



KVARTALSRAPPORT

2026

Q2



Highlights

- Leieinntekter økt med 26,8 MNOK (+24,8%) mot samme kvartal fjorår.
- Kontantinntjening 7,6 MNOK (+18,9%) bedre enn Q2 2025.
- Verdijustert egenkapital pr.aksje økt med 11,3% sammenlignet med Q2 2025 tilsvarende 323 MNOK totalt.
- Vektet leietid økt med 0,5 år siden samme kvartal 2025 til 5,7 år.
- LTV økt fra 54,4% til 57,2% siden Q4 2025.
- Passert 80% av porteføljen med fornybar energikilde.
- Gjennomført transaksjonen med kjøp av 100% av aksjene i Olrudgruppen AS og implementert ansatte og eiendommer i egen portefølje.

Leieinntekter

+26,8 Mnok
(YoY)



Kontantinntjening

+7,6 Mnok
(YoY)



Verdijustert EK

+11,3%
(YoY)



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

Nøkkeltall

		Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
ALLE TALL I MNOK									
Leieinntekter (GRI)		134,8	108,0	251,8	441,1	434,6	400,0	350,1	283,4
Netto driftsinntekter (NOI)		121,8	97,2	228,1	400,6	390,2	358,3	305,7	244,8
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1)	53,3	45,0	105,1	201,9	193,8	192,9	188,2	164,8
Netto resultat før skatt (Net income)		21,5	19,2	44,3	118,0	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)		16,1	14,4	33,2	94,1	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	47,9	40,3	94,1	178,0	170,0	168,8	160,4	140,0
Markedsverdi portefølje (GAV)		8 193	6 795	8 193	7 235	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)		4 652	3 671	4 652	3 907	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)	5)	3 165	2 842	3 165	2 968	2 710	2 584	2 829	2 650
Antall utestående aksjer (NOSH)	3)	30,861	30,854	30,861	30,854	30,849	31,036	31,339	31,364
Markedsverdi (Market cap)	3,4)	2 006	2 160	2 006	2 104	1 851	2 483	2 711	2 540
ALLE TALL I NOK PR. AKSJE									
Netto resultat etter skatt (Net profit)		0,52	0,46	1,08	3,05	2,30	3,45	3,38	3,33
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	1,55	1,30	3,05	5,77	5,51	5,44	5,12	4,46
Verdijustert egentkapital (NAV)		102,5	92,1	102,5	96,2	87,9	83,3	90,3	84,5
Markedsverdi (Market cap)	4)	65	70	65	67	60	80	87	81
Gjeldsgrad (LTV)		57,2%	55,7%	57,2%	54,4%	53,4%	53,7%	50,5%	44,9%
Rentedekningsgrad (ICR)	1)	1,89	2,03	1,98	2,13	2,15	2,38	3,00	3,80
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)		90,3%	90,0%	90,6%	90,8%	89,8%	89,6%	87,3%	86,4%
Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield)	2,6)	6,3%	6,1%	5,9%	5,9%	6,4%	6,3%	5,3%	5,0%
Kontantinntjeningsmargin (Cash earnings margin)	1)	35,6%	37,3%	37,4%	40,4%	39,1%	42,2%	45,8%	49,4%
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1)	12,0%	13,3%	13,2%	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-Q2

Eiendomsporteføljen

Totalporteføljen vurderes pr.30.06.26 til en total markedsverdi på 8.193 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Forvaltningseiendom består av 142 eiendommer med 455.706 m² BTA, som er definert som utleiebare arealer. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 92,9% med en vektet leietid på 5,7 år. 12 mnds rullerende 2026-leie på aktive leiekontrakter er 534,9 MNOK som gir en realisert snittleie pr.m2 på 1.373 NOK. Gjeldende markedsverdivurdering for forvaltnings-eiendom er 7.723 MNOK som gir en netto yield på 6,4% (basert på aktive leiekontrakter). Hensyntatt ledige arealer og leierabatter så impliserer markedsleien en netto yield på 7,0%. Verdien av ledige lokaler samt aktive leierabatter vurderes til 45,1 MNOK, som tilsier at med 100% utleiegrad og ingen leierabatter så ville årlige leie-inntekter ha vært 580 MNOK. Eventuelle over-/underleie i forhold til markedsleie på eksisterende leiekontrakter er ikke vurdert. Den kraftige økningen i antall eiendommer, m², markedsverdi og leie fra Q1 kan i all hovedsak henføres til overtagelsen av Olrudgruppen.

Pr.30.06.26 er det inngått leiekontrakter for 4,0 MNOK med oppstart frem i tid på arealer som pr.Q2 26 er gjengitt som ledige.

Pr.30.06.26 er det ingen slik vi definerer det prosjekter under utvikling. Det jobbes aktivt med flere konkrete prosjekter og forventes inngåelse av leieavtaler og tilhørende investeringsbeslutninger i kommende kvartaler.

Selskapets tomtebank er definert som tomter som kan tjene som egne panteobjekter og det er disse som er medtatt i oversikten under. Flere av forvaltnings-eiendommene har også utvidelsesmuligheter i tilknytning til leieobjektene de representerer, men dette er ikke hensyntatt. Tomtebanken består av 35 tomter som totalt er verdsatt til 499 MNOK. Tomtenes brutto totale areal er på 500 dekar og inkluderer da ca.22 dekar areal hvor det er inngått betingede kjøpsavtaler. Basert på gjeldende regulering representerer tomtebanken et potensiale på ca.220.000 m² utleiebart areal. Estimert leieinntekt for TEMA hensyntatt deleierskap der det er slikt, vurderes til ca. 350 MNOK for utviklingspotensialet.

Eiendomstype	Antall eiendommer	Areal BTA (m²)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Markedsverdi (Mnok) ¹⁾	Markedsverdi (Mnok) ¹⁾	12 mnd rullende leie (Mnok) ¹⁾	12 mnd rullende leie (Mnok pr m²) ¹⁾	Netto yield (%) ²⁾	Markedsleie (Mnok) ³⁾	Markedsleie (Mnok pr. m²) ³⁾
Handel	34	110 824	99,5%	5,5	2 219	20 020	160,0	1 477	6,7%	160,7	1 450
Kontor	23	82 071	87,3%	5,4	1 775	21 624	110,9	1 653	5,8%	129,3	1 575
Kombinasjon	38	96 637	90,7%	4,5	1 391	14 391	102,6	1 263	6,8%	115,3	1 193
Lager/logistikk	37	102 440	87,9%	7,4	1 285	12 539	85,6	1 134	6,2%	97,7	954
Kjøpesenter	2	28 474	96,1%	2,9	463	16 250	34,6	1 598	6,9%	36,0	1 265
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0%	7,7	330	29 943	22,4	2 037	6,3%	22,4	2 031
Industri	3	24 239	100,0%	11,4	223	9 184	16,2	670	6,7%	16,2	670
Uteareal/parkering	4		100,0%	4,9	10		2,5			2,4	
Forvaltningseiendom	142	455 706	92,9%	5,7	7 694	16 959	534,9	1 373	6,4%	580,0	1 273
Prosjekter under utvikling	-	-	-	-	-	- 4)	-	-	-	-	-
Tomter	35	-	-	-	499	-	-	-	-	-	-
Eiendomsportefølje	177	455 706	-	-	8 193	-	534,9	-	-	580,0	-

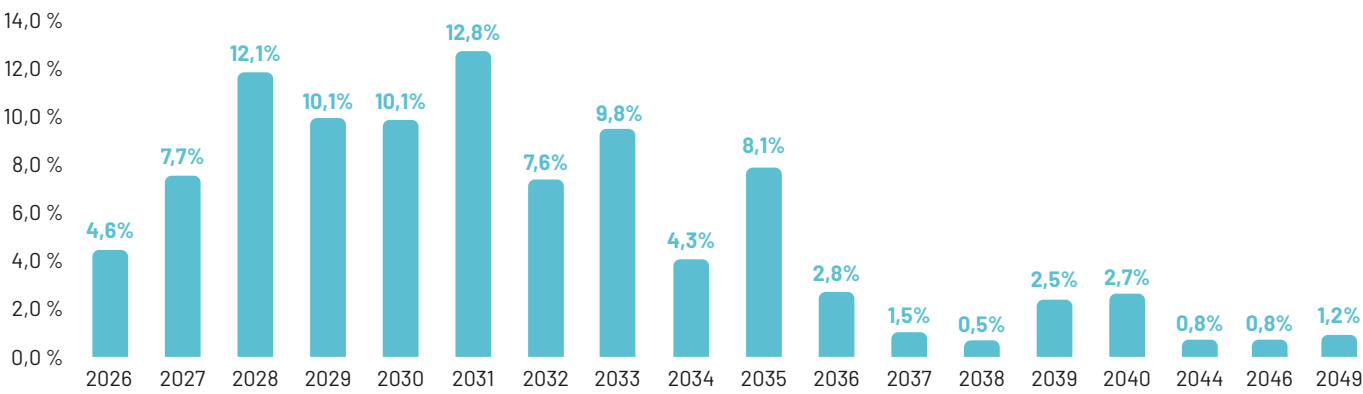
1) Verdier hensyntatt deleierskap
2) Basert på forutsetning om at eierkost (eks. personal) utgjør 7,6% av 12 mnd rullerende leie
3) Basert på 100% utleiegrad og eks. aktive leierabatter
4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstillelse

Utleiearbeid

Viktige nye leieavtaler

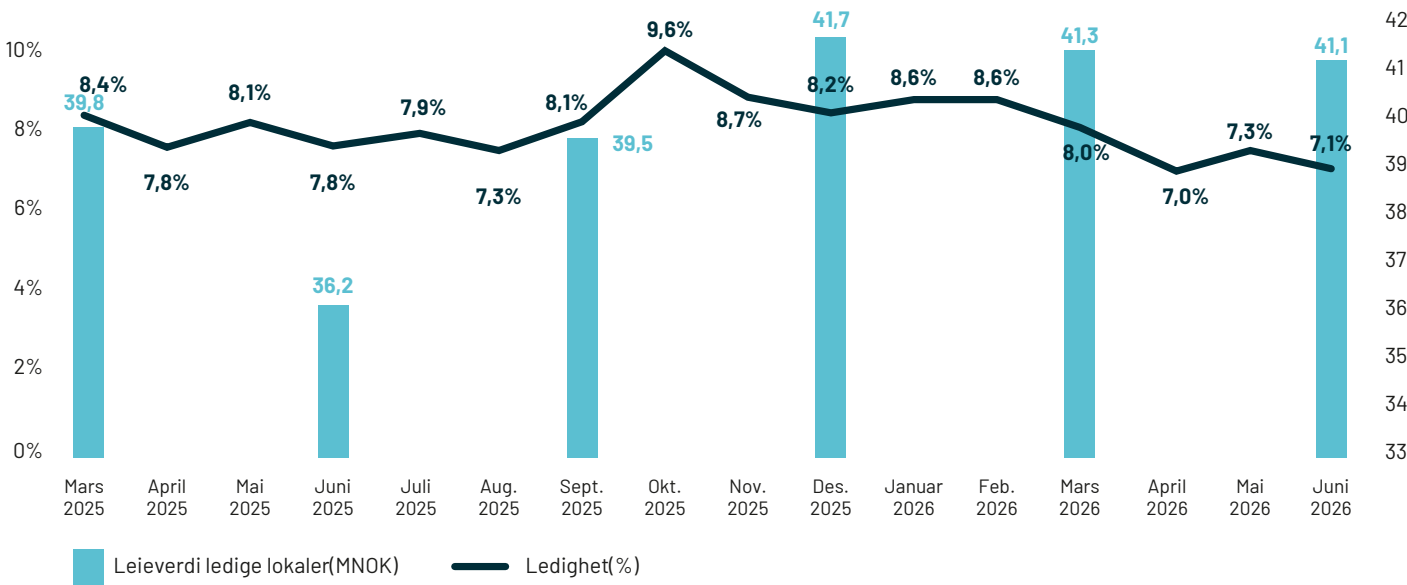
- Ny 10 års kontrakt med Mestergruppen Byggevare AS på 5885 m² i Strandvegen 12, Brumunddal. Oppstart 1.5.2026.
- Ny 5 års kontrakt med Matfatet Ringsaker AS på 293 m² i Brugata 8, Brumunddal. Oppstart 1.5.2026.
- Ny 20 års kontrakt med Lillehammer Kommune på 4058 m² i Industrigata 62, Lillehammer. Oppstart 1.7.2026.
- Forlengelse 5 år med Jysk på 1517 m² i Vinstra Handelspark, Vinstra. Oppstart 1.11.2026.
- Forlengelse 5 år med Europris på 1520 m² i Vinstra Handelspark, Vinstra. Oppstart 23.11.2026.
- Forlengelse MVL Media på 453 m² i Hauggata 2, Lena. Oppstart 1.7.2026.
- Ny 12 års kontrakt dagligvarehandel på 1831 m² i Ringvegen 26, Gjøvik. Oppstart avklares nærmere.
- Ny 5 års kontrakt med Hydrosand AS på 622 m² i Thomasdalen 5B, Gjøvik. Oppstart 1.8.2026.
- Forlengelse 5 år med Nasjonal Sikkerhetsmyndighet på 326 m² i Studievegen 2, Gjøvik. Oppstart 1.7.2026.
- Forlengelse 5 år med Dormakaba Norge på 243 m² AS i Ringvegen 26, Gjøvik. Oppstart 1.11.26.
- Ny 6 måneders løpende kontrakt med Ahlsell Norge AS på 611 m² i Ringvegen 26, Gjøvik. Oppstart 1.6.2026.
- Ny 4 års kontrakt med Ringsaker Kommune på 245 m² i Furnesvegen 26, Brumunddal. Oppstart 1.10.2026.
- Forlengelse 5 år Nordli Interiør AS på 228 m² i Øvermarka 4, Furnes. Oppstart 16.2026.

Forfallsstruktur leiekontrakter



Ledighet

Selskapet har siden Q1 25 målt økonomisk ledighet(inverse av utleiegrad) etter en konstant metode. Videre måles også antatt leieverdi av ledige lokaler, som gjengis kvartalvis. Pr.Q2 26 så er beregnet økonomisk ledighet 7,1%, som er i nedre sjiktet av måleperioden. Leieverdien av ledige lokaler estimeres pr.Q2 26 til 41,1 MNOK:



Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q2 26 beløper seg til 796,6 MNOK mot 66,4 MNOK for tilsvarende periode foregående år. Investeringene i Q2 26 er i all hovedsak relatert til kjøp av eiendom, mens oppgraderinger av eksisterende eiendom ligger på tilnærmet samme nivå som i Q1. 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 påløpt begrenset på dette i første kvartal og det samme med generelt vedlikehold.

	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	FY 2025
ALLE TALL I MNOK				
Kjøp	777,6	4,9	77,6	316,2
- forvaltningseiendom	733,1	4,9	733,1	291,2
- tomter	44,5	-	44,5	24,3
Prosjekter under utvikling	-	28,4	-	126,0
Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom	19,0	33,1	36,8	82,8
- grønne tiltak	0,7	2,8	1,6	8,8
- oppgraderinger	14,2	26,3	29,1	61,2
- vedlikehold	4,1	4,0	6,1	12,8
	796,6	66,4	814,4	525,0

Prosjekter under utvikling

Prosjekter defineres som «under utvikling» når det er inngått leiekontrakter på nybygg hvor disse ikke har begynt å løpe. Pr.Q2 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 var forventet i Q2, men dette er flyttet til Q3 26 som følge av prosess med leietagere og entreprenør.

Transaksjoner (siste 4 kvartaler)

I Q2 2026 ble transaksjonen med kjøp av 100% av aksjene i Olrudgruppen AS gjennomført. Ved dette kjøpet øker porteføljen med 9 forvaltningseiendommer og 1 regulert tomt. Tilhørende leieinntekter er 60,8 MNOK og

ca. 42.000 m² forvaltet areal. Totalt siste 4 kvartaler representerer kjøp årlige leieinntekter på 81 MNOK med en wault på 8,7 år.

Kjøp

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m²)	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			
Innlandet Handelspark	Ringsaker	Tomt		Q2-26			
Gjerluvegen 1A	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	5 261	8,4	6,5
Gjerluvegen 1B	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	2 990	3,6	6,0
Gjerluvegen 1C	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Kombinasjon	Q2-26	1 988	4,5	6,2
Gjerluvegen 1D	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Kombinasjon	Q2-26	1 736	1,9	5,1
Gjerluvegen 3B	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Kombinasjon	Q2-26	1 504	3,2	2,8
Holabekkevegen 20	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	700	1,8	8,4
Holabekkevegen 30	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	7 500	8,8	12,6
Holabekkevegen 40-46	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	7 150	6,8	4,5
Holabekkevegen 50-62	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	13 180	21,7	7,4
Totalt					65 791	81,0	8,7

Salg

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

Finansiering

Rentebærende gjeld er økt med 671 MNOK i løpet av kvartalet. Økningen er i hovedsak knyttet til investering i Olrudgruppen med overtakelse 01.04.2026 og overtakelse av gjeld i selskapene som er kjøpt. Bankmarginene har vært stabile/nedadgående i kvartalet, og det er 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 gjeld i Olrudgruppen refinansiert til forbedrede betingelser på 3 års løpetid.

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 54,9% til 57,2%.

Selskapet har i løpet av kvartalet gjort ytterligere rentesikringer på 550 MNOK. I tillegg har selskapet overtatt rentesikringer i Olrudgruppen fra 01.04. Finansmarkedene har vært preget av global uro med stigende renter på både kort og lang sikt. Andel rentesikret gjeld utgjør 62,47% per 30.06.2026 hvilket er noe over vedtatt intervall på 40%-60%. Sikringer forfaller fortløpende og selskapet har 900 MNOK som forfaller i løpet av de neste 12 månedene.

Forfallsprofil langsiktig gjeld (tall i MNOK)	0- 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Total
Banklån	125	1724	1757	1083	4 689
Obligasjonslån	-	-	-	-	-
Totalt	125	1724	1757	1083	4 689

Ubenyttet trekkrettighet	0	100	0	0	100
--------------------------	---	-----	---	---	-----

Status, policy, covenants	YTD 2026	Policy	Covenants
LTV	57,2%	54-57%	< 60%
ICR	1,98	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	4,56	5-10 år	-
Andel rentesikret	62,47%	40-60%	40-60%
Rentebinding	2,85	2,4-3,4	-

Rentesikringer		
Forfall	Beløp MNOK	Rente %
< 1 år	900	3,07 %
1-2 år	85	2,97 %
2-3 år	150	2,79 %
3-4 år	620	2,62 %
4-5 år	60	2,09 %
5-6 år	60	1,84 %
6-7 år	275	2,11 %
7-8 år	330	3,05 %
8-9 år	-	3,37 %
9-10 år	250	3,86 %
> 10 år	200	1,70 %
Totalt	2 930	2,81%

Bærekraft (ESG)

Måltrettet arbeid med bærekraft er fortsatt et viktig fokusområde for TEMA. I andre kvartal har selskapet hatt et særlig fokus på ombruk og sirkulær ressursutnyttelse i eiendomsporteføljen. Det er arbeidet målrettet med å videreutvikle selskapets ombrukslager og øke graden av ombruk i både mindre og større rehabiliteringsprosjekter.

Gjennom tett samarbeid med entreprenører og øvrige leverandører er det etablert et godt grunnlag for å realisere flere spennende ombruksprosjekter. Byggherre setter ambisjonene, mens entreprenørene står for den praktiske gjennomføringen, og et godt samarbeid mellom partene er avgjørende for å lykkes.

Implementeringen av Olrud-porteføljen har også vært et viktig arbeid i kvartalet. Porteføljen består av energi-effektive eiendommer med gode energikarakterer og høy andel fornybare oppvarmingskilder, noe som har bidratt positivt til flere av selskapets bærekraftsrelaterte KPI-er. Samtidig har det vært lagt vekt på å bli godt kjent med byggene og etablere et godt grunnlag for en bærekraftig og langsiktig forvaltning av eiendommene.

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

		YTD 2026	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022
ENERGIFORBRUK						
Energiforbruk, kWh	1)	48 908 237	48 057 114	50 268 621	51 132 722	54 160 760
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2)	-1,8 %	4,4 %	1,7 %	5,6 %	
Andel fornybar energikilde, % andel av porteføljen		80,2 %	77,1 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenproduksert fornybar energi, kWh		764 978	795 861	460 670		
ENERGIMERKET						
						39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av m²		68,0 %	61,3 %	54,8 %	44,1 %	39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av leieinntekter		78,7 %	70,8 %			
Energimerket C eller bedre, % av eiendomsverdier		78,6 %	72,2 %			
SIRKULÆR ØKONOMI						
Sorteringsgrad eiendomsportefølje, %		66 %	68 %	69 %	71 %	70 %
Sorteringsgrad egen drift, %		56 %	59 %	65 %	56 %	61 %
BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING						
Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer		10	8	3	2	2
Sertifiserte eiendommer, % av m²		13,3 %	12,5 %	5,3 %	4,5 %	4,5 %
Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter		17,0 %	16,0 %	7,4 %		
Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier		19,2 %	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, %		59,1 %	56,9 %	54,7 %	58,1 %	52,9 %
SOSIAL						
Antall fulltidsansatte		21	20	20	19	17
Likestilling, % kvinner		38 %	35 %	30 %	32 %	29 %
Sykefravær, (under 16 dager) %		0,7 %	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.

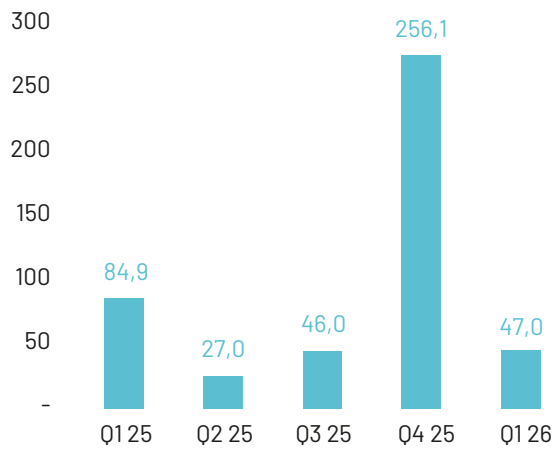
Aksje- og aksjonærinfo

Pr.30.06.26 er det totalt i Tema Eiendom AS 31.409.860 aksjer fordelt på 396 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 uforandret fra Q1.

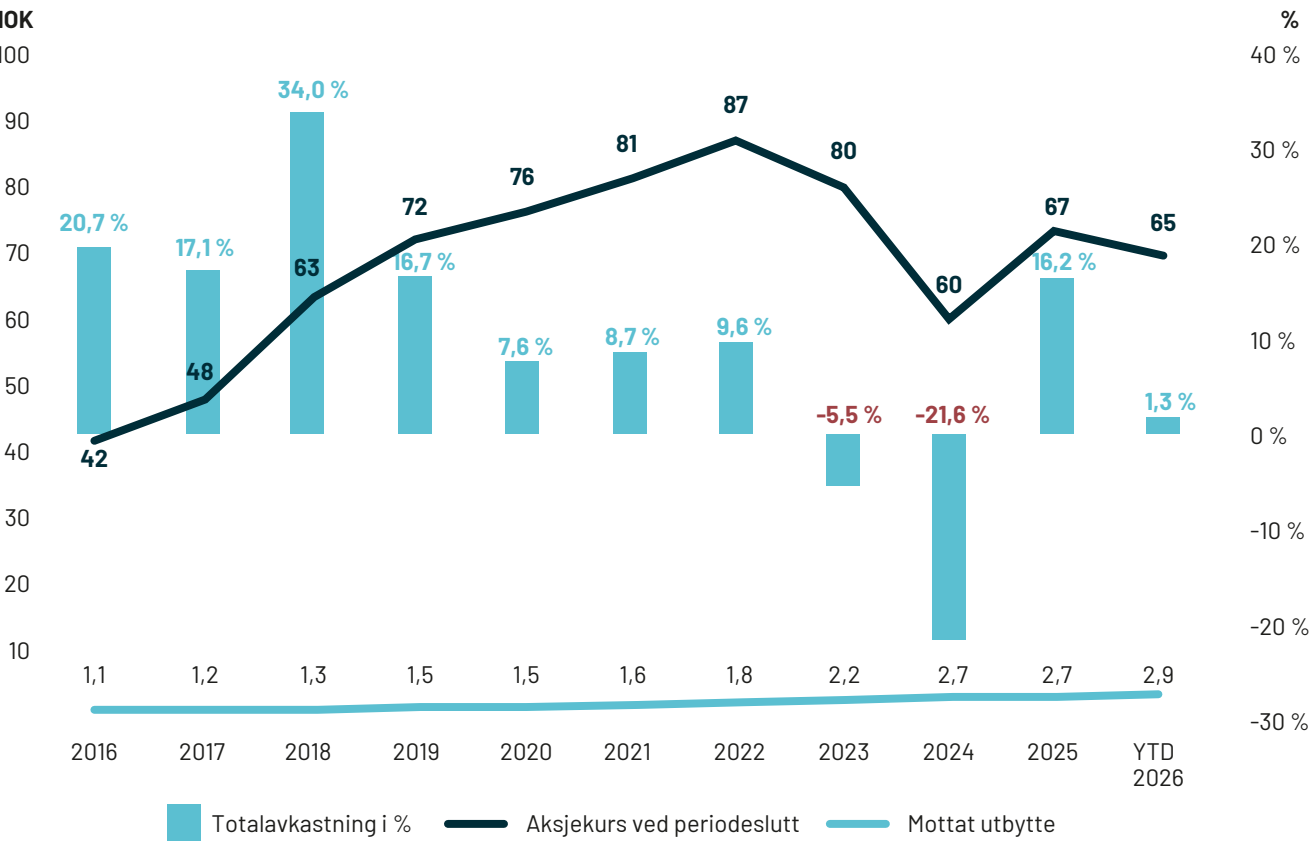
ALLE TALL I MNOK	Eierandel i %
SKATTUM EIENDOM AS	25,2 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	9,8 %
LIDO AS	3,6 %
TFR INVEST AS	2,8 %
SIAS AS	2,5 %
KEY AS	1,9 %
TORGERHAGEN BERNT EINAR	1,8 %
TEMA EIENDOM AS	1,7 %
KASPER AS	1,7 %
HVEEM INVEST AS	1,6 %
10 største aksjonærer	52,9 %

Pr.Q2 26 er det omsatt 303.079 aksjer (basert på handels-dato), hvorav 47.000 i Q2.

Antall aksjer omsatt(1.000)



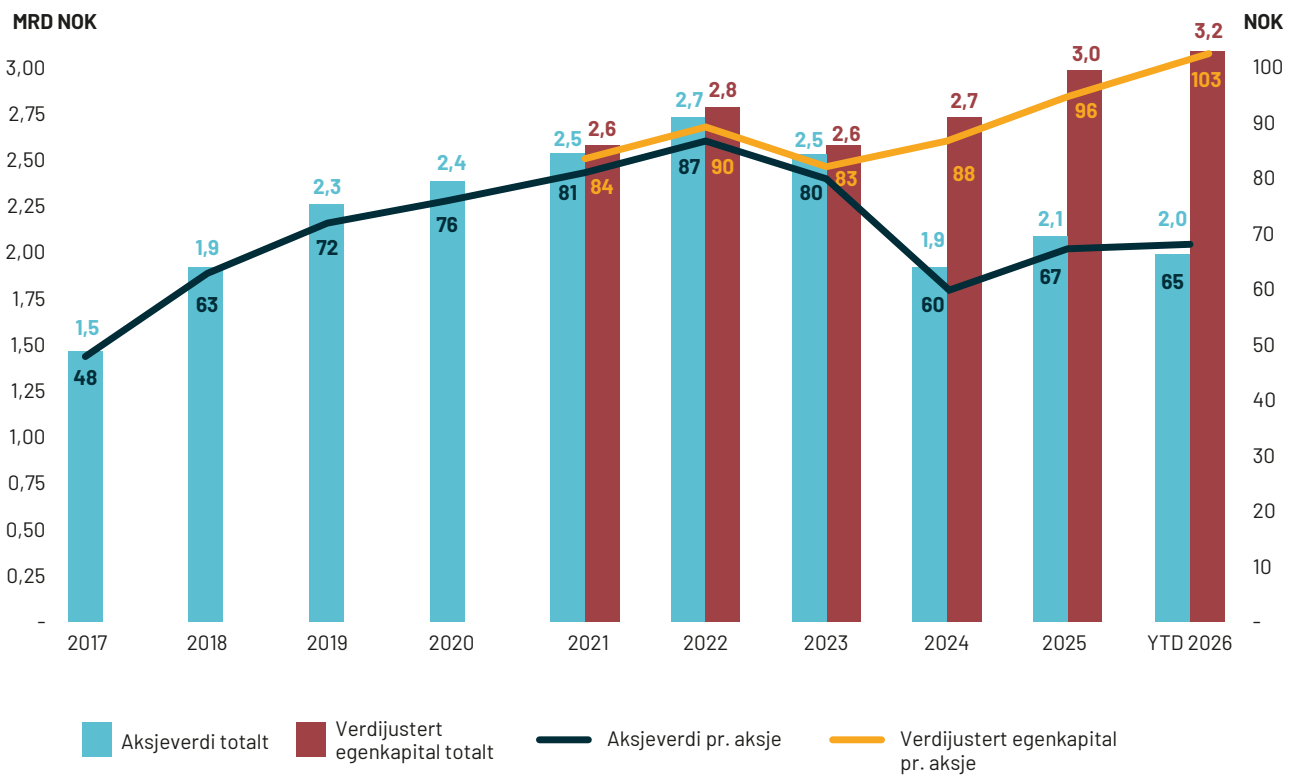
Siste omsetningskurs i kvartalet er 66. Verdiutviklingen siden nyttår er da minus 2 kroner pr.aksje(-3,0 %), korrigert for utbytte er avkastning positiv for året med +1,3%.



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

Verdijustert egenkapital pr.Q2 26 er beregnet til 3,2 MRD, som utgjør 103 NOK pr.aksje. Dette representer en økning

fra Q4 25 på 7 NOK pr.aksje tilsvarende 6,7%. Basert på siste omsetningskurs på 65 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,0 MRD, som indikerer en rabatt mot verdijustert egenkapital på 37 %, som er det høyeste som er registrert siden målingene av dette startet.



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

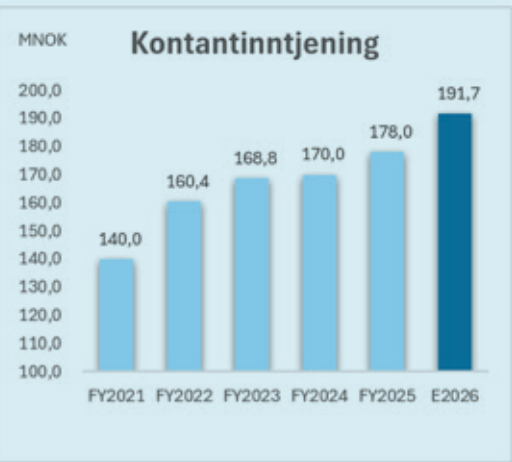
Guiding

Leieinntekter
Hensyntatt kjente nye kontrakter, kjøp og salg samt ambisjon ledige lokaler, forventes leieinntekter for 2026 på 521,9 MNOK. Dette er ned fra forventningen pr. Q1 da inngåtte leiekontrakter trekker noe ut i tid mht.oppstart.



Kontantinntjening
Kontantinntjening (eks.salgsgevinster) estimeres for 2026 til 191,7 Mnok.

Nedgangen fra guiding pr. Q1 skyldes utsettelse forventede nye leiekontrakter samt renteutviklingen som har trukket motsatt retning fra forventningen.



Resultat etter skatt
Resultat etter skatt for 2026 forventes for å komme inn på 74,2 MNOK, som er lavere enn antatt pr.Q1. Dette skyldes samme årsaker som gjengitt under leieinntekter og kontantinntjening. I tillegg er estimert salgsgevinst redusert med 2 MNOK til 7 MNOK.



Regnskap

Resultat	Q2 2026	Q2 2025	YTD 2026	YTD 2025	FY 2025
Alle tall i MNOK					
Leieinntekter (GRI)	134,80	107,99	251,76	214,88	441,07
Drifts- og forvaltningskostnader	-13,05	-10,84	-23,63	-22,26	-40,43
Netto driftsinntekter (NOI)	121,75	97,16	228,13	192,62	400,64
Andre inntekter	1,52	2,02	3,36	3,22	38,20
Administrasjonskostnader	-8,64	-8,00	-16,21	-14,37	-30,80
Utviklingskostnader	-1,46	-1,50	-3,39	-3,65	-6,63
Avskrivninger	-31,83	-25,89	-60,85	-51,68	-104,72
Netto finans	-59,87	-44,61	-106,76	-87,65	-178,69
Resultat før skatt (net income)	21,47	19,17	44,27	38,48	118,01
Skatt	-5,37	-4,79	-11,07	-9,62	-23,92
Resultat etter skatt (net profit)	16,10	14,38	33,21	28,86	94,09

Balanse

	YTD 2026	YTD 2025	YE 2025
Balanse			
Alle tall i MNOK			
Eiendeler			
Goodwill	207,6	190,5	206,3
Utsatt skattefordel	-	-	-
Tomter og bygninger	6 050,3	4 949,4	5 265,2
Transportmidler og inventar	9,6	4,3	11,3
Investeringer i tilknyttede selskaper	8,8	-	8,8
Andre anleggsmidler	46,6	10,0	25,4
Sum anleggsmidler	6 323,0	5 154,2	5 517,1
Forskuddbetalte kostnader	15,4	9,2	7,5
Kundefordringer	0,9	0,4	0,7
Andre kortsiktige fordringer	2,6	7,0	34,3
Bankinnskudd	38,6	114,3	18,8
Sum omløpsmidler	57,5	130,9	61,3
Sum eiendeler	6 380,5	5 285,1	5 578,5
	YTD 2026	YTD 2025	YE 2025
Alle tall i MNOK			
Innbetalt aksjekapital	359,5	426,3	359,5
Annen egenkapital	609,0	539,8	609,0
Udisponert resultat	33,2	28,9	-
Sum egenkapital	1 001,7	995,0	968,5
Utsatt skatt	496,7	451,2	487,6
Rentebærende gjeld	4 590,5	3 585,4	3 817,6
Leverandørgjeld	30,7	24,0	40,7
Annen kortsiktig gjeld	161,0	29,5	149,2
Trekkrettigheter	100,0	200,0	115,0
Sum gjeld	5 378,8	4 290,1	4 610,0
Sum egenkapital og gjeld	6 380,5	5 285,1	5 578,5

Definisjoner

Begrep	Forkortelse	Beskrivelse	Beregning
Leieinntekter	GRI	Gross rental income	Mimumumsleie + omsetningsleie
Netto driftsinntekter	NOI	Net operating income	GRI-drift & forvaltningskostnader
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning	IFPM	Income from property management	EBITDA-netto finans
EBITDA			Resultat før skatt + avskrivninger + netto finans
Resultat før skatt		Net income	
Resultat etter skatt		Net profit	
Kontantinntjening		Cash earnings	Resultat etter skatt + avskrivninger
Markedsverdi portefølje	GAV	Gross asset value	Eksternt vurdert verdi forvaltningseiendom, prosjekter under utvikling og tomter
Netto rentebærende gjeld	NIBD	Net interestbering debt	Rentebærende gjeld + opptrekk trekkrettigheter
Verdijustert egenkapital	NAV	Net asset value	GAV-skatterabatt-NIBD+ omløpsmidler-leverandørgjeld- annen kortsiktig gjeld
Antall utestående aksjer	NOSH	Net outstanding shares	Totalt utestående aksjer- aksjer eid av selskapet selv
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
	YE	Year end	Pr. nyttår
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

