


List of Signatures

Page 1/1

 **Tema Eiendom AS Årsregnskap mor 2024.pdf**

Name	Method	Signed at
Lien, Marit	BANKID	2025-03-20 13:14 GMT+01
Skattum, Ted Halvard	BANKID	2025-03-20 13:05 GMT+01
Andresen, Sverre	BANKID	2025-03-20 12:46 GMT+01
Molstadkroken, Stian	BANKID	2025-03-20 09:59 GMT+01
Eckhoff, Kristin Tidemand	BANKID	2025-03-20 09:58 GMT+01
Berger, Johannes Olsen	BANKID	2025-03-20 22:18 GMT+01



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

External reference: 4AE208188F834D85B455E1423F881738

Årsregnskap 2024

Tema Eiendom AS

**Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling**

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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

Tema Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
Leieinntekter		94 404 551	96 399 977
Refusjon av felleskostnader eiendommer		14 215 418	15 911 113
Inntekt på investering i datterselskap	1	58 311 909	61 496 370
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	2	123 455	-791 950
Gevinst ved salg	3	0	33 559 675
Annen driftsinntekt		6 873 682	3 140 542
Sum driftsinntekter		173 929 016	209 715 726
Lønnskostnad	4	26 508 856	22 762 391
Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	18 608 742	19 528 744
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer	6	3 354 454	4 688 500
Felleskostnader eiendommer		16 128 669	16 997 295
Annen driftskostnad		15 694 867	16 239 951
Sum driftskostnader		80 295 587	80 216 880
DRIFTSRESULTAT		93 633 428	129 498 846
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		266 348 422	203 792 349
Annen renteinntekt		1 657 766	2 519 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 906 975	87 236 176
Annen rentekostnad	7	154 249 707	124 990 435
Annen finanskostnad		1 847 775	778 979
Annen finanskostnad konsern		12 823 148	11 881 605
Resultat av finansposter		-18 821 418	-18 575 639
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		74 812 011	110 923 207
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 882 224	3 932 193
ORDINÆRT RESULTAT		70 929 787	106 991 014
ÅRSOVERSKUDD		70 929 787	106 991 014
OVERFØRINGER			
Overført fra/avsatt til fond for vurderingsforskjeller	9	58 685 629	58 351 399
Avsatt til utbytte	9	83 292 408	83 796 231
Overført fra annen egenkapital	9	-31 225 183	-35 156 616
Overført fra overkurs	9	-39 823 067	0
SUM OVERFØRINGER		70 929 787	106 991 014

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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

Tema Eiendom AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Goodwill	5	7 879 578	9 118 970
Sum immatrielle eiendeler		7 879 578	9 118 970
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5, 10	590 048 237	602 945 331
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 905 611	801 176
Sum varige driftsmidler		591 953 848	603 746 507
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	1 058 350 302	983 701 337
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	11	0	29 576 894
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	2	84 203 306	16 990 213
Andre fordringer		0	13 171
Sum finansielle anleggsmidler		1 142 553 608	1 030 281 615
SUM ANLEGGSMIDLER		1 742 387 034	1 643 147 091
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		2 705 134	1 000 716
Andre kortsiktige fordringer	12	11 131 826	11 283 388
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	11	2 739 134 443	2 690 291 659
Sum fordringer		2 752 971 402	2 702 575 763
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 029 107	19 472 122
SUM OMLØPSMIDLER		2 757 000 509	2 722 047 884
SUM EIENDELER		4 499 387 544	4 365 194 976

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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

Tema Eiendom AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 13	31 409 860	31 409 860
Egne aksjer	9	-560 820	-374 220
Overkurs	9	388 555 802	428 378 869
Annen innskutt egenkapital	9	6 902 801	6 873 846
Sum innskutt egenkapital		426 307 643	466 288 355
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9	539 828 405	481 142 776
Annen egenkapital	9	0	43 289 201
Sum opptjent egenkapital		539 828 405	524 431 977
SUM EGENKAPITAL		966 136 048	990 720 332
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	45 439 544	48 225 040
Sum avsetning for forpliktelser		45 439 544	48 225 040
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 941 106 250	2 866 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 941 106 250	2 866 200 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter	10	18 523 932	6 634 766
Trekkrettighet	10	200 000 000	170 000 000
Leverandørgjeld		8 901 116	6 666 529
Betalbar skatt	8	91 255	1 381 397
Påløpne feriepenger og styrehonorarer		3 780 878	3 604 149
Skyldig offentlige avgifter		1 869 642	1 698 581
Utbytte	9	83 292 408	83 796 231
Annen kortsiktig gjeld	14	4 426 213	3 840 170
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	225 820 259	182 427 780
Sum kortsiktig gjeld		546 705 702	460 049 603
SUM GJELD		3 533 251 496	3 374 474 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 499 387 544	4 365 194 976

Gjøvik, 19.03.2025

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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

Tema Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR 2024

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2024	2023
<i>(tall i 1 000 kr.)</i>		
Resultat før skattekostnad	74 812	110 923
Periodens betalte skatt	-1 381	-121
Gevinst ved salg	0	-33 560
Ordinære avskrivninger	18 609	19 529
Kjøp og salg av egne aksjer	-12 200	-24 022
Inntekt på investering i datterselskap/FKV	-58 435	-60 704
Endring fordringer	28 037	-5 863
Endring leverandørgjeld	2 235	-1 176
Endring tidsavgrensningsposter	12 547	1 153
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	64 223	6 160
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av eiendommer og aksjer	0	78 221
Utbetalinger ved investering i eiendommer	-20 523	-22 675
Innbetaling/utbetaling ved salg/kjøp av transportmidler, inventar og utstyr	-1 480	-290
Utbetaling ved investering i selskaper	-67 272	-91 123
Innbetaling av utbytte	0	4 000
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-89 275	-31 867
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	130 973	334 465
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-56 067	-197 893
Opptrekk trekkfasilitet	30 000	125 000
Endring lån til foretak i samme konsern	10 498	409 550
Netto endring konsernkontoordning	-18 912	-573 675
Oppgjør fisjonsfordringer	14 335	4 475
Tilgang egenkapital		
Utbetalinger av utbytte	-83 791	-68 956
Utbetalinger av konsernbidrag	-17 427	-19 429
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	9 610	13 537
Netto kontantstrøm for perioden	-15 443	-12 170
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	19 472	31 642
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	4 029	19 472



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

Tema Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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. Nedskrivning 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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

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 %	38 857	524 328
Skaun Eiendom AS	Gjøvik	100 %	2 870	49 165
Tema Utvikling AS	Gjøvik	100 %	1 657	24 327
Løten Næringspark AS	Gjøvik	100 %	(41)	2 156
Ringsaker Handelspark AS	Gjøvik	100 %	(2 012)	25 594
Stolvstadlia Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(97)	30
Industriveien 17 AS	Gjøvik	100 %	1 669	17 895
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	Gjøvik	100 %	1 737	20 824
Landbruksvegen 3 A/B AS	Gjøvik	100 %	(1 576)	3 661
Storgata 23 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	(1 042)	5 355
Strandgata 38 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	(149)	1 575
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	Gjøvik	100 %	259	6 186
Hauggata 2 Lena AS	Gjøvik	100 %	2 059	12 475
Vallevegen 12-14 AS	Gjøvik	100 %	(22)	2 982
Vallevegen 16-18 AS	Gjøvik	100 %	762	6 718
Lenagata 50 AS	Gjøvik	100 %	(603)	94
Storgata 123 Dokka AS	Gjøvik	100 %	1 594	8 146
Skulevegen 7 Leira AS	Gjøvik	100 %	2 053	12 373
Storgata 125 Dokka AS	Gjøvik	100 %	(105)	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	Gjøvik	100 %	(73)	64
Lenagata 32 AS	Gjøvik	100 %	927	2 701
Sigurd Østliensveg 3 AS	Gjøvik	100 %	1 095	5 282
Mausetvegen 30 AS	Gjøvik	100 %	217	653
Sommerrovegen 3 AS	Gjøvik	100 %	108	2 897
Torggata 73 Hamar AS	Gjøvik	100 %	(153)	313
Brugata 17 Brumunddal AS	Gjøvik	100 %	(164)	168
Mølla Senter AS	Gjøvik	100 %	11 271	112 105
Jon Sunds veg 18 Elverum AS*	Gjøvik	100 %	130	246
Disenstrandvegen 2 Hamar AS*	Gjøvik	100 %	763	840
Gjerluvegen AS**	Gjøvik	100 %	1	30
Paradisvegen 2 AS**	Gjøvik	100 %	1	30
Roald Amundsensveg 1 B AS**	Gjøvik	100 %	1	30
Tema Eiendom II AS**	Gjøvik	100 %	1	30

Datterselskapene er regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

*Nystiftede selskap i mars 2024 ifbm. fisjon med Tema Eiendom AS.

**Nystiftede selskap i desember 2024 ifbm. fisjon med Tema Eiendom AS.



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

	Balanseført verdi 01.01.	Tilgang/ avgang	Mer- verdier	Resultat- andel	Avskrivn. merverdier	Utbytte/ kons.bidr.	Balanseført verdi 31.12.
Tema Næringsbygg AS	523 573	-	50 124	38 857	933	12 955	574 452
Skaun Eiendom AS	50 568	-	4 158	2 870	115	-	53 323
Tema Utvikling AS	24 088	-	11 484	1 657	-	6 603	32 349
Løten Næringspark AS	1 901	-	-	(41)	-	296	2 156
Ringsaker Handelspark AS	61 051	-	35 033	(2 012)	429	2 018	60 627
Stolvstadlia Utvikling AS	30	-	-	(97)	-	97	30
Industriveien 17 AS	45 711	-	28 973	1 669	513	-	46 868
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	29 789	-	10 298	1 737	202	-	31 324
Internfortjeneste 2018	(7 086)	-	-	-	-	-	(7 086)
Landbruksvegen 3 A/B AS	3 028	-	-	(1 576)	-	2 208	3 661
Storgata 23 Gjøvik AS	4 792	-	-	(1 042)	-	1 605	5 355
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 577	-	-	(149)	-	147	1 575
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	5 927	-	-	259	-	-	6 186
Hauggata 2 Lena AS	10 416	143	-	2 059	-	-	12 619
Vallevegen 12-14 AS	2 920	-	-	(22)	-	84	2 982
Vallevegen 16-18 AS	5 956	-	-	762	-	-	6 718
Lenagata 50 AS	88	-	-	(603)	-	609	94
Storgata 123 Dokka AS	6 552	-	-	1 594	-	-	8 146
Skulevegen 7 Leira AS	10 320	-	-	2 053	-	-	12 373
Storgata 125 Dokka AS	5 325	-	-	(105)	-	105	5 325
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	-	-	(73)	-	73	64
Lenagata 32 AS	1 774	-	-	927	-	-	2 701
Sigurd Østliensveg 3 AS	4 188	-	-	1 095	-	-	5 282
Mausetvegen 30 AS	436	-	-	217	-	-	653
Sommerrovegen 3 AS	2 789	-	-	108	-	-	2 897
Torggata 73 Hamar AS	383	-	-	(153)	-	83	313
Brugata 17 Brumunddal AS	166	-	-	(164)	-	166	168
Mølla Senter AS	187 373	-	73 883	11 271	1 495	(11 162)	185 988
Jon Sunds veg 18 Elverum AS*	-	116	-	130	-	-	246
Disenstrandvegen 2 Hamar AS*	-	77	-	763	-	-	840
Gjerluvegen AS**	-	24	-	1	-	5	30
Paradisvegen 2 AS**	-	24	-	1	-	5	30
Roald Amundsensveg 1 B AS**	-	24	-	1	-	5	30
Tema Eiendom II AS**	-	24	-	1	-	5	30
Sum	983 701	433	213 954	61 998	3 687	15 905	1 058 350

	2024	2023
Resultatandel	61 998	64 478
Avskrivning merverdier	(3 687)	(2 983)
Inntekt på investering i datterselskap	58 312	61 496

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 merverdi 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.

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



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 2 – FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET (FKV)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Andel resultat	Andel egenkapital
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50 %	123	84 191
Innlandet Helsehus AS	Gjøvik	50 %	-	13

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*	16 990	67 077	-	123	-	-	84 191
Innlandet Helsehus AS	-	12	-	-	-	-	12
Sum	16 990	67 089	-	123	-	-	84 203

	2024	2023
Resultatandel	123	(792)
Avskrivning merverdier	-	-
Inntekt på investering i fellestrollert virksomhet	123	(792)

*Det er foretatt kapitalforhøyelse i selskapet i 2024

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	2024	2023
Brygga 20 AS	-	26 242
Hauggata 10-12 Lena AS	-	1 541
Silogata 20 AS	-	5 776
Gevinst ved salg av datterselskap	-	33 560

Tema Eiendom har i 2024 fisjonert ut eiendommer til Tema Eiendom 2 AS. Eiendommene er videre fisjonert fra Tema Eiendom 2 AS til nystiftede datterselskap av Tema Eiendom:

Jon Sunds veg 18 Elverum AS
Disenstrandvegen 2 Hamar AS

Tema Eiendom 2 AS er slettet ved gjennomføring av fisjonen.

Tema Eiendom har også i 2024 stiftet følgende selskaper knyttet til fisjoner som er besluttet gjennomført i 2025:

Gjerluvegen AS
Paradisvegen 2 AS
Roald Amundsensveg 1 B AS
Tema Eiendom II AS (hjelpeselskap som slettes ved gjennomføring av fisjonen).



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 4 - LØNNKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSER MV.

	2024	2023
Lønn	19 461	16 895
Styrehonorar	1 050	1 050
Arbeidsgiveravgift	3 471	3 238
Pensjonskostnader	1 255	1 040
Andre personalkostnader	1 272	539
Sum	26 509	22 762

Gjennomsnittlig antall årsverk 18,3 16,3

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

<i>Godtgjørelser i året til administrerende direktør og styret:</i>	2024	2023
Lønn, bonus og naturalytelser til administrerende direktør	3 414	3 377
Honorar til styrets medlemmer	1 050	1 050

Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 20 % av fastlønn. Det er for 2024 avsatt en bonus på kr 350 000.

Administrerende direktør har avtale om seks måneders etterlønn dersom det inngås avtale om avvikling av arbeidsforholdet fra selskapets side. Han er også tildelt 100 000 opsjoner til å tegne eller kjøpe totalt 100 000 aksjer i Tema Eiendom AS til en fastsatt rabattert pris, fordelt over fem årlige transjer á 20 000 aksjer. Siste transje utløper i 2028.

Det er i 2024 inngått avtale med administrerende direktør om et alternativt opsjonsprogram, hvor administrerende direktør kan motta aksjer vederlagsfritt fordelt over tre årlige transjer. Tildelingen er som følger: 3 800 aksjer per 1.4.2024, 3 500 aksjer per 1.4.2025, og 3 100 aksjer per 1.4.2026. Aksjene for hver av de tre transjene får en bindingstid på 2 år. Gjenværende beholdning utgjør 56 200 opsjoner per 31.12.2024.

Selskapet har også utstedt aksjeopsjonsavtaler til enkelte ansatte. Etter utøvelse av opsjoner i 2024 er det nå gjenstående ikke-utøvde opsjoner på til sammen 78 888 aksjer. Opsjonskursen er fra NOK 52 til NOK 67,5.

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

<i>Kostnadsført honorar til revisor</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	158	306
Regnskapsteknisk- og annen bistand	130	131
Andre attestasjonstjenester	25	28
Skatterådgivning	170	137
Andre tjenester utenfor revisjon	23	16
Sum	506	617



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 5 – VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

<i>Goodwill</i>	2024	2023
Anskaffelseskost 1.1.	25 231	25 231
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	25 231	25 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12	17 352	16 112
Balanseført verdi 31.12	7 880	9 119
Årets avskrivninger	1 239	1 239

Forventet økonomisk levetid 20 år
Valgt avskrivningsplan Lineær

<i>Tomter og bygninger</i>	2024	2023
Anskaffelseskost 1.1.	909 545	919 224
Avgang ved fisjon	(16 426)	(32 355)
Tilgang	20 523	22 675
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	913 642	909 545

Akkumulerte avskrivninger 31.12*	323 594	306 600
Balanseført verdi 31.12	590 048	602 945

Årets avskrivninger	16 994	17 932
---------------------	--------	--------

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 1 259.

<i>Transportmidler, inventar og utstyr</i>	2024	2023
Anskaffelseskost 1.1.	4 014	3 724
Tilgang	1 480	290
Anskaffelseskost 31.12	5 494	4 014

Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 588	3 212
Balanseført verdi 31.12	1 906	801

Årets avskrivninger	376	357
---------------------	-----	-----

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

Sum av- og nedskrivninger alle driftsmidler	18 609	19 100
--	---------------	---------------



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 6 – REPARASJON OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMER

	2024	2023
Kostnadsført på egen linje i resultatregnskapet	3 354	4 689
Sum	3 354	4 689

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 31.12.24 utgjorde andelen lån med fast rente i låneporteføljen 58,7 % (2023: 52,7 %).

Eksisterende rentesikringsavtaler har ulikt forfall i perioden 2025-2041.

Rentebetingelser for rentesikringsavtalene varierer mellom 0,73 % og 3,87 % med tillegg for margin.

Markedsverdien på rentesikringsavtalene er kr 147 401 345 pr. 31.12.2024 (2023: KR 107 680 237)

NOTE 8 – SKATTEKOSTNAD

<i>Skattemessig resultat (grunnlag for betalbar skatt)</i>	2024	2023
Regnskapsmessig resultat før skatt	74 812	110 923
Konsernbidrag til/fra datterselskap	(20 390)	(15 170)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(58 435)	(60 704)
Gevinst ved avhendelse datterselskap	-	(33 560)
Andre permanente forskjeller	30	(12 799)
Endring i midlertidige forskjeller	4 398	17 589
Skattemessig resultat	415	6 279

Skattekostnad i resultatregnskapet

Betalbar skatt, 22 % av skattemessig resultat ovenfor	91	1 381
Skatteeffekt konsernbidrag	4 486	3 337
Korreksjon utsatt skatt ved fisjon	2 091	2 810
Endring i utsatt skatt	(2 785)	(3 597)
Skattekostnad	3 882	3 932



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

	31.12.23	Fisjon/ korr.	1.1.24	31.12.24	Endring
<i>Grunnlag for utsatt skatt (midlertidige forskjeller)</i>					
Goodwill	9 119	-	9 119	7 880	(1 239)
Tomter og bygninger	217 596	(9 503)	208 094	205 466	(2 628)
Transportmidler, inventar og utstyr	-	-	-	-	-
Kundefordringer	(975)	-	(975)	(975)	-
Avsetning for forpliktelser	(70)	-	(70)	(70)	-
Gevinst- og tapskonto	2 654	-	2 654	2 123	(531)
Fusjonsfordring	-	-	-	-	-
Grunnlag med effekt på skattemessig resultat	228 324	(9 503)	218 821	214 423	(4 398)
Poster ovenfor som presenteres netto etter utsatt skatt	(9 119)	-	(9 119)	(7 880)	1 239
Grunnlag for balanseført utsatt skatt	219 205	(9 503)	209 702	206 543	(3 159)
Balanseført utsatt skatt	48 225	(2 091)	46 134	45 440	(695)

NOTE 9 - EGENKAPITAL

	Aksje- Kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen inn- sk. egenk.	Fond f. vur.- forskjeller	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 31.12 i fjor	31 410	(374)	428 379	6 874	481 143	43 289	990 720
Egenkapital 1.1.	31 410	(374)	428 379	6 874	481 143	43 289	990 720
Årets resultat			(39 823)		58 686	52 067	70 930
Avsatt til utbytte						(83 292)	(83 292)
Utbytte på solgte egne aksjer						5	5
Andre endringer *						(26)	(26)
Kjøp/salg egne aksjer		(187)		29		(12 043)	(12 200)
Egenkapital 31.12	31 410	(561)	388 556	6 903	539 828	(0)	966 136

*Stiftelseskostnad datterselskap ført mot egenkapital i datterselskap ved stiftelse.

Egne aksjer

Egne aksjer er ervervet for effektivt å administrere tildeling av aksjer til ansatte i henhold til aksjeopsjonsavtaler, jfr. note 4. Erverv av egne aksjer skjer i henhold til styrefullmakt gitt av generalforsamlingen

Beholdning egne aksjer	Antall	Pålydende	Vederlag
Beholdning 1.1	374 219	3 742	
Avhendet	(5 010)	(50)	350
Ervervet	191 611	192	12 551
Beholdning 31.12	560 820	3 884	

(antall er i hele tall)

Alle avhendede aksjer i 2024 er til ansatte.



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

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.

<i>Spesifikasjon av fond for vurderingsforskjeller</i>	<i>Balanseført verdi</i>	<i>Ansk.kost</i>	<i>FFVF</i>
Tema Næringsbygg AS	567 366	144 929	422 437
Skaun Eiendom AS	53 323	20 726	32 597
Tema Utvikling AS	32 349	25 482	6 867
Mølla Senter AS	185 988	156 451	29 537
Løten Næringspark AS	2 156	2 926	(770)
Innlandet Næringsutvikling AS	84 191	83 023	1 168
Ringsaker Handelspark AS	60 627	52 535	8 092
Stolvstadlia Utvikling AS	30	285	(255)
Industriveien 17 AS	46 868	24 562	22 307
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	31 324	38 270	(6 947)
Landbruksvn. 3A/B AS	3 661	6 495	(2 835)
Hauggata 2 Lena AS	12 619	4 811	7 808
Lenagata 50 AS	94	1 691	(1 596)
Skulevegen 7 Leira AS	12 373	5 026	7 347
Storgata 23 Gjøvik AS	5 355	5 586	(231)
Storgata 123 Dokka AS	8 146	2 222	5 924
Storgata 125 Dokka AS	5 325	5 584	(259)
Strandgata 38 Gjøvik AS	1 575	1 376	198
Øvre Torvgate 3 AS	6 186	4 348	1 837
Vallevegen 12-14 AS	2 982	2 176	806
Vallevegen 16-18 AS	6 718	6 352	367
Mausetvegen 30 AS	653	30	623
Sommerroeven 3 AS	2 897	2 190	707
Strandvegen 12 Utvikling AS	64	354	(290)
Lenagata 32 AS	2 701	785	1 916
Sigurd Østliensveg 3 AS	5 282	712	4 571
Brugata 17 Brumunddal AS	168	742	(574)
Torggata 73 Hamar AS	313	2 843	(2 530)
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	840	30	810
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	246	30	216
Tema Eiendom II AS	30	35	(5)
Roald Amundsensveg 1 B AS	30	35	(5)
Gjerluvegen AS	30	35	(5)
Paradisvegen 2 AS	30	35	(5)
Innlandet Helsehus AS	13	15	(2)
Sum	1 142 554	602 725	539 828



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 10 – LANGSIKTIG GJELD, SIKKERHETSSTILLELSER MV.

<i>Langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Pantelån	2 941 106	2 866 200
Sum	2 941 106	2 866 200
Andel som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	0
<i>Gjeld sikret ved pant</i>	2024	2023
Pantelån	2 941 106	2 866 200
Trekkrettighet	200 000	170 000
Påløpte renter	18 524	6 635
Sum	3 159 630	3 042 835
<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Tomter og bygninger	539 097	574 590
<i>Eiendeler stilt som sikkerhet for skattetrekk</i>	2024	2023
Bankinnskudd	925	907



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

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 besluttede organer og ledende ansatte.

	2024			2023		
	Konsern- konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld	Konsern- konto	Øvrige Fordringer	Øvrig Gjeld
<i>Datterselskaper</i>						
Tema Næringsbygg AS med datterselskap	1 937 044	13	(16 607)	2 002 878	160	(4 256)
Skaun Eiendom AS	21 415			19 828		
Tema Utvikling AS med datterselskap	190 798		(8 465)	148 063		(1 506)
Løten Næringspark AS	20 777		(380)	21 871		(438)
Stolvstadlia Utvikling AS	3 691		(124)	852		(37)
Ringsaker Handelspark AS med datterselskap	53 304		(2 587)	27 349		(2 013)
Industriveien 17 AS	(7 368)			(5 869)		
Gudbrandsdalsvegen 196 AS	(10 283)			(8 720)		
Landbruksvegen 3 A/B AS	63 115		(2 831)	50 040		(1 111)
Storgata 23 Gjøvik AS	32 726		(2 057)	27 182		(1 040)
Strandgata 38 Gjøvik AS	6 281		(188)	6 253		
Øvre Torvgate 3 Gjøvik AS	4 776			5 218		
Hauggata 2 Lena AS	15 529			18 006		
Vallevegen 12-14 AS	2 630		(108)	1 515		
Vallevegen 16-18 AS	12 113			12 007		
Lenagata 50 AS	4 446		(780)	4 396		(538)
Storgata 123 Dokka AS	12 657			14 672		
Skulevegen 7 Leira AS	9 066			11 527		
Storgata 125 Dokka AS	2 551		(134)	2 530		(98)
Strandvegen 12 Utvikling AS	1 829		(94)	1 814		(64)
Lenagata 32 AS	10 754			11 306		
Sigurd Østliensveg 3 AS	24 734			26 489		
Jon Sunds veg 18 Elverum AS	13 260		(86)			
Disenstrandvegen 2 Hamar AS	1 303		(47)			
Mausetvegen 30 AS	897			1 183		
Sommerrovegen 3 AS	953			1 225		
Torggata 73 Hamar AS	19 927		(106)	14 994	7 931	(3 500)
Brugata 17 Brumunddal AS	9 633		(212)	9 521	162	(700)
Mølla Senter AS	75 263	14 310		88 781		
Tema Eiendom II AS			(6)			
Paradisvegen 2 AS			(6)			
Gjerluvegen AS			(6)			
Roald Amundsens veg 1 B AS			(6)			
Totalt	2 533 822	14 322	(34 831)	2 514 911	8 254	(15 300)
Herav korts. fordringer på konsernselskaper	2 724 812	14 322	-	2 682 038	8 254	-
Herav korts. gjeld til konsernselskaper	(190 990)	-	(34 831)	(167 128)	-	(15 300)
Sum	2 533 823	14 322	(34 831)	2 514 911	8 254	(15 300)



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

FKV	2024		2023	
	Fordringer	Gjeld	Fordringer	Gjeld
Innlandet Helsehus AS	-	-	-	-
Innlandet Næringsutvikling AS	-	-	29 577	-
Sum	-	-	29 577	-

Beløpene for FKV inngår i balansen under "Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet".

Selskapet 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. Selskapet har noe honorar for juridisk bistand fra styremedlem Sverre Andresen. 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:
4AE208188F834D85B455E1423F881738

NOTE 12 – ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Forskuddsbetalinger	6 282	7 370
Avregnede ikke fakturerte felleskostnader	2 118	2 250
Andre kortsiktige fordringer	2 732	1 663
Sum totalt	11 132	11 283

NOTE 13 – ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE, 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 560 820 egne aksjer. Selskapet har 391 aksjeeiere (inklusive Tema Eiendom AS) pr. 31.12.24.

<i>20 største aksjonærer mv.</i>	<i>Funksjon i Tema Eiendom AS</i>	<i>Antall aksjer</i>	<i>Eierandel</i>
SKATTUM EIENDOM AS	Styreleder Ted Skattum	7 914 660	25,20 %
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		770 000	2,45 %
INGVAR SKAUGEN		622 050	1,98 %
KEY AS		605 500	1,93 %
BERNT EINAR TORGERHAGEN		568 318	1,81 %
TEMA EIENDOM AS		560 820	1,79 %
KASPER AS		543 590	1,73 %
HVEEM INVEST AS		514 360	1,64 %
HANNE TORGERHAGEN		489 620	1,56 %
SVA EIE AS	Styremedlem Sverre Andresen	473 769	1,51 %
DAG. S. AS		412 010	1,31 %
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 %
E AFSETH HOLDING AS		304 310	0,97 %
Sum 20 største		20 294 513	64,61 %

Administrerende direktør	28 800	0,09 %
Øvrige styremedlemmer og nærstående til styremedlemmer	286 796	0,91 %
Andre aksjonærer	10 799 751	34,38 %
Sum totalt	31 409 860	100,0 %

Egne aksjer	560 820	1,79 %
-------------	---------	--------

NOTE 14 – ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2024	2023
Forskudd fra kunder	3 244	2 798
Skyldige felleskostnader	744	817
Depositum	319	87
Annen kortsiktig gjeld	119	138
Sum totalt	4 426	3 840



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

Document ID:
4AE208188F834D85B455E1423F881738