stilling, likviditet, budsjetter og framtidsutsikter. Styret mener at stiftelsen har tilstrekkelige økonomiske og finansielle ressurser til å kunne opprettholde sin virksomhet i 2026 og fremover.

Utvikling, resultat og stilling

I det følgende omtales Oslofjordstiftelsen som stiftelsen, mens stiftelsen sammen med Oslofjord Holding AS og øvrige kontrollerte selskaper omtales som konsernet.

Årsregnskapet viser et underskudd på 18,8 MNOK for stiftelsen og et overskudd på 9,9 MNOK for konsernet.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av stiftelsens og konsernets resultat for 2025 og stilling pr. 31.12.2025. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av stiftelsen eller konsernet utover det som er omtalt nedenfor.

I løpet av 2024 fullførte konsernet en betydelig restrukturering for å styrke sin kommersielle posisjon og etablere en tydeligere organisering av virksomheten. Oslofjordstiftelsen ble etablert som ny eier – en kommersiell og livssynsnøytral stiftelse. I 2025 ser konsernet allerede effektene av omorganiseringen gjennom tydeligere ansvarsfordeling, en mer målrettet kommersiell satsing og et styrket grunnlag for videre utvikling av virksomheten ved Oslofjord Convention Center.

Ved utgangen av året utgjorde konsernets eiendeler 4,8 milliarder kroner, hvorav over 4,1 milliarder er knyttet til varige driftsmidler som bygninger, tomter og teknisk utstyr.

Egenkapitalen er på 53,8 millioner kroner, noe som tilsiktes betydelig økt de kommende årene. Styret vurderer den økonomiske stillingen som robust, med stabile inntekter og verdifulle eiendeler som grunnlag for videre utvikling.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Etter styrets mening er arbeidsmiljø og trivsel i konsernet godt, og det vises for øvrig til detaljer omtalt i årsberetningene for det enkelte selskap. Vi følger gjeldende bestemmelser hva angår helse, miljø og sikkerhetskrav. Det er per 31.12.2025 ingen ansatte i stiftelsen og følgelig derfor heller hverken sykefravær, skader eller ulykker.

Selskapene i konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapene i konsernet har innarbeidet en policy som skal sikre at ingen diskriminering, basert på for eksempel kjønn, seksuell legning, alder, funksjonshemming, nasjonalitet, etnisitet eller politisk eller religiøs overbevisning skal finne sted. Alle medarbeidere må være oppmerksom på kulturelle forskjeller og behandle kollegaer, forretningsforbindelser og andre med respekt. I 2025 har denne policyen blitt styrket bl.a. gjennom en tydeliggjøring av forventningene til ansattes adferd i møte med kollegaer og gjester, inkludert, men ikke begrenset til en religiøs og politisk nøytralitet.

Som en del av likestillingsarbeidet ble det i 2022 lansert en justert lønnpolicy for å sikre lik lønn for likt arbeid internt i konsernet. Det jobbes kontinuerlig med å kalibrere lønnpolicy og rekrutteringspolicy som er to sterke drivere i at medarbeidere rekrutteres og belønnes uavhengig av kjønn, etnisitet og legning. Som et ledd i dette har vi også et særlig fokus på å gi muligheter for intern karriereutvikling, og ønsker interne forfremmelser fremfor nyansettelser der det er mulig.

Vi har en relativt god balanse mellom ansatte av begge kjønn i konsernet, og arbeider målbevisst med å rekruttere kvinner inn i styrende organer.

Per i dag består stiftelsens styre av én kvinne og to menn.

Det har i konsernet blitt utført 199 årsverk i 2025 mot 195 i 2024.

Vi arbeider løpende med universell utforming av våre anlegg slik at disse også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Arbeidet med å følge opp jobbengasjement og å overvåke risikofaktorer i de fysiske og psykososiale arbeidsmiljøet gjøres av HR-avdelingen, med støtte fra CSO, på tvers av hele konsernet.

Det gjennomføres månedlige undersøkelser, såkalte engasjementspulser, for alle ansette i kjernebemanningen. Gjennom 2025 opplevde vi en økning i deltakelsen på undersøkelsen (fra 30,4 % i 2024 til 47,3 % i 2025). Det har også vært jevnt gode resultater gjennom hele 2025 og vi registrerer en positiv trend.

I arbeidet med jobbengasjement og måling av dette er det både fokus på å styrke de områdene som i sum ligger lavest, og å avdekke risikoer på avdelingsnivå.

Det kom ingen formelle varsler i konsernet 2025.

Bærekraft

Oslofjord-konsernet arbeider systematisk med å videreutvikle konsernets arbeid med bærekraft. Konsernet følger utviklingen i regulatoriske krav knyttet til bærekraftsrapportering og vurderer løpende hvordan disse kravene påvirker virksomheten, kompetansebehov og fremtidig rapportering.

Etter styrets vurdering er det ikke forhold ved stiftelsen eller konsernets virksomhet som medfører vesentlig negativ påvirkning på det ytre miljø, utover det som er normalt for drift av et større konferanse- og arrangementsanlegg.

I utviklingen av Oslofjord-anlegget er det lagt vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger. Hotellbyggene på området er klassifisert som lavenergibygget og er plassert slik at de utnytter naturlige lys- og solforhold best mulig. Anlegget har en energisentral som sikrer at mer enn 95 % av energien som benyttes er basert på fornybare energikilder, hovedsakelig bioenergi.

I tillegg bidrar solcelleanlegget på taket av Konferansesenter Nord til økt egenproduksjon av fornybar energi. Anlegget består av 454 solcellepaneler med en beregnet årsproduksjon på om lag 167 000 kWh.

Konsernets arbeid med bærekraft støtter opp under flere av FNs bærekraftsmål, særlig mål knyttet til ren energi og bærekraftige lokalsamfunn. Området er også utviklet med fokus på gode og tilgjengelige grøntarealer for besøkende og ansatte.

Samfunnsansvar og åpenhetslov

Oslofjordstiftelsen har stort fokus på systematisk arbeid for å ivareta vårt ansvar innenfor menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon, antihvitvasking og sosialt ansvar. Dette innebærer blant annet rutiner for å dokumentere midlenes opprinnelse i hele konsernet.

Våre etiske retningslinjer gjelder for all virksomhet som Oslofjordstiftelsen driver, og har fokus på etisk, ansvarlig og sunn forretningspraksis. Mer informasjon om disse kan finnes på www.oslofjordstiftelsen.no.

Oslofjord Holding AS gir aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven § 5 som omfatter selskapene i konsernet. Redegjørelsen offentliggjøres på Oslofjordstiftelsen sine hjemmesider innen 30. juni hvert år.

Endring i markedsforhold / fremtidig utvikling

I lys av restruktureringen og etableringen av Oslofjordstiftelsen som en selvstendig aktør, vurderer styret at konsernet står godt rustet for videre utvikling.

Oslofjord vil fokusere på aktivitetsvekst på Oslofjord Convention Center. Målet er å styrke den kommersielle satsningen ytterligere, primært basert på dagens konferanselandsby, samtidig som Oslofjord tilpasses et markedets behov. Eiendommen og formålet er en sterk posisjon til å drive frem arrangementsturisme, styrke næringslivet i Vestfold og Norge, og bidra med arbeidsplasser og gode ringvirkninger i Vestfold og Norge fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på 18,8 MNOK for stiftelsen, hovedsakelig knyttet til finansposter.

Oslofjordstiftelsen eier aksjer i Oslofjord Holding AS til en bokført verdi av 535 MNOK, og har et lån til tilknyttet selskap på 301 MNOK.

Konsernregnskapet viser et resultat etter skatt på 9,9 MNOK. Konsernets eiendeler hadde en samlet bokført verdi på 4 802 MNOK ved utgangen av året. Av den samlede gjelden på 4 748 MNOK utgjør 2 956 MNOK forskuddsbetalt, ikke-rentebærende leie fra Samvirk Hotel. Bokført egenkapital i stiftelsen er 229 MNOK, og i konsernet som helhet 54 MNOK.

For mer detaljert informasjon om drift, resultat og stilling i de enkelte konsernselskapene vises det til de respektive årsberetningene og årsregnskapene.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen for 2025 viser en fortsatt solid kontantstrøm fra konsernets operasjonelle aktiviteter. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med om lag 150 MNOK, drevet av ordinær drift, avskrivninger og positive endringer i arbeidskapitalen. Kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter var negativ med om lag 43 MNOK, i hovedsak knyttet til investeringer og øvrige justeringer i anleggsmidler. Kontantstrømmen fra finansieringsaktiviteter var negativ med om lag 53 MNOK, hovedsakelig som følge av reduksjon i langsiktig gjeld. Samlet ga dette en positiv netto kontantstrøm for konsernet på om lag 54 MNOK, og konsernets likviditetsbeholdning ved årsslutt utgjorde om lag 158 MNOK.

For stiftelsen var kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter negativ med om lag 20 MNOK, i hovedsak som følge av negativt resultat før skatt, delvis motvirket av endringer i arbeidskapital og øvrige ikke-kontante poster. Det var ingen vesentlige kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter i 2025. Kontantstrømmen fra finansieringsaktiviteter var positiv med om lag 19 MNOK, hovedsakelig som følge av nedgang i langsiktige fordringer. Samlet medførte dette en negativ netto kontantstrøm for stiftelsen på om lag 1,3 MNOK, og likviditetsbeholdningen ved årsslutt var om lag 5,2 MNOK.

Samlet sett reflekterer kontantstrømmene i 2025 et år med stabil underliggende drift i konsernet, fortsatt reduksjon i gjeld og en styrket likviditetsposisjon på konsernnivå, samtidig som stiftelsens kontantstrøm i større grad er påvirket av konserninterne forhold og finansielle disposisjoner.

Sandefjord, 08.04.2026
Styret for Oslofjordstiftelsen



Alf Aadalen
Styrets leder



Susanne E. M. Thore
Styremedlem



Bjørn O. R. Øiulfstad
Styremedlem

Resultatregnskap

2025	Stiftelsen 2024	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2025	2024
Driftsinntekter					
0	0	Driftsinntekter		586 115	570 340
0	6 812	Leieinntekter		3 297	8 620
0	597	Andre driftsinntekter		3 389	5 033
0	7 409	Sum driftsinntekter	2	592 801	583 993
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		191 996	206 547
251	13	Lønnskostnad	3	97 766	85 461
0	0	Avskrivning	4, 5	116 965	117 814
3 209	5 882	Annen driftskostnad	3, 5	104 929	84 206
3 460	5 895	Sum driftskostnader		511 657	494 028
-3 460	1 514	Driftsresultat		81 144	89 965
Finansinntekter og finanskostnader					
21 161	42 815	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
142	5 855	Annen finansinntekt		42 898	48 881
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
40 139	79 479	Annen finanskostnad		109 594	102 922
-18 836	-30 809	Netto finansposter	6	-66 696	-54 041
-22 296	-29 295	Ordinært resultat før skattekostnad		14 448	35 924
-3 485	-7 858	Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 590	6 541
-18 811	-21 436	Årsresultat		9 859	29 383
Overføringer og disponeringer					
-18 811	-21 436	Overføring til/fra annen egenkapital	14		
-18 811	-21 436	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Stiftelsen				Konsern	
2025	2024	Beløp vises i tusen kr	Note	2025	2024
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
11 343	7 858	Utsatt skattefordel	7	27 960	32 548
0	0	Andre Immaterielle eiendeler	4	0	1 196
0	0	Goodwill	4	1 772	2 363
11 343	7 858	Sum immaterielle eiendeler		29 732	36 107
Varige driftsmidler					
Bygninger og annen fast eiendom					
0	0		4	3 602 930	3 655 111
0	0	Tomter og andre grunnarealer	4	170 300	170 300
Anlegg, maskiner under utførelse					
0	0		4	70 843	74 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol					
0	0		4	246 768	262 657
0	0	Sum varige driftsmidler		4 090 841	4 162 321
Finansielle anleggsmidler					
535 350	535 250	Investeringer i datterselskap	8	0	0
300 999	319 839	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
0	0	Andre fordringer	10	467 151	526 874
836 349	855 189	Sum finansielle anleggsmidler		467 151	526 874
847 693	863 047	Sum anleggsmidler		4 587 724	4 725 303
Omløpsmidler					
0	0	Varer	11	10 146	10 534
Fordringer					
0	5 655	Kundefordringer	12	24 288	31 666
487	2 748	Andre fordringer		21 509	35 923
Andre fordringer på selskap i samme konsern					
0	0		9	0	0
487	8 402	Sum fordringer		45 797	67 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
5 244	6 508		13	158 022	103 648
5 731	14 911	Sum omløpsmidler		213 964	181 771
853 424	877 958	Sum eiendeler		4 801 688	4 907 073

Balanse pr. 31. desember

Stiftelsen		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2025	2024			2025	2024
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
500	500	Grunnkapital	14	500	500
500	500	Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital					
228 449	247 260	Annen egenkapital	14	53 338	43 480
228 449	247 260	Sum opptjent egenkapital		53 338	43 480
228 949	247 760	Sum egenkapital		53 838	43 980
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Obligasjonslån	15	900 000	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	185 919	201 224
623 674	623 674	Øvrig langsiktig gjeld	15	623 674	1 524 235
Ikke rentebærende					
0	0	forskuddsleie suiter/boenheter	16	2 956 340	3 053 045
Gjeld til selskap i samme					
0	0	konsern	9	0	0
623 674	623 674	Sum annen langsiktig gjeld		4 665 933	4 778 504
Kortsiktig gjeld					
800	40	Leverandørgjeld		26 155	7 467
Leverandørgjeld til selskap i					
0	422	samme konsern	9	0	0
0	0	Betalbar skatt	7	0	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter	13	19 116	23 471
0	6 062	Annen kortsiktig gjeld	9, 15	36 646	53 652
800	6 524	Sum kortsiktig gjeld		81 917	84 590
624 474	630 198	Sum gjeld		4 747 850	4 863 094
853 424	877 958	Sum egenkapital og gjeld		4 801 688	4 907 073

31. desember 2025
Sandefjord, 8. april 2026

Susanne Elise Munch Thore
styremedlem

Alf Aadalen
Styreleder

Bjørn Olav Ragnar Øiulfstad
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Stiftelsen		Beløp vises i tusen kr	Konsern	
2025	2024		2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-22 296	-29 295	Resultat før skattekostnad	14 448	35 924
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	18	Tap ved salg av anleggsmidler	0	18
		Gevinst ved salg av		
0	0	anleggsmidler	-1 107	0
0	0	Ordinære avskrivninger	116 965	117 814
		Endring i varelager, kundefordringer og		
5 993	-5 920	leverandørgjeld	26 454	-2 389
		Endring i andre		
-3 801	4 359	tidsavgrensningsposter	-6 947	60 486
-20 103	-30 837	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	149 813	211 853
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
		Innbetalinger av tidligere		
0	0	innbetalt kapital	0	2 970
		Utbetalinger ved kjøp av varige		
0	0	driftsmidler	-43 639	-93 507
		Innbetaling ved salg av varige		
0	170 300	driftsmidler	1 137	0
		Utbetalinger ved stiftelse og		
		emisjon og andeler i andre		
0	0	foretak	-90	0
0	170 300	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-42 592	-90 537
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
		Innbetaling ved opptak av ny		
0	0	langsiktig gjeld	0	0
		Utbetaling ved nedbetaling av		
0	-1 369 422	langsiktig gjeld	-112 571	-680 443
		Utbetaling av langsiktig lån	0	0
		Innbetaling ved mottatte		
18 839	757 377	nedbetalinger av utlån	59 723	43 991
18 839	-612 045	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-52 847	-636 452
- 1 264	-472 583	Netto endring i likvider i året	54 374	-515 136
6 508	479 091	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	103 648	618 784
5 244	6 508	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	158 022	103 648

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter stiftelsen (Oslofjordstiftelsen), datterselskapene som er angitt i tabellen under. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som stiftelsen.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

I konsernet Oslofjordstiftelsen inngår i følgende konsernselskaper for 2025:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Inngår i res regn	Inngår i balanse
Oslofjordstiftelsen (Mor)	100%	Stiftet sep 23	Ja	Ja
*Oslofjord Holding AS	100%	Stiftet okt 11	Ja	Ja
*Oslofjord Property AS	100%	Stiftet okt 11	Ja	Ja
*Oslofjord Property Prosjekt AS	100%	Kjøpt des 23	Ja	Ja
*Oslofjord Hotell AS	100%	Stiftet nov 22	Ja	Ja
*Oslofjord Catering AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja
*Oslofjord Convention Center AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja
*Oslofjord Rental AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrullet investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt separat måles ved førstegangs innregning til kost. I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til kost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger.

Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av utviklingskostnader som er innregnet i oppstilling av finansiell stilling, kostnadsføres løpende.

Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes minst én gang i året. Lineære avskrivninger brukes for de fleste immaterielle eiendeler da dette best reflekterer forbruket av eiendelene.

Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og rapporteres som inntekter og kostnader på separate linjer i resultatregnskapet.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Driftsinntekter

Stiftelsen og Konsern

Konsernets inntekter kommer i hovedsak fra utleie av hotellrom og konferansefasiliteter og felleskostnader. Stiftelsen med datterselskaper har virksomhet i Vestfold

For stiftelsen sin del er inntektene i all hovedsak tilknyttet fakturering av festeleie.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Stiftelsen			Konsern		
2025	2024	Lønnskostnader	2025	2024	
220	0	Lønninger	131 085	123 136	
31	0	Arbeidsgiveravgift	19 762	18 655	
0	13	Pensjonskostnader	6 524	5 857	
0	0	Andre ytelser	4 193	898	
		Prosjektaktiverte			
		lønnskostnader og			
		omklassifisering av lønn til			
0	0	varekost	-63 798	-63 085	
251	13	Sum	97 766	85 461	
0	0	Gjennomsnittlig antall årsverk	198	195	

Stiftelsen

Stiftelsen er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Konsern

Deler av konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Stiftelsen

Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt 220 i styrehonorar, lønn og andre godtgjørelser for stiftelsen. Utbetalingene omhandler styrehonorar.

Konsern

Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt 3 241 i styrehonorar, lønn og andre godtgjørelser for konsernet. Utbetalingene omhandler lønn, styrehonorar, pensjon og andre mindre naturalytelser. Inkludert i beløpet er også utbetalinger til tidligere styremedlemmer som ikke sitter i styret ved årsslutt.

Stiftelsen			Konsern	
2025	2024	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2025	2024
240	379	Lovpålagt revisjon	1 259	1 340
		Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.		

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Varige driftsmidler og Immaterielle eiendeler

Konsern

	Immaterielle- eiendeler og goodwill	Bygninger	Anlegg under Utførelse	Tomter	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 150	4 083 929	74 254	0	422 184	4 754 817
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	19 727	0	170 300	28 709	48 436
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	-101	-101
Netto endring anlegg under utførelse	-1 196	0	-3 411	0	1 196	-3 411
Anskaffelseskost 31.12.	2 954	4 103 656	70 843	170 300	450 792	4 799 741
Akk.avskrivning 31.12.	-1 182	-500 726	0	0	-204 025	-705 933
Balanseført pr. 31.12.	1 772	3 602 930	70 843	170 300	246 768	4 092 613
Årets avskrivninger	591	71 908	0	0	44 466	116 965
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	3-10 år Lineær	33-50 år Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	2-20 år Lineær	

Note 5 - Driftskostnader

Stiftelsen

2025	2024
1	13
204	851
2 490	4 817
0	63
49	2
464	136
3 209	5 882

Kostnader transportmidler,
reiser, frakt o.l
Kostnader FDV, maskiner,
inventar og verktøy
Fremmed tjeneste
Salg og reklamekostnader
Forsikringspremier
Annen driftskostnad
Sum

Konsern

2025	2024
6 313	6 408
69 337	45 478
17 775	19 893
3 636	5 459
4 969	4 295
2 899	2 672
104 929	84 206

Note 6 - Netto Finans

Stiftelsen

2025	2024
21 161	42 815
54	2 392
0	0
88	3 367
0	96
21 303	48 670
0	0
-78	-11 308
0	0
-40 061	-67 343
0	-828
-40 139	-79 479
-18 836	-30 809

Finansinntekter

Renteinntekter fra selskap i
samme konsern
Agio
Gevinst salg av aksjer
Annen renteinntekt
Annen finansinntekt
Sum Finansinntekter

Finanskostnader

Rentekostnader til selskap i
samme konsern
Disagio
Tap ved realisasjon av aksjer
Annen rentekostnad
Annen finanskostnad
Sum Finanskostnader

Netto finans

Konsern

2025	2024
0	0
96	2 413
0	0
41 169	45 191
1 633	1 278
42 898	48 881
0	0
-180	-11 399
0	0
-109 414	-90 674
0	-849
-109 594	-102 922
-66 696	-54 041

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Skatt

Stiftelsen og konsern

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter.

Skattekostnaden består av betalbar skatt på ordinært resultat og endring i utsatt skatt. I henhold til ny regnskapslov er betalbar skatt av avsatt konsernbidrag ført netto. Skattekostnaden i resultatregnskapet er derfor før fradraget i betalbar skatt, som følger av avgitt konsernbidrag. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultatet.

Stiftelsen		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2025	2024		2025	2024
0	0	Betalbar skatt	0	0
-3 485	-7 858	Endring utsatt skatt	4 590	6 541
-3 485	-7 858	Årets totale skattekostnad	4 590	6 541

Stiftelsen		Beregning av årets skattegrunnlag:
2025	2024	
-22 296	-29 294	Ordinært resultat før skattekostnad
6	24	Permanente forskjeller
0	0	Endring i midlertidige forskjeller
-22 289	-29 271	Alminnelig inntekt
18 812	21 161	Begrensning av rentefradrag mellom nærstående
0	0	Anvendt fremførbart underskudd
-3 477	-8 110	Årets skattegrunnlag

Stiftelsen		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2025	2024		2025	2024
0	0	Driftsmidler inkl goodwill	843 920	752 292
0	0	Utestående fordringer	-12	-114
0	0	Gevinst- og tapskonto	0	0
0	0	Sum	843 908	752 178
-11 588	-8 110	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-908 724	-879 723
-39 973	-21 161	Avskåret rentefradrag til fremføring	-85 268	-43 424
-51 561	-35 720	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-150 084	-170 969
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	22 996	24 690
-51 561	-35 720	Sum	-127 088	-147 947
-11 343	-7 858	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-27 960	-32 548

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2025	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Oslofjord Holding AS	Melsomvik	100 %	100 %	-10 653	399 714	535 350

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Stiftelsen

<i>Fordringer</i>	2025	2024
Lån til foretak i samme konsern	300 999	319 839
Kundefordringer	0	4 969
Sum	300 999	324 808
<i>Gjeld</i>		2024
Leverandørgjeld	0	422
Sum	0	422

Note 10 - Andre langsiktige fordringer

Stiftelsen

2025	2024	Fordringer med forfall senere enn ett år
0	0	Lånefinansiering, operasjonell leasing, 0-10 år
0	0	Lånefinansiering, operasjonell leasing, 10-15 år
300 999	319 839	Andre langsiktige avtaler
300 999	319 839	Sum

Konsern

2025	2024
176 135	187 316
266 163	312 788
24 853	26 771
467 151	526 874

Note 11 - Varer

Stiftelsen

2025	2024	
0	0	Råvarer og innkjøpte halvfabrikater

Konsern

2025	2024
10 146	10 534

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Kundefordringer

Stiftelsen			Konsern	
2025	2024		2025	2024
0	5 655	Kundefordringer (inkl. konsernkunder for mor) til pålydende	24 300	31 780
0	0	Avsetning tap på fordringer	-12	-114
0	5 655	Kundefordringer oppført i balansen	24 288	31 666

Stiftelsen og konsern

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 13 - Bankinnskudd

Stiftelsen		Konsern
2025		2025
0	Bundne skattetrekksmidler utgjør	5 084

Note 14 - Egenkapital

Stiftelsen	Grunnkapital		Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	500		247 260	247 760
Årsresultat	0		-18 811	-18 811
Egenkapital 31.12.	500		228 449	228 949

Konsern	Grunnkapital		Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	500		43 480	43 980
Årsresultat	0		9 859	9 859
Egenkapital 31.12.	500		53 338	53 838

Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 15 - Gjeld og pantstillelser

Stiftelsen			Konsern		
2025	2024		2025	2024	
0	0	<i>Gjeld sikret med pant</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	185 919	201 224	
0	0	Obligasjonslån	900 000	0	
0	0	Sum	1 085 919	201 224	

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner inneholder banklån på 185 000 TNOK, med månedlige etterskuddsvis rentebetalinger. Lånet skal nedbetales med 20 000 TNOK årlig fra og med Q2-2025.

Obligasjonsgjelden som er tatt opp i løpet av 2025 forfaller i sin helhet til betaling mars 2030. Lånets rente betales kvartalsvis under lånets løpetid.

Stiftelsen			Konsern		
2025	2024	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2025	2024	
0	0	Bygninger	3 673 773	3 729 364	
0	0	Tomt	170 300	0	
0	0	Driftstilbehør	245 971	0	
0	0	Varelager	10 146	0	
0	0	Kundefordringer	24 289	0	
0	0	Sum	4 124 479	3 729 364	

Stiftelsen			Konsern		
2025	2024	<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2025	2024	
0	0	Øvrig langsiktig gjeld*	0	900 561	
623 674	623 674	Fisjonsgjeld	623 674	623 674	
0	0	Gjeld til andre nærstående selskaper	0	0	
623 674	623 674	Sum	623 674	1 524 235	

*Øvrig langsiktig gjeld er i 2025 konvertert til obligasjonslån

Note 16 - Forskuddsleie

Stiftelsen og konsern

I forbindelse med det store utbyggingsprosjektet på Oslofjord ble det inngått langsiktige avtaler med et stort antall leietakere om leie av hotell-leiligheter for deler av året.

Leien inntektsføres lineært over leieperioden og den andelen som er knyttet til fremtidig leie har vært klassifisert som langsiktig gjeld.

I løpet av 2023 ble disse avtalene overdratt til Samvirk hotell AS der Samvirk leier hotell leiligheter fra Oslofjord-konsernet. Samvirk Hotell AS har en avtale med Oslofjord Hotell AS om leie av hotellsuiter med forskuddsbetaling.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574915691

Dokument

Oslofjordstiftelsen_Årsrapport 2025_konsern
Hoveddokument
18 sider
Initiert 2026-04-09 11:55:41 CEST (+0200) av Johannes Wachter (JW)
Ferdigstilt 2026-04-09 18:14:30 CEST (+0200)

Initiativtaker

Johannes Wachter (JW)
Oslofjord Convention Center
Organisasjonsnr. 931124234
johannes.wachter@oslofjord.com
+4747519949

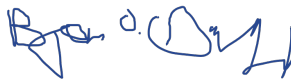
Underskriverne

Alf Aadalen (AA)
alf.aadalen@oslofjordstiftelsen.no



Signert 2026-04-09 12:06:20 CEST (+0200)

Bjørn O. Øiulfsatd (BOØ)
bjorn@advoiulfstad.no



Signert 2026-04-09 11:59:25 CEST (+0200)

Susanne Elise Munch Thore (SEMT)
susanne.e.m.thore@bi.no



Signert 2026-04-09 18:14:30 CEST (+0200)



Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574915691

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>



Til styret i Oslofjordstiftelsen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslofjordstiftelsen som viser et underskudd på kr -18 811 TNOK for stiftelsen, og et overskudd på kr 9 859 TNOK for konsernet.

Årsregnskapet består av:

- stiftelsen sitt regnskap, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir stiftelsen et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2025 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 2025 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 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 stiftelsen og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. 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.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Fredrikstad, 8. april 2026

Re-Visjon AS



Robert Sundt

statsautorisert revisor