

List of Signatures

Page 1/1



Årsregnskap Tema Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Eckhoff, Kristin Tidemand	BANKID	2024-03-07 12:29 GMT+01
Berger, Johannes Olsen	BANKID	2024-03-07 09:22 GMT+01
Andresen, Sverre	BANKID	2024-03-06 12:27 GMT+01
Skattum, Ted Halvard	BANKID	2024-03-06 12:25 GMT+01
Molstadkroken, Stian	BANKID	2024-03-06 12:16 GMT+01
Lien, Marit	BANKID	2024-03-07 19:21 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Årsregnskap 2023

Tema Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling

Org.nr.: 910 854 887



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Tema Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2023

	Note	2023	2022
DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER			
Leieinntekter		96 399 977	88 959 920
Refusjon av felleskostnader eiendommer		15 911 113	16 455 127
Inntekt på investering i datterselskap	1	61 496 370	89 679 687
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	2	-791 950	4 165 298
Gevinst ved salg	3	33 559 675	17 695 404
Annen driftsinntekt		3 140 542	3 083 027
Sum driftsinntekter		209 715 726	220 038 462
Lønnskostnad	4	22 762 391	21 030 950
Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	19 528 744	19 100 151
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer	6	4 688 500	3 901 959
Felleskostnader eiendommer		16 997 295	19 063 938
Annen driftskostnad		16 239 951	15 130 093
Sum driftskostnader		80 216 880	78 227 090
DRIFTSRESULTAT		129 498 846	141 811 373
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		203 792 349	77 879 612
Annen renteinntekt		2 519 207	1 309 371
Rentekostnad til foretak i samme konsern		87 236 176	26 102 717
Annen rentekostnad	7	124 990 435	78 814 237
Annen finanskostnad		778 979	2 227 058
Annen finanskostnad konsern		11 881 605	9 133 548
Resultat av finansposter		-18 575 639	-37 088 576
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		110 923 207	104 722 796
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 932 192	-1 197 867
ORDINÆRT RESULTAT		106 991 015	105 920 663
ÅRSOVERSKUDD		106 991 015	105 920 663
OVERFØRINGER			
Overført fra/avsatt til fond for vurderingsforskjeller	9	58 351 399	89 557 001
Avsatt til utbytte	9	83 796 231	68 946 526
Overført fra annen egenkapital	9	-35 156 615	-52 582 864
SUM OVERFØRINGER		106 991 015	105 920 663

Org.nr: 910 854 887



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Tema Eiendom AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Goodwill	5	9 118 970	10 358 362
Sum immatrielle eiendeler		9 118 970	10 358 362
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5, 10	602 945 331	630 556 978
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	801 176	868 988
Sum varige driftsmidler		603 746 507	631 425 966
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	983 701 337	746 985 997
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	11	29 576 894	28 857 435
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	2	16 990 213	55 186 696
Andre fordringer		13 171	61 342
Sum finansielle anleggsmidler		1 030 281 615	831 091 470
SUM ANLEGGSMIDLER		1 643 147 091	1 472 875 798
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 000 716	0
Andre kortsiktige fordringer	12	11 283 388	11 092 625
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	11	2 690 291 659	2 466 920 189
Sum fordringer		2 702 575 763	2 478 012 814
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	19 472 122	31 641 639
SUM OMLØPSMIDLER		2 722 047 884	2 509 654 452
SUM EIENDELER		4 365 194 976	3 982 530 250

Org.nr: 910 854 887



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Tema Eiendom AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	31 409 860	31 409 860
Egne aksjer	9	-374 220	-70 531
Overkurs	9	428 378 869	428 378 869
Annen innskutt egenkapital	9	6 873 846	6 120 694
Sum innskutt egenkapital		466 288 355	465 838 892
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	481 142 776	426 481 029
Annen egenkapital	9	43 289 202	47 918 472
Sum opptjent egenkapital		524 431 978	474 399 501
SUM EGENKAPITAL		990 720 333	940 238 393
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	48 225 039	51 822 050
Sum avsetning for forpliktelser		48 225 039	51 822 050
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 866 200 000	2 729 627 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 866 200 000	2 729 627 500
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter	10	6 634 766	5 758 574
Trekkrettighet	10	170 000 000	45 000 000
Leverandørgjeld		6 666 529	7 842 308
Betalbar skatt	8	1 381 397	120 818
Påløpne feriepenger og styrehonorarer		3 604 149	3 219 365
Skyldig offentlige avgifter		1 698 581	1 326 834
Utbytte	9	83 796 231	68 946 526
Annen kortsiktig gjeld	14	3 840 170	3 393 755
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	182 427 780	125 234 127
Sum kortsiktig gjeld		460 049 603	260 842 307
SUM GJELD		3 374 474 642	3 042 291 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 365 194 976	3 982 530 250

Gjøvik, 05.03.2024

Ted Halvard Skattum
styreleder

Sverre Andresen
styremedlem

Marit Lien
styremedlem

Kristin Tidemand Eckhoff
styremedlem

Johannes Olsen Berger
styremedlem

Stian Strand Molstadkroken
daglig leder

Org.nr: 910 854 887



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Tema Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR 2023

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2023	2022
<i>(tall i 1 000 kr.)</i>		
Resultat før skattekostnad	110 923	104 723
Periodens betalte skatt	-121	-2 431
Gevinst ved salg	-33 560	-17 695
Ordinære avskrivninger	19 529	19 100
Kjøp og salg av egne aksjer	-24 022	-2 350
Inntekt på investering i datterselskap/FKV	-60 704	-93 845
Endring fordringer	-5 863	-10 138
Endring leverandørgjeld	-1 176	-4 039
Endring tidsavgrensningsposter	1 153	5 161
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 160	-1 515
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av eiendommer og aksjer	78 221	39 726
Utbetalinger ved investering i eiendommer	-22 675	-26 339
Innbetaling/utbetaling ved salg/kjøp av transportmidler, inventar og utstyr	-290	-149
Utbetaling ved investering i selskaper	-91 123	0
Innbetaling av utbytte	4 000	3 500
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-31 867	16 737
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	459 465	994 300
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-197 893	-88 268
Endring lån til foretak i samme konsern	409 550	-452 404
Netto endring konsernkontoordning	-573 675	-406 567
Oppgjør fisjonsfordringer	4 475	77 885
Tilgang egenkapital		
Utbetalinger av utbytte	-68 956	-56 410
Utbetalinger av konsernbidrag	-19 429	-53 205
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	13 537	15 332
Netto kontantstrøm for perioden	-12 170	30 555
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	31 642	1 087
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	19 472	31 642



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Tema Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Alle tallstørrelser i alle noter er oppgitt i 1 000 kr hvis ikke annet er oppgitt.

NOTE 0 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Tema Eiendom AS er hjemmehørende i Norge. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Aksjer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden og er presentert som en driftsinntekt på bakgrunn av at investeringene er relatert til selskapets drift, men der en del eiendommer er organisert gjennom egne aksjeselskap. Merpris i forhold til andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet er for de aktuelle eiendeler avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi. Andel av underskudd resultatføres ikke hvis dette medfører at balanseført verdi av investeringen blir negativ. I den grad det er betalt merverdier utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler, er dette klassifisert som goodwill. Utsatt skatt er balanseført til nominell verdi. Ved oppkjøp kan det oppstå en differanse mellom nåverdi på utsatt skatt i oppkjøpsanalysen og nominell verdi på utsatt skatt i balansen. Denne differansen er ført som goodwill.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til "varekretsløpet". Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Tomtefeste

Festeavtaler for tomter til egne bygninger er ikke balanseført. Festeavgiften kostnadsføres årlig som andre driftskostnader.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, samt anvendte trekkrettigheter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 1 – DATTERSELSKAPER (DS)

	<i>Forretnings- kontor</i>	<i>Eierandel/ stemmeandel</i>	<i>Andel resultat</i>	<i>Andel egenkapital</i>
Tema Næringsbygg AS	Gjøvik	100 %	42 200	472 515
Skaun Eiendom AS	Gjøvik	100 %	2 465	46 295
Tema Utvikling AS	Gjøvik	100 %	1 633	16 067
Løten Næringspark AS	Gjøvik	100 %	(36)	1 901
Ringsaker Handelspark AS	Gjøvik	100 %	(1 570)	25 589
Stolvstadlia Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(29)	30
Industriveien 17 AS	Gjøvik	100 %	2 516	16 226
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	Gjøvik	100 %	1 631	19 087
Landbruksvegen 3 A/B AS	Gjøvik	100 %	(1 022)	3 028
Storgata 23 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	29	4 792
Strandgata 38 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	139	1 577
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	448	5 927
Silogata 20 AS*	Gjøvik	100 %	73	-
Hauggata 2 Lena AS	Gjøvik	100 %	1 907	10 416
Hauggata 10-12 Lena AS*	Gjøvik	100 %	(79)	-
Vallevegen 12-14 AS	Gjøvik	100 %	242	2 920
Vallevegen 16-18 AS	Gjøvik	100 %	247	5 956
Lenagata 50 AS	Gjøvik	100 %	(407)	88
Storgata 123 Dokka AS	Gjøvik	100 %	1 523	6 552
Skulevegen 7 Leira AS	Gjøvik	100 %	1 949	10 320
Storgata 125 Dokka AS	Gjøvik	100 %	(77)	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(50)	64
Lenagata 32 AS	Gjøvik	100 %	374	1 774
Sigurd Østliensveg 3 AS	Gjøvik	100 %	1 170	4 188
Brygga 20 AS*	Gjøvik	100 %	301	-
Mausetvegen 30 AS	Gjøvik	100 %	239	436
Sommerrovegen 30 AS	Gjøvik	100 %	265	2 789
Torggata 73 Hamar AS	Gjøvik	100 %	32	383
Brugata 17 Brumunddal AS	Gjøvik	100 %	(8)	166
Mølla Senter AS	Gjøvik	100 %	8 778	111 996

Datterselskapene er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

*Selskapene er solgt i 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

	Balanseført verdi 1.1.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons.bidr.	Balanseført verdi 31.12.
Tema Næringsbygg AS	479 067	(913)	47 111	43 133	933	3 219	523 573
Skaun Eiendom AS	48 219	-	4 118	2 465	115	-	50 568
Tema Utvikling AS	21 281	-	11 484	1 633	-	1 175	24 088
Løten Næringspark AS	1 595	-	-	(36)	-	342	1 901
Ringsaker Handelspark AS	61 480	-	35 462	(1 570)	429	1 570	61 051
Stolvstadlia Utvikling AS	30	-	-	(29)	-	29	30
Industriveien 17 AS	43 708	-	29 486	2 516	513	-	45 711
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	28 360	-	10 702	1 631	202	-	29 789
Internfortjeneste 2018	(7 086)	-	-	-	-	-	(7 086)
Landbruksvegen 3 A/B AS	3 184	-	-	(1 022)	-	866	3 028
Storgata 23 Gjøvik AS	3 953	-	-	29	-	811	4 792
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 437	-	-	139	-	-	1 577
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	5 479	-	-	448	-	-	5 927
Silogata 20 AS	3 965	(3 965)	-	-	-	-	-
Hauggata 2 Lena AS	8 509	-	-	1 907	-	-	10 416
Hauggata 10-12 Lena AS	256	(177)	-	(79)	-	-	-
Vallevegen 12-14 AS	2 679	-	-	242	-	-	2 920
Vallevegen 16-18 AS	5 709	-	-	247	-	-	5 956
Lenagata 50 AS	75	-	-	(407)	-	419	88
Storgata 123 Dokka AS	5 029	-	-	1 523	-	-	6 552
Skulevegen 7 Leira AS	8 371	-	-	1 949	-	-	10 320
Storgata 125 Dokka AS	5 325	-	-	(77)	-	77	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	-	-	(50)	-	50	64
Lenagata 32 AS	1 400	-	-	374	-	-	1 774
Sigurd Østliensveg 3 AS	3 018	-	-	1 170	-	-	4 188
Brygga 20 AS	9 191	(9 493)	-	301	-	-	-
Mausetvegen 30 AS	183	15	-	239	-	-	436
Sommerovegen 30 AS	2 506	19	-	265	-	-	2 789
Tema Eiendom 2 AS	-	-	-	-	-	-	-
Tema Newco AS	-	-	-	-	-	-	-
Torggata 73 Hamar AS	-	(2 379)	-	32	-	2 730	383
Brugata 17 Brumunddal AS	-	(371)	-	(8)	-	546	166
Mølla Senter AS*	37 405	143 245	-	7 514	791	-	187 373
Sum	784 391	125 981	138 362	64 478	2 983	11 833	983 701

	2023	2022
Resultatandel	64 478	91 870
Avskrivning merverdier	(2 983)	(2 191)
Inntekt på investering i datterselskap	61 496	89 680

Merverdier fra oppkjøp av datterselskapene knytter seg i det alt vesentlige til bygninger og forskjell mellom nominell verdi og nåverdi på utsatt skatt (klassifisert som goodwill). Noten viser rest merverdier etter avskrivninger. Fortjeneste i Ringsaker Handelspark som følge av salg av datterselskaper til Tema Næringsbygg i 2018 er eliminert med TNOK 7 086 i tråd med NRS (F) Investering i tilknyttet selskap og deltakelse i felleskontrollert virksomhet.

Merverdierne på bygg avskrives lineært med samme levetid som bygget. Goodwill avskrives lineært over 20 år.

* Tema Eiendom har i 2023 kjøpt 50 % av aksjene i Mølla Senter AS og er 100 % eier av selskapet pr. 31.12.23. Mølla Senter AS var pr. 31.12.22 balanseført under investeringer i felleskontrollert virksomhet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 2 – FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FKV)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Andel resultat	Andel egenkapital
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50 %	(778)	16 990

FKV er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

	Balanseført verdi 1.1.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons.bidr.	Balanseført verdi 31.12.
Innlandet Næringsutvikling AS	17 782	-	-	(792)	-	-	16 990
Sum	17 782	-	-	(792)	-	-	16 990

	2023	2022
Resultatandel	(792)	3 901
Avskrivning merverdier	-	265
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(792)	4 165

NOTE 3 – OPPKJØP, FUSJON OG FISJON mv.

Selskapet har i 2023 solgt Brygga 20 AS, Hauggata 10-12 Lena AS og Silogata 20 AS

Gevinst ved salg av eiendommer og selskaper i resultatregnskapet består av:

Resultatførte gevinster	2023	2022
Brygga 20 AS	26 242	-
Hauggata 10-12 Lena AS	1 541	-
Silogata 20 AS	5 776	-
Gevinst ved salg av Rudsvegen 15 AS	-	15 378
Gevinst ved salg av Torggata 82 AS	-	2 317
Gevinst ved salg av datterselskap	33 560	17 695

Tema Eiendom har i 2023 fisjonert ut eiendommer til Tema Eiendom 2 AS. Eiendommene er videre fisjonert fra Tema Eiendom 2 AS til nystiftede datterselskap av Tema Eiendom:

Torggata 73 Hamar AS
Brugata 17 Brumunddal AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 4 - LØNNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

	2023	2022
Lønn	16 895	15 659
Styrehonorar	1 050	1 050
Arbeidsgiveravgift	3 238	2 642
Pensjonskostnader	1 040	667
Andre personalkostnader	539	1 013
Sum	22 762	21 031

Gjennomsnittlig antall årsverk 16,3 15,8

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelser i året til administrerende direktør og styret:

	2023	2022
Lønn, bonus og naturallytelser til administrerende direktør	3 377	1 894
Honorar til styrets medlemmer	1 050	1 050

Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 20 % av fastlønn.

Det er for 2023 avsatt en bonus på kr 400 000.

Administrerende direktør har avtale om seks måneders etterlønn dersom det inngås avtale om avvikling av arbeidsforholdet fra selskapets side. Han er også tildelt 10 000 opsjoner til å tegne eller kjøpe totalt 10 000 aksjer i Tema Eiendom AS til en fastsatt rabattert pris, fordelt over fem årlige transjer à 2 000 aksjer. Etter at Tema Eiendom AS gjennomførte en aksjesplitt i 2023 er det snakk om 100 000 opsjoner, der de årlige transjene er på 20 000 aksjer.

Administrerende direktør utløste 20 000 opsjoner i 2023 og gjenværende beholdning utgjør 80 000 opsjoner per 31.12.23. Siste transje utløper i 2028 og tegningskursen utgjør fra kr 66,8 til kr 67,5 for de ulike transjene.

Selskapet har også utstedt aksjeopsjonsavtaler til enkelte ansatte. Etter utøvelse av opsjoner i 2023 er det nå gjenstående ikke-utøvde opsjoner på til sammen 80 610 aksjer. Opsjonskursen er fra NOK 57 til NOK 67,5.

Det er ikke ytet lån, forskuddsbetalinger eller sikkerhetsstillelse til ledende ansatte.

<i>Kostnadsført honorar til revisor</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	306	253
Regnskapsteknisk- og annen bistand	131	56
Andre attestasjonstjenester	28	-
Skatterådgivning	137	70
Andre tjenester utenfor revisjon	16	16
Sum	617	395



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 5 – VARIGE DRIFTSMIDLER

<i>Goodwill</i>	2023	2022
Anskaffelseskost 1.1.	25 231	25 231
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	25 231	25 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12	16 112	14 873
Balanseført verdi 31.12	9 119	10 358
Årets avskrivninger	1 239	1 250

Forventet økonomisk levetid	20 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi. Forskjellen mellom nominell verdi på utsatt skatt og nåverdi på utsatt skatt benyttet i oppkjøpsanalysene er regnskapsmessig klassifisert som goodwill.

Avskrivningstid lengre enn fem år er begrunnet med at goodwill relaterer seg til utsatt skatt som reverserer i takt med avskrivninger på tilhørende bygg og merverdier.

<i>Tomter og bygninger</i>	2023	2022
Anskaffelseskost 1.1.	919 224	992 661
Avgang ved fisjon	(32 355)	(99 777)
Tilgang	22 675	26 339
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	909 545	919 224
Akkumulerte avskrivninger 31.12*	306 600	288 668
Balanseført verdi 31.12	602 945	630 557

Årets avskrivninger	17 932	17 470
---------------------	--------	--------

Opparbeidelse festetomt	80 år
Forretningseiendommer	67 år
Bygg- og anleggseiendommer	33 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær

*Akkumulerte avskrivninger er justert for utfisjonerte eiendommer

Flere av selskapets eiendommer står på festet tomt. Bokført festeavgift i år utgjør TNOK 1 115.

<i>Transportmidler, inventar og utstyr</i>	2023	2022
Anskaffelseskost 1.1.	3 724	3 575
Tilgang	290	149
Anskaffelseskost 31.12	4 014	3 724
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 212	2 855
Balanseført verdi 31.12	801	869
Årets avskrivninger	357	382

Forventet økonomisk levetid	3 - 10 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær og saldo

Sum av- og nedskrivninger alle driftsmidler	19 529	19 100
--	---------------	---------------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 6 – REPARASJON OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMER

	2023	2022
Kostnadsført på egen linje i resultatregnskapet	4 689	3 902
Sum	4 689	3 902

NOTE 7 – RENTESIKRING

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (swapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende renter, og så er det i ettertid inngått rentesikringsavtaler som sikrer fast rente for en andel av låneporteføljen.

Selskapet inngår sikringsavtaler knyttet til rente og instrumentet regnskapsføres som sikring. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Verdiendringer i selve sikringsavtalen og underliggende sikringsobjekt bokføres ikke løpende.

Per 31.12.23 utgjorde andelen lån med fast rente i låneporteføljen 52,7 % (2022: 51,5 %).

Eksisterende rentesikringsavtaler har ulikt forfall i perioden 2024-2041.

Rentebetingelser for rentesikringsavtalene varierer mellom 0,73 % og 3,57 % med tillegg for margin.

Markedsverdien på rentesikringsavtalene er kr 107 680 237 pr. 31.12.2023.

NOTE 8 – SKATTEKOSTNAD

<i>Skattemessig resultat (grunnlag for betalbar skatt)</i>	2023	2022
Regnskapsmessig resultat før skatt	110 923	104 723
Konsernbidrag til/fra datterselskap	(15 170)	(19 429)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(60 704)	(93 845)
Gevinst ved avhendelse datterselskap	(33 560)	(17 695)
Andre permanente forskjeller	(12 799)	123
Endring i midlertidige forskjeller	17 589	26 673
Skattemessig resultat	6 279	549

Skattekostnad i resultatregnskapet

Betalbar skatt, 22 % av skattemessig resultat ovenfor	1 381	121
Skatteeffekt konsernbidrag	3 337	4 274
Korreksjon utsatt skatt ved fisjon	2 810	414
Endring i utsatt skatt	(3 597)	(6 007)
Skattekostnad	3 932	(1 198)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

	31.12.22	Fisjon/ korr.	1.1.23	31.12.23	Endring
<i>Grunnlag for utsatt skatt (midlertidige forskjeller)</i>					
Goodwill	10 358	-	10 358	9 119	(1 239)
Tomter og bygninger	233 283	(12 774)	220 509	217 596	(2 912)
Transportmidler, inventar og utstyr	-	-	-	-	-
Kundefordringer	(975)	-	(975)	(975)	-
Avsetning for forpliktelser	(70)	-	(70)	(70)	-
Gevinst- og tapskonto	3 317	-	3 317	2 654	(663)
Fusjonsfordring	-	12 774	12 774	-	(12 774)
Grunnlag med effekt på skattemessig resultat	245 913	-	245 913	228 324	(17 589)
Poster ovenfor som presenteres netto etter utsatt skatt	(10 358)	-	(10 358)	(9 119)	1 239
Grunnlag for balanseført utsatt skatt	235 555	-	235 555	219 205	(16 350)
Balanseført utsatt skatt	51 822	-	51 822	48 225	(3 597)

NOTE 9 - EGENKAPITAL

	Aksje- Kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen inn- sk. egenk.	Fond for vurd.- forskjeller	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 31.12 i fjor	31 410	(71)	428 379	6 121	426 481	47 918	940 238
Egenkapital 1.1.	31 410	(71)	428 379	6 121	426 481	47 918	940 238
Årets resultat					58 351	48 640	106 991
Avsatt til utbytte						(83 796)	(83 796)
Utbytte på solgte egne aksjer						(9)	(9)
Andre endringer *					(3 690)	55 008	51 318
Kjøp/salg egne aksjer		(304)		753		(24 471)	(24 022)
Egenkapital 31.12	31 410	(374)	428 379	6 874	481 143	43 289	990 720

*Tema Eiendom AS kjøpte 31.05.23 seg opp fra 50 % til 100 % i Mølla Senter AS. Ved det trinnvise oppkjøpet er merverdien beregnet på nytt på 100 %-basis utfra virkelig verdi per 31.05.23, som innebærer en økning i merverdier fra oppkjøpet av de første 50 % av selskapet. Effekten av dette er ført som økning i kostpris på aksjene med motpost i økning i egenkapitalen med MNOK 52,2.

I forbindelse med fisjonen i 2023 oppstod en fisjonsfordring til selskapets datterselskap. På tidspunktet fisjonen ble vedtatt var de gjeldende skattereglene slik at denne gjelda hadde ulik regnskaps- og skattemessig verdi slik at det oppstod en midlertidig forskjell som inngikk i beregningen av utsatt skatt. Senere i 2023 ble det vedtatt en endring i skatteloven § 11-7 annet ledd slik at skattemessig inngangsverdi på fisjonsmellomværende skal settes lik fordringens pålydende. I den anledning ble det også vedtatt en overgangsregel der selskap som per utgangen av inntektsåret 2023 har en latent skatteposisjon etter skatteloven § 11-7 annet ledd, jf. tredje ledd, som følge av at den skattemessige verdien på en urealisert fisjonsfordring avviker fra fordringens bokførte verdi, kan velge å utligne forskjellen uten beskatning. Selskapet har valgt å anvende denne overgangsregelen og tilsvarende er også gjort i datterselskapene. Dette medfører en endring i utsatt skatt som er ført over egenkapitalen som en fisjonsdifferanse med MNOK 2,8 (økning annen EK) forårsaket av denne overgangsregelen for denne typer fisjoner. Tilsvarende effekt med motsatt fortegn er bokført over egenkapitalen i datterselskapene.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

Egne aksjer

Egne aksjer er ervervet for effektivt å administrere tildeling av aksjer til ansatte i henhold til aksjeopsjonsavtaler, jfr. note 2. Erverv av egne aksjer skjer i henhold til styrefullmakt gitt av generalforsamlingen

<i>Beholdning egne aksjer</i>	<i>Antall</i>	<i>Pålydende</i>	<i>Vederlag</i>
Beholdning 1.1	7 053	71	
Avhendet	(410)	(4)	223
Aksjesplitt	59 787	598	
Ervervet	329 289	329	25 578
Avhendet	(21 500)	(22)	1 333
Beholdning 31.12	374 219	374	

(antall er i hele tall)

Alle avhendede aksjer i 2023 er til ansatte.

Fond for vurderingsforskjeller (FFVF)

Fond for vurderingsforskjeller er differansen mellom balanseført verdi og anskaffelseskost på investeringer i datterselskap og felles kontrollert virksomhet ført etter egenkapitalmetoden eller bruttometoden. Fondet kan ikke bli negativt for den enkelte investering.

<i>Spesifikasjon av fond for vurderingsforskjeller</i>	<i>Balanseført verdi</i>	<i>Ansk.kost</i>	<i>FFVF</i>
Tema Næringsbygg AS	516 487	131 974	384 513
Skaun Eiendom AS	50 568	20 726	29 842
Tema Utvikling AS	24 088	18 879	5 209
Mølla Senter AS	187 374	167 612	19 761
Løten Næringspark AS	1 901	2 630	(729)
Innlandet Næringsutvikling AS	16 990	15 946	1 045
Ringsaker Handespark AS	61 051	50 517	10 533
Stolvstadlia Utvikling AS	30	188	(158)
Industrivegen 17 AS	29 789	38 270	(8 481)
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	45 711	24 562	21 150
Landbruksvn. 3A/B AS	3 028	4 287	(1 259)
Hauggata 2 AS	10 416	4 811	5 606
Lenagata 50 AS	88	1 082	(994)
Skulevegen 7 Leira AS	10 320	5 026	5 294
Storgata 23 Gjøvik AS	4 792	3 981	811
Storgata 123 Dokka AS	6 552	2 222	4 330
Storgata 125 Dokka AS	5 325	5 480	(155)
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 577	1 229	347
Øvre Torvgate 3 AS	5 927	4 348	1 579
Vallevegen 12-14 AS	2 920	2 092	829
Vallevegen 16-18 AS	5 956	6 352	(396)
Mausetvegen 30 AS	436	30	406
Sommerovegen 3 AS	2 789	2 190	599
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	281	(217)
Lenagata 32 AS	1 774	785	989
Sigurd Østliensveg 3 AS	4 188	712	3 476
Brugata 17 Brumunddal AS	166	576	(410)
Torggata 73 Hamar AS	383	2 760	(2 377)
Sum	1 000 692	519 549	481 143



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 10 – LANGSIKTIG GJELD, SIKKERHETSSTILLELSER MV.

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Pantelån	2 866 200	2 729 628
Sum	2 866 200	2 729 628
Andel som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	0
<i>Gjeld sikret ved pant</i>	2023	2022
Pantelån	2 866 200	2 729 628
Trekkrettighet	170 000	45 000
Påløpte renter	6 635	5 759
Sum	3 042 835	2 780 386
<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Tomter og bygninger	574 590	625 094
<i>Eiendeler stilt som sikkerhet for skattetrekk</i>	2023	2022
Bankinnskudd	907	738



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 11 – KONSERNKONTO OG MELLOMVÆRENDE MED DATTERSLSKAP, FKV OG NÆRSTÅENDE PARTER

Som nærstående parter regnes foretak i samme konsern, felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskaper, enkeltpersoner med bestemmende eller betydelig eiermessig innflytelse, samt personer i besluttsende organer og ledende ansatte.

Datterselskaper	2023			2022		
	Konsern- konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld	Konsern- konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld
Tema Næringsbygg AS med datterselskap	2 002 878	160	(4 256)	1 550 759	420 733	(1 842)
Skaun Eiendom AS	19 828			18 616		
Tema Utvikling AS med datterselskap	148 063		(1 506)	116 002		(1 791)
Løten Næringspark AS	21 871		(438)	23 546		(1 128)
Stolvstadlia Utvikling AS	852		(37)	833		(18)
Ringsaker Handelspark AS med datterselskap	27 349		(2 013)	26 340		(988)
Industriveien 17 AS	(5 869)			(3 834)		
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	(8 720)			(7 290)		
Landbruksvegen 3 A/B AS	50 040		(1 111)	14 394		(940)
Storgata 23 Gjøvik AS	27 182		(1 040)	12 543		
Strandgata 38 Gjøvik AS	6 253			6 570		
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	5 218			6 043		
Silogata 20 AS				10 784		
Hauggata 2 Lena AS	18 006			20 557		
Hauggata 10-12 Lena AS				5 032		(200)
Vallevegen 12-14 AS	1 515			1 998		
Vallevegen 16-18 AS	12 007			13 591		(716)
Lenagata 50 AS	4 396		(538)	4 543		(512)
Storgata 123 Dokka AS	14 672			16 437		
Skulevegen 7 Leira AS	11 527			13 828		
Storgata 125 Dokka AS	2 530		(98)	2 512		(81)
Strandvegen 12 Utvikling AS	1 814		(64)	1 774		(24)
Lenagata 32 AS	11 306			10 957		
Sigurd Østliensveg 3 AS	26 489			28 179		
Brygga 20 AS				40 649		(9 276)
Mausetvegen 30 AS	1 183			1 415		
Sommerrovegen 30 AS	1 225			4 456		(2 769)
Torggata 73 Hamar AS	14 994	7 931	(3 500)			
Brugata 17 Brumunddal AS	9 521	162	(700)			
Mølla Senter AS	88 781					
Totalt	2 514 911	8 254	(15 300)	1 941 236	420 733	(20 283)
Herav korts. fordringer på konsernselskaper	2 682 038	8 254	-	2 046 188	420 733	-
Herav korts. gjeld til konsernselskaper	(167 128)	-	(15 300)	(104 952)	-	(20 283)
Sum	2 514 911	8 254	(15 300)	1 941 236	420 733	(20 283)

FKV	2023		2022	
	Fordringer	Gjeld	Fordringer	Gjeld
Mølla Senter AS	-	-	4 000	-
Innlandet Næringsutvikling AS	29 577	-	28 857	-
Sum	29 577	-	32 857	-

Beløpene for FKV inngår i balansen under "Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet" og "Andre kortsiktige fordringer". Konsernet har ordinære utleieforhold mot nærstående parter, herunder selskaper kontrollert av styreleder Ted Skattum. Leieforhold med Skattum Holding AS er av ubetydelig størrelse. Tema Eiendom AS er leietaker i Ring 16 AS. Tema Eiendom har for øvrig ingen vesentlige transaksjoner med nærstående parter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 12 – ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Fordring på utbytte fra Mølla Senter	-	4 000
Forskuddsbetalinger	7 370	1 639
Avregnede ikke fakturerte felleskostnader	2 250	2 300
Andre kortsiktige fordringer	1 663	3 154
Sum totalt	11 283	11 093

NOTE 13 – ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 31 409 860 består av 31 409 860 aksjer hver pålydende kr 1. Selskapet har én aksjeklasse og eier selv 374 219 egne aksjer. Selskapet har 385 aksjeeiere (inklusive Tema Eiendom AS) pr. 31.12.23.

<i>20 største aksjonærer mv.</i>	<i>Funksjon i Tema Eiendom AS</i>	<i>Antall aksjer</i>	<i>Eierandel</i>
SKATTUM EIENDOM A/S	Styreleder Ted Skattum	7 894 750	25,13 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	Styremedlem Johannes Olsen Berger	2 837 160	9,03 %
LIDO AS		1 182 660	3,77 %
TFR INVEST AS		835 916	2,66 %
SIK AS		760 000	2,42 %
INGVAR SKAUGEN		622 050	1,98 %
KEY AS		605 500	1,93 %
BERNT EINAR TORGERHAGEN		568 318	1,81 %
KASPER AS		543 590	1,73 %
HVEEM INVEST AS		514 360	1,64 %
CIRKA HOLDING AS		507 680	1,62 %
HANNE TORGERHAGEN		489 620	1,56 %
SVA EIE AS	Styremedlem Sverre Andresen	473 769	1,51 %
DAG. S. AS		412 010	1,31 %
TEMA EIENDOM AS		374 219	1,19 %
JESSICA INVEST AS		346 610	1,10 %
HS EIE AS		337 170	1,07 %
AS PETER AAS		333 570	1,06 %
EVA FLAGSTAD		330 920	1,05 %
ARKO INVEST AS		311 500	0,99 %
Sum 20 største		20 281 372	64,57 %
Administrerende direktør		25 000	0,08 %
Øvrige styremedlemmer og nærstående til styremedlemmer		296 796	0,94 %
Andre aksjonærer		10 432 473	33,21 %
Egne aksjer		374 219	1,19 %
Sum totalt		31 409 860	100,0 %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5

NOTE 14 – ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2023	2022
Forskudd fra kunder	2 798	1 950
Skyldige felleskostnader	817	507
Depositum	87	183
Annen kortsiktig gjeld	138	754
Sum totalt	3 840	3 394



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D7D6906715C4435895339FE307EDE1E5