

SELSKAPSDOKUMENTER

FISJON MELLOM

TEMA EIENDOM II AS,

JON SUNDS VEG 18 ELVERUM AS

OG

DISENSTRANDVEGEN 2 HAMAR AS

MED

TEMA EIENDOM AS

SOM VEDERLAGSUTSTEDENDE SELSKAP

FELLES FISJONSPLAN FOR TEMA EIENDOM II AS, JON SUNDS VEG 18 ELVERUM, DISENSTRANDVEGEN 2 HAMAR AS OG TEMA EIENDOM AS

1. Parter i fisjonen

- 1.1. Overdragende selskap er Tema Eiendom II AS, adresse: Ringvegen 16, 2816 Gjøvik, org.nr. sus med forretningskontor i Gjøvik kommune.
- 1.2. Overtakende selskaper er
 - 1.2.1. Jon Sunds veg 18 Elverum AS, adresse: Ringvegen 16, 2816 Gjøvik, org.nr. sus med forretningskontor i Gjøvik kommune.
 - 1.2.2. Disenstrandvegen 2 Hamar AS, adresse: Ringvegen 16, 2816 Gjøvik, org.nr. sus med forretningskontor i Gjøvik kommune.
- 1.3. Vederlagsutstedende selskap er Tema Eiendom AS, org.nr. 910 854 887, adresse Ringvegen 16, 2816 Gjøvik, med forretningskontor i Gjøvik kommune.

2. Bakgrunn for fisjonen

- 2.1. Formålet med fisjonen er å etablere en virksomhetsstruktur der nærmere bestemte eiendommer som i dag ligger i Tema Eiendom AS blir overført til et eget aksjeselskap som er heleid av Tema Eiendom AS. Denne fisjonen må sees i sammenheng med en umiddelbart forutgående fisjon av Tema Eiendom AS, der de aktuelle eiendommene blir fisjonert ut til Tema Eiendom II AS. Eiendommene vil her først bli fisjonert ut til Tema Eiendom II AS (fisjon nr. 1), før det deretter gjøres en fisjon av Tema Eiendom II AS med overføring av eiendommene til de to overtakende selskapene og med Tema Eiendom AS som vederlagsutsteder (fisjon nr. 2).
- 2.2. Utskillingen av den aktuelle virksomheten i overdragende selskap antas å kunne gjøres mest mulig hensiktsmessig ved å overføre det som fremgår av punkt 3 nedenfor, med tilhørende ikke-bokførte rettigheter og forpliktelser, til de overtakende selskapene ved en konsernfisjon. Ved konsernfisjon utstedes vederlag av overtakende selskapers morselskap, Tema Eiendom AS, som det vederlagsutstedende selskapet.
- 2.3. Aksjonærene i Tema Eiendom AS får utstedt aksjer i Tema Eiendom II AS i forbindelse med fisjon nr. 1 som beskrevet i punkt 2.1. I herværende fisjon innløses disse aksjene og aksjonærene mottar vederlag i form av økning av pålydende på aksjonærenes aksjer i Tema Eiendom AS.
- 2.4. På bakgrunn av ovennevnte har styrene i de fisjonerende selskapene utarbeidet denne fisjonsplanen for sine respektive generalforsamlings vurdering og godkjenning.

3. Fisjonsmetode og fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser

- 3.1. Fisjonen gjennomføres som en skattefri konsernfisjon med hjemmel i aksjeloven § 14-2 tredje ledd og for øvrig i overensstemmelse med reglene i aksjeloven kapittel 14.
- 3.2. Konsernfisjon innebærer at samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap overdras til de overtakende selskapene. Fisjonen innebærer at overdragende selskap oppløses og slettes i forbindelse med fisjonens gjennomføring.

- 3.3. Ved fisjonen vil det overdragende selskaps eiendommer fordeles på de overtakende selskaper slik:

Overtakende selskap	Eiendommens matrikkelenhet	Netto bokført verdi av det som overføres
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	Gnr. 13 bnr. 867 i Elverum	11 668 126
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	Gnr. 1 bnr. 7229 i Hamar	2 666 827

I tabellen ovenfor er netto bokført verdi av det som overføres, beregnet med utgangspunkt i eiendommens regnskapsmessige verdi per 31.12.2023 og med fratrukk for regnskapsmessige avskrivninger per 29. februar 2024. Til den enkelte eiendom knytter det seg også en bokført utsatt skatteforpliktelse som det er gjort fratrukk for ved beregningen av netto bokført verdi av det som overføres. Den utsatte skatteforpliktelsen er fastsatt med utgangspunkt i midlertidige forskjeller på eiendommene per 31.12.2023.

- 3.4. Dokumenter og arkivmateriale skal så langt mulig følge den virksomhet, eiendel, rettighet eller forpliktelse som materialet er knyttet til. Det annet selskap skal kun ha rett til å beholde slikt materiale dersom selskapet er forpliktet til det i henhold til lov eller forskrift.
- 3.5. Vederlaget til aksjonærene i overdragende selskap utstedes av overtakende selskaps morselskap, som eier mer enn 90 % av aksjene i overtakende selskap. Vederlaget utstedes ved at nettoverdiene som overtakende selskap mottar i fisjonen danner grunnlag for en fordring til fordel for vederlagsutstedende selskap. Fordringen på overtakende selskap benyttes til å gjennomføre en kapitalforhøyelse i vederlagsutstedende selskap, hvor det vederlagsutstedende selskapet utsteder vederlagsaksjer til aksjonærene i overdragende selskap.

4. Beregning av fisjonsvederlaget/ bytteforhold i fisjonen, samt beregning av fisjonsfordringen m.v.

4.1. Skattemessig kontinuitet

- 4.2. Fisjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet på aksjonær- og selskapsnivå, jf. skatteloven kapittel 11.
- 4.3. Forutsetningen om skattemessig kontinuitet på aksjonærnivå innebærer blant annet at den virkelige verdien av aksjene som innløses i overdragende selskap skal tilsvare den virkelige verdien av vederlagsaksjene som utstedes av vederlagsutstedende selskap, jf. skatteloven § 11-7.
- 4.4. Forutsetningen om skattemessig kontinuitet på selskapsnivå innebærer blant annet at overdragende selskaps skatteposisjoner fordeles mellom overtakende og overdragende selskap i samsvar med skatteloven § 11-7 og § 11-8, dvs. at skatteposisjoner som er knyttet til virksomheten som blir igjen i overdragende selskap beholdes av overdragende selskap, mens skatteposisjoner som er knyttet til de overdratte eiendelene overføres til overtakende selskap. Skatteposisjoner som ikke naturlig lar seg henføre til bestemte eiendeler fordeles iht. bytteforholdet i fisjonen.
- 4.5. Aksjonærene i overdragende selskap eier samtlige aksjer i vederlagsutstedende selskap med lik forholdsmessig fordeling av aksjene aksjonærene i mellom. Fisjonen kan dermed gjennomføres med full bakenforliggende eiermessig kontinuitet ved at aksjonærene i overdragende selskap

mottar vederlag i form av økning av pålydende på samtlige eksisterende aksjer i vederlagsutstedende selskap iht. fordringsmodellen ved konsernfisjon. Det utstedes ikke tilleggsvederlag i fisjonen.

I skatteforvaltningspraksis er det lagt til grunn at det ikke er behov for noen verdsettelse og bytteforholdsberegning i de tilfeller hvor det er snakk om en konsernfisjon med oppløsning av det overdragende selskapet og økning av pålydende på aksjene i de overtakende selskapers morselskap, se BFU 11/2022.

Det anses derfor ikke påkrevd å etablere et bytteforhold for verdien av det som fisjoneres ut til overtakende selskap og verdien av vederlagsutstedende selskap før fisjonen.

4.6. Beregning av fisjonsfordringen

Fisjonen gjennomføres til regnskapsmessig kontinuitet. Fisjonsfordringen som de overtakende selskaper utsteder til vederlagsutstedende selskap tilsvarer netto bokført verdi av virksomhetene (eiendommene) som overdragende selskap overfører til de overtakende selskaper, til sammen NOK 14 334 953. Fordringen er beregnet slik:

	Jon Sunds veg 18 Elverum AS	Disenstrandvegen 2 Hamar AS	Sum
Bokført verdi eiendom per 31.12.2023	13 835 640	2 722 984	
- 2 mnd regnskapsmessige avskrivninger	85 736	47 364	
- utsatt skatt på eiendommen	2 081 778	8 793	
Fisjonsfordringer	11 668 126	2 666 827	14 334 953

Skattemessig verdi på fordringen tilsvarer fordringens pålydende, jf. sktl. § 11-7 (2). Det knytter seg derfor ikke noen utsatt skatt/skattefordel på fordringen.

Fisjonsfordringen benyttes som grunnlag for kapitalforhøyelse i vederlagsutstedende selskap, som nærmere angitt i punkt 9 nedenfor.

Fisjonsfordringen er avdragsfri og forfaller ved påkrav, dog slik at fordringen forutsettes innfridd så snart som mulig etter fisjonens gjennomføring ved betaling, ved konvertering til aksjekapital eller på annen måte. Dersom fordringen ikke gjøres opp som forutsatt, skal vederlagsutstedende og overdragende selskap uten ugrunnet opphold avtale de nærmere betingelsene for fordringen, herunder løpetid, avdragsbetalinger og rentebetingelser.

5. **Regnskapsmessig prinsipp**

- 5.1. Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet. Dette innebærer at de balanseførte verdiene av eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres ved fisjonen videreføres i overtakende selskap. Regnskapsføring til kontinuitet innebærer videre at sammensetningen av egenkapitalen som overføres fra overdragende selskap så langt som mulig videreføres i vederlagsutstedende selskap.

6. Selskapsrettslige beslutninger i anledning fisjonen

- 6.1. Gjennomføring av fisjonen bygger på at følgende selskapsrettslige beslutninger finner sted:
1. Godkjenning av fisjonsplanen med vedlegg i generalforsamlingene i overdragende, overtakende og vederlagsutstedende selskaper.
 2. Utstedelse av fordring i overtakende selskap.
 3. Kapitalforhøyelse med tingsinnskudd i vederlagsutstedende selskap, som nærmere beskrevet nedenfor i punkt 9.
- 6.2. Generalforsamlingenes beslutning om fisjon registreres i Foretaksregisteret snarest, og senest innen aksjelovens frist på én måned etter at beslutningene er fattet. På bakgrunn av registreringen av fisjonsbeslutningene kunngjør Foretaksregisteret en kreditorfrist på seks uker som må løpe ut før fisjonen kan gjennomføres. Etter utløpet av kreditorfristen, og forutsatt at vilkårene for gjennomføring av fisjonen som beskrevet i punkt 13 er oppfylt, kan beslutningene under punkt 6.1 gjennomføres ved ny melding til Foretaksregisteret.

7. Virkningstidspunkt for fisjonen

7.1. Selskapsrettslig virkningstidspunkt

Selskapsrettslig trer fisjonen i kraft fra det tidspunkt den er registrert gjennomført i Foretaksregisteret. På registreringstidspunktet inntreer følgende selskapsrettslige virkninger av fisjonen:

1. Aksjekapitalen i overdragende selskap settes ned med det beløp som er angitt under punkt 8 nedenfor.
2. Aksjekapitalen i vederlagsutstedende selskap forhøyes med det beløp som er angitt under punkt 9 nedenfor og vederlaget til aksjonærene i overdragende selskap er utstedt.
3. De eiendeler, rettigheter og forpliktelser som er beskrevet i punkt 3 ovenfor, er endelig overført til overtakende selskap.
4. Andre virkninger som er angitt i fisjonsplanen inntreer.

7.2. Skattemessig virkningstidspunkt

Skatterettslig anses fisjonen gjennomført når fisjonen er registrert gjennomført i Foretaksregisteret, og fisjonen vil ha skatterettslig virkning fra 29. februar 2024.

7.3. Regnskapsmessig virkningstidspunkt

Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 29. februar 2024. «Regnskapsmessig virkning»/ «Regnskapsmessig virkningstidspunkt» innebærer at fra nevnte dato anses alle transaksjoner som er foretatt av overdragende selskap og som knytter seg til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som i henhold til fisjonsplanen overføres til overtakende selskap, regnskapsmessig som foretatt for sistnevntes regning.

8. Fisjonens virkninger i overdragende selskap

- 8.1. Ved fisjonen oppløses og slettes overdragende selskap.

9. Kapitalendringer i vederlagsutstedende selskap i anledning fisjonen

9.1. Ved gjennomføring av fisjonen foretas det en kapitalforhøyelse i vederlagsutstedende selskap. Kapitalforhøyelsen skjer på grunnlag av fisjonsfordringen som overtakende selskap utsteder til vederlagsutstedende selskap.

9.2. Verdien av tingsinnskuddet i vederlagsutstedende selskap utgjør NOK 14 334 953.

9.3. Aksjonærene i vederlagsutstedende selskap eier på gjennomføringstidspunktet for fisjonen, samtlige aksjer i overdragende selskap med samme forholdsmessige fordeling som i vederlagsutstedende selskap. Vederlagsutstedende selskap eier også aksjer i overdragende selskap, i tillegg til egne aksjer. For å gjøre en kapitalforhøyelse (økning av pålydende) knyttet til de egne aksjene i vederlagsutstedende selskap, gjøres det derfor også en fondsemisjon. Dette innebærer at det gjøres følgende kapitalforhøyelse i vederlagsutstedende selskap ved fisjonens gjennomføring

a. Aksjekapitalen økes fra NOK 30 942 727,45 med NOK 467 132,55 til 31 409 860, ved økning pålydende på samtlige av selskapets 31 409 860 aksjer fra NOK 0,98512784 pr. aksje med NOK 0,01487216 pr. aksje til NOK 1 pr. aksje.

b. Kapitalforhøyelsen og økning av pålydende fordeles på følgende måte:

1. For selskapets 31 029 249 utestående aksjer er tegningskursen per aksje ca. NOK 0,46198. Samlet kapitalinnskudd er NOK 14 334 953, der NOK 461 472,04 er aksjekapital og NOK 13 873 480,96 er overkurs som balanseføres i henhold til regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Aksjeinnskuddet gjøres opp iht. fordringsmodellen ved konsernfisjon ved at selskapet får fordringer på de to overtakende selskapene ved fisjonen. Fordringenes pålydende er til sammen NOK 14 334 953, som tilsvarer kapitalinnskuddet.

2. For selskapets 380 611 egne aksjer skjer økning av pålydende gjennom en fondsemisjon. Fondsemisjonen skjer gjennom overføring av NOK 5 660,51 fra selskapets annen egenkapital, basert på selskapets sist avlagte avlagte årsregnskap, regnskapet for 2023, fastsatt av generalforsamlingen den 19. april 2023.

c. Kapitalforhøyelsen tegnes av aksjonærene i vederlagsutstedende selskap i samme forhold som de eier aksjer i vederlagsutstedende selskap per tidspunkt for gjennomføring av fisjonen.

d. Økningen av pålydende på aksjene anses tegnet når samtlige selskapers generalforsamlinger har godkjent fisjonsplanen.

e. Aksjeinnskuddet, herunder overføringen fra annen egenkapital, gjøres opp ved fisjonens gjennomføring.

f. Kapitalforhøyelsen skjer ved økning av aksjenes pålydende. Kapitalforhøyelsen har dermed ingen betydning for retten til utbytte eller aksjonærrettigheter for øvrig.

g. Utgiftene til kapitalforhøyelsen er anslått til ca. NOK 25 000. Utgiftene dekkes av innskuddet.

9.4. Med virkning fra tidspunktet for fisjonens ikrafttredelse forutsettes § 3 i vederlagsutstedende selskaps vedtekter endret til å lyde:

«Selskapets aksjekapital er NOK 31 409 860 fordelt på 31 409 860 aksjer, hver pålydende NOK 1,00.»

10. Vilkår for å utøve rettigheter for aksjeeieren i vederlagsutstedende selskap

10.1. Vederlaget til aksjonærene i overdragende selskap ytes ved økning av pålydende på aksjer som aksjonærene allerede eier i vederlagsutstedende selskap. Det utstedes dermed ingen nye aksjer, og det oppstår ingen nye rettigheter som følge av utstedelse av aksjer, herunder oppstår det ingen ny eller endret rett til utbytte.

11. Særlige rettigheter

11.1. Det eksisterer ingen tegningsrettigheter, opsjoner eller andre særlige rettigheter for aksjonærer i overdragende, overtakende eller vederlagsutstedende selskap, og det er ingen andre som har slike rettigheter. Det tildeles heller ingen slike rettigheter i noen av selskapene i anledning fisjonen.

11.2. Det tilfaller ikke medlemmer av styret eller daglig leder i noen av de fisjonerende selskapene særlige rettigheter eller fordeler ved fisjonen.

12. Forholdet til ansatte

12.1. Verken overdragende eller overtakende selskaper har ansatte. De ansatte i vederlagsutstedende selskap påvirkes ikke av fisjonen.

12.2. Vilkår for gjennomføring

12.3. Gjennomføringen av fisjonen er betinget av at:

- (i) Alle tillatelser fra offentlige myndigheter, eller andre instanser som er nødvendige for å gjennomføre fisjonen i henhold til fisjonsplanen, oppnås på vilkår som ikke anses å ville ha vesentlig negativ betydning for overdragende, overtakende eller vederlagsutstedende selskap.
- (ii) Eventuelle tredjepartssamtykker som måtte være nødvendige for gjennomføring av fisjonen er gitt.
- (iii) Det frem til utløpet av kreditorfristen ikke har inntrådt omstendigheter som vesentlig endrer grunnlaget for fisjonen.
- (iv) Eventuelle kreditorinnsigelser som måtte ha fremkommet er avklart på tilfredsstillende måte, jf. aksjeloven §§ 14-7, jf. 13-15.

13. Rådighetsbegrensninger m.v.

13.1. Fra det tidspunktet fisjonsplanen er undertegnet og frem til fisjonen er gjennomført skal ingen av partene foreta emisjoner, kapitalutdelinger eller inngå vesentlige forretningsmessige avtaler eller andre disposisjoner, dersom slike kan være til hinder for fisjonens gjennomføring.

14. Styrenes rapporter og redegjørelser

14.1. Styrene i de overtakende selskaper foreslår at aksjonæren, Tema Eiendom AS, samtykker til at det ikke utarbeides rapporter og redegjørelse for fisjonen for de overtakende selskaper.

14.2. Styret i overdragende selskap har utarbeidet rapport og redegjørelse for fisjonsplanen. Redegjørelsen skal bekreftes av revisor.

- 14.3. Styret i vederlagsutstedende selskap har i tillegg utarbeidet redegjørelse for tingsinnskuddet ved kapitalforhøyelse i vederlagsutstedende selskap, jf. aksjeloven §§ 14-3, jf. 13-10 og 2-6. Redegjørelsen skal bekreftes av revisor.

15. Merverdiavgiftsmessige forhold

- 15.1. Eventuelle justeringsforpliktelser og -rettigheter etter merverdiavgiftsloven vil bli overført til overtakende selskap, jf. merverdiavgiftslovens kap. 9. Det gjelder særskilte krav til form og dokumentasjon knyttet til slik avtale. En slik avtale kan være nødvendig for å unngå at fisjonen utløser krav fra avgiftsmyndighetene om tilbakebetaling av merverdiavgift. Dersom slik avtale er nødvendig for å unngå krav som nevnt, er partene enige om å inngå slik avtale innen de frister som følger av relevant lovgivning.

16. Utgifter

- 16.1. Kostnadene i forbindelse med fisjonen og kapitalforhøyelsen i vederlagsutstedende selskap, dekkes av Tema Eiendom AS.

17. Fullmakt til å foreta endringer

- 17.1. Styrene i de fisjonerende selskapene gis fullmakt til å gjennomføre mindre vesentlige endringer og tilpasninger i fisjonsplanen uten at den endrede fisjonsplanen må legges frem for generalforsamlingen for ny behandling.

18. Vedlegg til fisjonsplanen

- 18.1. Som vedlegg til fisjonsplanen følger:

1. Redegjørelse for tingsinnskuddet i Tema Eiendom AS
2. Revisors uttalelse om redegjørelsen for tingsinnskuddet i Tema Eiendom AS
3. Redegjørelse for fisjonsplanen for Tema Eiendom II AS
4. Revisors uttalelse om redegjørelse for fisjonsplanen i Tema Eiendom II AS
5. Rapport om fisjonen fra styret i Tema Eiendom II AS

Gjøvik, 2. april 2024

Styret i Tema Eiendom II AS

Stian Strand Molstadkroken
Styreleder

Gjøvik, 2. april 2024

Styret i Jon Sunds veg 18 Elverum AS

Stian Strand Molstadkroken
Styreleder

Gjøvik, 2. april 2024

Styret i Disenstrandvegen 2 Hamar AS

Stian Strand Molstadkroken
Styreleder

Fisjonsplanen tiltres av styret i Tema Eiendom AS, som forplikter seg til å fremme forslag om forhøyelse av selskapets aksjekapital for generalforsamlingen i Tema Eiendom AS for å fremskaffe vederlaget til aksjonærene i det overdragende selskapet ved fisjonen.

Gjøvik, 2. april 2024

Styret i Tema Eiendom AS

Ted Halvard Skattum
Styreleder

Johannes Olsen Berger
Styremedlem

Kristin Tidemand Eckhoff
Styremedlem

Sverre Andresen
Styremedlem

Marit Lien
Styremedlem

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ted Halvard Skattum

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: 9578-5998-4-808306

IP: 88.90.xxx.xxx

2024-04-04 12:13:49 UTC



Sverre Andresen

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-980353

IP: 80.203.xxx.xxx

2024-04-04 12:32:35 UTC



Johannes Olsen Berger

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1744473

IP: 85.252.xxx.xxx

2024-04-04 12:53:47 UTC



Stian Molstadkroken

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom II AS/Jon Sunds veg 18 Elv...

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-988915

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-04-04 16:50:27 UTC



Marit Lien

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1764260

IP: 185.127.xxx.xxx

2024-04-05 06:57:28 UTC



Kristin Tidemand Eckhoff

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1342875

IP: 178.250.xxx.xxx

2024-04-05 07:16:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J86TF-DETF5-2HGP8-J30JM-1HGW-EEV58

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>