



KVARTALSRAPPORT

2025

Q2

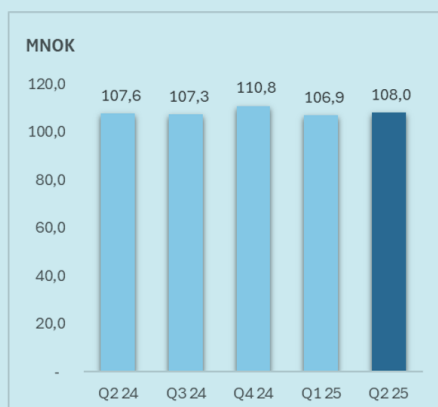


Highlights

- Leieinntekter marginalt økt fra samme kvartal fjorår (+0,4 MNOK)
- På tross av lediggang på Parkgata 81-85, Hamar i 2025 knyttet til ombyggingsarbeider.
- Kontantinntjening 2,7 MNOK svakere enn Q2 2024.
- Verdijustert egenkapital pr. aksje er økt med 8,5% sammenlignet med Q2 2024 og 5,7% siden Q1 2025.
- 12 mnd's rullerende leie økt med 2,8 MNOK siste kvartal.
- Vektet leietid økt med 0,1 år siden Q1 2025 til 5,2 år.
- LTV økt fra 54,2% til 55,7% siden Q2 2025.
- Belånt eksisterende portefølje for å klargjøre kjøp av Gjerluvegen 3 med overtagelse 01.07.2025
- Reduksjon energiforbruket (kWh) økt fra 8,2 % til 10,0 % målt i forhold til referanseåret 2022 i løpet av Q2.
- Andelen energimerke C (tilsvarende TEK-17) eller bedre, målt etter eiendomsverdi, økt fra 65,6 % til 70,0 % i løpet av Q2.

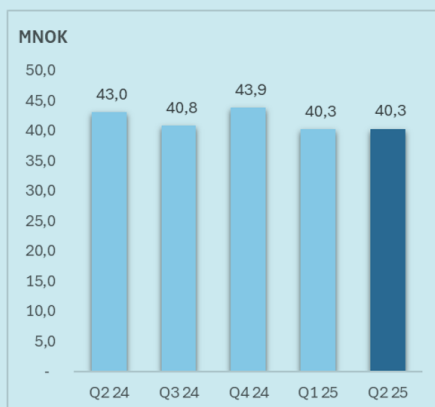
Leieinntekter

+ 0,4 Mnok
(YoY)



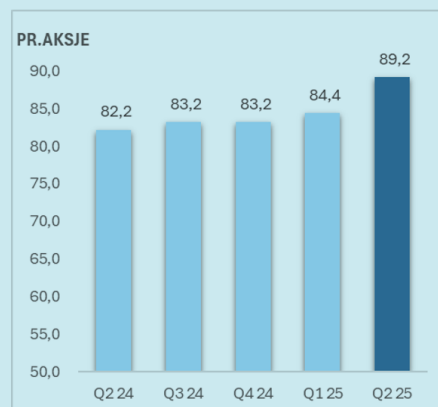
Kontantinntjening

- 2,7 Mnok
(YoY)



Verdijustert EK

+8,5%
(YoY)



Kontantinntjening er eks gevinst salg av eiendom

Verdijustert egenkapital er hensyntatt avsatt utbytte i tall pr.Q4

Nøkkeltall

		Q2 2025	Q2 2024	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
ALLE TALL I MNOK									
Leieinntekter (GRI)		108,0	107,6	214,9	214,6	432,8	398,4	348,8	282,2
Netto driftsinntekter (NOI)		97,2	97,1	192,6	194,4	387,9	356,3	304,0	243,3
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1)	45,0	48,8	90,2	97,8	193,8	192,9	188,2	165,1
Netto resultat før skatt (Net income)		19,2	24,0	38,5	48,2	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)		14,4	18,0	28,9	36,2	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	40,3	42,8	80,5	85,7	170,6	167,2	157,6	139,8
Markedsverdi portefølje (GAV)		6 795	6 331	6 795	6 331	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)		3 785	3 451	3 785	3 451	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)		2 751	2 551	2 751	2 551	2 569	2 485	2 724	2 567
Antall utestående aksjer (NOSH)	3)	30,849	31,029	30,849	31,029	30,849	31,036	31,339	31,364
Aksjeverdi	4)	2 159	2 017	2 159	2 017	1 885	2 513	2 733	2 544
ALLE TALL I NOK PR. AKSJE									
Netto resultat etter skatt (Net profit)		0,47	0,58	0,94	1,17	2,30	3,45	3,38	3,33
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	1,31	1,38	2,61	2,78	5,53	5,39	5,03	4,46
Verdijustert egenkapital (NAV)		89,2	82,2	89,2	82,2	83,3	80,1	86,9	81,9
Aksjeverdi	4)	70	65	70	65	60	80	87	81
ALLE TALL I %									
Gjeldsgrad (LTV)		55,7%	54,5%	55,7%	54,5%	53,4%	53,7%	50,5%	44,9%
Rentedekningsgrad (ICR)	1)	2,01	2,17	2,03	2,17	2,15	2,38	3,00	3,81
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)		90,0%	90,2%	89,6%	90,6%	89,6%	89,4%	87,2%	86,2%
Avkastning kontantstrømeiendom (NOI yield)	2)	6,1%	6,6%	6,1%	6,6%	6,4%	6,2%	5,3%	5,3%
Kontantinntjeningsmargin									4
(Cash earnings margin)	1)	37,3%	39,8%	37,5%	40,0%	39,4%	42,0%	45,2%	9,5%
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1)	13,3%	16,7%	13,4%	16,9%	16,4%	18,4%	22,4%	27,1%

1) Ekskludert gevinst salg av eiendom

2) Basert på markedsverdi kontantstrømeiendom

3) Ekskludert egneide aksjer

4) Siste registrerte kurs ved periodeslutt

Eiendomsporteføljen

Porteføljen til TEMA er pr.30.06.25 vurdert til en total markedsverdi på 6.795 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Kontantstrømeiendom består av 124 eiendommer med 371.439 m² BTA som er definert som utleiebare arealer. Eiendomsmassen er uendret fra Q1 så endringen i opplyst areal er som følge av kontrollmålinger etter ombygginger. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 92,3% med en vektet leietid på 5,2 år. 12 mnds rullende leie på aktive leiekontrakter er 432,6 MNOK som gir en realisert snittleie pr.m² på 1.357 NOK. Pr. Q2 er det mottatt oppdaterte verddivurderinger på ca.1/3 av porteføljen. Disse har gjennomgående gitt økte eiendomsverdier, noe som antas å være tilfelle også for resterende del av porteføljen. For eiendommer uten oppdaterte verddivurderinger per Q2 2025, er vurderingene fra 2024 benyttet, med utgangspunkt i leien for 2025. Gjeldende markedsverddivurdering for eiendom med løpende inntekter er 6.051 MNOK som gir en netto yield på 6,6% (basert på aktive leiekontrakter). Verdien av ledige lokaler samt aktive leierabatter vurderes 35,5 MNOK, som tilsier at med 100% utleiegrad så ville årlige leieinntekter ha vært 468,1 MNOK. Eventuelle over-/underleie i forhold til markedsleie på eksisterende leiekontrakter er ikke

vurdert. Kjøpet av Gjerluvegen 3 i Ringsaker Kommune, ble gjennomført 01.07.2025 og inngår ikke i noen av de gjengitte tallene.

Prosjekter under utvikling består av 3 eiendommer. Disse eiendommene vil tilføre totalt 13.124 m² til selskapets forvaltning og fullt utleid vil det øke selskapets årlige leieinntekter med 20 MNOK. Pr.30.06.25 er markedsverdien på disse prosjektene er vurdert til 288 MNOK. Detaljer knyttet til disse er gjengitt under «investeringer og realisasjoner».

Selskapets tomtebank er definert som tomter som kan tjene som egne panteobjekter og det er disse som er medtatt i oversikten under. Flere av kontantstrøm-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 456 MNOK. Tomtenes totale areal er på nesten 500 dekar og basert på gjeldende regulering representerer de et potensiale på ca.175.000 m² utleibart areal. Estimert leieinntekt for TEMA hensyntatt deleierskap der det er slikt, vurderes til ca.290 MNOK for utviklingspotensialet.

Eiendomstype	Antall eiendommer	Areal BTA (m ²)	Utleiegrad (%)	Waut (år)	Markedsverdi (Mnok) ¹⁾	Markedsverdi (NOK pr m ²) ¹⁾	12 mnd rullende leie (Mnok) ¹⁾	12 mnd rullende leie (NOK pr m ²) ¹⁾	Netto yield (%) ²⁾	Markedsleie (Mnok) ³⁾	Markedsleie (NOK pr. m ²) ³⁾
Handel	27	69 059	98,6%	5,2	1 375	19 909	101,2	1 523	6,8%	102,6	1 485
Kontor	22	72 434	83,2%	5,7	1 457	20 723	95,1	1 697	6,0%	114,2	1 577
Lager/logistikk	36	95 765	95,6%	4,3	1 161	12 125	88,3	1 022	7,0%	92,3	964
Kombinasjon	35	88 741	89,4%	5,2	1 221	13 763	86,8	1 224	6,5%	97,0	1 093
Kjøpesenter	2	28 159	97,5%	3,2	408	14 493	32,0	1 377	7,2%	32,8	1 163
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0%	8,8	329	29 852	21,5	2 160	6,0%	21,5	1 951
Industri	1	6 260	100,0%	7,5	100	15 974	7,7	1 238	7,1%	7,7	1 238
Kontantstrømeiendom	124	371 439	92,3%	5,2	6 051	16 384	432,6	1 357	6,6%	468,1	1 260
Prosjekter under utvikling	3	13 124	72,3%	10,1	288	39 999⁴⁾	14,4	2 564	-	20,0	2 745
Tomter	34	-	-	-	456	-	-	-	-	-	-
Eiendomsportefølje	161	384 563	-	-	6 795	-	447,0	-	-	488,1	-

1) Verdier hensyntatt deleierskap

2) Basert på forutsetning om at eierkost (eks. personal) utgjør 8,1 % av 12 mnd rullende leie

3) Basert på 100% utleiegrad

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

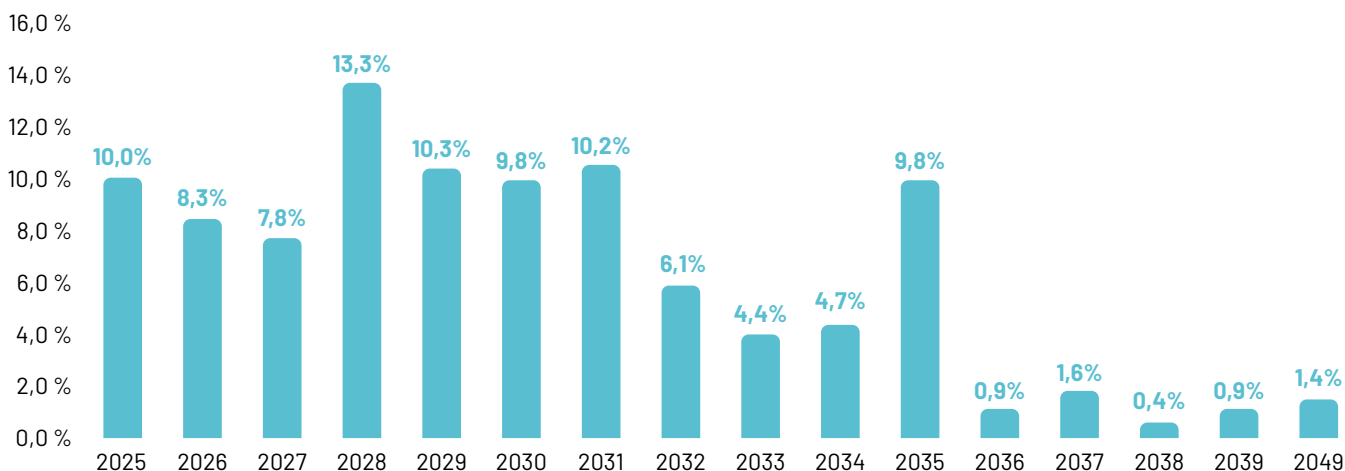
Utleiearbeid

Viktige nye leieavtaler

- Ny 10-års kontrakt med Sparebank 1 Østlandet AS på 1.992 m2 BTA i Parkgata 6, Gjøvik kommune. Oppstart 01.01.26
- Ny 20-års kontrakt med Sykehuset Innlandet HF til ambulansetjenesten på 794 m2 BTA i Kastbakkvegen 11, Ringsaker kommune med antatt oppstart i 25/26.
- Forlengelse på 5 år med Sykehuset Innlandet HF på 1.592 m2 BTA i Kastbakkvegen 11, Ringsaker kommune med oppstart 1.1.2029
- Ny 12-års kontrakt med ØkoRåd Ringsaker SA på 518 m2 BTA i Storgata 150 A/B, Ringsaker kommune med oppstart 01.09.2025.
- Forlengelse på 7 år med NINA (Norsk Institutt for Naturforskning) på 1.053 m2 BTA i Fakkellgården, Lillehammer kommune med oppstart 1.4.2026.
- Forlengelse på 5 år samt utvidelse (+ 94,8 m2) med Varig forsikring på totalt 304 m2 BTA i Lenagata 32, Østre Toten kommune med oppstart 1.8.2025.
- Ny 3-års kontrakt (+ opsjon) med Telenor på 3.005 m2 BTA i Kallerudlia 16, Gjøvik kommune med oppstart 01.11.2025.
- Forlengelse på 5-års kontrakt med The Assessment Company på 507 m2 BTA i Parkgata 81-85, Hamar kommune. Oppstart 1.6.2025
- Ny 3-års kontrakt med Miljødirektoratet på 393 m2 BTA i Industrigata 62, Lillehammer kommune. Oppstart 1.10.25

Utløpsprofil

Utløp andel årlig leie i %



Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q2 25 beløper seg til 61,5 MNOK mot 58,4 MNOK for tilsvarende periode i fjor. Akkumulert pr.Q2 er det i 2025 investert for 135,9 MNOK hvor det for samme periode i 2024 var investert 112,2 MNOK. For kvartalet er det investert 28,4 MNOK i prosjekter under utvikling, mens 33,1 MNOK kan henføres til oppgraderinger og vedlikehold. Oppgraderinger er primært relatert til klargjøring for nye leieavtaler med oppstart frem i tid

eller til forlengelser av eksisterende leieforhold. Grønne tiltak er investeringer som gjøres i eiendommene for å forbedre deres miljøprestasjon og energimerking/ sertifisering. Årets største planlagte oppgradering er Parkgata 81-85 på Hamar for Fremtind, som er slutført i Q2 og er årsaken til det relativt store pådraget for kvartalet. Som pr.Q1 er det benyttet relativt sett små beløp til vedlikehold samt investeringer i form av kjøp.

	Q2 2025	Q2 2024	YTD 2025	YTD 2024
ALLE TALL I MNOK				
Kjøp	-	0,4	4,9	0,4
- kontantstrømeiendom	-	-	4,9	-
- tomter	-	0,4	-	0,4
Prosjekter under utvikling	28,4	40,6	80,4	79,3
Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom	33,1	17,3	50,5	32,5
- grønne tiltak	2,8	3,7	5,8	5,1
- oppgraderinger	26,3	10,5	38,4	22,2
- vedlikehold	4,0	3,2	6,3	5,1
Totale investeringer (CAPEX)	61,5	58,4	135,9	112,2

Prosjekter under utvikling

Prosjektet i Stolvstadvegen 15 i Ringsaker overtas i Q3 25 og vil være på totalt 2.300 m2 BTA. Leietager er Ovun AS som utvikler og produserer komplette, integrerte løsninger i plast for bruk over og under vann. Ovun har høye krav til bærekraft noe som passer godt med TEMA sine ambisjoner, og leieobjektet vil BREEAM-NOR sertifiseres med Good.

I Parkgata på Gjøvik oppføres byggetrinn 2 og 3, som vil være noe av de mest moderne kontorfasilitetene Innlandet vil ha å by på. Totalt 10.824 m2 BTA skal stå ferdig i Q3 25 hvorav plan 1 i byggetrinn 2(ca.1.000 m2) skal bestå av to ulike restaurantkonsepter. Prosjektet BREEAM-NOR sertifiseres med Excellent og anker-leietagerne vil være DNB og NAV. Det er også inngått avtale med Norconsult som innebærer at de flytter

fra byggetrinn 1 til byggetrinn 3, som igjen åpner for at Sparebank 1 Østlandet overtar hele byggetrinn 1. Basert på vurdert markedsleie tilsier inngåtte leieavtaler en utleiegrad på 65,6% og de representerer en vektet leietid på 8,2 år. Det jobbes kontinuerlig med de ledige arealene og det er pågående prosesser med aktører på store deler av dette. Parkeringskjeller kommer i tillegg mht. areal med ca.2.300 m2, hvor det i tillegg til 77 p-plasser vil bli sykkelparkering med tilhørende garderobefasiliteter. Fra tidligere er byggetrinn 1 oppført i Parkgata 6, og denne eiendommen sertifiseres nå som BREEAM In-Use Excellent, og sammen med byggetrinn 2 og 3 i Parkgata 8-12 vil dette bli en helt ny bydel i Gjøvik. De 3 eiendommene i Parkgata 6-12 er eid 50/50 med Bane Nor Eiendom AS.

Eiendom	Kommune	Type	Ferdig- stillelse	BREEAM-NOR Sertifisering	Areal (m ²)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Opparbeidet		Yield on cost (%) ³⁾
								Total prosjektkost (Mnok) ¹⁾	Markeds- verdi (Mnok) ²⁾	
Stolvstadvegen 15	Ringsaker	Industri	Q3-25	Very Good	2 300	100,0%	15,0	55	51	7,1%
Parkgata 8-12	Gjøvik	Kontor	Q3-25	Excellent	10 824	65,6%	8,2	246	237	6,9%
Totalt					13 124	72,3%	10,1	301	288	6,9%

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

2) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstillelse hensyntatt deleierskap

3) Estimert basert på 100% utleiegrad.

Transaksjoner

I Q2 25 er det ikke gjennomført noen transaksjoner så dermed pr.Q2 er eneste transaksjon kjøpet av Strandgata 11D på Gjøvik fra Q1.

Det har ikke vært salg verken i siste kvartal eller de siste 12 månedene. Det foregår imidlertid samtaler knyttet til flere av selskapets eiendommer.

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

Kjøp

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m ²)	12 mnd rullerende leie (Mnok)	Wault (år)
Stolvstadvegen	Ringsaker	Tomt	-	Q4-24	-	-	-
Ringsaker Handelspark	Ringsaker	Tomt	-	Q4-24	-	-	-
Strandgata 11 D	Gjøvik	Kontantstrømeiendom	Kombinasjon	Q1-25	250	0,4	1,0
Totalt					250	0,4	1,0

Tabell viser transaksjoner siste 4 kvartaler

Finansiering

I løpet av kvartalet har rentebærende gjeld økt med totalt 198 mill. Økning i gjeld er i hovedsak knyttet til pågående byggeprosjekt i Parkgata på Gjøvik, samt at opplåning i forbindelse med kjøp av ny eiendom med overtakelse 01.07.2025. Det er i løpet av andre kvartal fremforhandlet forbedrede bankmarginer og 736 mill er refinansiert i løpet av kvartalet, hvorav 316 mill på 5 år og 420 mill på 3 nye år. Det er generelt god tilgang på finansiering og markedet er betydelig forbedret sammenlignet med de siste 2 årene. Det er ingen gjeldsforfall av betydning før i september 2026, og på denne avtale har selskapet opsjon på forlengelse på 1+1 år.

Selskapet vurderer ulike typer av finansiering fortløpende. Ved utgangen av andre 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.

Selskapet har i løpet av kvartalet rentesikret ytterligere 100 mill. Andel rentesikret gjeld utgjør 46,9% per 30.06.2025 hvilket er innenfor vedtatt intervall på 40%-60%, og nye rentesikringer vurderes fortløpende.

Forfallsprofil langsiktig gjeld (tall i MNOK)	0- 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Total
Banklån	165	1 856	1 449	316	3 785
Obligasjonslån	-	-	-	-	-
Totalt	165	1 856	1 449	316	3 785

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

Status, policy, covenants	YTD 2025	Policy	Covenants
LTV	55,7%	54-57%	< 60%
ICR	1) 2,09	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	5,17 år	5-10 år	-
Andel rentesikret	46,89%	40-60%	40-60%

1)Prognose FY

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

Bærekraft (ESG)

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

I løpet av kvartalet er flere miljøprosjekter igangsatt, med fokus på energieffektivisering og forbedret miljøytelse. Den tekniske driften videreutvikles

kontinuerlig gjennom avansert styring og overvåking. Flere eiendommer nærmer seg BREEAM In-Use sertifisering, og EUs taksonomi benyttes aktivt som strategisk verktøy i både nybygg- og rehabiliteringsprosjekter. Produksjon av egen fornybar energi er økende, noe som styrker miljøprofilen og samtidig reduserer avhengigheten av eksterne energikilder.

For mer informasjon, se TEMAs bærekraftsrapport for 2024 og følg selskapets hjemmesider for jevnlig oppdateringer.

		YTD 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022
ENERGIFORBRUK					
Energiforbruk, kWh	1)	44 559 341	46 197 452	47 551 460	49 509 624
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2)	3,2 %	2,8 %	4 %	
Andel fornybar energikilde, %		70,3 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenproduksert fornybar energi, kWh		487 709	460 670		
ENERGIMERKET					
Energimerket C eller bedre, % av m ²		58,5 %	54,8 %	44,1 %	39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av leieinntekter		68,0 %			
Energimerket C eller bedre, % av eiendomsverdier		70,0 %			
SIRKULÆR ØKONOMI					
Sorteringsgrad eiendomsportefølje, %		66 %	69 %	71 %	70 %
Sorteringsgrad egen drift, %		61 %	65 %	56 %	61 %
BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING					
Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer		3	3	2	2
Sertifiserte eiendommer, % av m ²		5,3 %	5,3 %	4,5 %	4,5 %
Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter		7,3 %	7,4 %		
Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier		10,2 %	10,4 %		
FINANSIERING					
Grønn omsetning i ht EU taksonomi, %			49,9 %		
Grønne investeringer iht EU taksonomi, %			69,1 %		
Grønne driftsutgifter iht EU taksonomi, %			34,5 %		
Grønne lån, %		52,7 %	54,7 %	58,1 %	52,9 %
SOSIAL					
Antall fulltidsansatte		19	20	19	17
Likestilling, % kvinner		32 %	30 %	32 %	29 %
Sykefravær, (under 16 dager) %		0,2 %	0,5 %	0,5 %	1,1 %

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

2) Akkumulert besparelse på 12 mnds rullerende målinger.

Aksje- og aksjonærinfo

Pr.30.06.25 er det totalt i TEMA Eiendom AS 31.409.860 aksjer fordelt på 395 aksjonærer. Selskapet eier selv 557.030 aksjer(1,8%) og er med det 8.største aksjonær. Selskapets 10 største aksjonærer eier 52,3% av den totale aksjekapitalen, som er opp med 0,3 prosentpoeng siden Q1.

Pr.1 halvår 25 er det omsatt 138.804 aksjer(basert på handelsdato) hvor siste omsetningskurs er 70 kroner. Verdistigningen siden nyttår er på 10 kroner pr.aksje (+16,7%), og i perioden er det også mottatt utbytte på 2,7 kroner pr.aksje som gir en totalavkastning pr.Q2 på 21,2%.

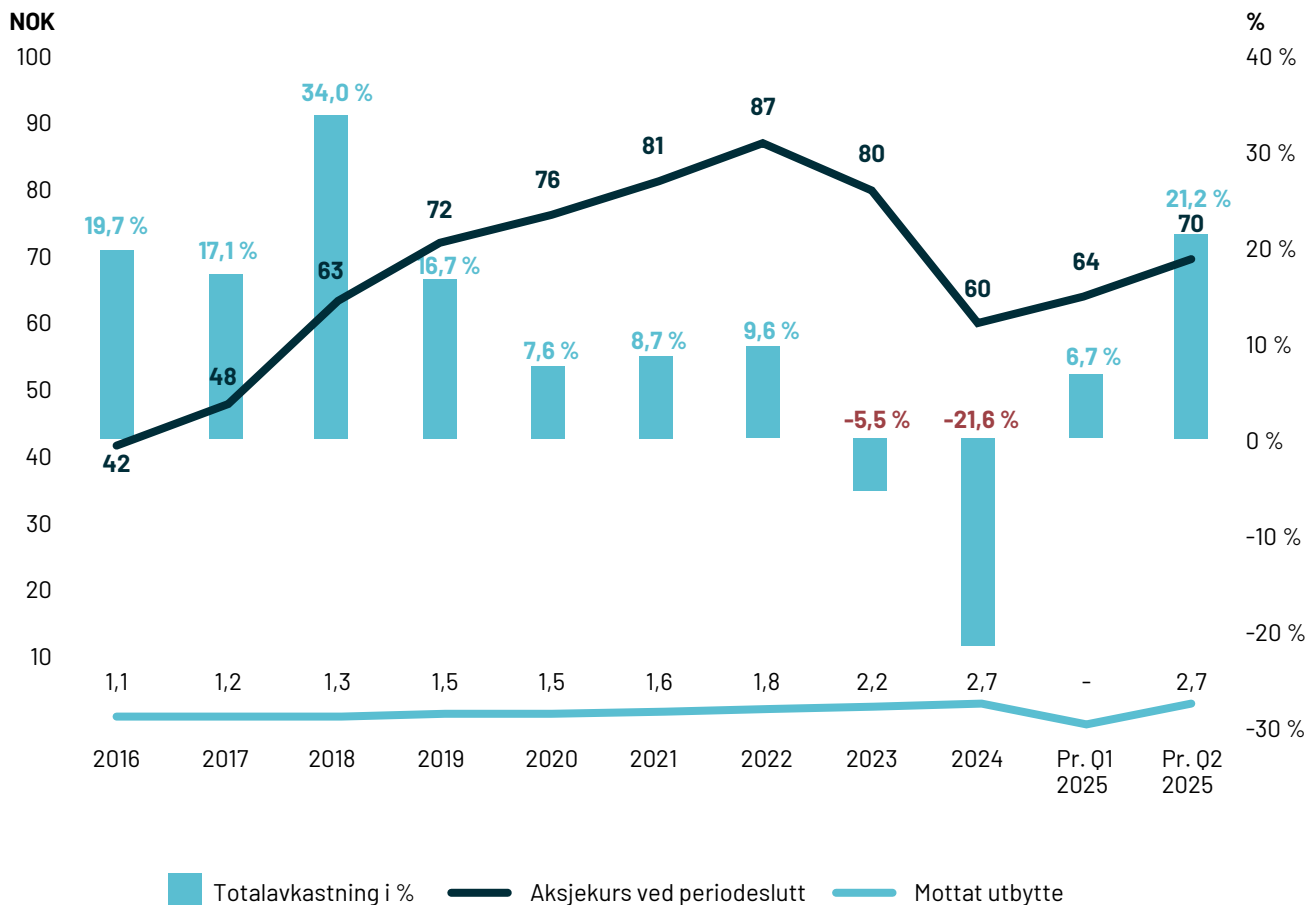
ALLE TALL I MNOK

Eierandel i %

SKATTUM EIENDOM AS	25,2 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	9,3 %
LIDO AS	3,8 %
TFR INVEST AS	2,7 %
SIAS AS	2,5 %
KEY AS	1,9 %
TORGERHAGEN	1,8 %
TEMA EIENDOM AS	1,8 %
KASPER AS	1,7 %
HVEEM INVEST AS	1,6 %

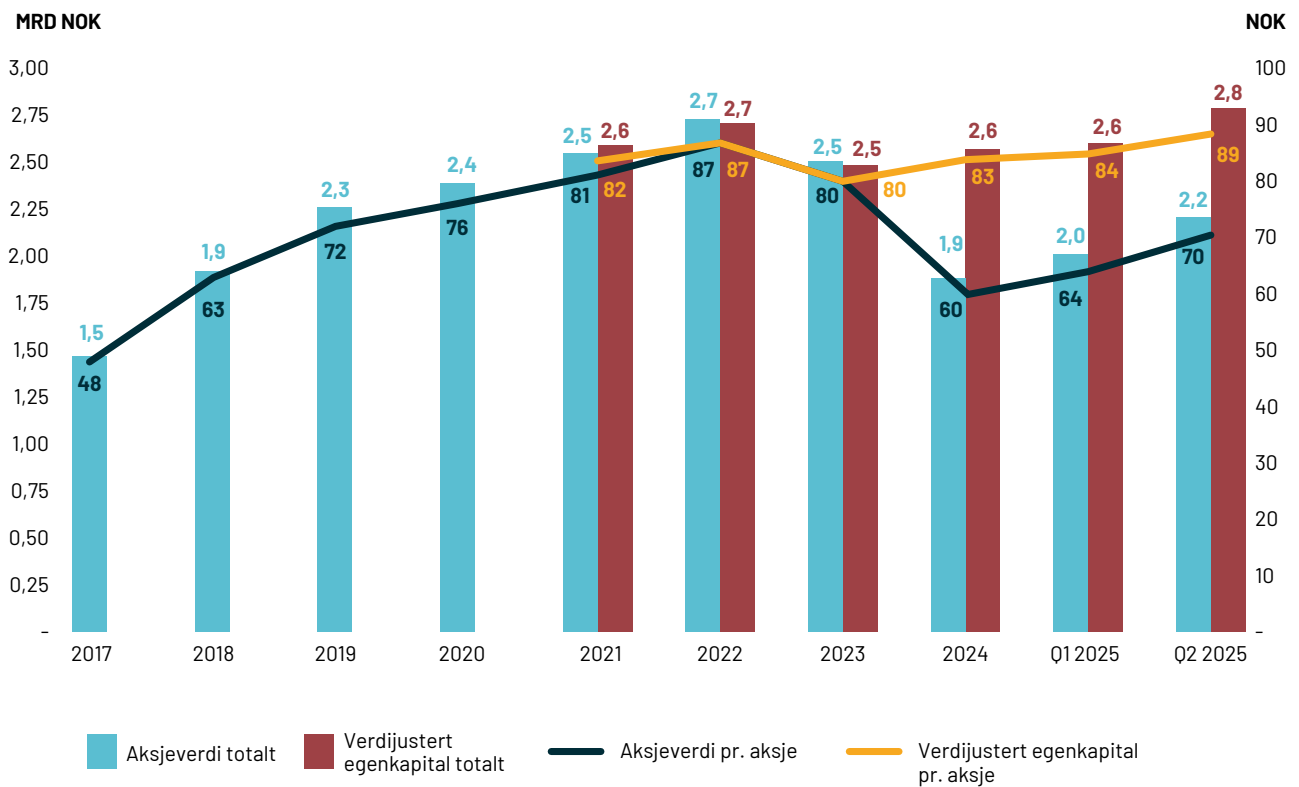
10 største aksjonærer

52,3 %



Verdijustert egenkapital pr.30.06.25 er beregnet til 2,751 MRD NOK, som pr.aksje utgjør 89 NOK. Dette representerer en økning fra Q1 25 på 5 NOK pr.aksje tilsvarende 5,7%.

Basert på siste omsetningskurs på 70 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,2 MRD NOK, som indikerer en rabatt mot verdijustert egenkapital på 21,5%.

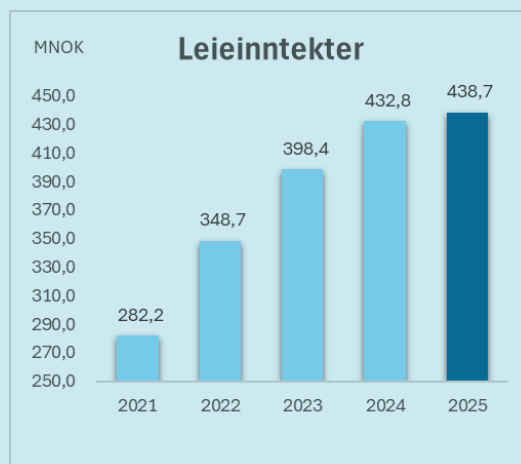


Historiske tall for NAV justert for avsatt utbytte da dettetidligere først har blitt hensyntatt pr.Q1.

Guiding

Leieinntekter

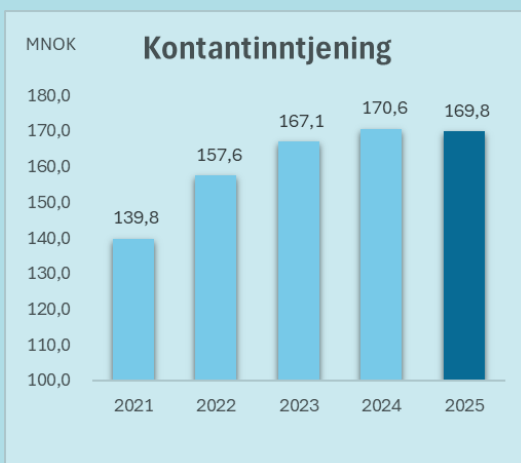
12 mnd rullerende leieinntekter ihht.oversikt gjengitt under «eiendomsporteføljen» hensyntar ikke leiekontrakter med oppstart og avslutning frem i tid. Hensyntatt kjente nye kontrakter, kjøp og salg samt ambisjon ledige lokaler, forventes leieinntekter for 2025 på 438,7 MNOK. Dette er opp fra 435,4 MNOK pr.Q1, primært som følge av kjøpet av Gjerluvegen 3. Helårseffekter av prosjekter under utvikling med overtagelse i Q3 2025 oppnås først i 2026.



Kontantinntjening

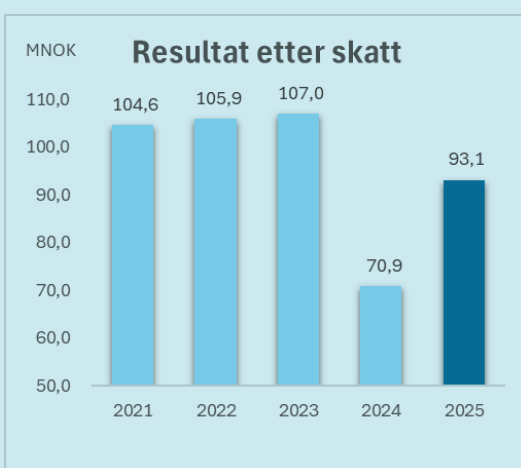
Kontantinntjening (eks.salgsgevinster) estimeres for 2025 til 169,8 MNOK, som er marginalt opp fra guiding pr.Q1 på 169,3 MNOK. Dette er på nivå med siste 2 år, og høyere finanskostnader som følge av høyere rentenivå og mer netto rentebærende gjeld utlignes av høyere leieinntekter.

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



Resultat etter skatt

Resultat etter skatt forventes å komme inn på 93,1 MNOK. Guiding er tatt ned fra 98,6 MNOK pr.Q1, som følge av endrede forutsetninger på salgsgevinster. Det forutsettes fortsatt salgsgevinster på 29 MNOK, som er på nivå med realiserte gevinster for årene 2021-2023.



Regnskap

Resultat	Q2 2025	Q2 2024	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Alle tall i Mnok					
Leieinntekter (GRI)	107,99	107,59	214,88	214,62	432,76
Drifts- og forvaltningskostnader	-10,84	-10,51	-22,26	-20,24	-44,82
Netto driftsinntekter (NOI)	97,16	97,08	192,62	194,38	387,94
Andre inntekter	2,02	0,94	3,22	2,12	6,82
Administrasjonskostnader	-8,01	-6,01	-14,37	-11,93	-25,11
Utviklingskostnader	-1,50	-1,62	-3,65	-3,47	-7,03
Avskrivninger	-25,89	-24,80	-51,68	-49,56	-99,07
Netto finans	-44,61	-41,58	-87,65	-83,31	-168,83
Resultat før skatt (net income)	19,16	24,02	38,49	48,24	94,70
Skatt	-4,79	-6,00	-9,62	-12,06	-23,77
Resultat etter skatt (net profit)	14,37	18,01	28,87	36,18	70,93

Balanse

Balanse	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Alle tall i Mnok			
Eiendeler			
Goodwill	190,5	206,4	197,7
Utsatt skattefordel	-	-	-
Tomter og bygninger	4 949,4	4 722,1	4 859,2
Transportmidler og inventar	4,3	4,3	5,3
Investeringer i tilknyttede selskaper	-	-	-
Andre anleggsmidler	10,0	2,6	-
Sum anleggsmidler	5 154,2	4 935,3	5 062,1
Forskuddbetalte kostnader	9,2	10,6	16,1
Kundefordringer	0,4	-0,1	6,5
Andre kortsiktige fordringer	7,0	6,4	21,5
Bankinnskudd	114,3	10,5	11,6
Sum omløpsmidler	130,9	27,3	55,8
Sum eiendeler	5 285,1	4 962,6	5 117,9

	YTD 2025	YTD 2024	FY 2024
Alle tall i Mnok			
Innbetalt aksjekapital	426,3	466,3	426,3
Annen egenkapital	539,8	560,4	539,8
Udisponert resultat	28,9	-	-
Sum egenkapital	995,0	1 026,7	966,1
Utsatt skatt	451,2	450,6	451,2
Rentebærende gjeld	3 585,4	3 250,5	3 295,2
Leverandørgjeld	24,0	16,6	53,2
Annen kortsiktig gjeld	29,5	18,1	152,1
Trekkrettigheter	200,0	200,0	200,0
Sum gjeld	4 290,1	3 935,9	4 151,8
Sum gjelde og egenkapital	5 285,1	4 962,6	5 117,9

Definisjoner

Begrep	Forkortelse	Beskrivelse	Beregning
Leieinntekter	GRI	Gross rental income	Minimumsleie + 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 kontantstrømeiensom og tomter
Netto rentebærende gjeld	NIBD	Net interestbearing debt	Rentebærende gjeld + opptrekk trekkrettigheter
Verdijustert egenkapital	NAV	Net asset value	GAV-skatterabatt-NIBD+ omløpsmidler-leverandørgjeld- annen kortsiktig gjeld
Antall utestående aksjer	NOSH	Net outstanding shares	Totalt utestående aksjer-aksjer eid av selskapet selv
Gjeldsgrad	LTV	Loan to value	NIBD/GAV
Rentedekningsgrad	ICR	Interest coverage ratio	EBITDA/Netto finans
Netto driftsinntektsmargin	NOI margin		NOI/GRI
Avkastning kontantstrømeiendom	NOI yield		NOI/GAV kontantstrømeiendom
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	

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

