

KVARTALSRAPPORT

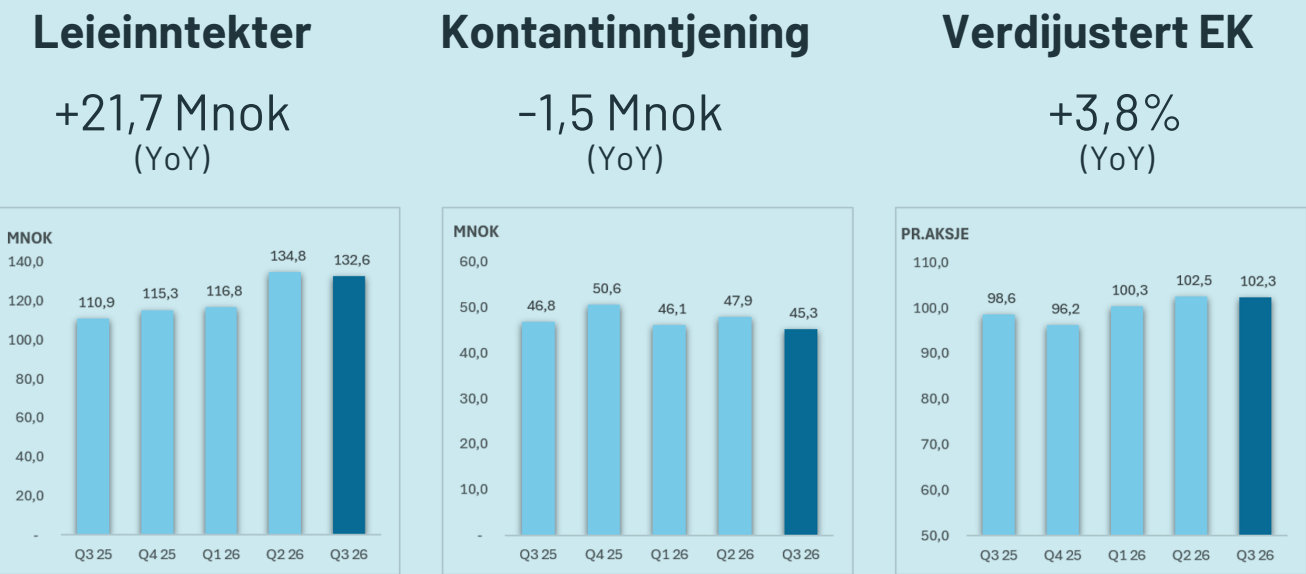
2026

Q3



Highlights

- Leieinntekter økt med 21,7 MNOK (+19,6%) mot samme kvartal fjorår.
- Kontantinntjening 1,5 MNOK (-3,2%) svakere enn Q3 2025.
- Verdijustert egenkapital pr.aksje økt med 3,8% sammenlignet med pr.Q3 2025.
- Utleiegraden økt fra 92,9% til 93,2% siden pr.Q2 2026.
- Inngått avtale om salg av 4 dagligvareforretninger i Oslo.
- Signert opsjonsavtale med datasenteraktør på 52 dekar stor tomt på Sikten.
- Breeam sertifiserte eiendommer passerer 25% av totale eiendomsverdier.



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

Nøkkeltall

		Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022	FY 2021
ALLE TALL I MNOK									
Leieinntekter (GRI)		132,6	110,9	384,4	441,1	434,6	400,0	350,1	283,4
Netto driftsinntekter (NOI)		118,7	100,3	346,9	400,6	390,2	358,3	305,7	244,8
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning (IFPM)	1)	49,7	53,4	154,9	201,9	193,8	192,9	188,2	164,8
Netto resultat før skatt (Net income)		17,9	26,4	62,2	118,0	94,7	131,1	133,8	129,3
Netto resultat etter skatt (Net profit)		13,4	19,8	46,6	94,1	70,9	107,0	105,9	104,6
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	45,3	46,8	139,3	178,0	170,0	168,8	160,4	140,0
Markedsverdi portefølje (GAV)		8 193	7 081	8 193	7 235	6 539	6 235	6 212	5 346
Netto rentebærende gjeld (NIBD)		4 645	3 733	4 645	3 907	3 495	3 345	3 138	2 400
Verdijustert egenkapital (NAV)	5)	3 158	3 050	3 158	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)	2 037	2 006	2 037	2 104	1 851	2 483	2 711	2 540
ALLE TALL I NOK PR. AKSJE									
Netto resultat etter skatt (Net profit)		0,44	0,64	1,51	3,05	2,30	3,45	3,38	3,33
Kontantinntjening (cash earnings)	1)	1,47	1,52	4,51	5,77	5,51	5,44	5,12	4,46
Verdijustert egentkapital (NAV)		102,3	98,9	102,3	96,2	87,9	83,3	90,3	84,5
Markedsverdi (Market cap)	4)	66	65	66	67	60	80	87	81
Gjeldsgrad (LTV)		57,2%	53,4%	57,2%	54,4%	53,4%	53,7%	50,5%	44,9%
Rentedekningsgrad (ICR)	1)	1,82	2,24	1,92	2,13	2,15	2,38	3,00	3,80
Netto driftsinntektsmargin (NOI margin)		89,5%	90,5%	90,2%	90,8%	89,8%	89,6%	87,3%	86,4%
Avkastning forvaltningseiendom (NOI yield)	2,6)	6,2%	6,0%	6,0%	5,9%	6,4%	6,3%	5,3%	5,0%
Kontantinntjeningsmargin (Cash earnings margin)	1)	34,1%	42,2%	36,2%	40,4%	39,1%	42,2%	45,8%	49,4%
Netto resultatmargin (Net profit margin)	1)	10,1%	17,9%	12,1%	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

Eiendomsporteføljen

Totalporteføljen vurderes pr.30.09.26 til en total markedsverdi på 8.193 MNOK og klassifiseres i tre klasser gjengitt under.

Forvaltningseiendom består av 142 eiendommer med 456.325 m2 BTA, som er definert som utleiebare arealer. Hensyntatt vurdert markedsleie på ledige arealer så er utleiegraden 93,2% med en vektet leietid på 5,6 år. 12 mnds rullerende 2026-leie på aktive leiekontrakter er 537,9 MNOK som gir en realisert snittleie pr.m2 på 1.385 NOK. Gjeldende markedsverdivurdering for forvaltnings-eiendom er 7.694 MNOK som gir en netto yield på 6,5% (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 42,5 MNOK, som tilsier at med 100% utleiegrad og ingen leierabatter så ville årlige leie-inntekter ha vært 580,4 MNOK. Eventuelle over-/underleie i forhold til markedsleie på eksisterende leiekontrakter er ikke vurdert. Pr.30.09.26 er det inngått leiekontrakter for 4,6 MNOK med oppstart frem i tid på arealer som pr.Q3 26 er gjengitt som ledige.

Pr.30.09.26 er det ingen slik vi definerer det prosjekter under utvikling. Det jobbes aktivt med flere konkrete prosjekter, men det har vært tyngre å få signerte kontrakter enn forventet. På tross av dette forventes det inngåelse av leieavtaler og tilhørende investerings-beslutninger 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 (%)	Wauit (år)	Markedsverdi (Mnok) ¹⁾	Markedsverdi (Mnok) ¹⁾	12 mnd rullende leie (Mnok) ¹⁾	12 mnd rullende leie (NOK pr m²) ¹⁾	Netto yield (%) ²⁾	Markedsleie (Mnok) ³⁾	Markedsleie (NOK pr. m²) ³⁾
Handel	34	111 570	99,5%	5,5	2 219	19 886	159,6	1 463	6,6%	160,8	1 441
Kombinasjon	39	101 544	91,6%	4,4	1 460	14 375	110,2	1 283	7,0%	121,8	1 200
Kontor	22	77 184	88,0%	5,3	1 706	22 099	107,9	1 690	5,8%	123,9	1 605
Lager/logistikk	37	102 294	87,3%	7,2	1 285	12 557	84,2	1 160	6,1%	96,6	945
Kjøpesenter	2	28 474	96,2%	2,8	463	16 250	34,8	1 612	7,0%	36,2	1 271
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0%	7,5	330	29 943	22,4	2 037	6,3%	22,4	2 031
Industri	3	24 239	100,0%	11,2	223	9 184	16,2	670	6,7%	16,2	670
Uteareal/parkering	4		100,0%	4,9	10		2,5			2,5	
Forvaltningseiendom	142	456 325	93,2%	5,6	7 694	16 936	537,9	1 385	6,5%	580,4	1 272
Prosjekter under utvikling	-	-	-	-	-	- 4)	-	-	-	-	-
Tomter	35	-	-	-	499	-	-	-	-	-	-
Eiendomsportefølje	177	456 325	-	-	8 193	-	537,9	-	-	580,4	-

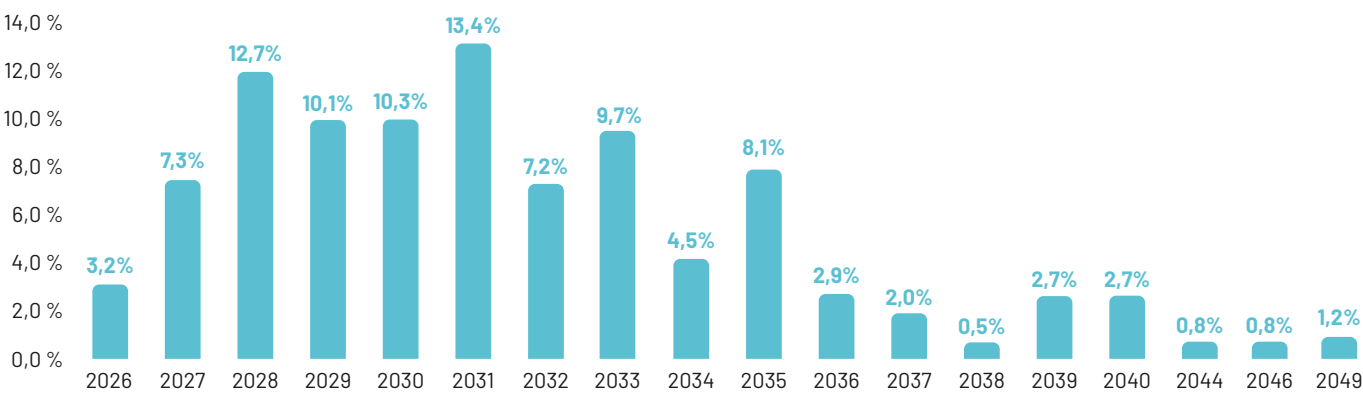
1) Verdier hensyntatt deleierskap
2) Basert på forutsetning om at eierkost (eks. personal) utgjør 7,6% av 12 mnd rullerende leie
3) Basert på 100% utleiegrad og eks. aktive leierabatter
4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstilling

Utleiearbeid

Viktige nye leieavtaler

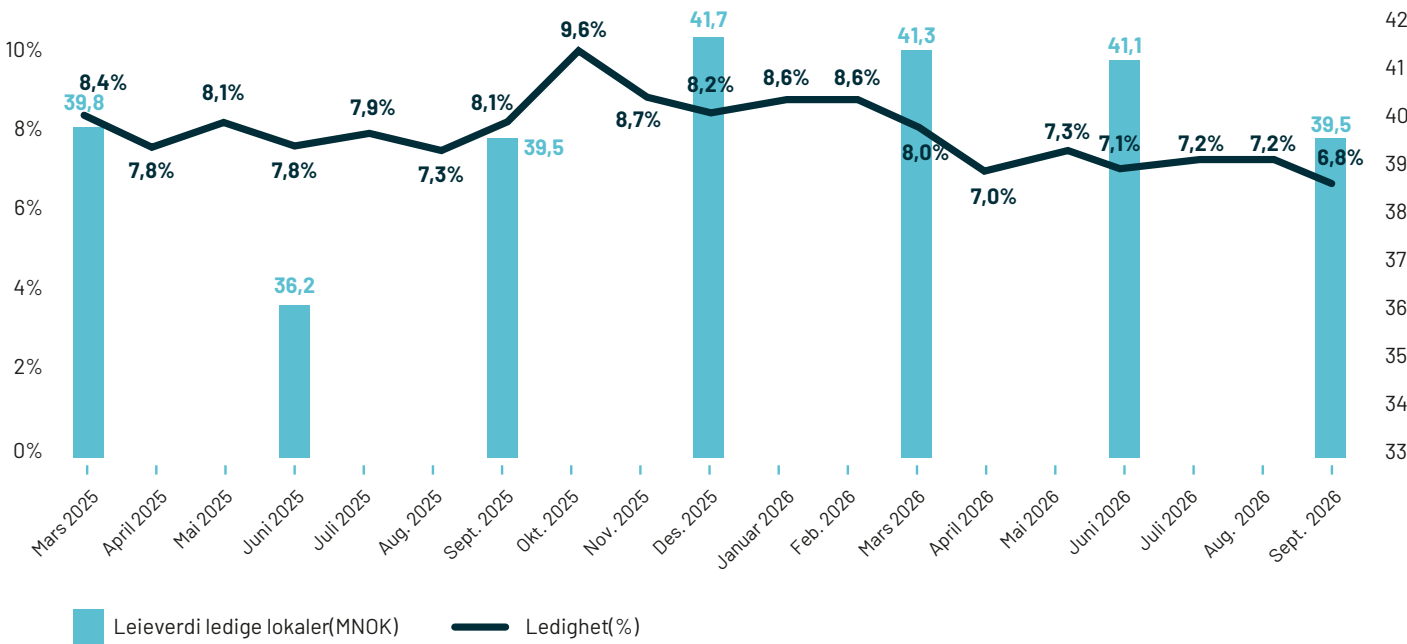
- Ny 3 års kontrakt med Ringnes AS på 277 m2 i Storgata 150 A/B, Moelv. Oppstart 1.10.2026
- Forlengelse på 10 år med Norgesgruppen Øst AS (Kiwi) på 948 m2 i Refstadvegen 46, Oslo. Oppstart 10.12.2027
- Ny 5 års kontrakt med Kitch'n Butikkdrift AS på 253 m2 i Mølla Storsenter, Brumunddal. Oppstart 1.10.2026
- Ny 5 års kontrakt med Vianor AS på 3525 m2 i Thomasdalen 5A, Gjøvik. Oppstart ila. 1. halvår 2027.
- Forlengelse 5 år med Apotek1 Gruppen AS på 204 m2 i Vinstra Handelspark, Vinstra. Oppstart 23.11.2026.
- Forlengelse 3 år med Mattilsynet avd. Lillehammer på 326 m2 i Vormstuguvegen 40 / Fakkeltgården, Lillehammer. Oppstart 1.12.2027.
- Ny 5 års kontrakt med Kafè Vika AS på 274 m2 i Vikasenteret, Ottestad. Oppstart 10.6.2027

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.Q3 26 så er beregnet økonomisk ledighet 6,8%, som er den laveste målingen siden oppstart. Leieverdien av ledige lokaler estimeres pr.Q3 26 til 39,5 MNOK:



Investeringer og realisasjoner

Totale investeringer i Q3 26 beløper seg til 27,6 MNOK mot 176,9 MNOK for tilsvarende periode foregående år. Investeringene i Q3 26 er utelukkende relatert til eksisterende eiendom. 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.

	Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	FY 2025
ALLE TALL I MNOK				
Kjøp	-	141,5	777,6	316,2
- forvaltningseiendom	-	141,5	733,1	291,2
- tomter	-	-	44,5	24,3
Prosjekter under utvikling	-	20,1	-	126,0
Oppgraderinger og vedlikehold eksisterende eienom	27,6	15,3	64,4	82,8
- grønne tiltak	-0,4	1,0	1,3	8,8
- oppgraderinger	24,2	11,2	53,2	61,2
- vedlikehold	3,8	3,1	9,9	12,8
Totale investeringer (CAPEX)	27,6	176,9	842,0	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.Q3 26 har selskapet ingen slike prosjekter, men det er flere konkrete prosjekter som er i utrednings-/tilbudsfasen. Det er reell interesse for nybygg på flere av disse og det forventes inngåelse av leiekontrakter i løpet av året. Lillehammer Science Park,

hvor TEMA eier 30% av aksjene har fått en utsettelse av investeringsbeslutning som følge av nødvendige politiske vedtak hos ankerleietager Universitet i Innlandet(INN). Det planlegges også tilsvarende Park på Gjøvik hvor det akkurat er avsluttet en arkitekt-konkurranse. Det forventes iverksettelse av planprosess her i Q4 26.

Transaksjoner (siste 4 kvartaler)

Det er ikke gjennomført noen transaksjoner i Q3 2026, men det forventes både kjøp og salg i Q4. Totalt siste 4 kvartaler representerer kjøp årlige leieinntekter på 70,7 MNOK med en wault på 7,9 år.

Kjøp

Eiendom	Kommune	Kategori	Type	Overtagelse	Areal (m²)	12 mnd rullerende leie (MNOK)	Wault (år)
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
Holabekkvegen 20	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	700	1,8	8,4
Holabekkvegen 30	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	7 500	8,8	12,6
Holabekkvegen 40-46	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	7 150	6,8	4,5
Holabekkvegen 50-62	Ringsaker	Forvaltningseiendom	Handel	Q2-26	13 180	21,7	7,4
Totalt					61 091	70,7	7,9

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 har vært stabil i løpet av kvartalet. 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.

Selskapet vurderer ulike typer av finansiering fortløpende. Ved utgangen av tredje kvartal er all fremmedfinansiering via bank. For å spre risiko er finansieringen gjort gjennom fire ulike banker og lånene har ulike utløp. Refinansieringer gjøres som regel med 3 års løpetid.

Gjeldsgraden har i løpet av kvartalet vært stabil på 57,2%.

Selskapet har ikke gjort ytterligere rentesikringer i Q3 men vurderer dette fortløpende. Finansmarkedene er preget av global uro med stigende renter på både kort og lang sikt. Andel rentesikret gjeld utgjør 56,90% per 30.09.2026 hvilket er innenfor vedtatt intervall på 40%-60%. Sikringer forfaller fortløpende og selskapet har 640 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	1855	464	1831	536	4 687
Obligasjonslån	-	-	-	-	-
Totalt	1855	464	1831	536	4 687

Ubenyttet trekkrettighet	140	0	0	0	140
--------------------------	-----	---	---	---	-----

Status, policy, covenants	YTD 2026	Policy	Covenants
LTV	57,2%	54-57%	< 60%
ICR	1,92	-	> 1,75
Durasjon rentesikringer	4,74	5-10 år	-
Andel rentesikret	56,90%	40-60%	40-60%
Rentebinding	2,70	2,4-3,4	-

Rentesikringer		
Forfall	Beløp MNOK	Rente %
< 1 år	640	3,00 %
1-2 år	85	2,97 %
2-3 år	150	2,79 %
3-4 år	616	2,66 %
4-5 år	60	2,09 %
5-6 år	120	1,90 %
6-7 år	215	2,16 %
7-8 år	330	3,05 %
8-9 år	50	3,79 %
9-10 år	200	3,89%
> 10 år	200	1,71 %
Totalt	2 666	2,72%

Bærekraft (ESG)

Måltrettet bærekraftsarbeid er fortsatt et viktig fokus-område for TEMA. Begge kjøpesentrene i porteføljen er nå BREEAM In-Use-sertifisert. Sertifiseringene gir en systematisk vurdering av byggenes bærekraftskvaliteter og danner et godt grunnlag for videre forbedringer i forvaltningen. Samtidig har selskapet fått økt forståelse for kravene i EUs taksonomi og hvordan disse kan ivaretas i nybygg- og utviklingsprosesser. Som en del av dette er kompetansen om naturverdier, naturmangfold og arealbruk styrket, slik at hensynet til natur kan vurderes tidligere og mer systematisk i prosjektene. Et av selskapets første prosjekter der mest mulig ombruk har vært et mål fra oppstart, er nå ferdigstilt.

TEMA har over tid benyttet ombruk i rehabiliteringer og leietakertilpasninger, men i dette prosjektet var ombruk førende allerede fra første skisse. Det tette samarbeidet med entreprenøren har vært avgjørende for resultatet, og erfaringene tas med videre i kommende prosjekter.

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

		YTD 2026	FY 2025	FY 2024	FY 2023	FY 2022
ENERGIFORBRUK						
Energiforbruk, kWh	1)	48 580 574	48 057 114	50 268 621	51 132 722	54 160 760
Reduksjon energiforbruk, årlig reduksjon i %	2)	-1,1 %	4,4 %	1,7 %	5,6 %	
Andel fornybar energikilde, % andel av porteføljen		80,2 %	77,1 %	70,3 %	62,4 %	49,7 %
Egenprodusert fornybar energi, kWh		768 616	795 861	460 670		
ENERGIMERKET						
						39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av m²		69,3 %	61,3 %	54,8 %	44,1 %	39,7 %
Energimerket C eller bedre, % av leieinntekter		79,1 %	70,8 %			
Energimerket C eller bedre, % av eiendomsverdier		78,8 %	72,2 %			
SIRKULÆR ØKONOMI						
Sorteringsgrad eiendomsportefølje, %		64 %	68 %	69 %	71 %	70 %
Sorteringsgrad egen drift, %		53 %	59 %	65 %	56 %	61 %
BREEAM NOR/BREEAM IN-USE SERTIFISERING						
Sertifiserte eiendommer, antall eiendommer		12	8	3	2	2
Sertifiserte eiendommer, % av m²		19,9 %	12,5 %	5,3 %	4,5 %	4,5 %
Sertifiserte eiendommer, % av leieinntekter		23,4 %	16,0 %	7,4 %		
Sertifiserte eiendommer, % av eiendomsverdier		25,6 %	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) %		0,6%	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.

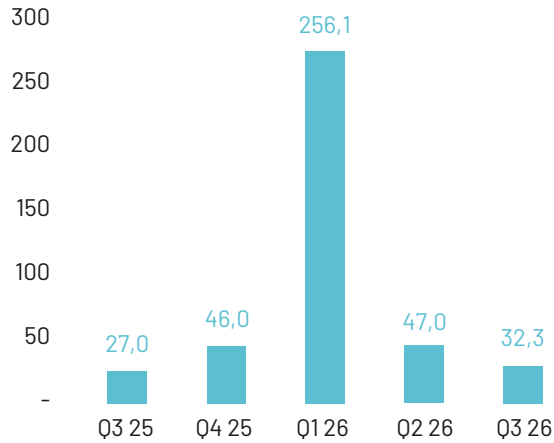
Aksje- og aksjonærinfo

Pr.30.09.26 er det totalt i Tema Eiendom AS 31.409.860 aksjer fordelt på 395 aksjonærer. Selskapet eier selv 548.986 aksjer(1,7%) og er med det 8.største aksjonær. Selskapets 10 største aksjonærer eier 53,0 % av den totale aksjekapitalen som er en økning fra 52,9% pr.Q2.

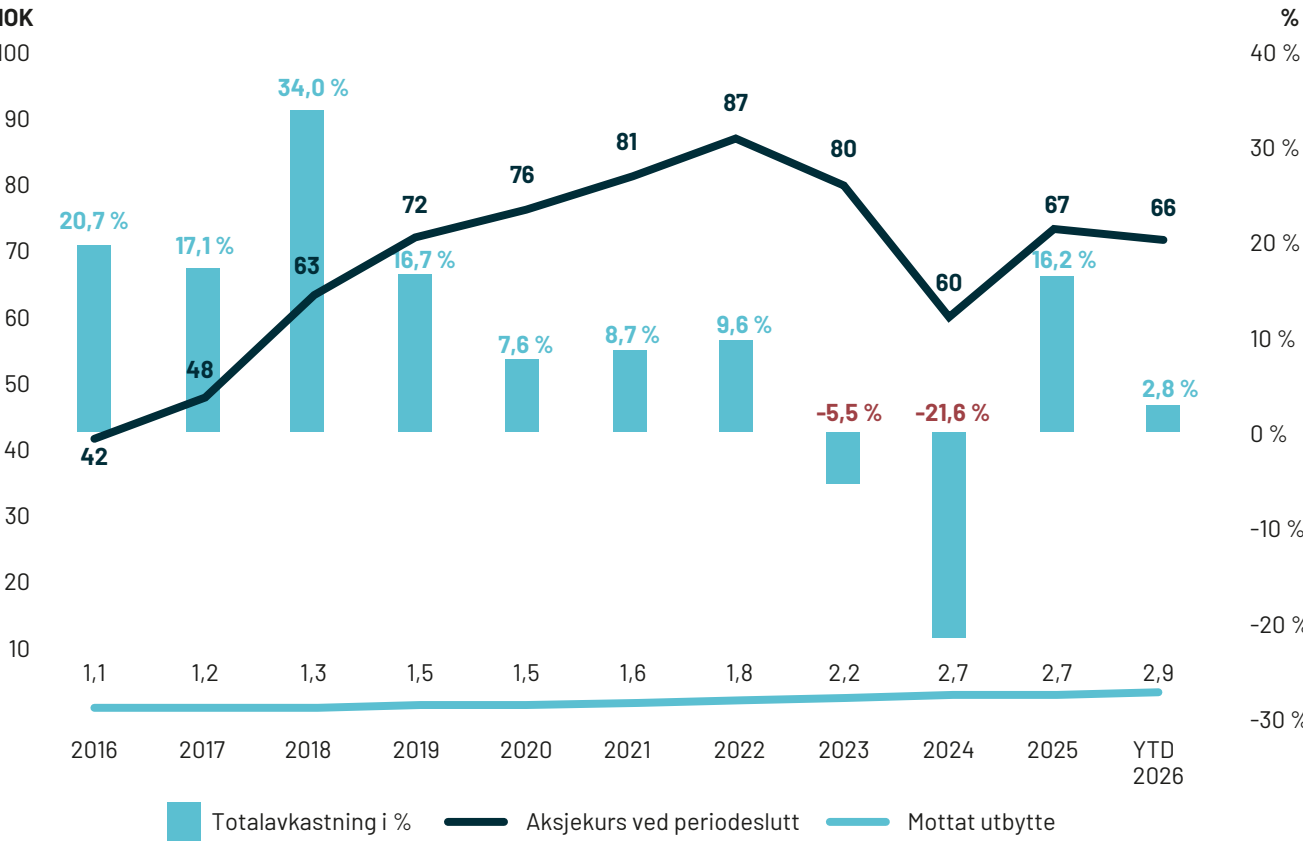
Navn	Eierandel i %
SKATTUM EIENDOM AS	25,2 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	9,9 %
LIDO AS	3,6 %
TFR INVEST AS	2,8 %
SIAS AS	2,5 %
KEY AS	1,9 %
TORGERHAGEN BERNT EINAR	1,8 %
TEMA EIENDOM AS	1,7 %
KASPER AS	1,7 %
HVEEM INVEST AS	1,6 %
10 største aksjonærer	53,0 %
Øvrige aksjonærer	47,0%

Pr.Q3 26 er det omsatt 335.329 aksjer (basert på handelsdato), hvorav 32.300 i Q3.

Antall aksjer omsatt(1.000)



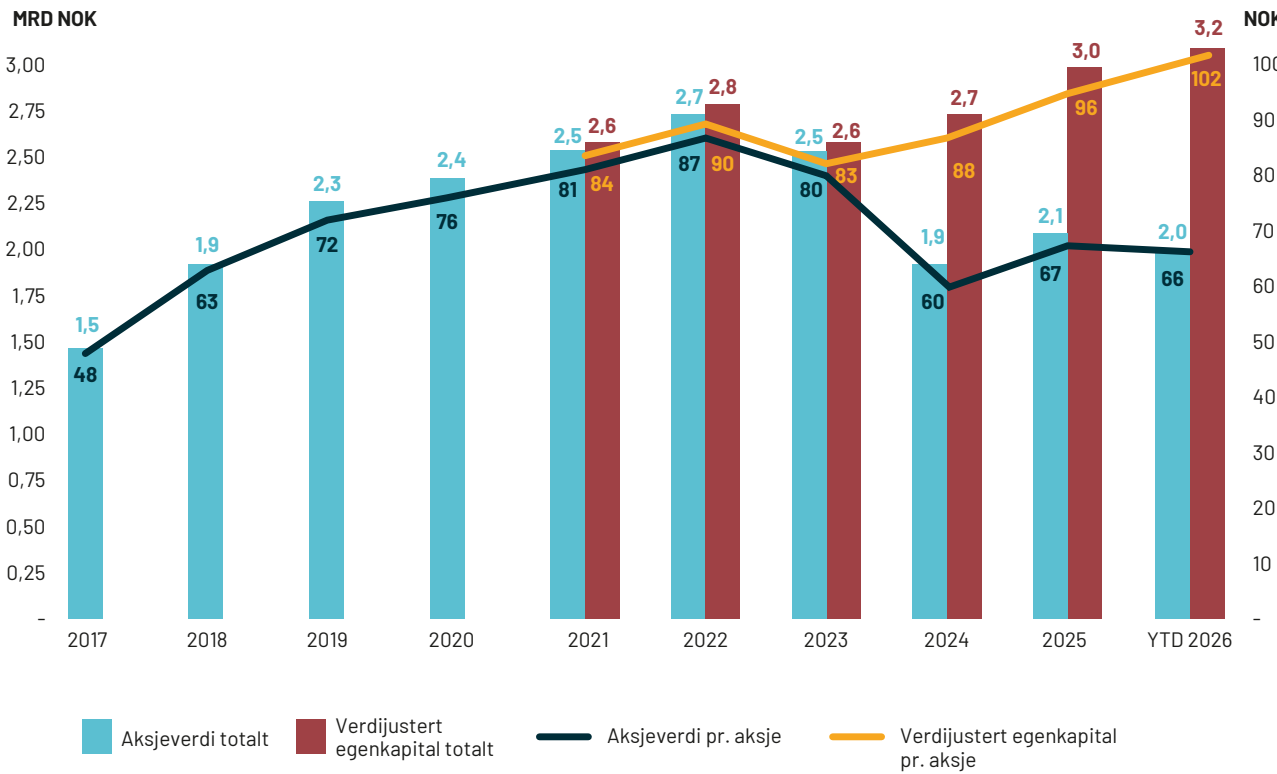
Siste omsetningskurs i kvartalet er 66. Verdiutviklingen siden nyttår er da minus 1 kroner pr.aksje(-1,5 %), korrigert for utbytte er avkastning positiv for året med + 2,8%.



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.Q3 26 er beregnet til 3,2 MRD, som utgjør 102 NOK pr.aksje. Dette representer en økning

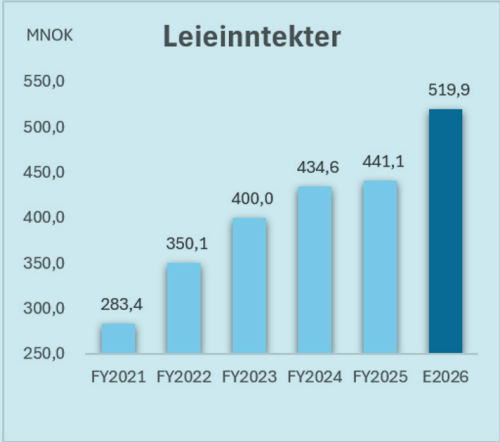
fra Q4 25 på 6 NOK pr.aksje tilsvarende 6,4%. Basert på siste omsetningskurs på 66 kroner pr.aksje så prises egenkapitalen til 2,04 MRD, som indikerer en rabatt mot verdijustert egenkapital på 35,5 %.



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

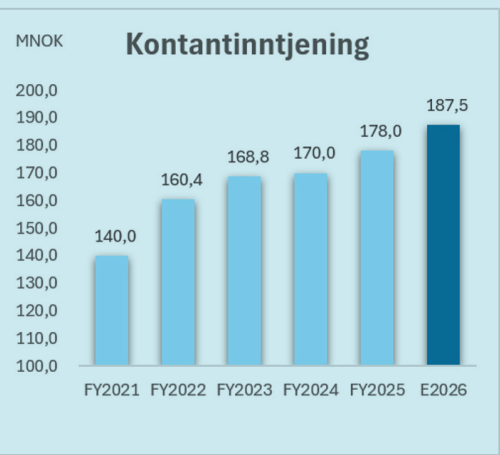
Guiding

Leieinntekter
Hensyntatt kjente nye kontrakter, kjøp og salg samt ambisjon ledige lokaler, forventes leieinntekter for 2026 på 519,9 MNOK. Dette er 2 MNOK ned fra prognosen pr.Q2 som følge av at inngåtte leiekontrakter trekker noe ut i tid mht.oppstart.

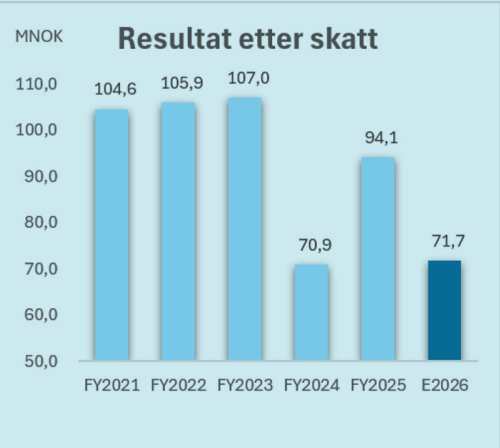


Kontantinntjening
Kontantinntjening (eks.salgsgevinster) estimeres for 2026 til 187,5 Mnok.

Nedgangen fra guiding pr.Q2 skyldes utsettelse forventede nye leiekontrakter samt utviklingen i rentemarkedet som har gitt økte rentekostnader.



Resultat etter skatt
Resultat etter skatt for 2026 forventes for å komme inn på 71,7 MNOK, som er noe lavere enn antatt pr.Q2. Dette skyldes samme årsaker som gjengitt under leieinntekter og kontantinntjening.



Regnskap

Resultat	Q3 2026	Q3 2025	YTD 2026	YTD 2025	FY 2025
Alle tall i MNOK					
Leieinntekter (GRI)	132,62	110,85	384,38	325,74	441,07
Drifts- og forvaltningskostnader	-13,88	-10,55	-37,51	-32,80	-40,43
Netto driftsinntekter (NOI)	118,75	100,31	346,87	292,93	400,64
Andre inntekter	1,58	3,39	4,94	6,61	38,20
Administrasjonskostnader	-7,69	-5,87	-23,90	-20,24	-30,80
Utviklingskostnader	-2,04	-1,47	-5,43	-5,12	-6,63
Avskrivninger	-31,83	-26,99	-92,68	-78,67	-104,72
Netto finans	-60,86	-42,94	-167,62	-130,58	-178,69
Resultat før skatt (net income)	17,92	26,43	62,19	64,92	118,01
Skatt	-4,48	-6,60	-15,55	-16,22	-23,92
Resultat etter skatt (net profit)	13,44	19,83	46,64	48,70	94,09

Balanse

	YTD 2026	YTD 2025	YE 2025
Balanse			
Alle tall i MNOK			
Eiendeler			
Goodwill	203,5	199,6	206,3
Utsatt skattefordel	-	-	-
Tomter og bygninger	6 074,2	5 085,3	5 265,2
Transportmidler og inventar	9,3	4,0	11,3
Investeringer i tilknyttede selskaper	8,8	-	8,8
Andre anleggsmidler	27,8	5,0	25,4
Sum anleggsmidler	6 323,7	5 293,9	5 517,1
Forskuddbetalte kostnader	14,7	8,3	7,5
Kundefordringer	0,4	0,5	0,7
Andre kortsiktige fordringer	19,4	8,4	34,3
Bankinnskudd	42,2	51,4	18,8
Sum omløpsmidler	76,6	68,7	61,3
Sum eiendeler	6 400,3	5 362,5	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	46,6	48,7	-
Sum egenkapital	1 015,1	1 014,3	968,5
Utsatt skatt	496,7	474,7	487,6
Rentebærende gjeld	4 626,8	3 624,6	3 817,6
Leverandørgjeld	19,4	22,9	40,7
Annen kortsiktig gjeld	182,3	66,1	149,2
Trekkrettigheter	60,0	160,0	115,0
Sum gjeld	5 385,2	4 348,2	4610,0
Sum egenkapital og gjeld	6 400,3	5 362,5	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

