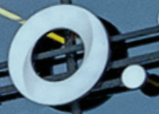


KVARTALSRAPPORT

2025

Q3

Bertel  Steen



Highlights

- Leieinntekter marginalt økt fra samme kvartal fjorår (+3,6 MNOK).
- Kontantinntjening 6,0 MNOK bedre enn Q3 2024.
- Verdijustert egenkapital pr.aksje er økt med 13,5% sammenlignet med Q3 2024 og 160 MNOK(+5,8%) siden forrige kvartal.
- Ervervet eiendommen Gjerluvegen 3 i Ringsaker Kommune.
- Ferdigstilt to store egenutviklede prosjekter(Stolvstadvegen 15 i Ringsaker og Parkgata 8/10 i Gjøvik) som øker forvaltningsporteføljen med 13.124 m2.
- Vektet leietid økt med 0,3 år siden Q2 2025 til 5,5 år.
- LTV redusert fra 55,7% til 53,4% siden Q2 2025.
- BREEAM (NOR og In-Use) økt fra 3 til 7 eiendommer i løpt av Q3.
- Andelen energimerke C(tilsvarende TEK-17) eller bedre målt etter eiendomsverdi, økt fra 70,0 % til 72,2 % siden Q2.

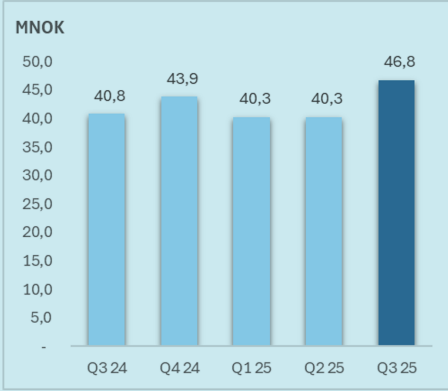
Leieinntekter

+ 3,6 Mnok
(YoY)



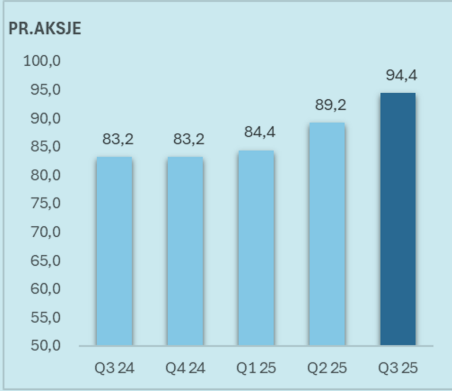
Kontantinntjening

+ 6,0 Mnok
(YoY)



Verdijustert EK

+13,5%
(YoY)



Kontantinntjening er eks gevinst salg av eiendom
Verdijustert egenkapital er hensyntatt avsatt utbytte i tall pr.Q4

Nøkkeltall

		Q3 2025	Q3 2024	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
ALLE TALL I MNOK									
Leieinntekter (GRI)		110,9	107,3	325,7	322,0	432,8	398,4	348,8	282,2
Netto driftsinntekter (NOI)		100,3	94,1	292,9	288,4	387,9	356,3	304,0	243,3
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1)	53,4	46,3	143,6	144,1	193,8	192,9	188,2	165,1
Netto resultat før skatt (Net income)		26,4	21,4	64,9	69,7	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)		19,8	16,1	48,7	52,2	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	46,8	41,0	127,3	126,7	170,6	167,2	157,6	139,8
Markedsverdi portefølje (GAV)		7 081	6 424	7 081	6 424	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)		3 785	3 457	3 785	3 457	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)		2 911	2 567	2 911	2 567	2 569	2 485	2 724	2 567
Antall utestående aksjer (NOSH)	3)	30,849	30,849	30,849	31	30,849	31,036	31,339	31,364
Aksjeverdi	4)	2 005	1 913	2 005	1 913	1 885	2 513	2 733	2 544
ALLE TALL I NOK PR. AKSJE									
Netto resultat etter skatt (Net profit)		0,64	0,52	1,58	1,68	2,30	3,45	3,38	3,33
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	1,52	1,32	4,13	4,08	5,53	5,39	5,03	4,46
Verdijustert egentkapital (NAV)		94,4	83,2	94,4	83	83,3	80,1	86,9	81,9
Aksjeverdi	4)	65	62	65	62	60	80	87	81
ALLE TALL I %									
Gjeldsgrad (LTV)		53,4%	53,8%	53,4%	53,8%	53,4%	53,7%	50,5%	44,9%
Rentedekningsgrad (ICR)	1)	2,24	2,08	2,10	2,14	2,15	2,38	3,00	3,81
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)		90,5%	87,6%	89,9%	89,6%	89,6%	89,4%	87,2%	86,2%
Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield)	2)	6,0%	6,3%	5,9%	6,5%	6,4%	6,2%	5,3%	5,3%
Kontantinntjeningsmargin									
(Cash earnings margin)	1)	42,2%	38,2%	39,1%	39,4%	39,4%	42,0%	45,2%	49,5%
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1)	17,9%	15,0%	15,0%	16,2%	16,4%	18,4%	22,4%	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.30.09.25 til en total markedsverdi på 7.081 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Forvaltningseiendom består av 130 eiendommer med 395.620 m² BTA, som er definert som utleiebare arealer. Eiendomsmassen er økt siden Q2 med kjøp av Gjerluvegen 3 i Ringsaker, samt de egenutviklede prosjektene Stolvstadvegen 15 i Ringsaker og Parkgata 8 og 10 i Gjøvik. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 91,9% med en vektet leietid på 5,5 år. 12 mnds rullerende leie på aktive leiekontrakter er 445,8 Mnok, som gir en realisert snittleie pr.m² på 1.324 NOK. Pr. Q3 er det mottatt oppdaterte verdivurderinger på tilnærmet hele porteføljen, som har gitt gjennomgående gode verdiøkninger. Alle verdivurderingene er utført basert på 2025-leie, mens de ved en evt.realisasjon nå i realiteten ville ha blitt vurdert på neste års inntekter. Gjeldende markedsverdivurdering for forvaltnings-eiendom er 6.650 MNOK som gir en netto yield på 6,2% (basert på aktive leiekontrakter). Verdien av ledige lokaler samt aktive leierabatter vurderes til 39,5 MNOK, som tilsier at med 100% utleiegrad så ville årlige leieinntekter ha vært 485,4 MNOK. Eventuelle over-/underleie i forhold

til markedsleie på eksisterende leiekontrakter er ikke vurdert. Pr.30.09.25 er det inngått leiekontrakter for 12,8 Mnok med opstart frem i tid på arealer som pr.30.09.25 er gjengitt som ledige.

Som nevnt over er prosjektene i Stolvstadvegen 15 i Ringsaker samt Parkgata 8 og 10 i Gjøvik pr.Q3 overtatt og med det overført forvaltningsporteføljen. Dette medfører at det pr.30.09.25 ikke er noen prosjekter under utvikling.

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 431 MNOK, hvor verdien er tatt noe ned siden Q2. Tomtenes totale areal er på rett i underkant av 500 dekar og inkluderer da ca.100 dekar areal hvor det er inngått betingede kjøpsavtaler. Basert på gjeldende regulering representerer de et potensiale på ca.175.000 m2 utleiebart areal. Estimert leieinntekt for TEMA hensyntatt deleierskap der det er slikt, vurderes til ca.290 MNOK for utviklingspotensialet.

Eiendomstype	Antall eiendommer	Areal BTA (m²)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Markedsverdi (Mnok) 1)	Markedsverdi (Mnok) 1)	12 mnd rullende leie (Mnok) 1)	12 mnd rullende leie (Mnok) 1)	Netto yield (%) 2)	Markedsleie (Mnok) 3)	Markedsleie (Mnok) 3)
Handel	27	70 443	99,3%	5,1	1 402	19 897	98,1	1 425	6,4%	98,8	1 402
Lager/logistikk	38	104 092	96,2%	6,2	1 309	12 578	97,6	1 063	6,9%	101,5	975
Kontor	24	82 594	80,9%	5,8	1 758	21 819	96,5	1 540	5,1%	119,3	1 444
Kombinasjon	34	90 436	88,6%	5,0	1 258	13 911	88,5	1 229	6,5%	99,8	1 104
Kjøpesenter	2	28 474	97,5%	3,0	438	15 390	32,0	1 359	6,7%	32,8	1 150
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0%	8,5	329	29 852	21,6	2 146	6,0%	21,6	1 955
Industri	2	8 560	100,0%	9,8	156	18 283	11,7	1 362	6,9%	11,7	1 362
Uteareal/parkering	2		100,0%	1,1			0,8			0,8	
Forvaltningseiendom	130	395 620	91,9%	5,5	6 650	16 897	445,8	1 324	6,2%	485,4	1 227
Prosjekter under utvikling	-	-	-	-	-	- 4)	-	-	-	-	-
Tomter	35	-	-	-	431	-	-	-	-	-	-
Eiendomsportefølje	165	395 620	-	-	7 081	-	445,8	-	-	485,4	-

1) Verdier hensyntatt deleierskap
2) Basert på forutsetning om at eierkost (eks. personal) utgjør 8,1 % av 12 mnd rullerende leie
3) Basert på 100% utleiegrad
4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstillelse

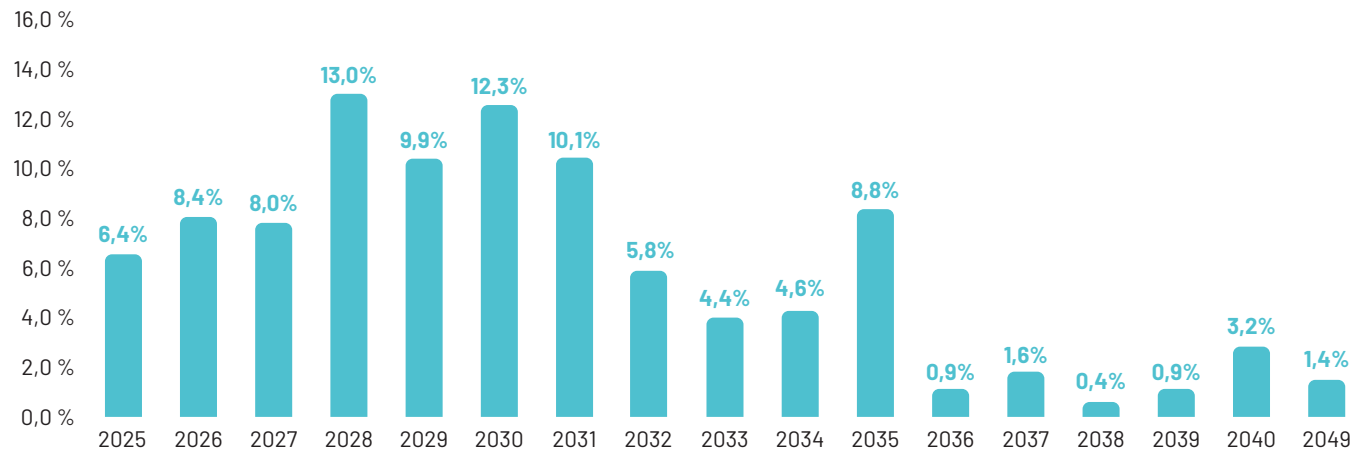
Utleiearbeid

Viktige nye leieavtaler

- Ny 7-års kontrakt med Norconsult på 1311 m2 i Parkgata 10, Gjøvik. Oppstart 1.3.2026
- Ny 10-års kontrakt med Peppes Pizza på 535 m2 i Parkgata 8, Gjøvik. Oppstart 4.12.2025
- Ny 10-års kontrakt med Salt & Pepper AS på 493 m2 i Parkgata 8, Gjøvik. Oppstart 4.12.2025
- Forlengelse 4 år med Innlandet fylkeskommune på 749 m2 i Disenstrandvegen 2, Hamar. Oppstart 1.7.2026
- Forlengelse 5 år med Run AS på 1598 m2 i Kolltjernvegen 8, Hamar. Oppstart 1.1.2026
- Forlengelse 10 år med Kiropraktor Brumunddal AS på 340 m2 i Brugata 6, Brumunddal. Oppstart 1.1.2027
- Ny 10-års kontrakt med Fagmøbler på 1981 m2 BTA i Kallerudlia 4, Gjøvik. Oppstart 1.9.2025
- Forlengelse på 5 år med Apotek 1 på 621 m2 BTA i Mølla Storsenter, Brumunddal. Oppstart 1.11.2025
- Forlengelse 5 år med Vitus Apotek på 226 m2 BTA i Ringvegen 26, Gjøvik. Oppstart 1.9.2026
- Ny 3-års kontrakt med nasjonal handelsaktør på 597 m2 BTA i Storgata 56-58, Lillehammer. Oppstart 1.5.2026
- Ny 5-års kontrakt med Mal Proff på 662 m2 i Øvermarka 2, Furnes. Oppstart 1.5.2026
- Ny 12-års kontrakt med Lillehammer Industrisalg på 470 m2 i Landbruksvegen 3A, Lillehammer. Oppstart 1.5.2026
- Forlengelse på 5 år med Nille på 358 m2 i Mølla Storsenter. Oppstart 1.1.2026

Utløpsprofil

Utløp andel årlig leie i %



Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q3 25 beløper seg til 176,9 MNOK mot 80,8 MNOK for tilsvarende periode i fjor. Akkumulert pr.Q3 er det i 2025 investert for 312,7 MNOK hvor det for samme periode i 2024 var investert 193,0 MNOK. For kvartalet er det investert 141,5 MNOK i kjøp av eiendom, 20,1 MNOK i prosjekter under utvikling, mens 15,3 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.

	Q3 2025	Q3 2024	YTD 2025	YTD 2024
ALLE TALL I MNOK				
Kjøp	141,5	4,9	146,4	5,3
- kontantstrømeiendom	141,5	-	146,4	-
- tomter	-	4,9	-	5,3
Prosjekter under utvikling	20,1	52,3	100,5	131,6
Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom	15,3	23,6	65,8	56,1
- grønne tiltak	1,0	6,7	6,7	11,8
- oppgraderinger	11,2	11,8	49,7	34,1
- vedlikehold	3,1	5,1	9,4	10,2
Totale investeringer (CAPEX)	176,9	80,8	312,7	193,0

Prosjekter under utvikling

Prosjektet i Stolvstadvegen 15 i Ringsaker ble overtatt fra Veidekke i Q3 og overlevert til Ovun AS som leietager parallelt. Bygget er på totalt 2.300 m2 BTA og er sertifisert som BREEAM-NOR Good.

Parkgata 8 og 10 på Gjøvik ble også overtatt fra Betonmast som totalentreprenør i Q3 og ankerleietagerne DNB og NAV er inne. Det er allerede inngått leieavtaler med restauranter (Peppes Pizza og Luna) i Parkgata 8 plan 1, samt Norconsult i Parkgata 10 plan 4. Disse leieavtalene vil begynne å løpe i hhv. Q4 25 og Q1 26. Videre jobbes det med å fylle de ledige arealene og det er flere aktive prosesser på dette.

Byggene i Parkgata er prosjektert med sertifiseringen BREEAM-Nor Excellent, men det jobbes nå for at de kan nå beste sertifisering (Outstanding) som det kun finnes 25 bygg av i Norge fra før.

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 Q3 er det gjennomført en transaksjon som er Gjerluvegen 3 i Ringsaker Kommune. Dette er eiendom utleid på lang kontrakt til Bertel O. Steen (gjenværende 14,2 år) og som tilfører årlige leieinntekter på 10,3 Mnok.

Det har ikke vært salg verken i siste kvartal eller de siste 12 månedene. Det er pågående samtaler knyttet til flere

av selskapets eiendommer, og det vurderes som sannsynlig at dette vil føre til transaksjoner i løpet av året. Det er gjennomført en sannsynlighetsvurdering av dette, som gjenspeiles i guiding for året hvor det forutsettes salgsgevinster.

Kjøp

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m²)	12 mnd	Wault (år)
						rullerende leie (Mnok)	
Stolvstadvegen	Ringsaker	Tomt	-	Q4-24	-	-	-
Ringsaker Handelspark	Ringsaker	Tomt	-	Q4-24	-	-	-
Strandgata 11 D	Gjøvik	Forvaltningseiendom	Kombinasjon	Q1-25	250	0,4	1,0
Gjerluvegen 3	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q3-25	4 700	10,3	14,7
Totalt					4 950	10,7	13,7

Tabell viser transaksjoner siste 4 kvartaler

Finansiering

Rentebærende gjeld er på samme nivå som ved utgangen av Q2. Ny eiendom i form av Gjerluvegen 3 ble overtatt 01.07.2025 og opplåning til kjøpet ble foretatt i Q2. 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 tredje 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 redusert fra 55,7% til 53,4% som et resultat av positiv verdiutvikling på eiendomsporteføljen.

Selskapet har i løpet av kvartalet rentesikret ytterligere 50 mill. Andel rentesikret gjeld utgjør 48,81% per 30.09.2025 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	165	1 856	1 449	316	3 785
Obligasjonslån	-	-	-	-	-
Totalt	165	1 856	1 449	316	3 785

Ubenyttet trekkrettighet	0	40	0	0	40
--------------------------	---	----	---	---	----

Status, policy, covenants	YTD 2025	Policy	Covenants
LTV	53,4%	54-57%	< 60%
ICR	1) 2,09	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	5,17	5-10 år	-
Andel rentesikret	46,89%	40-60%	40-60%

1) Prognose FY

Rentesikringer		
Forfall	Beløp Mnok	Rente %
< 1 år	165	2,43 %
1-2 år	500	3,10 %
2-3 år	75	2,22 %
3-4 år	150	2,82 %
4-5 år	150	1,75 %
5-6 år	60	2,09 %
6-7 år	50	1,66 %
7-8 år	275	2,07 %
8-9 år	150	2,80 %
9-10 år	-	-
> 10 år	200	1,70 %
Totalt	1 775	2,45%

Bærekraft (ESG)

Bærekraft er en strategisk kjerneverdi for TEMA. Virksomheten drives på en bærekraftig måte, noe som er avgjørende for selskapets langsiktige suksess. Ved å forplikte seg til bærekraftig eiendomsutvikling, bidrar TEMA positivt til både miljøet og samfunnet. Dette innebærer å integrere miljøvennlige praksiser i alle ledd av virksomheten, fra planlegging og bygging til drift og vedlikehold.

Studievegen 2 er nå BREEAM In-Use-sertifisert med karakteren Very Good, og Fakkeltgården venter på sin godkjenning. I tillegg er ferdigstillelsen av Parkgata 8

og 10, med to nybygg sertifisert til BREEAM Excellent, et viktig tilskudd til porteføljen. Disse milepælene styrker arbeidet med å dokumentere og forbedre miljøprestasjoner i eiendommene. Samtidig opplever vi økt interesse fra leietakere som ønsker innsikt i hvordan selskapet jobber med bærekraft, noe som indikerer en økende bevissthet blant aktører i ulike sektorer.

For mer informasjon, se TEMAs bærekraftrapport for 2024 og følg selskapets hjemmesider for jevnlige oppdateringer.

	YTD 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022
ENERGIFORBRUK				
Energiforbruk, kWh	1) 45 079 798	46 197 452	47 551 460	49 509 624
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2) 2,4 %	2,8 %	4 %	
Andel fornybar energikilde, %	70,3 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenproduksert fornybar energi, kWh	733 062	460 670		
ENERGIMERKET				
Energimerket C eller bedre, % av m²	60,1 %	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, %	61 %	65 %	56 %	61 %
BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING				
Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer	7	3	2	2
Sertifiserte eiendommer, % av m²	9,3 %	5,3 %	4,5 %	4,5 %
Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter	10,2 %	7,4 %		
Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier	13,1 %	10,4 %		
FINANSIERING				
Grønn omsetning i ht EU taksonomi, %		49,9 %		
Grønne investeringer iht EU taksonomi, %		69,1 %		
Grønne driftsutgifter iht EU taksonomi, %		34,5 %		
Grønne lån, %	57,3 %	54,7 %	58,1 %	52,9 %
SOSIAL				
Antall fulltidsansatte	20	20	19	17
Likestilling, % kvinner	30 %	30 %	32 %	29 %
Sykefravær, (under 16 dager) %	0,2 %	0,5 %	0,5 %	1,1 %

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

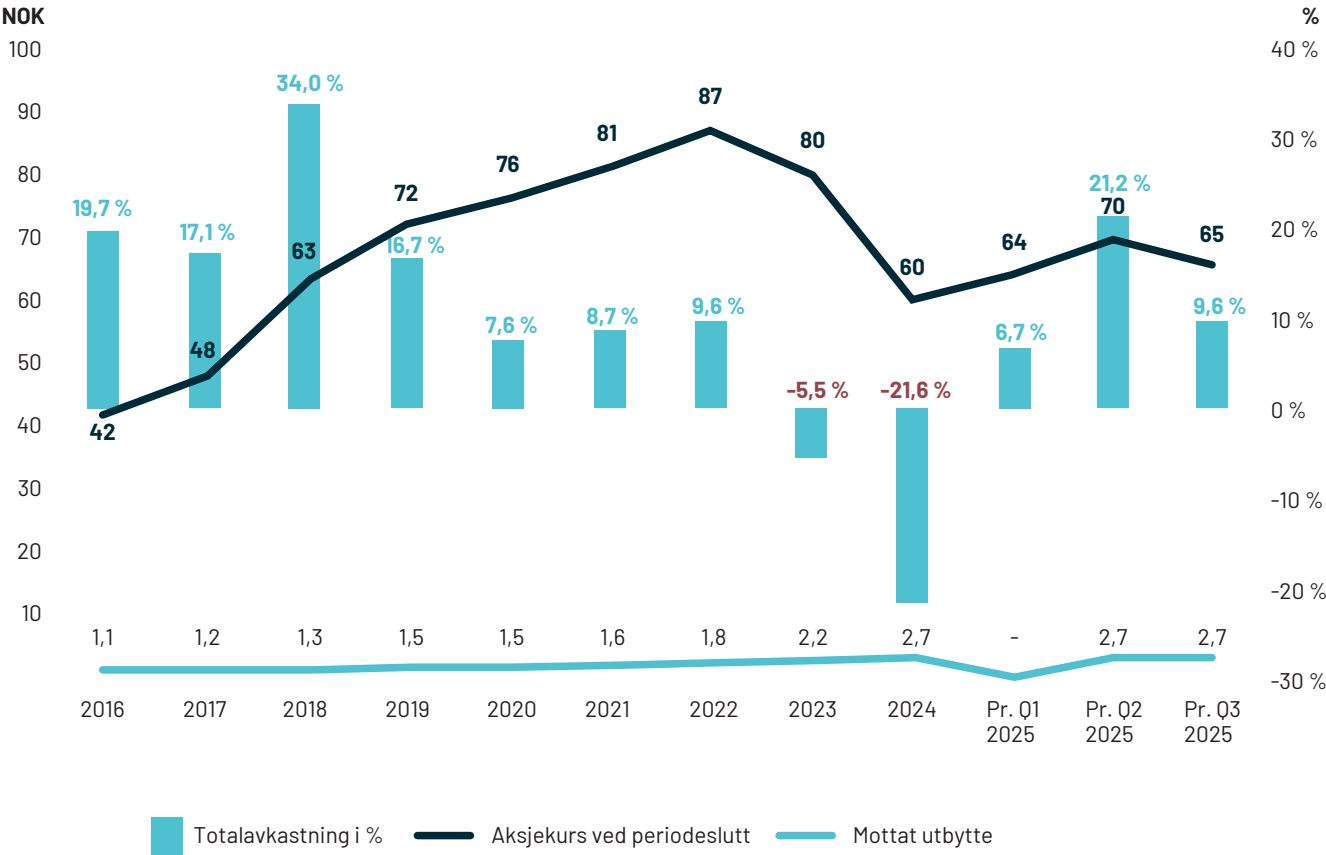
2) Akkumulert besparelse på 12 mnds rullerende målinger.

Aksje- og aksjonærinfo

Pr.30.09.25 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 Q2.

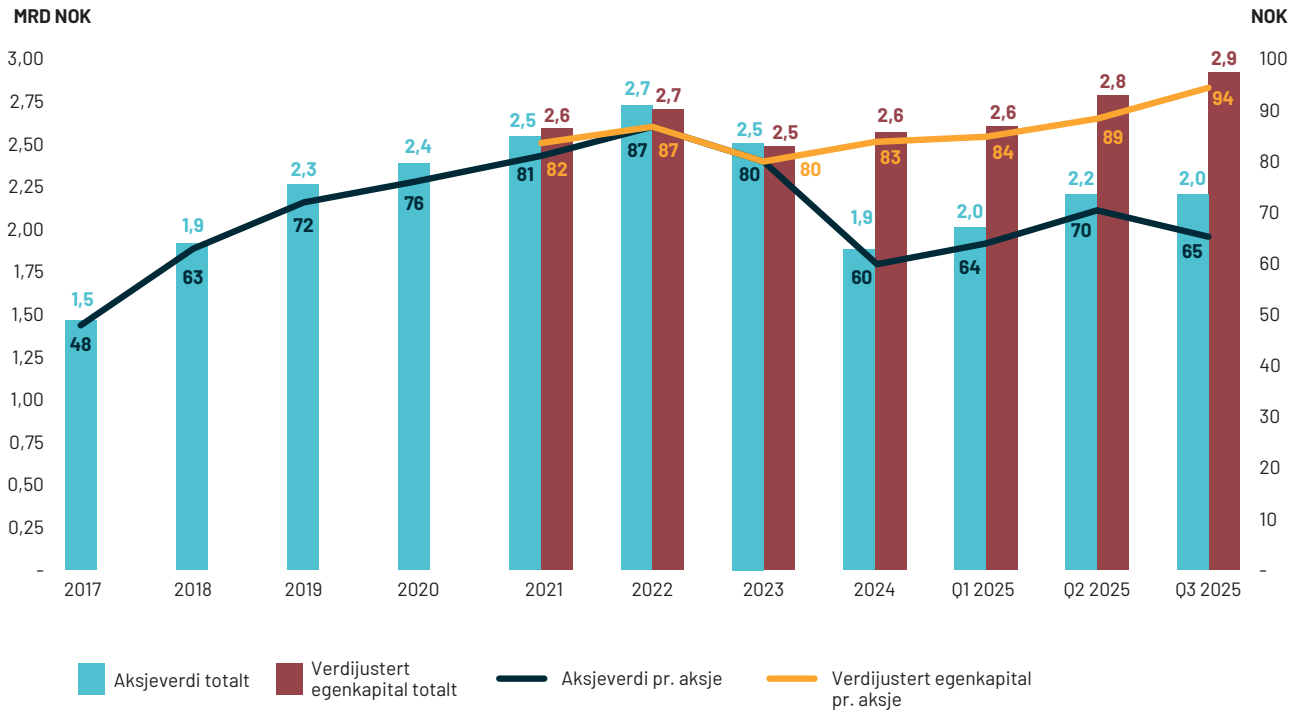
Pr.30.09.25 er det omsatt 165.764 aksjer(basert på handelsdato) hvor siste omsetningskurs er 65 kroner. Verdistigningen siden nyttår er på 5 kroner pr.aksje (+8,3%), og i perioden er det også mottatt utbytte på 2,7 kroner pr.aksje som gir en totalavkastning pr.Q3 på 9,6%.

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



Verdijustert egenkapital pr.30.09.25 er beregnet til 2,911 MRD NOK, som pr.aksje utgjør 94 NOK. Dette representer en økning fra Q2 25 på 5 NOK pr.aksje tilsvarende 5,6%.

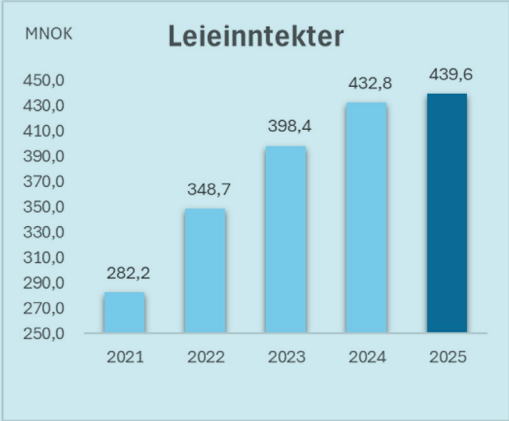
Basert på siste omsetningskurs på 65 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,04 MRD NOK, som indikerer en rabatt mot verdijustert egenkapital på 31,1%.



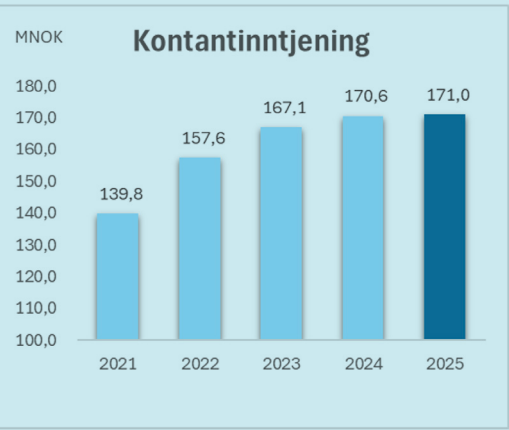
Historiske tall for NAV justert for avsatt utbytte da dette tidligere først har blitt hensyntatt pr.Q1.

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 leieinntekter for 2025 at havner på 439,6 MNOK. Dette er opp fra 438,7 MNOK pr.Q2. Helårseffekter på kjøp av Gjerluvegen 3 og overtagelse av egenutviklede prosjekter som Stolvstadvegen 15, Parkgata 8 og 10 oppnås først i 2026.

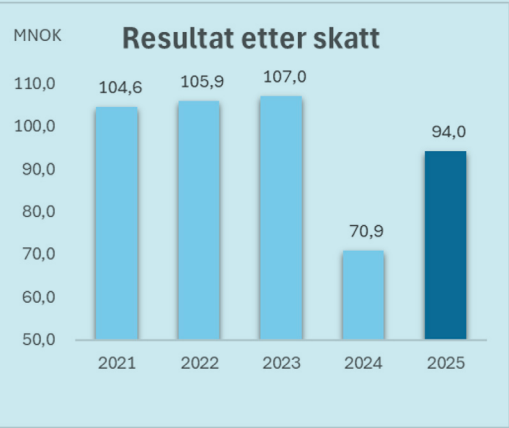


Kontantinntjening
Kontantinntjening (eks.salgsgevinster) estimeres for 2025 til 171,0 MNOK, som er opp fra 169,8 MNOK pr.Q2. Dette vil være marginalt høyere enn siste 2 år, og høyere finanskostnader som følge av høyere rentenivå og mer netto rentebærende gjeld utlignes av høyere leieinntekter.



I 2024 er det inntektsført 2 utkjøp på leieavtaler på til sammen 3,7 MNOK som fordeler seg på 1,5 MNOK i Q1 og 2,2 MNOK i Q4. Dette gir direkte effekt på både leieinntekter, kontantinntjening og resultat etter skatt.

Resultat etter skatt
Resultat etter skatt for 2025 forventes for å komme inn på 94,0 MNOK. Guiding er økt noe fra 93,1MNOK pr.Q2. Det forutsettes fortsatt salgsgevinster på 29 MNOK, som er på nivå med realiserste gevinster for årene 2021-2023.



Regnskap

Resultat	Q3 2025	Q3 2024	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Alle tall i Mnok					
Leieinntekter (GRI)	110,85	107,33	325,73	321,95	432,76
Drifts- og forvaltningskostnader	-10,55	-13,27	-32,80	-33,51	-44,82
Netto driftsinntekter (NOI)	100,31	94,07	292,93	288,45	387,94
Andre inntekter	3,39	2,64	6,61	4,77	6,82
Administrasjonskostnader	-5,87	-5,57	-20,24	-17,50	-25,11
Utviklingskostnader	-1,47	-1,93	-5,12	-5,39	-7,03
Avskrivninger	-26,99	-24,94	-78,67	-74,50	-99,07
Netto finans	-42,94	-42,87	-130,58	-126,18	-168,83
Resultat før skatt (net income)	26,43	21,41	64,92	69,65	94,70
Skatt	-6,60	-5,35	-16,22	-17,41	-23,77
Resultat etter skatt (net profit)	19,83	16,06	48,70	52,24	70,93

Balanse

	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Balanse			
Alle tall i Mnok			
Eiendeler			
Goodwill	199,6	203,9	197,7
Utsatt skattefordel	-	-	-
Tomter og bygninger	5 085,3	4 777,1	4 859,2
Transportmidler og inventar	4,0	5,5	5,3
Investeringer i tilknyttede selskaper	-	-	-
Andre anleggsmidler	5,0	1,2	-
Sum anleggsmidler	5 293,9	4 987,8	5 062,1
Forskuddbetalte kostnader	8,3	10,4	16,1
Kundefordringer	0,5	2,1	6,5
Andre kortsiktige fordringer	8,4	1,2	21,5
Bankinnskudd	51,4	9,8	11,6
Sum omløpsmidler	68,7	23,5	55,8
Sum eiendeler	5 362,5	5 011,3	5 117,9
	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Alle tall i Mnok			
Innbetalt aksjekapital	426,3	466,3	426,3
Annen egenkapital	539,8	563,3	539,8
Udisponert resultat	48,7	-	-
Sum egenkapital	1 014,3	1 029,6	966,1
Utsatt skatt	474,7	450,6	451,2
Rentebærende gjeld	3 624,6	3 266,7	3 295,2
Leverandørgjeld	22,9	28,5	53,2
Annen kortsiktig gjeld	66,1	45,8	152,1
Trekkrettigheter	160,0	190,0	200,0
Sum gjeld	4 348,2	3 981,7	4 151,8
Sum egenkapital og gjeld	5 362,5	5 011,3	5 117,9

Definisjoner

Begrep	Forkortelse	Beskrivelse	Beregning
Leieinntekter	GRI	Gross rental income	Mimumumsleie + 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 interestbering 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

