



KVARTALSRAPPORT

2025

Q4

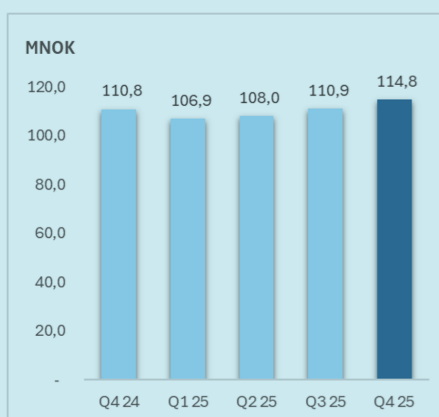


Highlights

- Leieinntekter marginalt økt fra samme kvartal fjorår (+4,0 MNOK)
- Kontantinntjening 6,5 MNOK bedre enn Q4 2024.
- Verdijustert egenkapital pr.aksje er økt med 14,2% sammenlignet med Q4 2024 og 19 MNOK siden forrige kvartal.
- Ervervet eiendommene Industrivegen 24 i Ullensaker Kommune og Øverbygdsvegen 48 i Gjøvik Kommune.
- Gjennomført makeskiftet med Innlandet Fylkeskommune på Lillehammer, som vurderes å øke selskapets utviklingspotensial.
- Inngått avtale om kjøp av Strandvegen 10 A i Brumunddal og tilhørende salg av tomt på 4 dekar til nytt rådhus for Ringsaker Kommune.
- Kjøpt 30% av aksjene i Lillehammer Science Park AS.
- Vektet leietid økt med 0,1 år siden Q3 2025 til 5,6 år.
- LTV økt fra 53,4% til 54,2% siden Q3 2025.
- Redusert energiforbruket betydelig og har akkumulert siden 2022 nå oppnådd en besparelse på 11,3%.

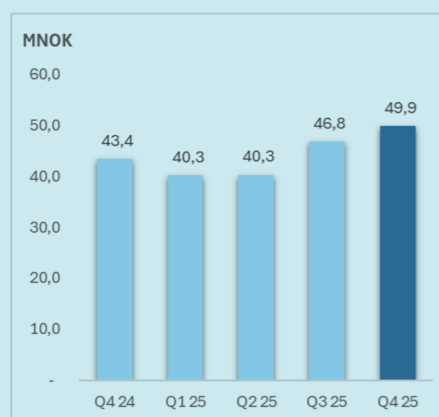
Leieinntekter

+4,0 Mnok
(YoY)



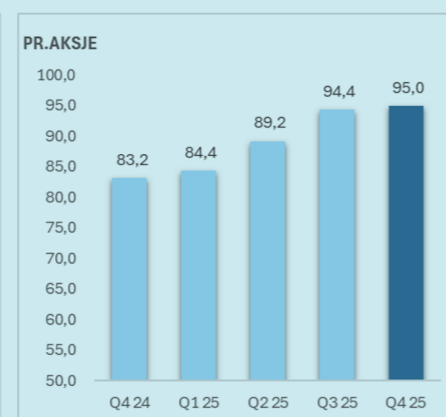
Kontantinntjening

+6,5 Mnok
(YoY)



Verdijustert EK

+14,2%
(YoY)



Kontantinntjening er eks. gevinst salg av eiendom

Verdijustert egenkapital er hensyntatt avsatt utbytte pr.Q4 24, men ikke pr.Q4 25

Nøkkeltall

| | | Q4 2025 | Q4 2024 | YTD 2025 | FY 2024 | FY 2023 | FY 2022 | FY 2021 |
|--|----|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|
| ALLE TALL I MNOK | | | | | | | | |
| Leieinntekter (GRI) | | 114,8 | 110,8 | 440,5 | 432,8 | 398,4 | 348,8 | 282,2 |
| Netto driftsinntekter (NOI) | | 104,2 | 99,5 | 397,1 | 387,9 | 356,3 | 304,0 | 243,3 |
| Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM) | 1) | 57,1 | 49,6 | 200,7 | 193,8 | 192,9 | 188,2 | 165,1 |
| Netto resultat før skatt (Net income) | | 49,2 | 25,1 | 114,1 | 94,7 | 131,1 | 133,8 | 129,3 |
| Netto resultat etter skatt (Net profit) | | 41,9 | 18,7 | 90,6 | 70,9 | 107,0 | 105,9 | 104,6 |
| Kontantinntjening (cash earnings) | 1) | 49,9 | 43,4 | 177,2 | 170,6 | 167,2 | 157,6 | 139,8 |
| Markedsverdi portefølje (GAV) | | 7 235 | 6 539 | 7 235 | 6 539 | 6 235 | 6 212 | 5 346 |
| Netto rentebærende gjeld (NIBD) | | 3 901 | 3 495 | 3 901 | 3 495 | 3 345 | 3 138 | 2 400 |
| Verdijustert egenkapital (NAV) | | 2 930 | 2 569 | 2 930 | 2 569 | 2 485 | 2 724 | 2 567 |
| Antall utestående aksjer (NOSH) | 3) | 30,849 | 30,849 | 30,849 | 30,849 | 31,036 | 31,339 | 31,364 |
| Aksjeverdi | 4) | 2 140 | 1 885 | 2 104 | 1 885 | 2 513 | 2 717 | 2 544 |
| ALLE TALL I NOK PR. AKSJE | | | | | | | | |
| Netto resultat etter skatt (Net profit) | | 1,36 | 0,60 | 2,94 | 2,30 | 3,45 | 3,38 | 3,33 |
| Kontantinntjening (cash earnings) | 1) | 1,62 | 1,40 | 5,74 | 5,53 | 5,39 | 5,03 | 4,46 |
| Verdijustert egenkapital (NAV) | | 95,0 | 83,3 | 95,0 | 83,3 | 80,1 | 86,9 | 81,9 |
| Aksjeverdi | 4) | 67 | 60 | 67 | 60 | 80 | 87 | 81 |
| ALLE TALL I % | | | | | | | | |
| Gjeldsgrad (LTV) | | 54,2% | 53,4% | 54,2% | 53,4% | 53,7% | 50,5% | 44,9% |
| Rentedekningsgrad (ICR) | 1) | 2,19 | 2,16 | 2,12 | 2,15 | 2,38 | 3,00 | 3,81 |
| Netto driftsinntektsmargin (NOI margin) | | 90,7% | 89,9% | 90,1% | 89,6% | 89,4% | 87,2% | 86,2% |
| Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield) | 2) | 6,1% | 6,5% | 5,9% | 6,4% | 6,2% | 5,3% | 5,3% |
| Kontantinntjeningsmargin | | | | | | | | |
| (Cash earnings margin) | 1) | 43,4% | 39,1% | 40,2% | 39,4% | 42,0% | 45,2% | 49,5% |
| Netto resultatmargin (Net profit margin) | 1) | 18,9% | 16,9% | 16,0% | 16,4% | 18,4% | 22,3% | 27,1% |

1) Ekskludert gevinst salg av eiendom

2) Basert på markedsverdi forvaltningseiendom

3) Ekskludert egneide aksjer

4) Siste registrerte kurs ved periodeslutt

Eiendomsporteføljen

Totalporteføljen vurderes pr.31.12.25 til en total markedsverdi på 7.235 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Forvaltningseiendom består av 130 eiendommer med 413.617 m² BTA, som er definert som utleiebare arealer. Eiendomsmassen er økt i areal og verdi siden Q3 med kjøp av Industrivegen 24 på Jessheim i Ullensaker Kommune, samt Øverbygdsvegen 48 på Biri i Gjøvik Kommune. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 91,8% med en vektet leietid på 5,6 år. 12 mnd rullerende 2026-leie på aktive leiekontrakter er 468,6 Mnok som gir en realisert snittleie pr.m² på 1.369 NOK. Verdøkningen i Q4 er i all hovedsak relatert til de 2 nye eiendommene. Gjeldende markedsverdivurdering for forvaltningseiendom er 6.793 Mnok som gir en netto yield på 6,4% (basert på aktive leiekontrakter). Verdien av ledige lokaler samt aktive leierabatter vurderes til 41,7 Mnok, som tilsier at med 100% utleiegrad så ville årlige leieinntekter ha vært 510,4 Mnok. Eventuelle over-/underleie i forhold til markedsleie på eksisterende leiekontrakter er ikke vurdert. Pr.31.12.25 er det inngått leiekontrakter for 8,1 Mnok med oppstart frem i tid på arealer som pr.30.12.25 er gjengitt som ledige.

Pr.31.12.25 er det ingen slik vi definerer det prosjekter under utvikling. Det jobbes aktivt med flere konkrete prosjekter og forventes at det inngås avtaler i kommende kvartaler.

Selskapets tomtebank er definert som tomter som kan tjene som egne panteobjekter og det er disse som er medtatt i oversikten under. Flere av forvaltnings-eiendommene har også utvidelsesmuligheter i tilknytning til leieobjektene de representerer, men dette er ikke hensyntatt. Tomtebanken består av 35 tomter som totalt er verdsatt til 441 MNOK, hvor verdien er økt noe siden Q3 som følge av at Thomasdalen 7 på Gjøvik er overført fra forvaltningseiendom. Tomtenes totale areal er på 477 dekar og inkluderer da ca.75 dekar areal hvor det er inngått betingede kjøpsavtaler. Basert på gjeldende regulering representerer tomtebanken et potensiale på ca.200.000 m² utleiebart areal. Estimert leieinntekt for TEMA hensyntatt deleierskap der det er slikt, vurderes til ca.322 Mnok for utviklingspotensialet.

| Eiendomstype | Antall eiendommer | Areal BTA (m ²) | Utleiegrad (%) | Wault (år) | Markedsverdi (Mnok) | Markedsverdi (Mnok) | 12 mnd rullende leie (Mnok pr m ²) ¹⁾ | 12 mnd rullende leie (Mnok pr m ²) ¹⁾ | Netto yield (%) ²⁾ | Markedsleie (Mnok) | Markedsleie (Mnok pr m ²) ³⁾ |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|------------|---------------------|---------------------|--|--|-------------------------------|--------------------|---|
| Handel | 28 | 74 043 | 99,3% | 4,9 | 1 487 | 20 084 | 110,7 | 1 558 | 6,9% | 111,4 | 1 505 |
| Kontor | 24 | 82 335 | 83,8% | 5,8 | 1 773 | 22 075 | 105,4 | 1 676 | 5,5% | 125,7 | 1 527 |
| Lager/logistikk | 37 | 102 440 | 91,3% | 6,0 | 1 289 | 12 580 | 89,8 | 1 094 | 6,5% | 98,4 | 961 |
| Kombinasjon | 34 | 91 065 | 88,9% | 4,9 | 1 258 | 13 815 | 89,3 | 1 276 | 6,6% | 100,5 | 1 103 |
| Kjøpesenter | 2 | 28 474 | 97,1% | 2,9 | 438 | 15 390 | 33,4 | 1 520 | 7,1% | 34,4 | 1 209 |
| Samfunnsbygg | 1 | 11 021 | 100,0% | 8,3 | 329 | 29 852 | 22,2 | 2 209 | 6,2% | 22,2 | 2 013 |
| Industri | 3 | 24 239 | 100,0% | 11,9 | 219 | 9 035 | 16,2 | 670 | 6,9% | 16,2 | 670 |
| Uteareal/parkering | 1 | | 100,0% | 2,7 | | | 1,5 | | | 1,5 | |
| Forvaltningseiendom | 130 | 413 617 | 91,8% | 5,6 | 6 793 | 16 507 | 468,6 | 1 369 | 6,4% | 510,4 | 1 234 |
| Prosjekter under utvikling | - | - | - | - | - | - 4) | - | - | - | - | - |
| Tomter | 35 | - | - | - | 441 | - | - | - | - | - | - |
| Eiendomsportefølje | 165 | 413 617 | - | - | 7 235 | - | 468,8 | - | - | 510,4 | - |

1) Verdier hensyntatt deleierskap

2) Basert på forutsetning om at eierkost (eks. personal) utgjør 7,5% av 12 mnd rullende leie

3) Basert på 100% utleiegrad og eks. aktive leierabatter

4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstilling

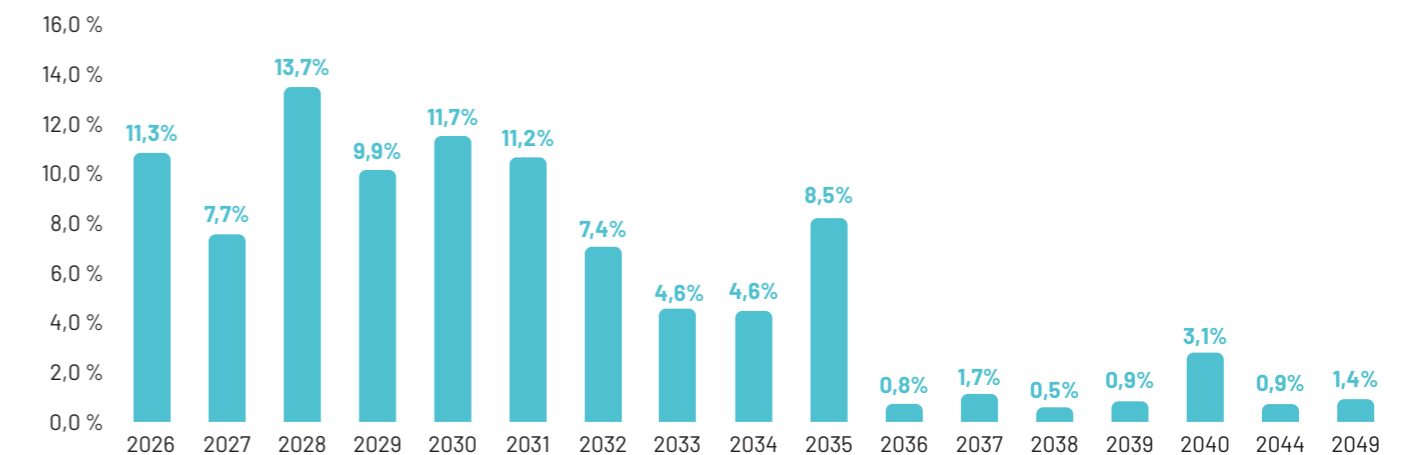
Utleiearbeid

Viktige nye leieavtaler

- Ny 10-års kontrakt med Innlandet Kjøkkenforum på 360 m² i Strandgata 13, Gjøvik. Oppstart 1.4.26
- Ny løpende kontrakt med Hunton Fiber på 2 848 m² i Strandvegen 26, Brumunddal. Oppstart 5.11.25
- Forlengelse 5-års kontrakt med Ringsaker Kommune på 226 m² i Brugata 8, Brumunddal. Oppstart 8.7.26
- Forlengelse 3-års kontrakt med Stiftelsen Ny Start i Øst på 743 m² i Sivesindvegen 1, Gjøvik. Oppstart 30.6.26
- Forlengelse 5-år med Lindbak på 1264 m² i Ringvegen 16 og 26, Gjøvik. Oppstart 1.1.27
- Ny 5-års kontrakt Frisikt Økonomi Øst AS på 449 m² i Parkgata 81-85, Hamar. Oppstart 12.12.25.
- Forlengelse 5-års kontrakt Voice Norge AS på 261 m² i Mølla Storsenter, Brumunddal. Oppstart 1.1.26
- Ny 5-års kontrakt med Meko Norway AS på 1091 m² i Øvermarka 16, Furnes. Oppstart 1.4.26.
- Ny 10-års kontrakt med Dobloug Maskin på 740 m² i Brennerivegen 1-3, Brumunddal. Oppstart 1.3.26
- Ny 5-års kontrakt med IXT AS på 548 m² i Studievegen 2, Gjøvik. Oppstart 1.4.26
- Forlengelse 5-års kontrakt med Morten Grønvold Eiendom AS på 633 m² i Strandvegen 28, Brumunddal. Oppstart 1.12.25
- Forlengelse 5-års kontrakt med Raufoss Technology AS på 2342 m² i Sivesindvegen 3, Gjøvik. Oppstart 1.1.27
- Ny 5-års kontrakt med Søderberg & Partners Wealth Management AS på 541 kvm i Parkgata 8, Gjøvik. Oppstart 1.9.26.

Utløpsprofil

Forfallstruktur leiekontrakter



Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q4 25 beløper seg til 208,6 Mnok mot 85,1 Mnok for tilsvarende periode i fjor. Akkumulert pr.Q4 er det i 2025 investert for 521,3 Mnok hvor det for samme periode i 2025 var investert 278,1 Mnok. For kvartalet er det investert 169,8 Mnok i kjøp av eiendom, 18,0 Mnok i prosjekter under utvikling, mens 20,9 Mnok kan henføres

til oppgraderinger og vedlikehold. Oppgraderinger er primært relatert til klargjøring for nye leieavtaler med oppstart frem i tid eller til forlengelser av eksisterende leieforhold. Grønne tiltak er investeringer som gjøres i eiendommene for å forbedre deres miljøprestasjon og energimerking/sertifisering.

| | Q4 2025 | Q4 2024 | YTD 2025 | FY 2024 |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|
| ALLE TALL I MNOK | | | | |
| Kjøp | 169,8 | - | 316,2 | 5,3 |
| - kontantstrømeiendom | 145,5 | - | 291,9 | - |
| - tomter | 24,3 | - | 24,3 | 5,3 |
| Prosjekter under utvikling | 18,0 | 45,3 | 118,4 | 176,9 |
| Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom | 20,9 | 39,8 | 86,7 | 95,8 |
| - grønne tiltak | 1,7 | 17,0 | 8,4 | 28,8 |
| - oppgraderinger | 16,1 | 18,0 | 65,7 | 52,1 |
| - vedlikehold | 3,1 | 4,8 | 12,5 | 15,0 |
| Totale investeringer (CAPEX) | 208,6 | 85,1 | 521,3 | 278,1 |

Prosjekter under utvikling

Selskapet har i Q4 kjøpt seg inn med 30% i Innlandet Science Park Lillehammer, og det forventes at inngåtte samarbeidsavtaler i dette prosjektet i løpet av de kommende kvartalene konverteres til leieavtaler.

Det jobbes også med andre prosjekter som det forventes avklaring på i nærmeste fremtid. Disse prosjektene vil da bli definert som «prosjekter under utvikling».

Transaksjoner

I Q4 er det gjennomført 3 kjøpstransaksjoner. Dette er to forvaltningseiendommer i form av Industrivegen 24 i Ullensaker Kommune, Øverbygdsvegen 48 i Gjøvik Kommune. Disse tilfører årlige leieinntekter på 9,9 Mnok og har til sammen en vektet gjenværende leietid på 12 år. Det er også tilført en utviklingstomt på Lillehammer i form av et makeskifte.

Den utgående eiendommen i nevnte makeskifte er også definert som en tomt, men har hatt ca.0,6 Mnok i årlige leieinntekter og vært utleid på 6 mnds løpende kontrakter. Dette salget har generert en regnskapsmessig gevinst som er hensyntatt i regnskapet i Q4 25.

Kjøp

| Eiendom | Kommune | Kategori | Type | Overtagelse | Areal (m ²) | 12 mnd rullerende leie (Mnok) | Wault (år) |
|-------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Strandgata 11 D | Gjøvik | Forvaltningseiendom | Kombinasjon | Q1-25 | 250 | 0,4 | 1,0 |
| Gjerluvegen 3 | Ringsaker | Forvaltningseiendom | Handel | Q3-25 | 4 700 | 10,3 | 14,2 |
| Industrivegen 24 | Ullensaker | Forvaltningseiendom | Handel | Q4-25 | 3 428 | 5,7 | 7,1 |
| Øverbygdsvegen 48 | Gjøvik | Forvaltningseiendom | Industri | Q4-25 | 15 654 | 4,2 | 18,7 |
| Vormstuguskiftet | Lillehammer | Tomt | | Q4-25 | | | |
| Totalt | | | | | 24 032 | 20,6 | 12,9 |

Salg

| Eiendom | Kommune | Kategori | Type | Overtagelse | Areal (m ²) | 12 mnd rullerende leie (Mnok) | Wault (år) |
|-----------------|-------------|----------|------|-------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Industrigata 62 | Lillehammer | Tomt | | Q4-25 | | 0,6 | 0,5 |
| Totalt | | | | | - | 0,6 | 0,5 |

Tabell viser transaksjoner siste 4 kvartaler

Finansiering

Rentebærende gjeld er økt med 135 mill. i løpet av kvartalet. Økningen er knyttet til investeringer i to nye eiendommer som ble overtatt 01.12.2025. Bankmarginene har vært stabile i kvartalet, og det er generelt fortsatt bra utlånsvilje hos bankene. Det er ingen gjeldsforfall av betydning før i september 2026, og på denne avtale har selskapet opsjon på forlengelse på 1+1 år.

Selskapet vurderer ulike typer av finansiering fortløpende. Ved utgangen av fjerde kvartal er all fremmedfinansiering via bank. For å spre risiko er finansieringen gjort gjennom fire ulike banker

og lånene har ulike utløp. Refinansieringer gjøres som regel med 3 års løpetid.

Gjeldsgraden er i løpet av kvartalet økt fra 53,4% til 54,3% som følge av nye investeringer.

Selskapet har i løpet av kvartalet rentesikret ytterligere 150 mill. Andel rentesikret gjeld utgjør 46,8% per 31.12.2025 hvilket er innenfor vedtatt intervall på 40%-60%. Nye rentesikringer vurderes fortløpende for å overholde vedtatt sikringsstrategi.

| Forfallsprofil langsiktig gjeld (tall i MNOK) | 0-1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-5 år | Total |
|---|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Banklån | 1912 | 125 | 1567 | 316 | 3920 |
| Obligasjonslån | - | - | - | - | - |
| Totalt | 1912 | 125 | 1567 | 316 | 3920 |

| | | | | | |
|--------------------------|----|---|---|---|----|
| Ubenyttet trekkrettighet | 85 | 0 | 0 | 0 | 85 |
|--------------------------|----|---|---|---|----|

| Status, policy, covenants | YTD 2025 | Policy | Covenants |
|---------------------------|----------|---------|-----------|
| LTV | 54,2% | 54-57% | < 60% |
| ICR | 2,12 | - | > 1,75 |
| Durasjon rentesikringer | 5,32 | 5-10 år | - |
| Andel rentesikret | 46,8% | 40-60% | 40-60% |

| Rentesikringer | Beløp Mnok | Rente % |
|----------------|-------------|--------------|
| Forfall | | |
| < 1 år | 260 | 3,43 % |
| 1-2 år | 250 | 2,76 % |
| 2-3 år | 175 | 2,85 % |
| 3-4 år | 150 | 3,00 % |
| 4-5 år | 150 | 1,75 % |
| 5-6 år | 120 | 1,90 % |
| 6-7 år | 200 | 2,27 % |
| 7-8 år | 125 | 1,60 % |
| 8-9 år | 100 | 3,37 % |
| 9-10 år | 100 | 3,80 % |
| > 10 år | 200 | 1,70 % |
| Totalt | 1830 | 2,59% |

Bærekraft (ESG)

Bærekraft er en viktig del av arbeidet vårt i TEMA, og dette kvartalet viser hvordan kontinuerlig innsats gir stadig bedre grunnlag for utvikling. Vi har forbedret datainnsamlingen og fått et mer presist datagrunnlag for utslippstallene i porteføljen. Arbeidet med ombruk fortsetter også å gi gode resultater, og oppdaterte tall fra Loopfront viser at TEMA er blant deres mest aktive

kunder innen ombruk i 2025. Andelen fornybar oppvarming øker, og flere miljøprosjekter er fullført. Selv med nye eiendommer inn i porteføljen holder vi retningen mot lavere energibruk og mer effektiv drift. For mer informasjon, se TEMAs bærekraftsrapport for 2024 og følg selskapets hjemmesider for jevnlig oppdateringer.

| | YTD 2025 | FY 2024 | FY 2023 | FY 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| ENERGIFORBRUK | | | | |
| Energiforbruk, kWh | 48 057 114 | 50 268 621 | 51 132 722 | 54 160 760 |
| Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i % | 4,4 % | 1,7 % | 5,6 % | |
| Andel fornybar energikilde, % andel av porteføljen | 77,1 % | 70,3 % | 62,4 % | 49,7 % |
| Egenprodusert fornybar energi, kWh | 795 861 | 460 670 | | |
| ENERGIMERKET | | | | |
| Energimerket C eller bedre, % av m ² | 61,3 % | 54,8 % | 44,1 % | 39,7 % |
| Energimerket C eller bedre, % av leieinntekter | 70,8 % | | | |
| Energimerket C eller bedre, % av eiendomsverdier | 72,2 % | | | |
| SIRKULÆR ØKONOMI | | | | |
| Sorteringsgrad eiendomsportefølje, % | 68 % | 69 % | 71 % | 70 % |
| Sorteringsgrad egen drift, % | 59 % | 65 % | 56 % | 61 % |
| BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING | | | | |
| Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer | 8 | 3 | 2 | 2 |
| Sertifiserte eiendommer, % av m ² | 12,5 % | 5,3 % | 4,5 % | 4,5 % |
| Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter | 16,0 % | 7,4 % | | |
| Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier | 18,2 % | 10,4 % | | |
| FINANSIERING | | | | |
| Grønn omsetning iht EU taksonomi, % | | 49,9 % | | |
| Grønne investeringer iht EU taksonomi, % | | 69,1 % | | |
| Grønne driftsutgifter iht EU taksonomi, % | | 34,5 % | | |
| Grønne lån, % | 56,9 % | 54,7 % | 58,1 % | 52,9 % |
| SOSIAL | | | | |
| Antall fulltidsansatte | 19 | 20 | 19 | 17 |
| Likestilling, % kvinner | 32 % | 30 % | 32 % | 29 % |
| Sykefravær, (under 16 dager) % | 0,7 % | 0,5 % | 0,5 % | 1,1 % |

1) Beregnes på 12 mnds rullerende basis og basert på videreført portefølje fra referanseåret 2022.

2) Akkumulert besparelse på 12 mnds rullerende målinger.

Aksje- og aksjonærinfo

Pr.31.12.25 er det totalt i TEMA Eiendom AS 31.409.860 aksjer fordelt på 396 aksjonærer. Selskapet eier selv 554.470 aksjer(1,8%) og er med det 8.største aksjonær. Selskapets 10 største aksjonærer eier 52,3% av den totale aksjekapitalen, som er uforandret fra Q3.

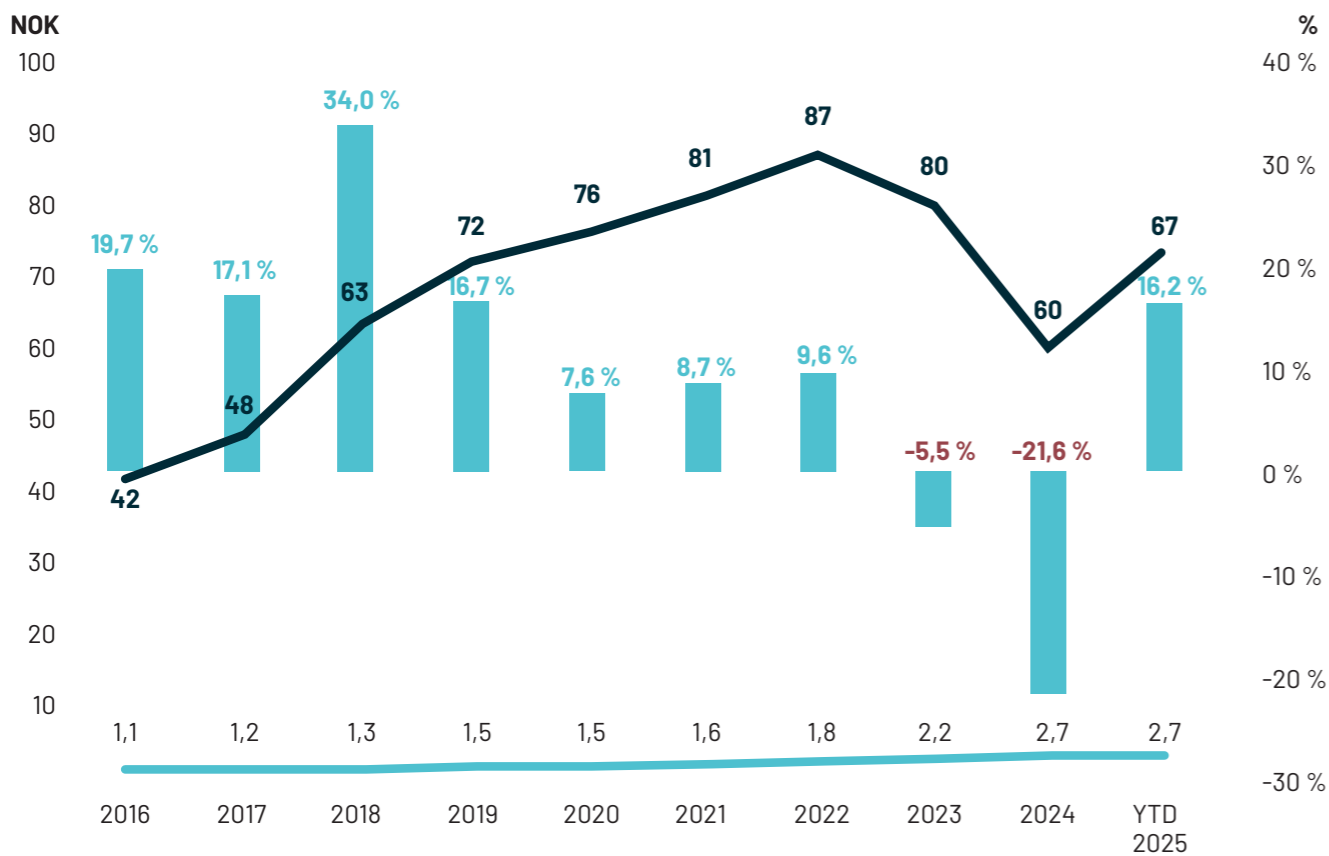
Aksjonærene bes sette av torsdag 23.april for investor-presentasjon og generalforsamling. Nærmere informasjon om arrangementet kommer.

Formuesverdi 31.12.25 estimert til å være 31,7 kr pr.aksje.

Pr.31.12.25 er det omsatt 211.764 aksjer(basert på handelsdato) hvor siste omsetningskurs er 67 kroner. Verdistigningen siden nyttår er på 7 kroner pr.aksje (+11,7%), og i perioden er det også mottatt utbytte på 2,7 kroner pr.aksje som gir en totalavkastning for året på 16,2%.

Styrets forslag til utbytte for 2025 som skal vedtas på generalforsamlingen i april er satt til 2,9 pr.aksje, som er opp med 20 øre sammenlignet med fjorårets utbytte.

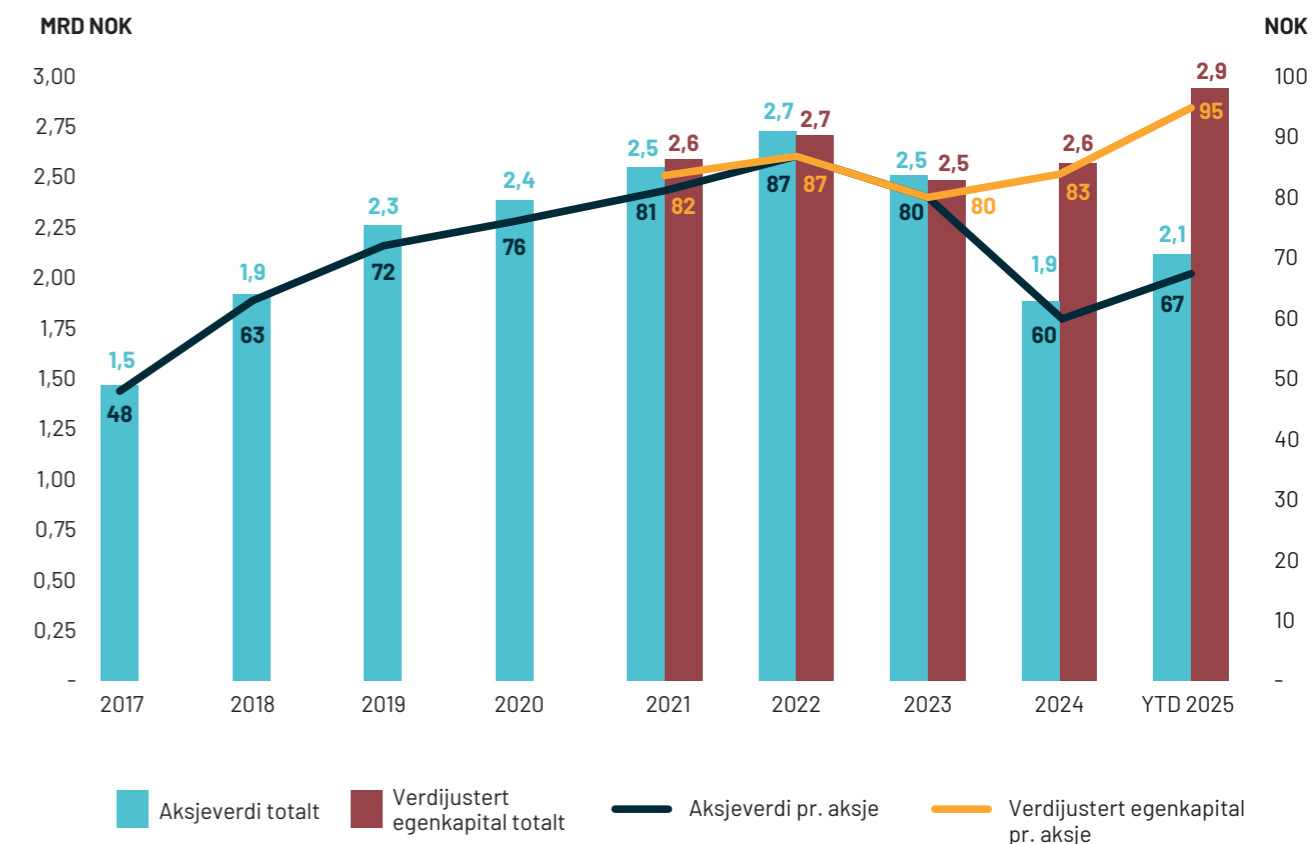
| ALLE TALL I MNOK | Eierandel i % |
|------------------------------|---------------|
| SKATTUM EIENDOM AS | 25,2 % |
| JOHS OLSEN EIENDOM AS | 9,3 % |
| LIDO AS | 3,7 % |
| TFR INVEST AS | 2,7 % |
| SIAS AS | 2,5 % |
| KEY AS | 1,9 % |
| TORGERHAGEN BERNT EINAR | 1,8 % |
| TEMA EIENDOM AS | 1,8 % |
| KASPER AS | 1,7 % |
| HVEEM INVEST AS | 1,6 % |
| 10 største aksjonærer | 52,3 % |



■ Totalavkastning i % — Aksjekurs ved periodeslutt — Mottatt utbytte

Verdijustert egenkapital pr.31.12.25 er beregnet til 2,93 Mrd, som pr.aksje utgjør 95 NOK. Dette representerer en økning fra Q3 25 på 1 NOK pr.aksje tilsvarende 1,1%.

Basert på siste omsetningskurs på 67 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,10 Mrd, som indikerer en rabatt mot verdijustert egenkapital på 29,4%.

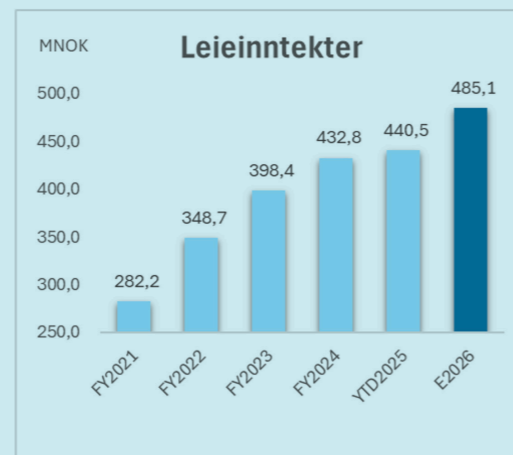


Historiske tall for NAV er justert for avsatt utbytte. Foreslått utbytte for 2025 ikke avsatt og dermed heller ikke hensyntatt i NAV.

Guiding

Leieinntekter

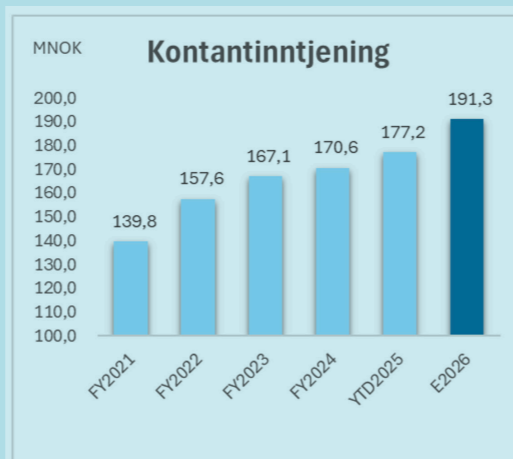
12 mnd rullerende leieinntekter ihht.oversikt gjengitt under «eiendomsporteføljen» hensyntar ikke kjente endringer i leiekontrakter (oppstart og avslutning frem i tid). Hensyntatt kjente nye kontrakter, kjøp og salg samt ambisjon ledige lokaler, forventes det at leieinntekter for 2026 havner på 485,1 Mnok. Dette representerer et kraftig hopp fra 440,5 Mnok for 2025.



Kontantinntjening

Kontantinntjening (eks.salgsgevinster) estimeres for 2026 til 191,3 Mnok, som er opp fra 177,2 Mnok for 2025.

I Q4 2025 er det netto resultatført ca.8 Mnok i forsikringsoppgjør for brann i Brennerivegen 2B. Dette gir direkte effekt på både andre inntekter, kontantinntjening og resultat etter skatt.



Resultat etter skatt

Resultat etter skatt for 2026 forventes for å komme inn på 84,2 Mnok. Dette vil være noe svakere enn realisert for 2025. Salgsgevinster forutsettes på 9 Mnok som er betydelig lavere enn for 2025 så den underliggende driften forventes forbedret fra foregående år.



Regnskap

Resultat

Alle tall i Mnok

| | Q4 2025 | Q4 2024 | YTD 2025 | FY 2024 |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Leieinntekter (GRI) | 114,81 | 110,81 | 440,54 | 432,76 |
| Drifts- og forvaltningskostnader | -10,63 | -11,32 | -43,43 | -44,82 |
| Netto driftsinntekter (NOI) | 104,18 | 99,49 | 397,11 | 387,94 |
| Andre inntekter | 32,02 | 2,05 | 38,63 | 6,82 |
| Administrasjonskostnader | -8,96 | -7,62 | -29,20 | -25,11 |
| Utviklingskostnader | -2,14 | -1,64 | -7,26 | -7,03 |
| Avskrivninger | -28,13 | -24,58 | -106,80 | -99,07 |
| Netto finans | -47,82 | -42,65 | -178,41 | -168,83 |
| Resultat før skatt (net income) | 49,15 | 25,05 | 114,07 | 94,70 |
| Skatt | -7,25 | -6,36 | -23,47 | -23,77 |
| Resultat etter skatt (net profit) | 41,91 | 18,69 | 90,61 | 70,93 |

Balanse

| | YTD 2025 | FY 2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Balanse | | |
| Alle tall i Mnok | | |
| Eiendeler | | |
| Goodwill | 204,1 | 197,7 |
| Utsatt skattefordel | - | - |
| Tomter og bygninger | 5 264,8 | 4 859,2 |
| Transportmidler og inventar | 1,7 | 5,3 |
| Investeringer i tilknyttede selskaper | - | - |
| Andre anleggsmidler | 21,7 | - |
| Sum anleggsmidler | 5 492,2 | 5 062,1 |
| Forskuddbetalte kostnader | 25,3 | 16,1 |
| Kundefordringer | -1,2 | 6,5 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11,0 | 21,5 |
| Bankinnskudd | 18,7 | 11,6 |
| Sum omløpsmidler | 53,8 | 55,8 |
| Sum eiendeler | 5 546,0 | 5 117,9 |
| Alle tall i Mnok | | |
| Innbetalt aksjekapital | 426,3 | 426,3 |
| Annen egenkapital | 536,0 | 539,8 |
| Udisponert resultat | 90,6 | - |
| Sum egenkapital | 1 052,9 | 966,1 |
| Utsatt skatt | 487,7 | 451,2 |
| Rentebærende gjeld | 3804,9 | 3 295,2 |
| Leverandørgjeld | 34,6 | 53,2 |
| Annen kortsiktig gjeld | 50,8 | 152,1 |
| Trekkrettigheter | 115,0 | 200,0 |
| Sum gjeld | 4 493,0 | 4 151,8 |
| Sum egenkapital og gjeld | 5 546,0 | 5 117,9 |

Definisjoner

| Begrep | Forkortelse | Beskrivelse | Beregning |
|---|-------------|---------------------------------|--|
| Leieinntekter | GRI | Gross rental income | Mimumsleie + omsetningsleie |
| Netto driftsinntekter | NOI | Net operating income | GRI-drift & forvaltningskostnader |
| Netto inntekter fra eiendomsforvaltning | IFPM | Income from property management | EBITDA-netto finans |
| EBITDA | | | Resultat før skatt + avskrivninger + netto finans |
| Resultat før skatt | | Net income | |
| Resultat etter skatt | | Net profit | |
| Kontantinntjening | | Cash earnings | Resultat etter skatt + avskrivninger |
| Markedsverdi portefølje | GAV | Gross asset value | Eksternt vurdert verdi forvaltningseiendom, prosjekter under utvikling og tomter |
| Netto rentebærende gjeld | NIBD | Net interestbearing debt | Rentebærende gjeld + opptrekk trekkrettigheter |
| Verdijustert egenkapital | NAV | Net asset value | GAV-skatterabatt-NIBD+ omløpsmidler-leverandørgjeld- annen kortsiktig gjeld |
| Antall utestående aksjer | NOSH | Net outstanding shares | Totalt utestående aksjer- aksjer eid av selskapet selv |
| Gjeldsgrad | LTV | Loan to value | NIBD/GAV |
| Rentedekningsgrad | ICR | Interest coverage ratio | EBITDA/Netto finans |
| Netto driftsinntektsmargin | NOI margin | | NOI/GRI |
| Avkastning forvaltningseiendom | NOI yield | | NOI/GAV forvaltningseiendom |
| Kontantinntjeningsmargin | | Cash earnings margin | Cash earnings/GRI |
| Netto resultatmargin | | Net profit margin | Net profit/GRI |
| | Wault | Gjenværende leietid | |
| Netto yield | | | (Brutto leieinntekter-direkte eierkostnader)/markedsverdi |
| | CAPEX | Investeringer | |
| Yield on cost | | | Brutto leieinntekter/investeringskost |
| | YoY | Year over Year | |
| | YTD | Year to date | Hittil i år |
| | FY | Full year | Hele året |

Kontakt

Stian Molstadkroken

Administrerende direktør

+ 47 91 18 70 56

stian@temaas.no

Martin Zettervall

Finansdirektør

+ 47 98 25 27 12

martin@temaas.no

Ingrid Lotterud

Direktør bærekraft

+ 47 95 93 82 20

ingrid.lotterud@temaas.no

