



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2, 12	16 662 747	
Inntekter felleskostnader	2, 12	6 889 804	
Andre driftsinntekter	2, 12	20 418 650	
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 971 200</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5, 18	22 306 024	
Avskrivninger	8	3 577 525	31 364
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		
Fellesskostnader		3 768 607	
Driftskostnader eiendom	3, 12		
Vedlikeholdskostnader	3		
Forvaltningskostnader	3, 4, 12		
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 12	58 718 224	71 149
<b>Sum kostnader</b>		<b>88 370 379</b>	<b>102 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 399 179</b>	<b>-102 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	27 830 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7	2 239 025	118 959
Finansinntekter	7, 15	1 645 236 929	13 781 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 675 305 954</b>	<b>13 900 510</b>
Annen rentekostnad	7		
Annen finanskostnad	7	3 351 529	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 351 529</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 671 954 425</b>	<b>13 900 510</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 627 555 246</b>	<b>13 797 997</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skattekostnad	6	-327 094 039	-5 648
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>
<b>Årsresultat</b>	14	<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 000 000 000	
Konsernbidrag			547 512
Avsatt til annen egenkapital			13 256 133
Overført fra annen egenkapital		-1 045 350 715	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	318 793 264	128 649
Rett til bruk eiendel	19	954 146 468	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 272 939 732</b>	<b>128 649</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	8	6 592 343	6 853 943
Tomt	8	33 276	33 276
Anlegg under utførelse	8	56 766 702	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	39 964 367	40 007 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 356 688</b>	<b>46 894 487</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	15, 16	204 884 313	109 915 704
Lån til foretak i samme konsern	14, 15	103 470 240	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14		
Netto pensjonsmidler	18	442 847	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>308 797 399</b>	<b>109 915 704</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 685 093 820</b>	<b>156 938 840</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 863 026	
Andre fordringer på selskap i samme konsern	9, 10, 13	4 165 352 698	35 786 451
Andre kortsiktige fordringer	9	2 449 362	
Konsernfordringer	13	28 063 185	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 203 728 271</b>	<b>35 786 451</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 203 728 271</b>	<b>35 786 451</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 888 822 090</b>	<b>192 725 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 080 000	1 050 000
Overkurs		35 236 141	178 488 474
Annen innskutt egenkapital		29 674 760	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 990 901</b>	<b>179 538 474</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			12 429 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>12 429 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 990 901</b>	<b>191 967 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	18		
Utsatt skatt	6		
Leieforpliktelse - langsiktig	19	2 254 503 717	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 254 503 717</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	20		
Obligasjonslån	20		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20		
Øvrig langsiktig gjeld	15, 20	283 407 891	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>283 407 891</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 537 911 608</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 643 145	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		988 812	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utbytte		3 000 000 000	
Gjeld til selskap i samme konsern	13	63 200 000	7 142
Leieforpliktelse - kortsiktig	19	148 434 045	
Avsatt konsernbidrag	13		701 939
Annen kortsiktig gjeld	11	49 653 579	48 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 284 919 582</b>	<b>757 814</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 822 831 189</b>	<b>757 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 888 822 090</b>	<b>192 725 289</b>



# ÅRSREGNSKAP 2020

**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

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



---

## Årsberetning 2020

---

Telenor Real Estate AS, Orgnr: 814 344 282

---

### Virksomhetens art og tilholdssted

Telenor Real Estate AS (tidligere Telenor Towers Holding 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 2021 å bli vesentlig berørt av Covid-19. Bakgrunnen for dette er at virksomheten i selskapets 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 betalingsvne forventes ikke å bli vesentlig forringet i 2021.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet i 2020 er på NOK 1 954 649 285 mot NOK 13 803 645 i 2019. Resultatet består i hovedsak av gevinst ved salg av datterselskap. Det ble påbegynt en konsernintern omorganisering av virksomheten i 2019 og i 2020 har denne prosessen fortsatt. Dette har medført at en større andel datterselskap er overført til selskapet i løpet av 2020. Parallelt med den interne omorganiseringen, har selskapet solgt et stort antall av sine datterselskap, hvorav det største salget var salget av Snarøyveien 30 AS som ble slutført 1. desember 2020.

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

Totalkapitalen var pr. 31.12.2020 NOK 5 888 822 090 mot NOK 192 725 289 i 2019. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 utgjør 1,1 %, mot 99,5 % i 2019. 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 31.12.20 hatt 11 ansatte, og har i løpet av 2020 hatt totalt 14 årsverk. Styret består av en kvinne og to menn. Daglig leder er en mann.

### 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](http://www.telenor.com/no/samfunnsansvar). Virksomheten i Telenor Real Estate AS inngår i denne rapporteringen.



## Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 954 649 285 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Avsatt til utbytte	3 000 000 000
Overført fra annen egenkapital	1 045 350 715

Fornebu, 29.04.2021

\_\_\_\_\_  
Sverre Pedersen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anders Kristian Oswald  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Gaute Simen Gravir  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marie Johanna Salbuvik Iden  
styremedlem

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



<b>Resultatregnskap</b>			
Telenor Real Estate AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekter	2, 12	16 662 747	0
Inntekter felleskostnader	2, 12	6 889 804	0
Andre driftsinntekter	2, 12	20 418 650	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>43 971 200</b>	<b>0</b>
Felleskostnader		3 768 607	0
Lønnskostnad	5, 18	22 306 024	0
Avskrivninger	8	3 577 525	31 364
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 12	58 718 224	71 149
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>88 370 379</b>	<b>102 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 399 179</b>	<b>-102 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	27 830 000	0
Annen renteinntekt	7	2 239 025	118 959
Finansinntekter	7, 15	1 645 236 929	13 781 551
Annen finanskostnad	7	3 351 529	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 671 954 425</b>	<b>13 900 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 627 555 246</b>	<b>13 797 997</b>
Skattekostnad	6	-327 094 039	-5 648
<b>Årsresultat</b>	<b>14</b>	<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		3 000 000 000	0
Avsatt konsernbidrag		0	547 512
Avsatt til annen egenkapital		0	13 256 133
Overført fra annen egenkapital		1 045 350 715	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>

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

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



<b>Balanse</b>			
Telenor Real Estate AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	318 793 264	128 649
Rett til bruk eiendel	19	954 146 468	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b><u>1 272 939 732</u></b>	<b><u>128 649</u></b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	8	6 592 343	6 853 943
Tomt	8	33 276	33 276
Anlegg under utførelse	8	56 766 702	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	39 964 367	40 007 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>103 356 688</u></b>	<b><u>46 894 487</u></b>
Investeringer i datterselskap	15, 16	204 884 313	109 915 704
Annen langsiktig fordring	14, 15	103 470 240	0
Netto pensjonsmidler	18	442 847	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>308 797 399</u></b>	<b><u>109 915 704</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 685 093 820</u></b>	<b><u>156 938 840</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer konsern	13	28 063 185	0
Kundefordringer		7 863 026	0
Andre fordringer på selskap i samme konsern	9, 10, 13	4 165 352 698	35 786 451
Andre kortsiktige fordringer	9	2 449 362	0
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>4 203 728 271</u></b>	<b><u>35 786 451</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>4 203 728 271</u></b>	<b><u>35 786 451</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>5 888 822 090</u></b>	<b><u>192 725 289</u></b>
Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282			

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



<b>Balanse</b>			
<b>Telenor Real Estate AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 080 000	1 050 000
Overkurs		35 236 141	178 488 474
Annen innskutt egenkapital		29 674 760	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 990 901</b>	<b>179 538 474</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	12 429 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>12 429 001</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 990 901</b>	<b>191 967 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Leieforpliktelse - langsiktig	19	2 254 503 717	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 254 503 717</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	15, 20	283 407 891	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>283 407 891</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 643 145	0
Skyldig offentlige avgifter		988 812	0
Utbytte		3 000 000 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	13	63 200 000	7 142
Leieforpliktelse - kortsiktig	19	148 434 045	0
Avsatt konsernbidrag	13	0	701 939
Annen kortsiktig gjeld	11	49 653 579	48 733
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 284 919 582</b>	<b>757 814</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 822 831 189</b>	<b>757 814</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 888 822 090</b>	<b>192 725 289</b>
Fornebu, 29.04.2021 Styret i Telenor Real Estate AS			
<u>Sverre Pedersen</u> styreleder		<u>Anders Kristian Oswald</u> daglig leder	
<u>Gaute Simen Gravir</u> styremedlem		<u>Marie Johanna Salbuvi Iden</u> styremedlem	
Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282			

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

**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. 01.01.2019	1 050 000	178 488 474	0	-827 131	178 711 343
Totalresultat 2019				13 803 645	13 803 645
Avgitt konsernbidrag				-547 512	-547 512
<b>Egenkapital pr 31.12.2019</b>	<b>1 050 000</b>	<b>178 488 474</b>	<b>0</b>	<b>12 429 002</b>	<b>191 967 476</b>
Egenkapital 01.01.2020	1 050 000	178 488 474	0	12 429 002	191 967 476
Kapitalforhøyelse 24.02.2020	30 000	889 458 000			889 488 000
Totalresultat 2020				1 954 649 285	1 954 649 285
Konsernbidrag mottatt			29 674 760		29 674 760
Aktuariell gevinst pensjon				211 380	211 380
Avgitt utbytte		-1 032 710 332		-1 967 289 668	-3 000 000 000
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>1 080 000</b>	<b>35 236 141</b>	<b>29 674 760</b>	<b>0</b>	<b>65 990 901</b>

Selskapets aksjekapital består av 30000 aksjer pålydende kr 36. Selskapet eies 100 % av Telenor ASA etter konserninternt salg fra Telenor Communication II AS i 2019.

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**

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 627 555 246	13 797 997
Ordinære avskrivninger	3 577 525	31 364
Endring i kundefordringer	-35 062 389	
Gevinst ved slag av aksjer i datter	-1 645 114 899	-13 781 551
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelse	3 259 563	
Endring i andre tidsavgrensningsposter	55 636 060	49 172
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>9 851 106</b>	<b>96 982</b>

	2020	2019
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-56 848 602	
Innbetaling ved salg av datterselskap	4 144 403 628	30 486 600
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>4 087 555 026</b>	<b>30 486 600</b>

	2020	2019
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av konsernbidrag	-701 939	
Innbetaling konsernbidrag	0	80 305
Kapitalforhøyelser i døtre og endring konsernbidrag solgte selskap	-8 100 061	
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-8 802 000</b>	<b>80 305</b>

Netto endring i likvider i året	4 088 604 132	30 663 887
Fordring i konsernkontoordning 01.01	35 786 451	5 122 564
<b>Fordring i konsernkontoordning per 31.12</b>	<b>4 124 390 583</b>	<b>35 786 451</b>

Side 7

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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 2020 kan mottas ved henvendelse til Telenor eller hentes fra Telenors internettside [www.telenor.com](http://www.telenor.com).

#### Grunnlag for utarbeidelse av selskapsregnskapet

Telenor Real Estate AS' årsregnskap for 2020 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 2019. 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 rett til å utsette 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 9

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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 kredittisiko.

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 11

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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 overført til Telenor Real Estate AS per 01.01.2020, og Telenor Real Estate AS har overtatt alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet de ansatte fra og med 01.01.2020.

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 actuarielle forutsetninger (actuarielle gevinster og tap) innregnes direkte i egenkapitalen. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønn og personalkostnader.

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

Telenor Real Estate AS

### Note 2 Driftsinntekter

	2020	2019
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Husleieinntekter ved videreutleie av innleide lokaler*	16 662 747	0
Inntekter felleskostnader	6 889 804	0
Inntekter fra salg av forvaltningstjenester til selskap i samme konsern	20 418 650	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>43 971 200</b>	<b>0</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	43 971 200	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>43 971 200</b>	<b>0</b>

\* 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

	2020	2019
Innleie lokaler - leiekostnad	13 405 047	0
Diverse peronalrelaterte driftskostnader	1 905 600	0
Konsulenthonorar, innleie av personell, regnskap og revisjon	19 245 716	70 709
Kontingenter, forsikringer mv	282 561	440
Leietakertilpasning og øvrig vedlikehold	2 640 671	0
Driftskostnader lokaler inkl. ledige lokaler	14 323 241	0
Kostnader data og programvare, leie maskiner	6 915 387	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>58 718 224</b>	<b>71 149</b>

### Note 4 Ytelser revisor

	2020	2019
<b>Honorar til revisor</b>		
Honorar for lovpålagt revisjon eks mva	474 258	68 500
Honorar revisjon - andre attestasjonstjenester	167 495	0
<b>Sum</b>	<b>641 753</b>	<b>68 500</b>

\* Revisjonshonorar for 2020 består av avtalt honorar kr 286 851 samt mertid revisjon for 2019, fakturert i 2020, kr 187 407.

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626Spj24232471



## Noter til årsregnskapet 2020

Telenor Real Estate AS

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

#### Lønnskostnader

	2020	2019
Lønninger	16 076 761	0
Arbeidsgiveravgift	2 400 893	0
Pensjonskostnader	2 339 138	0
Andre ytelser	1 489 232	0
<b>Sum</b>	<b>22 306 024</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2020 sysselsatt 14 årsverk. De ansatte er overført fra Telenor Infra AS som del av en konsernintern overføring/ intern omorganisering og alle forpliktelser og rettigheter tilknyttet de overførte ansatte, er overtatt av Telenor Real Estate AS fra og med 01.01.2020.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Se note 18 for informasjon om selskapets pensjonsforpliktelser.

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	552 000	0
Pensjonskostnader	192 556	0
Annen godtgjørelse	299 752	0
<b>Sum</b>	<b>1 044 308</b>	<b>0</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

**Noter til årsregnskapet 2020**

Telenor Real Estate AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	-8 369 804	154 427	
Utsatt skatt tilført ved fisjon		-31 426	
Skatt aktuariell gevinst pensjon	- 59 619		
Endring i utsatt skattefordel	-318 664 616	-128 649	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-327 094 039</b>	<b>-5 648</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	1 627 555 246	13 797 997	
Permanente forskjeller	-3 114 075 336	-13 781 551	
Endring i midlertidige forskjeller	1 448 475 526	685 493	
Mottatt konsernbidrag	38 044 564	0	
Avgitt konsernbidrag	0	-701 939	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-8 369 804	-154 427	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 369 804	154 427	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	1 627 555 246	13 797 997	
Beregnet skatt av resultat før skatt	358 062 154	3 035 559	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-685 096 574	-3 031 941	
Skatteeffekt av endring utsatt skatt som følge av fisjon		-9 266	
Skatteeffekt av aktuariell gevinst/ tap	-59 619	0	
<b>Sum</b>	<b>-327 094 039</b>	<b>-5 648</b>	
Effektiv skattesats	-20,1 %	0,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-711 845	-584 766	127 079
Balanseførte leieavtaler	-1 448 791 294	0	1 448 791 294
Pensjonspremie/- forpliktelse	442 847	0	-442 847
<b>Sum</b>	<b>-1 449 060 292</b>	<b>-584 766</b>	<b>1 448 475 526</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 449 060 292</b>	<b>-584 766</b>	<b>1 448 475 526</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-318 793 264</b>	<b>-128 649</b>	<b>318 664 616</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

**Noter til årsregnskapet 2020**

Telenor Real Estate AS

**Note 7 Finansinntekter og -kostnader**

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inntekt på investering i datterselskap (mottatt utbytte)	27 830 000	0
Renteinntekter bankinnskudd	2 239 025	118 959
Gevinst ved realisasjon av aksjer*	1 645 114 899	13 781 551
Valutagevinst	122 030	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 675 305 954</b>	<b>13 900 510</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnad leieforpliktelse	3 259 563	0
Annen rentekostnad	5 607	0
Annen finanskostnad (disagio)	86 359	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 351 529</b>	<b>0</b>

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

**Note 8 Varige driftsmidler**

	<b>Bygninger og tekniske anlegg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Kunst</b>	<b>Bil</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr 01.01	10 789 647	33 276	39 580 742	606 820	0	51 010 485
Tilgang	0	0	81 900	0	56 766 702	56 848 602
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>10 789 647</b>	<b>33 276</b>	<b>39 662 642</b>	<b>606 820</b>	<b>56 766 702</b>	<b>107 859 087</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	4 197 303	0	0	305 095	0	4 502 398
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>6 592 343</b>	<b>33 276</b>	<b>39 662 642</b>	<b>301 725</b>	<b>56 766 702</b>	<b>103 356 688</b>
Årets avskrivninger*	261 600	0	0	124 800	0	386 400
<b>Sum ned-/ avskrivninger</b>	<b>261 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124 800</b>	<b>0</b>	<b>386 400</b>
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 desember måned. Dette beløpet utgjør kr 3 191 125. Se note 19 for nærmere spesifisering.

**Note 9 Andre kortsiktige fordringer**

<i>Ikke rentebærende</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre kortsiktige fordringer - refusjon sykepenges	51 545	0
Tilgode offentlige avgifter (merverdiavgift)	2 388 843	0
Forskuddsbetalt forsikring	8 975	0
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2 449 362</b>	<b>0</b>

**Noter til årsregnskapet 2020**

Telenor Real Estate AS

**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 innstående mot hverandre slik at nettopposisjonen representerer mellomværende mellom Nordea Bank Abp, filial Norge og Telenor ASA. Av Telenor Real Estate AS' bankinnskudd utgjør TNOK 4 124 391 (2019: TNOK 35 786) innskudd på deltakerkonto i konsernkontosystemet og representerer således et mellomværende med Telenor ASA.

**Note 11 Annen kortsiktig gjeld**

<i>Ikke rentebærende</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avsetning for fremtidige forpliktelser tilknyttet salg av døtre*	7 161 332	0
Skyldig lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift av feriepenger	3 519 279	0
Avsetning pågående byggeprosjekter	26 200 000	0
Utfakturert, ikke opptjente leieinntekter	89 775	0
Avsetning øvrige honorar og kostnader	0	48 733
Andre avsetninger for forpliktelser - felleskostnader tilknyttet garantileiearealer	12 683 194	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>49 653 579</b>	<b>48 733</b>

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

**Note 12 Nærstående parter (kjøp fra / salg til)**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Salg til</b>	<b>Kjøp fra</b>	<b>Salg til</b>	<b>Kjøp fra</b>
Telenor Global Shared Services	279 616	5 872 191	0	0
Telenor ASA	6 001 151	65 868 587	0	0
Telenor Norge AS	14 664 701	18 700 583	0	21 976
Telenor Satellite AS	277 605	0	0	0
Canal Digital AS	15 675	0	0	0
Telenor Infra AS	969 896	793 055	0	0
Telenor Digital AS	342 287	0	0	0
Telenor Global Services	367 052	0	0	0
Ilderveien 9 AS	300 000	0	0	0
Telenor Jeløy Radio AS	585 776	0	0	0
Telenor Tryvann Radio AS	300 000	0	0	0
Telenor Låveveien 55 AS	300 000	0	0	0
Telenor Festekontrakter AS	75 000	0	0	0
Frognersesterveien 23 AS	150 000	0	0	0
Kirkegata 45 Lillehammer AS	75 000	0	0	0
Kirkegata 59 AS	150 000	0	0	0
Nordbyveien 1 AS	150 000	0	0	0
Nygaten 4 AS	150 000	0	0	0
Skolegata 8 AS	150 000	0	0	0
Snarøyveien 30 AS	12 759 218	0	0	0
Telenor Ytrebygdsvegen 33 AS	75 000	0	0	0
Telenor Snaret 34 AS	150 000	0	0	0
Telenor Damgårdslynden 15 AS	150 000	0	0	0
Telenor Anthon Walles Vei 34 AS	150 000	0	0	0
Telenor Gamle Drammensvei 6 AS	150 000	0	0	0
Telenor Stoltenbergs Gate 3 AS	150 000	0	0	0

Side 17

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

**Noter til årsregnskapet 2020**

## Telenor Real Estate AS

Telenor Tåsenveien 73 AS	150 000	0	0	0
Telenor Sigurdsgate 14 AS	150 000	0	0	0
Telenor Viken og Innlandet AS	150 000	0	0	0
Telenor Agder Vestfold og Telemark AS	150 000	0	0	0
Telenor Vestlandet og Rogaland AS	173 712	0	0	0
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag AS	150 000	0	0	0
Telenor Nord AS	150 000	0	0	0
Telenor Utviklingsportefølje AS	168 459	0	0	0
Silurveien 45 AS	75 000	0	0	0
<b>Sum kjøp fra/ salg til</b>	<b>40 205 148</b>	<b>91 234 416</b>	<b>0</b>	<b>21 976</b>

Salg til døtre 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. Kjøp/salg mellom øvrige selskap i Telenor konsernet omfatter sentralisert tjenesteyting, leie av lokaler, prosjektledelse og øvrige tjenester.

**Note 13 Nærstående parter (fordring / gjeld)**

Konserninterne fordringer/ gjeld	2020		2019	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Telenor Infra AS	217 552	0	0	7 124
Telenor KB AS (konsernbidrag)	38 044 564	0	0	701 939
Fordring i konsernkontoordning	4 124 390 583	0	35 786 451	
Telenor ASA		63 200 000	0	
Telenor ASA (utbytte for 2020)		3 000 000 000		
Ilderveien 9 AS (utbytte 2020)	2 700 000	0	0	
<b>Sum fordringer konsern</b>	<b>4 165 352 699</b>	<b>3 063 200 000</b>	<b>35 786 451</b>	<b>701 939</b>

Kundefordringer mot selskap i samme konsern	2020	2019
Telenor Infra AS	622 155	0
Telenor Global Shared Services	347 880	0
Telenor ASA	7 381 028	0
Telenor Norge AS	17 977 751	0
Telenor Satellite AS	341 582	0
Canal Digital AS	13 339	0
Telenor Digital AS	418 802	0
Telenor Global Services	456 292	0
Ilderveien 9 AS	93 750	0
Telenor Jeløy Radio AS	316 856	0
Telenor Tryvann Radio AS	93 750	0
<b>Sum kundefordringer konsern</b>	<b>28 063 185</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskapet 2020

Telenor Real Estate AS

### Note 14 Resultat per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeierne på TNOK 1 954 649 (2019: TNOK 13 804) og ordinært antall aksjer.  
Ordinært antall aksjer er beregnet som et vektet gjennomsnitt av utestående aksjer gjennom regnskapsåret og er beregnet til 30 000 (2019: 30 000).

Årets resultat som tilfaller morselskapets aksjonærer	2020	2019
Årets resultat fra videreført virksomhet	1 954 649 285	13 803 645
<b>Årets resultat til ordinære aksjonærer</b>	<b>1 954 649 285</b>	<b>13 803 645</b>

Ordinært resultat per aksje	2020	2019
	65 155	460

### Note 15 Aksjer og investeringer i datter

Datterselskap	Anskaffelses dato*	Eierandel 01.01	Eierandel 31.12	Balanseført verdi	Gevinst solgte selskap
Frognerseierveien 23 AS***	27.09.2019	100 %	-	0	111 259 628
Grønnegata 55 AS	27.09.2019	100 %	-	0	20 378 109
Ilderiveien 9 AS	27.09.2019	100 %	100 %	14 568 069	-
Kirkegata 45 Lillehammer AS	27.09.2019	100 %	-	0	4 615 307
Kirkegata 59 AS	27.09.2019	100 %	-	0	21 269 141
Nordbyveien 1 AS	27.09.2019	100 %	-	0	38 745 891
Nygaten 4 AS	27.09.2019	100 %	-	0	19 470 704
Skolegata 8 AS	27.09.2019	100 %	-	0	11 243 798
Sælidveien 40 AS	27.09.2019	100 %	-	0	6 824 375
Telenor Eiendom Hareløkken AS	27.09.2019	100 %	100 %	200 000	-
Snarøyveien 30 AS****	27.09.2019	100 %	-	0	1 481 888 527
Telenor Eiendom Fornebu Kvartal 2 AS	27.09.2019	100 %	-	0	-
Telenor Eiendom Fornebu Kvartal 3 AS	27.09.2019	100 %	-	0	-
Telenor Eiendom Fornebu Kvartal 4 AS	27.09.2019	100 %	-	0	-
Silurveien 45 AS	06.09.2019	100 %	-	0	25 439 065
Telenor Jøløy Radio AS	24.02.2020	-	100 %	39 859 200	-
Telenor Tryvann Radio AS	24.02.2020	-	100 %	16 300 800	-
Telenor Låveveien 55 AS	24.02.2020	-	100 %	27 216 000	-
Telenor Ytrebygdsvegen 33 AS	24.02.2020	-	-	0	-6 136 963
Telenor Øvre Strandgate 5 AS	24.02.2020	-	-	0	12 607 072
Telenor Snaret 34 AS	24.02.2020	-	-	0	5 838 978
Telenor Harstadåsen AS	24.02.2020	-	-	0	-17 378 974
Telenor Damgårdslunden 15 AS	24.02.2020	-	-	0	-11 048 179
Telenor Anthon Walles Vei 34 AS	24.02.2020	-	-	0	3 460 028
Telenor Gamle Drammensvei 6 AS	24.02.2020	-	-	0	-14 134 429
Telenor Stoltenbergs Gate 3 AS	24.02.2020	-	-	0	141 958
Telenor Tåseneveien 73 AS***	24.02.2020	-	-	0	49 788 014
Telenor Sigurdsgate 14 AS	24.02.2020	-	-	0	-4 422 539
Telenor Viken og Innlandet AS	24.02.2020	-	-	0	-31 893 871
Telenor Agder Vestfold og Telemark AS	24.02.2020	-	-	0	-8 070 360
Telenor Vestlandet og Rogaland AS***	24.02.2020	-	-	0	-44 576 180
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag AS	24.02.2020	-	-	0	-20 658 154
Telenor Nord AS	24.02.2020	-	-	0	-603 043

Side 19

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

### Telenor Real Estate AS

Telenor Utviklingsportefølje AS	24.02.2020	-	-	0	-8 679 475
Telenor Festekontrakter AS	24.02.2020	-	100 %	31 564 800	-
Telenor Viken og Innlandet 2 AS	31.08.2020	-	100 %	25 438 866	-
Telenor Agder Vestfold og Telemark 2 AS	31.08.2020	-	100 %	13 176 918	-
Telenor Vestlandet og Rogaland 2 AS	31.08.2020	-	100 %	13 048 775	-
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag 2 AS	31.08.2020	-	100 %	9 701 089	-
Telenor Nord 2 AS	31.08.2020	-	100 %	13 576 633	-
Telenor Øvre Strandgate 5 2 AS	31.08.2020	-	100 %	233 162	-
Kongensgate 20 AS* *		-	-	-	-253 531
<b>Sum</b>				<b>204 884 312</b>	<b>1 645 114 897</b>

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

\*\* Kongensgate 20 AS ble solgt pr. 02.12.2019. Det er innkommet transaksjonskostnader pålydende kr 253 531 i 2020 vedrørende dette salget. Salget hadde en regnskapsmessig gevinst på kr 13 781 551 i 2019.

\*\*\* Det er avsatt for en fremtidig earnout på totalt kr 83 470 240 i gevinsten til disse tre selskapene.

\*\*\*\*Gevinsten ved salget av Snarøyveien 30 AS er redusert med en avsetning relatert til garantileie for ledige lokaler som Telenor Real Estate AS skal kompensere kjøper for frem til 31.07.2027. Per 31.12.2020 er nåverdien av denne forpliktelsen beregnet til kr 265 907 891. Beregningen er basert på beste estimat hvor forventet utleie, leienivå og ledighet i perioden er hensyntatt. Gevinsten relatert til salget av dette selskapet er også ytterligere redusert med kr 17 500 000 tilknyttet selgers forpliktelse til utbedring av SD anlegg. Videre er gevinsten redusert med den andelen av gevinsten som er tilknyttet de leieforhold og leieforpliktelser som Telenor Real Estate AS står igjen med etter salget. Se note 19 for mer informasjon om dette.

Alle datterselskap har forretningskontor på Fornøbu, i Bærum Kommune.

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

**Noter til årsregnskapet 2020**

Telenor Real Estate AS

**Note 16 Datterselskap med resultat og egenkapital**

Datterselskap	Anskaffelses dato*	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Ilderveien 9 AS	27.09.2019	100 %	14 568 069	14 267 500	360 443
Telenor Eiendom Hareløkken AS	27.09.2019	100 %	200 000	3 688 592	-1 907 073
Telenor Jeløy Radio AS	24.02.2020	100 %	39 859 200	33 134 374	-196 939
Telenor Tryvann Radio AS	24.02.2020	100 %	16 300 800	3 229 190	75 029
Telenor Låveveien 55 AS	24.02.2020	100 %	27 216 000	994 663	798 357
Telenor Feste kontrakter AS	24.02.2020	100 %	31 564 800	1 401 638	-63 295
Telenor Viken og Innlandet 2 AS	31.08.2020	100 %	25 438 866	3 162 732	677 876
Telenor Agder Vestfold og Telemark 2 AS	31.08.2020	100 %	13 176 918	1 412 603	413 495
Telenor Vestlandet og Rogaland 2 AS	31.08.2020	100 %	13 048 775	784 901	441 252
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag 2 AS	31.08.2020	100 %	9 701 089	3 641 258	1 233 110
Telenor Nord 2 AS	31.08.2020	100 %	13 576 633	1 765 350	315 625
Telenor Øvre Strandgate 5 2 AS	31.08.2020	100 %	233 162	196 757	-301 242
<b>Sum</b>			<b>204 884 312</b>	<b>67 679 558</b>	<b>1 846 638</b>

\* 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 2020. Planlagte salg av eiendommer via aksjer i døtre er gjennomført i henhold til opprinnelige planer og 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 2021.

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj/242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

Telenor Real Estate AS

### Note 18 Pensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en obligatorisk tjenestepensjon som tilfredsstillende lovkravene.

Selskapet har 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 forsikringsselskap; Telenor Pensjonskasse.

<b>Ytelsesordning:</b>	<b>2020</b>
(TALL OPPGITT I TNOK)	
Nåverdi av pensjonsforpliktelsen per 01.01.	0
Årets pensjonsopptjening (service cost)	1 400
Rentekostnad	653
Effekt av erfarings-justeringer	-17 364
Endring som følge av konsernintern overføring	26 979
Effekt av endring i finansielle forutsetninger	1 045
Aga av innbetalte pensjonsmidler	-195
<b>Nåverdi av pensjonsforpliktelsen Per 31.12.</b>	<b>12 518</b>

### Beløp innregnet i balansen

Nåverdi av pensjonsforpliktelsen	12 518
Virkelig verdi av pensjonsmidlene	-12 960
<b>Nåverdi av pensjonsforpliktelsen (pensjonsmidler) per 31.12.</b>	<b>-442</b>

### Virkelig verdi av pensjonsmidlene

Pensjonsmidler per 01.01	0
Avkastning på pensjonsmidlene (renteinntekter)	651
Avkastning på pensjonsmidlene (eksklusive renteinntekter)	-16 048
Innbetalinger	1 576
Arbeidsgiveravgift av innbetalte pensjonsmidler	-195
Økning som følge av konsernintern overføring	26 976
<b>Nåverdi av pensjonsmidler per 31.12</b>	<b>12 960</b>

### Pensjonskostnad innregnet i resultatet

Årets pensjonsopptjening (service cost)	1 400
Rentekostnad	653
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-651
<b>Pensjonskostnad ytelsesordning</b>	<b>1 402</b>

### Kostnaden er innregnet i følgende regnskapslinje i resultatregnskapet

Lønnskostnader	1 400
Andre finanskostnader	2

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

Innskuddspensjon - premieinnbetalinger	705
Tilskudd til avtalefestet pensjon (AFP)*	218
Sluttvederlagsordningen	10

Side 22

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

Telenor Real Estate AS

### Akkumulert beløp per 31.12

932

Innskuddspensjonsordningen omfatter 9 ansatte.

\* 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 2020 utgjorde premien 2,5 % av lønn mellom 1G (NOK 101 351 pr. 31.12.2020) 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.

### Aktuarielle gevinster og tap innregnet i egenkapital

Akkumulert beløp 01.01	0
Innregnet i perioden	-271
<b>Akkumulert beløp per 31.12</b>	<b>-271</b>

### Aktuarielle forutsetninger

Diskonteringsrente	1,70 %
Forventet lønnsregulering	2,00 %
Forventet pensjonsregulering	1,25 %
Forventet G-regulering	2,00 %
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.

### Pensjonsmidlene består av

Diverse eiendeler eid av Telenor Pensjonskasse	100,00 %
<b>Totale pensjonsmidler</b>	<b>100,00 %</b>

Side 23

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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 %
<b>Beregnet nåverdi av fremtidige leieforpliktelser</b>	<b>2 399 678 199</b>

\*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 01.01.2020	0
Tilgang ved salg av Snarøyveien 30 AS 01.12.2020	2 399 678 199
Beregnete renter for perioden 01.12-31.12.2020	3 259 563
<b>Bokført verdi leieforpliktelse per 31.12.2020</b>	<b>2 402 937 762</b>

Herav andel leieforpliktelse med forfall senere enn 1 år	2 254 503 717
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 24

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471



## Noter til årsregnskapet 2020

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
<b>Bruksretts eiendel beregnet som andel bokført verdi basert på andel av markedsverdi</b>	<b>957 337 593</b>

### Balansført verdi av bruksretts eiendel (leierettighet):

Inngående balanse 01.01.2020	0
Tilgang ved salg av Snarøyveien 30 AS 01.12.2020	957 337 593
Regnskapsmessig avskrivning for perioden 01.12-31.12.2020	3 191 125
<b>Bokført verdi rett til bruk eiendel 31.12.2020</b>	<b>954 146 468</b>

Bruksretts eiendelen avskrives lineært over leieperioden på 25 år.

### Note 20 Langsiktig gjeld

#### Gjeld som forfaller mer enn 1 år etter balansedagens slutt

	2020
Leieforpliktelse - langsiktig, se note 19	2 254 503 717
Forpliktelse relatert til salg av datterselskap, se note 15	283 407 891
<b>Sum</b>	<b>2 537 911 608</b>

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


This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626SpSj242332471




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


## Pedersen, Sverre

ID: 9578-5999-4-1153929  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 10:58:56  
Signeret med BankID (NO)


## Gravir, Gaute Simen

ID: 9578-5999-4-1315344  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 09:03:38  
Signeret med BankID (NO)

## Oswald, Anders Kristian

ID: 9578-5995-4-167164  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 09:43:04  
Signeret med BankID (NO)

## Salbuvik, Marie Johanna

ID: 9578-5992-4-3026899  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 12:19:21  
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 17e94626pSj242332471

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Secured by  esignatur



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Telenor Real Estate AS som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2020, oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Leiv Aschehoug  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Telenor Real Estate AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: BQ3L-QMNGG-ZU16N-ESTHX-ZEBJH-GJ7Z4



# 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: 51.175.xxx.xxx

2021-05-25 19:40:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: BQ3L-QMNGG-ZU16N-ESTHX-ZEBJM-GJ74

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>