



KVARTALSRAPPORT

**2026**

**Q1**

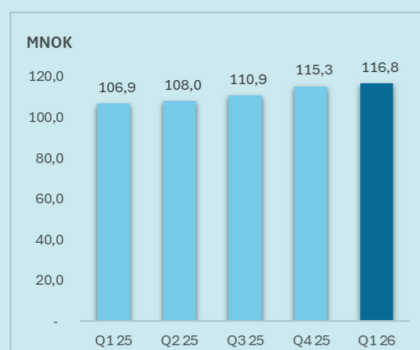


# Highlights

- Leieinntekter økt med 9,3% (+9,9 MNOK) mot samme kvartal fjorår
- Kontantinntjening 5,8 MNOK bedre enn Q1 2025.
- Verdijustert egenkapital pr.aksje er økt med 12,7% sammenlignet med Q1 2025 og 128,1 MNOK totalt (+4,1%) siden forrige kvartal.
- Vektet leietid økt med 0,3 år siden samme kvartal 2025 til 5,4 år.
- LTV økt fra 54,2% til 54,9% siden Q4 2025.
- Oppnådd Breeam-Nor Outstanding etter siste manual på Parkgata 8 & 10 med kun et annet prosjekt i Norge med tilsvarende karakter.
- Passert 75% av porteføljen som energimerke C eller bedre målt etter både eiendomsverdi og leieinntekter.
- Inngått avtale om kjøp av 100% av aksjene i Olrudgruppen AS som tilfører selskapet årlig leieinntekter på 61 MNOK med virkning fra Q2 26.

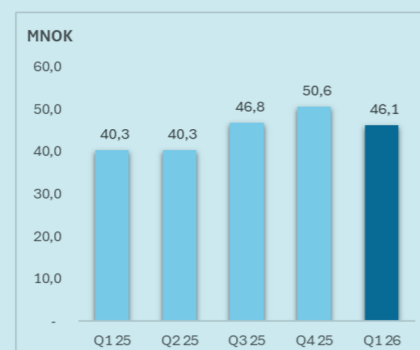
## Leieinntekter

+9,9 Mnok  
(YoY)



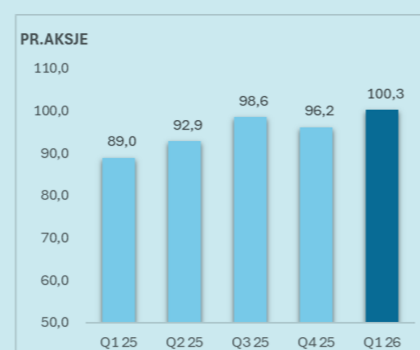
## Kontantinntjening

+5,8 Mnok  
(YoY)



## Verdijustert EK

+12,7%  
(YoY)



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

# Nøkkeltall

	Q1 2026	Q1 2025	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
<b>ALLE TALL I MNOK</b>							
Leieinntekter (GRI)	116,8	106,9	441,1	434,6	400,0	350,1	283,4
Netto driftsinntekter (NOI)	106,4	95,5	400,6	390,2	358,3	305,7	244,8
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1) 51,8	45,1	202,5	193,8	192,9	188,2	164,8
Netto resultat før skatt (Net income)	22,8	19,3	118,0	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)	17,1	14,5	94,1	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1) 46,1	40,3	178,0	170,0	168,8	160,4	140,0
Markedsverdi portefølje (GAV)	7 319	6 613	7 235	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)	3 870	3 587	3 907	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)	5) 3 096	2 745	2 968	2 710	2 584	2 829	2 650
Antall utestående aksjer (NOSH)	3) 30,861	30,849	30,854	30,849	31,036	31,339	31,364
Markedsverdi (Market cap)	3,4) 2 099	1 974	2 067	1 851	2 483	2 711	2 540
<b>ALLE TALL I NOK PR. AKSJE</b>							
Netto resultat etter skatt (Net profit)	0,6	0,5	3,1	2,3	3,5	3,4	3,3
Kontantinntjening (cash earnings)	1) 1,5	1,3	5,8	5,5	5,4	5,1	4,5
Verdijustert egenkapital (NAV)	100,3	89,0	96,2	87,9	83,3	90,3	84,5
Markedsverdi (Market cap)	4) 68	64	67	60	80	87	81
Gjeldsgrad (LTV)	54,9%	54,2%	54,4%	53,4%	53,7%	50,5%	44,9%
Rentedekningsgrad (ICR)	1) 2,1	2,1	2,1	2,2	2,4	3,0	3,8
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)	91,0%	89,3%	90,8%	89,8%	89,6%	87,3%	86,4%
Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield)	2,6) 6,2%	6,2%	5,9%	6,4%	6,3%	5,3%	5,0%
Kontantinntjeningsmargin (Cash earnings margin)	1) 39,5%	37,7%	40,5%	39,1%	42,2%	45,8%	49,4%
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1) 14,6%	13,6%	16,6%	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) FY justert for avsatt utbytte

6) Annualisert på Q1-Q3

# Eiendomsporteføljen

Totalporteføljen vurderes pr.31.03.26 til en total markedsverdi på 7.319 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Forvaltningseiendom består av 133 eiendommer med 414.120 m<sup>2</sup> BTA, som er definert som utleiebare arealer. Det har ikke vært noen reelle endringer i mengde(antall og areal) i Q1, så opplyste endringer fra Q4 25 skyldes gjennomgang av porteføljen med nye oppmålinger etc. Bruttoverdiene er økt med 84 MNOK i Q1 basert på de eksterne verdivurderingene. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 92,0% med en vektet leietid på 5,4 år. 12 mnds rullende 2026-leie på aktive leiekontrakter er 473,7 MNOK som gir en realisert snittleie pr.m<sup>2</sup> på 1.362 NOK. Gjeldende markedsverdivurdering for forvaltningseiendom er 6.883 MNOK som gir en netto yield på 6,4% (basert på aktive leiekontrakter). Hensyntatt markedsleie så impliserer det en netto yield på 7,0%. Verdien av ledige lokaler samt aktive leierabatter vurderes til 43,8 MNOK, som tilsier at med 100% utleiegrad og ingen leierabatter så ville årlige leieinntekter ha vært 517,5 MNOK. Eventuelle over-/underleie i forhold til markedsleie på eksisterende

leiekontrakter er ikke vurdert. Pr.31.03.26 er det inngått leiekontrakter for 7,7 MNOK med oppstart frem i tid på arealer som pr.Q1 26 er gjengitt som ledige.

Per 31.03.2026 er det, slik vi definerer det, ingen prosjekter under utvikling. Det jobbes aktivt med flere konkrete prosjekter og forventes at det inngås avtaler i kommende kvartaler.

Selskapets tomtebank er definert som tomter som kan tjene som egne panteobjekter og det er disse som er medtatt i oversikten under. Flere av forvaltnings-eiendommene har også utvidelsesmuligheter i tilknytning til leieobjektene de representerer, men dette er ikke hensyntatt. Tomtebanken består av 34 tomter som totalt er verdsatt til 436 MNOK. Tomtenes brutto totale areal er på 419 dekar og inkluderer da ca.75 dekar areal hvor det er inngått betingede kjøpsavtaler. Basert på gjeldende regulering representerer tomtebanken et potensiale på ca.200.000 m<sup>2</sup> utleiebart areal. Estimert leieinntekt for TEMA hensyntatt deleierskap der det er slikt, vurderes til ca.322 MNOK for utviklingspotensialet.

Eiendomstype	Antall eiendommer	Areal BTA (m <sup>2</sup> )	Utleiegrad (%)	Wauit (år)	Markedsverdi (Mnok) <sup>1)</sup>	Markedsverdi (Mnok pr m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	12 mnd rullende leie (Mnok) <sup>1)</sup>	12 mnd rullende leie (NOK pr m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Netto yield (%) <sup>2)</sup>	Markedsleie (Mnok) <sup>3)</sup>	Markedsleie (NOK pr. m <sup>2</sup> ) <sup>3)</sup>
Kontor	24	82 444	85,6%	5,6	1788	21690	110,5	1675	5,8%	129,9	1576
Handel	28	74 043	99,3%	4,6	1520	21122	108,8	1520	6,7%	109,5	1479
Kombinasjon	34	91 459	87,9%	4,9	1267	13 857	90,9	1252	6,7%	104,7	1144
Lager/logistikk	37	102 440	91,4%	5,9	1296	12 650	87,9	1088	6,3%	96,7	944
Kjøpesenter	2	28 474	97,2%	3,1	463	16 250	34,5	1598	6,9%	35,5	1247
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0%	8,0	329	29 852	22,4	2 037	6,3%	22,4	2 031
Industri	3	24 239	100,0%	11,7	221	9 101	16,2	670	6,9%	16,2	670
Uteareal/parkering	4	-	100,0%	4,9	-	-	2,6	-	-	2,6	-
<b>Forvaltningseiendom</b>	<b>133</b>	<b>414 120</b>	<b>92,0%</b>	<b>5,4</b>	<b>6 883</b>	<b>16 704</b>	<b>473,7</b>	<b>1362</b>	<b>6,4%</b>	<b>517,5</b>	<b>1 250</b>
<b>Prosjekter under utvikling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tomter</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eiendomsportefølje</b>	<b>167</b>	<b>414 120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 319</b>	<b>-</b>	<b>473,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>517,5</b>	<b>-</b>

1) Verdier hensyntatt deleierskap

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

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

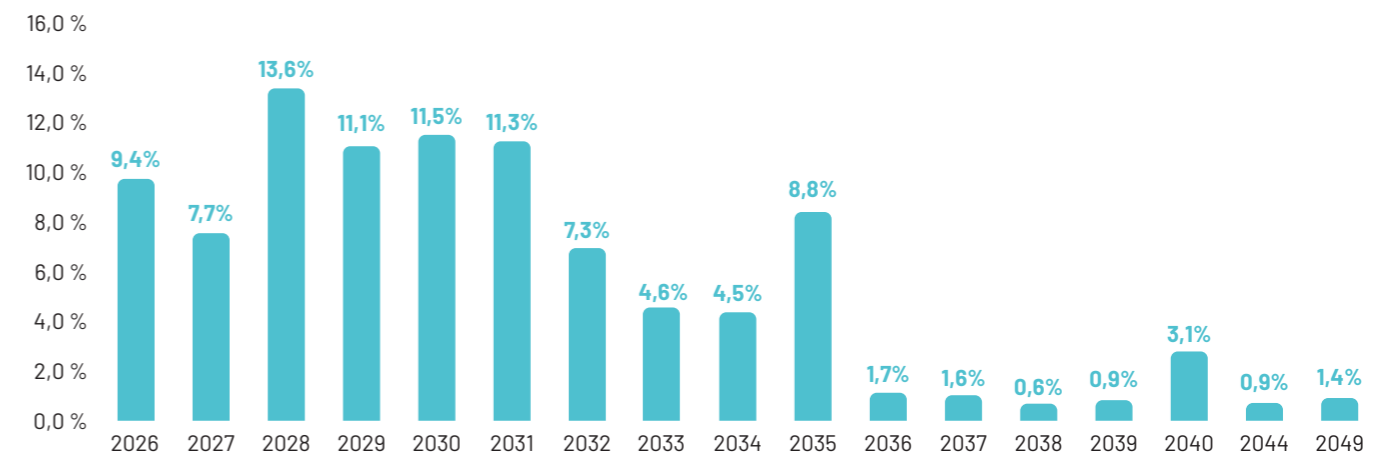
4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstilling

# Utleiearbeid

## Viktige nye leieavtaler

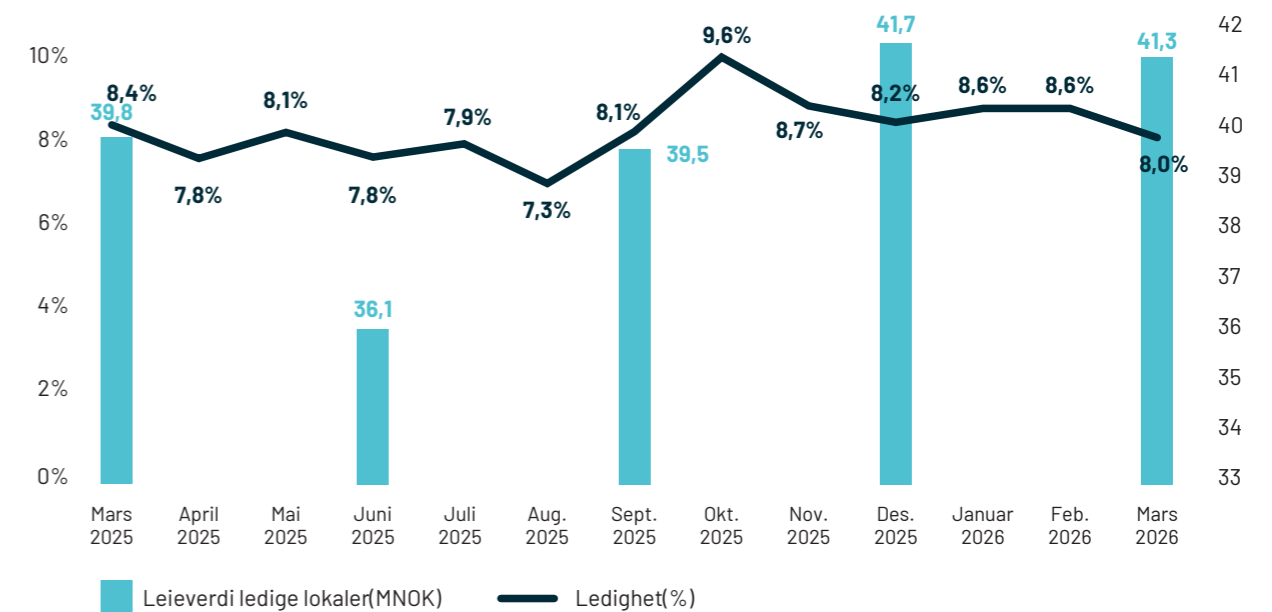
- Forlengelse 5 år med Treningssenteret Frisk på 935 m<sup>2</sup> i Storgata 131, Moelv. Oppstart 1.1.27
- Forlengelse 10 år med Uldvaren AS på 665 m<sup>2</sup> i Storgata 56-58, Lillehammer. Oppstart 1.1.26
- Ny 5 års kontrakt med Solstein Gruppen AS på 505 m<sup>2</sup> i Storgata 106, Lillehammer. Oppstart 1.10.26
- Forlengelse 5 år med Ringsaker kommune på 1567 m<sup>2</sup> i Masetvegen 10, Brumunddal. Oppstart 1.11.27
- Forlengelse 5 år og 4 måneder med Ringsaker kommune på 1791 m<sup>2</sup> i Mølla Senter, Brumunddal. Oppstart 1.4.26
- Forlengelse 5 år med Ringsaker kommune på 107 m<sup>2</sup> i Mølla Senter, Brumunddal. Oppstart 1.7.26
- Ny 10 års kontrakt med Quick Systems AS på 373 m<sup>2</sup> i Strandgata 13, Gjøvik. Oppstart 1.6.26
- Ny 13 års kontrakt med Klimatjenester AS på 663 m<sup>2</sup> i Øvermarka 16, Furnes. Oppstart 23.3.26
- Utvidelse 10 års kontrakt Norgesgruppen/Kiwi på 329 m<sup>2</sup> i Vikasenteret, Ottestad. Oppstart 1.1.27

## Forfallsstruktur leiekontrakter



## Ledighet

Selskapet har siden Q1 25 målt økonomisk ledighet (inverse av utleiegrad) etter en konstant metode, og slik sett er det nå opparbeidet månedlige datapunkter som strekker seg over 1 år. Videre måles også antatt leieverdi av ledige lokaler, som gjengis kvartalvis. Pr.Q1 26 så er beregnet økonomisk ledighet 8,0%, som er i nedre sjiktet av måleperioden. Det forventes at ledighetsprosenten vil synke som følge av kjøpet av Olrudgruppen som vil inngå i rapporteringen fra og med Q2. Leieverdien av ledige lokaler estimeres pr.Q1 26 til 41,3 MNOK:



# Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q1 26 beløper seg til 17,8 MNOK mot 74,3 MNOK for tilsvarende periode i fjor. Investeringene i Q1 26 er i all hovedsak relatert til oppgraderinger av eksisterende eiendom som et ledd i klargjøring av lokaler for nye leietagere og/eller forlengelser med eksisterende leietagere. Oppgraderingene bidrar til reduksjon i ledighet

og samtidig en økning i leienivået fra det nivået det har blitt verdsatt til som ledige lokaler. Grønne tiltak er investeringer som gjøres i eiendommene for å forbedre deres miljøprestasjon og energimerking/sertifisering, og det er påløpt begrenset på dette i første kvartal og det samme med generelt vedlikehold.

	Q1 2026	Q1 2025	FY 2025
<b>ALLE TALL I MNOK</b>			
Kjøp	-	4,9	316,2
- forvaltningseiendom	-	4,9	291,2
- tomter	-	-	24,3
Prosjekter under utvikling	-	52,0	126,0
Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom	17,8	17,4	82,8
- grønne tiltak	0,9	3,0	8,8
- oppgraderinger	14,9	12,1	61,2
- vedlikehold	2,0	2,3	12,8
<b>Totalt</b>	<b>17,8</b>	<b>74,3</b>	<b>525,0</b>

## Prosjekter under utvikling

Prosjekter defineres som «under utvikling» når det er inngått leiekontrakter på nybygg hvor disse ikke har begynt å løpe. Pr.Q1 26 har selskapet ingen slike prosjekter, men det jobbes aktivt med hele selskapets tomtebank med formål å realisere prosjekter. Det er reell interesse for nybygg på flere av disse og det forventes inngåelse av leiekontrakter i løpet av året. Et av disse

hvor man har kommet svært langt i arbeidet med leietagere og entreprenør er Lillehammer Sience Park, hvor TEMA eier 30% av aksjene i prosjektet som planlegges med 23.000 m2 BTA på knutpunktet i Lillehammer. Investeringsbeslutning her forventes i Q2 26.

## Transaksjoner (siste 4 kvartaler)

I Q1 2026 er det ikke gjennomført verken transaksjoner på kjøp eller salg. Det er dog inngått SPA om kjøp av 100% av aksjene i Olrudgruppen AS med effektivering 01.04.2026(Q2 26).

### Kjøp

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m <sup>2</sup> )	12 mnd rullerende leie (MNOK)	Wault (år)
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			
<b>Totalt</b>					<b>23 782</b>	<b>20,2</b>	<b>13,1</b>

### Salg

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m <sup>2</sup> )	12 mnd rullerende leie (MNOK)	Wault (år)
Industrigata 62	Lillehammer	Tomt		Q4-25		0,6	0,5
<b>Totalt</b>					<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>

# Finansiering

Rentebærende gjeld er økt med 202 MNOK i løpet av kvartalet. Økningen er knyttet til investering i Olrudgruppen med overtakelse 01.04.2026. Bankmarginene har vært stabile/nedadgående i kvartalet, og det er generelt fortsatt bra utlånsvilje hos bankene. Markedet for finansiering fungerer godt og det er bra konkurranse mellom bankene. Det er ingen ytterligere gjeldsforfall før i Q1 2027. I løpet av kvartalet er låneavtale med Handelsbanken forlenget til september 2027. Byggelån i forbindelse med bygging av Parkgata på Gjøvik er i løpet av kvartalet konvertert til langsiktig finansiering på 3 år til gunstige betingelser.

Selskapet vurderer ulike typer av finansiering fortløpende. Ved utgangen av første kvartal er all fremmedfinansiering via bank. For å spre risiko er

finansieringen gjort gjennom fire ulike banker og lånene har ulike utløp. Refinansieringer gjøres som regel med 3 års løpetid.

Gjeldsgraden er i løpet av kvartalet økt fra 54,0% til 54,9% som følge av opplån til kjøp av Olrudgruppen.

Selskapet har ikke gjort ytterligere rentesikringer i løpet av kvartalet. Finansmarkedene har vært preget av global uro med stigende renter på både kort og lang sikt. Andel rentesikret gjeld utgjør 45,67% per 31.03.2026 hvilket er innenfor vedtatt intervall på 40%-60%. I forbindelse med kjøp av Olrudgruppen har selskapet kjøpt tilhørende sikringsportefølje i selskapet. Dette vil vekte opp konsernets andel av rentesikret gjeld med virkning fra 01.04.2026.

Forfallsprofil langsiktig gjeld (tall i MNOK)	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Total
Banklån	125	1 624	1 560	711	4 019
Obligasjonslån	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>125</b>	<b>1 624</b>	<b>1 560</b>	<b>711</b>	<b>4 019</b>

Ubenyttet trekkrettighet	200	0	0	0	200
--------------------------	-----	---	---	---	-----

Status, policy, covenants	YTD 2026	Policy	Covenants
LTV	54,9%	54-57%	< 60%
ICR	2,11	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	5,08	5-10 år	-
Andel rentesikret	45,67%	40-60%	40-60%
Rentebinding	2,32	2,4-3,4	-

Rentesikringer	Beløp MNOK	Rente %
<b>Forfall</b>		
< 1 år	310	3,29 %
1-2 år	200	2,81 %
2-3 år	175	2,85 %
3-4 år	150	2,93 %
4-5 år	150	1,75 %
5-6 år	120	1,90 %
6-7 år	275	2,07 %
7-8 år	50	1,68 %
8-9 år	100	3,37 %
9-10 år	100	3,80 %
> 10 år	200	1,70 %
<b>Totalt</b>	<b>1 830</b>	<b>2,59%</b>

# Bærekraft (ESG)

I første del av året har arbeidet innen miljø og bærekraft hatt hovedfokus på planlegging og prioritering. Det er jobbet systematisk med å definere innsatsområder og etablere et godt grunnlag for gjennomføring av tiltak innen energi, miljø og effektiv drift i perioden fremover.

I samme periode ble TEMA konferansen gjennomført, med deltakelse fra hele selskapets verdikjede. Konferansen

satte samarbeid på agendaen som en sentral forutsetning for å lykkes med bærekraftig omstilling, og ga relevante innspill til selskapets videre arbeid.

Mer helhetlig og detaljert informasjon om TEMAs bærekraftsarbeid, mål og resultater fremgår av årsrapporten, som i år er publisert samlet med den finansielle rapporteringen.

	Q1 2026	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022	
<b>ENERGIFORBRUK</b>						
Energiforbruk, kWh	1)	48 250 318	48 057 114	50 268 621	51 132 722	54 160 760
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2)	-0,4 %	4,4 %	1,7 %	5,6 %	
Andel fornybar energikilde, % andel av porteføljen		77,1 %	77,1 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenproduisert fornybar energi, kWh		61 162	795 861	460 670		
<b>ENERGIMERKET</b>						
Energimerket C eller bedre, % av m <sup>2</sup>		64,9 %	61,3 %	54,8 %	44,1 %	39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av leieinntekter		75,6 %	70,8 %			
Energimerket C eller bedre, % av eiendomsverdier		75,6 %	72,2 %			
<b>SIRKULÆR ØKONOMI</b>						
Sorteringsgrad eiendomsportefølje, %		65 %	68 %	69 %	71 %	70 %
Sorteringsgrad egen drift, %		60 %	59 %	65 %	56 %	61 %
<b>BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING</b>						
Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer		8	8	3	2	2
Sertifiserte eiendommer, % av m <sup>2</sup>		12,5 %	12,5 %	5,3 %	4,5 %	4,5 %
Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter		17,3 %	16,0 %	7,4 %		
Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier		18,7 %	18,2 %	10,4 %		
<b>TAKSONOMI OG GRØNN FINANSIERING</b>						
Grønn omsetning iht 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 %	56,9 %	54,7 %	58,1 %	52,9 %
<b>SOSIAL</b>						
Antall fulltidsansatte		19	20	20	19	17
Likestilling, % kvinner		37 %	35 %	30 %	32 %	29 %
Sykefravær, (under 16 dager) %		0,3 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	1,1 %

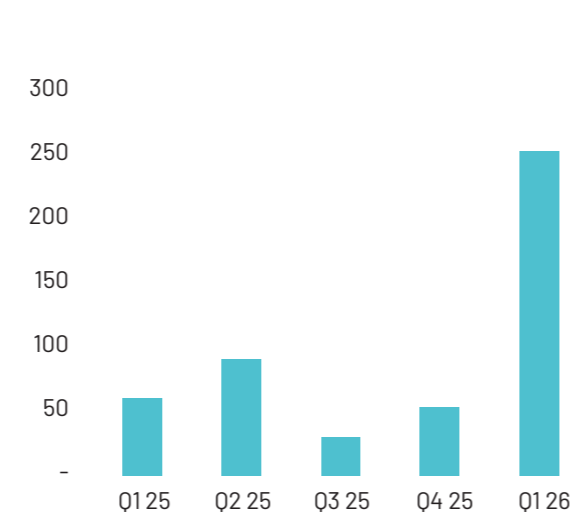
1) Beregnes på 12 mnds rullerende basis og basert på videreført portefølje fra referanseåret 2022.

2) Akkumulert besparelse på 12 mnds rullerende målinger.

# Aksje- og aksjonærinfo

Pr.31.03.26 er det totalt i Tema Eiendom AS 31.409.860 aksjer fordelt på 397 aksjonærer. Selskapet eier selv 548.986 aksjer(1,7%) og er med det 8.største aksjonær. Selskapets 10 største aksjonærer eier 52,9% av den totale aksjekapitalen, som er opp fra 52,3% pr. Q4 25.

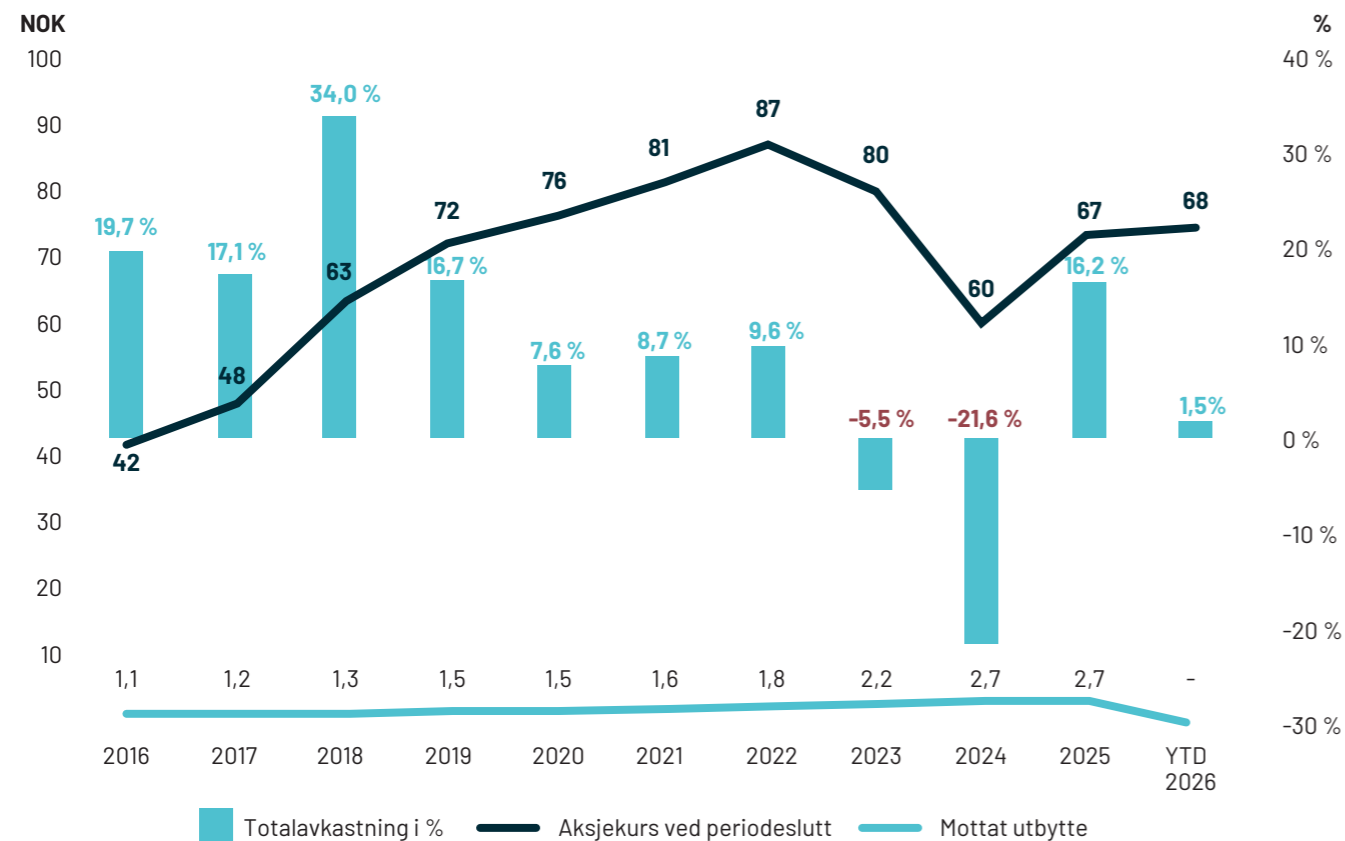
**Antall aksjer omsatt(1.000)**



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

Pr.Q1 26 er det omsatt 256.079 aksjer (basert på handelsdato), noe som betyr at det i Q1 26 er omsatt flere aksjer enn i hele 2025.

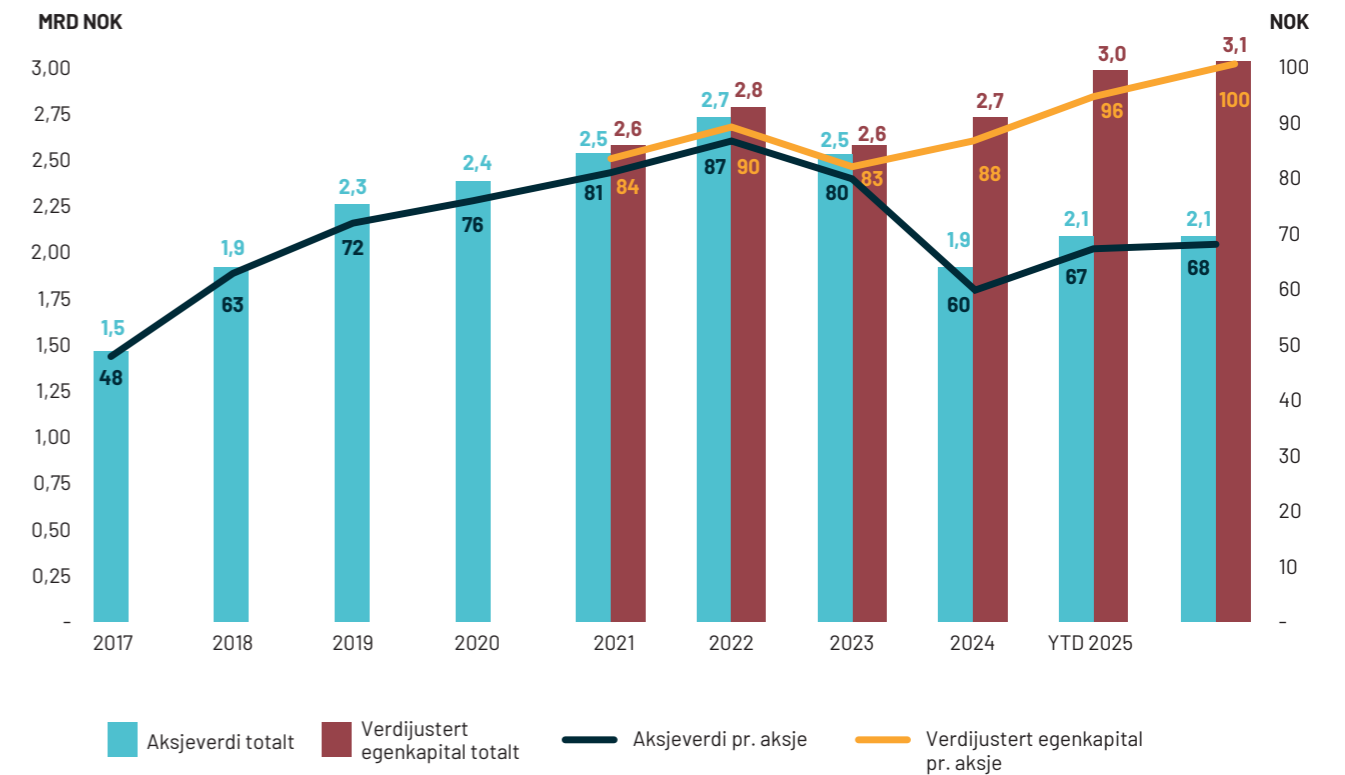
Siste omsetningskurs i kvartalet er 68. Verdistigningen siden nyttår er på 1 kroner pr.aksje(+1,5%), mens det i perioden ikke er mottatt utbytte enda slik at totalavkastning for året også er på 1,5%.



Fra og med Q1 26 så er også markedsverdien (mer-/mindreverdi) av selskapets renteswapper medtatt i NAV-beregningen og historiske tall er omarbeidet for å gjengi en historisk korrekt utvikling.

en økning fra Q4 25 på 4 NOK pr.aksje tilsvarende 4,3% (da er foreslått utbytte 2025 hensyntatt i tallene pr.Q4 25). Basert på siste omsetningskurs på 68 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,1 MRD, som indikerer en rabatt mot verdjustert egenkapital på 32 %.

Verdjustert egenkapital pr.Q1 26 er beregnet til 3,1 MRD, som utgjør 100 NOK pr.aksje. Dette representerer

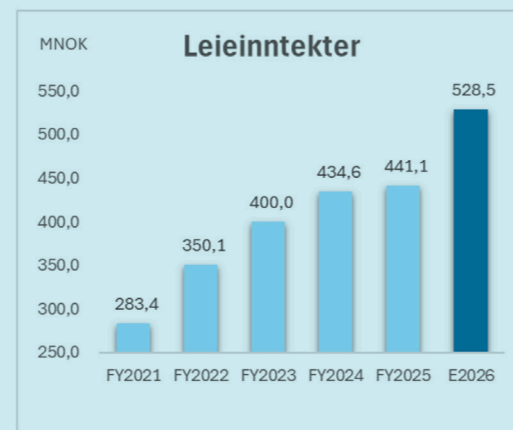


Historiske tall(pr.31.12) for NAV er justert for avsatt utbytte.

## Guiding

### Leieinntekter

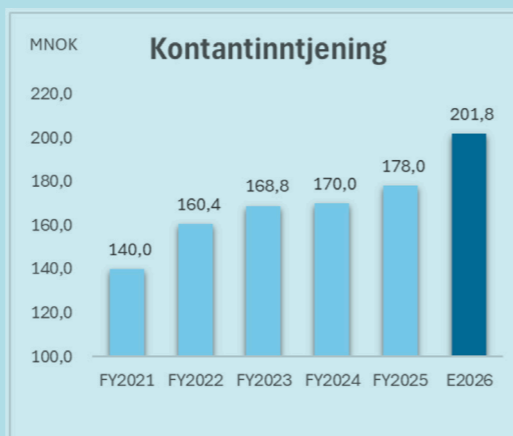
Hensyntatt kjente nye kontrakter, kjøp og salg samt ambisjon ledige lokaler, forventes leieinntekter for 2026 på 528,5 MNOK. Dette representerer et kraftig hopp fra 441,1 MNOK for 2025 og fra guiding gitt pr Q4 25, hvor kjøpet av Olrudgruppen AS ikke var kjent. Olrudgruppen bidrar med 61 MNOK på helårsbasis og gir dermed en effekt for 3 kvartaler i 2026 tilsvarende 46 MNOK.



### Kontantinntjening

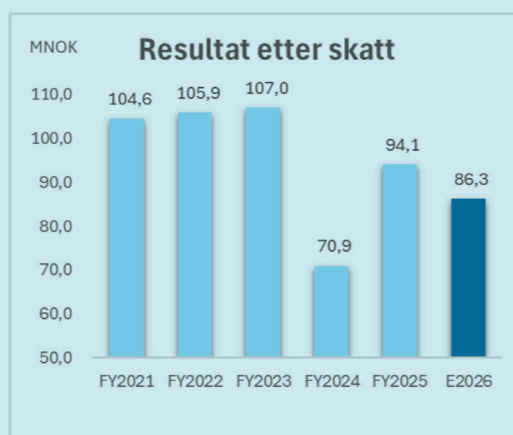
Kontantinntjening (eks. salgsgvinster) estimeres for 2026 til 201,8 MNOK, som er opp fra guiding pr.Q4 25 på 191,3 MNOK og fra 178,0 MNOK for 2025.

Årsaken til den kraftige forbedringen fra fjorår på 23,8 MNOK skyldes kjøpene i Q3 og Q4 25 som får helårseffekt i 2026, samt kjøpet av Olrudgruppen AS.



### Resultat etter skatt

Resultat etter skatt for 2026 forventes for å komme inn på 86,3 MNOK, som er noe bedre enn estimert pr.Q4 25 da guidingen var 84,2 MNOK. Årsaken til forbedringen er primært effekter av kjøpet av Olrudgruppen AS. Salgsgvinster forutsettes på 9 MNOK, som er betydelig lavere enn for 2025 så den underliggende driften forventes forbedret fra foregående år.



## Regnskap

### Resultat

#### Alle tall i MNOK

	Q1 2026	Q1 2025	FY 2025
Leieinntekter (GRI)	116,96	106,89	441,07
Drifts- og forvaltningskostnader	-10,58	-11,42	-40,43
<b>Netto driftsinntekter (NOI)</b>	<b>106,38</b>	<b>95,47</b>	<b>400,64</b>
Andre inntekter	1,84	1,20	38,20
Administrasjonskostnader	-7,57	-6,36	-30,8
Utviklingskostnader	-1,93	-2,15	-6,63
Avskrivninger	-29,03	-25,79	-104,72
Netto finans	-46,89	-43,03	-178,69
<b>Resultat før skatt (net income)</b>	<b>22,81</b>	<b>19,33</b>	<b>118,01</b>
Skatt	-5,70	-4,83	-23,92
<b>Resultat etter skatt (net profit)</b>	<b>17,10</b>	<b>14,50</b>	<b>94,09</b>

# Balanse

	Q1 2026	Q1 2025	FY 2025
<b>Balanse</b>			
<b>Alle tall i MNOK</b>			
<b>Eiendeler</b>			
Goodwill	202,6	194,1	206,3
Utsatt skattefordel	-	-	-
Tomter og bygninger	5 256,6	4 909,8	5 265,2
Transportmidler og inventar	10,6	4,5	11,3
Investeringer i tilknyttede selskaper	8,8	-	8,8
Andre anleggsmidler	12,9	-	25,4
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>5 491,5</b>	<b>5 108,4</b>	<b>5 517,1</b>
Forskuddbetalte kostnader	14,0	10,7	7,5
Kundefordringer	0,7	3,8	0,7
Andre kortsiktige fordringer	13,4	12,2	34,3
Bankinnskudd	149,1	51,6	18,8
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>177,1</b>	<b>78,3</b>	<b>61,3</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 668,6</b>	<b>5 186,7</b>	<b>5 578,5</b>
	Q1 2026	Q1 2025	FY 2025
<b>Alle tall i MNOK</b>			
Innbetalt aksjekapital	359,5	426,3	359,5
Annen egenkapital	609,0	539,8	609,0
Udisponert resultat	17,2	14,3	-
<b>Sum egenkapital</b>	<b>985,7</b>	<b>980,4</b>	<b>968,5</b>
Utsatt skatt	487,6	451,2	487,6
Rentebærende gjeld	4 019,5	3 402,5	3 817,6
Leverandørgjeld	31,9	42,1	40,7
Annen kortsiktig gjeld	143,9	125,5	149,2
Trekkrettigheter	-	185,0	115,0
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 682,9</b>	<b>4 206,3</b>	<b>4 610,0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>5 668,6</b>	<b>5 186,7</b>	<b>5 578,5</b>

# Definisjoner

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

# Kontakt

**Stian Molstadkroken**

Administrerende direktør

+ 47 91 18 70 56

stian@temaas.no

**Martin Zettervall**

Finansdirektør

+ 47 98 25 27 12

martin@temaas.no

**Ingrid Lotterud**

Direktør bærekraft

+ 47 95 93 82 20

ingrid.lotterud@temaas.no

