



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		46 046 480	49 081 952
Refusjon av felleskostnader eiendommer		9 499 660	7 521 622
Annen driftsinntekt		16 761	258 400
Sum inntekter		55 562 900	56 861 973
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	2	7 901 073	8 353 500
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 618 317	1 837 803
Forsikring		351 376	364 554
Eiendomsskatt		1 621 523	1 583 188
Honorarer og administrasjonskostnader		226 025	375 317
Felleskostnader eiendommer		9 062 137	7 800 312
Annen driftskostnad		210 664	135 217
Sum kostnader		21 991 115	20 449 892
Driftsresultat		33 571 785	36 412 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	41 845 175	29 935 724
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	3	747 680	132 715
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		195	127
Annen renteinntekt		14 292	2 422
Annen finansinntekt konsern		880 500	895 066
Sum finansinntekter		43 487 842	30 966 054
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 096 568	6 734 555
Annen rentekostnad		5 368 106	5 275 578
Annen finanskostnad		80 670	145 334
Annen finanskostnad konsern		455 548	44 038
Sum finanskostnader		16 000 892	12 199 505
Netto finans		27 486 950	18 766 549
Ordinært resultat før skattekostnad		61 058 735	55 178 630



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 895 226	6 526 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 163 509	48 652 180
Årsresultat		56 163 509	48 652 180
Årsresultat etter minoritetsinteresser		56 163 509	48 652 180
Totalresultat		56 163 509	48 652 180
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		41 816 808	30 068 439
Avsatt til annen egenkapital		14 346 701	18 583 741
Sum overføringer og disponeringer	5	56 163 509	48 652 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	356 201 548	409 250 302
Sum varige driftsmidler		356 201 548	409 250 302
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 125 452 881	576 237 639
Investeringer i tilknyttet selskap	3	11 940 793	11 993 113
Sum finansielle anleggsmidler		1 137 393 673	588 230 752
Sum anleggsmidler		1 493 595 221	997 481 054
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 549 917	1 456 237
Fordring på felleskontrollert virksomhet	7	800 000	700 000
Konsernfordringer	7	16 431 830	183 784 086
Sum fordringer		19 781 747	185 940 323
Sum omløpsmidler		19 781 747	185 940 323
SUM EIENDELER		1 513 376 968	1 183 421 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 112 840	1 178 580
Overkurs		64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital		27 811 104	29 190 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		93 412 553	94 857 300
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		103 035 471	61 546 710
Annen egenkapital		154 270 667	139 923 966
Sum opptjent egenkapital		257 306 138	201 470 676
Sum egenkapital	5	350 718 690	296 327 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 710 322	14 578 331
Sum avsetninger for forpliktelser		13 710 322	14 578 331
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	258 900 000	258 900 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		258 900 000	258 900 000
Sum langsiktig gjeld		272 610 322	273 478 331
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 666 659	2 112 374
Betalbar skatt	4	2 710 723	5 183 115
Skyldig offentlige avgifter			91 984
Kortsiktig konserngjeld	7	884 541 118	603 201 632
Annen kortsiktig gjeld		1 129 456	3 025 965
Sum kortsiktig gjeld		890 047 956	613 615 070
Sum gjeld		1 162 658 278	887 093 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 513 376 968	1 183 421 377



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 258794

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		46 046 480	49 081 952
Refusjon av felleskostnader eiendommer		9 499 660	7 521 622
Annen driftsinntekt		16 761	258 400
Sum inntekter		55 562 900	56 861 973
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	2	7 901 073	8 353 500
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 618 317	1 837 803
Forsikring		351 376	364 554
Eiendomsskatt		1 621 523	1 583 188
Honorarer og administrasjonskostnader		226 025	375 317
Felleskostnader eiendommer		9 062 137	7 800 312
Annen driftskostnad		210 664	135 217
Sum kostnader		21 991 115	20 449 892
Driftsresultat		33 571 785	36 412 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	41 845 175	29 935 724
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	3	747 680	132 715
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		195	127
Annen renteinntekt		14 292	2 422
Annen finansinntekt konsern		880 500	895 066
Sum finansinntekter		43 487 842	30 966 054
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 096 568	6 734 555
Annen rentekostnad		5 368 106	5 275 578
Annen finanskostnad		80 670	145 334
Annen finanskostnad konsern		455 548	44 038
Sum finanskostnader		16 000 892	12 199 505
Netto finans		27 486 950	18 766 549
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 895 226	6 526 450



Ordinært resultat etter skattekostnad	56 163 509	48 652 180
Årsresultat	56 163 509	48 652 180
Årsresultat etter minoritetsinteresser	56 163 509	48 652 180
Totalresultat	56 163 509	48 652 180
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	41 816 808	30 068 439
Avsatt til annen egenkapital	14 346 701	18 583 741
Sum overføringer og disponeringer	56 163 509	48 652 180



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 2, 6 356 201 548 409 250 302
Sum varige driftsmidler 356 201 548 409 250 302

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 1 125 452 881 576 237 639
Investeringer i
tilknyttet selskap 3 11 940 793 11 993 113
Sum finansielle
anleggsmidler 1 137 393 673 588 230 752

Sum anleggsmidler 1 493 595 221 997 481 054

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 2 549 917 1 456 237
Fordring på
felleskontrollert
virksomhet 7 800 000 700 000
Konsernfordringer 7 16 431 830 183 784 086
Sum fordringer 19 781 747 185 940 323

Sum omløpsmidler 19 781 747 185 940 323

SUM EIENDELER 1 513 376 968 1 183 421 377

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 1 112 840 1 178 580
Overkurs 64 488 609 64 488 609
Annen innskutt egenkapital 27 811 104 29 190 111
Sum innskutt egenkapital 93 412 553 94 857 300

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 103 035 471 61 546 710
Annen egenkapital 154 270 667 139 923 966
Sum opptjent egenkapital 257 306 138 201 470 676



Sum egenkapital	5	350 718 690	296 327 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	13 710 322	14 578 331
Sum avsetninger for forpliktelser		13 710 322	14 578 331
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	258 900 000	258 900 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7		
Sum annen langsiktig gjeld		258 900 000	258 900 000
Sum langsiktig gjeld		272 610 322	273 478 331
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 666 659	2 112 374
Betalbar skatt	4	2 710 723	5 183 115
Skyldig offentlige avgifter			91 984
Kortsiktig konserngjeld	7	884 541 118	603 201 632
Annen kortsiktig gjeld		1 129 456	3 025 965
Sum kortsiktig gjeld		890 047 956	613 615 070
Sum gjeld		1 162 658 278	887 093 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 513 376 968	1 183 421 377



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Tema Næringsbygg AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: UWJDC-7BAH7-Z7LD3-3K0VM-N206A-MT-4MH

Org.nr.: 991 634 908



Resultatregnskap Tema Næringsbygg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		46 046 480	49 081 952
Refusjon av felleskostnader eiendommer		9 499 660	7 521 622
Annen driftsinntekt		16 761	258 400
Sum driftsinntekter		55 562 900	56 861 973
Avskrivning varige driftsmidler	2	7 901 073	8 353 500
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 618 317	1 837 803
Forsikring		351 376	364 554
Eiendomsskatt		1 621 523	1 583 188
Honorarer og administrasjonskostnader		226 025	375 317
Felleskostnader eiendommer		9 062 137	7 800 312
Annen driftskostnad		210 664	135 217
Sum driftskostnader		21 991 115	20 449 892
Driftsresultat		33 571 785	36 412 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	41 845 175	29 935 724
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	3	747 680	132 715
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		195	127
Annen renteinntekt		14 292	2 422
Annen finansinntekt konsern		880 500	895 066
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 096 568	6 734 555
Annen rentekostnad		5 368 106	5 275 578
Annen finanskostnad		80 670	145 334
Annen finanskostnad konsern		455 548	44 038
Resultat av finansposter		27 486 950	18 766 549
Ordinært resultat før skattekostnad		61 058 735	55 178 630
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 895 226	6 526 450
Ordinært resultat		56 163 509	48 652 180
Årsresultat		56 163 509	48 652 180
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		41 816 808	30 068 439
Avsatt til annen egenkapital		14 346 701	18 583 741
Sum overføringer	5	56 163 509	48 652 180

Penneo Dokumentnøkkel: UWJDC-7BAH7-Z7LD3-3K0VM-N206A-MT-4MH



Balanse Tema Næringsbygg AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	356 201 548	409 250 302
Sum varige driftsmidler		356 201 548	409 250 302
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 125 452 881	576 237 639
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	3	11 940 793	11 993 113
Sum finansielle anleggsmidler		1 137 393 673	588 230 752
Sum anleggsmidler		1 493 595 221	997 481 054
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 549 917	1 456 237
Fordring på felleskontrollert virksomhet	7	800 000	700 000
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	7	16 431 830	183 784 086
Sum fordringer		19 781 747	185 940 323
Sum omløpsmidler		19 781 747	185 940 323
Sum eiendeler		1 513 376 968	1 183 421 377

Penneo Dokumentnøkkel: UWJDC-7BAH7-Z7LD3-3K0VM-N206A-MT-4MH



Balanse Tema Næringsbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 112 840	1 178 580
Overkurs		64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital		27 811 104	29 190 111
Sum innskutt egenkapital		93 412 553	94 857 300
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		103 035 471	61 546 710
Annen egenkapital		154 270 667	139 923 966
Sum opptjent egenkapital		257 306 138	201 470 676
Sum egenkapital	5	350 718 690	296 327 976
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	13 710 322	14 578 331
Sum avsetning for forpliktelser		13 710 322	14 578 331
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	258 900 000	258 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		258 900 000	258 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 666 659	2 112 374
Betalbar skatt	4	2 710 723	5 183 115
Skyldig offentlige avgifter		0	91 984
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	884 541 118	603 201 632
Annen kortsiktig gjeld		1 129 456	3 025 965
Sum kortsiktig gjeld		890 047 956	613 615 070
Sum gjeld		1 162 658 278	887 093 401
Sum egenkapital og gjeld		1 513 376 968	1 183 421 377

Gjøvik, 23.02.2022
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 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 korrigering 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 felleskontrollert virksomhet og datterselskap

Investeringer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet 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.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter/Tomteutvikling	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	39 319 219	467 438 098	847 381	507 604 698
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	3 455 469	0	3 455 469
Avgang ved fisjon	-4 954 024	-43 716 562	-3 500	-48 674 086
Anskaffelseskost 31.12.2021	34 365 195	427 177 005	843 881	462 386 081
Akkumulerte avskrivninger		105 371 652	812 881	106 184 533
Bokført verdi pr. 31.12.2021	34 365 195	321 805 353	31 000	356 201 548
Årets avskrivninger		7 889 573	11 500	7 901 073
Avskrivningssats		1,5 / 3 %	10 %	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	



Note 3 Datterselskap, felleskontrollert virksomhet m.v.

Investeringer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Firma	Ansk. 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 %
Birkebeinervegen 26 AS	31.10.2020	Gjøvik	50 %	50 %
Fakkelgården 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 %
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 %

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Litra Eiendom Lillehammer AS	21 081 693	4 231 491
Øyer Eiendom AS	4 066 116	947 748
Lillehammer Eiendomssenter AS	4 648 649	680 717
Mjøssentret DA	17 236 698	4 444 863
Hakeda Eiendom AS	6 348 348	1 407 533
Åker Utvikling A AS	1 582 803	-114 995
Åker Utvikling D AS	7 838 143	2 932 688
Ajer Eiendom AS	3 943 256	1 358 223
Elvesletta Eiendom 1 AS	7 066 803	1 722 795
Briskeby Eiendom 1 AS	75 818 306	6 214 927
Rambekkveien 2 AS	6 692 418	167 896
Nordmo AS	2 546 430	832 115
Bardu Butikkeiendom AS	4 125 470	1 538 713
Bøgata 55 AS	13 918 329	1 849 596
Stridsklev Butikkeiendom AS	2 266 631	1 427 962
Storgata 130-132 Moelv AS	3 840 032	1 211 373
Norgesbakeriene Romedal AS	27 871 172	3 345 950
Aslak Boltsgate AS	10 447 786	2 380 667
Gjøvik Butikkeiendom AS	10 757 962	742 542
Løten Butikkeiendom AS	9 048 649	1 060 267
Ottestad Butikkeiendom AS	6 231 996	2 414 335
Veierød Eiendom AS	10 631 548	1 144 838
Industrigata 60 Lillehammer AS	9 456 178	2 058 363

Penneo Dokumentnøkkel: UWJDC-7BAH7-Z7LD3-3K0VM-N206A-MT-4MH



Birkebeinervegen 26 AS	3 146 045	1 801 815
Fakkelgården AS	104 212 105	5 918 481
Slitu Butikkeiendom AS	1 870 144	937 641
Campus Hamar Invest II AS	57 016 386	-5 659 424
Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	17 617 071	2 068 911
Bjerke Butikkeiendom AS	2 969 988	1 559 011
Torshov Dagligvare AS	9 761 673	1 406 761
Fredensborg Butikkeiendom AS	14 640 831	1 779 183
Nordmo Tomt AS	1 047 707	-54 695

	Litra Eiendom Lillehammer AS	Øyer Eiendom AS	Lillehammer Eiendomssenter AS
Inngående balanse 01.01.2021	59 493 542	6 709 055	17 296 635
Andel årets resultat	4 231 490	947 748	680 717
Avskrivning henførbare merverdi	-799 055	-48 255	-170 910
Avskrivning goodwill	-405 634	-30 496	-130 661
Utgående balanse pr. 31.12.2021	62 520 343	7 578 051	17 675 780

	Mjøssentret DA	Hakeda Eiendom AS	Åker Utvikling A AS
Inngående balanse 01.01.2021	43 035 153	18 490 725	10 409 314
Andel årets resultat	4 000 377	1 407 533	-114 995
Avskrivning henførbare merverdi	-423 526	-148 366	0
Avskrivning goodwill	-268 120	-122 598	-98 836
Overføringer til/fra selskapet (konsernbidrag)	0	0	114 995
Utgående balanse pr. 31.12.2021	46 343 884	19 627 294	10 310 478

	Åker Utvikling D AS	Ajer Eiendom AS	Elvesletta Eiendom 1 AS
Inngående balanse 01.01.2021	10 056 212	16 548 809	26 262 323
Andel årets resultat	2 932 688	1 358 223	1 722 795
Avskrivning henførbare merverdi	0	-180 111	-290 673
Avskrivning goodwill	-57 604	-128 792	-189 344
Utgående balanse pr. 31.12.2021	12 931 296	17 598 129	27 505 101

	Briskeby Eiendom 1 AS	Rambekkveien 2 AS	Nordmo AS
Inngående balanse 01.01.2021	88 607 084	11 206 973	10 580 458
Justert kjøpspris	0	0	41 530
Andel årets resultat	6 214 927	167 896	832 115
Avskrivning henførbare merverdi	-311 585	-132	-146 211
Avskrivning goodwill	256 802	-42 996	-8 765
Kapitalnedsettelse ved fisjon	0	0	-1 047 707
Utgående balanse pr. 31.12.2021	94 767 228	11 331 741	10 251 420

	Bardu Butikkeiendom AS	Bøgata 55 AS	Stridsklev Butikkeiendom AS
Inngående balanse 01.01.2021	15 626 672	13 612 320	11 815 290
Justert kjøpspris	99 051	80 050	87 882
Andel årets resultat	1 538 713	1 849 596	1 427 962
Avskrivning henførbare merverdi	-176 522	33 987	-139 894
Avskrivning goodwill	-93 686	-90 835	-71 888
Utgående balanse pr. 31.12.2021	16 994 228	15 485 118	13 119 352

	Storgata 130-132 Moeiv AS	Norgesbakeriene Romedal AS	Aslak Boltsgate AS
Inngående balanse 01.01.2021	9 916 477	64 267 192	42 554 954
Andel årets resultat	1 211 373	3 345 950	2 380 667
Avskrivning henførbare merverdi	-96 398	-290 367	-319 510
Avskrivning goodwill	-45 428	-330 429	-292 122
Overføringer til/fra selskapet (konsernbidrag)	0	0	0
Utgående balanse pr. 31.12.2021	10 986 024	66 992 346	44 323 989

Penneo Dokumentnøkkel: UWIJQ-7BAH7-ZILD3-3KOM-N206A-MT-4MH



	Veierød Eiendom AS	Industrigata 60 Lillehammer AS	Birkebeien- vegen 26 AS
Inngående balanse 01.01.2021	20 908 083	30 246 266	11 993 113
Andel årets resultat	1 144 838	2 058 363	900 908
Avskrivning henførbare merverdi	-102 140	-483 670	-79 931
Utbytte			-800 000
Avskrivning goodwill	-129 129	-159 361	-73 296
Utgående balanse pr. 31.12.2021	21 821 652	31 661 598	11 940 794

	Gjøvik Butikkeiendom AS	Løten Butikkeiendom AS	Ottestad Butikkeiendom AS
Inngående balanse 01.01.2021	10 823 861	14 175 690	23 594 554
Justert kjøpspris	0	0	-250 000
Andel årets resultat	742 542	1 060 267	2 414 335
Avskrivning henførbare merverdi	17 426	-28 617	-145 285
Avskrivning goodwill	-39 103	-81 271	-166 083
Korrigerende tidl. balanseført verdi	0	-328 047	0
Utgående balanse pr. 31.12.2021	11 544 726	14 798 022	25 447 521

	Fakkelgården AS	Slitu Butikkeiendom AS	Fredensborg Butikkeiendom AS
Anskaffelseskost	222 229 860	12 993 045	52 451 211
Andel årets resultat	2 034 688	781 884	551 950
Avskrivning henførbare merverdi	-348 383	-142 697	-108 468
Avskrivning goodwill	-260 774	-48 944	-82 608
Utgående balanse pr. 31.12.2021	223 655 391	13 583 288	52 812 085

	Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	Bjerke Butikkeiendom AS	Torshov Dagligvare AS
Anskaffelseskost	53 343 580	34 222 287	34 909 196
Andel årets resultat	624 236	547 948	377 177
Avskrivning henførbare merverdi	-129 731	-91 357	-80 862
Avskrivning goodwill	-70 281	-65 080	-52 241
Utgående balanse pr. 31.12.2021	53 767 804	34 613 798	35 153 270

	Campus Hamar Invest II AS*	Nordmo Tomt AS
Anskaffelseskost	91 661 308	1 047 707
Andel årets resultat	4 817 381	-54 696
Avskrivning henførbare merverdi	-1 722 126	
Avskrivning goodwill	-1 211 768	
Overføringer til/fra selskapet (konsernbidrag)	5 659 424	54 696
Utgående balanse pr. 31.12.2021	99 204 219	1 047 707

*Inkluderer selskapets
datterselskap Bio Invest AS



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 710 723	5 183 115
Endring i utsatt skatt	2 184 503	1 343 335
Skattekostnad ordinært resultat	4 895 226	6 526 450
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	61 058 735	55 178 630
Permanente forskjeller	-38 807 712	-25 908 294
Endring i midlertidige forskjeller	-2 456 332	-3 757 542
Avgitt konsernbidrag	-7 473 224	-1 953 182
Skattepliktig inntekt	12 321 466	23 559 612
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 354 832	5 612 815
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 644 109	-429 700
Sum betalbar skatt i balansen	2 710 723	5 183 115

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	61 559 572	58 908 218	-2 651 353
Fordringer	-20 000	-20 000	0
Gevinst – og tapskonto	780 074	975 095	195 021
Sum	62 319 645	59 863 313	-2 456 332
Grunnlag for utsatt skatt	62 319 645	59 863 313	-2 456 332
Utsatt skatt (22 %)	13 710 322	13 169 929	-540 393

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 178 580	64 488 609	29 190 111	61 546 710	139 923 966	296 327 976
Pr 01.01.2021	1 178 580	64 488 609	29 190 111	61 546 710	139 923 966	296 327 976
Årets resultat				41 816 808	14 346 701	56 163 509
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-65 740		-1 632 703			-1 698 443
Endringer som følge av fisjon			253 696			253 696
Korrigerings balanseført verdi datterselskap				-328 047		-328 047
Pr 31.12.2021	1 112 840	64 488 609	27 811 104	103 035 471	154 270 667	350 718 690

Penneo Dokumentnøkkel: UWJDC-7BAH7-Z7LD3-3K0VM-N206A-MT-4MH



Note 6 Pantstillelser og garantier

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

Selskapet har en renteswap-avtale med forfallsdato 3. januar 2022. Selskapet betaler avtalt fast rente og mottar flytende rente. Hovedstolen er 9 411 754.

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2021	2020
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner som er sikret ved pant o.l. *	258 900 000	258 900 000
Sum	258 900 000	258 900 000

*Kausjonist: Tema Eiendom AS.

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer, pantsatt ifbm flerkontosystemet	185 734 988	202 735 008
Sum	185 734 988	202 735 008

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Annen langsiktig gjeld		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Fordringer på selskap i samme konsern			16 322 186	183 697 257
Tema Eiendom (konsernkonto)			109 643	86 829
Fordring på felleskontrollert virksomhet			800 000	700 000
Sum	0	0	17 231 830	184 484 086

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Tema Eiendom (konsernkonto)			876 892 167	601 189 191
Gjeld til selskap i samme konsern			175 728	59 259
Skyldig konsernbidrag			7 473 224	1 953 182
Sum	0	0	884 541 118	603 201 632

Note 8 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 9 Fisjon

Selskapet har i 2021 fisjonert ut eiendom til Lenaqata 32 AS, Strandvegen 12 Utvikling AS og Sigurd Østiensveg 3 AS.



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 Næringsbygg AS

Serienummer: 9578-5998-4-1007467

IP: 82.147.xxx.xxx

2022-02-23 10:17:55 UTC



Stian Molstadkroken

Styrets leder

På vegne av: Tema Næringsbygg AS

Serienummer: 9578-5998-4-988915

IP: 81.167.xxx.xxx

2022-02-23 16:19:47 UTC



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/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: UWJIDQ-7BAH7-Z7LD3-3KQVM-N206A-MT-4MH



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 Tema Næringsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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: CYSZE-NHCFV-NTT1E0-3G2JP-1J4HX-LNWSZ



Deloitte.

side 2
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 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Gjøvik, 24. februar 2022
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: CYSZE-NHCFV-NTTE0-3G2JP-1J4HX-LNWSZ



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

2022-02-24 14:12:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CYSZE-NHCFV-NTT E0-3G2JP-1J4HX-LNWSZ

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/validate>