

# REDEGJØRELSE FRA STYRET I TEMA EIENDOM AS

## VEDRØRENDE FISJONSPLAN FOR TEMA EIENDOM AS

### 1. BAKGRUNN

Styret i Tema Eiendom AS og Tema Eiendom II AS har utarbeidet en felles fisjonsplan for fisjon av Tema Eiendom AS ved overføring til Tema Eiendom II AS.

Gjennom fisjonen vil nærmere angitte eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende Tema Eiendom AS bli overtatt av Tema Eiendom II AS mot at aksjonærene i Tema Eiendom AS mottar vederlag i form av nye aksjer i Tema Eiendom II AS.

Denne redegjørelsen er utarbeidet i samsvar med aksjeloven § 14-4, jf § 13-10.

Styret i hvert selskap som deltar i fisjonen skal sørge for utarbeidelse av en redegjørelse for fisjonsplanen. Redegjørelsen skal bekreftes av revisor og inngå i dokumentasjonsgrunnlaget som fremlegges for generalforsamlingen.

### 2. VEDERLAGET I FISJONEN

Ved fisjonen nedsettes aksjekapitalen i Tema Eiendom AS med NOK 1 937 493,56. Som vederlag skal aksjonærene motta nye aksjer i Tema Eiendom II AS. Det skal ikke utstedes tilleggsvederlag i fisjonen.

Vederlaget til aksjonærene i Tema Eiendom AS utgjør 1 aksje for hver aksje de eier i Tema Eiendom AS før kapitalnedsettelsen.

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 totalt 31 409 860 nye aksjer pålydende NOK 0,10.

### 3. FREMGANGSMÅTEN VED FASTSETTELSEN AV VEDERLAGET

#### 3.1 Generelt

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.

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 med NOK 0,0616842468 til NOK 0,9383157532 pr aksje.

Verdsettelsen av Tema Eiendom II AS og Tema Eiendom AS, herunder av virksomheten som skal fisjoneres ut, er fastsatt på bakgrunn av en samlet helhetsvurdering av de underliggende

verdier. En nærmere beskrivelse av verdsettelsesprinsippene som er benyttet følger nedenfor i punkt 3.2 og 3.3.

Verdsettelsen er basert på verdier pr dato for fisjonsplanen. Styret er ikke kjent med forhold fra tiden etter verdsettelsestidspunktet som endrer forutsetningene for verdsettelsen eller som kan innebære at denne ikke lenger er dekkende.

Fremgangsmåten som er benyttet ved verdsettelsen, anses hensiktsmessig. Etter styrets oppfatning er vederlaget til aksjeeierne i Tema Eiendom AS rimelig og saklig begrunnet. Det har ikke oppstått særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

### **3.2 Nærmere om prinsippene for verdsettelse av Tema Eiendom AS og de eiendommene som skal fisjoneres ut**

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.

### **3.3 Nærmere om prinsippene for verdsettelse av Tema Eiendom II AS**

Tema Eiendom II AS er verdsatt til NOK 0 som følge av den umiddelbart forutgående kapitalnedsettelsen ved sletting av samtlige aksjer i selskapet og med utdeling til aksjonæren Tema Eiendom AS.

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

# 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 09:16:04 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 09:43:36 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 10:06:01 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 15:09:44 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 15:17:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SUT7E-IXH5J-3ZQGB-NLKE1-AWJTB-UNEUN

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>