



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 17.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		46 207 002	46 046 480
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 112 916	9 499 660
Gevinst ved salg	2	10 271 302	
Annen driftsinntekt		668 736	16 761
Sum inntekter		68 259 956	55 562 900
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 432 790	7 901 073
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 292 467	2 618 317
Forsikring		604 492	351 376
Eiendomsskatt		1 793 798	1 621 523
Honorarer og administrasjonskostnader		456 585	226 025
Felleskostnader eiendommer		11 562 068	9 062 137
Annen driftskostnad		305 542	210 664
Sum kostnader		24 447 742	21 991 115
Driftsresultat		43 812 214	33 571 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		68 991 753	41 845 175
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet			747 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 777	195
Annen renteinntekt		365	14 292
Annen finansinntekt konsern		880 500	880 500
Sum finansinntekter		69 901 395	43 487 842
Rentekostnad til foretak i samme konsern		26 471 911	10 096 568
Annen rentekostnad		8 342 486	5 368 106
Annen finanskostnad		133 450	80 670
Annen finanskostnad konsern		281 445	455 548
Sum finanskostnader		35 229 292	16 000 892
Netto finans		34 672 104	27 486 950



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad		78 484 318	61 058 735
Skattekostnad på resultat	4	2 973 214	4 895 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 511 104	56 163 509
Årsresultat	5	75 511 104	56 163 509
Årsresultat etter minoritetsinteresser		75 511 104	56 163 509
Totalresultat		75 511 104	56 163 509
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	57 523 981	41 816 808
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	17 987 123	14 346 701
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		75 511 104	56 163 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	349 290 267	356 201 548
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	349 290 267	356 201 548
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	1 924 904 838	1 125 452 881
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	2		11 940 793
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		1 924 904 838	1 137 393 673
Sum anleggsmidler		2 274 195 104	1 493 595 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 243	
Andre kortsiktige fordringer		2 371 799	2 549 917
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		800 000
Konsernfordringer	6	1 991 428	16 431 830
Sum fordringer		4 367 470	19 781 747
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Sum omløpsmidler		4 367 470	19 781 747
SUM EIENDELER		2 278 562 575	1 513 376 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	28 582 958	27 811 104
Sum innskutt egenkapital		94 184 407	93 412 553
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	160 559 452	103 035 471
Annen egenkapital	5	172 257 789	154 270 667
Sum opptjent egenkapital		332 817 241	257 306 138
Sum egenkapital		427 001 648	350 718 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	14 212 185	13 710 322
Sum avsetninger for forpliktelser		14 212 185	13 710 322
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	255 663 750	258 900 000
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		255 663 750	258 900 000
Sum langsiktig gjeld		269 875 935	272 610 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 180 131	1 666 659
Betalbar skatt	4		2 710 723
Kortsiktig konserngjeld	6	1 579 027 958	884 541 118
Annen kortsiktig gjeld		476 903	1 129 456
Sum kortsiktig gjeld		1 581 684 992	890 047 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		1 851 560 927	1 162 658 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 278 562 575	1 513 376 968
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375323

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 17.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		46 207 002	46 046 480
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 112 916	9 499 660
Gevinst ved salg	2	10 271 302	
Annen driftsinntekt		668 736	16 761
Sum inntekter		68 259 956	55 562 900
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 432 790	7 901 073
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 292 467	2 618 317
Forsikring		604 492	351 376
Eiendomsskatt		1 793 798	1 621 523
Honorarer og administrasjonskostnader		456 585	226 025
Felleskostnader eiendommer		11 562 068	9 062 137
Annen driftskostnad		305 542	210 664
Sum kostnader		24 447 742	21 991 115
Driftsresultat		43 812 214	33 571 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		68 991 753	41 845 175
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet			747 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 777	195
Annen renteinntekt		365	14 292
Annen finansinntekt konsern		880 500	880 500
Sum finansinntekter		69 901 395	43 487 842
Rentekostnad til foretak i samme konsern		26 471 911	10 096 568
Annen rentekostnad		8 342 486	5 368 106
Annen finanskostnad		133 450	80 670
Annen finanskostnad konsern		281 445	455 548
Sum finanskostnader		35 229 292	16 000 892
Netto finans		34 672 104	27 486 950
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	2 973 214	4 895 226



Ordinært resultat etter skattekostnad		75 511 104	56 163 509
Årsresultat	5	75 511 104	56 163 509
Årsresultat etter minoritetsinteresser		75 511 104	56 163 509
Totalresultat		75 511 104	56 163 509
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	57 523 981	41 816 808
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	17 987 123	14 346 701
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		75 511 104	56 163 509



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	349 290 267	356 201 548
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	349 290 267	356 201 548
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	1 924 904 838	1 125 452 881
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	2		11 940 793
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		1 924 904 838	1 137 393 673
Sum anleggsmidler		2 274 195 104	1 493 595 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 243	
Andre kortsiktige fordringer		2 371 799	2 549 917
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		800 000
Konsernfordringer	6	1 991 428	16 431 830
Sum fordringer		4 367 470	19 781 747
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Sum omløpsmidler		4 367 470	19 781 747
SUM EIENDELER		2 278 562 575	1 513 376 968



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	28 582 958	27 811 104
Sum innskutt egenkapital		94 184 407	93 412 553

Opptjent egenkapital

Fond for			
vurderingsforskjeller	5	160 559 452	103 035 471
Annen egenkapital	5	172 257 789	154 270 667
Sum opptjent egenkapital		332 817 241	257 306 138

Sum egenkapital 427 001 648 350 718 690

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	14 212 185	13 710 322
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 212 185	13 710 322

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	255 663 750	258 900 000
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		255 663 750	258 900 000

Sum langsiktig gjeld 269 875 935 272 610 322

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 180 131	1 666 659
Betalbar skatt	4		2 710 723
Kortsiktig konserngjeld	6	1 579 027 958	884 541 118
Annen kortsiktig gjeld		476 903	1 129 456
Sum kortsiktig gjeld		1 581 684 992	890 047 956

Sum gjeld 1 851 560 927 1 162 658 278

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 2 278 562 575 1 513 376 968

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.



Årsregnskap 2022

Tema Næringsbygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-J0375-Y3I53-CS1C8-ZVYGA-8JIE6

Org.nr.: 991 634 908



Resultatregnskap Tema Næringsbygg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		46 207 002	46 046 480
Refusjon av felleskostnader eiendommer		11 112 916	9 499 660
Gevinst ved salg	2	10 271 302	0
Annen driftsinntekt		668 736	16 761
Sum driftsinntekter		68 259 956	55 562 900
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 432 790	7 901 073
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 292 467	2 618 317
Forsikring		604 492	351 376
Eiendomsskatt		1 793 798	1 621 523
Honorarer og administrasjonskostnader		456 585	226 025
Felleskostnader eiendommer		11 562 068	9 062 137
Annen driftskostnad		305 542	210 664
Sum driftskostnader		24 447 742	21 991 115
Driftsresultat		43 812 214	33 571 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		68 991 753	41 845 175
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet		0	747 680
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 777	195
Annen renteinntekt		365	14 292
Annen finansinntekt konsern		880 500	880 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern		26 471 911	10 096 568
Annen rentekostnad		8 342 486	5 368 106
Annen finanskostnad		133 450	80 670
Annen finanskostnad konsern		281 445	455 548
Resultat av finansposter		34 672 104	27 486 950
Resultat før skattekostnad		78 484 318	61 058 735
Skattekostnad på resultat	4	2 973 214	4 895 226
Resultat		75 511 104	56 163 509
Årsresultat	5	75 511 104	56 163 509
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	57 523 981	41 816 808
Avsatt til annen egenkapital	5	17 987 123	14 346 701
Sum overføringer		75 511 104	56 163 509

Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-J0375-Y3I53-CS1C8-ZVYGA-8JfE6



Balanse Tema Næringsbygg AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	349 290 267	356 201 548
Sum varige driftsmidler	3	349 290 267	356 201 548
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	1 924 904 838	1 125 452 881
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	2	0	11 940 793
Sum finansielle anleggsmidler		1 924 904 838	1 137 393 673
Sum anleggsmidler		2 274 195 104	1 493 595 221
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 243	0
Andre kortsiktige fordringer		2 371 799	2 549 917
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6	0	800 000
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	6	1 991 428	16 431 830
Sum fordringer		4 367 470	19 781 747
Sum omløpsmidler		4 367 470	19 781 747
Sum eiendeler		2 278 562 575	1 513 376 968

Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-J0375-Y3J53-CS1C8-ZVYGA-8JIE6



Balanse Tema Næringsbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 112 840	1 112 840
Overkurs	5	64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital	5	28 582 958	27 811 104
Sum innskutt egenkapital		94 184 407	93 412 553
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	160 559 452	103 035 471
Annen egenkapital	5	172 257 789	154 270 667
Sum opptjent egenkapital		332 817 241	257 306 138
Sum egenkapital		427 001 648	350 718 690
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	14 212 185	13 710 322
Sum avsetning for forpliktelser		14 212 185	13 710 322
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	255 663 750	258 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		255 663 750	258 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 180 131	1 666 659
Betalbar skatt	4	0	2 710 723
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	1 579 027 958	884 541 118
Annen kortsiktig gjeld		476 903	1 129 456
Sum kortsiktig gjeld		1 581 684 992	890 047 956
Sum gjeld		1 851 560 927	1 162 658 278
Sum egenkapital og gjeld		2 278 562 575	1 513 376 968

Gjøvik, 17.02.2023
Styret i Tema Næringsbygg AS

Stian Strand Molstadkroken
styreleder

Martin Rolf Zettervall
daglig leder



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 skjønsmessige 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 korrigerings 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 %
Mjøssentret DA	10.01.2018	Gjøvik	90 %	90 %
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 %
Campus Hamar Invest II 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 %
Tørshov 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 Handelpark 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 Offentlig Eiendom AS	01.07.2022	Gjøvik	100 %	100 %
Parkgata Parkering AS	01.11.2022	Gjøvik	100 %	100 %

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Litra Eiendom Lillehammer AS	24 508 196	3 426 503
Øyer Eiendom AS	5 097 446	1 031 329
Lillehammer Eiendomssenter AS	5 415 331	766 682
Mjøssentret DA	21 887 547	4 650 848
Hakeda Eiendom AS	7 885 511	1 537 163
Åker Utvikling A AS	1 582 803	-165 701
Åker Utvikling D AS	10 513 521	2 675 377
Ajer Eiendom AS	5 443 070	1 499 814
Elvesletta Eiendom 1 AS	8 793 193	1 726 390
Briskeby Eiendom 1 AS	80 929 481	5 111 175
Rambekkveien 2 AS	6 781 989	89 571
Nordmo AS	3 206 682	660 252
Bardu Butikkeiendom AS	2 586 757	1 420 128
Bøgata 55 AS	15 397 922	1 479 593
Stridsklev Butikkeiendom AS	3 363 657	1 097 026
Storgata 130-132 Moelv AS	4 909 716	1 069 684
Norgesbakeriene Romedal AS	24 525 222	2 063 472

Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-10375-Y3I53-CS1C8-ZVYGA-8JfE6



Aslak Boltsgate AS	12 850 837	2 403 052
Gjøvik Butikkeiendom AS	11 572 078	814 115
Løten Butikkeiendom AS	9 949 985	901 336
Ottestad Butikkeiendom AS	8 613 687	2 381 691
Veierød Eiendom AS	9 486 710	1 231 064
Industrigata 60 Lillehammer AS	12 106 696	2 650 518
Fakkeltgården AS	112 462 218	10 030 509
Slitu Butikkeiendom AS	3 034 047	1 163 903
Campus Hamar Invest II AS	197 016 386	-3 288 302
Søgnsvæien 66 Butikkeiendom AS	19 981 209	2 364 138
Bjerke Butikkeiendom AS	4 706 443	1 736 455
Torshov Dagligvare AS	11 215 192	1 453 519
Fredensborg Butikkeiendom AS	16 675 686	2 034 855
Nordmo Tomt AS	1 047 707	-200 930
Øvermarka 16 Furnes AS	36 520 040	3 091 608
Vinstra Handespark AS	5 755 594	5 655 594
Brennerivegen 1 og 3 AS	8 290 496	987 776
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	1 300 797	-32 602
Parkgata Offentlig Eiendom AS	384 401 933	-1 397 934
Parkgata Parkering AS	315 401	215 401



Beløpene i tabellen under er i hele tusen.

Firma	IB	Kjøp/salg	ÅR	Avskr. MV	Avskr. GW	Overf.	UB
Ajer Eiendom AS	17 598		1 500	180	129		18 789
Aslak Boltsgate AS	44 324		2 403	320	292		46 115
Bardu Butikkeiendom AS	16 996		1 420	155	94		18 168
Birkebeinervegen 26 AS***	11 941	-12 399	611	80	73		0
Bjerke Butikkeiendom AS	34 610		1 736	301	260		35 786
Brennerivegen 1 og 3 AS		17 572	777	101	53		18 195
Briskeby Eiendom 1 AS	94 767		5 111	312	-257		99 824
Bøgata 55 AS	15 472		1 480	-53	91		16 914
Campus Hamar Invest II AS*	99 204		8 227	1 836	1 322	143 288	247 562
Elvesletta Eiendom 1 AS	27 505		1 726	291	189		28 751
Fakkelgården AS	223 655		10 031	1 150	1 043		231 493
Fredensborg Butikkeiendom AS	52 713		2 035	336	330		54 081
Gjøvik Butikkeiendom AS	11 545		814	-17	39		12 337
Hakeda Eiendom AS	19 627		1 537	148	123		20 893
Industrigata 60 Lillehammer AS	31 662		2 651	484	159		33 669
Lillehmr. Eiendomssenter AS	17 676		767	171	131		18 141
Litra Eiendom Lillehammer AS	62 520		3 427	799	406		64 742
Løten Butikkeiendom AS	14 798		901	29	81		15 589
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS		13 755	70	113	75	709	14 347
Mjøssentret DA	46 344		4 186	424	268		49 838
Nordmo AS	10 254		660	138	9		10 768
Nordmo Tomt AS	1 048		-201			201	1 048
Norgesbakeriene Romedal AS	66 992		3 478	290	330		69 850
Ottestad Butikkeiendom AS	25 448		2 382	200	166		27 464
Parkgt Offentlig Eiendom AS**		167 770	9 322	1 341	950	275 170	449 972
Parkgata Parkering AS		15 100	215		28		15 288
Rambekkveien 2 AS	11 332		90		43		11 378
Slitu Butikkeiendom AS	13 583		1 164	196	73		14 478
Sognsvn. 66 Butikkeiendom AS	53 770		2 364	429	281		55 424
Storgata 130-132 Moelv AS	10 986		1 070	96	45		11 914
Stridsklev Butikkeiendom AS	13 122		1 097	121	72		14 026
Torshov Dagligvare AS	35 155		1 454	267	209		36 132
Veierød Eiendom AS	21 822		1 231	102	129		22 821
Vinstra Handelpark AS		48 470	5 600	545	276		53 248
Øvermarka 16 Furnes AS		48 823	3 092	182	163		51 570
Øyer Eiendom AS	7 578		1 031	48	30		8 531
Åker Utvikling A AS	10 310		-166		99	166	10 212
Åker Utvikling D AS	12 931		2 675		58		15 549
Sum	1 137 288	299 091	87 969	11 115	7 862	419 534	1 924 905

* Inkluderer datterselskapet Bio Invest AS

** Inkluderer datterselskapet Parkgata 81-85 AS

*** Tema Næringsbygg AS har i 2022 solgt Birkebeinervegen 26 AS. Gevinsten ved salget utgjør kr 10 271 302.

IB: Inngående balanse 01.01.2022. IB er justert pga etterfølgende korreksjon av transaksjonskostnader.

Kjøp/Salg: Anskaffelseskost 2022/ Balanseført verdi solgt selskap 2022.

ÅR: Andel årsresultat.

Avskr.MV: Avskrivninger henførbare merverdi.

Avskr. GW: Avskrivninger goodwill.

Overf. Overføringer til fra selskap, herunder konsernbidrag.

Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-J0375-Y3I53-CS1C8-ZVYGA-8JfE6



Note 3 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	34 365 195	411 658 950	709 163	446 733 308
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		521 509		521 509
= Anskaffelseskost 31.12.22	34 365 195	412 180 460	709 163	447 254 817
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		96 821 428	686 163	97 507 591
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22		456 959		456 959
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22		97 278 387	686 163	97 964 550
= Bokført verdi 31.12.22	34 365 195	314 902 073	23 000	349 290 267
Årets ordinære avskrivninger		7 424 790	8 000	7 432 790
Økonomisk levetid		10-67 år	5-10 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 710 723
Endring i utsatt skatt	2 973 214	2 184 503
Skattekostnad ordinært resultat	2 973 214	4 895 226
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	78 484 318	61 058 735
Permanente forskjeller	-64 969 712	-38 807 712
Endring i midlertidige forskjeller	-2 281 193	-2 456 332
Mottatt konsernbidrag	989 556	0
Avgitt konsernbidrag	-12 222 968	-7 473 224
Skattepliktig inntekt	0	12 321 466
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 471 351	4 354 832
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 689 053	-1 644 109
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	217 702	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 710 723

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	63 996 782	61 559 572	-2 437 210
Fordringer	-20 000	-20 000	0
Gevinst – og tapskonto	624 057	780 074	156 017
Sum	64 600 839	62 319 645	-2 281 193
Grunnlag for utsatt skatt	64 600 839	62 319 645	-2 281 193
Utsatt skatt (22 %)	14 212 185	13 710 322	-501 863

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



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 112 840	64 488 609	27 811 104	103 035 471	154 270 667	350 718 690
Endringer					0	0
Pr 01.01.2022	1 112 840	64 488 609	27 811 104	103 035 471	154 270 667	350 718 690
Årets resultat				57 523 981	17 987 123	75 511 104
Konsernbidrag mottatt			771 854			771 854
Pr 31.12.2022	1 112 840	64 488 609	28 582 958	160 559 452	172 257 789	427 001 648

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre fordringer	
	2022	2021
Tema Eiendom (konsernkonto)	148 999	109 643
Fordring på selskap i samme konsern	1 842 429	16 322 186
Fordring på felleskontrollert virksomhet	0	800 000
Sum	1 991 428	17 231 830

	Kortsiktig gjeld	
	2022	2021
Tema Eiendom (konsernkonto)	736 072 417	876 892 167
Gjeld til selskap i samme konsern	420 732 573	175 728
Skyldig konsernbidrag	422 222 968	7 473 224
Sum	1 579 027 958	884 541 118

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	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	255 663 750	258 900 000
Sum	255 663 750	258 900 000

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	349 267 266	356 170 547
Aksjer	306 459 408	243 183 098
Sum	655 726 675	599 353 645



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."

Martin Zettervall

Daglig leder

På vegne av: Tema Eiendom AS's datterselskaper

Serienummer: 9578-5998-4-1007467

IP: 82.147.xxx.xxx

2023-02-17 14:51:54 UTC



Stian Molstadkroken

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom AS's datterselskaper

Serienummer: 9578-5998-4-988915

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-02-17 18:30:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PQH3C-J0375-Y3I53-C5LC8-ZVYGA-8JIE6

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +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 2022, 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 2022, 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.

Styrets og daglig leders 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 avvirket.

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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 558LF-3JNFH-AEX7E-BFJ56-CUNAF-6GED2



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Tema Næringsbygg AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 modifierer 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, 17. februar 2023
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 558LF-3JNFH-AEX7E-BFJ56-CUNAF-6GED2



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."

Øystein Nyeggen Olsrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5995-4-602278

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-20 10:34:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 558LF-3NFFH-AEX7E-BFJ56-CUNAF-6GED2

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>