

ÅRSRAPPORT

20
25



INNHOOLD

Introduksjon	3
TEMA I korte trekk	5
Sammendrag 2025	6
Nøkkeltall	7
Administrerende direktør har ordet	8
Virksomheten	9
Eiendomsportefølje	11
Forvaltningsportefølje	14
Utviklingsportefølje	16
Transaksjoner	20
Deleide selskaper	22
Strategi og prestasjon	23
Strategi	25
Finansiell prestasjon	28
Finansiering	29
Fremtidsutsikter	30

Styring og risiko	31
Virksomhetsstyring	32
Styret	33
Organisasjonen	33
Risikostyring	34
Aksjeinformasjon	35
Aksjeeiere	36
TEMA aksjen	36
Bærekraft	37
Generelle opplysninger	39
Artikkel 8 EUs taksonomi	40
Energi og klimagassutslipp	44
Vann	49
Biologisk mangfold og økosystemer	50
Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering	51

Regnskap	52
Styrets beretning	53
Resultatregnskap konsern	55
Balanse konsern	56
Konstanstrømoppstilling konsern	57
Noter konsern	58
Resultatregnskap morselskap	64
Balanse morselskap	65
Konstanstrømoppstilling morselskap	66
Noter morselskap	67
Revisjonsberetning	73
Vedlegg	74
Organisasjonen	75

INTRODUKSJON



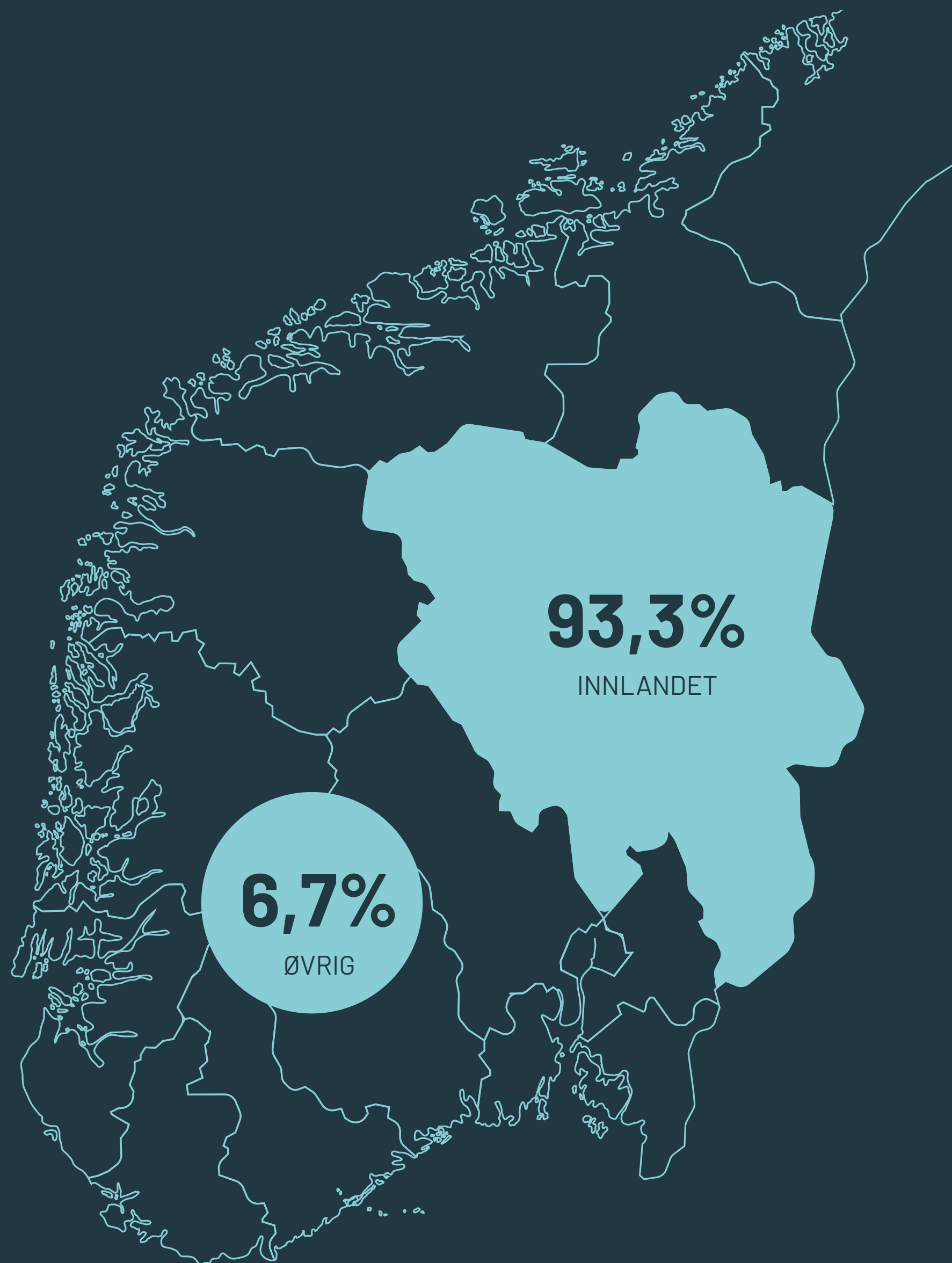
INTRODUKSJON

Tema Eiendom AS er Innlandets ledende aktør innen utvikling, utleie og forvaltning av næringsseiendom. Selskapet ble etablert i 1987 og har siden bygget en solid, regionalt forankret eiendomsportefølje med tydelig fokus på langsiktig verdiskaping.

Porteføljen er godt diversifisert og omfatter blant annet kontor, handel og logistikkeiendommer, samt en betydelig tomtebank. TEMA driver aktiv eiendomsutvikling i regionens viktigste byer og knutepunkter, med hovedkontor på Gjøvik og et dedikert fagmiljø innen eiendomsforvaltning, utvikling og finans.

Bærekraft er integrert i selskapets forretningsmodell og understøttes av klare mål, systematisk oppfølging og løpende rapportering. Dette bidrar til robust drift, regulatorisk etterlevelse og økt attraktivitet for leietakere, långivere og investorer.

Årsrapporten for 2025 presenteres i et nytt, helhetlig format som samler finans og bærekraftsrapportering. Rapporten gir konsernets interessenter innsikt i virksomhetens utvikling, resultater og rammeverk for verdiskaping. Årsrapporten omfatter hele virksomheten i Tema Eiendom AS, inkludert datterselskaper.



* Basert på markedsverdi

TEMA I KORTE TREKK

LEDENDE UTVIKLER, EIER OG FORVALTER AV NÆRINGSEIENDOM I INNLANDET

EIENDOM

165

FORVALTNINGSPORTEFØLJE

414t kvm

TOMTEPORTEFØLJE

532 dekar

PORTEFØLJENS MARKEDSVERDI

7,235 Mrd NOK

ÅRLIG MARKEDSLEIE (2026)

512 Mill NOK

WAULT

5,6 år

UTLEIEGRAD

91,8%

SAMMENDRAG 2025

Forvaltning

12 mnd rullerende leie på aktive kontrakter økt med 19 Mill Nok (+4,2 %) i løpet av året.

Gjennomsnittlig leietid (Wault) økt med 0,7 år til 5,6 år ved årsslutt.

Utleiegrad redusert gjennom året og utgjør 91,8 % ved utgangen av året.

Utvikling

Ferdigstilt og overført til forvaltning 13 124 kvm egenutviklede prosjekter i 2025 (Stolvstadvegen 15 og Parkgata 8-10).

Kjøpt 30 % av aksjene i Lillehammer Science Park AS og skal bidra aktivt i utviklingen av 23.000 m² BTA på stasjonsområdet her de neste 3 årene.

Transaksjoner

Gjennomført 4 kjøpstransaksjoner, med samlet areal på 24 032 kvm BTA og 12 mnd rullerende leie på 20,6 mill. NOK (vektet gjenværende leietid 12,9 år).

Gjennomført et makeskifte på Lillehammer som øker utviklingspotensialet, og samtidig ga en regnskapsmessig gevinst på 20,2 mill NOK.

Finansielle prestasjoner

Leieinntekter (Mill NOK)

441,1 (434,6) ¹⁾

Nettoresultat pr.aksje (eks.gevinst)

2,39 (2,30)

Eiendomsverdi (Mrd NOK)

7,235 (6,539)

Verdijustert egenkapital pr. aksje

92 (83)

LTV

54,0 % (53,4 %)

1) Brutto leieinntekter før eliminering egne lokaler.

Ikke-finansielle prestasjoner

Kundetilfredshet

7,32 (7,66)

Andel grønne lån

56,9 % (54,7)

Taksonomigodkjente leieinntekter

62,4 % (49,9%)

Breeam-sertifiserte bygg

8 (3)

Reduksjon Co₂-utslipp

4,5 % (3,6 %)

NØKKEL- TALL

		FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
ALLE TALL I MNOK						
Leieinntekter (GRI)	5)	441,1	434,6	400,0	350,1	283,4
Netto driftsinntekter (NOI)	5)	400,6	390,2	358,3	305,7	244,8
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1)	202,5	193,8	192,9	188,2	164,8
Netto resultat før skatt (Net income)		118,0	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)		94,1	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	178,0	170,0	168,8	160,4	140,0
Markedsverdi portefølje (GAV)		7 235	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)		3 907	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)		2 843	2 564	2 475	2 723	2 561
Antall utestående aksjer (NOSH)	3)	30,854	30,849	31,036	31,403	31,405
Aksjeverdi	4)	2 104	1 885	2 513	2 717	2 544
ALLE TALL I NOK PR. AKSJE						
Netto resultat etter skatt (Net profit)		3,05	2,30	3,45	3,37	3,33
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	5,77	5,51	5,44	5,11	4,46
Verdijustert egenkapital (NAV)		92,1	83,1	79,7	86,7	81,5
Aksjeverdi	4)	67	60	80	87	81
ALLE TALL I %						
Gjeldsgrad (LTV)		54,0 %	53,4 %	53,7 %	50,5 %	44,9 %
Rentedekningsgrad (ICR)	1)	2,13	2,15	2,38	3,00	3,80
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)		90,8 %	89,8 %	89,6 %	87,3 %	86,4 %
Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield)	2)	5,9 %	6,4 %	6,3 %	5,3 %	5,0 %
Kontantinntjeningsmargin (Cash earnings margin)	1)	40,5 %	39,1 %	42,2 %	45,8 %	49,4 %
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1)	16,8 %	16,3 %	18,4 %	22,3 %	26,9 %

1) Ekskludert gevinst salg av eiendom

2) Basert på markedsverdi forvaltningseiendom

3) Ekskludert egneide aksjer

4) Siste registrerte kurs ved periodeslutt

5) Tallene er brutto og det er ikke eliminert intern leie og felleskostnad

ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET

**2025 har vært et år der
TEMA har fortsatt å utvikle
selskapet i tråd med en tydelig
langsiktig retning:
å være en ledende utvikler,
eier og forvalter av nærings-
eiendom i Innlandet, med
stabil drift, høy
gjennomføringsevne
og et klart ambisjonsnivå
innen bærekraft.**



Gjennom året har vi hatt et konsekvent fokus på drift og forvaltning av porteføljen, kombinert med aktivt utleiarbeid. Utviklingen i nøkkelforhold som leietid, kontraktsstruktur og porteføljens løpende leieinntektsgrunnlag har vært positiv, og vi går inn i 2026 med en konkret pipeline av kontrakter med oppstart frem i tid. Vi er samtidig åpne på at ledighet og arealer med forbedringspotensial fortsatt krever målrettet arbeid, og dette vil være en av de viktigste prioriteringene i året som kommer.

2025 var også et år med høy aktivitet innen porteføljearbeid og transaksjoner. Vi har gjennomført kjøp som styrker forvaltningsporteføljen, og vi har gjennomført strukturtiltak som øker selskapets utviklingsmuligheter. Denne typen selektive porteføljetilpasninger er en sentral del av vår strategi: å kombinere stabile kontantstrømmer med muligheter for utvikling og verdiskaping over tid.

På prosjektsiden har vi i løpet av året ferdigstilt og overført større egenutviklede prosjekter til forvaltning, noe som styrker porteføljen på Innlandets viktigste knutepunkter. Ved utgangen av året har vi ingen prosjekter formelt definert som «under utvikling», men vi jobber aktivt med flere konkrete initiativer som vi forventer at vil materialisere seg i kommende perioder.

Bærekraft har samtidig vært et tydelig hovedtema, ikke som et tillegg, men som en integrert del av hvordan vi utvikler, drifter og forbedrer eiendommene våre. Vi har styrket datagrunnlaget og forbedret rapporteringen, og vi ser at systematisk arbeid med energieffektivisering, fornybare energikilder, sertifisering og sirkulære tiltak gir målbare forbedringer i porteføljen. Ambisjonene frem mot 2030 er tydelige, og vi vurderer oss som godt posisjonert til å levere på målsettingene gjennom en kombinasjon av konkrete tiltak, tydelig prioritering og forankring i hele virksomheten.

Den finansielle plattformen og risikostyringen har vært en sentral del av arbeidet også i 2025. Vi har en finansieringsstruktur som er rigget for robusthet, og vi arbeider løpende med rentesikring og risikoreducerende tiltak for å sikre forutsigbarhet i en periode preget av høyere renter og økt usikkerhet. Dette er viktig for oss, både for å beskytte kontantstrømmene og for å opprettholde handlingsrom til å investere selektivt der vi ser gode muligheter.

Når vi ser fremover, er prioriteringene klare: Vi skal fortsette å forbedre utleiesituasjonen gjennom aktiv bearbeiding av ledige arealer og tett oppfølging av inngåtte kontrakter med fremtidig oppstart. Vi skal videreutvikle porteføljen gjennom målrettede investeringer og utvalgte transaksjoner, og vi skal prioritere utviklingsprosjekter som gir god risikojustert avkastning og som samtidig understøtter våre bærekraftambisjoner.

Avslutningsvis vil jeg rette en stor takk til våre ansatte for sterk innsats og høy profesjonalitet gjennom året. Takk også til våre leietakere for tilliten og samarbeidet, og til våre eiere og finansielle partnere for et godt og konstruktivt samspill. Vi går inn i 2026 med et tydelig mål om å fortsette å skape langsiktig verdi, gjennom solide eiendommer, ansvarlig drift og en ambisiøs, men gjennomførbar utviklingsagenda.

Med vennlig hilsen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stian Molstadkroken'.

Stian Molstadkroken
Administrerende direktør, Tema Eiendom AS

VIRKSOMHETEN



VIRKSOMHETEN

TEMA forvalter om lag 414 000 m² næringsareal fordelt på 130 eiendommer og et bredt spekter av leieforhold. Eiendomsporteføljen omfatter blant annet kontor, handels og lager/logistikkeiendommer, samt utviklingsprosjekter og større transformasjonsområder. Innlandet med Romerike er selskapets primærmarked, med resten av Østlandet som sekundærmarked.

Ved siden av forvaltningsporteføljen disponerer selskapet en betydelig tomtebank på 532 dekar, som benyttes aktivt til vekst og videreutvikling. Eiendomsutviklingen gjennomføres løpende og er støttet av egne utviklingsressurser, en prioriteringsstyrt prosjektportefølje og dedikerte roller innen prosjekt og porteføljeutvikling.

TEMA opererer langs hele eiendommens verdikjede, fra tidligfase planlegging og utvikling, til langsiktig forvaltning og utleie. Denne integrerte modellen understøtter forutsigbar gjennomføring, skalerbar kapasitet og konsistent kvalitet på tvers av porteføljen.

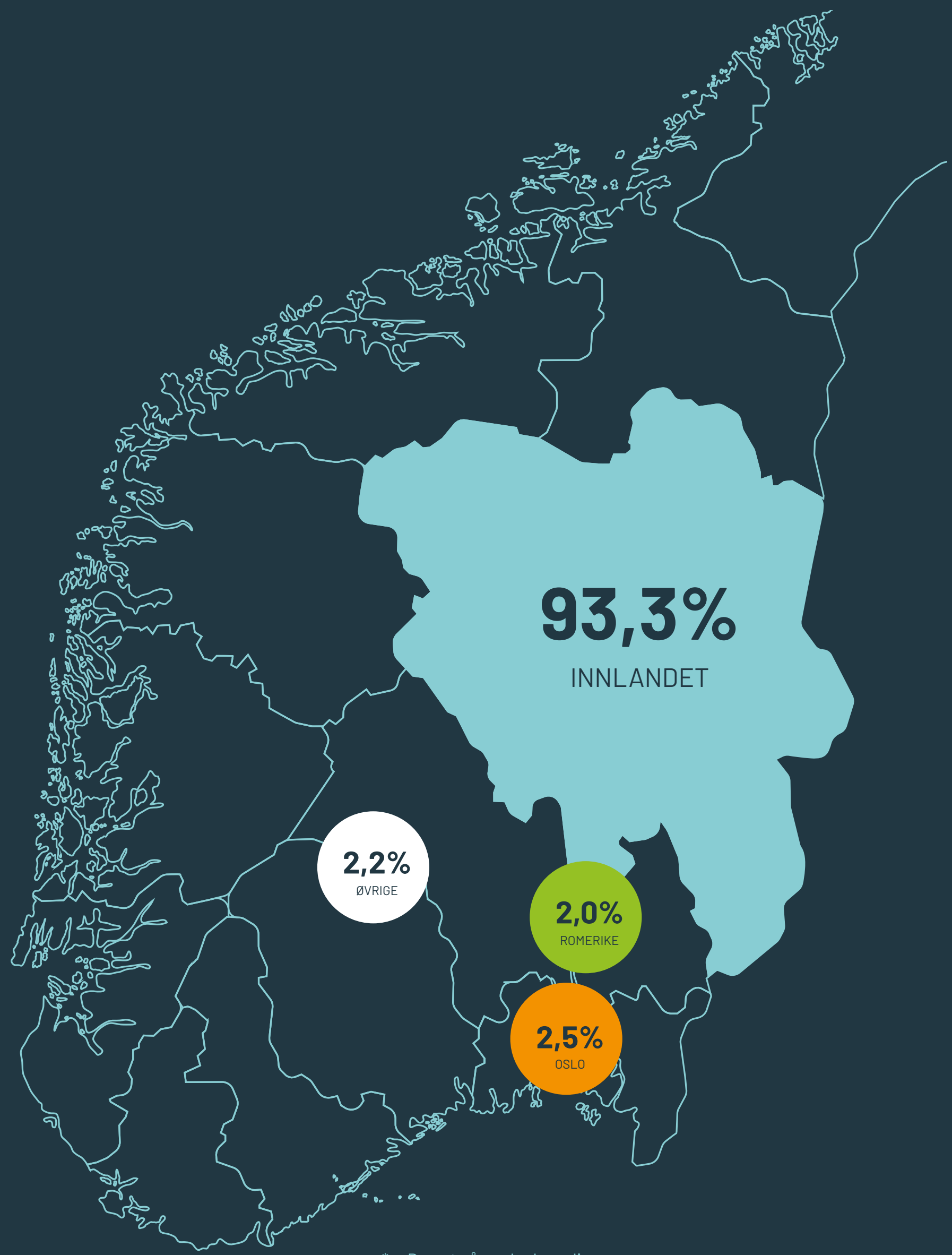
Oppstrøms samarbeider selskapet med eksterne rådgivere, arkitekter, entreprenører og leverandører i utviklings og byggefase. I forvaltningen benyttes rammeavtaler med tekniske leverandører, FDV partnere, energileverandører og innovasjonsmiljøer. Nedstrøms består kundegrunnet hovedsakelig av leietakere innen kontor, handel og logistikk, med utleie gjennom egne ressurser og digitale kanaler.

Verdikjeden er strukturert for å understøtte stabile kontantstrømmer og kapitaleffektiv drift. Inntektene bygger på lange, indeksregulerte lange leiekontrakter og en balansert leietakersammensetning. På kostnads-siden gir standardiserte avtaler, datadrevet drift og tydelig investeringsstyring økt forutsigbarhet i drifts og vedlikeholdskostnader. Risiko reduseres gjennom diversifisering på segment og geografi, aktiv motpartsoppfølging og fleksible utleieløsninger.

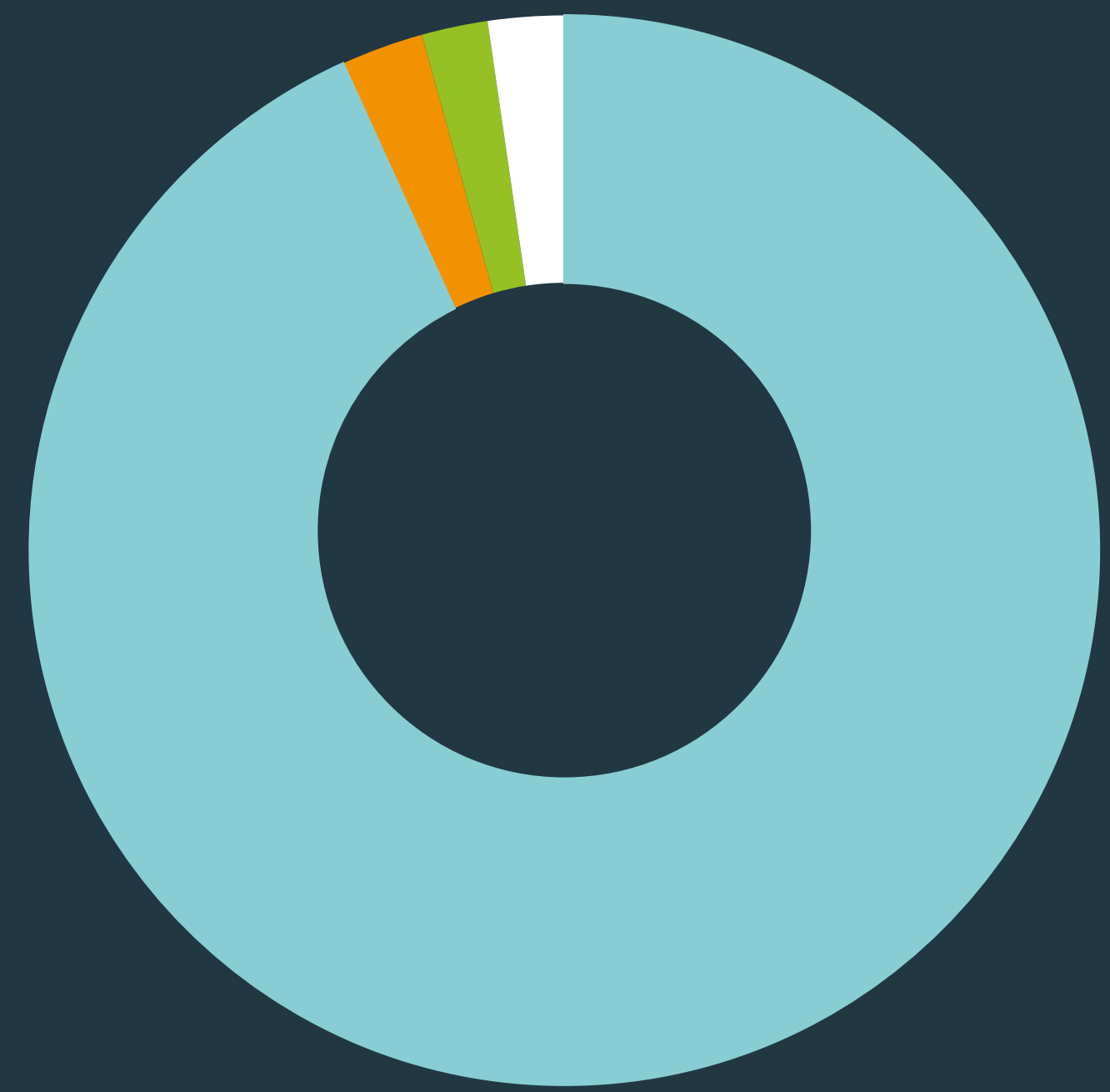
EIENDOMSPORTEFØLJEN

Geografi

Per 31. desember 2025 var 93,3 % av TEMA's porteføljeverdier lokalisert i Innlandet, mens eiendommer på Romerike utgjorde 2,0 %, og samlet utgjorde da selskapets primærmarked 95,3 %. Eiendommer i Oslo utgjorde 2,5 %, mens øvrige regioner sto samlet for 2,2 %.



- INNLANDET 93,3 %
- OSLO 2,5 %
- ROMERIKE 2,0 %
- ØVRIGE 2,2 %



* Basert på markedsverdi

TYPE OG SEGMENT

Type

Selskapets totale portefølje bestod per 31. desember 2025 av 130 forvaltningseiendommer og 35 tomter, med en total markedsverdi på 7,235 Mrd NOK. Markedsverdiene fordeler seg med 93,9 % på forvaltningseiendom og 6,1 % på tomter.

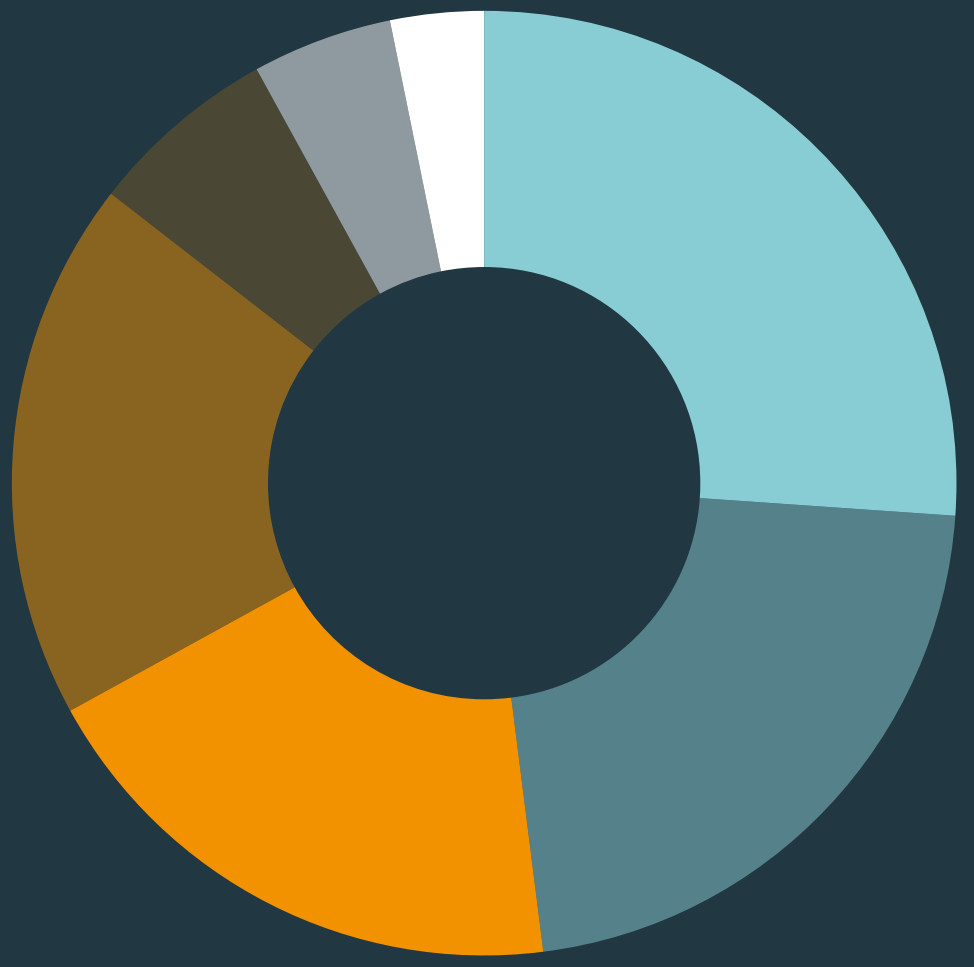


- FORVALTNINGSEIENDOM **93,9 %**
- TOMTER **6,1 %**

* Basert på markedsverdi

Segment

Fordelingen av selskapets forvaltningseiendom er godt diversifisert på flere segmenter målt både i antall, leieinntekter og markedsverdi.



- KONTOR **26,1 %**
- HANDEL **21,9 %**
- LAGER/LOGISTIKK **19,0 %**
- KOMBINASJON **18,5 %**
- KJØPESENTER **6,5 %**
- SAMFUNNSBYGG **4,8 %**
- INDUSTRI **3,2 %**

* Basert på markedsverdi

VERDSETTELSE

Alle TEMA sine forvaltningseiendommer verdsettes årlig av fire eksterne verddivurderere: Newsec, Veridian, DNB og Colliers. Porteføljen er fordelt mellom disse aktørene, og markedsverdien i selskapets rapportering bygger på de eksterne verddivurderingene.

Verddivurderingene gjennomføres med utgangspunkt i eiendommenes faktiske og forventede kontantstrømmer,

og verdiene pr. 31.12.2025 er i all hovedsak basert på inneværende års inntekter, dvs. 2025 leie. Markedsverdien reflekterer verddivurderernes beste estimat på transaksjonsverdi for den enkelte eiendom per verdsettelsestidspunkt. Gjengitt 12 mnds rullerende leie og markedsleie i oversikten er 2026-leie.

Tomteporteføljen verdsettes etter tomtebelastningsmetoden, hvor tomteverdien fastsettes med utgangspunkt i forventet

prosjektøkonomi basert på gjeldende regulering og sannsynlig utnyttelse. Metoden bygger på en residualbetraktning der forventede kontantstrømmer fra ferdig utviklet prosjekt justeres for relevante kostnader, tidsbruk og risiko, slik at det fremkommer en markedsmessig tomteverdi per verdsettelsestidspunkt. Verdsettelse av tomteporteføljen utføres ikke årlig, men ingen av verddivurderingene er eldre enn 3 år.

Eiendomstype	Areal eiendommer	Areal BTA (m ²)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Markedsverdi ¹⁾ (Mnok)	Markedsverdi ¹⁾ (NOK pr . m ²)	12 mnd rullerende leie ¹⁾ (Mnok)	12 mnd rullerende leie ¹⁾ (NOK pr . m ²)	Netto yield ²⁾ (%)	Markedsleie ³⁾ (Mnok)	Markedsleie ³⁾ (NOK pr . m ²)
Handel	28	74 043	99,3 %	4,9	1 487	20 084	108,8	1 531	6,8 %	109,5	1 479
Kontor	24	82 335	83,8 %	5,8	1 773	22 075	106,2	1 690	5,5 %	126,6	1 537
Lager/logistikk	37	102 440	91,3 %	6,0	1 289	12 580	90,5	1 102	6,5 %	99,0	967
Kombinasjon	34	91 065	88,9 %	4,9	1 258	13 815	89,9	1 284	6,6 %	101,0	1 109
Kjøpesenter	2	28 474	97,1 %	2,9	438	15 390	35,0	1 592	7,4 %	36,0	1 264
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	470,3	1 374	6,4 %	512,1	1 238
Prosjekter under utvikling	-	-	-	-	-	- 4)	-	-	-	-	-
Tomter	35				441						
Eiendomsportefølje	165	413 617			7 235		470,3			512,1	

1) Verdier hensyntatt deleierskap

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

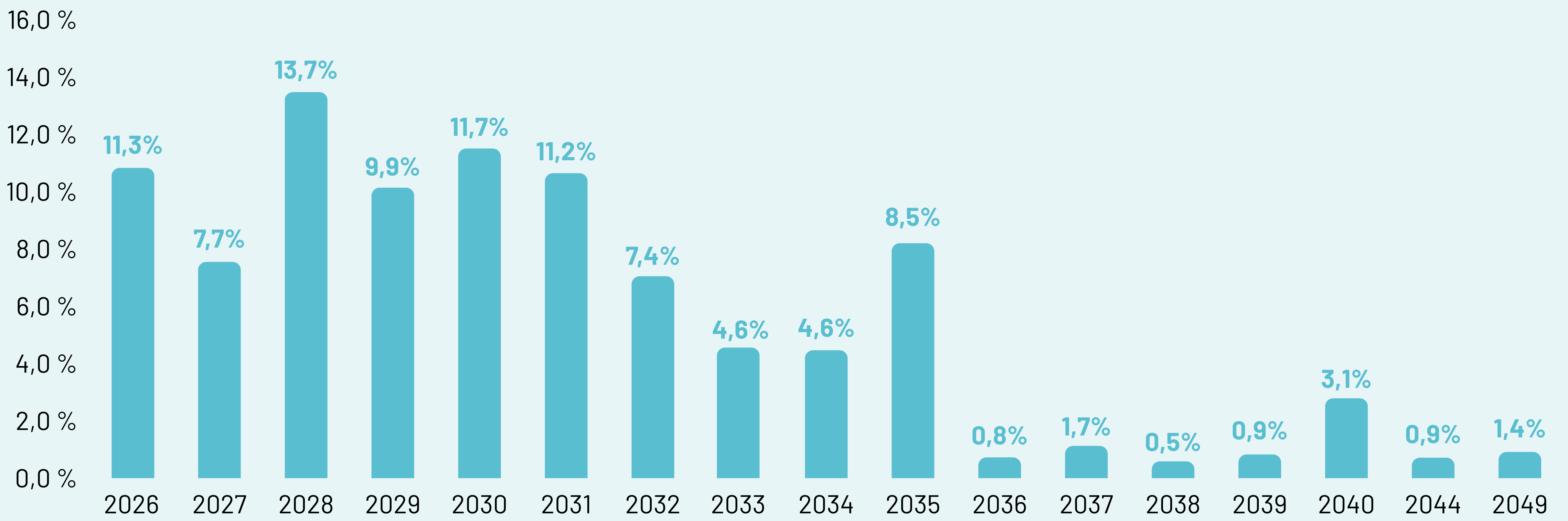
FORVALTNINGSPORTEFØLJE

Forvaltningsporteføljen pr.31.12.2025 består av 130 eiendommer med 413 617 m² BTA (366.285 m² BTA). 2 mnd rullerende 2026-leie baserte på aktive kontrakter er 470,3 Mill NOK (436 Mill NOK), tilsvarende 1 374 NOK/m² (1 061 NOK/m²).

Samlet markedsverdi for forvaltningsporteføljen pr. 31.12.2025 er 6,8 Mrd NOK (6,09 Mrd NOK), som gir en netto yield på 6,4 %, basert på aktive leiekontrakter. Verdi av ledige lokaler og aktive leierabatter er vurdert til 41,7 Mill NOK, og ved 100 % utleiegrad tilsvarer dette årlig markedsleie på 512,1 Mill NOK. Ved årsslutt er det

inngått leiekontrakter for 8,1 MNOK med oppstart frem i tid (arealer som pr. 31.12.25 fremstår som ledige). Utleiegrad var på 91,8 % (95 %) med en WAULT tilsvarende 5,6 år (4,9 år).

Forfallsstruktur aktive leiekontrakter pr.31.12.25;



Største inngått leieavtaler i 2025 er;

Eiendom / adresse	Kommune	Leietaker	Areal (m ²)	Kontraktstype	Løpetid
Kallerudlia 16	Gjøvik	Telenor	3 005	Ny	3 år (+ opsjon)
Strandvegen 26	Brumunddal	Hunton Fiber	2 848	Ny	Løpende
Kallerudlia 2	Gjøvik	Bohus	2 520	Fornyelse/forlengelse	5 år
Sivesindvegen 3	Gjøvik	Raufoss Technology AS	2 342	Fornyelse/forlengelse	5 år
Parkgata 6	Gjøvik	SpareBank 1 Østlandet AS	1 992	Ny	10 år
Kallerudlia 4	Gjøvik	Fagmøbler	1 981	Ny	10 år
Koltjernvegen 8	Hamar	Run AS	1 598	Fornyelse/forlengelse	5 år
Kastbakkvegen 11	Ringsaker	Sykehuset Innlandet HF	1 592	Fornyelse/forlengelse	5 år
Industriveien 17	Ullensaker	SHG Rental AS	1 400	Ny	5 år
Parkgata 10	Gjøvik	Norconsult	1 311	Ny	7 år
Ringvegen 16 og 26	Gjøvik	Lindbak	1 264	Fornyelse/forlengelse	5 år
Øvermarka 16	Furnes	Meko Norway AS	1 091	Ny	5 år
Fakkeldgården	Lillehammer	NINA	1 053	Fornyelse/forlengelse	7 år

TEMA's leietakerbase består av en kombinasjon av solide private aktører og offentlige leietakere, med en hovedvekt på langsiktige leiekontrakter. Ved utgangen av året utgjorde de 20 største leietakerne 50,4 % av selskapets totale leieinntekter, noe som reflekterer en portefølje med både store, stabile motparter og en bredere leietakerbase utover toppsegmentet. Totalt sett så har TEMA 511 leieforhold fordelt på 406 ulike leietagere.

Tabellen viser TEMA's 20 største leietakere og deres andel av total leie.

Leietager	% av total leie
Byggmakker	7,2 %
Norgesgruppen	7,1 %
Universitetet i Innlandet	4,1 %
Rema 1000	4,0 %
Sykehuset Innlandet	2,7 %
Fremtind Forsikring	2,6 %
Europris	2,3 %
Bertel O. Steen	2,2 %
Innlandet Fylkeskommune	2,1 %
Tesla Norway	2,0 %
Dnb	2,0 %
Mestergruppen	1,7 %
Ringsaker Kommune	1,7 %
Mesterbakeren AS	1,7 %
Gjøvik kommune	1,4 %
Ahlsell Norge	1,2 %
Ikomm	1,2 %
Nor Tekstil	1,0 %
Bama	1,0 %
Telenor	1,0 %
Totalt topp 20	50,4 %

UTVIKLINGSPORTEFØLJE

Ferdigstilte utviklingsprosjekter 2025

I 2025 sluttførte TEMA to egenutviklede prosjekter begge ferdigstilt i Q3 2025, som samlet har tilført porteføljen 13 238 m². Prosjektene har en samlet estimert prosjektkostnad på 308 MNOK og en markedsverdi ved

ferdigstillelse på 323 MNOK, tilsvarende en samlet yield on cost på 6,7 %. Samlet gir de sluttførte prosjektene en gjennomsnittlig utleiegrad på 85,0 % og en vektet gjenværende leietid (WAULT) på 9,2 år.

Prosjektene er tilfredsstillende gjennomført, dog er beregnet utviklingsgevinst og yield on cost ikke tilfredsstillende, men dette må sees i sammenheng med markeds-/renteforhold når kontraktene ble inngått.

Eiendom	Kommune	Type	Ferdigstillelse	Breeam-Nor sertifisering	Areal (m ²)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Total prosjektkost ¹⁾ (Mnok)	Markedsverdi ²⁾ (Mnok)	Yield on cost ³⁾ (%)
Stolvstadvegen 15	Ringsaker	Industri	Q3-25	Good	2 300	100,0 %	15,0	55	56	6,9 %
Parkgata 8-10	Gjøvik	Kontor	Q3-25	Outstanding	10 938	82,1 %	8,2	253	267	6,6 %
Totalt					13 238	85,0 %	9,2	308	323	6,7 %

¹⁾ Realisert prosjektkost. inkl. tomtekost. (basert på markedsverdi) v/ferdigstillelse hensyntatt deleierskap

²⁾ Markedsverdi ved ferdigstillelse hensyntatt deleierskap

³⁾ Estimert basert på 100 % utleiegrad

Stolvstadvegen 15

Stolvstadvegen 15 i Ringsaker, er et industribygg på 2 300 m² BTA. Prosjektet er BREEAM-NOR sertifisert til Good og er 100 % utleid til Ovun AS på 15 års leiekontrakt. Leietager overtok bygget 02.09.2025 og produksjonen startet opp umiddelbart.



Parkgata 8 & 10

I Parkgata 8 & 10 i Gjøvik, har TEMA sammen med Bane Nor Eiendom AS (50/50) oppført et kontorprosjekt på 10 938 m², sertifisert som BREEAM-NOR Outstanding. Per 1.mars 2026 er prosjektet 82,1 % utleid med en WAULT på 8,2 år. Prosjektet har også en parkeringskjeller med 77 p-plasser som kommer i tillegg til overnevnte arealer.

Leietagerne i Parkgata 8 er DNB, Söderberg & Partners, Peppes Pizza og Luna. I 2.etasje er det etablert en felles møteromspool og det etableres nå et coworking-areal i samme etasje hvor allerede 2/3 er utleid. Med dette er bygget fullt utleid.

I Parkgata 10 er NAV og Norconsult per mars 2026 leietagere på godt over halve bygget, og det jobbes aktivt for å fylle ledige arealer.



Tema Eiendom og Bane NOR Eiendom er tildelt Byen vår Gjøvik og Gjøvik kommunes Byutviklingspris for Parkgata-prosjektet.

Prisen ble delt ut under Gjøvik Galla 30. januar 2026, og markerer en tydelig anerkjennelse av et prosjekt som har løftet sentrum, både i form, funksjon og bærekraft.

PÅGÅENDE UTVIKLINGSPROSJEKTER

Lillehammer Science Park – byutviklingsprosjekt ved skysstasjonen

TEMA er engasjert i et større byutviklingsprosjekt ved Lillehammer skysstasjon gjennom eierskap i Lillehammer Science Park AS. Prosjektet utvikles i samarbeid med Bane NOR Eiendom AS og Lillehammer Kommunale Eiendoms-selskap AS (LiKE), hvor eierandelen er henholdsvis 50 %, 20 % og 30 % (TEMA). Prosjektet representerer et betydelig tilskudd til regionens kompetanse og næringsinfrastruktur og har en samlet planlagt bygningsmasse på om lag 23 000 m² BTA.

Prosjektet er planlagt som to sammenhengende bygningsvolumer, med varierende høyder fra fem til åtte etasjer, der høyeste bygningsdel er plassert lengst nord på tomten. Byggene er koblet sammen på plan 1 gjennom fellesarealer med serveringstilbud og samspillsarealer. I det sørlige bygningsvolumet er det planlagt omfattende samhandlings og fleksible arealer på til sammen over 3 000 m², fordelt over tre plan.

Utviklingskonseptet er forankret i Innlandet Science Park, med tydelig vekt på sambruk, kompetansedeling og effektiv arealutnyttelse på tvers av leietakere. Universitetet i Innlandet er planlagt som en sentral aktør i prosjektet, med arealer som blant annet inkluderer studio og flerbruksrom med dobbel etasjehøyde. Videre arbeides det aktivt med å etablere leieforhold med flere større regionale og nasjonale aktører,

herunder NRK, Gudbrandsdølen Dagingen, Eidsiva, Hafslund og SpareBank 1 Østlandet. Det er inngått samarbeidsavtaler med de nevnte aktørene som samlet vil ta ca.70% av estimerte utleiebare arealer, forutsatt endelig plassering og avtalefestede løsninger.

Det pågår et omfattende arbeid med optimalisering av planløsninger og funksjonsprogrammer, med mål om å legge en størst mulig andel av leietakernes arealer til de planlagte samspillsflatene. Dette gir grunnlag for økt fleksibilitet, mer effektiv drift og redusert klima og ressursbelastning, samtidig som prosjektets mål om et levende og tverrfaglig kompetansemiljø ivaretas.

Etter gjennomført anbudskonkurranse pågår dialog med den foretrukne totalentreprenøren for videre bearbeiding og tilpasning av prosjektet. Ambisjonen er å inngå nødvendige leieavtaler og totalentreprise på kommersielt bærekraftige vilkår, slik at investeringsbeslutning kan fattes i Q2 2026, med planlagt byggestart høsten 2026. Videre fremdrift forutsetter fortsatt god progresjon i leietakerprosessene og identifisering av kostnadseffektive løsninger i prosjektets videre utvikling.



Øvrige prosjekter

Det jobbes med flere konkrete prosjekter på flere av selskapets tomter, hvorav Science Park med hotell på Gjøvik er et av dem. Disse prosjektene er i oppstartsfasen og vil bli omhandlet på senere tidspunkt når sannsynligheten for realisering har økt.

Tomteportefølje

TEMA har en betydelig tomteportefølje bestående av bebyggbare tomter på totalt 532 dekar, med en samlet markedsverdi på 441 mill. NOK. Tomtene er geografisk konsentrert i Innlandet, som er selskapets primærmarked.

Basert på gjeldende regulering representerer tomteporteføljen et estimert utviklingspotensial på om lag 200 000 m² BTA. Tomtene utgjør dermed en viktig del av selskapets langsiktige vekst- og utviklingsmuligheter, i form av nybygg.

I tillegg til tomteporteføljen er det identifisert ytterligere utviklingspotensial i eksisterende forvaltningseiendom, knyttet til utvidelser, transformasjon og utnyttelse av arealer som ikke er inkludert i tomtebankens verdsettelse eller oppgitte arealpotensial. Selskapets tomteverdier fordeler seg geografisk som følger;

Kommune	Andel i %
Ringsaker	59 %
Gjøvik	15 %
Lillehammer	8 %
Østre Toten	6 %
Hamar	5 %
Elverum	5 %
Nordre Land	2 %

* Basert på markedsverdi

TRANSAKSJONER

I 2025 gjennomførte TEMA flere strategiske transaksjoner som styrket forvaltningsporteføljen og samtidig økte selskapets utviklingsmuligheter. På kjøpsiden ble det ervervet fire forvaltningseiendommer samt én utviklingstomt, med overtakelse fordelt gjennom året (Q1, Q3 og Q4). De ervervede forvaltningseiendommene omfatter

kombinasjons-, handels- og industrieiendommer i Gjøvik, Ringsaker og Ullensaker, og representerer samlet 24 032 m² BTA. Transaksjonene tilfører samlet 12 mnd rullerende leie på 20,6 MNOK og har en vektet gjenværende leietid (WAULT) på 12,9 år, noe som understøtter stabile og langsiktige kontantstrømmer.

På tomtesiden ble det tilført en utviklingstomt i Lillehammer (Vormstuguskiftet), som inngår i selskapets videre arbeid med å styrke utviklingsporteføljen. På salgssiden ble det i Q4 gjennomført et salg av tomt (Industrigata 62, Lillehammer) som tidligere var utleid på kortere kontrakter. Den solgte tomten hadde 12 mnd rullerende leie på 0,6 MNOK og WAULT 0,5 år.

Kjøp

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

Strandgata 11 D, Gjøvik

Kjøp av bygningsmassen (totalt 958 m², bygg fra 1958 ca. 250 m²) fra Circle K Norge AS med virkning fra 10.03.2025. Tomten eies av Gjøvik kommune (feste), som TEMA har framfestet til Circle K. Eiendommen ligger mellom TEMA eiendommene Strandgata 13 og Parkgata 15, og styrker muligheten for en samlet utvikling på et sentralt byområde.



Gjerluvegen 3, Nydal Ringsaker

Overtakelse 01.07.2025. Kjøp gjennom erverv av 100 % av aksjene i Krokstadskogen II AS. Moderne salgs / verkstedsanlegg fra 2008 på ca. 4 700 m² BTA, energimerke grønn C, lang leiekontrakt med Bertel O. Steen. Beliggenhet rett ved E6 i etablert bilområde.



Øverbygdsvegen 48, Biri i Gjøvik

Overtakelse av Øverbygdsvegen Eiendom AS 01.12.2025 med bygningsmasse på 15 654 m² på en stor tomt på totalt 215 376 m². Skogplanter Østnorge er langsiktig leietaker og Norges desidert største produsent av skogplanter med en produksjon på over 20 mill. planter pr.år. Dette er case som treffer TEMA sin bærekraftsvinkel svært godt.



Industrivegen 24, Jessheim i Ullensaker

Kjøp av 100% av aksjene i Jessheim Handelseiendom AS den 01.12.2025. Handelsbygg på totalt 3 428 m² BTA på 8 dekar stor tomt. Byggmakker Handel AS er langsiktig leietaker på eiendommen hvor byningsmassen har energimerke B. Styrker TEMA i et attraktivt handelsområde på Jessheim.



Makeskifte i Lillehammer

Gjennomført med virkning 31.12.2025. TEMA overtok ca. 22 300 m² på Vormstuguskiftet, mot avståelse av ca. 18 300 m² på Industrigata 62. Området som overtas er ferdig regulert og har fantastisk eksponering mot E6 i et godt etablert handelsområde.



DELEIDE SELSKAPER

Størstedelen av TEMAs eiendeler og utviklingsprosjekter er heleid. I tillegg har TEMA tilgang til eiendommer og utviklingsprosjekter gjennom eierandeler i datterselskaper og felleseide selskaper. Nåværende eierandeler omfatter følgende selskaper:

Selskap	Eierandel	Beskrivelse
Innlandet Næringsutvikling AS	50%	Tema Eiendom AS og Bane NOR Eiendom AS eier sammen Innlandet Næringsutvikling AS. Selskapet har to heleide datterselskaper: Parkgata 6 Gjøvik AS og Lokstallen Gjøvik AS. Aktiviteten i 2025 har vært høy, blant annet med ferdigstillelse av et større utviklingsprosjekt i Parkgata på Gjøvik, bestående av over 10 000 m ² kontorareal. Videre eier selskapet en betydelig utviklingstomt gjennom Lokstallen Gjøvik AS, hvor blant annet ny Science Park er under utvikling. Innlandet Næringsutvikling AS har også inngått avtale om kjøp av Strandvegen 10 A i Brumunddal. Eiendommen inngår i planene for utvikling av en ny bydel, med rådhuset som katalysator. Rådhuset er planlagt på en del av eiendommen, og det foreligger avtale med Ringsaker kommune om kjøp av et tomteareal til formålet. Innlandet Næringsutvikling AS konsolideres i konsernregnskapet etter bruttometoden, hvor selskapets andel av resultat, balanse og kontantstrøm summeres inn i konsernregnskapet.
Lillehammer Science Park AS	30 %	TEMA kjøpte i oktober 2025 30% av aksjene i Lillehammer Science Park AS. Resterende aksjer er fordelt på Bane Nor Eiendom AS (50) og Lillehammer Kommunale Eiendomselskap AS (20%). Det felles selskapet har en sentral tomt under utvikling i Lillehammer sentrum, og totalt 23.000 m ² kontor under utvikling. Det er planlagt investeringsbeslutning i Q2 2026. Resultatandel i Lillehammer Sciencepark AS føres på egen linje under finans i konsernregnskapet til TEMA.

STRATEGI & PRESTASJON

1987
ETABLERING

2003

SKATTUM EIENDOM

fusjonerer inn eiendommer

2008

SKATTUM EIENDOM

fusjonerer inn eiendommer

2011

SØNES, BYGGPARTNER

fusjonerer inn eiendommer.

Rettet emisjon mot 5 stk.

hvorav Johs Olsen Eiendom,
TRF Invest og Familien Skaugen

LEIEINNTEKTER

> 100 Mnok

2013

AKSJEVERDI

> 1 Mrd

2019

JOHS OLSEN EIENDOM

fusjonerer inn eiendommer

2021
AKSJEVERDI

> 2,5 Mrd

LEIEINNTEKTER

> 250 Mnok

LANGSIKTIG UTVIKLING OG STRATEGISK VEKST

Tema Eiendom AS ble formelt etablert 14. mars 1987 da Ajak Konfeksjon AS, som på det tidspunktet i praksis var et rent eiendomsselskap, skiftet navn til Tema Eiendom AS. Selskapet springer ut av virksomheten som Andersen familien etablerte i 1939 (Brumunddal Konfeksjonsfabrikker/Ajak Konfeksjon). Ved navneskiftet kom åtte nye eiere inn i tillegg til Andersen familien, og akronymet TEMA speilet de største aksjonærene: Torgerhagen (T), Eilifsen (E), Mageli (M) og Andersen (A). Nye eiendommer ble skutt inn som tingsinnskudd, og selskapet disponerte ved oppstart ni eiendommer fordelt på Brumunddal, Moelv, Gjøvik og Lillehammer. Filosofien var tydelig fra begynnelsen: *Bedre å eie litt av noe større sammen enn å drifte alt alene.*

Denne modellen la grunnlaget for videre vekst gjennom fusjoner, nedslag og emisjoner, og både aksjonærmassen (fra ni til flere hundre) og porteføljen har vokst i takt, med Innlandet som primærmarked og Østlandet som sekundærmarked.

TEMA utvikler og forvalter eiendom i tett samarbeid med kommuner, næringsliv og kunnskapsmiljøer. Porteføljen bygges stegvis gjennom kjøp, utvikling og aktiv forvaltning, med vekt på fleksible løsninger og solide leieforhold. Å være til stede og bidra der selskapet har virksomhet er en integrert del av måten selskapet drives på. Rollen som langsiktig og lokalt forankret eier handler om å skape gode vilkår for næringsliv og regional utvikling.

Dette skjer blant annet gjennom samarbeid med Bane NOR Eiendom og Innlandet Science Park, som kobler forskning og næringsliv.

TEMA bidrar også til lokal verdiskaping gjennom Temafondet, som er etablert for å støtte tiltak i lokal-samfunnene der selskapet har virksomhet. Fondet skal bidra til positive ringvirkninger utover eiendomsutvikling og kommersiell drift, og er rettet mot initiativer innen blant annet idrett, kultur, inkludering og grønne initiativ. Gjennom Temafondet støttes prosjekter som fremmer aktivitet, tilhørighet og langsiktig samfunnsutvikling, med særlig vekt på tiltak som skaper engasjement lokalt og kommer flere til gode. Fondet er en del av selskapets helhetlige tilnærming til samfunnsansvar og understøtter rollen som en langsiktig, lokalt forankret eier.

Selskapet tar ansvar for egen påvirkning på klima og miljø, og arbeider målrettet for å redusere virksomhetens negative konsekvenser. Rapportering er et viktig verktøy i dette arbeidet. Slik forener selskapet lokal verdiskaping og ansvarlig forvaltning med funksjonelle bygg for leietakerne og varige verdier i regionen.

Bygget på historikk og et solid fundament viderefører selskapet sin strategiske retning, med aktivt arbeid knyttet til vekst og langsiktig verdiskaping. Utviklingen skjer gjennom målrettede prioriteringer og en tydelig ambisjon om å styrke selskapets posisjon over tid.

Veksthus for næringslivet

I et veksthus styres tilgangen til lys, varme, luft og næring
– *et optimalisert klima for bærekraftig vekst.*

Gjennom utvikling, utleie og forvaltning av næringseiendom, skal TEMA Eiendom sikre næringslivets vekstvilkår.

O OFFENSIV

B BÆREKRAFTIG

S SOLID

STRATEGI

Med «Veksthus for næringslivet» som visjon legger TEMA til rette for bærekraftig vekst gjennom målrettet utvikling, effektiv utleie og profesjonell forvaltning av næringseiendom. Verdiane Offensiv, Bærekraftig og Solid setter retning for alt selskapet gjør, fra å bygge kompetanse og ta i bruk nye verktøy, til å prioritere ombruk og investere langsiktig. Målet er å være leietakers førstevalg, med løsninger som ivaretar miljøets premisser. Dette innebærer at miljøperspektivet legges til grunn for beslutninger i forvaltning, utvikling og finansiering. Strategien er strukturert rundt fem hovedspor, organisasjon, eksisterende portefølje, investeringer, finansiering og bærekraft.

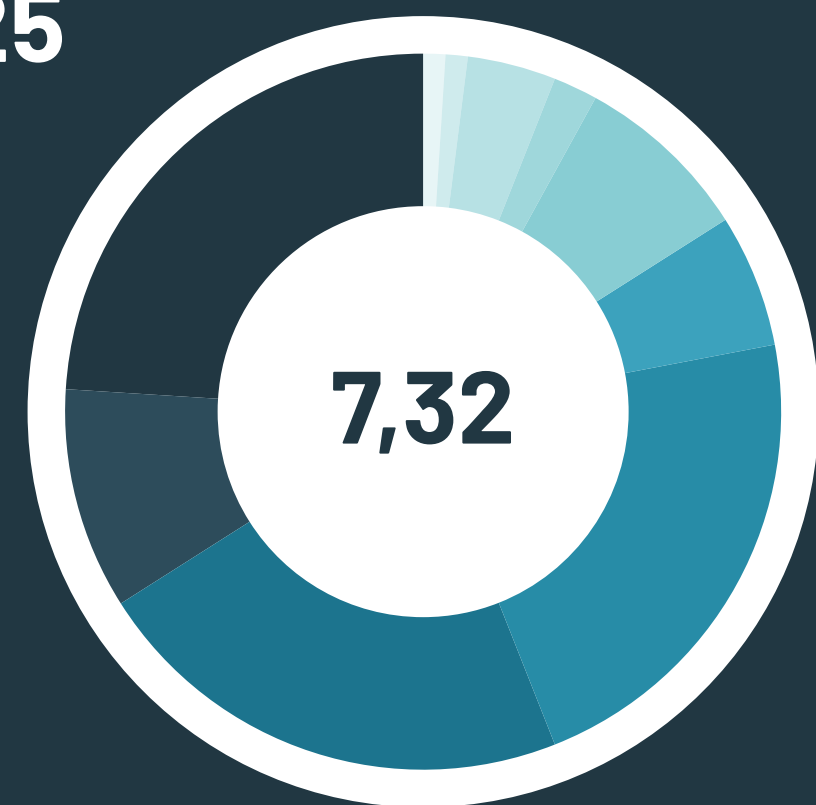
Selskapet utvikler organisasjonen via målrettet rekruttering og kompetansebygging for å sikre høy gjennomføringsevne med kvalitet i leveransene til leietakere og eiere.

Eiendommene oppgraderes og vedlikeholdes for å forbli relevante for dagens og morgendagens leietakere. Målet er å styrke kvalitet og attraktivitet, redusere ledighet og bidra til lavere bokostnader for leietakere. Eiendommer som ikke passer porteføljens profil, eller som ikke lenger har vesentlig utviklingspotensial, kan realiseres når det er forretningsmessig riktig.

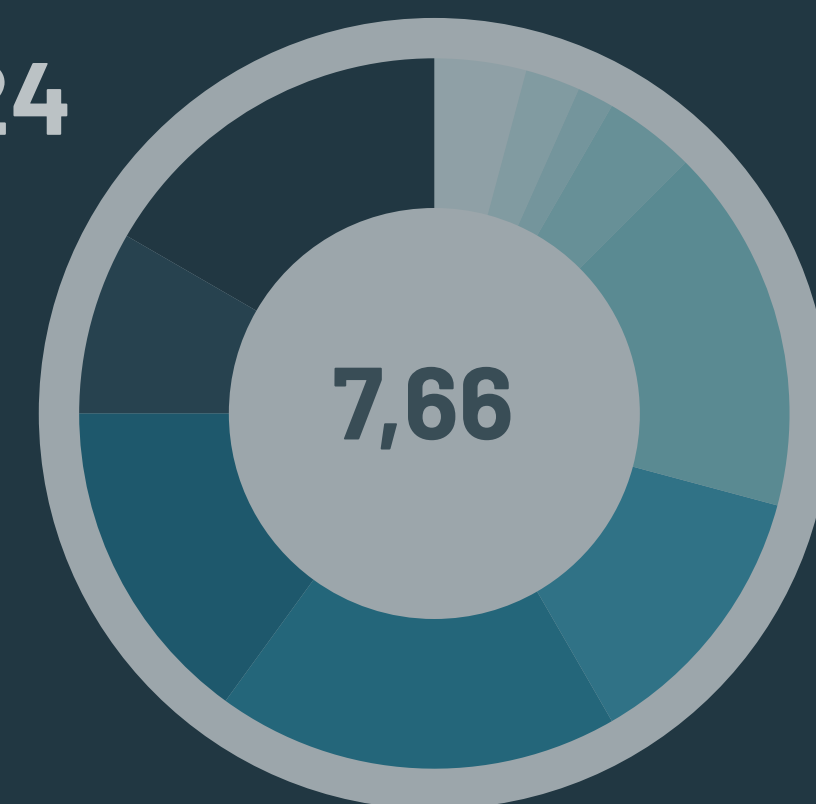
Selskapet investerer utelukkende i næringseiendom, søker risikospredning gjennom bredde i leietakere og segmenter, og har en tydelig geografisk prioritering. Med primærområde i Innlandet og Romerike og sekundærområde på Østlandet. Investeringer vurderes etter klare avkastnings- og lønnsomhetskrav som er koblet til markedsrenter og risiko. Vekst planlegges innenfor definerte rammer for belåningsgrad, rentesikring og løpetid. Valg av finansieringskilde (bank eller obligasjonsmarked) styres av hva som gir best totalkostnad og fleksibilitet. Ved behov kan egenkapital styrkes, også gjennom strukturelle grep som emisjon, fusjon eller oppkjøp med oppgjør i aksjer.

Bærekraft er integrert del av virksomhetsstyringen. Selskapet reduserer klimagassutslipp gjennom årlige klimagassregnskap, energieffektiv drift, fornybare løsninger og tydelige prosjektkrav. Selskapet prioriterer sirkulærøkonomi i praksis, med design for ombruk og reparasjon, etablering av ombrukslager og rehabilitering før nybygg. Selskapet vektlegger samtidig gode lokalsamfunn og en trygg, inkluderende arbeidsplass, og stiller tydelige klima- og miljøkrav til leverandører.

2025



2024



Leietakerundersøkelse

Gjennomsnittlig tilfredshet blant leietakere i 2025 sammenlignet med 2024.

VERDISKAPING GJENNOM SAMARBEID

TEMA sine kunder er leietakere, og disse følges opp gjennom regelmessig dialog, individuell kundeforvaltning, digitale servicekanaler og strukturerte leietakerundersøkelser. Leietakernes forventninger knytter seg særlig til bærekraftige og fleksible lokaler, godt vedlikehold, høy servicegrad og energieffektiv drift. Systematisk oppfølging bidrar til økt leietakertilfredshet, mer langsiktige leieforhold og reduserte driftskostnader. Arbeidet følges opp gjennom ledelsesstyrte KPI-er og rapportering til styret om utleiesituasjon og markedsutvikling.

Det gjennomføres årlige leietakerundersøkelser som gir selskapet verdifulle og ærlige tilbakemeldinger. Resultatene benyttes aktivt i det videre forbedringsarbeidet og danner grunnlag for både justering av målsettinger og prioritering av tiltak innen fagområder der det er behov for endringer.

På leverandørsiden har TEMA løpende og direkte dialog, gjennomfører aktsomhetsvurderinger og anbudsprosesser, og har for flere fagområder etablert langsiktige rammeavtaler. Selskapet vektlegger forutsigbarhet, miljøvennlige og innovative løsninger, samt rettferdig og transparent konkurranse. Oppfølgingen bidrar til høy kvalitet og driftssikkerhet, redusert miljøavtrykk og bedre ressursutnyttelse. Leverandørprestasjoner evalueres jevnlig, med rapportering til styret om status i leverandørkjeden.

De finansielle motparter (banker og andre finansinstitusjoner) ivaretas gjennom regelmessige møter, deling av finansielle rapporter og oppfølging av finansieringsavtaler. Dialogen omfatter finansiering, kredittvurdering og rentebetingelser, likviditets og risikostyring, compliance og etterspurt bærekraftinformasjon. Resultatet er bedre finansieringsvilkår, styrket tillit og tettere samarbeid, støttet av et kompetent økonomiteam, egen bærekraftfunksjon og bruk av markedsanalyser og ekstern rådgivning.

Relasjonen til finansielle motparter, herunder banker og andre finansinstitusjoner, ivaretas gjennom regelmessige møter, deling av finansielle rapporter og oppfølging av finansieringsavtaler. Dialogen omfatter blant annet finansiering, kredittvurderinger, rentebetingelser, likviditets- og risikostyring, compliance og etterspurt bærekraftinformasjon. Dette bidrar til gode finansieringsvilkår, styrket tillit og et tett samarbeid, støttet av et kompetent økonomiteam, egen bærekraftfunksjon og bruk av markedsanalyser og ekstern rådgivning.

Forretningsrelasjoner til TEMA er presentert i interessentanalysen på neste side. Analysen gir en samlet, beslutningsnyttig fremstilling av hvordan selskapet når ut til, samhandler med og følger opp partene som er mest sentrale for verdiskaping.

INTERESSEENTER	SAMARBEID / DIALOG	FOKUSOMRÅDET	UTFALL AV ENGASJEMENT	ORGANISATORISK FORANKRING
AKSJONÆRER	Involvering i vesentlighetsanalysen Generalforsamling Kvartals- og årsrapporter Nyhetsbrev Transparens om ESG-tiltak og bærekraftsmål	Stabil og forutsigbar avkastning God risikostyring og langsiktig verdiskapning	Styrket investorforhold og økt kapitaltilgang Positivt omdømme i eiendomsmarkedet Økt attraktivitet for nye investeringer Redusert finansiell risiko gjennom solid strategi Økt aksjonærengasjement Økt tillit	Investorrelasjoner, styrke økonomiavdeling
STYRET	Dialog med styret og aksjonærer Involvering i vesentlighetsanalysen Styremøter Ukentlig dialog	Selskapets økonomiske stilling og muligheter Stabil og forutsigbar avkastning for aksjonærer God risikostyring og langsiktig verdiskapning Konkurransedyktig eiendomsportefølje	Bedre beslutningsprosesser Risikominimering Økt ansvarlighet Økt styreeffektivitet Redusert finansiell risiko gjennom solid strategi	Styret følger opp finansiell utvikling og strategiske valg Regelmessige møter med investorer og analytikere ESG-strategi integrert i beslutningsprosesser
ANSATTE (NÅVERENDE OG FREMTIDIGE)	Medarbeiderundersøkelser Lederkommunikasjon og dialog Utviklingsplan og opplæring Involvering i utvikling av visjon og verdier Internkommunikasjon via møter	Medinnflytelse og transparens Attraktiv arbeidsgiver Anstendig arbeidsforhold og miljø Trygt, inkluderende og utviklede arbeidsmiljø Balanse mellom jobb og privatliv Kompetanseutvikling	Arbeidsglede og lyst til å delta i selskapets utvikling Økt medarbeidertilfredshet og engasjement Redusert turnover og bedre rekruttering Høyere produktivitet og innovasjonsevne	Ledelsen evaluerer medarbeidertilfredshet og iverksetter tiltak Styret informeres om arbeidsmiljø og HMS KPI-er for medarbeidertilfredshet følges opp jevnlig
LEIETAKERE (NÅVERENDE OG FREMTIDIGE)	Regelmessig dialog og individuell oppfølging Digitale plattformer for servicehenvendelser (TEMA FLEX) Leietakerundersøkelser	Bærekraftige lokaler Fleksible og funksjonelle lokaler Høy kvalitet på service og vedlikehold Energieffektivitet Nettverk og samspill	Økt leietakertilfredshet og langsiktige leieforhold Utvikle produkter og tjenester for å møte kundenes behov Redusert utskiftning og mer stabile leieinntekter Lavere driftskostnader gjennom effektiv ressursbruk	Ledelsen følger opp leietakertilfredshet og servicekvalitet Tiltak basert på leietakerundersøkelser Styret informeres om utleiesituasjon og markedsutvikling
LEVERANDØRER	Regelmessig, direkte dialog Aktsohmetsvurdering Anbud og forhandlinger Langsiktige rammeavtaler	Forutsigbarhet i samarbeid og leveranser Fokus på miljøvennlige og innovative løsninger Fair og transparent konkurranse Redusert miljøpåvirkning og økt energieffektivitet	Høyere kvalitet og driftssikkerhet Lavere miljøavtrykk og bedre ressursutnyttelse Økt innovasjon i eiendomsdrift	Evaluerer leverandørprestasjoner Styret får bærekraftsrapportering knyttet til leverandørkjeden Løpende revisjon av avtaler og kvalitetssikring
FINANSINSTITUSJONER	Regelmessig, direkte dialog Konferanse og møter Finansielle rapporter Finansieringsavtaler	Finansiering Kredittvurdering Rentebetingelser Likviditetsstyring, risikostyring, compliance ESG (miljø, sosiale forhold og selskapsstyring)	Bedre finansieringsvilkår Lavere rente Styrket tillit, forbedret omdømme Økt samarbeid Bedre risikostyring, økt forståelse av finansielle behov og preferanser	Kompetent økonomiteam Eget bærekraftteam Markedsanalyser Ekstern rådgivning
ANDRE INTERESSEENTER (LOKALSAMFUNNET, POLITIKERE)	Konferanse og møter Engasjement i politiske saker TEMAFONDET	Forutsigbar, saksbehandling og gode reguleringsprosesser Bærekraftige og energieffektive bygg som støtter samfunns mål Bedre tilrettelegging for næringsvekst og lokal utvikling Samspill mellom privat og offentlig	Raskere behandling av regulerings saker og byggetillatelse Styrket samarbeid om fremtidige utviklingsprosjekter Positivt omdømme som ansvarlig eiendomsaktør	Ledelsen og styret deltar aktivt i dialog med kommuner og myndigheter Bærekraftsarbeid forankret i strategi og rapportering Årlig evaluering av reguleringsprosesser og samfunnsbidrag

FINANSIELL PRESTASJON

TEMA hadde leieinntekter etter internelimineringer på 439,1 millioner kroner (432,8 millioner kroner) i 2024. Netto driftsresultat var 296,5 millioner kroner (263,5 millioner kroner). Netto resultat fra eiendomsforvaltning var 202,5 millioner kroner (193,8 millioner kroner) og resultat etter skatt var 94,1 millioner kroner (70,9 millioner kroner).

TEMAAs leietakerbase er solid, med en variasjon av offentlige og private leietakere. Vektet gjenværende løpetid for konsernets leiekontrakter var 5,6 år.

Leieinntekter

Leieinntektene økte med 1,5% prosent fra 432,8 millioner kroner i 2024 til 439,1 millioner kroner i 2025. Økningen er noe lavere enn konsumprisindeksen. Dette forklares blant annet av at det i 2024 ble inntektsført engangseffekter på 4,1 millioner samt at det i 2025 har vært en høyere gjennomsnittlig økonomisk ledighet.

Egenutviklede prosjekter ferdigstilt i 2024 og 2025 med størst bidrag til økte leieinntekter inkluderer Industrigata 51 på Lillehammer, Stolvstadvegen 15, Rudshøgda samt Parkgata 6, 8 og 10 på Gjøvik. I tillegg bidrar investeringer i nye eiendommer til økning i leieinntektene. Justert for eiertid i 2025 bidrar disse eiendommene med totalt 6,3 millioner.

KPI-justeringen med virkning fra 1. januar 2025 var 2,4 prosent. Tilnærmet alle TEMAs leiekontrakter er 100 prosent knyttet til positive endringer i konsumprisindeksen (KPI). Den årlige justeringen gjennomføres i hovedsak fra november til november, med virkning fra 1. januar påfølgende år.

Økonomisk utleiegrad var 91,8 prosent per 31. desember 2025. Leieverdien av ledige arealer var ved utgangen av året stipulert til 41,7 millioner kroner.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader utgjorde 180,6 millioner kroner (176,0 millioner kroner). Driftskostnader for virksomheten er fordelt som følger:

Alle beløp i MNOK	2025	2024
Drift og forvaltning	41,0	44,8
Administrasjon	28,3	25,1
Utviklingskostnader	6,6	7,0
Avskrivninger	104,7	99,1
Totale driftskostnader	180,6	176,0

Andre inntekter

Andre inntekter utgjorde 38,2 millioner kroner (6,8 millioner kroner) i 2024.

TEMA solgte i 2025 en tomt i Lillehammer Kommune med en gevinst på totalt 20,8 millioner. I tillegg er det ført til inntekt et forsikringsoppgjør etter en brann i Brennerivegen 1-3 på totalt 8,9 millioner.

I tillegg består andre inntekter hovedsakelig av tilleggs-tjenester levert til leietakere, salg av grønn energi og fakturerte tjenester til felleskontrollert virksomhet.

Netto realiserte finansposter

Netto realiserte finansposter økte med 9,8 millioner kroner fra -168,8 millioner kroner i 2024 til -178,7 millioner kroner i 2025. Utviklingen skyldes hovedsakelig høyere rentebærende gjeld. Rentenivået har vært stabilt gjennom 2025.

Skatt

Skattekostnad for 2025 utgjorde 23,9 millioner (23,8 millioner). Betalbar skatt utgjorde 25,7 millioner (23,2).

Resultat

Resultatet etter skatt utgjorde 94,1 millioner kroner (70,9 millioner kroner). Dette tilsvarer en økning på 23,2 millioner fra 2024.

Balanse

Konsernets eiendeler utgjorde 5 578 millioner kroner (5 118 millioner kroner) per 31.12.2025. Av dette utgjorde eiendommer 5 265 millioner kroner (4 859 millioner kroner). Eiendomsmassen vurderes hvert år av eksterne verdigrupper. Markedsverdi på hele eiendomsporteføljen per 31.12.2025 utgjorde 7 235 millioner (6 539 millioner). Det er betydelige merverdier i balansen i forhold til bokførte verdier.

Rentebærende gjeld til finansinstitusjoner utgjorde 3,907 millioner kroner (3 495 millioner kroner) per 31.12.2025. Konsernet er kun finansiert i bankmarkedet.

Kontantstrømmer

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 129 millioner kroner (201,8 millioner kroner) i 2025. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde -402,2 millioner (-286,9 millioner) i 2025. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde 280,4 millioner (66,3 millioner).

Netto kontantstrøm for perioden var 7,2 millioner (-18,7 millioner) i 2025.

Resultat og disponeringer

I 2025 oppnådde Tema Eiendom AS et resultat etter skatt på 94,1 millioner kroner (70,9 millioner kroner). Årsregnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens bestemmelser og norsk god regnskapskikk.

For regnskapsåret 2025 har styret besluttet å foreslå en utdeling av utbytte for 2025 på 2,90 NOK per aksje (2,70 NOK).

FINANSIERING

Konsernets finansiering er diversifisert mellom ulike banker. Flere banker gir lavere risiko ved refinansieringer og større fleksibilitet. Den nominelle rentebærende gjelden utgjorde 3 907 millioner kroner ved årsslutt og har en diversifisert forfallsstruktur. TEMA har sterke bankforbindelser og har i dag betydelig virksomhet med tre av de største nordiske forretningsbankene.

I løpet av året ble rentebærende gjeld økt med 412 millioner kroner. Økningen skyldes investeringer i nye eiendommer og prosjekter. Finansieringen fordeler seg på ulike lån med ulike løpetider.

Forfallsprofil langsiktig gjeld (tall i MNOK)	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Total
Banklån	1 912	125	1 554	316	3 907
Totalt	1 912	125	1 554	316	3 907
Ubenyttet trekkrettighet	85	0	0	0	85

I mars 2026 er finansiering på 1 700 millioner kroner forlenget til september 2027. Resterende med forfall i 2026 er under arbeid.

Konsernets bankfasiliteter består av langsiktige lån og en rullerende trekkfasilitet (revolverende kredittramme) på morselskapsnivå, noe som muliggjør aktiv likviditetsstyring ved å tilpasse fasilitetene etter løpende likviditetsbehov. Trekkfasiliteten har en ramme på 200 millioner kroner og det var et opptrekk per 31.12.2025 på 115 millioner kroner.

TEMA har de siste årene hatt stort fokus på miljøprestasjoner. Konsernets finansiering består delvis av grønne lån. I selskapets hovedbankforbindelse er det etablert et bærekraftslinket lån på 1 700 millioner kroner.

Rente på lån reguleres ut ifra selskapets miljøprestasjoner over tid. For årene 2023 til 2025 har selskapet klart å innfri målsettingene med tilhørende reduksjon i rentemarginen, I tillegg har selskapet grønne lån på deler av porteføljen som tilfredstiller bankenes krav til miljøprestasjon og sertifiseringer.

Selskapet har som policy at 40%-60% av rentebærende gjeld skal ære rentesikret med en durasjon på 5 – 10 år. Per 31.12.2025 var 46,8% av gjelden rentesikret med en durasjon på 5,3 år.

Status, policy, covenants

	YTD 2025	Policy	Covenants
LTV	54,0 %	54-57 %	< 60 %
ICR	2,13	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	5,32	5-10 år	-
Andel rentesikret	46,8 %	40-60 %	40-60 %

Rentesikringer har forfall frem i tid på og løper på ulike nivåer. Per 31.12.2025 er totalt 1 830 millioner kroner sikret etter følgende forfallsprofil.

Rentesikring

Forfall	Beløp Mnok	Rente %
< 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	1 830	2,59 %

Kapitalmarkedet fungerer for tiden godt til tross for et urolig makrobilde. Selskapet opplever høy konkurranse mellom bankene og høy utlånsvilje.

FREMTIDSUTSIKTER

TEMA opplever primærmarkedet som stabilt og forutsigbart, med flere langsiktige verdidrivere som understøtter både etterspørsel og attraktivitet for regionen. Store planlagte investeringer, som det nye Mjøssykehuset på Moelv, forventes å gi betydelige ringvirkninger i form av aktivitet, arbeidsplasser og behov for moderne næringsarealer. I tillegg ser vi en tydelig vekst innen forsvarsrelatert virksomhet, der regionen har sterk eksponering gjennom miljøene på Jørstadmoen (Lillehammer), Terningmoen (Elverum) og industriklyngen på Raufoss (Nammo). Sammen med et sterkt universitets- og kompetansemiljø med NTNU på Gjøvik og Universitetet i Innlandet på Lillehammer og Hamar, gir dette et robust fundament for videre verdiskaping. Infrastrukturinvesteringer som firefelts E6 videre nordover og dobbeltspor på jernbanen mot Hamar styrker samtidig regionens tilgjengelighet og langsiktige vekstmuligheter.

Selskapets satsing på bærekraft, med dokumenterte resultater i øverste sjikt nasjonalt, forventes å gi varige konkurransefortrinn i markedet. Dette gjelder både i konkurransen om attraktive leietakere, gjennom høyere utleiegrad og økt betalingsvilje for gode, energi-effektive og fremtidsrettede lokaler og ved at slike kvaliteter bidrar til å sikre og over tid øke eiendomsverdiene. TEMA har ambisiøse mål mot 2030,

og selskapet vurderer seg som godt i rute til å levere på disse målsetningene på en måte som kan skape merverdier for aksjonærene. Parallelt arbeides det aktivt med utleie og løpende forvaltning, og selskapet forventer at 2025 representerer et bunnpunkt når det gjelder utleiegrad. Med grunnlag i nylig inngåtte avtaler og målrettet arbeid med ledige lokaler, forventes en gradvis forbedring i utleiegraden gjennom 2026.

TEMA har videre satt betydelige vekst- og inntjeningsambisjoner frem mot 2030, og etter regnskapsårets avslutning er det gjennomført et større oppkjøp gjennom kjøpet av Olrudgruppen. Oppkjøpet vil å tilføre selskapet økt volum i form av utleibart areal, leieinntekter og utviklingsarealer. Selskapet arbeider også med utviklingsprosjekter på egne tomter, og selv om høye byggekostnader og et fortsatt krevende rentenivå kan påvirke gjennomføringstakt og prosjektøkonomi, forventes det at det inngås avtaler om nybygg i løpet av 2026. TEMA har samtidig bygget en robust finansiell plattform, og den underliggende lønnsomheten forventes videreført. En finansieringsstruktur basert på grønne og bærekraftslinkede lån, kombinert med en tydelig rentesikringsstrategi, skal bidra til stabile rammevilkår og understøtte at selskapet kan videreføre sterke nøkkeltall også fremover.

STYRING OG RISIKO

STYRING OG RISIKO

TEMA ivaretar sitt ansvar som en sentral aktør i det lokale næringslivet og er avhengig av profesjonelt samarbeid i hele verdikjeden, fra utvikling og bygging til drift og forvaltning. Styret har det overordnede ansvaret for eierstyring, selskapsledelse og risikostyring. Ansvaret er delegert til administrerende direktør (AD) og ledergruppen gjennom klare fullmakter, policyer og retningslinjer.

Selskapet arbeider både i prosjekter og i løpende drift, med praktiske rutiner for planlegging, innkjøp og teknisk drift. Avvik registreres og følges opp med tydelig ansvar og frister, og det gjennomføres en årlig risikogjennomgang for å sikre kontinuerlig forbedring.

Årlig gjennomføres aktsomhetsvurderinger i tråd med Åpenhetsloven og OECDs metodikk. Vurderingene omfatter blant annet risikomatriser per innkjøpskategori, kontraktsfestede krav som gjelder hele leverandørkjeden, samt stikkprøver og kontroller på byggeplass. Arbeidet er forankret i selskapets policy for ansvarlig innkjøp, som fastsetter etiske minimumskrav til leverandører og underleverandører innen menneskerettigheter, HMS og lønns- og arbeidsvilkår. TEMA vurderer høyest iboende risiko i prosjektgjennomføring og leverandørkjeder ved nybygg og ombygging (HMS og lønns- og arbeidsvilkår), og moderat risiko i driftsnære tjenester. Identifisert risiko følges opp gjennom tydelige kontraktskrav, systematiske byggeplasskontroller og kontinuerlig opplæring. Samarbeidet med leverandører og entreprenører er avgjørende for kvalitet, sikkerhet, fremdrift og bærekraft. Sammen forebygges ulykker, trygge og ordnede arbeidsforhold sikres, og negativ miljøpåvirkning reduseres.

Selskapets etiske retningslinjer beskriver krav til etisk forretningsatferd. Alle ansatte i morselskap og datterselskaper, samt styremedlemmer, er forpliktet til å etterleve retningslinjene, som er vedtatt av ledelsen og styret. Retningslinjene vektlegger verdiene offensiv, bærekraftig og solid, nulltoleranse for korrupsjon og diskriminering, høye HMS-krav, etterlevelse av lover, ansvarlig leverandøroppfølging og tydelige varslingsordninger. Formålet er å sikre en felles standard for god etisk atferd og støtte styret, ledelsen og alle ansatte

i vurderinger og beslutninger. Forretningsforbindelser skal kunne ha tillit til at TEMA opptrer forsvarlig og motarbeider uetisk atferd, og selskapet forventer at leverandører deler disse holdningene.

For å sikre lav terskel for å melde fra har TEMA etablert en digital varslingskanal på selskapets hjemmeside. Kanalen er tilgjengelig for eksterne, åpner for anonym varsling og sikrer konfidensiell behandling. Ordningen er utformet i tråd med krav til personvern og vern mot gjengjeldelse, og behandlingsrutiner er tydelig beskrevet.

TEMA er opptatt av likebehandling og trivsel. Selskapet måler årlig både sykefravær og medarbeidertilfredshet, og jobber systematisk med arbeidsmiljøet. Leietaker-tilfredshet følges også opp årlig, og innsikten brukes direkte i forbedringer knyttet til blant annet innemiljø, arealutforming, drift og energi.

TEMA har et bredt virksomhetsfelt, og interessekonflikter kan oppstå. Ved en konflikt forankres handlingsløpet med administrerende direktør, inkludert vurdering av behov for tredjeparts juridiske eller faglige vurderinger. I etterkant evalueres behov for å endre interne rutiner for å forebygge framtidige konflikter. For å forebygge, oppdage og undersøke hendelser knyttet til korrupsjon og bestikkelser har selskapet implementert tydelige policyer og retningslinjer, blant annet klare føringer for gaver/oppmerksomhet fra leverandører.

Selskapet dokumenterer arbeidet gjennom åpne policyer for Åpenhetsloven, ansvarlig innkjøp og varsling, samt årlige og samt årlig rapportering. Det er etablert tydelige rutiner og prioriterte initiativer for å redusere energibruk og klimagassutslipp, forebyggeforurensning, styrke arbeidsforhold og likebehandling, øke kompetanse gjennom opplæring og forbedre samhandling i prosjekter. Der det er relevant, inkluderes krav til informasjonssikkerhet og personvern i prosesser, avtaler og opplæring.

TEMA har ingen hendelser relatert til korrupsjon eller bestikkelser i løpet av rapporteringsåret. Det har heller ikke vært registrerbare arbeidsulykker blant selskapets ansatte.

VIRKSOMHETSSTYRING

Tema Eiendom AS er et aksjeselskap, hvor de ti største aksjonærene pr. 31.12.25 eier 52,3 %. Den største aksjonæren er Skattum Eiendom AS med 25,2 % eierandel og selskapet har totalt 391 aksjonærer. Selskapet eier selv 1,8 % av totalt utestående aksjer og er med dette 9. største aksjonær.

Styret i selskapet er utnevnt av generalforsamlingen og er sammensatt av en styreleder samt fire styremedlemmer. Styret har videre delegert det overordnede ansvaret for forvaltning og gjennomføring av selskapets strategi til administrerende direktør. Styret er sammensatt av svært kompetente og erfarne fagfolk, med en samlet bred erfaring. De har gjennom sine karrierer opparbeidet seg god kunnskap på bærekraftig utvikling. Styret fører tilsyn med ledelsen for å sikre langsiktig verdiskapning til fordel for selskapets aksjonærer. Årlig gjennomføres det minimum seks styremøter, hvor den daglige ledelse og virksomhetens aktiviteter gjennomgås. Utover dette så samarbeider administrerende direktør tett med styret og rapporterer månedlig på nøkkeltall innenfor økonomi, miljø og sosiale forhold.

Styret består av styreleder Ted Skattum og styremedlemmene Johannes Olsen Berger, Marit Lien, Sverre Andersen og Kristin T. Eckhoff.

Kvinneandelen er 40 prosent. Styret har en klar forståelse over viktigheten av å omstille selskapet i en bærekraftig retning. Formålet er hele tiden å sikre et bærekraftig verdiskapende selskap, med langsiktige gevinster innenfor økonomi, klima, natur og mennesker.

Administrerende direktør har det overordnet ansvaret for at selskapet følger lover og regler. Finansdirektør er ansvarlig for rapportering av finansielle og ikke-økonomiske forhold. Se forøvrig organisasjonskart for rapporteringslinjer i selskapet.

Organisasjonen består av et kunnskapsrikt og fagkyndig team som har ansvaret for å styre selskapet i sin daglige drift. TEMA har 20 ansatte, hvorav 7 kvinner og 13 menn, der alle er ansatt i 100 % stilling. God eierstyring og virksomhetsledelse står sentralt i TEMA. Dette styrker tilliten til selskapet og bidrar til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjonærer, ansatte og andre interessenter. Se vedlegg for en oversikt over ansatte med navn og stillingstitler.

STYRET



TED HALVARD SKATTUM
STYRELEDER



KRISTIN TIDEMAND ECKHOFF
STYREMEDLEM



MARIT LIEN
STYREMEDLEM

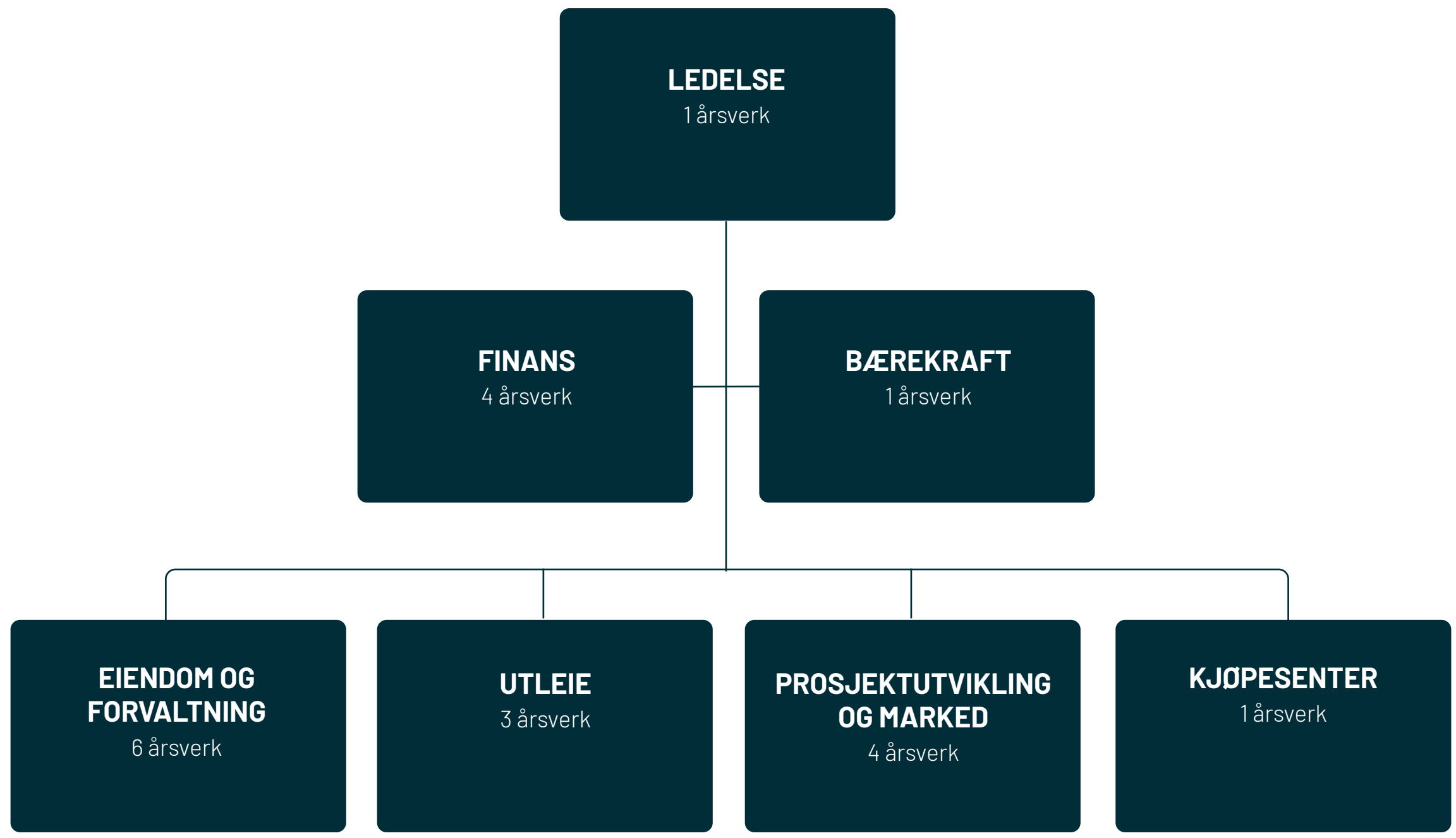


JOHANNES OLSEN BERGER
STYREMEDLEM



SVERRE ANDRESEN
STYREMEDLEM

ORGANISASJONEN



RISIKOSTYRING

Årlig gjennomfører TEMA risikovurderinger for å identifisere, analysere og prioritere de vesentligste risikoene som kan påvirke måloppnåelsen. Vurderingene omfatter et overordnet risikobilde for selskapet, støttet av underliggende risikovurderinger per fagområde/avdeling. Metodisk benyttes et 5x5 risikokart med skala for sannsynlighet («meget liten–svært stor») og konsekvens («ubetydelig–kritisk»), som gir et felles språk for risiko og sikrer sammenlignbar prioritering på tvers av organisasjonen. Hver identifisert risiko følges av en handlingsplan med tydelige tiltak, frister, ansvarlighet og status. Planene oppdateres løpende og brukes aktivt i ledelsesoppfølgingen. Status per juni 2025 danner grunnlag for prioriteringer, bedre ressursutnyttelse og robust måloppnåelse på kort og lang sikt.

Finans

Finansielle risikoer knytter seg særlig til renteksponering, refinansierings- og likviditetsrisiko, lånebetingelser/kovenanter og mulig verdifall ved endringer i avkastningskrav. Prioriterte tiltak omfatter blant annet rammer for rentestyring og sikring, diversifisering av finansieringskilder, planlagte forfallsprofiler og tett oppfølging av finansieringens vilkår/betingelser..

Utleie og marked

Utleierisiko omfatter etterspørsel og arealbehov, markedsleie, kontraktsstruktur/utløp, kredittkvalitet hos leietakere og ledighet. I et marked preget av mer fleksible arbeidsformer kan leieprosesser ta lengre tid, samtidig som sentrale beliggenheter og porteføljekvalitet gir konkurransefortrinn. TEMA arbeider derfor med aktiv porteføljestyling, posisjonering og målrettet kundeoppfølging for å sikre stabil kontantstrøm og utnytte leietagerrelasjoner over tid.

Forvaltning og drift

Operasjonelle risikoer knytter seg til tekniske anlegg og kritisk infrastruktur, myndighetskrav (f.eks. brann og internkontroll/HMS), leverandørkvalitet samt tilstands- og vedlikeholdsetterslep som påvirker kostnader, energieffektivitet og leietakeropplevelse. Dette håndteres gjennom standardiserte prosesser og krav, forebyggende vedlikehold og tydelig styring av roller og ansvar.

Prosjektutvikling

Prosjektrisiko omfatter kostnad, fremdrift, kvalitet og myndighetsprosesser, i tillegg til markeds- og utleierisiko ved ferdigstillelse. Usikkerhet i entreprisemarkedet (kapasitet, priser, underleverandører), standardiserte anskaffelser, gjennomtenkt kontraktsstrategi, kvalitetssikring og aktiv risikobasert styring gjennom hele prosjektløpet.

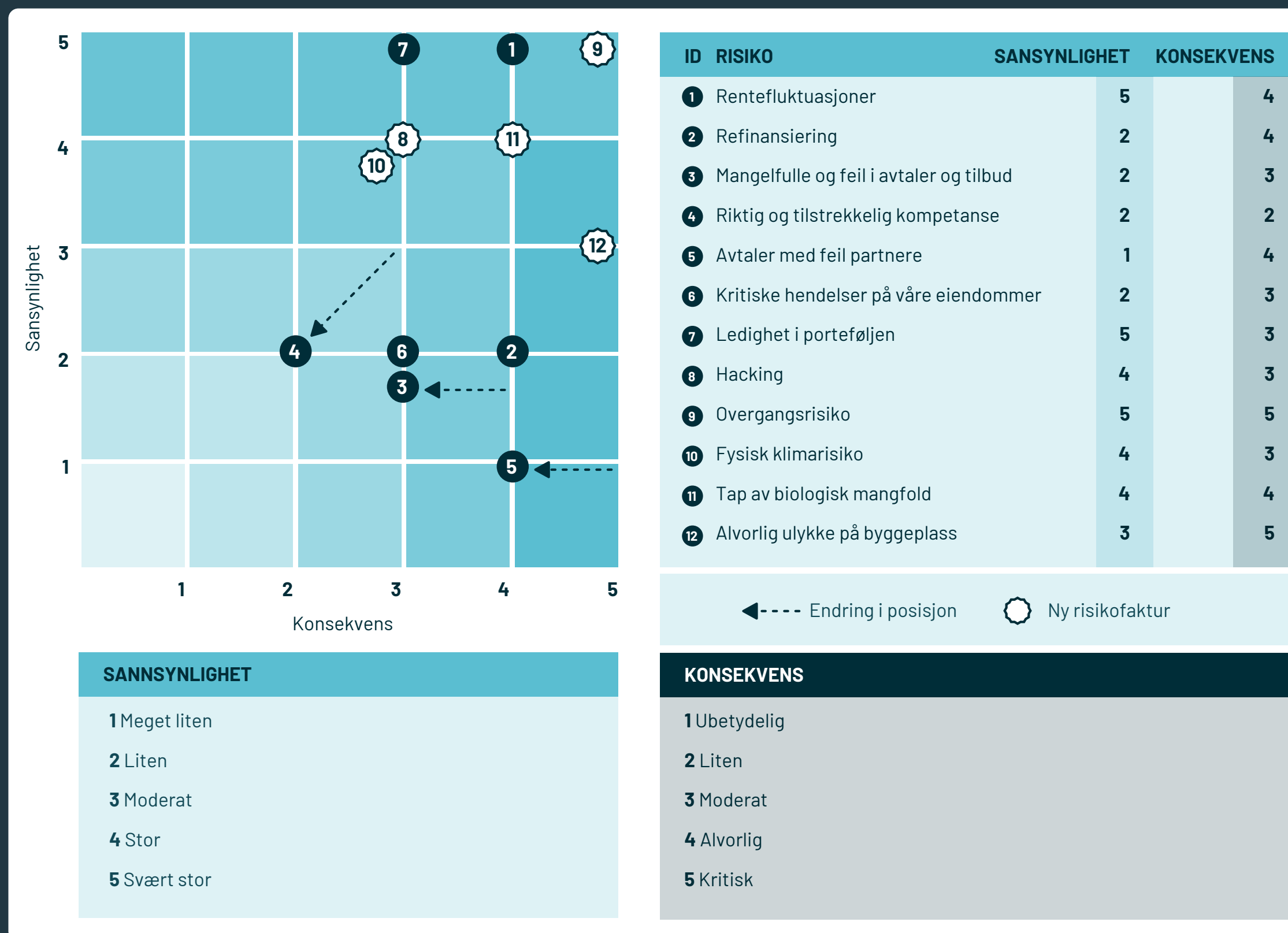
Bærekraft

Risikoene omfatter overgangsrisiko (regulatoriske krav, material-/produktkrav, dokumentasjon/etterlevelse), fysisk klimarisiko (ekstremvær, overvann og temperatursvingninger). TEMA prioriterer en styringsmodell som sikrer etterlevelse, høy datakvalitet og sporbar dokumentasjon, og gjennomfører tiltak som reduserer energibruk og utslipp og håndterer naturpåvirkning over tid.

Tverrgående selskapsrisiko

På selskapsnivå håndteres omdømme- og beredskapsrisiko, informasjons- og cybersikkerhet samt styrings- og kompetanserisiko. Fokus på minimumsstandarder for IT sikkerhet, opplæring og tydelig rolle- og ansvarsdeling.

SELSKAPSNIVÅ RISIKMAP



AKSJE- INFORMASJON

AKSJEINFORMASJON

Selskapet er registrert i verdipapirsentralen. Selskapets aksje omsettes via selskapets hjemmesider og transaksjoner gjennomføres med hjelp av en oppgjørsansvarlig for å sikre riktig betaling og registrering i vps.

AKSJEIERE

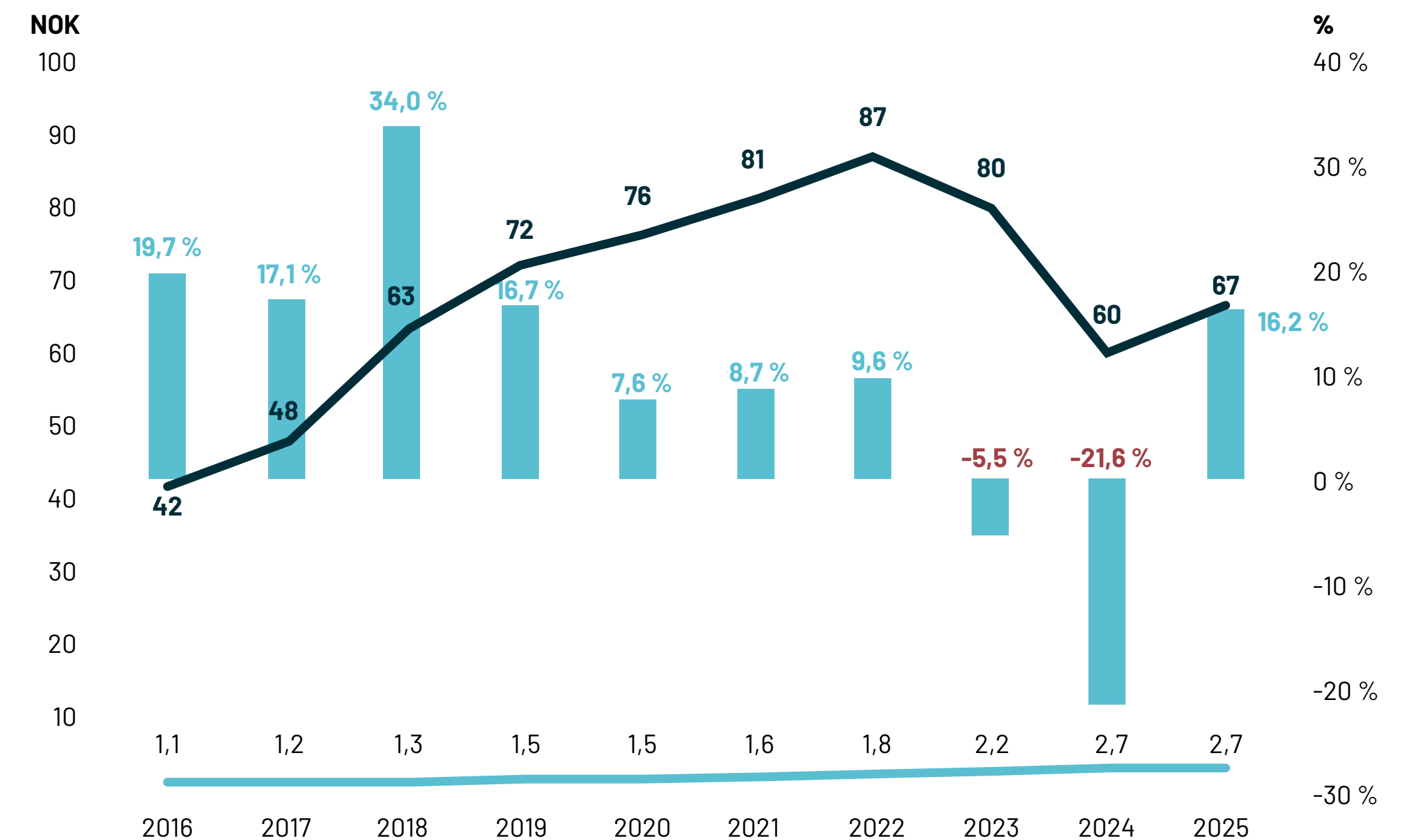
Selskapet har totalt 391 aksjonærer. Aksjonærene er en mikse av private investorer og selskaper. De 20 største aksjonærene i selskapet er:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SKATTUM EIENDOM AS	7 914 560	25,20 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	2 925 514	9,31 %
LIDO AS	1 175 660	3,74 %
TFR INVEST AS	835 916	2,66 %
SIK AS	785 000	2,50 %
KEY AS	605 500	1,93 %
BERNT TORGERHAGEN	568 318	1,81 %
TEMA EIENDOM AS	555 470	1,77 %
KASPER AS	543 590	1,73 %
HVEEM INVEST AS	514 360	1,64 %
HANNE TORGERHAGEN	489 620	1,56 %
SVA EIE AS	476 769	1,52 %
DAG. S. AS	412 010	1,31 %
JESSICA INVEST AS	346 610	1,10 %
HS EIE AS	337 170	1,07 %
AS PETER AAS	333 570	1,06 %
ARKO INVEST AS	311 500	0,99 %
E AFSETH HOLDING AS	304 310	0,97 %
EVA FLAGSTAD	280 920	0,89 %
AXEL KROGVIG	280 410	0,89 %

TEMA AKSJEN

Selskapet aksjekapital er på kroner 31 409 860 og består av 31 409 860 aksjer hver pålydende kroner 1. Selskapet har en aksjeklasse og eier selv 555 470 egne aksjer. Ved utgangen av 2025 var aksjekursen 67 kroner, en økning på 7 kroner fra året før. Inkludert utbetalt utbytte på 2,70 kroner har aksjen hatt en avkastning i 2025 på 16,2%. Tilsvarende tall i 2024 var -21,6% inkludert utbetalt utbytte.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2025 beregnet til 2.843 millioner (etter avsatt utbytte) som per aksje utgjør 92,1 NOK. Dette utgjør en økning på 8,80 kroner per aksje. Basert på aksjekurs per 31.12.2025 på 67 kroner så indikeres en rabatt mot verdijustert egenkapital per aksje på 27,3%.





BÆREKRAFT

ESG NØKKEL- TALL

		FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022
ENERGIFORBRUK					
Energiforbruk, kWh	1)	48 057 114	50 268 621	51 132 722	54 160 760
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2)	4,4 %	1,7 %	5,6 %	
Andel fornybar energikilde, % andel av porteføljen i m ²		77,1 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenprodukert 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 %			
KLIMAGASSUTSLIPP					
Klimagassregnskap iht GHG protokoll, kg CO ₂ e		5 335 620	2 654 000	2 289 063	
Reduksjon eiendomsportefølje, %	3)	4,5 %	3,6 %	6,5 %	
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 %		
TAKSONOMI OG GRØNN FINANSIERING					
Grønn omsetning i ht EU taksonomi, %		62,0 %	49,9 %		
Grønne investeringer iht EU taksonomi, %		79,0 %	69,1 %		
Grønne driftsutgifter iht EU taksonomi, %		38,0 %	34,5 %		
Grønne lån, %		56,9 %	54,7 %	58,1 %	52,9 %
SOSIAL					
Antall fulltidsansatte		20	20	19	17
Likestilling, % kvinner		35 %	30 %	32 %	29 %
Sykefravær, (under 16 dager) %		0,7 %	0,5 %	0,5 %	1,1 %
Medarbeidertilfredshet, 1-10		8,38	8,21		
KUNDETILFREDSHET					
Leietakerundersøkelse, 1-10		7,32	7,66	7,15	
LOKALSAMFUNN					
TEMA fondet, tildelt kr pr. år		kr 350 000	kr 295 000	kr 265 000	kr 251 500

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

2) Akkumulert besparelse på 12 mnds rullerende målinger.

3) beregnet prosentvis reduksjon av kg CO₂e av reduksjon kWh fra referanseåret 2022.

GENERELLE OPPLYSNINGER

TEMA viser fortsatt fremgang mot målene i bærekraftstrategien. ESG nøkkeltallene for 2025 indikerer jevn forbedring gjennom året, drevet av konkrete tiltak som overgang til fjernvarme, oppgradering av tekniske anlegg, løpende driftsoptimalisering via SD og sensorer, samt standardisert energioppfølging. Tiltakene bidrar til dokumenterte reduksjoner i energibruk og utslipp, og understøtter en portefølje i vekst med stadig mer effektiv drift.

Utviklingen går i riktig retning på tvers av alle bærekraftsområder. Andelen fornybar energi, inkludert egenprodusert øker, energimerkingen bedres, og en større del av porteføljen, målt i både areal, leieinntekter og verdier, består av bygg med god energistandard. BREEAM sertifiseringer utgjør en stadig større del av porteføljen, andelen grønne lån stiger, og selskapet bygger videre på etablerte grønne aktiviteter og investeringer.

TEMA rapporterte for 2024 i tråd med ESRS standardene. Rapporteringen fulgte strukturen og hovedprinsippene i standarden, men omfattet ikke alle datapunkter. Arbeidet i 2024 var likevel et viktig steg i å etablere metodikk, data-grunnlag og interne prosesser for mer helhetlig bærekraftsrapportering over tid. I løpet av 2025 ble rammebetingelsene endret som følge av EUs såkalte omnibus forslag, som medførte at TEMA ikke lenger er lovpålagt å rapportere etter CSRD og ESRS. På bakgrunn av dette har selskapet valgt

å videreføre bærekraftsrapporteringen etter VSME standarden. VSME gir et mer tilpasset og forholdsmessig rammeverk for små og mellomstore virksomheter, samtidig som det ivaretar struktur, sammenlignbarhet og relevans i rapporteringen. Valget bygger videre på arbeidet som allerede er gjort, og gir et godt grunnlag for å følge utviklingen innen bærekraft på en konsistent og transparent måte fremover. For regnskapsåret 2025 rapporterer TEMA etter VSME standarden, alternativ B: grunnmodell og detaljert modul. VSME er et frivillig og proporsjonalt rammeverk som gir strukturert og effektiv rapportering tilpasset SMB'er. Grunnmodul dekker kjerneopplysninger og indikatorer, mens detaljert modul supplerer med styring, tiltak og mål der dette er relevant. Flere datapunkter i standarden omtales også utenfor bærekraftkapitlet, blant annet i kapitlene om forretningsskikk (styring, etikk og leverandøroppfølging) og sosiale forhold (arbeidsmiljø, likestilling og HMS).

Selskapet har bygget videre på resultatene fra DMA 2024 og oppdatert vurderingene der det foreligger ny informasjon eller endrede forutsetninger. Det er ingen endringer i beregningsparametere fra tidligere rapportering. Samtidig er nøyaktigheten forbedret, ettersom datainnhenting er styrket og tilhørende prosesser i større grad standardisert og kvalitetssikret i 2025.

ARTIKKEL 8 EU's TAKSONOMI

TEMA viderefører arbeidet med EU-taksonomien. Selskapet er et ikke-finansielt foretak og har valgt å rapportere etter taksonomiforordningen, selv om selskapet per i dag ikke er omfattet av lovpålagt taksonomi-rapportering. Taksonomien brukes som et verktøy for å øke andelen bærekraftige økonomiske aktiviteter og som støtte i prioriteringer knyttet til drift og investeringer.

Rammeverket er integrert i virksomhetsstyringen gjennom en systematisk tilnærming der aktiviteter klassifiseres, andelen taksonomirelevante inntekter (omsetning) og investeringer følges opp og videreutvikles, og fremdrift dokumenteres. Dette bidrar til bedre risikostyring og mer robuste beslutningsgrunnlag, blant annet ved å styrke håndteringen av klima- og overgangsrisiko. Systematikken kan samtidig bidra til lavere utslipp og reduserte driftskostnader over tid. Mer om rammeverket og oppbyggingen av klassifiseringssystemet fremgår av bærekraftrapport 2024.

For regnskapsåret 2025 har selskapet, i tråd med fjorårets praksis, benyttet samme terskelgrunnlag som i 2024 for å identifisere bygg blant de mest energieffektive i norsk bygningsmasse (topp 15 %/30 %). Dette er en midlertidig tilnærming i påvente av oppdaterte energiattester (EPC-er) beregnet etter ny standard, og full innfasing av nasjonale terskelverdier publisert av myndighetene.

Valgt metode gir et estimat av andelen taksonomiforenlige bygg i 2025 og ivaretar kravet til etterprøvnbarhet i overgangsfasen mellom gammelt og nytt beregningsregime. TEMA forventer mer presis klassifisering etter hvert som oppdaterte EPC-er foreligger, og terskelverdiene kan anvendes fullt ut i tråd med gjeldende forskrift og veiledning.

Ny energimerkeforskrift trådte i kraft 1. januar 2026. Endringen kan påvirke fremtidige EPC-karakterer og dermed beregnet taksonomiandel. Rapporteringen for 2025 bygger likevel på attestert status og/eller topp 15-metodikk

slik grunnlaget forelå i 2025. For flere eiendommer i porteføljen forventes re-merking etter nytt regelverk å kunne endre energikarakter.

TEMA har vurdert følgende kategorier i rapporteringen:
7.1 Konstruksjon av nye bygninger: TEMA sine nybyggprosjekter faller her. I rapporteringsåret var selskapet i bygging på 3 nye eiendommer.

7.7 Kjøp og eierskap av eiendom: Omfatter inntekter og driftskostnader knyttet til forvaltning og drift av porteføljen.

– Bygg oppført før 31.12.2020: EPC A eller innenfor topp 15 % mest energieffektive nasjonalt/regionalt.

– Bygg oppført etter 31.12.2020: primærenergibehov minst 10 % under NZEB kravet (tilsvarende definisjon som for nybygg).

Selskapet har valgt å starte med disse to hovedkategoriene fordi majoriteten av aktivitetene faller inn her, og vil vurdere gradvis fordeling på flere kategorier etter hvert. TEMA har screenet fysisk klimarisiko for alle taksonomi kvalifiserte eiendommer og utarbeidet tiltaksplaner. Arbeidet er gjort i samarbeid med Telescope (programvareleverandør). Selskapet redegjør for andel av omsetning, drifts og investeringsutgifter som kan knyttes til bærekraftige og ikke bærekraftige økonomiske aktiviteter.

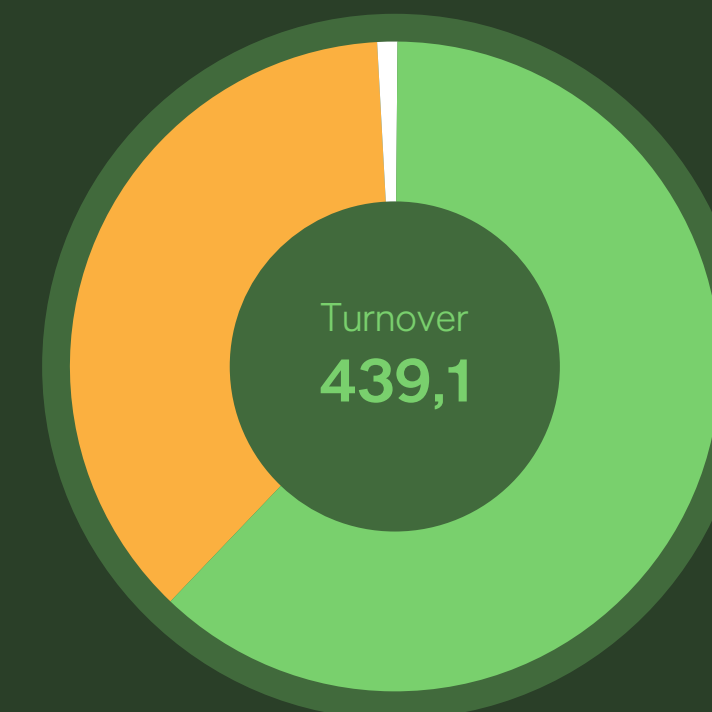
Resultat

Selskapets inntekter består i hovedsak av leieinntekter. I tillegg leverer selskapet tjenester knyttet til administrasjon og energi, som presenteres som andre driftsinntekter i årsregnskapet. Av totalt 15,4 MNOK i andre driftsinntekter er 1,9 MNOK vurdert som kvalifiserbare i henhold til taksonomien. Av selskapets leieinntekter på 439,1 MNOK er 4,1 MNOK knyttet til utleie av tomt og framfeste. Disse inntektene er ikke kvalifiserbare i henhold til taksonomien og er derfor holdt utenfor beregningen.

Investeringer (CapEx) rapportert i henhold til taksonomien er direkte henførbare til selskapets finansregnskap (note 4) og omfatter investeringer i tomter, nybygg, leietakertilpasninger og energieffektivisering. Investeringer i tomter er ikke kvalifiserbare i henhold til taksonomien og er derfor holdt utenfor.

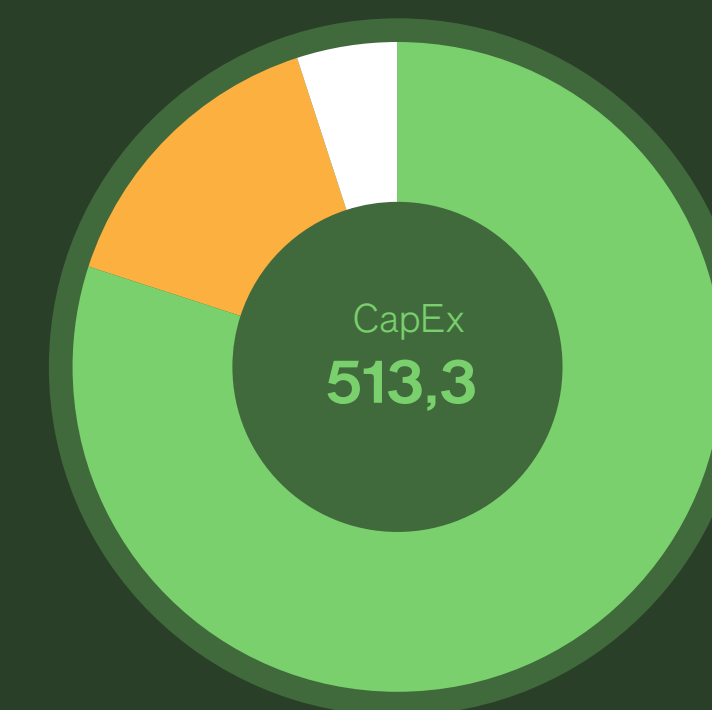
Selskapets driftskostnader (OpEx) i henhold til taksonomien består av direkte vedlikeholdskostnader og er direkte henførbare til årsregnskapet (note 5). Øvrige kostnader i regnskapet vurderes ikke som kvalifiserbare i henhold til taksonomien.

Andelen taksonomi-tilpassede (aligned) leieinntekter har økt siden selskapet rapporterte på taksonomien for første gang i fjor. Økningen skyldes gjennomførte energieffektiviseringstiltak i flere eiendommer det siste året. Tiltakene har bidratt til at bygg som tidligere hadde svakere energikarakter nå oppnår energikarakter C eller bedre.



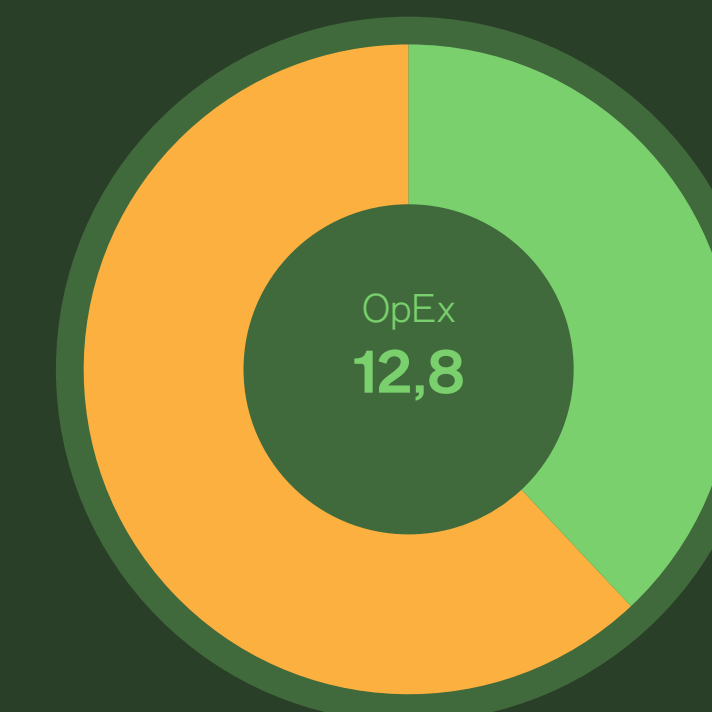
Turnover

- 62,4 % Eligible, aligned
- 36,7 % Eligible, not aligned
- 0,9 % Not eligible



CapEx

- 79,5 % Eligible, aligned
- 15,1 % Eligible, not aligned
- 5,4 % Not eligible



OpEx

- 38,4 % Eligible, aligned
- 61,6 % Eligible, not aligned

RESULTAT PR. AKTIVITET TURNOVER 2025

Reported KPI (Turnover/ CapEx/ OpEx)	Turnover												
Financial year N	2025												
Economic Activities (1)	Code (2)	Taxonomy eligible KPI (Proportion of Taxonomy eligible Turnover / CapEx / OpEx) (3)	Taxonomy aligned KPI (monetary value of Turnover / CapEx / OpEx) (4)	Taxonomy aligned KPI (Proportion of Taxonomy aligned Turnover, CapEx, OpEx) (5)	Environmental objective of Taxonomy aligned activities					Enabling activity (12)	Transitional activity (13)	Proportion of Taxonomy aligned in Taxonomy eligible (14)	
					Climate Change Mitigation (6)	Climate Change Adaptation (7)	Water (8)	Circular Economy (9)	Pollution (10)				Biodiversity (11)
Text		%	NOK	%	%	%	%	%	%	%	(E where applicable)	(T where applicable)	%
Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7	98.78%	275 026 671	62.09%	62.09%								62.86%
Construction of new buildings	CCM 7.1, CE 3.1	0.29%	1 294 293	0.29%	0.29%			0.00%					100.00%
Sum of alignment per objective					62.38%			0.00%					
Total KPI (Turnover/ CapEx / OpEx)		99.07%	276320964,1	62.38%	62.38%			0.00%			0.00%	0.00%	62.97%

CapEx 2025

Reported KPI (Turnover/ CapEx/ OpEx)	CapEx												
Financial year N	2025												
Economic Activities (1)	Code (2)	Taxonomy eligible KPI (Proportion of Taxonomy eligible Turnover / CapEx / OpEx) (3)	Taxonomy aligned KPI (monetary value of Turnover / CapEx / OpEx) (4)	Taxonomy aligned KPI (Proportion of Taxonomy aligned Turnover, CapEx, OpEx) (5)	Environmental objective of Taxonomy aligned activities						Enabling activity (12)	Transitional activity (13)	Proportion of Taxonomy aligned in Taxonomy eligible (14)
					Climate Change Mitigation (6)	Climate Change Adaptation (7)	Water (8)	Circular Economy (9)	Pollution (10)	Biodiversity (11)			
Text		%	NOK	%	%	%	%	%	%	%	(E where applicable)	(T where applicable)	%
Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	70.39%	283 779 801	55.28%	55.28%	0.00%							78.53%
Construction of new buildings	CCM 7.1, CCA 7.1, CE 3.1	24.19%	124 166 430	24.19%	24.19%	0.00%		0.00%					100.00%
Sum of alignment per objective					79.47%	0.00%		0.00%					
Total KPI (Turnover/ CapEx / OpEx)		94.58%	407946230,6	79.47%	79.47%	0.00%		0.00%			0.00%	0.00%	84.02%

OpEx 2025

Reported KPI (Turnover/ CapEx/ OpEx)	OpEx												
Financial year N	2025												
Economic Activities (1)	Code (2)	Taxonomy eligible KPI (Proportion of Taxonomy eligible Turnover / CapEx / OpEx) (3)	Taxonomy aligned KPI (monetary value of Turnover / CapEx / OpEx) (4)	Taxonomy aligned KPI (Proportion of Taxonomy aligned Turnover, CapEx, OpEx) (5)	Environmental objective of Taxonomy aligned activities					Enabling activity (12)	Transitional activity (13)	Proportion of Taxonomy aligned in Taxonomy eligible (14)	
					Climate Change Mitigation (6)	Climate Change Adaptation (7)	Water (8)	Circular Economy (9)	Pollution (10)				Biodiversity (11)
Text		%	NOK	%	%	%	%	%	%	(E where applicable)	(T where applicable)	%	
Acquisition and ownership of buildings	CCM 7.7, CCA 7.7	100.00%	4 927 968	38.41%	38.41%	0.00%							38.41%
Sum of alignment per objective					38.41%	0.00%							
Total KPI (Turnover/ CapEx / OpEx)		100.00%	4927968	38.41%	38.41%	0.00%				0.00%	0.00%		38.41%

ENERGI OG KLIMAGASSUTSLIPP

TEMA skal redusere klimagassutslipp fra driften av eiendommene med 35 % innen 2030 sammenlignet med 2022. Reduksjonen skal leveres gjennom lavere energibruk og høyere andel fornybar energi. I tillegg har TEMA som mål å redusere utslipp fra egen virksomhet med 25 % innen 2030 mot 2023 som referanseår.

Selskapet fører klimaregnskap for alle eiendommer og følger utviklingen mot årlige delmål. Dette gir grunnlag for prioritering av tiltak og systematisk oppfølging på tvers av porteføljen. Energi er hoveddriveren, byggene skal gjøres så energieffektive som mulig, med tiltak i både tekniske anlegg og drift, og med ambisjon om å vurdere nær nullenerginivå ved større prosjekter. TEMA har en tydelig innfasing av fornybar varme, målet er 90 % fornybar hovedoppvarmingskilde innen 2030, og et samlet mål om 20 % lavere energibruk (kWh).

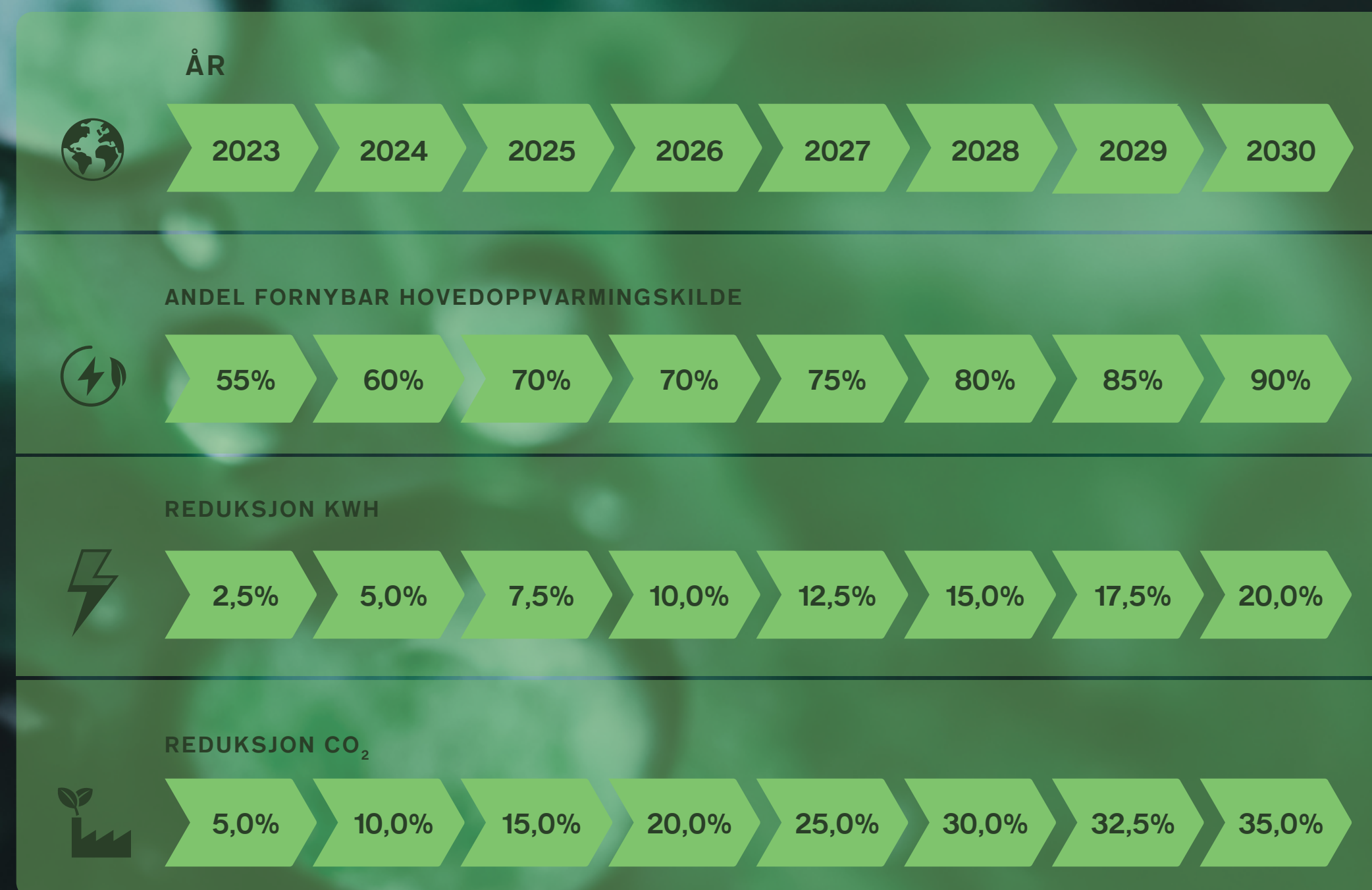
TEMA arbeider med energioppfølging basert på rullerende 12 måneders målinger, avviksoppfølging og sammenlignbar rapportering på tvers av eiendommer, noe som muliggjør styring på trend og effekt av tiltak. Selskapet digitaliserer og fjernstyrer tekniske anlegg gjennom SD / byggautomasjon, slik at ventilasjon, varme og kjøling kan optimaliseres i sanntid og feil kan avdekkes og utbedres raskere – med påfølgende energireduksjon og mindre behov for transport i drift. Utslppsreduksjonene drives av en kombinasjon av tiltak: trinnsvis omlegging til fjernvarme, oppgraderte tekniske anlegg med høy varmegjenvinning, løpende optimalisering via SD /sensorinfrastruktur og standardisert energioppfølging. Der det er hensiktsmessig, suppleres dette med lokal fornybar produksjon dimensjonert for høysesong. Det er summen av tiltakene som gir størst og mest varig effekt.

I utviklingsprosjekter prioriteres rehabilitering fremfor nybygg når dette er det mest bærekraftige alternativet. Materialvalg skal kutte innebygde utslipp: TEMA benytter lavkarbon og miljøsertifiserte materialer, og vurderer ombruksløsninger der dette er økonomisk bærekraftig. For å sikre kvalitet i gjennomføring skal nye kontorbygg over 2 000 m² sertifiseres med BREEAM NOR Excellent eller bedre, og eksisterende kontorbygg over 2 000 m² skal sertifiseres med BREEAM In Use Very Good eller bedre.

I løpet av 2025 ble Parkgata 8 og 10 på Gjøvik ferdigstilt. Byggene er sertifisert på nivået BREEAM-NOR Outstanding, som er høyeste nivå som kan oppnås. Prosjektet er det andre prosjektet i Norge som er sertifisert til Outstanding etter nyeste manual. Samtidig ble også Fakkeltgården på Lillehammer og Studievegen 2 på Gjøvik sertifisert BREEAM In-use på nivået Very Good.

TEMA har også fokus på utslippskutt i egen drift. Hovedtiltakene er å redusere utslipp fra reiser i arbeidstiden, blant annet ved innkjøp av elektrisk firmabil og å redusere utslipp fra reiser til og fra jobb gjennom tilrettelegging og oppfordring til samkjøring og kollektiv. Det utarbeides reisevaneundersøkelse hvert år, og dette inngår i det totale klimagassregnskapet til selskapet.

Fremdriften måles og rapporteres jevnlig, med indikatorer som: direkte utslipp fra egen virksomhet, indirekte utslipp knyttet til energibruk og innkjøp av varer og tjenester, utslipp fra avfall, andel bygg som er BREEAM sertifisert, samt utvikling i energibruk, CO₂ utslipp og andel fornybar hovedoppvarmingskilde. Slik settes arbeidet i system fra planlegging og innkjøp til bygging, drift og kontinuerlig forbedring, med tydelige delmål hvert år frem mot 2030.



ENERGIFORBRUK EIENDOMSPORTEFØLJE 2025

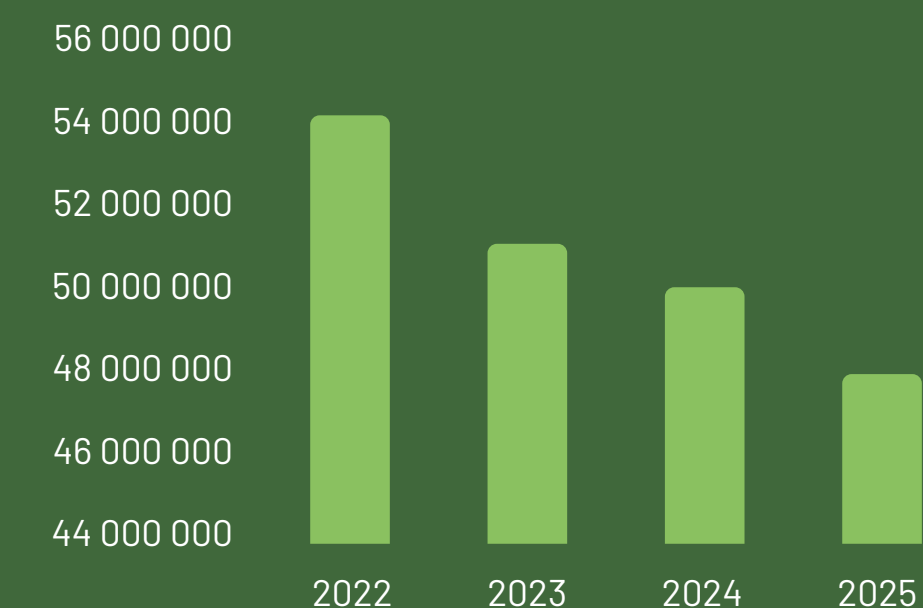
Det totale energiforbruket knyttet til driften av TEMAs 119 eiendommer* var 48,1 GWh i 2025. I løpet av rapporteringsåret så har datainnsamlingen blitt bedre sammenlignet med tidligere år. Enda flere energimålere er blitt registrert på eiendommene. Sammenlignes historisk data så har energiforbruket gått ned fra 50,2 GWh i 2024 til 48,2 GWh i 2025.

**Viktig å presisere at det kun er 119 eiendommer som er medregnet i totaloversikten, dette er 119 av totalt 130 eiendommer. Forklaringen er at noen eiendommer er slått sammen og registret som en enhet, og at eiendommer som er registret som kaldtlager ikke er medregnet, da energiforbruket i løpet av et år er betydelig lite.*



Energiforbruk 2022 - 2025

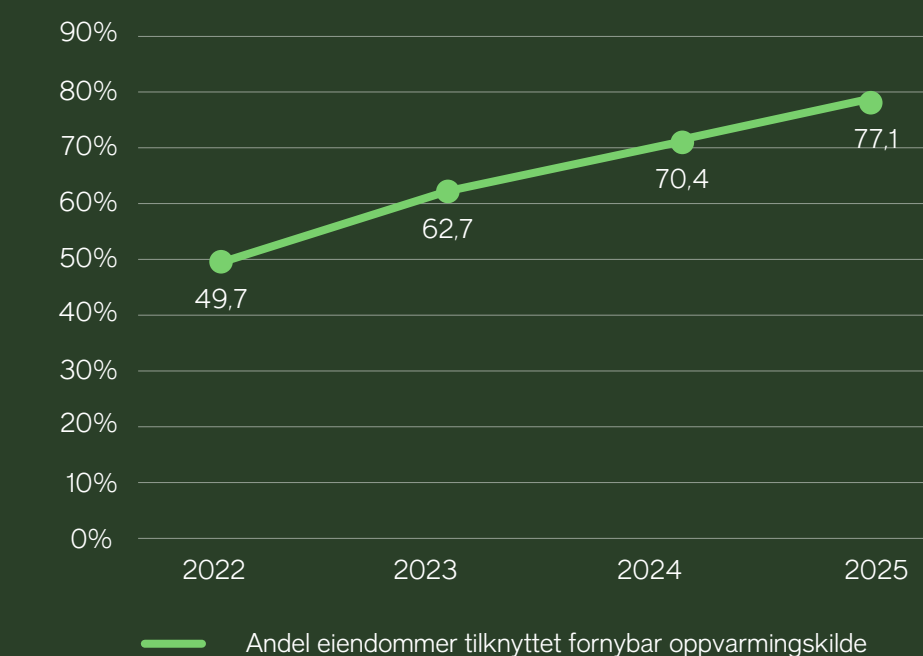
Resultatet av energiforbruk i 2025 sammenlignet med referanseåret* 2022 er 11,3 % reduksjon. TEMA er godt innenfor målsetningen på 7,5 % reduksjon av energiforbruket fra 2022 til 2025. I disse analysene så er faktorer som ledighet, drift av eiendommen, energiltak, dekningsgrad og måleravvik hensyntatt. I tillegg er eiendommer som er blitt solgt i løpet av perioden fjernet i sin helhet.



Fornybar oppvarmingskilde

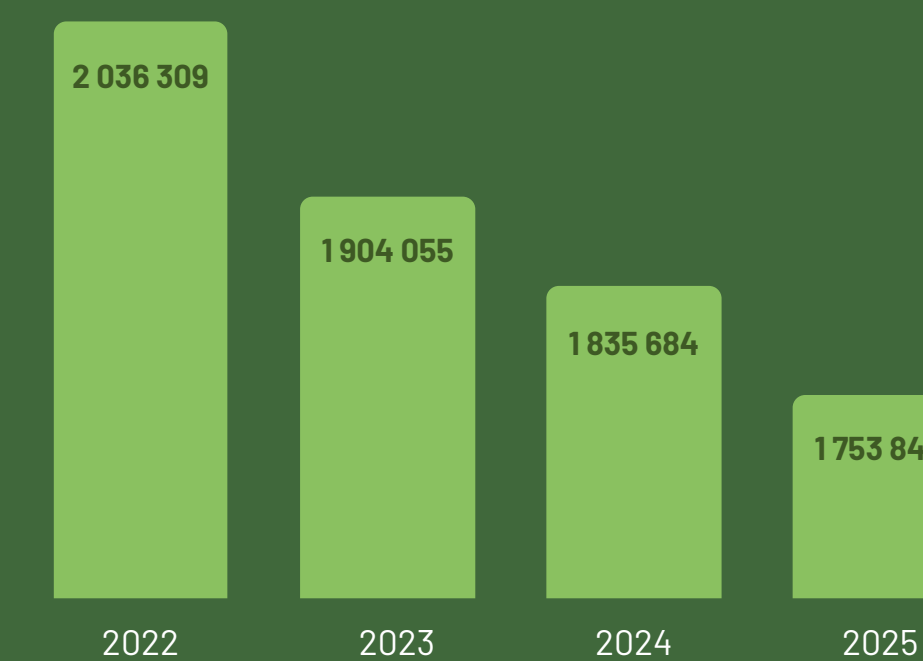
Utviklingen de siste årene viser en betydelig andel eiendommer som er konvertert over til en fornybar oppvarmingskilde. Hvor en fornybar oppvarmingskilde er fjernvarme, bergvarme, biobrensel og luft-luft varmepumpe. Referanseåret 2022 med 49,7 % andel fornybart til 2025 med 77,1 % andel fornybar energikilde konvertert i eiendomsporteføljen til TEMA.

**Det er 116 eiendommer som inngår i referanseåret fra 2022. Beregningen gjøres på 12 mnds rullerende basis.*



Klimagassutslipp knyttet til eksisterende eiendomsportefølje

Som en direkte virkning av redusert energiforbruk i eksisterende eiendomsportefølje, har også klimagassutslippet redusert. Sammenlignet med referanseåret 2022 så er klimagassutslippet redusert med 13,9 % i 2025.



SOLENERGI

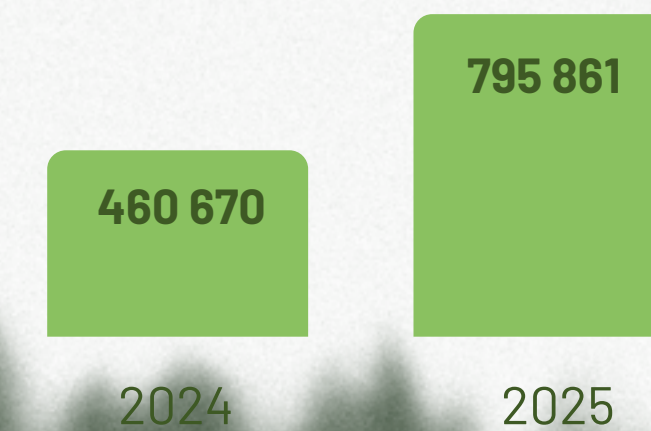
TEMA har flere solcelleanlegg i porteføljen. Anleggene produserer fornybar energi og reduserer behovet for kjøpt strøm, særlig der produksjonen kan utnyttes direkte i bygget. Solceller har også bidratt positivt i energimerking og forbedret energikarakteren på enkelte bygg, noe som kan styrke markedets vurdering av eiendommen over tid.

I 2025 ble det ikke igangsatt nye solcelleinvesteringer. Flere aktuelle prosjekter er vurdert, men lønnsomheten har foreløpig ikke vært tilstrekkelig til å oppfylle selskapets investeringskrav. Dette henger særlig sammen med prisbildet i sommerhalvåret, der spotprisene i perioder har vært svært lave og enkelte timer også negative.

Når en større del av produksjonen sammenfaller med lave kraftpriser, blir verdien av overskuddsproduksjon og den samlede årlige avkastningen svakere enn forutsatt.

Selskapet arbeider samtidig med å forbedre lønnsomheten i eksisterende og fremtidige anlegg gjennom optimalisering. Det omfatter blant annet bedre energistyring og lasttilpasning for å øke egenforbruket, samt vurdering av tekniske løsninger som batterilagring der dette kan være hensiktsmessig.

Produsert solenergi i kWh



KLIMAREGNSKAP

TEMA har utført et klimagassregnskap i tråd med GHG-protokollen etter finansiell kontrollmetoden. TEMA har kartlagt både direkte og indirekte utslipp fra sin virksomhet og eiendomsportefølje. Utslippene er kategorisert i henhold til scope 1, 2 og 3 i GHG-protokollen.

Klimagassregnskapet er et viktig redskap for å vite hvor de mest effektive kuttene av klimagassutslipp kan utføres. Det ligger en viss usikkerhet i tallene da det er gjort enkelte antagelser og overordnede beregninger. Til tross for dette gir utslippsberegningene en indikator på hvor TEMA har sine største utslipp og hvor det er mest hensiktsmessig å redusere disse. Det er fem prinsipper for et godt klimagassregnskap. Disse er relevans, fullstendighet, sammenlignbarhet, åpenhet og nøyaktighet. Disse er også fulgt i TEMA sitt klimagassregnskap. Arbeidet med å forbedre spesielt punktene knyttet til fullstendighet og nøyaktighet vil ha ytterlig fokus i årene fremover.

I klimagassregnskapet for 2025 har TEMA dokumentert det som er av tilgjengelig data. Klimagassutslippene innenfor de ulike scopene er sortert ut ifra underkategorier i GHG-protokollen. I tabell 1 presenteres utslippene for virksomheten (hovedkontor) og eiendomsporteføljen.

I 2025 har TEMA forbedret sitt klimaregnskap ved å legge til ytterligere data, særlig innen scope 3. Følgende data er lagt til i regnskapet for 2025:

- En fordeling mellom elektrisitetsforbruk og fjernvarme
- Innkjøp av tjenester er inkludert i scope 3
- Utslipp relatert til energiproduksjon i scope 3 er lagt til

Datainnhenting og usikkerhetsvurdering

Klimagassutslipp i scope 2 og 3 er hovedsakelig hentet fra programvaren Varig, som beregner klimagassutslipp basert på forbruksdata fra TEMA sin virksomhet og eiendomsportefølje. Data knyttet til forretningsreiser, samt ansattes

reiser til og fra jobb, er hentet fra den årlige reisevaneundersøkelsen som TEMA sender ut til sine ansatte eller fra selskapet sitt finansielle regnskap. Utslippsberegningene i klimaregnskapet kombinerer ulike datagrunnlag, statistikk, utslippsfaktorer og antagelser, basert på hvilken data som er tilgjengelig, og hva som ansees som best eller mest representativt.

Beregning av utslipp for scope 1: Scope 1 har ingen utslipp. TEMA har derimot identifisert at de har kjølemedier, men mangler data for å rapportere på dette i årets regnskap.

Beregning av utslipp for scope 2: For å beregne utslipp innen scope 2 benytter TEMA en programvare som heter Varig som automatisk beregner utslipp knyttet til energiforbruk på eiendommer i porteføljen.

Beregning av utslipp for scope 3: For å beregne utslipp innen scope 3 benytter TEMA Varig som automatisk beregner utslipp knyttet til innkjøp av varer og tjenester, vannforbruk, samt avfallshåndtering. Inkludert i scope 3 er reiser i forbindelse med jobb (forretningsreiser). For å beregne utslipp knyttet til reisevirksomheten, så er det benyttet utslipps- og beregningsfaktorer fra norske myndigheter, herunder Miljødirektoratet og Statistisk sentralbyrå. Disse er oppdatert med de siste tilgjengelige faktorene. Faktorene er basert på norske forhold. For å beregne utslipp fra forretningsreiser og ansattes reiser til og fra jobb, er det gjennomført en reisevaneundersøkelse hvor de ansattes reisevaner er kartlagt. I reisevaneundersøkelsen er det usikkerheter knyttet til innsamling av data, i tillegg til omgjøringsfaktorene som benyttes.

Økningen i utslipp fra 2024 skyldes at TEMA har hatt mye mer aktivitet knyttet til nybygg i 2025 sammenlignet med 2024.

Scope og kategori	Kontor (tonn CO ₂ e)	Eiendoms- portefølje (tonn CO ₂ e)	Sum (tonn CO ₂ e)
Scope 1	0	0	0
1.1 Stasjonær forbrenning	0	0	0
1.2 Mobil forbrenning	0	0	0
1.3 Kjølemedier	0	0	0
1.4 Prosessutslipp	0	0	0
Scope 2	1,53	2 067,97	2 069,50
2.1 Innkjøpt elektrisitet (markedsbasert)	1,53	1 418,27	1 419,8
2.2 Innkjøpt fjernvarme	0	649,71	649,71
2.3 Innkjøpt fjernkjøling	0	0	0
2.4 Innkjøpt damp	0	0	0
Scope 3	201,88	266,28	468,16
3.1 Innkjøp av varer og tjenester	195,1	2 807,92	3003,02
3.2 Anleggsmidler	0	0	0
3.3 Utslipp relatert til energiproduksjon	0,15	49,52	49,54
3.4 Oppstrøms (innkjøpt transport og distribusjon)	0	0	2,69
3.5 Avfallshåndtering	0,02	0	0
3.6 Forretningsreiser	2,69	0	0
3.7 Ansattes reiser til og fra jobb	3,9	0	0
3.8 Leide lokaler og utstyr	0	0	0
3.9 Nedstrøms transport og distribusjon	0	0	0
3.10 Prosessering av solgte produkter	0	0	0
3.11 Bruk av solgte produkter	0	0	0
3.12 Sluttbehandling av solgte produkter og emballasje	0	0	0
3.13 Utleide lokaler og utstyr	0	0	0
3.14 Franchiser	0	0	0
3.15 Investeringer	0	0	0
Sum utslipp	203,41	5 132,22	5 335,62

Tabell 1: Samlede klimagassutslipp fra TEMA sitt hovedkontor og eiendomsportefølje for 2025.

KLIMATILPASNING

TEMA sin strategi for klimatilpasning skal bidra til at eiendommene er robuste i et varmere og våtere klima, med hyppigere og mer intense værhendelser. Selskapet kartlegger relevante klimarelaterte farer per lokasjon gjennom dialog med kommuner, scenario-baserte klimadata og analyser levert av samarbeidspartnere, samt tilgjengelige risikokart. Analysen tar utgangspunkt i risikokategorier knyttet til miljømålet klimatilpasning i EU-taksonomien. Innsikten brukes i planlegging, drift og investeringsbeslutninger, og er forankret i selskapets bærekraftstrategi. I 2025 gjennomførte selskapet flere møter med kommuner i Innlandet for å forankre lokale risikobilder og drøfte aktuelle tiltak.

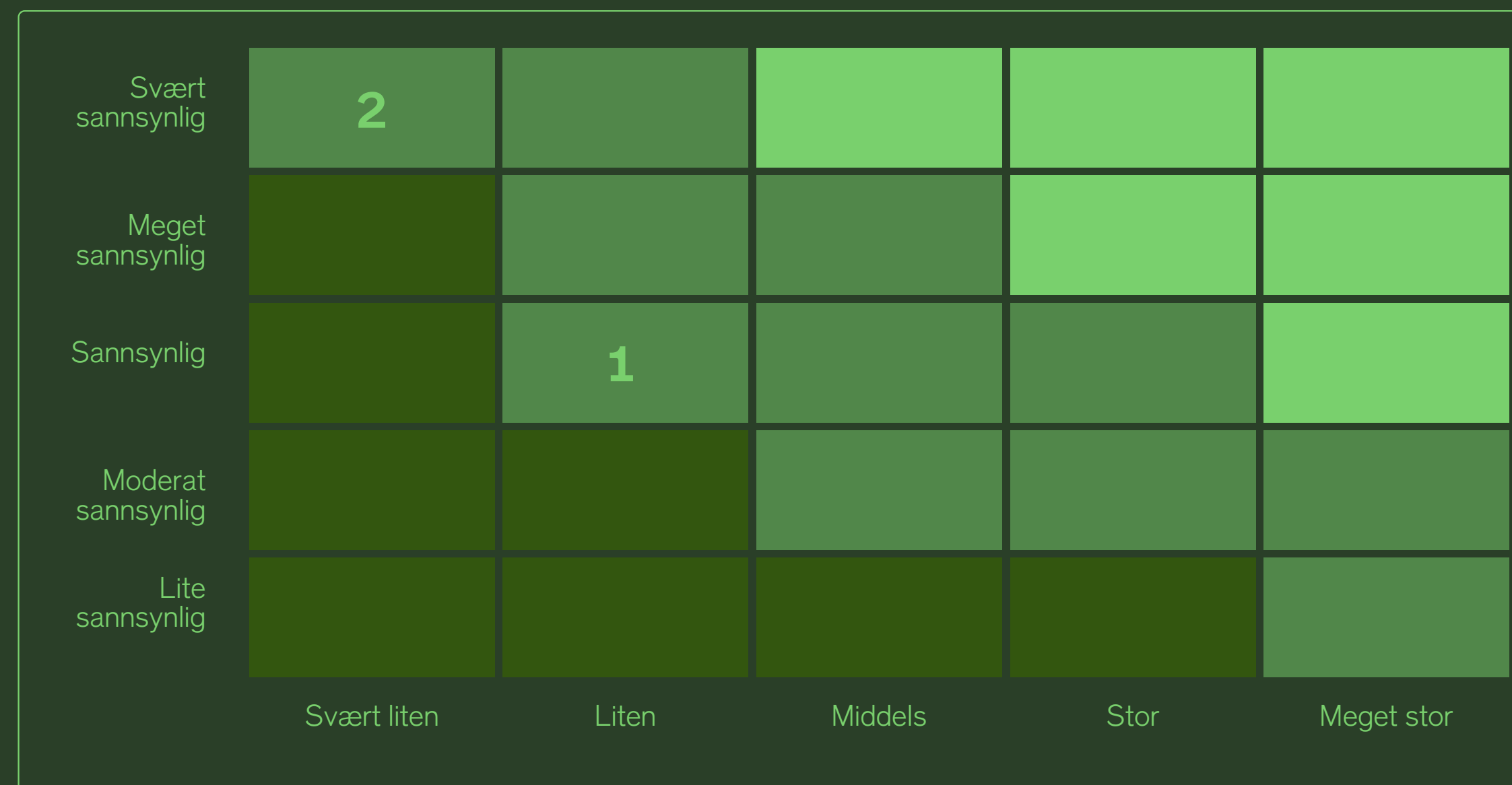
Arbeidet med bærekraftsrisiko i rapporteringsåret har omfattet både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Selskapet har identifisert klimarelaterte farer og omstillingshendelser som kan påvirke porteføljen, og vurdert sannsynlighet og konsekvens for de mest vesentlige eksponeringene. Fysisk klimarisiko knytter seg særlig til flom, overvann og styrtregn, økte vind- og snølaste, samt perioder med varme og kulde.

Klimatilpasning prioriteres der risiko og sårbarhet er størst. Funn og tiltak innarbeides i vedlikeholds- og investeringsplaner, og følges opp gjennom selskapets risikokart og handlingsplaner. Samlet forventes netto risiko å reduseres gjennom gjennomførte og planlagte klimatilpasningstiltak.

En sentral del av klimatilpasningsarbeidet er oppfølging av eksisterende eiendomsportefølje og kvalitetssikring av driften. Dette omfatter blant annet rutiner for å forebygge vanninntrengning, som regelmessig rensing av taksluk og sluk, kontroll av takavvanning, oppfølging av drenering rundt bygg, samt driftstiltak på utearealer som å holde sluk og renner frie og redusere oppstuvning av vann ved styrtregn. I tillegg inngår klimarisiko som del av selskapets due diligence-prosesser og vurderinger ved kjøp av nye eiendommer, for å sikre at risikoeksponering og aktuelle tilpasningstiltak vurderes tidlig og integreres i beslutningsgrunnlaget.

Figuren gir et eksempel på vurdering av fysisk klimarisiko for en av selskapets eiendommer, basert på analyser gjennomført i verktøyet Telescope. Risikoen er analysert gjennom en vurdering av sannsynlighet og konsekvens for relevante klimarelaterte hendelser. Analysen indikerer særlig risiko knyttet til overvann og flom, samt skog- og lyngbrann. Vurderingen danner grunnlag for videre arbeid med forebyggende tiltak og klimatilpasning.

Sannsynlighet



Konsekvens

Kode	Uønsket hendelse	Klimarisiko	I matrise
1	Brann på landbruksjord eller i skog/lyng som sprer seg til eiendommen	Skog- og lyngbrann	Ja
2	Grunnvann og overvann	Overvann og grunnvannsflom	Ja

VANN

Selskapet har per i dag ikke fastsatt egne mål for vannforbruk i bærekraftstrategien. Prioriteten de siste årene har vært å etablere et tilstrekkelig og sammenlignbart datagrunnlag for vannforbruk i eiendomsporteføljen, fordi løpende måling og oppfølging er en forutsetning for å kunne identifisere avvik, vurdere tiltak og følge effekten over tid.

Vannforbruket i porteføljen varierer med byggets bruk og leietakernes aktiviteter. For en stor andel kontor-, lager- og verkstedbygg vil vannforbruket i hovedsak være knyttet til sanitærbruk, mens eiendommer med industrivirksomhet kan ha vesentlig høyere forbruk knyttet til drift og prosesser. Der forbruket i stor grad påvirkes av leietaker, er tett dialog om måling, driftsrutiner og mulige vannreducerende tiltak viktig for å oppnå forbedringer. Eldre bygg har ofte eldre sanitær- og rørsystemer, og skjulte eller langvarige lekkasjer kan gi unødvendig høyt forbruk og økte kostnader.

Flere kommuner i Innlandet er i ferd med å innføre digitale (fjernavleste) vannmålere. Hamar og Ringsaker kommuner har varslet at utskiftingen starter i 2026 og gjennomføres trinnvis over flere år, med automatisk registrering, bedre tilgang til forbruksdata og raskere indikasjon ved mulig lekkasje. Selskapet har derfor valgt å avvente større endringer knyttet til hovedvannmålerløsningene ved enkelte eiendommer, og vil heller legge opp til å utnytte kommunenes nye målerdata som grunnlag for videre systemutvikling og mer detaljert oppfølging der det er hensiktsmessig, eksempelvis med undermåling i bygg med høyere eller mer variabelt forbruk.

Samlet vannuttak i eiendomsporteføljen følges opp gjennom løpende registrering av vannforbruk i byggene og gradvis forbedring av datagrunnlaget. Samlet vannuttak i eiendomsporteføljen følges opp gjennom løpende registrering av vannforbruk i byggene. Arbeidet i 2025 har hatt særlig fokus

på å etablere bedre målerstruktur, tydeligere rutiner for avlesning og systematisk kvalitetskontroll for å sikre komplett og sammenlignbar rapportering over tid. For 2024 var andelen eiendommer med komplett datadekning (11-12 måneder registrert forbruk) 79 %. For 2025 endte denne andelen på 52 %, mens ytterligere 13 % av porteføljen hadde delvis datadekning (5-10 måneder). Nedgangen i komplett dekning viser at implementeringen av nye systemer og rutiner krever noe tid, men vi forventer at tiltakene vil gi en betydelig høyere dekningsgrad og datakvalitet på sikt.

Selskapet har i 2025 jobbet målrettet med å avdekke feil og etablere mer robust innsamling av målerdata. Det er installert og tatt i bruk et eget målersystem med tydelig merking og QR-koder, som forenkler identifisering av riktig målerpunkt og reduserer risiko for feilkoblinger og manuelle registreringsfeil. Erfaringen er at en vesentlig andel av avvik i historiske data kan knyttes til manuelle avlesninger, feil målerreferanser, ufullstendige registreringer eller etterregistreringer som gir "hopp" i forbruket. Når datainnsamlingen settes i system, vil både gamle og nye feil avdekkes, og korrigeringer kan gi midlertidige utslag i rapporterte tall.

Selskapet prioriterer tiltak der vannforbruket er høyt, eller der konsekvensen av lekkasjer og feil er stor. I nye kontorbygg er det etablert undermåling av vannforbruk, i tråd med ambisjonene for energieffektive og sertifiserte bygg, og flere bygg har løsninger for lekkasjevarsling. Undermåling gir bedre oversikt over forbruket i ulike deler av bygget og legger til rette for målrettede tiltak og mer treffsikker oppfølging i drift.

BIOLOGISK MANGFOLD OG ØKOSYSTEMER

TEMA har gjennomført en screening av selskapets tomter og eiendommer for å kartlegge omfang (areal) som ligger i, eller i direkte tilknytning til, områder med kartlagte naturverdier. "I nærhet" er i denne sammenhengen definert som at eiendom/tomt overlapper med, eller grenser direkte til, slike områder.

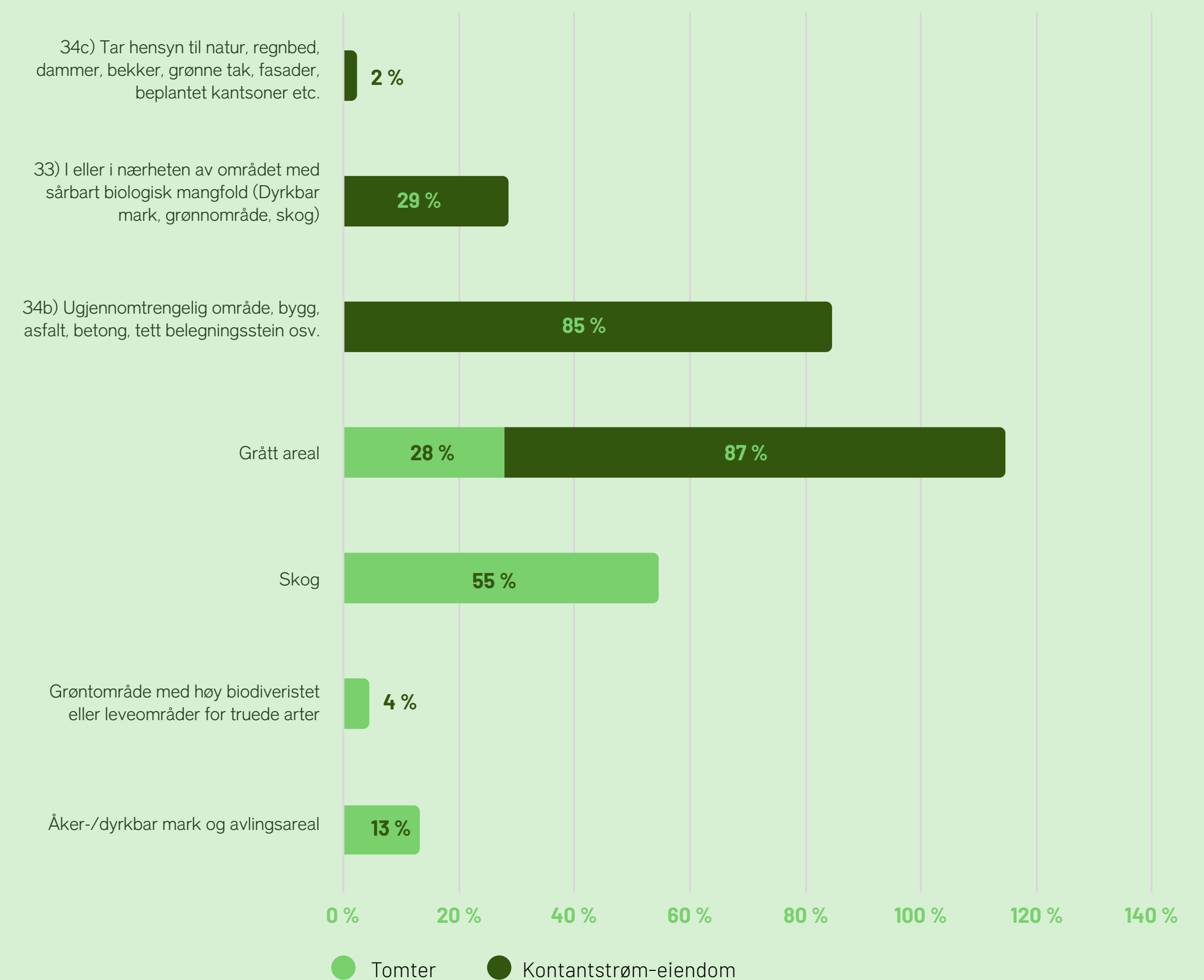
Screeningen bygger på tilgjengelige offentlige kartdata og omfatter særlig arealtype (skog og dyrket mark) samt registrerte artsfunn. Dette gir en indikasjon på hvor selskapet kan ha arealer med potensielle naturhensyn i og rundt porteføljen, uten at det i seg selv er en fullverdig stedsspesifikk naturfaglig vurdering av sårbarhet. Ved planlagte tiltak i eller ved slike områder skal det derfor gjennomføres mer detaljerte undersøkelser basert på oppdatert datagrunnlag og relevante faglige vurderinger.

I tillegg til VSME B5 er EUs taksonomi og DNSH-kriteriene brukt som støtte i screeningen. Formålet har vært å identifisere arealtype og situasjoner der nye tiltak kan innebære økt risiko for vesentlig skade på biologisk mangfold, herunder tiltak på såkalte greenfield-arealer og arealer som kan omfatte skog eller høyproduktive jordbruksarealer, slik dette omtales i taksonomiens veiledning for bygg/eiendom.

Arealene på eiendommene er kategorisert i to hovedgrupper: grå arealer, som omfatter bebygde eller teknisk opparbeidede flater (for eksempel bygninger, asfalt, betong og andre tette dekker), og naturiltak/naturvennlige arealer, som inkluderer regnbed, dammer og bekker, grønne tak og fasader samt beplantede kantsoner. Disse kategoriene beskriver utforming og forvaltning av arealene, mens kategorien "i eller i nærhet av kartlagte naturverdier" viser forhold knyttet til eiendommenes plassering i landskapet.

Figuren viser resultatene fra screeningen fordelt på kategorier. Hver linje representerer én kategori, og stolpene angir prosentandel for henholdsvis tomter og kontantstrømeiendom. Kategoriene kan overlappe, og en eiendom kan derfor ha treff i flere kategorier, slik at prosentene ikke summerer til 100.

Grå arealer kjennetegnes av liten eller ingen naturlig vegetasjon og få naturfunksjoner. For kontantstrømeiendom utgjør grå arealer 87 prosent av totalt areal. For tomter er andelen 28 prosent, mens en større del av tomtearealet består av skog (55 prosent) og åker- eller dyrkbar mark (13 prosent).



RESSURSBRUK, SIRKULÆR ØKONOMI OG AVFALLS-HÅNDTERING

Sirkulær økonomi er et hovedgrep i TEMA sin bærekraftsstrategi. Ambisjonen er å skape verdier uten å øke materialforbruket, ved å forlenge levetid, øke reparasjon og ombruk, og sørge for at produkter og materialer kan tilbakeføres til kretsløp med høyest mulig verdi. Arbeidet omfatter både utvikling, rehabilitering og drift, og skal gjøre det enklere for andre aktører å drive sirkulært. Tiltakene bidrar særlig til å redusere utslipp i Scope 3. I nye prosjekter og ved rehabilitering skal løsninger planlegges for funksjon, kvalitet og lang levetid, og samtidig for enkel demontering, reparasjon og ombruk. Standardisering av mål, layout og komponenter er et virkemiddel for å redusere behovet for ombygging over tid. TEMA arbeider med å innføre en egen TEMA standard som gjør det attraktivt å unngå unødvendige tilpasninger, og legger til rette for fleksible lokaler med mindre ressursbruk. I driftsfasen prioriteres reparasjon fremfor utskifting. TEMA etablerer rutiner i innkjøp og drift som favoriserer reparasjon, og bygger opp et fast nettverk av leverandører som kan forlenge levetiden på utstyr og materialer. Når komponenter tas ut av bruk, skal de i størst mulig grad ombrukes. For å få dette til i praksis driver TEMA egne ombrukslager der materialer og inventar fra prosjekter registreres, lagres og formidles til nye bruksområder. Lageret prioriterer behov i TEMAs egne prosjekter, men åpnes også for eksterne aktører for å øke ombruksgraden i markedet.

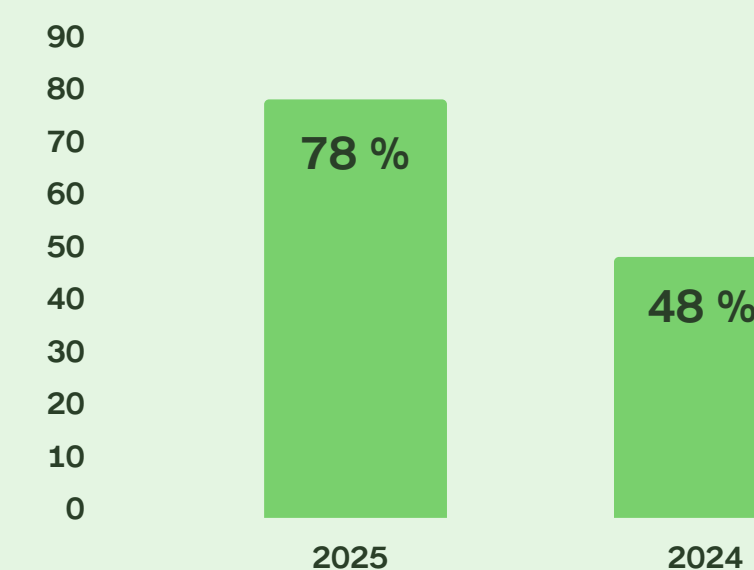
Her har selskapet samarbeidet med Loopfront en god stund, og i løpet av 2025 ble 1 112 kg avfall unngått, og 245 319 kg CO2 redusert.

Ved utvikling og porteføljeforvaltning skal rehabilitering vurderes før riving og nybygg. Tverrfaglige vurderinger av klima og miljøeffekter, kostnader og kvaliteter sikrer at det mest bærekraftige alternativet velges. I den løpende driften er målet høy materialgjenvinning og lav restavfallandel. TEMA skal legge til rette for tydelige systemer og merking for kildesortering, samt leietakertilpassede sorteringsguider, med et samlet mål om minst 90 % sorteringsgrad i driftsfasen innen 2030.

Eksempler på eiendommer som har hatt tydelig fokus på dette i løpet av 2025, er selskapets to kjøpesenter, Mølla Senter i Brummundal og Vikasenteret på Ottestad. Hvor sorteringsgraden på bygget har økt betydelig det siste året. Graf viser utviklingen på sortering av avfall på Vikasenteret. Oversiktlig avfallsrom med nødvendig antall fraksjoner, tett dialog med leietakere og løpende oppfølging av driftspersonell har vært nøkkelen til den gode utviklingen.

Avfallsrommene har blitt oppgradert med merking for kilde-sortering, og systemet REEN har blitt etablert, som gjør det mulig for leietakere å veie samt registeret sitt eget avfall på sitt eget leieobjekt. På denne måten kan leietagere få tilgang til sin egen utslippsdata for sine interne selskapsrapporteringer.

Fremdrift og effekt måles og rapporteres jevnlig for å sikre læring og kurskorrigering. Rapporteringen omfatter blant annet andel ombrukte og gjenbrukte møbler og materialer, avfallsmengder og sorteringsgrad, innkjøpsandeler av produkter med relevante miljømerkekrav, samt volum og omsetning fra ombrukslageret. Slik settes sirkulærøkonomi i system fra design og prosjektering, via drift og ombruk, til måling og forbedring.



Sorteringsgrad avfall Vikasenteret

REGNSKAP

Styrets årsberetning for 2025



Denne årsberetning omfatter Tema Eiendom AS (morselskap) og Konsernet Tema Eiendom.

Virksomhetens art og hvor den drives

Tema Eiendom AS driver utvikling, forvaltning og utleie av fast eiendom i 20 kommuner. Disse er: Hamar, Gjøvik, Lillehammer, Ringsaker, Østre Toten, Vestre Toten, Elverum, Nord-Aurdal, Nordre Land, Stange, Gausdal, Løten, Gran, Nord-Fron, Oslo, Midt Telemark, Porsgrunn, Bardu, Indre Østfold samt i Ullensaker kommune.

Virksomheten drives med utgangspunkt i selskapets kontor i Gjøvik kommune. Pr 31.12.2025 hadde konsernet 20 ansatte fordelt på 20 årsverk, hvorav 13 årsverk er knyttet til salg, prosjektutvikling og administrasjon og 7 årsverk til drift og vedlikeholdsadministrasjon av eiendommene.

Konsernet har i alt 414 000 m2 næringsareal for utleie per 31.12.2025.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Sykefraværet var i 2025 på 0,3 % mot 1,0 % i 2024.

Miljø og bærekraft

Bærekraft er et sentralt satsingsområde for Tema Eiendom. Selskapet arbeider systematisk for å redusere sin påvirkning på klima og miljø.

med en klar ambisjon om å være en ledende aktør i bransjen. Som et ledd i dette er bærekraftsrapporteringen for første gang integrert i årsrapporten.

Likestilling i virksomheten

Konsernet har 7 kvinner og 13 menn ansatt. Tema Eiendom er opptatt av likestilling og lov om likestilling mellom kjønn. Virksomheten er opptatt av å sikre riktig kompetanse, samtidig som selskapet ser nytten av mangfold av ansatte. Selskapets styre har 5 medlemmer, hvorav 2 kvinner.

Åpenhetsloven

Selskapets redegjørelse er avlagt av styret og publisert på selskapets hjemmesider.

Redegjørelse for årsregnskapet og om driften

Virksomheten drives med heleide eiendommer og eiendommer organisert i egne aksjeselskap.

Emisjon, fusjon og fisjon

Styret har i løpet av 2025 utfisjonert 4 eiendommer til egne selskaper. Hensikten med omorganiseringen var å få på plass en mer hensiktsmessig og fleksibel selskapsstruktur. Et av aksjeselskapene som ble utfisjonert er solgt i løpet av året og gevinst fremkommer i regnskapet.

Økonomi

Alle tall i Mnok

Konsern	2025	2024
Leieinntekter	439,1	432,8
Resultat før skatt	118,0	94,7
Resultat per aksje før skatt	3,8	3,0
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	129,0	201,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-402,2	-286,9
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	280,4	66,3
SUM kontantstrøm for perioden	7,2	-18,7
Mor	2025	2024
Leieinntekter	88,0	94,4
Resultat før skatt	94,3	74,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-15,7	64,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-13,5	-89,3
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	36,8	9,6
SUM kontanstrøm for perioden	7,6	-15,4

Viktige hendelser i 2025

Konsernet har i 2025 investert i flere nye eiendommer som vist nedenfor. Eiendommene er fullt utleid.

KJØP

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal m2 BTA	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

Konsernet har solgt en eiendom i 2025 (tomt). Transaksjonen ble gjennomført som et makeskifte med Innlandet Fylkeskommune.

SALG

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal m2 BTA	12 mnd rullerende leie (Mnok)	Wault (år)
Industrigata 62	Lillehammer	Tomt		Q4-25		0,6	0,5
Totalt					-	0,6	0,5

En eiendom i Brennerivegen i Brumunddal har i løpet av året brent ned. Eiendommen vil ikke bli bygget opp igjen da området er under utvikling. Utbetaling av forsikringsoppgjør er ført som netto inntekt etter fradrag for nedskrivninger.

Prosjekt under utvikling

Parkgata 6, Gjøvik: Et samarbeidsprosjekt med Bane Nor Eiendom (50%). Byggetrinn 1 i prosjektet ble ferdigstilt i februar 2022. Byggetrinn 2 og 3 ble overtatt fra entreprenør i august 2025 og er fortsatt under utvikling. Totalt areal i prosjektet er ca 13.200 m2.

Stolvstadlia 15, Rudshøgda: Nybygg på 2.300 m2. Prosjektet ble ferdigstilt i september 2025.

Lillehammer Science Park: Selskapet kjøpte 30% av aksjene i prosjektet som er under utvikling sammen med Bane Nor Eiendom AS (50%) og Lillehammer Kommunale Eiendomsselskap AS (20%). Prosjektet er ved Lillehammer stasjon og er på ca 23.000 m2.

Konsernet har en betydelig tomtebank og det jobbes med utvikling av prosjekter på flere av disse tomtene.

Utleieandel

Konsernet har stort fokus på utleie av ledige arealer. I løpet av året er det inngått et betydelig antall leieavtaler. Hensyntatt vurdert markedsleie på

ledige arealer er utleiegraden 91,8% med en vektet leietid på 5,6 år per 31.12.2025. Verdien av ledige lokaler samt leierabatter vurderes til 41,7 MNOK. Utleiegraden har vært stabil gjennom året.

Rehabilitering/vedlikehold

Konsernet vektlegger å bruke tilstrekkelig ressurser på å holde et jevnlig og godt vedlikehold på eiendommene. I 2025 brukte konsernet 12,8 MNOK på vedlikehold og 70,0 MNOK ble brukt til oppgraderinger/leietakertilpasninger av eksisterende eiendommer.

Bruk av fullmakt iht aksjeloven § 10 - 14

Styret har i 2025 ikke benyttet fullmakt til aksjeutvidelse iht aksjelovens §10 - 14.

Redegjørelse for konsernets fremtidige utvikling

Styret planlegger for en positiv og stabil utvikling av konsernets virksomhet og har i sin strategi lagt opp til videre vekst i omsetning og resultat pr aksje. Aktivitetene gjennom 2025 viser en fin utvikling og konsernet har mange spennende utviklingsprosjekter og prosesser i gang.

Vurdering av risikoRenterisiko

Konsernet har pr 31.12.25 en langsiktig pantegjeld på 3.792 MNOK mot 3.295 MNOK pr 31.12.24. I tillegg har konsernet etablert en trekkefasilitet på 200 MNOK. Per 31.12.2025 var opptrekket på denne fasiliteten 115 MNOK.

46,84 % av langsiktig gjeld i konsernet var pr 31.12.25 sikret med langsiktige rentebindinger (renteswap). Utviklingen i rentenivå vil ha påvirkning på konsernets resultat. Flytende rente har vært stabil gjennom året. Lange renter har vært stigende gjennom 2025.

Likviditet

Konsernets likviditet er god. Per 31.12.2025 er det flere eiendommer som ikke er pantsatt.

Markedsmessig risiko

Konsernets eiendomsportefølje har en god spredning hva angår geografisk nedslagsfelt, leietageres bransjetilhørighet og leiekontraktenes lengde. Styret anser konsernets markedsrisiko som relativt lav. Vektet leietid er 5,6 år per 31.12.2025. Per 31.12.2024 var vektet leietid 4,9 år.

Akseomsetningen

Antall aksjer omsatt i markedet 2025: 206.764 mot 408.014 i 2024. Utvikling aksjekurs 2025: Kurs pr. 31.12.2025 kr.67,- per aksje. Ved utgangen av 2024 var tilsvarende tall kr. 60,- per aksje.

Informasjon om kjøp og salg finnes på selskapets hjemmeside www.temaeiendom.no

Egne aksjer: Pr 31.12.2025 hadde selskapet 555.470 egne aksjer .

Selskapet hadde pr 31.12.2025 totalt 31 409 860 aksjer fordelt på 396 aksjonærer.

Resultatdisponering for 2025 for konsern

Styret foreslår at årets overskudd etter skatt **kr 94 . 094 . 338,-** disponeres slik:

Overføringer	Konsern	Mor
Overført fra / avsatt til fond for vurderingsforskjeller		69 142 587
Avsatt til utbytte	89 477 731	89 477 731
Overført fra/til annen egenkapital	71 418 707	-
Overført fra overkurs	- 66 802 100	- 64 525 980
Sum overføringer	94 094 338	94 094 338

Gjøvik, 11. mars 2026

I styret for TEMA EIENDOM AS

TED SKATTUM
STYRELEDER



KRISTIN TIDEMAND
ECKHOFF



MARIT LIEN



JOHANNES BERGER



SVERRE ANDRESEN



STIAN STRAND
MOLSTADKROKEN
ADM. DIR



Resultatregnskap 2025 konsern



Tall i 1 000 kr.

Resultatregnskap

tall i 1 000 kr.

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og kostnader			
Minimumsleie		436 264	430 607
Omsetningsleie		2 831	2 154
Sum leieinntekter		439 095	432 761
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		155	-
Grønne inntekter		1 875	1 364
Andre inntekter		15 337	5 452
Gevinst salg eiendom	2	20 827	-
Andre inntekter		38 195	6 816
Sum driftsinntekter		477 290	439 577
Netto felleskostnader		16 725	18 279
Vedlikehold	3	12 829	14 959
Festavgift, forsikring		6 099	5 694
Personal drift og utleie	4	10 605	9 880
Administrasjonsgebyr		-5 290	-3 987
Drifts og forvaltningskostnader		40 968	44 824
Egne bokostnader		376	423
Personalkostnader	4	12 288	11 054
Rådgiverkostnader administrasjon	4	8 256	5 760
Andre administrasjonskostnader		7 360	7 878
Administrasjonskostnader		28 279	25 115
Personalkostnader prosjektutvikling	4	5 398	5 575
Rådgiverkostnader prosjektutvikling		1 233	1 454
Utviklingskostnader		6 631	7 029
Avskrivninger	5	104 717	99 074
Driftsresultat		296 695	263 535
Renteinntekter		3 015	2 219
Rentekostnader	6	181 701	171 051
Netto finans		-178 686	-168 831
Resultat før skatt		118 009	94 703
Skattekostnad	7	23 915	23 774
Resultat etter skatt		94 094	70 930
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	89 478	83 292
Avsatt til annen egenkapital	8	71 419	27 460
Overført fra overkurs	8	-66 802	-39 823
Sum overføringer		94 094	70 930

Balanse konsern

tall i 1 000 kr.

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	206 331	197 704
Sum immaterielle eiendeler		206 331	197 704
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5, 9	5 265 245	4 859 161
Transportmidler, inventar og utstyr	5	11 349	5 271
Sum varige driftsmidler		5 276 595	4 864 432
Finansielle anleggsmidler			
Investering i tilknyttet selskap		8 845	-
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11, 12	25 377	-
Andre fordringer		-	-
Sum finansielle anleggsmidler		34 222	-
SUM ANLEGGSMIDLER		5 517 148	5 062 136
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		7 506	6 509
Andre kortsiktige fordringer	10, 12	35 011	37 645
Sum fordringer		42 518	44 153
Bankbeholdning			
Bankinnskudd		18 815	11 607
Sum bankbeholdning		18 815	11 607
SUM OMLØPSMIDLER		61 333	55 760
SUM EIENDELER		5 578 480	5 117 896

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	31 410	31 410
Egne aksjer	8	-555	- 561
Overkurs	8	321 754	388 556
Annen innskutt egenkapital	8	6 883	6 903
Sum innskutt egenkapital		359 491	426 308
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	608 971	539 828
Sum opptjent egenkapital		608 971	539 828
SUM EGENKAPITAL		968 462	966 136
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	487 584	451 221
Sum avsetning for forpliktelser		487 584	451 221
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	9	3 792 231	3 295 224
Øvrig langsiktig gjeld	9	25 351	-
Sum annen langsiktig gjeld		3 817 582	3 295 224
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter	9	13 224	18 524
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	115 000	200 000
Leverandørgjeld		40 661	53 246
Betalbar skatt	7	25 718	23 163
Påløpne feriepenger og styrehonorarer		4 212	3 781
Skyldig merverdiavgift, skattetrekk og arbeidsgiveravgift		5 045	5 198
Utbytte	8	89 478	83 292
Annen kortsiktig gjeld	14	11 514	18 112
Sum kortsiktig gjeld		304 852	405 316
SUM GJELD		4 610 018	4 151 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 578 480	5 117 896

Kontantstrøm- oppstilling 2025 konsern



Tall i 1 000 kr.

Kontantstrømoppstilling

tall i 1 000 kr.

	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	118 009	94 703
Periodens betalte skatt	-23 163	-25 713
Gevinst ved salg av eiendommer og aksjer	-20 827	-
Ordinære avskrivninger	104 717	99 074
Kjøp og salg av egne aksjer	326	-12 200
Endring fordringer	-26 390	38 993
Endring leverandørgjeld	-12 607	-14 606
Endring tidsavgrensingsposter	-11 032	21 591
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	129 034	201 842
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av eiendommer og aksjer	23 647	-
Utbetalinger ved påkostning eksisterende eiendommer og tomtekjøp	-226 344	-285 386
Utbetalinger ved kjøp av transportmidler, inventar og utstyr	-6 423	-1 487
Utbetalinger ved kjøp av eiendom gjennom aksjekjøp	-193 093	-
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-402 214	-286 873
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	3 225 117	211 934
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 780 152	-91 799
Tilgang likvider kjøpte selskap	3 705	0
Opptrekk trekkfasilitet	-85 000	30 000
Tilgang egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	-83 282	-83 791
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	280 388	66 343
Netto kontantstrøm for perioden	7 208	-18 688
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	11 607	30 295
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31. 12	18 815	11 607

Noter konsern



REGNSKAPSPRINSIPPER

Tema Eiendom AS driver med utleie og utvikling av næringsseidommer, og har hovedkontor i Gjøvik kommune. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge.

Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer morselskapet og selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital eller at konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter konsolidert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er henført til respektive eiendeler og for aktuelle eiendeler avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse. I den grad det er betalt merverdier utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler, er dette klassifisert som goodwill. Utsatt skatt er balanseført til nominell verdi. Ved oppkjøp kan det oppstå en differanse mellom nåverdi på utsatt skatt i oppkjøpsanalysen og nominell verdi på utsatt skatt i balansen. Denne differansen er ført som goodwill. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende er eliminert.

Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter bruttometoden. Konsernet summerer sin andel av de felles kontrollerte virksomhetenes resultat-, balanse- og kontantstrømlinjer med tilsvarende linjer i konsernets regnskaper.

Konsernet har i 2025 endret presentasjonen av resultatregnskapet. Se note 1.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til "varekretsløpet". Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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.

Tomtefeste

Festeavtaler for tomter til egne bygninger er ikke balanseført. Festeavgiften kostnadsføres årlig som andre driftskostnader.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, samt anvendte trekkrettigheter.

NOTE 1 – ENDRING I PRESENTASJON AV RESULTATREGNSKAP

Konsernet har i 2025 endret presentasjonen av resultatregnskapet. Fjorårstallene er omarbeidet tilsvarende. Endringen består kun av endring i presentasjon og gir ingen resultatendringer. Endringen er gjennomført for å få et bedre bilde av selskapets drift. Endringen er også en tilpasning til eiendomsbransjen, slik at selskapet lettere kan sammenligne seg med lignende selskaper. Felleskostnader på eiendommene er ført etter et netto prinsipp. Inntekter og kostnader, inkludert eiendomsskatt vises nå på en linje i regnskapet på linjen "Netto felleskostnader".

Konsernregnskapet etter tidligere presentasjonsmal:

Resultatregnskap	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER		
Leieinntekter	439 095	432 761
Refusjon av felleskostnader eiendommer	88 287	84 598
Gevinst ved salg	20 795	-
Annen driftsinntekt	25 069	10 803
Sum driftsinntekter	573 246	528 162
Lønnskostnad	28 291	26 509
Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	104 717	99 074
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer	12 780	14 959
Felleskostnader eiendommer	94 021	90 463
Annen driftskostnad	36 902	33 622
Sum driftskostnader	276 711	264 627
DRIFTSRESULTAT	296 535	263 535
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(155)	-
Annen renteinntekt	3 171	3 133
Annen finansinntekt	20	-
Annen rentekostnad	178 613	170 101
Annen finanskostnad	2 948	1 863
Resultat av finansposter	(178 526)	(168 831)
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	118 009	94 703
Skattekostnad på ordinært resultat	23 915	23 774
ORDINÆRT RESULTAT	94 094	70 930
ÅRSOVERSKUDD	94 094	70 930
OVERFØRINGER		
Avsatt til utbytte	89 478	83 292
Overført fra overkurs	(66 802)	(39 823)
Avsatt til/fra annen egenkapital	71 419	27 460
SUM OVERFØRINGER	94 094	70 930

NOTE 2 – OPPKJØP, FUSJON OG FISJON

Konsernet har i 2025 gjennomført transaksjoner med følgende selskaper:

Transaksjonstidspunkt	Selskap	Type transaksjon
Tema Eiendom II AS*	Fisjon	02.04.2025
Roald Amundsensveg 1 B AS	Fisjon	12.04.2025
Paradisvegen 2 AS	Fisjon	12.04.2025
Gjerluvegen AS**	Fisjon	12.04.2025 / 08.10.2025
Vormstuguskiftet AS	Stiftelse	03.10.2025
Industrigata 60 Lillehammer AS	Fisjon	04.12.2025
Industrigata Tomt AS	Fisjon / salg	04.12.2025
Krokstadskogen II AS	Kjøp	01.07.2025
Lillehammer Science Park AS***	Kjøp	08.10.2025
Jessheim Handelseiendom AS	Kjøp	01.12.2025
Øverbygdsvegen Eiendom AS	Kjøp	01.12.2025
Innlandet Helsehus AS****	Kjøp	12.12.2025

* Hjelpeselskap ved fisjon. Selskapet er nå slettet.

** Selskapet har gjennomført fisjon med både Tema Eiendom II AS og Tema Næringsbygg AS i 2025.

*** Kjøp av 30 % av aksjene.

**** Kjøp av resterende 50 % av aksjene. Er 100 % eid av Tema Eiendom AS pr. 31.12.2025.

Transaksjonene har medført følgende tilgang/avgang i 2025:

Eiendommer ervervet/avhendet ved transaksjoner	Eiendommer	Sted	Transaksjon
Krokstadskogen II AS	Gjerluvegen 3	Furnes	Kjøp
Jessheim Handelseiendom AS	Industriveien 24	Jessheim	Kjøp
Øverbygdsvegen Eiendom AS	Øverbygdsvegen 48	Gjøvik	Kjøp
Industrigata Tomt AS	Industrigata 62	Lillehammer	Salg

Gevinst ved salg av eiendommer og selskaper i resultatregnskapet består av:

Resultatførte gevinster	2025	2024
Gevinst ved salg av Industrigata Tomt AS	20 795	-
Gevinst ved salg av tomteområde i Litra Eiendom Lillehammer AS	32	-
Gevinst ved salg av eiendommer	20 827	-

NOTE 3 – REP. OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMER

	2025	2024
Kostnadsført på egen linje i resultatregnskapet	12 829	14 959
Sum	12 829	14 959

NOTE 4 – LØNNKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSER MV.

	2025	2024
Lønn	19 461	19 461
Styrehonorar	1 050	1 050
Arbeidsgiveravgift	3 471	3 471
Pensjonskostnader	1 255	1 255
Andre personalkostnader	1 272	1 272
Sum	28 291	26 509

Gjennomsnittlig antall årsverk	19,1	19,3
--------------------------------	------	------

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelser i året til administrerende direktør og styret	2025	2024
Lønn, bonus og naturaltelser til administrerende direktør	3 630	3 414
Honorar til styrets medlemmer	1 350	1 050

Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 20 % av fastlønn. Det er for 2025 avsatt en bonus på kr 494 000. Administrerende direktør har avtale om seks måneders etterlønn dersom det inngås avtale om avvikling av arbeidsforholdet fra selskapets side. Han er også tildelt 100 000 opsjoner til å tegne eller kjøpe totalt 100 000 aksjer i Tema Eiendom AS til en fastsatt rabattert pris, fordelt over fem årlige transjer å 20 000 aksjer. Siste transje utløper i 2028. Det ble i 2024 inngått avtale med administrerende direktør om et alternativt opsjonsprogram, hvor administrerende direktør kan motta aksjer vederlagsfritt fordelt over tre årlige transjer. Tildelingen er som følger: 3 800 aksjer per 1.4.2024, 3 500 aksjer per 1.4.2025, og 3 100 aksjer per 1.4.2026. Aksjene for hver av de tre transjene får en bindingstid på 2 år. Gjenværende beholdning utgjør 52 700 opsjoner per 31.12.2025. Selskapet har også utstedt aksjeopsjonsavtaler til enkelte ansatte. Etter utøvelse av opsjoner i 2025 er det nå gjenstående ikke-utøvde opsjoner på til sammen 83 208 aksjer. Opsjonskursen er fra NOK 47 til NOK 67,5. Det er ikke ytet lån, forskuddsbetalinger eller sikkerhetsstillelse til ledende ansatte.

Honorar til revisor	2025	2024
Lovpålagt revisjon	898	817
Regnskapsteknisk bistand	546	527
Andre attestasjonstjenester	29	42
Skatterådgivning, samt teknisk bistand skattemelding	575	601
Andre tjenester utenfor revisjon	346	424
Sum	2 393	2 411

NOTE 5 – VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill	2025	2024
Anskaffelseskost 1.1.	269 525	269 525
Tilgang ved kjøp av datterselskap	22 624	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31. 12	292 149	269 525
Akkumulerte avskrivninger 31.12	85 818	71 821
Balanseført verdi 31. 12	206 331	197 704
Årets avskrivninger	13 895	13 541
Forventet økonomisk levetid	20 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi. Forskjellen mellom nominell verdi på utsatt skatt og nåverdi på utsatt skatt benyttet i oppkjøpsanalysene er regnskapsmessig klassifisert som goodwill.

Avskrivningstid lengre enn fem år er begrunnet med at goodwill relaterer seg til utsatt skatt som reverserer i takt med avskrivninger på tilhørende bygg og merverdier.

Tomter og bygninger	2025	2024
Anskaffelseskost 1.1.*	6 181 354	5 715 127
Avgang ved fisjon/salg	-176	0
Tilgang	226 344	285 386
Tilgang ved kjøp av datterselskap	138 018	0
Avgang	-546	0
Anskaffelseskost 31. 12	6 544 994	6 000 513
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12*	1 279 748	1 141 352
Balanseført verdi 31. 12	5 265 245	4 859 161
Årets avskrivninger	90 489	84 574

* Anskaffelseskost 1.1. og akkumulerte avskrivninger 31.12 justert for kjøp/salg av selskap i året.

Forventet økonomisk levetid:	Avskrivningsplan
Opparbeidelse festetomt	80 år
Forretningseiendommer	67 år
Bygg- og anleggseiendommer	33 år

Andeler i eiendommer eid gjennom felleskontrollert virksomhet avskrives lineært over 50-67 år. Flere av konsernets eiendommer står på festet tomt. Årlige festeavgifter utgjør p.t. ca. MNOK 2,4. Det er foretatt vurdering av nedskrivningsbehov av eiendomsmassen. Det er ikke identifisert eiendommer med vesentlig og varig verdifall.

Transportmidler, inventar og utstyr	2025	2024
Anskaffelseskost 1.1.	18 635	17 148
Tilgang	6 423	1 487
Tilgang ved kjøp av datterselskap	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31. 12	25 058	18 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12	13 709	13 364
Balanseført verdi 31. 12	11 349	5 271
Årets avskrivninger	333	959
Forventet økonomisk levetid	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær og saldo	
Sum av- og nedskrivning goodwill og driftsmidler	104 717	99 074

NOTE 6 – RENTESIKRING

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente for en andel av låneporteføljen. Konsernet inngår sikringsavtaler knyttet til rente og instrumentet regnskapsføres som sikring. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Verdiendringer i selve sikringsavtalen og underliggende sikringsobjekt regnskapsføres ikke løpende.

Per 31.12.25 utgjorde andelen lån med fast rente i låneporteføljen 46,84 % (2024: 53,64 %). Eksisterende rentesikringsavtaler har ulikt forfall i perioden 2026-2041. Rentebetingelser for rentesikringsavtalene varierer mellom 0,97 % og 3,87 % med tillegg for margin. Markedsverdien på rentesikringsavtalene er kr 124 885 690 pr. 31.12.2025 (2024: kr 149 291 363).

NOTE 7 – SKATTEKOSTNAD

Skattekostnad i resultatregnskapet	2025	2024
Betalbar skatt	25 718	23 162
Betalbar skatt FKV	0	1
Endring utsatt skatt	1 003	546
Endring utsatt skatt FKV	-1 304	35
Effekt på skattekostnad av oppkjøp/salg i året	-1 502	30
Skattekostnad	23 915	23 774

Avstemming av skattekostnad	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	118 009	94 703
22 % av ordinært resultat før skatt	25 962	20 835
22 % av permanente forskjeller	(129)	(40)
22 % av avskrivning ikke skattemessig goodwill	2 656	2 979
22 % av gevinst ved salg	(4 575)	-
Skattekostnad	23 915	23 774

Grunnlag for utsatt skatt (midlertidige forskjeller)	1. 1. 25	Fusjon/ oppkjøp	1. 1. 25	31. 12. 25	Endring
Goodwill	197 601	21 121	218 722	205 932	12 790
Tomter, bygninger og andre driftsmidler	2 046 122	166 831	2 212 953	2 215 280	-2 327
Kundefordringer	-995	0	-995	-995	0
Avsetning for forpliktelser	-70	0	-70	-70	0
Gevinst- og tapskonto	6 888	0	6 888	9 102	-2 214
Andre forskjeller, herunder fremførbart underskudd	-3	-18	-20	-3	-18
Reduksjon for goodwill som vises netto etter uts.sk.	-197 601	-21 121	-218 722	-205 932	-12 790
Grunnlag for balanseført utsatt skatt	2 051 943	166 813	2 218 756	2 223 315	-4 559
Utsatt skatt/-skattefordel, 22 %	451 427	36 699	488 126	489 129	-1 003
Grunnlag fra FKV	-939	0	-939	-7 022	6 084
Utsatt skatt/-skattefordel, 22 % fra FKV	-206	0	-241	-1 545	1 304
Total Utsatt skatt/-skattefordel, 22 %	451 221	36 699	487 885	487 584	301
Utsatt skatt i balansen				2025	2024
Balanseført utsatt skattefordel				0	0
Balanseført utsatt skatt				487 584	451 221
Sum				487 584	451 221
Betalbar skatt i balansen				2025	2024
Betalbar skatt, 22 % av skattemessig resultat				25 718	23 162
Betalbar skatt fra FKV					1
Balanseført betalbar skatt				25 718	23 163

NOTE 8 - EGENKAPITAL

	Aksje- Kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen inn- sk. egenk.	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 31.12 i fjor	31 410	-561	388 556	6 903	539 828	966 136
Egenkapital 1.1.	31 410	-561	388 556	6 903	539 828	966 136
Årets resultat			-66 802		160 896	94 094
Avsatt til utbytte					-89 478	-89 478
Utbytte på solgte egne aksjer					-10	-10
Andre endringer					-7	-7
Kjøp/salg egne aksjer		5		-20	-2 259	-2 274
Egenkapital 31. 12	31 410	-555	321 754	6 883	608 971	968 462

Egne aksjer

Egne aksjer er ervervet for effektivt å administrere tildeling av aksjer til ansatte i henhold til aksjeopsjonsavtaler, jfr. note 4. Erverv av egne aksjer skjer i henhold til styrefullmakt gitt av generalforsamlingen

Beholdning egne aksjer	Antall	Vederlag
Beholdning 1.1	560 820	
Avhendet	(5 350)	325 640
Ervervet	-	
Beholdning 31. 12	555 470	

(antall er i hele tall)

Alle avhendede aksjer i 2025 er til ansatte.

Skyldig utbytte	2025	2024
Utbytte til aksjonærene i Tema Eiendom AS	89 478	83 292
Skyldig utbytte	89 478	83 292

Utbytte pr. aksje utgjør 2,9 kr for 2025 og 2,7 kr for 2024.

NOTE 9 – LANGSIKTIG GJELD, SIKKERHETSSTILLELSER MV.

	2025	2024
Pantelån		
Pantelån konsern	3 618 867	3 187 725
Andel pantelån fra FKV	173 363	107 499
Sum	3 792 231	3 295 224
Andel av konsernets pantelån som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	-	-
Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Lån med pant inklusive andel fra FKV	3 792 231	3 295 224
Trekkrettighet	115 000	200 000
Påløpte renter inklusive andel fra FKV	13 224	18 524
Sum	3 920 455	3 513 748
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Tomter og bygninger inklusiv andel fra FKV	5 034 635	4 620 712
Eiendeler stilt som sikkerhet for skattetrekk	2025	2024
Bankinnskudd	923	955
Annen langsiktig gjeld	2025	2024
Andel ansvarlig lån i Innlandet Næringsutvikling AS	25 351	0
Annet	0	0
Sum	25 351	0

Konsernet har avtale om en revolverende kredittfasilitet på 200 mill, hvor opptrekket var på 115 mill ved årsskiftet.

NOTE 10 – LÅN TIL TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	2025	2024
Andre fordringer		
Ansvarlig lån til Innlandet Næringsutvikling AS	25 377	0
Sum	25 377	0
Andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Avregnede ikke fakturerte felleskostnader	4 564	8 323
Forskuddsbetalinger	14 145	13 467
Fordring merverdiavgift	5 781	8 912
Andre kortsiktige fordringer	10 521	6 942
Sum	35 011	37 645

NOTE 11 – FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FKV)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50 %

Innlandet Næringsutvikling AS eier 100% av Lokstallen Gjøvik AS og Parkgata 6 Gjøvik AS. FKV er regnskapsført etter bruttometoden.

	Balanseført verdi 1. 1.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons. bidr.	Balanseført verdi 31. 12.
Innlandet Næringsutvikling AS	84 191	0	0	-1 837	0	0	82 354
Innlandet Helsehus AS*	12	-12	0	0	0	0	0
Sum	84 203	-12	0	-1 837	0	0	82 354

*Selskapet er pr. 31.12.25 et 100 % eid selskap av Tema Eiendom AS.

FKV er innarbeidet linje for linje i regnskapet med følgende andeler:

	Anleggs- midler	Omløps- midler	Langs . gjeld	Korts . gjeld	Drifts- inntekter	Drifts- kostnader	Resultat av finansposter	Skatte- kostnad
Innlandet Næringsutvikling AS	279 235	25 843	199 248	22 305	6 933	3 362	-3 972	-135
Sum	279 235	25 843	199 248	22 305	6 933	3 362	-3 972	-135

Konsernet har følgende utlån til felleskontrollert virksomhet:

	2025	2024
Innlandet Næringsutvikling AS	25 377	0
Sum	25 377	0

NOTE 12 – NÆRSTÅENDE PARTER

Som nærstående parter regnes foretak i samme konsern, felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskaper, enkeltpersoner med bestemmende eller betydelig eiermessig innflytelse, samt personer i besluttsende organer og ledende ansatte.

Konsernet har følgende mellomværende med felleskontrollert virksomhet per 31.12:

FKV	2025 Fordringer	Gjeld	2024 Fordringer	Gjeld
Innlandet Næringsutvikling AS	25 377	0	0	0
Sum	25 377	0	0	0

Beløpet inngår i balansen under "Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet". Konsernet har ordinære utleieforhold mot nærstående parter, herunder selskaper kontrollert av styreleder Ted Skattum. Leieforhold med Skattum Holding AS er av ubetydelig størrelse. Konsernet har også leieforhold med Johs Olsen AS, kontrollert av styremedlem Johannes Olsen Berger. Tema Eiendom AS er leietaker i Ring 16 AS, der husleie og felleskostnader på til sammen ca MNOK 2,5 er eliminert i konsernregnskapet. Konsernet har noe honorar for juridisk bistand fra styremedlem Sverre Andresen. Tema Eiendom AS fakturerer forvaltningshonorar på 2,9 MNOK til øvrige selskaper i konsernet.

NOTE 13 – ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 31 409 860 består av 31 409 860 aksjer hver pålydende kr 1. Selskapet har én aksjeklasse og eier selv 555 470 egne aksjer. Selskapet har 396 aksjeeiere (inklusive Tema Eiendom AS) pr. 31.12.25.

20 største aksjonærer mv.	Funksjon i Tema Eiendom AS	Antall aksjer	Eierandel
SKATTUM EIENDOM A/S	Styreleder Ted Skattum	7 914 560	25,20 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	Styremedlem Johannes Olsen Berger	2 925 514	9,31 %
LIDO AS		1 175 660	3,74 %
TFR INVEST AS		835 916	2,66 %
SIAS AS		785 000	2,50 %
KEY AS		605 500	1,93 %
BERNT EINAR TORGERHAGEN		568 318	1,81 %
TEMA EIENDOM AS		555 470	1,77 %
KASPER AS		543 590	1,73 %
HVEEM INVEST AS		514 360	1,64 %
HANNE TORGERHAGEN		489 620	1,56 %
SVA EIE AS	Styremedlem Sverre Andresen	476 769	1,52 %
DAG. S. AS		412 010	1,31 %
JESSICA INVEST AS		346 610	1,10 %
HS EIE AS		337 170	1,07 %
AS PETER AAS		333 570	1,06 %
ARKO INVEST AS		311 500	0,99 %
E AFSETH HOLDING AS		304 310	0,97 %
EVA FLAGSTAD		280 920	0,89 %
AXEL KROGVIG		280 410	0,89 %
Sum 20 største		19 996 777	63,66 %
Administrerende direktør		32 300	0,10 %
Øvrige styremedlemmer og nærstående til styremedlemmer			416 020
1,32 %			
Andre aksjonærer		10 964 763	34,91 %
Sum totalt		31 409 860	100,0 %
Egne aksjer		555 470	1,77 %

NOTE 14 – ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2025	2024
Forskudd fra kunder	7 142	8 029
Depositum	664	743
Annen kortsiktig gjeld	3 707	9 340
Sum	11 514	18 112

NOTE 15 – DATTERSELSKAPER (DS)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel
Tema Næringsbygg AS	Gjøvik	100 %
Skaun Eiendom AS	Gjøvik	100 %
Løten Næringspark AS	Gjøvik	100 %
Tema Utvikling AS	Gjøvik	100 %
Stolvstadlia Utvikling AS	Gjøvik	100 %
Mølla Senter AS	Gjøvik	100 %
Ringsaker Handelspark AS	Gjøvik	100 %
Landbruksvegen 3 A/B AS	Gjøvik	100 %
Storgata 23 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %
Strandgata 38 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %
Hauggata 2 Lena AS	Gjøvik	100 %
Vallevegen 12-14 AS	Gjøvik	100 %
Vallevegen 16-18 AS	Gjøvik	100 %
Lenagata 50 AS	Gjøvik	100 %
Storgata 123 Dokka AS	Gjøvik	100 %
Skulevegen 7 Leira AS	Gjøvik	100 %
Storgata 125 Dokka AS	Gjøvik	100 %
Strandvegen 12 Utvikling AS	Gjøvik	100 %
Lenagata 32 AS	Gjøvik	100 %
Sigurd Østliensveg 3 AS	Gjøvik	100 %
Mausetvegen 30 AS	Gjøvik	100 %
Sommerrovegen 3 AS	Gjøvik	100 %
Torggata 73 Hamar AS	Gjøvik	100 %
Brugata 17 Brumunddal AS	Gjøvik	100 %
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	Gjøvik	100 %
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	Gjøvik	100 %
Gjerluvegen AS	Gjøvik	100 %
Paradisvegen 2 AS	Gjøvik	100 %
Rold Amundsensveg 1 B AS	Gjøvik	100 %
Innlandet Helsehus AS	Gjøvik	100 %
Litra Eiendom Lillehammer AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Mjøssentret AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Øyer Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Lillehammer Eiendomssenter AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Hakeda Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Ajer Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Åker Utvikling A AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Åker Utvikling D AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Rambekkveien 2 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Briskeby Eiendom 1 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Elvesletta Eiendom 1 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Industriveien 17 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Aslak Boltsgate Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Ottestad Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Løten Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Gjøvik Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Veierød Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Storgata 130-132 Moelv AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Norgesbakeriene Romedal AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel
Bardu Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Nordmo AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Nordmo Tomt AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Stridsklev Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Bøgata 55 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Industrigata 60 Lillehammer AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Bio Invest AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Slitu Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Torshov Dagligvare AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Fredensborg Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Bjerke Butikkeiendom Oslo AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Fakkkelgården AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Øvermarka 16 Furnes AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Vinstra Handelspark AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Brennerivegen 1 og 3 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Parkgata 81-85 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Marisagvegen 8-9 Moelv AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Parkgata Parkering AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Raufoss Tak og Blikk Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Lundgutua 2 Hamar AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Jessheim Handelseiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Krokstadskogen II AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Øverbygdsvegen Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Vormstufuskiftet AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Næringsbygg AS
Stasjonsvegen 3A og 5A ANS	Gjøvik	100 % Eid 99% av TN og 1% av TU
Ringveien 11 ANS	Gjøvik	100 % Eid 99% av TN og 1% av TU
Ring 16 AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Utvikling AS
Sikten Eiendom AS	Gjøvik	100 % Eid av Tema Utvikling AS
Mølla Senterdrift AS	Gjøvik	100 % Eid av Mølla Senter AS
Åker Utvikling B AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling C AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling E AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling F AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling G AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling H AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS
Åker Utvikling I AS	Gjøvik	100 % Eid av Ringsaker Handelspark AS

Resultatregnskap 2025 morselskap



Tall i 1 000 kr.

Resultatregnskap

tall i 1 000 kr.

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og kostnader			
Leieinntekter		88 048 974	94 404 551
Refusjon av felleskostnader eiendommer		16 322 532	14 215 418
Inntekt på investering i datterselskap	2	96 690 315	58 311 909
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	3	-1 836 730	123 455
Annen driftsinntekt		8 768 765	6 873 682
Sum driftsinntekter		207 993 856	173 929 016
Lønnskostnad			
Lønnskostnad	4	28 291 192	26 508 856
Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	16 585 410	18 608 742
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer	6	3 730 052	3 354 454
Felleskostnader eiendommer		17 098 199	16 128 669
Annen driftskostnad		15 110 579	15 694 867
Sum driftskostnader		80 815 431	80 295 587
DRIFTSRESULTAT	4	127 178 424	93 633 428
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		274 873 670	266 348 422
Annen renteinntekt		2 153 959	1 657 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern		120 252 264	117 906 975
Annen rentekostnad	7	170 609 688	154 249 707
Annen finanskostnad		2 940 943	1 847 775
Annen finanskostnad konsern		16 086 100	12 823 148
Resultat av finansposter		-32 861 368	-18 821 418
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		94 317 057	74 812 011
Skattekostnad på ordinært resultat	8	222 720	3 882 224
ORDINÆRT RESULTAT	6	94 094 337	70 929 787
ÅRSOVERSKUDD		94 094 337	70 929 787
Overføringer			
Overført fra/avsatt til fond for vurderingsforskjeller	9	69 142 587	58 685 629
Avsatt til utbytte	9	89 477 731	83 292 408
Overført fra annen egenkapital	9	0	-31 225 183
Overført fra overkurs	9	-64 525 981	-39 823 067
SUM OVERFØRINGER		94 094 337	70 929 787

Balanse morselskap

tall i 1 000 kr.

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	6 311 170	7 879 578
Sum immaterielle eiendeler		6 311 170	7 879 578
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5, 10	549 955 014	590 048 237
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 414 120	1 905 611
Sum varige driftsmidler		551 369 133	591 953 848
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	1 155 696 942	1 058 350 302
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	25 377 397	0
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	3	82 353 832	84 203 306
Sum finansielle anleggsmidler		1 263 428 171	1 142 553 608
SUM ANLEGGSMIDLER		1 821 108 475	1 742 387 034
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		3 612 726	2 705 134
Andre kortsiktige fordringer	12	11 428 194	11 131 826
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	11	3 241 489 212	2 739 134 443
Sum fordringer		3 256 530 132	2 752 971 402
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	11 649 867	4 029 107
SUM OMLØPSMIDLER		3 268 179 998	2 757 000 509
SUM EIENDELER		5 089 288 473	4 499 387 544

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	31 409 860	31 409 860
Egne aksjer	9	-555 470	-560 820
Overkurs	9	321 753 702	388 555 802
Annen innskutt egenkapital	9	6 882 947	6 902 801
Sum innskutt egenkapital		359 491 039	426 307 643
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	608 970 992	539 828 405
Sum opptjent egenkapital		608 970 992	539 828 405
SUM EGENKAPITAL		968 462 031	966 136 048
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	43 339 953	45 439 544
Sum avsetning for forpliktelser		43 339 953	45 439 544
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 618 867 500	2 941 106 250
Sum annen langsiktig gjeld		3 618 867 500	2 941 106 250
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter	10	13 224 170	18 523 932
Trekkrettighet	10	115 000 000	200 000 000
Leverandørgjeld		12 805 006	8 901 116
Betalbar skatt	8	570 428	91 255
Påløpne feriepenge og styrehonorarer		4 212 425	3 780 878
Skyldig offentlige avgifter		1 677 990	1 869 642
Utbytte	9	89 477 731	83 292 408
Annen kortsiktig gjeld	14	2 795 939	4 426 213
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	218 855 300	225 820 259
Sum kortsiktig gjeld		458 618 989	546 705 702
SUM GJELD		4 120 826 442	3 533 251 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 089 288 473	4 499 387 544

Kontantstrøm- oppstilling 2025 morselskap



Tall i 1 000 kr.

Kontantstrømoppstilling

tall i 1 000 kr.

	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	94 317	74 812
Periodens betalte skatt	-91	-1 381
Gevinst ved salg	0	0
Ordinære avskrivninger	16 585	18 609
Kjøp og salg av egne aksjer	326	-12 200
Inntekt på investering i datterselskap/FKV	-94 854	-58 435
Endring fordringer	-29 180	28 037
Endring leverandørgjeld	3 904	2 235
Endring tidsavgrensingsposter	-6 680	12 547
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-15 673	64 223
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av eiendommer og aksjer	0	0
Utbetalinger ved investering i eiendommer	-13 476	-20 523
Innbetaling/utbetaling ved salg/kjøp av transportmidler, inventar og utstyr	0	-1 480
Utbetaling ved investering i selskaper	0	-67 272
Innbetaling av utbytte	0	0
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-13 476	-89 275
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	3 111 060	130 973
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 433 299	-56 067
Opptrekk trekkfasilitet	-85 000	30 000
Endring lån til foretak i samme konsern eks. konsernbidrag	-511	10 498
Netto endring konsernkontoordning	-489 715	-18 912
Oppgjør fisjonsfordringer	37 908	14 335
Utbetaling av utbytte	-83 282	-83 791
Inn- og utbetalinger av konsernbidrag	-20 390	-17 427
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	36 770	9 610
Netto kontantstrøm for perioden	7 621	-15 443
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	4 029	19 472
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31. 12	11 650	4 029

Noter morselskap



REGNSKAPSPRINSIPPER

Tema Eiendom AS driver med utleie av næringseiendom, samt investering i andre selskaper som driver med utleie og utvikling av næringseiendom. Selskapet er lokalisert i Gjøvik kommune. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Aksjer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden og er presentert som en driftsinntekt på bakgrunn av at investeringene er relatert til selskapets drift, men der en del eiendommer er organisert gjennom egne aksjeselskap. Merpris i forhold til andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet er for de aktuelle eiendeler avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi. Andel av underskudd resultatføres ikke hvis dette medfører at balanseført verdi av investeringen blir negativ. I den grad det er betalt merverdier utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler, er dette klassifisert som goodwill. Utsatt skatt er balanseført til nominell verdi. Ved oppkjøp kan det oppstå en differanse mellom nåverdi på utsatt skatt i oppkjøpsanalysen og nominell verdi på utsatt skatt i balansen. Denne differansen er ført som goodwill.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til "varekretsløpet". Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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.

Tomtefeste

Festeavtaler for tomter til egne bygninger er ikke balanseført. Festeavgiften kostnadsføres årlig som andre driftskostnader.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, samt anvendte trekkrettigheter.

NOTE 1 – OPPKJØP, FUSJON OG FISJON mv.

Selskapet har i 2025 fisjonert ut eiendommer til Tema Eiendom II AS. Eiendommene er videre fisjonert fra

Tema Eiendom II AS til Roald Amundsensveg 1 B AS, Paradisvegen 2 AS, og Gjerluvegen AS.

Fisjonene er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet og med regnskapsmessig og skattemessig virkning 01.01.25.

NOTE 2 – DATTERSELSKAPER (DS)

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Andel resultat	Andel egenkapital
Tema Næringsbygg AS	Gjøvik	100 %	69 164	566 409
Skaun Eiendom AS	Gjøvik	100 %	3 368	52 533
Tema Utvikling AS	Gjøvik	100 %	425	27 360
Løten Næringspark AS	Gjøvik	100 %	95	2 364
Ringsaker Handelspark AS	Gjøvik	100 %	(2 743)	25 589
Stolvstadlia Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(232)	2 357
Industriveien 17 AS	Gjøvik	100 %	2 106	20 001
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	Gjøvik	100 %	1 937	22 761
Landbruksvegen 3 A/B AS	Gjøvik	100 %	(1 222)	4 193
Storgata 23 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	604	5 959
Strandgata 38 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	(15)	1 576
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	(74)	6 134
Hauggata 2 Lena AS	Gjøvik	100 %	2 308	14 783
Vallevegen 12-14 AS	Gjøvik	100 %	(47)	3 022
Vallevegen 16-18 AS	Gjøvik	100 %	856	7 575
Lenagata 50 AS	Gjøvik	100 %	(397)	95
Storgata 123 Dokka AS	Gjøvik	100 %	1 759	9 905
Skulevegen 7 Leira AS	Gjøvik	100 %	2 265	14 639
Storgata 125 Dokka AS	Gjøvik	100 %	(99)	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(70)	64
Lenagata 32 AS	Gjøvik	100 %	1 201	3 903
Sigurd Østliensveg 3 AS	Gjøvik	100 %	1 325	6 607
Mausetvegen 30 AS	Gjøvik	100 %	(49)	663
Sommerrovegen 3 AS	Gjøvik	100 %	(64)	2 885
Torggata 73 Hamar AS	Gjøvik	100 %	(409)	262
Brugata 17 Brumunddal AS	Gjøvik	100 %	228	396
Mølla Senter AS	Gjøvik	100 %	13 862	111 861
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	Gjøvik	100 %	52	299
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	Gjøvik	100 %	935	1 776
Gjerluvegen AS	Gjøvik	100 %	2 965	32 956
Paradisvegen 2 AS	Gjøvik	100 %	(522)	129
Roald Amundsensveg 1 B AS	Gjøvik	100 %	1 004	1 225
Innlandet Helsehus AS	Gjøvik	100 %	(140)	30

Datterselskapene er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

NOTE 2 – DATTERSELSKAPER (DS)

	Balansført verdi 01. 01.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons. bidr.	Balansført verdi 31. 12.
Tema Næringsbygg AS	574 452	(30 687)	49 191	69 164	933	3 604	615 600
Skaun Eiendom AS	53 323	-	4 043	3 368	115	-	56 576
Tema Utvikling AS	32 349	-	11 484	425	-	2 609	35 382
Løten Næringspark AS	2 156	-	-	95	-	113	2 364
Ringsaker Handelspark AS	60 627	-	34 604	(2 743)	429	2 737	60 193
Stolvstadlia Utvikling AS	30	-	-	(232)	-	2 558	2 357
Industriveien 17 AS	46 868	-	28 461	2 106	513	-	48 462
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	31 324	-	10 096	1 937	202	-	33 059
Internfortjeneste 2018	(7 086)	-	-	-	-	-	(7 086)
Landbruksvegen 3 A/B AS	3 661	-	-	(1 222)	-	1 754	4 193
Storgata 23 Gjøvik AS	5 355	-	-	604	-	-	5 959
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 575	-	-	(15)	-	17	1 576
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	6 186	-	-	(74)	-	22	6 134
Hauggata 2 Lena AS	12 619	-	-	2 308	-	-	14 927
Vallevegen 12-14 AS	2 982	-	-	(47)	-	87	3 022
Vallevegen 16-18 AS	6 718	-	-	856	-	-	7 575
Lenagata 50 AS	94	-	-	(397)	-	398	95
Storgata 123 Dokka AS	8 146	-	-	1 759	-	-	9 905
Skulevegen 7 Leira AS	12 373	-	-	2 265	-	-	14 639
Storgata 125 Dokka AS	5 325	-	-	(99)	-	99	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	-	-	(70)	-	70	64
Lenagata 32 AS	2 701	-	-	1 201	-	-	3 903
Sigurd Østliensveg 3 AS	5 282	-	-	1 325	-	-	6 607
Mausetvegen 30 AS	653	-	-	(49)	-	58	663
Sommerrovegen 3 AS	2 897	-	-	(64)	-	52	2 885
Torggata 73 Hamar AS	313	-	-	(409)	-	357	262
Brugata 17 Brumunddal AS	168	-	-	228	-	-	396
Mølla Senter AS	185 988	-	72 388	13 862	1 495	(14 106)	184 248
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	246	-	-	52	-	-	299
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	840	-	-	935	-	-	1 776
Gjerluvegen AS	30	29 961	-	2 965	-	-	32 956
Paradisvegen 2 AS	30	75	-	(522)	-	546	129
Roald Amundsensveg 1 B AS	30	191	-	1 004	-	-	1 225
Innlandet Helsehus AS*		25	-	(140)	-	144	30
Tema Eiendom II AS**	30	(30)	-	-	-	-	-
Sum	1 058 350	-465	210 267	100 377	3 687	1 121	1 155 697
						2025	2024
Resultatandel						100 377	61 998
Avskrivning merverdier						(3 687)	(3 687)
Inntekt på investering i datterselskap						96 690	58 312

*Selskapet var 50 % eid pr. 31.12.24 og bokført som investering i felleskontrollert virksomhet pr. 31.12.24.

**Hjelpeselskap som er slettet ved fisjon

Merverdier fra oppkjøp av datterselskapene knytter seg i det alt vesentlige til bygninger og forskjell mellom nominell verdi og nåverdi på utsatt skatt (klassifisert som goodwill). Noten viser rest merverdi etter avskrivninger. Fortjeneste i Ringsaker Handelspark som følge av salg av datterselskaper til Tema Næringsbygg i 2018 er eliminert med TNOK 7 086 i tråd med NRS (F) Investering i tilknyttet selskap og deltakelse i felleskontrollert virksomhet.

Merverdiene på bygg avskrives lineært med samme levetid som bygget. Goodwill avskrives lineært over 20 år.

NOTE 3 – FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FKV)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Andel resultat	Andel egenkapital			
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50 %	(1 837)	82 354			
FKV er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.							
	Balansført verdi 1. 1.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons. bidr.	Balansført verdi 31. 12.
Innlandet Næringsutvikling AS	84 191	-	-	(1 837)	-	-	82 354
Innlandet Helsehus AS	12	(12)	-	-	-	-	0
Sum	84 203	(12)	-	(1 837)	-	-	82 354
						2025	2024
Resultatandel						(1 837)	123
Avskrivning merverdier						-	-
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet						(1 837)	123

NOTE 4 - LØNNKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

	2025	2024
Lønn	21 260	19 461
Styrehonorar	1 350	1 050
Arbeidsgiveravgift	3 457	3 471
Pensjonskostnader	1 404	1 255
Andre personalkostnader	820	1 272
Sum	28 291	26 509
Gjennomsnittlig antall årsverk	18,1	18,3
Obligatorisk tjenestepensjon		
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.		
Godtgjørelser i året til administrerende direktør og styret:		
	2025	2024
Lønn, bonus og naturalytelser til administrerende direktør	3 630	3 414
Honorar til styrets medlemmer	1 350	1 050
Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 20 % av fastlønn. Det er for 2025 avsatt en bonus på kr 494 000.		
Administrerende direktør har avtale om seks måneders etterlønn dersom det inngås avtale om avvikling av arbeidsforholdet fra selskapets side. Han er også tildelt 100 000 opsjoner til å tegne eller kjøpe totalt 100 000 aksjer i Tema Eiendom AS til en fastsatt rabattert pris, fordelt over fem årlige transjer á 20 000 aksjer. Siste transje utløper i 2028. Det ble i 2024 inngått avtale med administrerende direktør om et alternativt opsjonsprogram, hvor administrerende direktør kan motta aksjer vederlagsfritt fordelt over tre årlige transjer. Tildelingen er som følger: 3 800 aksjer per 1.4.2024, 3 500 aksjer per 1.4.2025, og 3 100 aksjer per 1.4.2026. Aksjene for hver av de tre transjene får en bindingstid på 2 år. Gjenværende beholdning utgjør 52 700 opsjoner per 31.12.2025.		
Selskapet har også utstedt aksjeopsjonsavtaler til enkelte ansatte. Etter utøvelse av opsjoner i 2025 er det nå gjenstående ikke-utøvede opsjoner på til sammen 83 208 aksjer. Opsjonskursen er fra NOK 47 til NOK 67,5.		
Det er ikke ytet lån, forskuddsbetalinger eller sikkerhetsstillelse til ledende ansatte.		
Kostnadsført honorar til revisor		
	2025	2024
Lovpålagt revisjon	157	158
Regnskapsteknisk- og annen bistand	130	130
Andre attestasjonstjenester	25	25
Skatterådgivning	20	170
Andre tjenester utenfor revisjon	173	23
Sum	505	506

NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

		2025	2024
Goodwill			
Anskaffelseskost 1.1.		25 231	25 231
Tilgang		-	-
Avgang		(414,9)	-
Anskaffelseskost 31. 12		24 816	25 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12		18 505	17 352
Balansført verdi 31. 12		6 311	7 880
Årets avskrivninger		1 154	1 239
Forventet økonomisk levetid	20 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		
Tomter og bygninger		2025	2024
Anskaffelseskost 1.1.		925 885	921 788
Avgang ved fisjon		(38 629)	(16 426)
Tilgang		13 476	20 523
Avgang		-	-
Anskaffelseskost 31. 12		900 732	925 885
Akkumulerte avskrivninger 31.12		350 777	335 837
Balansført verdi 31. 12		549 955	590 048
Årets avskrivninger		14 940	16 994
Opparbeidelse festetomt	80 år		
Forretningseiendommer	67 år		
Bygg- og anleggseiendommer	33 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		
Det er foretatt vurdering av nedskrivningsbehov av eiendomsmassen. Det er ikke identifisert eiendommer med vesentlig og varig verdifall. Flere av selskapets eiendommer står på festet tomt. Bokført festeavgift i år utgjør TNOK 724.			
Transportmidler, inventar og utstyr		2025	2024
Anskaffelseskost 1.1.		5 494	4 014
Tilgang		-	1 480
Anskaffelseskost 31. 12		5 494	5 494
Akkumulerte avskrivninger 31.12		4 080	3 588
Balansført verdi 31. 12		1 414	1 906
Årets avskrivninger		491	376
Forventet økonomisk levetid	3 - 10 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær og saldo		
Sum av- og nedskrivninger alle driftsmidler		16 585	18 609

NOTE 7 – RENTESIKRING

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente for en andel av låneporteføljen.

Selskapet inngår sikringsavtaler knyttet til rente og instrumentet regnskapsføres som sikring. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Verdiendringer i selve sikringsavtalen og underliggende sikringsobjekt bokføres ikke løpende.

Per 31.12.25 utgjorde andelen lån med fast rente i låneporteføljen 47,7 % (2024: 58,7 %). Eksisterende rentesikringsavtaler har ulikt forfall i perioden 2026-2041. Rentebetingelser for rentesikringsavtalene varierer mellom 0,97 % og 3,87 % med tillegg for margin. Markedsverdien på rentesikringsavtalene er kr 121 570 590 pr. 31.12.2025 (2024: kr 147 401 345).

NOTE 8 – SKATTEKOSTNAD

Skattemessig resultat (grunnlag for betalbar skatt)	2025	2024
Regnskapsmessig resultat før skatt	94 317	74 812
Konsernbidrag til/fra datterselskap	(797)	(20 390)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(94 854)	(58 435)
Gevinst ved avhendelse datterselskap	-	-
Andre permanente forskjeller	(20)	30
Endring i midlertidige forskjeller	3 945	4 398
Skattemessig resultat	2 593	415
Skattekostnad i resultatregnskapet		
Betalbar skatt, 22 % av skattemessig resultat ovenfor	570	91
Skatteeffekt konsernbidrag	175	4 486
Korreksjon utsatt skatt ved fisjon	1 577	2 091
Endring i utsatt skatt	(2 100)	(2 785)
Skattekostnad	223	3 882

Grunnlag for utsatt skatt (midlertidige forskjeller)	31. 12. 24	Fisjon/ korr.	1. 1. 25	31. 12. 25	Endring
Goodwill	7 880	-	7 880	6 311	(1 568)
Tomter og bygninger	205 466	(7 167)	198 299	196 347	(1 952)
Transportmidler, inventar og utstyr	-	-	-	-	-
Kundefordringer	(975)	-	(975)	(975)	-
Avsetning for forpliktelser	(70)	-	(70)	(70)	-
Gevinst- og tapskonto	2 123	-	2 123	1 698	(425)
Fusjonsfordring	-	-	-	-	-
Grunnlag med effekt på skattemessig resultat	214 423	(7 167)	207 256	203 311	(3 945)
Poster ovenfor som presenteres netto etter utsatt skatt	(7 880)	-	(7 880)	(6 311)	1 568
Grunnlag for balanseført utsatt skatt	206 543	(7 167)	199 377	197 000	(2 377)
Balanseført utsatt skatt	45 440	(1 577)	43 863	43 340	(523)

NOTE 9 – EGENKAPITAL

	Aksje- Kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond f. vurdering forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 i fjor	31 410	(561)	388 556	6 903	539 828	(0)	966 136
Egenkapital 1. 1.	31 410	(561)	388 556	6 903	539 828	(0)	966 136
Årets resultat			24 952		69 143		94 094
Avsatt til utbytte			(89 478)				(89 478)
Utbytte på solgte egne aksjer			(10)				(10)
Andre endringer *			(7)				(7)
Kjøp/salg egne aksjer		5	(2 259)	(20)			(2 273)
Egenkapital 31. 12	31 410	(555)	321 754	6 883	608 971	(0)	968 462

Egne aksjer

Egne aksjer er ervervet for effektivt å administrere tildeling av aksjer til ansatte i henhold til aksjeopsjonsavtaler, jfr. note 4. Erverv av egne aksjer skjer i henhold til styrefullmakt gitt av generalforsamlingen

Beholdning egne aksjer	Antall	Vederlag
Beholdning 1.1	560 820	
Avhendet	(5 350)	325 640
Ervervet	-	
Beholdning 31. 12	555 470	

(antall er i hele tall)

Alle avhendede aksjer i 2025 er til ansatte.

Fond for vurderingsforskjeller (FFVF)

Fond for vurderingsforskjeller er differansen mellom balanseført verdi og anskaffelseskost på investeringer i datterselskap og felles kontrollert virksomhet ført etter egenkapitalmetoden eller bruttometoden.

NOTE 9 - EGENKAPITAL

Spesifikasjon av fond for vurderingsforskjeller	Balansført verdi	Ansk . kost	FFVF
Mølla Senter AS	184 248	167 612	16 636
Tema Næringsbygg AS	608 514	148 533	459 980
Skaun Eiendom AS	56 576	20 726	35 850
Industriveien 17 AS	48 462	24 562	23 900
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	33 059	38 270	(5 212)
Tema Utvikling AS	35 382	28 091	7 291
Stolvstadlia Utvikling AS	2 357	2 843	(487)
Løten Næringspark AS	2 364	3 040	(675)
Ringsaker Handelspark AS	60 192	55 273	4 920
Paradisvegen 2 AS	129	581	(452)
Landbruksvegen 3 A/B AS	4 193	8 249	(4 056)
Hauggata 2 Lena AS	14 927	4 811	10 116
Lenagata 50 AS	95	2 088	(1 994)
Skulevegen 7 Leira AS	14 639	5 026	9 613
Storgata 23 Gjøvik AS	5 959	5 586	373
Storgata 123 Dokka AS	9 905	2 222	7 682
Storgata 125 Dokka AS	5 325	5 683	(358)
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 576	1 393	183
Øvre Torvgate 3 AS	6 134	4 371	1 764
Roald Amundsensveg 1 B AS	1 225	35	1 191
Gjerluvegen AS	32 956	35	32 922
Vallevegen 12-14 AS	3 022	2 263	759
Vallevegen 16-18 AS	7 575	6 352	1 223
Innlandet Helsehus AS	30	159	(129)
Mausetvegen 30 AS	663	88	574
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	424	(360)
Lenagata 32 AS	3 903	785	3 117
Sigurd Østliensveg 3 AS	6 607	712	5 895
Sommerrovegen 3 AS	2 885	2 242	643
Brugata 17 Brumunddal AS	396	742	(346)
Torggata 73 Hamar AS	262	3 200	(2 939)
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	1 776	30	1 746
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	299	30	269
Innlandet Næringsutvikling AS	82 354	83 023	(669)
Sum	1 238 051	629 080	608 971

NOTE 10 – LANGSIKTIG GJELD, SIKKERHETSSTILLELSER MV.

Langsiktig gjeld	2025	2024
Pantelån	3 618 868	2 941 106
Sum	3 618 868	2 941 106
Andel som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	0
Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Pantelån	3 618 868	2 941 106
Trekkrettighet	115 000	200 000
Påløpte renter	13 224	18 524
Sum	3 747 092	3 159 630
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Tomter og bygninger	541 691	499 004
I tillegg har datterselskapene i konsernet stilt sikkerhet ved pant i eiendom, for pantelån i Tema Eiendom AS. Samlet bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet er 4 767 609 pr. 31.12.25. Det betales garantiprovisjon på 16,1 MNOK til datterselskapene for sikkerhetsstillelsen.		
Eiendeler stilt som sikkerhet for skattetrekk	2025	2024
Bankinnskudd	923	925

NOTE 11 – KONSERNKONTO OG MELLOMVÆRENDE MED DATTERSLSKAP, FKV OG NÆRSTÅENDE PARTER

Som nærstående parter regnes foretak i samme konsern, felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskaper, enkeltpersoner med bestemmende eller betydelig eiermessig innflytelse, samt personer i beslutende organer og ledende ansatte.

Datterselskaper	2025			2024		
	Konsern-konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld	Konsern-konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld
Tema Næringsbygg AS med datterselskap	2 369 734		(4 621)	1 937 044	13	(16 607)
Skaun Eiendom AS	16 495			21 415		
Tema Utvikling AS med datterselskap	179 473		(3 344)	190 798		(8 465)
Løten Næringspark AS	19 508		(145)	20 777		(380)
Stolvstadlia Utvikling AS	50 923		(3 280)	3 691		(124)
Ringsaker Handelpark AS med datterselskap	57 392		(3 510)	53 304		(2 587)
Industriveien 17 AS	(4 236)			(7 368)		
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	(11 364)			(10 283)		
Landbruksvegen 3 A/B AS	61 548		(2 248)	63 115		(2 831)
Storgata 23 Gjøvik AS	30 064			32 726		(2 057)
Strandgata 38 Gjøvik AS	6 090		(21)	6 281		(188)
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	4 763		(29)	4 776		
Hauggata 2 Lena AS	12 579			15 529		
Vallevegen 12-14 AS	2 481		(111)	2 630		(108)
Vallevegen 16-18 AS	10 727			12 113		
Lenagata 50 AS	4 015		(510)	4 446		(780)
Storgata 123 Dokka AS	10 616			12 657		
Skulevegen 7 Leira AS	6 435			9 066		
Storgata 125 Dokka AS	2 544		(127)	2 551		(134)
Strandvegen 12 Utvikling AS	1 826		(90)	1 829		(94)
Lenagata 32 AS	9 291			10 754		
Sigurd Østliensveg 3 AS	22 705			24 734		
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	16 125			13 260		(86)
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	(502)			1 303		(47)
Mausevegen 30 AS	1 006		(75)	897		
Sommerroeven 3 AS	1 008		(67)	953		
Torggata 73 Hamar AS	20 082		(458)	19 927		(106)
Brugata 17 Brumunddal AS	8 946			9 633		(212)
Mølla Senter AS	67 945	18 760		75 263	14 310	
Tema Eiendom II AS						(6)
Paradisvegen 2 AS	6 723		(559)			(6)
Gjerluvegen AS	21 679					(6)
Innlandet Helsehus AS			(185)			
Roald Amundsens veg 1 B AS	3 187		(282)			
Krokstadskogen II AS	13 729					
Totalt	3 023 538	18 760	(19 663)	2 533 822	14 322	(34 831)
Herav korts. fordringer på konsernselskaper	3 222 730	18 760	-	2 724 812	14 322	-
Herav korts. gjeld til konsernselskaper	(199 192)	-	(19 663)	(190 990)	-	(34 831)
Sum	3 023 538	18 760	(19 663)	2 533 823	14 322	(34 831)

FKV	2025		2024	
	Fordringer	Gjeld	Fordringer	Gjeld
Innlandet Næringsutvikling AS	25 377	-	-	-
Sum	25 377	-	-	-

Beløpene for FKV inngår i balansen under "Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet". Selskapet har ordinære utleieforhold mot nærstående parter, herunder selskaper kontrollert av styreleder Ted Skattum. Leieforhold med Skattum Holding AS er av ubetydelig størrelse. Tema Eiendom AS er leietaker i Ring 16 AS. Selskapet har noe honorar for juridisk bistand fra styremedlem Sverre Andresen. Tema Eiendom AS fakturerer forvaltningshonorar på 2,9 MNOK til øvrige selskaper i konsernet. Datterselskap av Tema Eiendom AS har leieforhold med Johs Olsen AS, kontrollert av styremedlem Johannes Olsen Berger.

NOTE 12 – ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Langsiktig gjeld		
Forskuddsbetalinger	5 246	6 282
Avregnede ikke fakturerte felleskostnader	1 075	2 118
Andre kortsiktige fordringer	5 108	2 732
Sum totalt	11 428	11 132

NOTE 13 – ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 31 409 860 består av 31 409 860 aksjer hver pålydende kr 1. Selskapet har én aksjeklasse og eier selv 555 470 egne aksjer. Selskapet har 396 aksjeeiere (inklusive Tema Eiendom AS) pr. 31.12.25.

20 største aksjonærer mv .	Funksjon i Tema Eiendom AS	Antall aksjer	Eierandel
SKATTUM EIENDOM A/S	Styreleder Ted Skattum	7 914 560	25,20 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	Styremedlem Johannes Olsen Berger	2 925 514	9,31 %
LIDO AS		1 175 660	3,74 %
TFR INVEST AS		835 916	2,66 %
SIAS AS		785 000	2,50 %
KEY AS		605 500	1,93 %
BERNT EINAR TORGERHAGEN		568 318	1,81 %
TEMA EIENDOM AS		555 470	1,77 %
KASPER AS		543 590	1,73 %
HVEEM INVEST AS		514 360	1,64 %
HANNE TORGERHAGEN		489 620	1,56 %
SVA EIE AS	Styremedlem Sverre Andresen	476 769	1,52 %
DAG. S. AS		412 010	1,31 %
JESSICA INVEST AS		346 610	1,10 %
HS EIE AS		337 170	1,07 %
AS PETER AAS		333 570	1,06 %
ARKO INVEST AS		311 500	0,99 %
E AFSETH HOLDING AS		304 310	0,97 %
EVA FLAGSTAD		280 920	0,89 %
AXEL KROGVIG		280 410	0,89 %
Sum 20 største		19 996 777	63,66 %
Administrerende direktør		32 300	0,10 %
Øvrige styremedlemmer og nærstående til styremedlemmer		416 020	1,32 %
Andre aksjonærer		10 964 763	34,91 %
Sum totalt		31 409 860	100,0 %
Egne aksjer		555 470	1,77 %

NOTE 14 – ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2025	2024
Forskudd fra kunder	1 836	3 244
Skyldige felleskostnader	594	744
Depositum	239	319
Annen kortsiktig gjeld	127	119
Sum totalt	2 796	4 426

Til generalforsamlingen i Tema Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tema Eiendom AS, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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 selskapet 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. 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.

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. Betyggende 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Gjøvik, 11. mars 2026
 Cedra Norge AS

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

VEDLEGG

ORGANISASJONEN



Anders Toverud
Eiendomsforvalter utleie



Monica U. Evensen
Eiendomsforvalter utleie



Kjell Arne Halvorsen
Direktør utleie



Simen Seiersten
Prosjektleder



Ole Erik Holestøl
Prosjektleder



Johan Sterten
Prosjektutvikler



Dagfinn Lerberg
Direktør prosjektutvikling
og marked



Ingrid Roald
Eiendomsforvalter drift



Stine Lynne
Eiendomsforvalter drift



Jan Krister Knutsen
Eiendomsforvalter drift



Jan Roger Svendsen
Eiendomsforvalter drift



Erlend Tolvstad
Eiendomsforvalter drift



Børge Moen
Direktør eiendom og forvaltning



Ida H. Grindstrand
Senterleder (midlertidig)



Evy Ann Hagen
Regnskapsleder



Robert K. Lunn
Regnskapsmedarbeider



Kate Dyrud
Regnskapsmedarbeider



Martin Zettervall
Finansdirektør



Ingrid Borgli Lotterud
Direktør bærekraft



Stian Molstadkroken
Administrerende direktør

ÅRSRAPPORT

20
25

