
**FISJONSPLAN
FOR
TEMA EIENDOM AS
(overdragende selskap)

MED OVERFØRING TIL
TEMA EIENDOM II AS
(overtakende selskap)**

17. desember 2024

Denne fisjonsplanen er inngått mellom,
som overdragende selskap,

(i) Tema Eiendom AS

Adresse: Ringvegen 16, 2816 Gjøvik
Kommune: Gjøvik
Org nr: 910 854 887

(heretter benevnt "Tema Eiendom AS")

og, som overtakende selskap,

(ii) Tema Eiendom II AS

Adresse: Ringvegen 16, 2816 Gjøvik
Kommune: Gjøvik
Org nr: sus

(heretter benevnt "Tema Eiendom II AS")

Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS er i det følgende i fellesskap kalt "**Partene**" og hver for seg "**Part**".

1. BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE

Styrene har utarbeidet denne fisjonsplanen for fisjon av Tema Eiendom AS med overføring til Tema Eiendom II AS. Fisjonsplanen regulerer vilkårene for fisjonsfusjonen, og skal fremlegges for Partenes respektive generalforsamlinger for godkjenning.

Bakgrunnen for fisjonen er at Tema Eiendom AS eier en del eiendommer som det er ønskelig å skille ut i egne «single purpose»-selskaper. Disse eiendommene er nærmere beskrevet i fisjonsplanen punkt 2.

Denne fisjonen må sees i sammenheng med en umiddelbar etterfølgende fisjon av Tema Eiendom II AS, der de aktuelle eiendommene blir fisjonert videre fra Tema Eiendom II AS til de enkelte eiendomsselskapene underlagt Tema Eiendom AS.

På bakgrunn av dette mener selskapenes styre at det vil være hensiktsmessig at Tema Eiendom AS fisjonerer.

2. FREMGANGSMÅTE FOR FISJONEN

Fisjonen reguleres av aksjeloven kapittel 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon samt regnskapslovens bestemmelser.

Fisjonen gjennomføres ved at eiendommene som nevnt nedenfor, overføres til Tema Eiendom II AS. I tillegg overtar Tema Eiendom II AS en utsatt skatteforpliktelse på de enkelte eiendommene. All øvrig virksomhet beholdes av Tema Eiendom AS.

Følgende eiendommer, med tilhørende rettigheter og forpliktelser, overføres til Tema Eiendom II AS:

Kommune	Adresse	Gnr.	Bnr.
Gjøvik	Paradisvegen 2 («Biriterminalen»)	133	111 og 128
Gjøvik	Roald Amundsensvei 1 B	62	414
Ringsaker	Gjerluvegen 2	791	16, 17 og 18
	Gjerluvegen 4		
	Gjerluvegen 8	760	149, 152 og 154

Eiendommene inkluderer både bygg og tomt (eiet eller festet grunn).

Ved fisjonen nedsettes aksjekapitalen i Tema Eiendom AS ved reduksjon av aksjenes pålydende, og aksjeeierne mottar vederlag i form av nye aksjer i Tema Eiendom II AS.

For å legge til rette for utstedelsen av nye aksjer i Tema Eiendom II AS, gjøres det umiddelbart forut for fisjonen en kapitalnedsettelse i selskapet til NOK 0, ved sletting av samtlige aksjer. Kapitalnedsettelsen vil basere seg på en oppdatert mellombalanse som ikke er eldre enn 6 måneder på beslutningstidspunktet.

Fisjonsplanen med vedlegg skal etter forutgående utsendelse til aksjeeierne, fremlegges for endelig vedtakelse av generalforsamlingen i Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS.

3. FORDELING AV EIENDELER, RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Ved fisjonen skal Tema Eiendom II AS overta fra Tema Eiendom AS alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser som relaterer seg til de ovennevnte eiendommene, herunder en utsatt skatteforpliktelse/skattefordel som relaterer seg til eiendommene. De øvrige eiendeler, rettigheter og forpliktelser beholdes i Tema Eiendom AS.

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.

4. FISJONSVEDERLAGET

Grunnlaget for beregningen av kapitalnedsettelsen i Tema Eiendom AS og fisjonsvederlaget er basert på virkelig verdi av Tema Eiendom AS, Tema Eiendom II AS og de enkelte eiendelene som skal fisjoneres ut. Den totale verdien av Tema Eiendom AS er i denne sammenhengen vurdert til NOK 1 850 942 400, der nettoverdien av det som fisjoneres ut utgjør NOK 114 173 988. Andelen av de utfisjonerte verdiene utgjør således ca. 6,17 % av totalverdien av Tema Eiendom AS. Netto virkelig verdi av Tema Eiendom II AS er, som følge av den planlagte forutgående kapitalnedsettelsen, vurdert til NOK 0,00.

Aksjene i Tema Eiendom AS omsettes jevnlig mellom uavhengige parter. Tema Eiendom AS verdsettes derfor med utgangspunkt i aksjekursen ved den forrige aksjetransaksjonen (NOK 60 per aksje), multiplisert med antall utestående aksjer, 30 849 040. Selskapets egne aksjer

inngår ikke som en del av verdiberegningen. Verdsettelsen er gjort per 12. desember 2024, med siste aksjetransaksjon den 2. desember 2024.

Eiendommene som fisjoneres ut av Tema Eiendom AS er verdsatt eksternt av Newsec og Takstcon. Verdsettelsen baserer seg på verdien av bygningene med tilhørende grunneiendom/festerett. I tillegg er det gjort en særskilt verdivurdering av et tomteområde i Gjerluvegen. Verdivurderingene er basert på ordinære verdsettelsesprinsipper.

I de eksterne verdivurderingene, er det ikke hensyntatt noen latent skatt på eiendommen. Ved beregningen av bytteforholdet er det derfor hensyntatt en skatterabatt på 9 % på forskjellen mellom eiendommenes markedsverdi og skattemessig verdi. Det beregnes ikke latent skatt på tomteområder i Gjerluvegen.

Aksjekapitalen i Tema Eiendom AS vil bli nedsatt fra NOK 31 409 860 med NOK 1 937 493,56 til NOK 29 472 366,44.

Kapitalnedsettelsen i Tema Eiendom AS gjennomføres ved at aksjenes pålydende reduseres fra NOK 1,00 per aksje med NOK 0,0616842468 per aksje til NOK 0,9383157532 per aksje.

Aksjonærene i Tema Eiendom AS skal som fisjonsvederlag motta nye aksjer i Tema Eiendom II AS. Fisjonsvederlaget utstedes gjennom kapitalforhøyelse i Tema Eiendom II AS. Aksjekapitalen i Tema Eiendom II AS forhøyes i denne anledning fra NOK 0 med NOK 3 140 986 til NOK 3 140 986 ved utstedelse av 31 409 860 nye aksjer pålydende NOK 0,10.

De nye aksjene i Tema Eiendom II AS fordeles mellom aksjonærene i Tema Eiendom AS med samme antall og aksjefordeling som i dagens Tema Eiendom AS. Dette innebærer at aksjonærene i Tema Eiendom AS vil få utstedt én aksje i Tema Eiendom II AS for hver aksje de eier i Tema Eiendom AS.

Det skal ikke utstedes tilleggsvederlag i fisjonen.

5. TIDSPUNKTER FOR GJENNOMFØRING AV FISJONEN

5.1 Selskapsrettslig ikrafttredelse

En forutsetning for ikrafttredelse av fisjonen er at kreditorfristen på seks uker er utløpt og ingen kreditor har krevd innfrielse eller sikkerhetsstillelse etter reglene i aksjeloven, eller at slike kreditorinnsigelser er håndtert. Når denne forutsetningen er oppfylt, trer fisjonen selskapsrettslig i kraft ved Foretaksregisterets registrering av innsendt melding om gjennomføring av fisjonen. Det tas sikte på at dette kan skje i løpet av sen vinteren 2025.

Ved ikrafttredelse av fisjonen inntreer følgende virkninger:

- i. Aksjekapitalen i Tema Eiendom AS er nedsatt til NOK 29 472 366,44 ved reduksjon av aksjenes pålydende til NOK 0,9383157532.
- ii. Eiendeler, rettigheter og forpliktelser som nærmere angitt i fisjonsplanen, er overført fra Tema Eiendom AS til Tema Eiendom II AS i samsvar med fisjonsplanens bestemmelser.
- iii. Aksjekapitalen i Tema Eiendom II AS er forhøyet til NOK 3 140 986 ved utstedelse av 31 409 860 nye aksjer pålydende NOK 0,10.

- iv. Som vederlag for reduksjon av aksjenes pålydende i Tema Eiendom AS, har aksjonærene i Tema Eiendom AS mottatt nye aksjer i Tema Eiendom II AS.
- v. Vedtektene i Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS er endret som angitt i fisjonsplanen.
- vi. Andre virkninger som fastsatt i aksjeloven, lovgivningen for øvrig samt i fisjonsplanen.

5.2 Skattemessig gjennomføring

Fisjonen skal gjennomføres med skattemessig virkning fra det tidspunkt som følger av skatteloven.

Det er en klar forutsetning at fisjonen kan og skal gjennomføres som en skattefri fisjon i overensstemmelse med skatteloven kapittel 11.

Fisjonen skjer med skattemessig kontinuitet slik at Tema Eiendom II AS overtar de skattemessige posisjoner i tilknytning til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fra Tema Eiendom AS. For øvrig fordeles skatteposisjonene i Tema Eiendom AS i henhold til gjeldende skatteregler.

5.3 Regnskapsmessig gjennomføring

Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2025. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Tema Eiendom II AS skal overta ved fisjonen, tilordnes fra dette tidspunkt Tema Eiendom II AS.

Fisjonen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at Tema Eiendom II AS viderefører regnskapsførte verdier av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ved fisjonen overtas fra Tema Eiendom AS.

6. SELSKAPSRETTLIGE BESLUTNINGER

6.1 TEMA EIENDOM AS

Det foreslås at generalforsamlingen i Tema Eiendom AS treffer følgende beslutning:

”Fisjonsplan datert 17. desember 2024 for fisjon av Tema Eiendom AS med overføring til Tema Eiendom II AS, godkjennes.”

Det foreslås videre at generalforsamlingen i Tema Eiendom AS, i anledning fisjonen, treffer følgende vedtak om kapitalnedsettelse og vedtektsendring:

- i. Aksjekapitalen i Tema Eiendom AS nedsettes fra NOK 31 409 860 med NOK 1 937 493,56 til NOK 29 472 366,44.
- ii. Ved nedsettelsen av aksjekapitalen reduseres aksjenes pålydende fra NOK 1 med NOK 0,0616842468 til NOK 0,9383157532. Aksjekapitalen i Tema Eiendom AS vil etter dette utgjøre NOK 29 472 366,44 fordelt på 31 409 860 aksjer pålydende NOK 0,9383157532.
- iii. Kapitalnedsettelsen skjer i forbindelse med fisjon og utdeles til aksjonærene gjennom overføring til Tema Eiendom II AS slik at aksjonærene i Tema Eiendom AS mottar nye aksjer i Tema Eiendom II AS.

iv. Som følge av nedsettelsen av aksjekapitalen, endres vedtektene § 3 til å lyde:

”Selskapets aksjekapital er NOK 29 472 366,44 fordelt på 31 409 860 aksjer pålydende NOK 0,9383157532.”

Det presiseres for ordens skyld at det etter kapitalnedsettelsen vil være full dekning for den gjenværende aksjekapitalen og selskapets øvrige bundne egenkapital.

6.2 TEMA EIENDOM II AS

Det foreslås at generalforsamlingen i Tema Eiendom II AS treffer følgende beslutning:

”Fisjonsplan datert 17. desember 2024 for fisjon av Tema Eiendom AS med overføring til Tema Eiendom II AS, godkjennes.”

Det foreslås videre at generalforsamlingen i Tema Eiendom II AS, i anledning fisjonen, treffer følgende vedtak om kapitalforhøyelse og vedtektsendring:

- i. Med grunnlag i oppdatert mellombalanse nedsettes aksjekapitalen i selskapet fra NOK 30 000 til NOK 0 ved innløsning av 100 aksjer pålydende NOK 300, med utbetaling til aksjonæren Tema Eiendom AS.
- ii. Kapitalnedsettelsen er betinget av en samtidig kapitalforhøyelse ved fisjon. Kapitalnedsettelsen har således først virkning fra tidspunktet etter utløpet av kreditorfristen ved fisjonen og ved endelig registrering av fisjonen, dog i rekkefølge forut for endelig gjennomføring av kapitalforhøyelse ved fisjon.
- iii. Aksjekapitalen i Tema Eiendom II AS økes fra NOK 0 med NOK 3 140 986 til NOK 3 140 986 ved utstedelse av 31 409 860 nye aksjer pålydende NOK 0,10.
- iv. Kapitalforhøyelsen skjer til kurs på ca. NOK 1,2069 pr aksje. Dette vil si et totalt aksjeinnskudd på NOK 37 907 515, hvorav NOK 3 140 986 er aksjekapital og NOK 34 766 529 er overkurs som balanseføres i henhold til regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
- v. Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at Tema Eiendom II AS overtar nærmere angitte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Tema Eiendom AS i henhold til fisjonsplanens bestemmelser.
- vi. De nye aksjene tegnes av og tilfaller aksjeeierne i Tema Eiendom AS. Aksjene anses tegnet ved at generalforsamlingen i Tema Eiendom AS godkjenner fisjonsplanen.
- vii. De nye aksjene skal ha fulle rettigheter, herunder rett til utbytte, fra tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fisjonen.
- viii. Som følge av forhøyelsen av aksjekapitalen endres vedtektene § 3 til å lyde:
”Selskapets aksjekapital er NOK 3 140 986 fordelt på 31 409 860 aksjer pålydende NOK 0,10.”

7. VILKÅR FOR UTØVELSE AV AKSJEIERRETTIGHETER

Vederlagsaksjene gir rettigheter i Tema Eiendom II AS fra tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fisjonen.

Aksjeeierne i Tema Eiendom AS vil umiddelbart etter at fisjonen selskapsrettslig har trådt i kraft, bli innført i Tema Eiendom II AS sin aksjeeierbok som eiere av vederlagsaksjene. For å bli registrert som eier av vederlagsaksjer i Tema Eiendom II AS må vedkommende være registrert som aksjeeier i Tema Eiendom AS på tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fisjonen eller ha meldt og godtgjort sitt aksjeervert i Tema Eiendom AS.

8. SÆRLIGE RETTIGHETER

Det eksisterer ingen tegningsrettigheter, opsjoner eller andre særlige rettigheter knyttet til aksjene i Tema Eiendom AS. Ingen slike rettigheter skal heller tildeles ved fisjonen, verken med hensyn til Tema Eiendom AS eller Tema Eiendom II AS.

Det skal ikke tilfalle noen særlig rett eller fordel for styremedlemmer, daglig leder eller sakkynndige i forbindelse med fisjonen.

9. FISJONENS BETYDNING FOR ANSATTE

De ansatte i Tema Eiendom AS vil ikke påvirkes av fisjonen, og vil følgelig opprettholde sine ansettelsesforhold i Tema Eiendom AS med uendrede rettigheter og forpliktelser.

Det er ingen ansatte i Tema Eiendom II AS.

10. RÅDIGHETSBEGRENSNINGER

Ingen av Partene – eller selskaper som inngår i deres konsern – skal fra inngåelsen av fisjonsplanen optre i strid med bestemmelsene i planen.

Tema Eiendom II AS og Tema Eiendom AS skal ikke uten den annen Parts forutgående samtykke, beslutte eller foreta vesentlige investeringer, salg av virksomhet eller forandringer i sin virksomhet eller kapitalstruktur, utdelinger, eller andre disposisjoner som er av vesentlig betydning for fisjonen eller som faller utenfor rammen av ordinær drift. Disse begrensningene gjelder ikke handlinger som er forutsatt i fisjonsplanen, eller som er nødvendige for å gjennomføre fisjonen.

11. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV FISJONEN

Gjennomføring av fisjonen skal være betinget av at:

- i. Alle tillatelser oppnås fra offentlige myndigheter eller andre instanser, som er nødvendige for å gjennomføre fisjonen i henhold til fisjonsplanen. Det er videre en forutsetning at tillatelsene ikke inneholder vilkår som vil ha vesentlig negativ betydning for Tema Eiendom AS eller Tema Eiendom II AS.
- ii. Eventuelle tredjepartssamtykker som måtte være nødvendige for gjennomføring av fisjonen er gitt.
- iii. Fisjonsplanen er godkjent med nødvendig flertall i generalforsamlingen i Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS.
- iv. Fristen for innsigelser fra kreditorene er utløpt for begge Partene, og forholdet til kreditorer som i tilfelle har fremsatt innsigelse, er avklart eller håndtert på annen måte i samsvar med aksjeloven.

- v. Det ikke frem til utløpet av kreditorfristen er inntrådt omstendigheter vedrørende den annen Part som vesentlig endrer grunnlaget for fisjonen.

12. ENDRINGER I FISJONSPLANEN

Partenes styrer skal kunne foreta og gjennomføre mindre endringer i fisjonsplanen, forutsatt at endringene ikke er vesentlige og ikke er til skade for aksjonærene i noen av selskapene. Endringer i fisjonsplanen skal skje skriftlig.

13. KOSTNADER

Kostnadene i anledning fisjonen skal dekkes av Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS i samme forhold som nettoverdiene i Tema Eiendom AS er fordelt mellom selskapene.

14. VEDLEGG

Denne fisjonsplanen har følgende vedlegg:

- i. Redegjørelser for Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS
- ii. Rapporter for Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS
- iii. Verdsettelsesdokumenter

15. SIGNATURER

Gjøvik, 17. desember 2024

Styret i Tema Eiendom AS:

Ted Halvard Skattum
Styreleder

Johannes Olsen Berger
Styremedlem

Kristin Tidemand Eckhoff
Styremedlem

Sverre Andresen
Styremedlem

Marit Lien
Styremedlem

Gjøvik, 17. desember 2024

Styret i Tema Eiendom II AS:

Stian Strand Molstadkroken
Styreleder

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."

Skattum, Ted Halvard

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-808306

IP: 88.89.xxx.xxx

2024-12-17 09:05:01 UTC



Andresen, Sverre

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-980353

IP: 217.170.xxx.xxx

2024-12-17 09:41:13 UTC



Eckhoff, Kristin Tidemand

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1342875

IP: 178.250.xxx.xxx

2024-12-17 10:05:19 UTC



Berger, Johannes Olsen

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1744473

IP: 85.252.xxx.xxx

2024-12-17 15:10:22 UTC



Molstadkroken, Stian

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom II AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-988915

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-12-17 17:15:42 UTC



Lien, Marit

Styremedlem

På vegne av: Tema Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1764260

IP: 185.127.xxx.xxx

2024-12-18 15:18:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KEWEU-IFMJK-105TS-JPBY-0GWNL-Z2YVC

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>