



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 814 344 282 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | TELENOR REAL ESTATE AS |
| Forretningsadresse: | Snarøyveien 30 1360 FORNEBU |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

| | |
|--|----------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Nei |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Forenklet IFRS |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|------------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Vibeche T. Hatlebrekke |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 24.06.2022 |

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|--------------|---------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 2,12 | 168 910 888 | 16 662 747 |
| Inntekter felleskostnader | 2,12 | 127 378 522 | 6 889 804 |
| Andre driftsinntekter | 2,12 | 8 429 986 | 20 418 650 |
| Sum inntekter | | 304 719 396 | 43 971 201 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 5,18 | 2 089 327 | 22 306 024 |
| Avskrivninger | 8 | 38 681 920 | 3 577 525 |
| Felleskostnader | 5,18 | 67 254 393 | 3 768 607 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,1 2 | 65 086 300 | 58 718 224 |
| Sum kostnader | | 173 111 940 | 88 370 380 |
| Driftsresultat | | 131 607 456 | -44 399 179 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 7 | | 27 830 000 |
| Annen renteinntekt | 7 | 5 784 763 | 2 239 025 |
| Finansinntekter | 7,15 | 28 821 | 1 652 458 870 |
| Sum finansinntekter | | 5 813 584 | 1 682 527 895 |
| Annen rentekostnad | 7 | 75 336 773 | 7 221 941 |
| Annen finanskostnad | 7 | 39 180 196 | 3 351 529 |
| Sum finanskostnader | | 114 516 969 | 10 573 470 |
| Netto finans | | -108 703 385 | 1 671 954 425 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 22 904 071 | 1 627 555 246 |
| Skattekostnad | 6 | 21 646 533 | -327 094 039 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Årsresultat | | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Aktuariell gevinst (tap) på ytelsesplaner | | 1 025 000 | -271 000 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|------------------|----------------------|
| Skatt aktuariell gevinst/tap på ytelsesplaner | | -225 500 | 59 620 |
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | | 799 500 | -211 380 |
| Totalresultat | | 2 057 038 | 1 954 437 905 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -19 669 906 | -1 045 350 715 |
| Ordinært utbytte | | 0 | 3 000 000 000 |
| Konsernbidrag | | 20 927 444 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 257 538 | 1 954 649 285 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 303 274 843 | 318 793 264 |
| Rett til bruk eiendel | 19 | 978 352 799 | 954 146 468 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 281 627 642 | 1 272 939 732 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygning | 8 | 6 330 743 | 6 592 343 |
| Tomt | 8 | 33 256 | 33 276 |
| Anlegg under utførelse | 8 | 67 289 251 | 56 766 702 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 8 | 39 839 567 | 39 964 367 |
| Sum varige driftsmidler | | 113 492 817 | 103 356 688 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 15,16 | 190 316 244 | 204 884 313 |
| Annen langsiktig fordring | | 43 820 796 | 103 470 240 |
| Netto pensjonsmidler | 18 | | 442 847 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 234 137 040 | 308 797 400 |
| Sum anleggsmidler | | 1 629 257 499 | 1 685 093 820 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 9 441 864 | 7 863 026 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 9 017 439 | 2 449 362 |
| Konsernfordringer | 9,10,1 3 | 977 363 464 | 4 193 415 884 |
| Sum fordringer | | 995 822 767 | 4 203 728 272 |
| Sum omløpsmidler | | 995 822 767 | 4 203 728 272 |
| SUM EIENDELER | | 2 625 080 266 | 5 888 822 092 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 1 080 000 | 1 080 000 |
| Overkurs | | 35 236 141 | 35 236 141 |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 205 355 | 29 674 761 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 521 496 | 65 990 902 |
| Sum egenkapital | | 45 521 496 | 65 990 902 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Leieforpliktelse - langsiktig | 19 | 2 207 739 405 | 2 254 503 717 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 207 739 405 | 2 254 503 717 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15,20 | 175 878 675 | 283 407 891 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 175 878 675 | 283 407 891 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 383 618 080 | 2 537 911 608 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 514 171 | 22 643 145 |
| Skyldig offentlige avgifter | | -256 | 988 812 |
| Utbytte | | | 3 000 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 13 | | 63 200 000 |
| Leieforpliktelse - kortsiktig | 19 | 148 434 045 | 148 434 045 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 12 162 674 | 49 653 579 |
| Avsatt konsernbidrag | 13 | 26 830 056 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 195 940 690 | 3 284 919 581 |
| Sum gjeld | | 2 579 558 770 | 5 822 831 189 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 625 080 266 | 5 888 822 091 |



ÅRSREGNSKAP 2021

Telenor Real Estate AS

Org.nr: 814 344 282

Innhold:

- Årsberetning
- Oppstilling av totalresultat
- Oppstilling av finansiell stilling
- Oppstilling av endringer i egenkapital
- Oppstilling av kontantstrømmer
- Noter
- Revisjonsberetning





Årsberetning 2021

Telenor Real Estate AS, Orgnr: 814 344 282

Virksomhetens art og tilholdssted

Telenor Real Estate AS er et heleid datterselskap av Telenor konsernet. Selskapet er eid 100 % av Telenor ASA, etter konsern-internt salg fra Telenor Communication II AS til Telenor ASA i 2019. Selskapets hovedkontor er i Bærum og forretningsadressen er Snarøyveien 30, 1360 FORNEBU.

Selskapets virksomhet er å eie og forvalte eiendommer, herunder kjøpe, selge og oppføre eiendommer.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling og selskapet anses heller ikke i 2022 å bli vesentlig berørt av Covid-19. Bakgrunnen for dette er at virksomheten i selskapet og dets døtre forventes å bli mindre berørt av Covid 19 som følge av at Telenor Norge og selskap i Telenor konsernet er hovedleietaker i de fleste eiendommene. Telenor som leietaker er mindre påvirket av Covid-19 enn mange andre leietakere og Telenors betalingsevne forventes ikke å bli vesentlig forringet i 2022.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet i 2021 er på NOK 1 257 538 mot NOK 1 954 649 285 i 2020. Endringen i resultat skyldes i hovedsak ekstraordinære inntekter fra salg av datterselskap i 2020, hvor et stort antall selskap inklusive Snarøyveien 30 AS, ble solgt. Salgene var del av en konsernintern omorganisering av virksomheten som har pågått siden 2019 og som også har berørt selskapet til en viss grad i 2021. Som følge av den interne omorganiseringen og salget av Snarøyveien 30 AS i 2020, har virksomheten i selskapet endret seg mye og selskapets inntekter for 2021, består i hovedsak av leieinntekter fra fremleie av lokaler i Snarøyveien 30, og kostnadene er i hovedsak tilknyttet drift og innleie av lokalene i Snarøyveien30.

Selskapet er i all hovedsak finansiert av egenkapital. Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god.

Totalkapitalen var pr. 31.12.2021 NOK 2 625 080 266 mot NOK 5 888 822 091 i 2020. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 utgjør 1,7 %, mot 99,5 % i 2020. Endringene skyldes den interne omorganiseringen og salgsprosessene beskrevet ovenfor, samt utdelingen av utbytte på 3 mrd. Prognoser for årene fremover viser at egenkapitalandelen vil styrke seg, og styret er derfor av den oppfatning av utbytteutdelingen er forsvarlig.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet til selskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har per 31.12.21 ingen ansatte, da selskapets ansatte er overført til Telenor ASA. Styret består av en kvinne og to menn. Daglig leder er en mann.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker deres mulige ansvar ovenfor foretaket og tredjepersoner, oppad til 10 millioner USD.

Miljørapportering

Virksomheten påvirker i liten grad det ytre miljø. Det arbeides systematisk med å forhindre negativ miljøpåvirkning av selskapets virksomhet.

Telenorkonsernet utarbeider hvert år et miljø- og samfunnsregnskap som kan leses på www.telenor.com/no/samfunnsansvar. Virksomheten i Telenor Real Estate AS inngår i denne rapporteringen.





Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 257 538 som foreslås disponert slik:

| Disponering | Beløp |
|--------------------------------|--------------|
| Avsatt til konsernbidrag | 20 927 444 |
| Overført fra annen egenkapital | 19 669 906 |

Fornebu, 20.06.2022

Sverre Pedersen
styreleder

Gaute Simen Gravir
styremedlem

Marie Johanna Salbuvi Iden
styremedlem

Anders Kristian Oswald
daglig leder





| Oppstilling av totalresultat | | | |
|---|-------------|---------------------|----------------------|
| Telenor Real Estate AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
| Leieinntekter | 2, 12 | 168 910 888 | 16 662 747 |
| Inntekter felleskostnader | 2, 12 | 127 378 522 | 6 889 804 |
| Andre driftsinntekter | 2, 12 | 8 429 986 | 20 418 650 |
| Sum driftsinntekter | | 304 719 396 | 43 971 200 |
| Felleskostnader | | 67 254 393 | 3 768 607 |
| Lønnskostnad | 5, 18 | 2 089 327 | 22 306 024 |
| Avskrivninger | 8 | 38 681 920 | 3 577 525 |
| Annen driftskostnad | 3, 4, 5, 12 | 65 086 300 | 58 718 224 |
| Sum driftskostnader | | 173 111 940 | 88 370 379 |
| Driftsresultat | | 131 607 455 | -44 399 179 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 7 | 0 | 27 830 000 |
| Annen renteinntekt | 7 | 5 784 763 | 2 239 025 |
| Finansinntekter | 7, 15 | 28 821 | 1 652 458 870 |
| Andre finanskostnader | 7 | 75 336 773 | 7 221 941 |
| Annen finanskostnad | 7 | 39 180 196 | 3 351 529 |
| Resultat av finansposter | | -108 703 385 | 1 671 954 425 |
| Resultat før skattekostnad | | 22 904 071 | 1 627 555 246 |
| Skattekostnad | 6 | 21 646 533 | -327 094 039 |
| Årsresultat | | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 3 000 000 000 |
| Avsatt konsernbidrag | | 20 927 444 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 19 669 906 | 1 045 350 715 |
| Sum overføringer | | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Andre resultatkomponenter som ikke kan reklassifiseres over resultatet | | | |
| Aktuariell gevinst (tap) på ytelsesplaner | | 1 025 000 | -271 000 |
| Skatt aktuariell gevinst/tap på ytelsesplaner | | -225 500 | 59 620 |
| Sum andre resultatkomponenter | | 799 500 | -211 380 |
| Totalresultat for perioden | | 2 057 038 | 1 954 437 905 |

Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282





| Oppstilling av finansiell stilling | | | |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Telenor Real Estate AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 303 274 843 | 318 793 264 |
| Rett til bruk eiendel | 19 | 978 352 799 | 954 146 468 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>1 281 627 642</u> | <u>1 272 939 732</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygning | 8 | 6 330 743 | 6 592 343 |
| Tomt | 8 | 33 256 | 33 276 |
| Anlegg under utførelse | 8 | 67 289 251 | 56 766 702 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 8 | 39 839 567 | 39 964 367 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>113 492 818</u> | <u>103 356 688</u> |
| Investeringer i datterselskap | 15, 16 | 190 316 244 | 204 884 313 |
| Annen langsiktig fordring | | 43 820 796 | 103 470 240 |
| Netto pensjonsmidler | 18 | 0 | 442 847 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>234 137 039</u> | <u>308 797 399</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>1 629 257 499</u> | <u>1 685 093 820</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer konsern | 13 | 654 472 | 28 063 185 |
| Kundefordringer | | 9 441 864 | 7 863 026 |
| Andre fordringer på selskap i samme konsern | 9, 10, 13 | 976 708 992 | 4 165 352 699 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 9 017 439 | 2 449 362 |
| Sum fordringer | | <u>995 822 768</u> | <u>4 203 728 272</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>995 822 768</u> | <u>4 203 728 272</u> |
| Sum eiendeler | | <u>2 625 080 266</u> | <u>5 888 822 091</u> |

Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282





| Oppstilling av finansiell stilling | | | |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| Telenor Real Estate AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 1 080 000 | 1 080 000 |
| Overkurs | | 35 236 141 | 35 236 141 |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 205 355 | 29 674 761 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 521 495 | 65 990 902 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Sum egenkapital | | 45 521 495 | 65 990 902 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Leieforpliktelse - langsiktig | 19 | 2 207 739 405 | 2 254 503 717 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 207 739 405 | 2 254 503 717 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15, 20 | 175 878 675 | 283 407 891 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 175 878 675 | 283 407 891 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 514 171 | 22 643 145 |
| Skyldig offentlige avgifter | | -256 | 988 812 |
| Utbytte | | 0 | 3 000 000 000 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 13 | 0 | 63 200 000 |
| Leieforpliktelse - kortsiktig | 19 | 148 434 045 | 148 434 045 |
| Avsatt konsernbidrag | 13 | 26 830 056 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 12 162 674 | 49 653 579 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 195 940 691 | 3 284 919 582 |
| Sum gjeld | | 2 579 558 771 | 5 822 831 189 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 625 080 266 | 5 888 822 091 |

Fornebu, 20.06.2022
Styret i Telenor Real Estate AS

| | |
|--|---|
| <u>Sverre Pedersen</u> styreleder | <u>Gaute Simen Gravir</u> styremedlem |
| <u>Marie Johanna Salbuviak Iden</u> styremedlem | <u>Anders Kristian Oswald</u> daglig leder |

Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282



**Oppstilling av endringer i egenkapital/ kontantstrøm**

Telenor Real Estate AS

Oppstilling av endringer i egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 31.12.2020 | 1 080 000 | 35 236 141 | 29 674 761 | 0 | 65 990 902 |
| Egenkapital 01.01.2021 | 1 080 000 | 35 236 141 | 29 674 761 | 0 | 65 990 902 |
| Totalresultat 2021 | | | | 1 257 538 | 1 257 538 |
| Konsernbidrag avgitt | | | | -20 927 444 | -20 927 444 |
| Aktuariell gevinst/(tap) pensjon | | | | -799 500 | -799 500 |
| Reklassifisering negativ annen ek | | | -20 469 407 | 20 469 407 | 0 |
| Pr 31.12.2021 | 1 080 000 | 35 236 140 | 9 205 354 | 0 | 45 521 495 |

Selskapets aksjekapital består av 30000 aksjer pålydende kr 36. Selskapet eies 100 % av Telenor ASA. Det er bare en aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser om stemmerett. Det foreligger ingen rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer.

Oppstilling av kontantstrømmer 01.01 - 31.12

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------------|-----------------------|----------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 22 904 071 | 1 627 555 246 |
| Ordinære avskrivninger | 8, 19 | 38 681 920 | 3 577 525 |
| Endring i kundefordringer | | 34 131 724 | -35 062 389 |
| Gevinst ved slag av aksjer i datter | 15 | 75 136 743 | -1 645 114 899 |
| Endring i leverandørgjeld | | -14 128 974 | 0 |
| Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelse | 19 | 39 165 132 | 3 259 563 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | 9, 11 - 13 | -234 479 305 | 55 636 060 |
| Endring i leieforpliktelse | 19 | -148 431 295 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -187 019 984 | 9 851 106 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| 2021 2020 | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 8 | -10 522 530 | -56 848 602 |
| Innbetaling ved salg av datterselskap | 15 | 11 816 358 | 4 144 403 628 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 1 293 828 | 4 087 555 026 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| 2021 2020 | | | |
| Utbetaling av konsernbidrag | 13 | 0 | -701 939 |
| Innbetaling konsernbidrag | 13 | 38 044 565 | 0 |
| Utbetaling av utbytte | 13 | -3 000 000 000 | 0 |
| Kapitalforhøyelser i døtre og endring konsernbidrag solgte selskap | 16 | 0 | -8 100 061 |
| Annen finanskostnad (disagio) | 7 | 0 | 86 359 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -2 961 955 435 | -8 715 641 |
| Netto endring i likvider i året | | -3 147 681 591 | 4 088 690 491 |
| Fordring i konsernkontoordning 01.01 | 10 | 4 124 390 583 | 35 786 4514 |
| Fordring i konsernkontoordning per 31.12 | | 976 708 992 | 4 124 390 583 |

Side 7





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generell informasjon

Telenor Real Estate AS er et heleid datterselskap Telenor ASA og inngår i konsernregnskapet til Telenor ASA. I henhold til unntaksbestemmelsen i regnskapslovens § 3-7 er det ikke utarbeidet eget konsernregnskap for Telenor Real Estate AS. Telenor ASA sin forretningsadresse er Snarøyveien 30, 1360 Fornebu. Fullstendig konsernregnskap for 2021 kan mottas ved henvendelse til Telenor eller hentes fra Telenors internettside www.telenor.com.

Grunnlag for utarbeidelse av selskapsregnskapet

Telenor Real Estate AS' årsregnskap for 2021 er avlagt i henhold til forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (FOR-2014-11-03-1415) jf. RL § 3-9 5. ledd, med sammenligningstall for 2020. Adgangen til å fravike måle- og innregningsregler i henhold til § 3-1 i FOR-2014-11-03-1415 er benyttet i henhold til paragrafens punkt 1 til 4. Blant de viktigste forenklingene er:

IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Prinsipper for utarbeidelse

Selskapsregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost. Lån, fordringer og andre finansielle forpliktelser er vurdert til amortisert kost. Både funksjonell valuta og presentasjonsvaluta er norske kroner. Beløpene er angitt i hele kroner. Grunnet avrundingsdifferanser kan summene av beløp og prosenter i enkelte tilfeller avvike fra totalene.

Klassifisering kortsiktige og langsiktige poster

En eiendel klassifiseres som kortsiktig når den forventes å bli realisert eller skal selges eller forbrukes i selskapets normale driftssyklus, eller forfaller/forventes å bli realisert eller gjort opp innen 12 måneder fra slutten av rapporteringsperioden. Andre eiendeler er klassifisert som langsiktige.

Gjeld klassifiseres som kortsiktig når den forventes å bli gjort opp i selskapets normale driftssyklus, er holdt hovedsakelig for handelsformål, forventes å bli gjort opp innen 12 måneder fra slutten av rapporteringsperioden eller hvis selskapet ikke har en ubetinget oppgjør til minst 12 måneder etter rapporteringsperioden. All annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Inntektsføringsprinsipper

Driftsinntekter innregnes når varer leveres eller tjenester ytes, gitt at det er sannsynlig at økonomiske fordeler fra transaksjonene vil tilflyte selskapet og driftsinntektene kan måles pålitelig.

Avsetninger for forpliktelser

Avsetninger for forpliktelser som fjerningsforpliktelser, restruktureringer, tapskontrakter og rettslige krav innregnes når selskapet, som følge av en tidligere hendelse, har en eksisterende juridisk eller sek/pålagt forpliktelse, det er sannsynlig at selskapet vil måtte gjøre opp forpliktelsen, og beløpet kan estimeres pålitelig. Det avsettes ikke for fremtidig driftstap. Avsetninger måles til ledelsens beste estimat av utgiftene for å gjøre opp forpliktelsen på rapporteringsdatoen, diskontert til nåverdi.

Inntektsskatt

Eiendeler og forpliktelser ved betalbar skatt måles til beløpet som ventes å bli mottatt eller betalt til skattemyndighetene. Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt beregnes etter gjeldsmetoden med full tilordning for alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsført verdi og skattemessig verdi av eiendeler og gjeld i selskapsregnskapet, inkludert fremførbare underskudd.

Utsatt skatt er beregnet med utgangspunkt i vedtatte skattesatser og reguleringer ved slutten av rapporteringsperioden.

Selskapet innregner effekten av usikre skatteposisjoner når det er sannsynlig at skatteposisjonen vil bli

Side 8





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

akseptert av skattemyndighetene. Selskapet avsetter for usikre og omtvistede skatteposisjoner med forventet beløp som skal betales. Avsetningen reverseres hvis den omtvistede skatteposisjonen avgjøres til fordel for selskapet og ikke lenger kan bli anket.

Eiendel ved utsatt skatt innregnes i oppstillingen av finansiell stilling i den grad det er sannsynlig at skattefordelene vil bli gjenvunnet. Det benyttes vedtatte skattesatser ved slutten av rapporteringsperioden og udiskontert beløp.

Eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt innregnes netto når det foreligger en juridisk rett til å motregne eiendeler og forpliktelser ved betalbar skatt, og selskapet er i stand til og har til hensikt å gjøre opp betalbar skatt netto.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner eller øvrige resultatelementer.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Avskrivningene reduserer regnskapsført verdi av eiendelene, med unntak av tomter som ikke avskrives, til estimert restverdi ved utløpet av forventet utnyttbar levetid. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen og for kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Selskapet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk.

Gevinst eller tap ved avgang eller utrangering av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom vederlag og eiendelens regnskapsførte verdi, og rapporteres som inntekter og kostnader på separate linjer i resultatregnskapet.

Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes minst en gang i året. Lineære avskrivninger brukes for de fleste eiendeler da denne best reflekterer forbruket av eiendelene, som ofte er tidens gang. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler, unntatt næringsbygg og biler dersom selskapet ikke forventer å bruke disse over eiendelens økonomiske levetid.

Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet når de påløper. Hvis nye deler innregnes i oppstillingen av finansiell stilling, fjernes delene som ble skiftet ut og eventuelle gjenværende regnskapsført verdi innregnes som tap ved avgang.

Datterselskap

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Datterselskapene vurderes etter kostmetoden.

Fordringer

Andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. For etterfølgende perioder vil andre kortsiktige fordringer måles til amortisert kost i henhold til den effektive rente metoden, justert med avsetning for estimert tap. Avsetning for estimert tap innregnes i resultatregnskapet når det foreligger en tapshendelse og det foreligger objektiv indikasjon på at eiendelens verdi er forringet. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke kan inndrives helt eller delvis.

Kontanter og kontantekvivalenter (konsernkontoordning)

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter bankinnskudd i konsernkontoordning, som i realiteten er en konsernintern fordring.



Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser

Leverandørgjeld og andre ikke-rentebærende finansielle forpliktelser inkluderer leverandørgjeld, påløpte kostnader, gjeld til tilknyttede selskaper og andre kort- og langsiktige ikke-rentebærende finansielle forpliktelser. Disse forpliktelsene er en del av kategorien finansielle forpliktelser til amortisert kost og måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden.

Oppstilling av kontantstrømmer

Selskapet presenterer oppstilling av kontantstrømmer i henhold til den indirekte metoden. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer.

Mottatt og betalt rente rapporteres som del av de operasjonelle aktivitetene. Utbetalt og innbetalt konsernbidrag inkluderes underfinansieringsaktiviteter. Merverdiavgift og lignende avgifter behandles som innkreving av avgifter på vegne av myndighetene, og rapporteres netto.

IFRS 16

I ht IFRS 16, har selskapet innregnet leieforpliktelser til å gjennomføre leiebetalinger i sin balanse. Tilsvarende er bruksretteiendeler som representerer retten til å bruke den underliggende eiendelen for alle leieavtaler der selskapet er leietaker, innregnet i balansen, med unntak av kortsiktige leieavtaler og leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi. Med mindre selskapet med rimelig sikkerhet kan si at selskapet vil overta eierskapet til den leide eiendelen ved utløpet av leieperioden, avskrives bruksrett eiendelene lineært over den perioden som er kortest av leieperioden og eiendelens utnyttbare levetid. Bruksrett eiendeler er også gjenstand for nedskrivningsvurderinger. Variable leiebetalinger som ikke er avhengige av en indeks eller en rentesats innregnes som en kostnad i den perioden hendelsen eller forholdet som utløser disse betalingene, inntreffer.

På iverksettelsestidspunktet for leieavtalen innregner selskapet leieforpliktelser målt til nåverdien av leiebetalingene som skal gjennomføres over leieperioden. Leiebetalingene inkluderer faste betalinger med fradrag for eventuelle fordringer knyttet til leieinsentiver, variable leiebetalinger som er avhengige av en indeks eller en rentesats, og beløp som forventes å komme til betaling i henhold til restverdigarantier. Leiebetalingene inkluderer også utøvelseskursen for en kjøpsopsjon, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen, og betaling av bot for å si opp leieavtalen dersom leieperioden gjenspeiler at selskapet vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen.

Selskapet fastsetter leieperioden til den uoppsigelige leieperioden sammen med eventuelle perioder som omfattes av en opsjon om å forlenge leieavtalen, dersom selskapet med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen, og perioder som omfattes av en opsjon om å si opp leieavtalen, dersom selskapet med rimelig sikkerhet ikke vil utøve denne opsjonen.

Ved beregningen av nåverdien av leiebetalingene benytter selskapet den marginale lånerenten på iverksettelsestidspunktet dersom leieavtalens implisitte rente ikke lett kan fastsettes. For å komme frem til den marginale lånerenten bruker selskapet den risikofrie renten i Norge for en tilsvarende periode som leieperioden, justert for egen kredittrisiko.

Etter iverksettelsestidspunktet økes den balanseførte verdien av leieforpliktelsene for å gjenspeile renten på leieforpliktelsen, og reduseres for å gjenspeile utførte leiebetalinger. I tillegg vil selskapet måle leieforpliktelsen på nytt dersom det inntreffer enkelte hendelser (for eksempel en endring i leieperioden, en endring i fremtidige leiebetalinger, eller andre endringer i avtalen). Generelt vil konsernet foreta en justering av bruksretteiendelen med et beløp tilsvarende det beløpet leieforpliktelsene endres med.

Ved transaksjoner som i ht IFRS 16 skal klassifiseres som salg, er gevinst eller tap som har oppstått ved salget, redusert med andel gevinst tilknyttet de leierettigheter som blir værende igjen i selskapet etter salgstidspunktet. Gevinsten/tapet som er resultatført i forbindelse med salget representerer dermed kun gevinst/ tap tilknyttet leierettighetene som er overført til kjøper (utleier). I tilfeller hvor selskapet har inngått

Side 10



Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

avtale om tilbakeleie av arealer ved salg av datterselskap/ eiendom, er bruksretteiendelen beregnet som en andel av den bokførte verdien av den solgte eiendommen. Hvilken andel av den bokførte verdien av den solgte eiendommen på salgstidspunktet, som skal balanseføres som bruksrettseiendel, beregnes som nåverdien av den fremtidige leieforpliktelsens andel av virkelig verdi av eiendommen på salgstidspunktet.

Pensjon

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning til sine ansatte. Den ytelsesbaserte ordningen ble lukket for nyansatte 01.01.2006. Selskapets ansatte er i løpet av 2021 overført til Telenor ASA og tilhørende pensjonsmidler er i denne forbindelse overtatt av Telenor ASA.

Forpliktelser til å yte innskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som kostnad i resultatregnskapet når de påløper.

Ytelsesbaserte pensjonsplaner vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Endring i ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser som skyldes endringer i pensjonsplaner, fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid. Akkumulert virkning av estimatendringer og endringer i finansielle og aktuarielle forutsetninger (aktuarielle gevinster og tap) innregnes direkte i egenkapitalen. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønn og personalkostnader.



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 2 Driftsinntekter

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|-------------------|
| Pr. Virksomhetsområde | | |
| Husleieinntekter ved videreutleie av innleide lokaler* | 168 910 888 | 16 662 747 |
| Inntekter felleskostnader | 127 378 522 | 6 889 804 |
| Inntekter fra salg av forvaltningstjenester til selskap i samme konsern | 8 429 986 | 20 418 650 |
| Sum driftsinntekter | 304 719 396 | 43 971 200 |
| Geografisk fordeling | | |
| Norge | 304 719 396 | 43 971 200 |
| Sum driftsinntekter | 304 719 396 | 43 971 200 |

*I forbindelse med salget av datterselskapet, Snarøyveien 30 AS, har Telenor Real Estate AS overtatt Telenors leieavtaler tilknyttet hovedkontoret på Fornebu. Telenor Real Estate AS står som leietaker i forhold til Snarøyveien 30 AS og som utleier i forhold til de øvrige Telenor selskapene som leier lokaler på Fornebu.

Note 3 Andre driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Innleie lokaler - leiekostnad | 26 026 714 | 13 405 047 |
| Diverse personalrelaterte driftskostnader | 477 629 | 1 905 600 |
| Konsulenthonorar, innleie av personell, regnskap og revisjon | 26 250 847 | 19 245 716 |
| Kontingenter, forsikringer mv | 104 305 | 282 360 |
| Leietakertilpasning og øvrig vedlikehold | 153 198 | 2 640 671 |
| Driftskostnader lokaler inkl. ledige lokaler | 7 310 809 | 14 323 241 |
| Kostnader data og programvare, leie maskiner | 4 762 798 | 6 915 387 |
| Sum driftskostnader | 65 086 300 | 58 718 023 |

Note 4 Ytelser revisor

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Honorar til revisor | | |
| Honorar for lovpålagt revisjon eks mva | 308 965 | 474 258 |
| Honorar revisjon - andre attestasjonstjenester | 57 268 | 167 495 |
| Sum | 366 233 | 641 753 |

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Lønnskostnader | | |
| Lønninger | 853 593 | 16 076 761 |
| Arbeidsgiveravgift | 434 032 | 2 400 893 |
| Pensjonskostnader | 300 874 | 2 339 138 |
| Andre ytelser | 500 828 | 1 489 232 |
| Sum | 2 089 327 | 22 306 024 |

Side 12





| |
|-------------------------------------|
| Noter til årsregnskapet 2021 |
|-------------------------------------|

| |
|------------------------|
| Telenor Real Estate AS |
|------------------------|

Selskapet har i 2021 sysselsatt 13 ansatte deler av året. De ansatte er i løpet av 2021 overført til Telenor ASA som del av en konsernintern overføring/ intern omorganisering og alle forpliktelser og rettigheter tilknyttet de overførte ansatte, er overtatt av Telenor ASA fra og med 2021.

Pensjonsforpliktelser

Selskapets ansatte er overført til Telenor ASA, herunder alle avtaler og pensjonsforpliktelser tilknyttet de ansatte. Se ytterligere informasjon i note 18 - pensjon.

Daglig leder i Telenor Real Estate AS har sitt ansettelsesforhold i Telenor ASA og utøvelsen av rollen som daglig leder for Telenor Real Estate AS er en del av arbeidsoppgavene tilhørende ansettelsesforholdet i Telenor ASA.



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|---------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 5 902 612 | -8 369 804 |
| Skatt aktuariell gevinst pensjon | | -59 619 |
| Endring i utsatt skattefordel | 15 743 921 | -318 664 616 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 21 646 533 | -327 094 039 |

| | | |
|------------------------------------|-------------|----------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 22 904 071 | 1 627 555 246 |
| Permanente forskjeller | 74 464 265 | -3 114 075 336 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -70 538 280 | 1 448 475 526 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 38 044 565 |
| Avgitt konsernbidrag | -26 830 056 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 5 902 612 | -8 369 804 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -5 902 612 | 0 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 0 | 8 369 804 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 22 904 071 | 1 627 555 246 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 5 038 896 | 358 062 154 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 16 382 138 | -685 096 574 |
| Skatteeffekt av aktuariell gevinst/ tap | 225 500 | -59 619 |
| Sum | 21 646 534 | -327 094 039 |
| Effektiv skattesats | 94,5 % | -20,1 % |

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 | -861 360 | -711 845 | 149 515 |
| Balanseførte leieavtaler | -1 377 820 651 | -1 448 791 294 | -70 970 643 |
| Gevinst – og tapskonto | 160 000 | 0 | -160 000 |
| Pensjonspremie/- forpliktelse | 0 | 442 847 | 442 847 |
| Sum | -1 378 522 011 | -1 449 060 292 | -70 538 280 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -1 378 522 011 | -1 449 060 292 | -70 538 280 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -303 274 843 | -318 793 264 | -15 518 422 |



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 7 Finansinntekter og -kostnader

| Finansinntekter | 2021 | 2020 |
|--|------------------|----------------------|
| Inntekt på investering i datterselskap (mottatt utbytte) | 0 | 27 830 000 |
| Renteinntekter bankinnskudd | 5 784 763 | 2 239 025 |
| Gevinst ved realisasjon av aksjer* | 50 | 1 645 114 899 |
| Valutagevinst | 28 771 | 122 030 |
| Sum finansinntekter | 5 813 584 | 1 675 305 954 |

| Finanskostnader | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| Rentekostnad leieforpliktelse | 39 165 132 | 3 259 563 |
| Annen rentekostnad | 501 | 5 607 |
| Tap ved realisasjon av aksjer | 75 336 773 | |
| Annen finanskostnad (disagio) | 14 563 | 86 359 |
| Sum finanskostnader | 114 516 969 | 3 351 529 |

* se nærmere spesifisering i note 15 - aksjer i datter.

Note 8 Varige driftsmidler

| | Bygninger og tekniske anlegg | Tomt | Kunst | Bil | Anlegg under utførelse | Sum |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 10 789 647 | 33 276 | 39 662 642 | 606 820 | 56 766 702 | 107 859 087 |
| Tilgang | | | 0 | 0 | 10 522 549 | 10 522 549 |
| Avgang | -1 201 401 | 0 | 0 | 0 | | -1 201 401 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 9 588 246 | 33 256 | 39 662 642 | 606 820 | 67 289 251 | 117 180 215 |
| Akk. avskrivninger pr 31.12 | 3 257 502 | 0 | 0 | 429 895 | 0 | 3 687 397 |
| Bokført verdi 31.12 | 6 330 743 | 33 256 | 39 662 642 | 176 925 | 67 289 251 | 113 492 818 |
| Årets avskrivninger* | 261 600 | 0 | 0 | 124 800 | 0 | 386 400 |
| Sum ned-/avskrivninger | 261 600 | 0 | 0 | 124 800 | 0 | 386 400 |
| Økonomisk levetid | 20-50 år | ia | ia | 10 år | ia | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Ingen | Ingen | Lineær | Ingen | |

Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt brukstid for selskapet fra det tidspunkt driftsmiddelet er tatt i bruk.

*Avskrivninger i resultatregnskapet inkluderer avskrivninger på bruksrettighet for hele 2021. Dette beløpet utgjør kr 38 295 520. Se note 19 for nærmere spesifisering.





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Ikke rentebærende | | |
| Andre kortsiktige fordringer - refusjon sykepenges | -39 986 | 51 545 |
| Tilgode offentlige avgifter (merverdiavgift) | 1 466 108 | 2 388 843 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 0 | 8 975 |
| Forskuddsbetalt leie fra leietakere | 7 591 318 | 0 |
| Sum andre kortsiktige fordringer | 9 017 439 | 2 449 362 |

Note 10 Kontanter og andre kontantekvivalenter

Telenorkonsernet har etablert et konsernkontosystem hvor Telenor ASA iht. avtalen er innehaver, mens øvrige konsernselskaper er underkontoinnehavere eller deltakere. Banken kan avregne ethvert trekk og innestående mot hverandre slik at nettosisjonen representerer mellomværende mellom Nordea Bank Abp, filial Norge og Telenor ASA. Av Telenor Real Estate AS' bankinnskudd utgjør TNOK 976 709 (2020: TNOK 4 124 391) innskudd på deltakerkonto i konsernkontosystemet og representerer således et mellomværende med Telenor ASA.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ikke rentebærende | | |
| Avsetning for fremtidige forpliktelser tilknyttet salg av døtre* | 0 | 7 161 332 |
| Skyldig lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift av feriepenger | 281 779 | 3 519 279 |
| Avsetning pågående byggeprosjekter | 1 783 604 | 26 200 000 |
| Avsetning påløpte felleskostnader | 9 108 000 | 0 |
| Utfakturert, ikke opptjente leieinntekter | 0 | 89 775 |
| Avsetning øvrige honorar og kostnader | -41 873 | 0 |
| Andre avsetninger for forpliktelser - felleskostnader tilknyttet garantileiarealer | 1 031 164 | 12 683 194 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 12 162 674 | 49 653 579 |

* Beløpet består av diverse avsetninger for fremtidige forpliktelser relatert til salg av aksjer i døtre og sluttoppgjør i forbindelse med disse salgene.



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 12 Nærstående parter (kjøp fra / salg til)

| | 2021 | | 2020 | |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Salg til | Kjøp fra | Salg til | Kjøp fra |
| Telenor Global Shared Services | 3 081 623 | 5 057 315 | 279 616 | 5 872 191 |
| Telenor ASA | 70 546 243 | 27 968 473 | 6 001 151 | 65 868 587 |
| Telenor Norge AS | 191 981 749 | 18 581 353 | 14 664 701 | 18 700 583 |
| Telenor Satellite AS | 3 504 666 | 0 | 277 605 | 0 |
| Canal Digital AS | 0 | 0 | 15 675 | 0 |
| Telenor Infra AS | 5 140 338 | 0 | 969 896 | 793 055 |
| Telenor Digital AS | 2 887 754 | 0 | 342 287 | 0 |
| Telenor Global Services | 4 145 360 | 0 | 367 052 | 0 |
| Ilderveien 9 AS | 0 | 0 | 300 000 | 0 |
| Bldng.ai AS | 83 652 | 2 318 591 | | |
| Telenor Procurement Company Pte. Ltd | 0 | 12 460 | 0 | 0 |
| Telenor Jeløy Radio AS | 0 | 0 | 585 776 | 0 |
| Telenor Tryvann Radio AS | 0 | 0 | 300 000 | 0 |
| Telenor Låveveien 55 AS | 0 | 0 | 300 000 | 0 |
| Telenor Festekontrakter AS | 0 | 0 | 75 000 | 0 |
| Frognersesterveien 23 AS | | 0 | 150 000 | 0 |
| Kirkegata 45 Lillehammer AS | | 0 | 75 000 | 0 |
| Kirkegata 59 AS | | 0 | 150 000 | 0 |
| Nordbyveien 1 AS | | 0 | 150 000 | 0 |
| Nygaten 4 AS | | 0 | 150 000 | 0 |
| Skolegata 8 AS | | 0 | 150 000 | 0 |
| Snarøyveien 30 AS | | 0 | 12 759 218 | 0 |
| Telenor Ytrebygdsvegen 33 AS | | | 75 000 | 0 |
| Telenor Snaret 34 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Damgårdslunden 15 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Anthon Walles Vei 34 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Gamle Drammensvei 6 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Stoltenbergs Gate 3 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Tåsenveien 73 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Sigurdsgate 14 AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Viken og Innlandet AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Agder Vestfold og Telemark AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Vestlandet og Rogaland AS | | | 173 712 | 0 |
| Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Nord AS | | | 150 000 | 0 |
| Telenor Utviklingsportefølje AS | | | 168 459 | 0 |
| Silurveien 45 AS | | | 75 000 | 0 |
| Sum kjøp fra/ salg til | 281 371 385 | 53 938 192 | 40 205 148 | 91 234 416 |

Salg til døtre i 2020 gjelder i all hovedsak salg av forvaltningstjenester levert av de ansatte i Telenor Real Estate AS som har det overordnede ansvaret for drift, forvaltning og utvikling av eiendommene i de underliggende datterselskapene. Fra og med 2021 er de ansatte overført til Telenor ASA og de fleste av datterselskapene ble solgt i 2020. Kjøp/ salg mellom øvrige selskap i Telenor konsernet omfatter sentralisert tjenesteyting, leie av lokaler, prosjektledelse og øvrige tjenester.

Side 17



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 13 Nærstående parter (fordring / gjeld)

| Konserninterne fordringer/ gjeld | 2021 | | 2020 | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | Fordring | Gjeld | Fordring | Gjeld |
| Telenor Infra AS | | | 217 552 | 0 |
| Telenor KB AS (konsernbidrag) | 0 | 26 830 056 | 38 044 565 | 0 |
| Fordring i konsernkontoordning | 976 708 992 | | 4 124 390 583 | 0 |
| Telenor ASA | | 1 557 811 | | 63 200 000 |
| Telenor Norge AS | | 839 381 | | 0 |
| Telenor ASA (utbytte for 2020) | | | | 3 000 000 000 |
| Ilderveien 9 AS (utbytte 2020) | | | 2 700 000 | 0 |
| Telenor Global Shared services | | 388 568 | 0 | 0 |
| Sum fordringer konsern | 976 708 992 | 29 615 816 | 4 165 352 700 | 3 063 200 000 |

| Kundefordringer mot selskap i samme konsern | 2021 | 2020 |
|---|----------------|-------------------|
| Telenor Infra AS | 4 984 | 622 155 |
| Telenor Global Shared Services | 148 082 | 347 880 |
| Telenor ASA | 25 911 | 7 381 028 |
| Telenor Norge AS | 463 035 | 17 977 751 |
| Telenor Satellite AS | | 341 582 |
| Canal Digital AS | | 13 339 |
| Telenor Digital AS | 4 984 | 418 802 |
| Telenor Global Services | 7 476 | 456 292 |
| Ilderveien 9 AS | | 93 750 |
| Telenor Jeløy Radio AS | | 316 856 |
| Telenor Tryvann Radio AS | | 93 750 |
| Sum kundefordringer konsern | 654 472 | 28 063 185 |

Note 14 Resultat per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeierne på TNOK 1 258 (2020: TNOK 1 954 649) og ordinært antall aksjer.
Ordinært antall aksjer er beregnet som et vektet gjennomsnitt av utestående aksjer gjennom regnskapsåret og er beregnet til 30 000 (2020: 30 000).

| | | |
|---|------------------|----------------------|
| Årets resultat som tilfaller morselskapets aksjonærer | 2021 | 2020 |
| Årets resultat fra videreført virksomhet | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Årets resultat til ordinære aksjonærer | 1 257 538 | 1 954 649 285 |
| Ordinært resultat per aksje | 42 | 65 155 |

Side 18



**Noter til årsregnskapet 2021**

Telenor Real Estate AS

Note 15 Aksjer og investeringer i datter

| Datterselskap | Anskaffelses dato* | Eierandel 01.01 | Eierandel 31.12 | Balansført verdi | Tap solgte selskap |
|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Ilderveien 9 AS | 27.09.2019 | 100 % | 0% | 0 | 3 226 290 |
| Sum | | | | 0 | 3 226 290 |

* Anskaffelsesdato angir dato for når aksjer i døtre ble overført til Telenor Real Estate ved kapitalforhøyelse og tilhørende tingsinnskudd.

Det er kostnadsført ytterligere poster relatert til salg av aksjer i 2020, i årets regnskap, totalt inkl tap på ved salg av Ilderveien 9 AS, utgjør tap ved salg av aksjer i datter kr 75 336 723 i 2021. Dette skyldes endelige kjøpesums-oppgjør foretatt i 2021, ytterligere transaksjonskostnader samt endring i estimat for fremtidig earnout tilknyttet tidligere solgte selskap.

Note 16 Datterselskap med resultat og egenkapital

| Datterselskap | Anskaffelses dato* | Eierandel | Balansført verdi | Egenkapital | Resultat |
|---|--------------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------|
| Telenor Eiendom Hareløkken AS | 27.09.2019 | 100 % | 200 000 | 3 511 744 | - 2 460 111 |
| Telenor Jeløy Radio AS | 24.02.2020 | 100 % | 39 859 200 | 32 457 120 | 805 727 |
| Telenor Tryvann Radio AS | 24.02.2020 | 100 % | 16 300 800 | 3 289 004 | 351 303 |
| Telenor Låveveien 55 AS | 24.02.2020 | 100 % | 27 216 000 | 1 055 074 | 1 001 656 |
| Telenor Festekontrakter AS | 24.02.2020 | 100 % | 31 564 800 | 7 044 135 | 4 067 412 |
| Telenor Viken og Innlandet 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 25 438 866 | 3 272 728 | 1 350 833 |
| Telenor Agder Vestfold og Telemark 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 13 176 918 | 1 489 979 | 894 148 |
| Telenor Vestlandet og Rogaland 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 13 048 775 | 849 754 | 868 181 |
| Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 9 701 089 | 3 864 390 | 2 480 270 |
| Telenor Nord 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 13 576 633 | 1 861 321 | 624 539 |
| Telenor Øvre Strandgate 5 2 AS | 31.08.2020 | 100 % | 233 162 | 212 372 | - 921 674 |
| Sum | | | 190 316 243 | 58 907 621 | 9 062 284 |

* Anskaffelsesdato angir dato for når aksjer i døtre ble overført til Telenor Real Estate ved kapitalforhøyelse og tilhørende tingsinnskudd.

Alle datterselskap har forretningskontor på Fornebu, i Bærum Kommune.

Note 17 Covid 19

Selskapets virksomhet har ikke blitt nevneverdig påvirket av Covid 19 i 2021. Utleievirksomheten i selskapet samt selskapets datterselskap, har kun i begrenset omfang blitt påvirket av myndighets pålagte restriksjoner som følge av Covid-19. Dette skyldes at Telenor Norge AS og øvrige selskap i Telenor konsernet er hovedleietaker i de fleste eiendommene. Telenor som leietaker vil være mindre påvirket av Covid-19 enn mange andre leietakere, og det er ikke forventet at deres betalingsevne vil være vesentlig forringet i 2022.

Side 19





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

Note 18 Pensjon

Selskapet hadde ansatte i 2020 og var da pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Fra og med 2021 er alle ansettelsesforhold og tilhørende rettigheter og forpliktelser overført til Telenor ASA, og selskapet har ikke lengre egne ansatte.

Selskapet hadde i 2020 pensjonsordninger som omfatter i alt 3 personer, herunder 1 pensjonist. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringselskap; Telenor Pensjonskasse. Telenor ASA har overtatt pensjonsforpliktelsene tilknyttet disse personene.

| Ytelsesordning: | 2021 | 2020 |
|--|-------------|---------------|
| (TALL OPPGITT I TNOK) | | |
| Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01. | 12 518 | 0 |
| Årets pensjonsopptjening (service cost) | 98 | 1 400 |
| Rentekostnad | 55 | 653 |
| Effekt av erfarings-justeringer | -2 497 | -17 364 |
| Endring som følge av konsernintern overføring | -10 130 | 26 979 |
| Effekt av endring i finansielle forutsetninger | 0 | 1 045 |
| Aga av innbetalte pensjonsmidler | -44 | -195 |
| Nåverdi av pensjonsforpliktelsen Per 31.12. | 0 | 12 518 |

Beløp innregnet i balansen

| | | |
|---|----------|-------------|
| Nåverdi av pensjonsforpliktelsen | 0 | 12 518 |
| Virkelig verdi av pensjonsmidlene | 0 | -12 960 |
| Nåverdi av pensjonsforpliktelsen (pensjonsmidler) per 31.12. | 0 | -442 |

Virkelig verdi av pensjonsmidlene

| | | |
|---|----------|---------------|
| Pensjonsmidler per 01.01 | 12 960 | 0 |
| Avkastning på pensjonsmidlene (renteinntekter) | 84 | 651 |
| Avkastning på pensjonsmidlene (eksklusive renteinntekter) | -3 522 | -16 048 |
| Innbetalinger | 354 | 1 576 |
| Arbeidsgiveravgift av innbetalte pensjonsmidler | -44 | -195 |
| Økning som følge av konsernintern overføring | -9 832 | 26 976 |
| Nåverdi av pensjonsmidler per 31.12 | 0 | 12 960 |

Pensjonskostnad innregnet i resultatet

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Årets pensjonsopptjening (service cost) | 98 | 1 400 |
| Rentekostnad | 55 | 653 |
| Forventet avkastning på pensjonsmidler | -84 | -651 |
| Pensjonskostnad ytelsesordning | 69 | 1 402 |

Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet

| | |
|-----------------------|----|
| Lønnskostnader | 69 |
| Andre finanskostnader | 0 |

I tillegg har selskapet følgende pensjonskostnader som er innregnet under lønnskostnader i resultatregnskapet:

| | |
|--|-----|
| Innskuddspensjon - premieinnbetalinger | 143 |
|--|-----|

Side 20





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

| | |
|--|------------|
| Tilskudd til avtalefestet pensjon (AFP)* | 15 |
| Sluttvederlagsordningen | 1 |
| Akkumulert beløp per 31.12 | 159 |

Innskuddspensjonsordningen omfatter 9 ansatte. Disse er i 2021 overført til Telenor ASA.

*AFP-ordningen er en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid fram til 67 år. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordninger. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet.

I 2021 utgjorde premien 2,5 % av lønn mellom 1G (NOK 106 399 pr. 31.12.2021) og 7,1 G.

Fellesordningen for AFP offentliggjør ikke anslag på fremtidige premiesatser, men legger til grunn at premien for ny AFP må økes over tid for å imøtekomme forventninger om økte utbetalinger med tilstrekkelig bufferkapital.

Foretak som deltar i AFP-ordningen er solidarisk ansvarlig for to tredeler av pensjonen som skal utbetales til de arbeidstakere som til enhver tid fyller vilkårene. Ansvarer gjelder både manglende innbetaling og dersom premiesatsen viser seg å være utilstrekkelig.

Det foreligger en underdekning i ordningen. Ved eventuell avvikling av ordningen har foretakene som deltar i ordningen plikt til fortsatt premiebetaling for dekning av pensjonsutbetalinger til arbeidstakere som er tiltrådt eller som fyller vilkårene for avtalefestet pensjon på avviklingstidspunktet.

Eventuelle fremtidige forpliktelser tilknyttet AFP-ordningen er overført til Telenor ASA.

Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Akkumulert beløp 01.01 | -271 |
| Innregnet i perioden | 1025 |
| Akkumulert beløp per 31.12 | 754 |

Aktuarielle forutsetninger

| | |
|---|---------------|
| Diskonteringsrente | 2,20 % |
| Forventet lønnsregulering | 2,25 % |
| Forventet pensjonsregulering | 1,50 % |
| Forventet G-regulering | 2,25 % |
| Forventet avkastning på pensjonsmidlene | |
| Forventet uttakshyppighet AFP | Ikke relevant |
| Levealder-tariff | K2013 |
| Uføre-tariff | KU |
| Turnover før/etter fylte 40 år | Avtagende |
| Arbeidsgiveravgift | 14,10 % |

De aktuarielle forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

Side 21





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

Note 19 Leieavtaler - Salg og tilbakeleie

Den 20. oktober 2020 inngikk Telenor Real Estate AS en avtale om å selge 100 % av aksjene i datterselskapet Snarøyveien 30 AS til NPRO Holding AS. Snarøyveien 30 AS eier Telenors hovedkontor på Fornebu. Transaksjonen ble gjennomført 1. desember 2020, og som et ledd i denne salgstransaksjonen har Telenor inngått langsiktige leieavtaler for deler av denne eiendommen som sikrer Telenor rett til å benytte lokalene etter salgstidspunktet. Leieavtalene er inngått mellom Snarøyveien 30 AS og Telenor Real Estate AS som vil fremleie lokalene videre til de øvrige Telenor selskapene.

I ht IFRS 16 er denne transaksjonen klassifisert som et salg. Som en konsekvens av at selskapet selger eiendommen for deretter å leie tilbake deler av arealene, angir IFRS 16 spesifikke regler for hvordan denne transaksjonen skal bokføres. Den fremtidige leieforpliktelsen som selskapet har påtatt seg i forbindelse med salget, synliggjøres i balansen som en leieforpliktelse og retten til å bruke leiearealene er balanseført som en eiendel - (rett til bruk eiendel). Videre medfører bokføringen av salget etter IFRS 16 at den regnskapsmessige gevinsten som resultatføres, reduseres med gevinst relatert til de arealer som selskapet har en rett og plikt til å leie tilbake. De aktuelle tallstørrelser er presentert i tabellene nedenfor.

Nåverdi av fremtidige leieforpliktelser tilknyttet tilbakeleie fra Snarøyveien 30

| | |
|---|----------------------|
| Årlig leie (nom.beløp 2020) - fast i 25 år med opsjon på avbrudd etter 15 år* | 103 024 143 |
| Årlig leie (nom.beløp 2020) - fast i 7 år. Utløp 2027. | 45 409 902 |
| Diskonteringsrente | 1,63 % |
| Beregnet nåverdi av fremtidige leieforpliktelser | 2 399 678 199 |

*I beregningene er det sett bort i fra opsjonen om avbrudd etter 15 år da det er ansett som lite sannsynlig at denne opsjonen vil bli benyttet. Ved beregning av nåverdien av de fremtidige leie-forpliktelsene er det derfor lagt til grunn en varighet på 25 år og utløp uoppsigelig leieperiode i år 2045.

I tillegg til ordinær leie vil Telenor Real Estate AS bli belastet for felleskostnader som vil kunne variere i størrelse fra år til år. Disse kostnadene er holdt utenfor beregningen.

Balanseført verdi av fremtidige leieforpliktelser:

| | |
|---|----------------------|
| Inngående balanse 01.01.2021 | 2 402 937 762 |
| Beregnete renter for perioden | 39 167 886 |
| Betalt leie for perioden | 148 434 045 |
| Justering leieforpliktelse i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering | 62 501 851 |
| Bokført verdi leieforpliktelse per 31.12.2021 | 2 356 173 454 |

| | |
|--|---------------|
| Herav andel leieforpliktelse med forfall senere enn 1 år | 2 207 739 409 |
| Herav andel leieforpliktelse med forfall innen 1 år | 148 434 045 |

Salgstransaksjonen - nøkkeltall

| | |
|--|---------------|
| Markedsverdi bygg på salgstidspunktet etter avtalte fradrag (beregnet som residualverdi; salgpris aksjer med tillegg av netto gjeld = markedsverdi bygg) | 4 835 095 528 |
| Regnskapsmessig bokført verdi bygg på salgstidspunktet | 1 928 933 103 |
| Regnskapsmessig gevinst etter fradrag for transaksjonskostnader | 2 906 162 425 |

Beregnet verdi av bruksretts eiendel (leierettighet)

| | |
|---|---------------|
| Virkelig verdi av gjenværende leierettigheter (= nåverdi av fremtidige leieforpliktelser) | 2 399 678 199 |
|---|---------------|

Side 22





Noter til årsregnskapet 2021

Telenor Real Estate AS

| | |
|---|--------------------|
| Virkelig verdi av gjenværende leierettigheter målt som andel av markedsverdi bygg på salgstidspunktet | 49,63 % |
| Regnskapsmessig gevinst relatert til gjenværende leierettigheter | 1 442 340 606 |
| Bruksretts eiendel beregnet som andel bokført verdi basert på andel av markedsverdi | 957 337 593 |

Balansført verdi av bruksretts eiendel (leierettighet):

| | |
|--|--------------------|
| Inngående balanse 01.01.2021 | 954 146 468 |
| Regnskapsmessig avskrivning for perioden | 38 295 520 |
| Oppjustering verdi i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering for 2021 | 62 501 851 |
| Bokført verdi rett til bruk eiendel 31.12.2021 | 978 352 799 |

Bruksretts eiendelen avskrives lineært over leieperioden på 25 år.

Note 20 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 1 år etter balansedagens slutt

| | |
|--|----------------------|
| | 2021 |
| Leieforpliktelse - langsiktig, se note 19 | 2 207 739 405 |
| Forpliktelser relatert til salg av datterselskap | 175 878 675 |
| Sum | 2 383 618 080 |

Leieforpliktelsen er forventet nedbetalt ved utgangen av 2045, mens forpliktelsene relatert til salg av døtre senest forventes å være oppgjort innen utgangen av 2030.

Forpliktelse relatert til salg av datterselskap gjelder garantileie for ledige lokaler som Telenor Real Estate AS skal kompensere kjøper for frem til 31.07.2027. Beregningen er basert på beste estimat hvor forventet utleie, leienivå og ledighet i perioden er hensyntatt.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557471999025

Dokument

Annual report and annual accounts 2021

Hoveddokument

23 sider

Initiert på 2022-06-22 16:02:56 CEST (+0200) av Harald

Thomas Endresen (HTE)

Ferdigstilt den 2022-06-23 15:38:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Harald Thomas Endresen (HTE)

Telenor ASA

Organisasjonsnr. 982 463 718

harald-thomas.endresen@telenor.com

+4795808969

Signerende parter

Sverre Pedersen (SP)

Telenor Real Estate AS

sverre.pedersen@telenor.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Sverre Pedersen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-10-19 05:19:26 CEST (+0200)

Signert 2022-06-22 18:09:50 CEST (+0200)

Marie Johanna Salbuvik Iden (MJSI)

Telenor Real Estate AS

Marie.Salbuvik.Iden@telenor.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Marie Johanna Salbuvik"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2021-02-05 19:55:14 CET (+0100)

Signert 2022-06-22 19:45:58 CEST (+0200)

Gaute Simen Gravir (GSG)

Telenor Real Estate AS

Gaute-Simen.Gravir@telenor.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Gaute Simen Gravir"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-05-11 04:56:53 CEST (+0200)

Signert 2022-06-23 15:38:33 CEST (+0200)

Anders Kristian Oswald (AKO)

Telenor Real Estate AS

anders-kristian.oswald@telenor.com

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Kristian Oswald"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-08-22 05:19:36 CEST (+0200)

Signert 2022-06-22 16:05:36 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet,





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557471999025

kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Telenor Real Estate AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Telenor Real Estate AS som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2021, oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Leiv Aschehoug
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Telenor Real Estate AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: J2YUN-1TZ33-ST8HC-SQWSQ-EAFH1-7SBLD



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."

Leiv Thorkil Aschehoug

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-979477

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-24 06:22:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J2YUN-1TZ33-ST8HO-SQWSQ-EAFH1-7SBLD

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>