



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 634 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEMA NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Tema Eiendom AS
Ringvegen 16
2816 GJØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Strand Molstadkroken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		55 292 830	49 194 457
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 191 851	10 522 146
Inntekt på investering i datterselskap	2	95 750 629	85 114 249
Annen driftsinntekt		710 479	521 581
Sum inntekter		162 945 789	145 352 432
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning varige driftsmidler	3	8 099 500	7 576 134
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		4 057 170	2 420 768
Honorarer og administrasjonskostnader		581 228	404 743
Felleskostnader eiendommer		11 063 081	10 837 516
Annen driftskostnad		2 313 847	1 959 928
Sum kostnader		26 114 825	23 199 088
Driftsresultat		136 830 964	122 153 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 143	42 464
Annen renteinntekt		12 225	9 589
Annen finansinntekt konsern		880 500	912 240
Sum finansinntekter		903 868	964 294
Rentekostnad til foretak i samme konsern		98 795 704	76 679 798
Annen rentekostnad		15 859 090	14 015 406
Annen finanskostnad		4 000	735 077
Annen finanskostnad konsern		265 455	403 163
Sum finanskostnader		114 924 249	91 833 444
Netto finans		-114 020 381	-90 869 151
Ordinært resultat før skattekostnad		22 810 583	31 284 194
Skattekostnad på resultat	4	-16 046 811	-11 849 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 857 394	43 133 235



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat	5	38 857 394	43 133 235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 857 394	43 133 235
Totalresultat		38 857 394	43 133 235
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	5 675 208	98 706 989
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	33 182 186	
Overført fra annen egenkapital	5		-55 573 754
Sum overføringer og disponeringer		38 857 394	43 133 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	365 178 459	362 853 893
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 609 565	1 894 283
Sum varige driftsmidler	3	366 788 024	364 748 177
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	2 070 267 623	2 020 500 043
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		2 070 267 623	2 020 500 043
Sum anleggsmidler		2 437 055 647	2 385 248 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 953	69 701
Andre kortsiktige fordringer		4 542 036	3 793 634
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		
Konsernfordringer	6	78 300 650	57 982 748
Sum fordringer		82 855 639	61 846 084
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Sum omløpsmidler		82 855 639	61 846 084
SUM EIENDELER		2 519 911 286	2 447 094 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 112 840	1 112 840
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital	5	44 756 992	31 801 520
Sum innskutt egenkapital		110 358 441	97 402 969
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	264 103 359	258 428 151
Annen egenkapital	5	149 866 221	116 684 035
Sum opptjent egenkapital		413 969 580	375 112 186
Sum egenkapital		524 328 020	472 515 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 470 514	14 893 639
Sum avsetninger for forpliktelser		15 470 514	14 893 639
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	244 336 875	249 191 250
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		244 336 875	249 191 250
Sum langsiktig gjeld		259 807 389	264 084 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 786 774	4 787 445
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 727 203 283	1 704 954 068
Annen kortsiktig gjeld		4 785 820	752 746
Sum kortsiktig gjeld		1 735 775 877	1 710 494 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		1 995 583 266	1 974 579 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 911 286	2 447 094 303
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353887

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 634 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TEMA NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Tema Eiendom AS
Ringvegen 16
2816 GJØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Strand Molstadkroken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		55 292 830	49 194 457
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 191 851	10 522 146
Inntekt på investering i datterselskap	2	95 750 629	85 114 249
Annen driftsinntekt		710 479	521 581
Sum inntekter		162 945 789	145 352 432
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning varige driftsmidler	3	8 099 500	7 576 134
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		4 057 170	2 420 768
Honorarer og administrasjonskostnader		581 228	404 743
Felleskostnader eiendommer		11 063 081	10 837 516
Annen driftskostnad		2 313 847	1 959 928
Sum kostnader		26 114 825	23 199 088
Driftsresultat		136 830 964	122 153 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 143	42 464
Annen renteinntekt		12 225	9 589
Annen finansinntekt konsern		880 500	912 240
Sum finansinntekter		903 868	964 294
Rentekostnad til foretak i samme konsern		98 795 704	76 679 798
Annen rentekostnad		15 859 090	14 015 406
Annen finanskostnad		4 000	735 077
Annen finanskostnad konsern		265 455	403 163
Sum finanskostnader		114 924 249	91 833 444
Netto finans		-114 020 381	-90 869 151
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-16 046 811	-11 849 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 857 394	43 133 235
Årsresultat	5	38 857 394	43 133 235



Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 857 394	43 133 235
Totalresultat		38 857 394	43 133 235
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	5 675 208	98 706 989
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	33 182 186	
Overført fra annen egenkapital	5		-55 573 754
Sum overføringer og disponeringer		38 857 394	43 133 235



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	365 178 459	362 853 893
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 609 565	1 894 283
Sum varige driftsmidler	3	366 788 024	364 748 177
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	2 070 267 623	2 020 500 043
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		2 070 267 623	2 020 500 043
Sum anleggsmidler		2 437 055 647	2 385 248 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 953	69 701
Andre kortsiktige fordringer		4 542 036	3 793 634
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		
Konsernfordringer	6	78 300 650	57 982 748
Sum fordringer		82 855 639	61 846 084
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Sum omløpsmidler		82 855 639	61 846 084
SUM EIENDELER		2 519 911 286	2 447 094 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 112 840	1 112 840
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital	5	44 756 992	31 801 520
Sum innskutt egenkapital		110 358 441	97 402 969
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5	264 103 359	258 428 151
Annen egenkapital	5	149 866 221	116 684 035
Sum opptjent egenkapital		413 969 580	375 112 186
Sum egenkapital		524 328 020	472 515 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 470 514	14 893 639
Sum avsetninger for forpliktelses		15 470 514	14 893 639
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	244 336 875	249 191 250
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		244 336 875	249 191 250
Sum langsiktig gjeld		259 807 389	264 084 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 786 774	4 787 445
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 727 203 283	1 704 954 068
Annen kortsiktig gjeld		4 785 820	752 746
Sum kortsiktig gjeld		1 735 775 877	1 710 494 260
Sum gjeld		1 995 583 266	1 974 579 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 911 286	2 447 094 303
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Tema Næringsbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tema Næringsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnr: 00AZG-1H0FF-LNYFX-DXQSS-OL64G-57C1X



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning – Tema
Næringsbygg AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 28. februar 2025
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: 00AZG-1HQFF-LNYFX-DXQSS-OL64G-57CX



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."

Olsrud, Øystein Nyeggen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-602278

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-03 08:24:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 00AZG-1HQFF-LNYFX-DXQSS-OL64G-57CIX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Tema Næringsbygg AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnr: 6RH5F-C15JD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7

Org.nr.: 991 634 908



Resultatregnskap Tema Næringsbygg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		55 292 830	49 194 457
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 191 851	10 522 146
Inntekt på investering i datterselskap	2	95 750 629	85 114 249
Annen driftsinntekt		710 479	521 581
Sum driftsinntekter		162 945 789	145 352 432
Avskrivning varige driftsmidler	3	8 099 500	7 576 134
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		4 057 170	2 420 768
Honorarer og administrasjonskostnader		581 228	404 743
Felleskostnader eiendommer		11 063 081	10 837 516
Annen driftskostnad		2 313 847	1 959 928
Sum driftskostnader		26 114 825	23 199 088
Driftsresultat		136 830 964	122 153 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 143	42 464
Annen renteinntekt		12 225	9 589
Annen finansinntekt konsern		880 500	912 240
Rentekostnad til foretak i samme konsern		98 795 704	76 679 798
Annen rentekostnad		15 859 090	14 015 406
Annen finanskostnad		4 000	735 077
Annen finanskostnad konsern		265 455	403 163
Resultat av finansposter		-114 020 381	-90 869 151
Resultat før skattekostnad		22 810 583	31 284 194
Skattekostnad på resultat	4	-16 046 811	-11 849 041
Resultat		38 857 394	43 133 235
Årsresultat	5	38 857 394	43 133 235
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	5 675 208	98 706 989
Avsatt til annen egenkapital	5	33 182 186	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	55 573 754
Sum overføringer		38 857 394	43 133 235

Pennco Dokumentnøkkel: 6RH5F-CJ5JD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Balanse Tema Næringsbygg AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	365 178 459	362 853 893
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 609 565	1 894 283
Sum varige driftsmidler	3	<u>366 788 024</u>	<u>364 748 177</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	2 070 267 623	2 020 500 043
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 070 267 623</u>	<u>2 020 500 043</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 437 055 647</u>	<u>2 385 248 220</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 953	69 701
Andre kortsiktige fordringer		4 542 036	3 793 634
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	6	78 300 650	57 982 748
Sum fordringer		<u>82 855 639</u>	<u>61 846 084</u>
Sum omløpsmidler		<u>82 855 639</u>	<u>61 846 084</u>
Sum eiendeler		<u>2 519 911 286</u>	<u>2 447 094 303</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 6RH5F-CJ5JD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Balanse Tema Næringsbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 112 840	1 112 840
Overkurs	5	64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital	5	44 756 992	31 801 520
Sum innskutt egenkapital		110 358 441	97 402 969
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	264 103 359	258 428 151
Annen egenkapital	5	149 866 221	116 684 035
Sum opptjent egenkapital		413 969 580	375 112 186
Sum egenkapital		524 328 020	472 515 154
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	15 470 514	14 893 639
Sum avsetning for forpliktelser		15 470 514	14 893 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	244 336 875	249 191 250
Sum annen langsiktig gjeld		244 336 875	249 191 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 786 774	4 787 445
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	1 727 203 283	1 704 954 068
Annen kortsiktig gjeld		4 785 820	752 746
Sum kortsiktig gjeld		1 735 775 877	1 710 494 260
Sum gjeld		1 995 583 266	1 974 579 149
Sum egenkapital og gjeld		2 519 911 286	2 447 094 303

Gjøvik, 28.02.2025
Styret i Tema Næringsbygg AS

Stian Strand Molstadkroken
styreleder

Martin Rolf Zettervall
daglig leder

Penneo Dokumentnr: 6RH5F-C15JD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Firma	Anskaffelse tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Litra Eiendom Lillehammer AS	01.12.2016	Gjøvik	100 %	100 %
Øyer Eiendom AS	10.01.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Lillehammer Eiendomssenter AS	05.10.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Hakeda Eiendom AS	01.11.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Åker Utvikling A AS	17.12.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Åker Utvikling D AS	17.12.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Ajer Eiendom AS	03.12.2018	Gjøvik	100 %	100 %
Elvesletta Eiendom 1 AS	29.05.2019	Gjøvik	100 %	100 %
Briskeby Eiendom 1 AS	28.02.2019	Gjøvik	100 %	100 %
Rambekkveien 2 AS	10.01.2019	Gjøvik	100 %	100 %
Nordmo AS	31.10.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Bardu Butikkeiendom AS	31.10.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Bøgata 55 AS	31.10.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Stridsklev Butikkeiendom AS	31.10.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Storgata 130-132 Moelv AS	31.08.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Norgesbakeriene Romedal AS	30.09.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Aslak Boltsgate AS	31.01.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Gjøvik Butikkeiendom AS	31.01.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Løten Butikkeiendom AS	31.01.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Ottestad Butikkeiendom AS	31.01.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Veierød Eiendom AS	31.01.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Industrigata 60 Lillehammer AS	31.03.2020	Gjøvik	100 %	100 %
Fakkeltgården AS	30.09.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Slitu Butikkeiendom AS	30.04.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Bio Invest AS	31.01.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	30.09.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Bjerke Butikkeiendom AS	30.09.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Torshov Dagligvare AS	30.09.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Fredensborg Butikkeiendom AS	30.09.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Nordmo Tomt AS	21.04.2021	Gjøvik	100 %	100 %
Øvermarka 16 Furnes AS	01.01.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Vinstra Handespark AS	01.03.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Brennerivegen 1 og 3 AS	15.05.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	15.05.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Parkgata 81-85 AS	01.07.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Parkgata Parkering AS	01.11.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Raufoss Tak og Blikk Eiendom AS	01.03.2023	Gjøvik	100 %	100 %
Lundgutua 2 Hamar AS	01.09.2023	Gjøvik	100 %	100 %
Mjøssentret AS	19.10.2023	Gjøvik	100 %	100 %

Pennco Dokumentnr: 6RH5F-CIS-ID-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Litra Eiendom Lillehammer AS	34 492 205	5 403 627
Øyer Eiendom AS	7 371 770	1 177 335
Lillehammer Eiendomssenter AS	7 810 072	1 190 005
Hakeda Eiendom AS	10 281 022	636 074
Åker Utvikling A AS	1 582 803	-422 194
Åker Utvikling D AS	15 045 372	2 285 628
Ajer Eiendom AS	8 828 081	1 669 678
Elvesletta Eiendom 1 AS	12 601 704	1 972 263
Briskeby Eiendom 1 AS	89 409 396	5 863 399
Rambekkveien 2 AS	7 970 189	834 549
Nordmo AS	3 628 574	126 966
Bardu Butikkeiendom AS	8 284 662	1 397 839
Bøgata 55 AS	17 684 291	1 136 457
Stridsklev Butikkeiendom AS	5 045 442	885 261
Storgata 130-132 Moelv AS	6 594 693	832 288
Norgesbakeriene Romedal AS	39 465 364	4 257 375
Aslak Boltsgate Eiendom AS	18 020 030	2 629 120
Gjøvik Butikkeiendom AS	13 062 657	762 332
Løten Butikkeiendom AS	12 132 329	1 111 332
Ottestad Butikkeiendom AS	13 400 669	2 452 786
Veierød Eiendom AS	14 674 577	1 512 548
Industrigata 60 Lillehammer AS	18 118 896	3 265 916
Fakkeldgården AS	116 467 514	12 535 812
Slitu Butikkeiendom AS	4 993 321	969 765
Bio Invest AS	83 432 320	12 966 524
Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	25 501 050	2 847 152
Bjerke Butikkeiendom AS	8 364 858	1 876 174
Torshov Dagligvare AS	14 570 249	1 743 230
Fredensborg Butikkeiendom AS	21 637 843	2 590 806
Nordmo Tomt AS	1 047 707	-568 350
Øvermarka 16 Furnes AS	45 575 267	5 526 060
Vinstra Handelspark AS	15 041 251	4 694 918
Brennerivegen 1 og 3 AS	9 176 960	-1 098 524
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	1 268 801	-101 364
Parkgata 81-85 AS	239 629 467	26 179 576
Parkgata Parkering AS	917 207	362 119
Raufoss Tak og Blikk Eiendom AS	4 001 261	1 175 317
Lundgutua 2 Hamar AS	9 552 888	1 599 837
Mjøssentret AS	29 537 623	3 759 004

Penneo Dokumentnøkkel: 6RH5F-CJ5JD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Beløpene i tabellen under er i hele tusen.

Firma	IB	Kjøp/salg	ÅR	Avskr. MV	Avskr. GW	Overf.	UB
Ajer Eiendom AS	20 195	-	1 670	180	129	-	21 556
Aslak Boltsgate AS	48 044	-	2 629	320	292	-	50 061
Bardu Butikkeiendom AS	19 260	-	1 398	155	94	-	20 409
Bjerke Butikkeiendom AS	37 006	-	1 876	302	260	-	38 320
Brennerivegen 1 og 3 AS	18 949	-	1 099	146	85	1 031	18 650
Briskeby Eiendom 1 AS	102 385	-	5 863	312	257	-	108 194
Bøgata 55 AS	18 026	-	1 136	53	91	-	19 125
Bio Invest AS	244 261	-	12 967	1 836	1 322	13 159	240 911
Elvesletta Eiendom 1 AS	30 108	-	1 972	291	189	-	31 600
Fakkelgården AS	231 456	-	12 536	1 150	1 043	10 687	231 112
Fredensborg Butikkeiendom AS	55 764	-	2 591	358	330	-	57 667
Gjøvik Butikkeiendom AS	13 078	-	728	17	39	-	13 784
Hakeda Eiendom AS	22 382	-	636	148	123	-	22 747
Industrigata 60 Lillehammer AS	35 772	-	3 266	484	159	-	38 395
Lillehr. Eiendomssenter AS	19 044	-	1 190	171	131	-	19 932
Litra Eiendom Lillehammer AS	68 134	-	5 404	799	406	-	72 333
Løten Butikkeiendom AS	16 551	-	1 111	29	81	-	17 552
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	14 055	-	101	163	120	91	13 761
Mjøssentret AS	61 961	-	3 759	471	298	-	64 951
Nordmo AS	10 896	-	127	137	9	21	10 898
Nordmo Tomt AS	1 048	-	568	-	-	568	1 048
Norgesbakeriene Romedal AS	73 088	-	4 257	290	330	-	76 725
Ottestad Butikkeiendom AS	29 432	-	2 453	200	166	-	31 519
Parkgt 81-85 AS	447 646	-	26 180	2 351	1 899	24 270	445 306
Parkgata Parkering AS	15 524	-	362	-	165	-	15 721
Rambekkveien 2 AS	11 689	-	835	-	43	-	12 480
Slitu Butikkeiendom AS	15 199	-	970	196	73	-	15 899
Sognsvn. 66 Butikkeiendom AS	57 387	-	2 847	428	281	-	59 525
Storgata 130-132 Moelv AS	12 670	-	832	96	45	-	13 361
Stridsklev Butikkeiendom AS	14 718	-	797	121	72	-	15 322
Torshov Dagligvare AS	37 268	-	1 743	267	209	-	38 535
Veierød Eiendom AS	23 890	-	1 513	102	129	-	25 171
Vinstra Handelpark AS	56 883	-	4 695	625	331	-	60 622
Øvermarka 16 Furnes AS	54 754	-	5 526	182	163	-	59 935
Øyer Eiendom AS	9 549	-	1 177	48	30	-	10 647
Åker Utvikling A AS	10 113	-	422	-	99	422	10 014
Åker Utvikling D AS	17 738	-	2 286	-	58	-	19 966
Raufoss Tak og Blikk Eiend. AS	15 184	-	1 175	322	100	-	15 937
Lundgutua 2 Hamar AS	29 397	-	1 600	251	169	-	30 577
Sum	2 020 500	-	117 917	12 859	9 306	- 45 983	2 070 268

ÅR: Andel årsresultat.

Avskr. MV: Avskrivninger henførbare merverdi.

Avskr. GW: Avskrivninger goodwill.

Overf.: Overføringer til/fra selskap, herunder konsernbidrag.

Pennco Dokumentnr: 6RH5F-CISJD-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TCA7



Note 3 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	34 365 195	433 237 220	2 686 446	470 288 861
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		10 133 065	6 282	10 139 347
= Anskaffelseskost 31.12.24	34 365 195	443 370 286	2 692 728	480 428 209
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		112 100 062	1 083 163	113 183 225
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24		456 959		456 959
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24		112 557 021	1 083 163	113 640 184
= Bokført verdi 31.12.24	34 365 195	330 813 265	1 609 565	366 788 024
Årets ordinære avskrivninger		7 808 500	291 000	8 099 500
Økonomisk levetid		10-67 år	5-10 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-16 046 811	-11 849 041
Skattekostnad ordinært resultat	-16 046 811	-11 849 041
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	22 810 583	31 284 194
Permanente forskjeller	-95 750 629	-85 143 469
Endring i midlertidige forskjeller	-2 622 163	-3 097 520
Mottatt konsernbidrag	78 296 356	57 920 898
Avgitt konsernbidrag	-2 734 146	-964 103
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-16 623 686	-12 530 495
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-601 512	-212 103
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	17 225 198	12 742 598
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	69 960 792	67 219 113	-2 741 679
Fordringer	-20 000	-20 000	0
Gevinst – og tapskonto	379 730	499 245	119 516
Sum	70 320 522	67 698 358	-2 622 163
Grunnlag for utsatt skatt	70 320 522	67 698 358	-2 622 163
Utsatt skatt (22 %)	15 470 515	14 893 639	-576 876

Effekten av mottatt og avgitt konsernbidrag er ført mot endring utsatt skatt (skattekostnad)

Penneo Dokumentnr: 6RH5F-CIS-ID-ZRM1U-BIT9V-6Z5MB-9TOA7



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt vurderingsforskjeller	Fond for egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 112 840	64 488 609	31 801 520		258 428 151	116 684 035	472 515 155
Endringer						0	0
Pr 01.01.2024	1 112 840	64 488 609	31 801 520		258 428 151	116 684 035	472 515 155
Årets resultat					5 675 208	33 182 186	38 857 394
Konsernbidrag mottatt			12 955 472				12 955 472
Pr 31.12.2024	1 112 840	64 488 609	44 756 992		264 103 359	149 866 221	524 328 020

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre fordringer	
	2024	2023
Tema Eiendom (konsernkonto)	4 294	30 110
Fordring konsernbidrag	78 296 356	57 952 638
Sum	78 300 650	57 982 748

	Kortsiktig gjeld	
	2024	2023
Tema Eiendom (konsernkonto)	1 724 322 716	1 703 989 965
Gjeld til selskap i samme konsern	146 421	0
Skyldig konsernbidrag	2 734 147	964 103
Sum	1 727 203 283	1 704 954 068

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tema Næringsbygg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	18 132	61,4	1 112 840
Sum	18 132		1 112 840

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tema Eiendom AS	18 132	100,0	100,0

Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapet har som deltaker i flerkontosystemet i Tema Eiendom pantsatt eiendommer som sikkerhet i forbindelse med bruken av flerkontosystemet. Selskapet har også pantsatt aksjer i datterselskaper.

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	244 336 875	249 191 250
Sum	244 336 875	249 191 250

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	365 178 458	362 853 893
Aksjer	333 783 660	319 878 840
Sum	698 962 119	682 732 733



Note 9 Lønnskostnader

Tema Næringsbygg AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



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."

Zettervall, Martin

Daglig leder

På vegne av: Tema Næringsbygg AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1007467

IP: 82.147.xxx.xxx

2025-03-25 14:50:42 UTC



Molstadkroken, Stian

Styrets leder

På vegne av: Tema Næringsbygg AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-988915

IP: 109.247.xxx.xxx

2025-03-25 16:42:13 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 6RH5F-C15JD-ZRMU-BIT9V-6ZSMB-9TOA7