



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		49 194 457	46 207 002
Refusjon av felleskostnader eiendommer		10 522 146	11 112 916
Inntekt på investering i datterselskap	2	85 114 249	68 991 753
Gevinst ved salg			10 271 302
Annen driftsinntekt		521 581	668 736
Sum inntekter		145 352 432	137 251 709
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 576 134	7 432 790
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 420 768	2 292 467
Honorarer og administrasjonskostnader		404 743	456 585
Felleskostnader eiendommer		10 837 516	11 562 068
Annen driftskostnad		1 959 928	2 703 832
Sum kostnader		23 199 088	24 447 742
Driftsresultat		122 153 344	112 803 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 464	28 777
Annen renteinntekt		9 589	365
Annen finansinntekt konsern		912 240	880 500
Sum finansinntekter		964 294	909 642
Rentekostnad til foretak i samme konsern		76 679 798	26 471 911
Annen rentekostnad		14 015 406	8 342 486
Annen finanskostnad		735 077	133 450
Annen finanskostnad konsern		403 163	281 445
Sum finanskostnader		91 833 444	35 229 292
Netto finans		-90 869 151	-34 319 649
Ordinært resultat før skattekostnad		31 284 194	78 484 318
Skattekostnad på resultat	4	-11 849 041	2 973 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 133 235	75 511 104



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat	5	43 133 235	75 511 104
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 133 235	75 511 104
Totalresultat		43 133 235	75 511 104
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	98 706 989	57 523 981
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
Overført fra annen egenkapital	5	-55 573 754	
Sum overføringer og disponeringer		43 133 235	75 511 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	362 853 893	349 267 267
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 894 283	23 000
Sum varige driftsmidler	3	364 748 177	349 290 267
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	2 020 500 043	1 924 904 838
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		2 020 500 043	1 924 904 838
Sum anleggsmidler		2 385 248 220	2 274 195 104
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		69 701	4 243
Andre kortsiktige fordringer		3 793 634	2 371 799
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		
Konsernfordringer	6	57 982 748	1 991 428
Sum fordringer		61 846 084	4 367 470
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Sum omløpsmidler		61 846 084	4 367 470
SUM EIENDELER		2 447 094 303	2 278 562 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	31 801 520	28 582 958
Sum innskutt egenkapital		97 402 969	94 184 407
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	258 428 151	160 559 452
Annen egenkapital	5	116 684 035	172 257 789
Sum opptjent egenkapital		375 112 186	332 817 241
Sum egenkapital		472 515 154	427 001 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	14 893 639	14 212 185
Sum avsetninger for forpliktelser		14 893 639	14 212 185
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	249 191 250	255 663 750
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		249 191 250	255 663 750
Sum langsiktig gjeld		264 084 889	269 875 935
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 787 445	2 180 131
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 704 954 068	1 579 027 958
Annen kortsiktig gjeld		752 746	476 903
Sum kortsiktig gjeld		1 710 494 260	1 581 684 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		1 974 579 149	1 851 560 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 447 094 303	2 278 562 575
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 456505

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		49 194 457	46 207 002
Refusjon av felleskostnader eiendommer		10 522 146	11 112 916
Inntekt på investering i datterselskap	2	85 114 249	68 991 753
Gevinst ved salg			10 271 302
Annen driftsinntekt		521 581	668 736
Sum inntekter		145 352 432	137 251 709
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 576 134	7 432 790
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 420 768	2 292 467
Honorarer og administrasjonskostnader		404 743	456 585
Felleskostnader eiendommer		10 837 516	11 562 068
Annen driftskostnad		1 959 928	2 703 832
Sum kostnader		23 199 088	24 447 742
Driftsresultat		122 153 344	112 803 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 464	28 777
Annen renteinntekt		9 589	365
Annen finansinntekt konsern		912 240	880 500
Sum finansinntekter		964 294	909 642
Rentekostnad til foretak i samme konsern		76 679 798	26 471 911
Annen rentekostnad		14 015 406	8 342 486
Annen finanskostnad		735 077	133 450
Annen finanskostnad konsern		403 163	281 445
Sum finanskostnader		91 833 444	35 229 292
Netto finans		-90 869 151	-34 319 649
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-11 849 041	2 973 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 133 235	75 511 104
Årsresultat	5	43 133 235	75 511 104



Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 133 235	75 511 104
Totalresultat		43 133 235	75 511 104
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	98 706 989	57 523 981
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
Overført fra annen egenkapital	5	-55 573 754	
Sum overføringer og disponeringer		43 133 235	75 511 104



Organisasjonsnr: 991 634 908
TEMA NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3	362 853 893	349 267 267
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 894 283	23 000
Sum varige driftsmidler	3	364 748 177	349 290 267

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	2 020 500 043	1 924 904 838
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum finansielle anleggsmidler		2 020 500 043	1 924 904 838

Sum anleggsmidler

		2 385 248 220	2 274 195 104
--	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		69 701	4 243
Andre kortsiktige fordringer		3 793 634	2 371 799
Fordring på felleskontrollert virksomhet	6		
Konsernfordringer	6	57 982 748	1 991 428
Sum fordringer		61 846 084	4 367 470

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
---	---	--	--

Sum omløpsmidler

		61 846 084	4 367 470
--	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER

		2 447 094 303	2 278 562 575
--	--	----------------------	----------------------

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	31 801 520	28 582 958
Sum innskutt egenkapital		97 402 969	94 184 407
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5	258 428 151	160 559 452
Annen egenkapital	5	116 684 035	172 257 789
Sum opptjent egenkapital		375 112 186	332 817 241
Sum egenkapital		472 515 154	427 001 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	14 893 639	14 212 185
Sum avsetninger for forpliktelses		14 893 639	14 212 185
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	249 191 250	255 663 750
Gjeld til selskap i samme konsern	8		
Sum annen langsiktig gjeld		249 191 250	255 663 750
Sum langsiktig gjeld		264 084 889	269 875 935
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 787 445	2 180 131
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	1 704 954 068	1 579 027 958
Annen kortsiktig gjeld		752 746	476 903
Sum kortsiktig gjeld		1 710 494 260	1 581 684 992
Sum gjeld		1 974 579 149	1 851 560 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 447 094 303	2 278 562 575
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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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 2023, 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 2023 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Penneo DokumentID: M5LEA-0UEQQ-YTLGK-18A0E-ZJ1Q3-H502V



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 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 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, 29. februar 2024
Deloitte AS

Øystein Nyeggen Olsrud
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: MSLEA-0UEQQ-YTLGK-8A0E-ZJ1Q3-H502V



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: 104.28.xxx.xxx

2024-03-01 15:21:52 UTC



Penneo DokumentID: MSLEA-0UEQQ-YTLGK-8A0E-ZJ1Q3-H502V

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>



Årsregnskap 2023 Tema Næringsbygg AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: Y1M0G-F10HA-8VP1H-AYG1X-4FMXE-V306E

Org.nr.: 991 634 908



Resultatregnskap Tema Næringsbygg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		49 194 457	46 207 002
Refusjon av felleskostnader eiendommer		10 522 146	11 112 916
Inntekt på investering i datterselskap	2	85 114 249	68 991 753
Gevinst ved salg		0	10 271 302
Annen driftsinntekt		521 581	668 736
Sum driftsinntekter		145 352 432	137 251 709
Avskrivning varige driftsmidler	3	7 576 134	7 432 790
Reparasjon og vedlikehold av eiendommer		2 420 768	2 292 467
Honorarer og administrasjonskostnader		404 743	456 585
Felleskostnader eiendommer		10 837 516	11 562 068
Annen driftskostnad		1 959 928	2 703 832
Sum driftskostnader		23 199 088	24 447 742
Driftsresultat		122 153 344	112 803 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 464	28 777
Annen renteinntekt		9 589	365
Annen finansinntekt konsern		912 240	880 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern		76 679 798	26 471 911
Annen rentekostnad		14 015 406	8 342 486
Annen finanskostnad		735 077	133 450
Annen finanskostnad konsern		403 163	281 445
Resultat av finansposter		-90 869 151	-34 319 649
Resultat før skattekostnad		31 284 194	78 484 318
Skattekostnad på resultat	4	-11 849 041	2 973 214
Resultat		43 133 235	75 511 104
Årsresultat	5	43 133 235	75 511 104
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5	98 706 989	57 523 981
Avsatt til annen egenkapital	5	0	17 987 123
Overført fra annen egenkapital	5	55 573 754	0
Sum overføringer		43 133 235	75 511 104

Pennco Dokumentnøkket: Y1M0G-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Balanse Tema Næringsbygg AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	362 853 893	349 267 267
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 894 283	23 000
Sum varige driftsmidler	3	<u>364 748 177</u>	<u>349 290 267</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	2 020 500 043	1 924 904 838
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 020 500 043</u>	<u>1 924 904 838</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 385 248 220</u>	<u>2 274 195 104</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		69 701	4 243
Andre kortsiktige fordringer		3 793 634	2 371 799
Kortsiktige fordringer på konsernselskaper	6	57 982 746	1 991 428
Sum fordringer		<u>61 846 082</u>	<u>4 367 470</u>
Sum omløpsmidler		<u>61 846 082</u>	<u>4 367 470</u>
Sum eiendeler		<u>2 447 094 301</u>	<u>2 278 562 575</u>

Penneo Dokumentnøkkel: YFMQG-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Balanse Tema Næringsbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 112 840	1 112 840
Overkurs	5	64 488 609	64 488 609
Annen innskutt egenkapital	5	31 801 519	28 582 958
Sum innskutt egenkapital		97 402 968	94 184 407
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	258 428 151	160 559 452
Annen egenkapital	5	116 684 035	172 257 789
Sum opptjent egenkapital		375 112 186	332 817 241
Sum egenkapital		472 515 153	427 001 648
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	14 893 638	14 212 185
Sum avsetning for forpliktelser		14 893 638	14 212 185
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	249 191 250	255 663 750
Sum annen langsiktig gjeld		249 191 250	255 663 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 787 445	2 180 131
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	1 704 954 068	1 579 027 958
Annen kortsiktig gjeld		752 746	476 903
Sum kortsiktig gjeld		1 710 494 260	1 581 684 992
Sum gjeld		1 974 579 148	1 851 560 927
Sum egenkapital og gjeld		2 447 094 301	2 278 562 575

Gjøvik, 29.02.2024
Styret i Tema Næringsbygg AS

Stian Strand Molstadkroken
styreleder

Martin Rolf Zettervall
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: YFMQG-FJ0HA-8VPT1H-AYGIX-4FMXE-V306E



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 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 %
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 %
Fakkelgården 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 Handelspark 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 %

Mjøssentret AS har i 2023 gjennomført en omvendt mor-datter fusjon med Mjøssentret Holding AS etter en forutgående overdragelse av virksomheten fra Mjøssentret DA til Mjøssentret Holding AS. Tema Næringsbygg AS eide før transaksjonen 90 % av andelene i Mjøssentret DA og har i forkant av mor-datter fusjonen ervervet resterende 10% av selskapet fra Tema Utvikling AS.

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Litra Eiendom Lillehammer AS	29 088 579	4 580 382
Øyer Eiendom AS	6 194 435	1 096 989
Lillehammer Eiendomssenter AS	6 620 067	1 204 736
Hakeda Eiendom AS	9 644 947	1 759 437
Åker Utvikling A AS	1 582 803	-323 017
Åker Utvikling D AS	12 759 744	2 246 223
Ajer Eiendom AS	7 158 403	1 715 333
Elvesletta Eiendom 1 AS	10 629 440	1 836 248
Briskeby Eiendom 1 AS	83 545 997	2 616 516
Rambekkveien 2 AS	7 119 084	337 095

Pennco Dokumentnr: Y1M0G-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Nordmo AS	3 480 946	274 264
Bardu Butikkeiendom AS	6 886 823	1 341 225
Bøgata 55 AS	16 547 834	1 149 912
Stridsklev Butikkeiendom AS	4 248 919	885 261
Storgata 130-132 Moelv AS	5 762 405	852 689
Norgesbakeriene Romedal AS	35 207 989	2 063 472
Aslak Boltsgate Eiendom AS	15 390 911	2 540 073
Gjøvik Butikkeiendom AS	12 334 410	762 332
Løten Butikkeiendom AS	11 020 997	1 071 012
Ottestad Butikkeiendom AS	10 947 882	2 334 195
Veierød Eiendom AS	13 162 029	1 299 416
Industrigata 60 Lillehammer AS	14 852 980	2 746 284
Fakkeltgården AS	114 618 541	11 312 650
Slitu Butikkeiendom AS	4 023 557	989 510
Bio Invest AS	83 624 426	11 787 916
Sognsveien 66 Butikkeiendom AS	22 653 898	2 672 689
Bjerke Butikkeiendom AS	6 488 685	1 782 242
Torshov Dagligvare AS	12 827 019	1 611 827
Fredensborg Butikkeiendom AS	19 047 037	2 371 351
Nordmo Tomt AS	1 047 707	-408 484
Øvermarka 16 Furnes AS	40 049 207	3 529 167
Vinstra Handelpark AS	10 346 333	4 590 738
Brennerivegen 1 og 3 AS	9 250 923	960 427
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	1 279 599	-41 697
Parkgata 81-85 AS	237 720 107	22 792 896
Parkgata Parkering AS	555 089	239 687
Raufoss Tak og Blikk Eiendom AS	2 825 945	1 351 572
Lundgutua 2 Hamar AS	7 953 051	1 348 043
Mjøssentret AS	25 778 619	4 729 361

Penneo Dokumentnøkkel: Y1M0G-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Beløpene i tabellen under er i hele tusen.

Firma	IB	Kjøp/salg	ÅR	Avskr. MV	Avskr. GW	Overf.	UB
Ajer Eiendom AS	18 789	-	1 715	180	129	-	20 195
Aslak Boltsgate AS	46 115	-	2 540	320	292	-	48 044
Bardu Butikkeiendom AS	18 168	-	1 341	155	94	-	19 260
Bjerke Butikkeiendom AS	35 786	-	1 782	302	260	-	37 006
Brennerivegen 1 og 3 AS	18 227	-	960	153	85	-	18 949
Briskeby Eiendom 1 AS	99 824	-	2 617	312	257	-	102 385
Bøgata 55 AS	16 914	-	1 150	53	91	-	18 026
Bio Invest AS	247 562	-	11 788	1 836	1 322	-11 932	244 261
Elvesletta Eiendom 1 AS	28 751	-	1 836	291	189	-	30 108
Fakkelgården AS	231 493	-	11 313	1 150	1 043	-9 156	231 456
Fredensborg Butikkeiendom AS	54 081	-	2 371	358	330	-	55 764
Gjøvik Butikkeiendom AS	12 337	-	762	17	39	-	13 078
Hakeda Eiendom AS	20 893	-	1 759	148	123	-	22 382
Industrigata 60 Lillehammer AS	33 669	-	2 746	484	159	-	35 772
Lillehm. Eiendomssenter AS	18 141	-	1 205	171	131	-	19 044
Litra Eiendom Lillehammer AS	64 742	-	4 596	799	406	-	68 134
Løten Butikkeiendom AS	15 589	-	1 071	29	81	-	16 551
Marisagvegen 8 og 9 Moelv AS	14 362	-	42	167	120	20	14 055
Mjøssettret AS	49 000	9 000	4 729	471	298	-	61 961
Nordmo AS	10 768	-	274	137	9	-	10 896
Nordmo Tomt AS	1 048	-	408	-	-	408	1 048
Norgesbakeriene Romedal AS	69 850	-	3 859	290	330	-	73 088
Ottestad Butikkeiendom AS	27 464	-	2 334	200	166	-	29 432
Parkgt 81-85 AS	449 976	-	22 793	2 352	1 899	-20 872	447 646
Parkgata Parkering AS	15 495	-	240	-	210	-	15 524
Rambekkeveien 2 AS	11 378	-	354	0	43	-	11 689
Slitu Butikkeiendom AS	14 478	-	990	196	73	-	15 199
Sognsvn. 66 Butikkeiendom AS	55 424	-	2 673	428	281	-	57 387
Storgata 130-132 Moelv AS	11 959	-	853	96	45	-	12 670
Stridsklev Butikkeiendom AS	14 026	-	885	121	72	-	14 718
Torshov Dagligvare AS	36 132	-	1 612	267	209	-	37 268
Veierød Eiendom AS	22 821	-	1 299	102	129	-	23 890
Vinstra Handelspark AS	53 248	-	4 591	625	331	-	56 883
Øvermarka 16 Furnes AS	51 570	-	3 529	182	163	-	54 754
Øyer Eiendom AS	8 531	-	1 097	48	30	-	9 549
Åker Utvikling A AS	10 212	-	323	-	99	323	10 113
Åker Utvikling D AS	15 549	-	2 246	-	58	-	17 738
Raufoss Tak og Blikk Eiend. AS	-	14 288	1 260	281	84	-	15 184
Lundgutua 2 Hamar AS	-	28 981	571	99	56	-	29 232
Sum	1 924 370	52 269	106 970	12 676	9 224	-41 209	2 020 500

IB: Inngående balanse 01.01.2023. IB er justert pga etterfølgende korreksjon av transaksjonskostnader.

Kjøp/Salg: Anskaffelseskost 2023/ Balanseført verdi solgt selskap 2023.

ÅR: Andel årsresultat.

Avskr.MV: Avskrivninger henførbare merverdi.

Avskr. GW: Avskrivninger goodwill.

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

Pennco Dokumentnøkket: Y1M0G-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Note 3 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	34 365 195	412 180 460	709 163	447 254 817
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		21 056 761	1 977 283	23 034 044
= Anskaffelseskost 31.12.23	34 365 195	433 237 220	2 686 446	470 288 861
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		104 291 562	792 163	105 083 725
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		456 959		456 959
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		104 748 521	792 163	105 540 684
= Bokført verdi 31.12.23	34 365 195	328 488 699	1 894 283	364 748 177
Årets ordinære avskrivninger		7 470 134	106 000	7 576 134
Økonomisk levetid		10-67 år	5-10 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-11 849 041	2 973 214
Skattekostnad ordinært resultat	-11 849 041	2 973 214
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	31 284 194	78 484 318
Permanente forskjeller	-85 143 469	-64 969 712
Endring i midlertidige forskjeller	-3 097 518	-2 281 193
Mottatt konsernbidrag	57 920 896	989 556
Avgitt konsernbidrag	-964 103	-12 222 968
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-12 530 494	2 471 351
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-212 103	-2 689 053
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	12 742 597	217 702
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	67 219 113	63 996 782	-3 222 331
Fordringer	-20 000	-20 000	0
Gevinst – og tapskonto	499 244	624 057	124 813
Sum	67 698 357	64 600 839	-3 097 518
Grunnlag for utsatt skatt	67 698 357	64 600 839	-3 097 518
Utsatt skatt (22 %)	14 893 638	14 212 185	-681 454

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

Pennneo Dokumentnøkkel: Y1M0G-FJ0HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt vurderingsforskjeller	Fond for egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 112 840	64 488 609	28 582 958		160 559 452	172 257 790	427 001 648
Endringer						0	0
Pr 01.01.2023	1 112 840	64 488 609	28 582 958		160 559 452	172 257 790	427 001 648
Årets resultat					98 706 989	-55 573 754	43 133 235
Korreksjon EK i datterselskap*					-838 290		-838 290
Konsernbidrag mottatt			3 218 561				3 218 561
Pr 31.12.2023	1 112 840	64 488 609	31 801 519		258 428 151	116 684 035	472 515 153

* Korreksjon EK datterselskap gjelder endring annen EK i Mjøssentret AS i fbm. omvendt mor-datter fusjon i 2023.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre fordringer	
	2023	2022
Tema Eiendom (konsernkonto)	30 110	148 999
Fordring på konsernselskap*	57 952 636	1 842 429
Sum	57 982 746	1 991 428

* Kr 57 920 896 av fordring gjelder konsernbidrag til gode.

	Kortsiktig gjeld	
	2023	2022
Tema Eiendom (konsernkonto)	1 703 989 965	736 072 417
Gjeld til selskap i samme konsern	0	420 732 573
Skyldig konsernbidrag	964 103	422 222 968
Sum	1 704 954 068	1 579 027 958

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	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	249 191 250	255 663 750
Sum	249 191 250	255 663 750

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	362 853 893	349 267 266
Aksjer	319 878 840	306 459 408
Sum	682 732 733	655 726 675



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."

Stian Molstadkroken

Styrets leder

På vegne av: Tema Eiendom AS - datterselskaper

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-988915

IP: 82.147.xxx.xxx

2024-02-29 06:25:03 UTC



Martin Zettervall

Daglig leder

På vegne av: Tema Eiendom AS - datterselskaper

Serienummer: 9578-5998-4-1007467

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-02-29 10:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y1M0G-F10HA-8VP1H-AYGIX-4FMXE-V306E

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>