



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2, 3	184 002 493	200 559 597
Inntekter felleskostnader	2, 3	156 990 830	131 277 174
Andre driftsinntekter	2, 3	8 448 291	4 167 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>349 441 615</b>	<b>336 004 323</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	-17 127	33 539
Avskrivninger	7, 8	66 448 775	69 376 840
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Fellesskostnader		113 411 051	105 056 057
Driftskostnader eiendom	3, 5		
Vedlikeholdskostnader	5		
Forvaltningskostnader	3, 5, 6		
Annen driftskostnad	3, 5, 6	52 720 575	66 092 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>232 563 273</b>	<b>240 558 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>116 878 341</b>	<b>95 445 334</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9		
Annen renteinntekt	9	32 585 967	14 470 683
Finansinntekter	9	5 050 402	35 962
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 636 369</b>	<b>14 506 645</b>
Annen rentekostnad	9	243 432 154	2 383 782
Annen finanskostnad	9	72 671 400	40 774 190
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 103 554</b>	<b>43 157 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-278 467 186</b>	<b>-28 651 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-161 588 844</b>	<b>66 794 006</b>
Skattekostnad	10	16 912 612	15 242 022
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-178 501 456</b>	<b>51 551 984</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-178 501 456	51 551 984
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-178 501 456	51 551 984
Andre inntekter			
Andre kostnader			
<b>Totalresultat</b>		<b>-178 501 456</b>	<b>51 551 984</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		26 413 689	4 561 469
Avsatt til annen egenkapital			46 990 515
Overført fra annen egenkapital		-204 915 145	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-178 501 456</b>	<b>51 551 984</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	279 619 460	289 319 390
Rett til bruk eiendel	8	1 132 066 956	1 014 418 337
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 411 686 416</b>	<b>1 303 737 727</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	7	3 487 810	5 875 810
Tomt	7		
Anlegg under utførelse	7	3 877 963	2 443 625
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	66 844 881	73 480 592
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>74 210 655</b>	<b>81 800 027</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	190 316 244	190 316 244
Annen langsiktig fordring		46 618 296	40 820 796
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>236 934 540</b>	<b>231 137 040</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 722 831 610</b>	<b>1 616 674 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		466 144	11 617 123
Andre kortsiktige fordringer	13	10 915 575	13 033 087
Konsernfordringer	12, 12, 13, 14	977 151 433	913 194 680
<b>Sum fordringer</b>		<b>988 533 151</b>	<b>937 844 889</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>988 533 151</b>	<b>937 844 889</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 711 364 761</b>	<b>2 554 519 683</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 080 000	1 080 000
Overkurs		26 768 387	35 236 141
Annen innskutt egenkapital			29 086 641
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 848 387</b>	<b>65 402 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-26 768 388	27 109 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 768 388</b>	<b>27 109 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 079 999</b>	<b>92 512 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		
Leieforpliktelse - langsiktig	8	2 198 754 844	2 165 088 677
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 198 754 844</b>	<b>2 165 088 677</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	15		
Obligasjonslån	15		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15		
Øvrig langsiktig gjeld	15	218 189 095	105 052 189
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 189 095</b>	<b>105 052 189</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 416 943 939</b>	<b>2 270 140 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 248 167	8 679 365
Betalbar skatt	10	1	
Kortsiktig konserngjeld	12	2 491 988	4 392 060
Leieforpliktelse - kortsiktig	8	167 025 588	155 538 188
Avsatt konsernbidrag	12	33 863 704	5 848 038
Annen kortsiktig gjeld	16	86 711 376	17 409 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>293 340 824</b>	<b>191 866 805</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		2 710 284 763	2 462 007 671
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 711 364 761</b>	<b>2 554 519 683</b>



# ÅRSREGNSKAP 2023

**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 2023

---

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. 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.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet i 2023 er på NOK -178 501 456 mot NOK 51 551 984 i 2022. Endringen i resultat skyldes i hovedsak at årets resultat er belastet med en økning i avsetning med 259 mnok for fremtidig garantileie relatert til Snarøyveien 30 AS som ble solgt i 2020. Grunnet endrede markedsforhold for utleie og stopp i flere større utleieprosesser, var opprinnelig avsetning for garantileie fra 2020 ikke tilstrekkelig til å møte de fremtidige forpliktelsene. Økningen i avsetning i 2023 er basert på beste estimat for forpliktelsen frem til utløp av garantiperioden. For øvrig viser resultatet positiv utvikling. Selskapets inntekter for 2023 består i hovedsak av leieinntekter fra fremleie av lokaler i Snarøyveien 30, og kostnadene er i hovedsak tilknyttet drift og innleie av lokalene i Snarøyveien 30.

Totalkapitalen var pr. 31.12.2023 NOK 2 711 364 761 mot NOK 2 554 519 683 i 2022. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 utgjør 0,0 %, mot 3,6 % i 2022. Prognoser for årene fremover viser at egenkapitalandelen vil styrke seg.

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

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har per 31.12.23 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 <https://www.telenor.com/sustainability/climate-and-environment/>. Virksomheten i Telenor Real Estate AS inngår i denne rapporteringen.





## Åpenhetsloven

Telenor Real Estate AS er en del av Telenor Group og redegjør om sine aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven gjennom Telenor ASA. Redegjørelsen finnes under følgende link:  
<https://www.telenor.com/sustainability/reporting-our-performance/reports-and-studies-archive/>.

## Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -178 501 456 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	26 413 689
Overført fra annen egenkapital	-204 915 145

Fornebu, 23.05.2024  
Styret i Telenor Real Estate AS

---

Morten Dean Dunham  
styreleder

---

Bente Kristine Mannseth  
styremedlem

---

Sverre Pedersen  
styremedlem

---

Anders Kristian Oswald  
daglig leder





<b>Oppstilling av totalresultat</b>			
Telenor Real Estate AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter	2, 3	184 002 493	200 559 597
Inntekter felleskostnader	2, 3	156 990 830	131 277 174
Andre driftsinntekter	2, 3	8 448 291	4 167 553
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>349 441 615</u></b>	<b><u>336 004 323</u></b>
Felleskostnader		113 411 051	105 056 057
Lønnskostnad	4	-17 127	33 539
Avskrivninger	7, 8	66 448 775	69 376 840
Annen driftskostnad	3, 5, 6	52 720 575	66 092 553
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>232 563 273</u></b>	<b><u>240 558 989</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>116 878 341</u></b>	<b><u>95 445 334</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9	32 585 967	14 470 683
Finansinntekter	9	5 050 402	35 962
Andre finanskostnader	9	243 432 154	2 383 782
Annen finanskostnad	9	72 671 400	40 774 190
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-278 467 186</u></b>	<b><u>-28 651 328</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-161 588 844</u></b>	<b><u>66 794 006</u></b>
Skattekostnad	10	16 912 612	15 242 022
Resultat		<b><u>-178 501 456</u></b>	<b><u>51 551 984</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-178 501 456</u></b>	<b><u>51 551 984</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		26 413 689	4 561 469
Avsatt til annen egenkapital		0	46 990 515
Overført fra annen egenkapital		-204 915 145	0
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-178 501 456</u></b>	<b><u>51 551 984</u></b>
<b>Andre resultatkomponenter som ikke kan reklassifiseres over resultatet</b>			
Andre inntekter		0	0
Andre kostnader		0	0
<b>Sum andre resultatkomponenter</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

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





<b>Oppstilling av finansiell stilling</b>			
Telenor Real Estate AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	279 619 460	289 319 390
Rett til bruk eiendel	8	1 132 066 956	1 014 418 337
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b><u>1 411 686 416</u></b>	<b><u>1 303 737 727</u></b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	7	3 487 810	5 875 810
Anlegg under utførelse	7	3 877 963	2 443 625
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	66 844 881	73 480 592
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>74 210 655</u></b>	<b><u>81 800 027</u></b>
Investeringer i datterselskap	11	190 316 244	190 316 244
Annen langsiktig fordring		46 618 296	40 820 796
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>236 934 540</u></b>	<b><u>231 137 040</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 722 831 610</u></b>	<b><u>1 616 674 793</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer konsern	12	10 306 112	1 322 808
Kundefordringer		466 144	11 617 123
Andre fordringer på selskap i samme konsern	12, 13, 14	966 845 321	911 871 872
Andre kortsiktige fordringer	13	10 915 575	13 033 087
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>988 533 151</u></b>	<b><u>937 844 889</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>988 533 151</u></b>	<b><u>937 844 889</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>2 711 364 761</u></b>	<b><u>2 554 519 683</u></b>

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





<b>Oppstilling av finansiell stilling</b>			
Telenor Real Estate AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 080 000	1 080 000
Overkurs		26 768 387	35 236 141
Annen innskutt egenkapital		0	29 086 641
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 848 387</b>	<b>65 402 782</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-26 768 388	27 109 230
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 079 999</b>	<b>92 512 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Leieforpliktelse - langsiktig	8	2 198 754 844	2 165 088 677
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 198 754 844</b>	<b>2 165 088 677</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	15	218 189 095	105 052 189
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 189 095</b>	<b>105 052 189</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 248 167	8 679 365
Betalbar skatt	10	1	0
Gjeld til selskap i samme konsern	12	2 491 988	4 392 060
Leieforpliktelse - kortsiktig	8	167 025 588	155 538 188
Avsatt konsernbidrag	12	33 863 704	5 848 038
Annen kortsiktig gjeld	16	86 711 376	17 409 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>293 340 824</b>	<b>191 866 805</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 710 284 763</b>	<b>2 462 007 671</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 711 364 761</b>	<b>2 554 519 683</b>
Fornebu, 23.05.2024 Styret i Telenor Real Estate AS			
<u>Morten Dean Dunham</u> styreleder		<u>Bente Kristine Mannseth</u> styremedlem	
<u>Sverre Pedersen</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. 01.01.2022	1 080 000	35 236 141	9 205 354		45 521 495
Totalresultat 2022				51 551 984	51 551 984
Avgitt konsernbidrag				-4 561 470	-4 561 470
Reversering reklassifisering 2021			20 469 407	-20 469 407	0
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>1 080 000</b>	<b>35 236 141</b>	<b>29 674 761</b>	<b>26 521 106</b>	<b>92 512 008</b>
Egenkapital 01.01.2023	1 080 000	35 236 141	29 674 761	26 521 106	92 512 008
Totalresultat 2023				-178 501 456	-178 501 456
Konsernbidrag avgitt				-26 413 689	-26 413 689
Mottatt konsernbidrag			112 641 676	0	112 641 676
Endring avgitt kb 2022			841 456		841 456
Reklassifisering egenkapital		-8 467 754	-143 157 893	151 625 651	0
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 080 000</b>	<b>26 768 387</b>	<b>0</b>	<b>-26 768 388</b>	<b>1 079 999</b>

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	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-161 588 844	66 794 006
Ordinære avskrivninger	7	66 448 775	69 376 840
Endring i kundefordringer		-9 426 044	-205 547
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datter/ anleggsmidler	9	253 895 416	8 747 782
Endring i leverandørgjeld		-5 431 198	165 194
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelse	8	57 055 555	40 730 043
Endring i andre tidsavgrensningsposter	12, 13, 16	-83 473 676	-65 886 565
Endring fordring i konsernkontoordning	14	59 114 218	65 883 120
Endring i leieforpliktelse	8	-167 025 592	-156 980 006
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>9 568 609</b>	<b>28 624 867</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7	-4 799 362	-1 794 812
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-4 799 362</b>	<b>-1 794 812</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling av konsernbidrag	12	-4 769 248	-26 830 056
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-4 769 248</b>	<b>-26 830 056</b>
Fordring i konsernkontoordning 01.01	14	0	0
<b>Fordring i konsernkontoordning per 31.12</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Side 7





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generell informasjon

Telenor Real Estate AS er et heleid datterselskap av 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 2023 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 2023 er avlagt i henhold til forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (FOR-2022-02-07-182) jf. RL § 3-9 5.1edd, med sammenligningstall for 2022. Adgangen til å fravike måle- og innregningsregler i henhold til § 3-1 i FOR-2022-02-07-182 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 8





## Noter til årsregnskapet 2023

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 2023

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 førstegangsinregning 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.

### Leieforpliktelser

Iht 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





<b>Noter til årsregnskapet 2023</b>
-------------------------------------

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.



**Noter til årsregnskapet 2023**

Telenor Real Estate AS

**Note 2 Driftsinntekter**

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Husleieinntekter ved videreutleie av innleide lokaler*	184 002 493	200 559 597
Inntekter felleskostnader	156 990 830	131 277 174
Inntekter fra salg av forvaltningstjenester til selskap i samme konsern	8 448 291	4 167 553
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>349 441 615</b>	<b>336 004 323</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	349 441 615	336 004 323
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>349 441 615</b>	<b>336 004 323</b>

\*I forbindelse med salget av datterselskapet, Snarøyveien 30 AS i 2020, 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 Nærstående parter (kjøp fra / salg til)**

	2023		2022	
	Salg til	Kjøp fra	Salg til	Kjøp fra
Telenor Global Shared Services AS	4 329 082	22 128 206	4 183 345	
Telenor ASA	84 036 250	380 896	75 842 515	12 392 491
Telenor Norge AS	226 451 774	1 349 392	199 174 508	1 098 323
Telenor Satellite AS	3 514 201		4 840 405	
Telenor Infra AS	4 072 686		4 326 644	
Telenor Digital AS			1 492 320	
Telenor Global Services AS	9 044 881		6 329 501	7 497 092
Telenor Fiber AS	385 465			
Bldng.ai AS	396 330	1 763 526	527 928	1 985 450
<b>Sum kjøp fra/ salg til</b>	<b>332 230 669</b>	<b>25 622 020</b>	<b>296 717 166</b>	<b>22 973 356</b>

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





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

#### Lønnskostnader

	2023	2022
Pensjonskostnader (2023: kreditering av pensjonsforsikring)	-17 127	6 192
Andre ytelser	0	27 347
<b>Sum</b>	<b>-17 127</b>	<b>33 539</b>

Selskapet har i 2023 ikke hatt ansatte. Tidligere ansatte ble i løpet av 2021 overført til Telenor ASA som del av en konsernintern overføring/ intern omorganisering og alle forpliktelse og rettigheter tilknyttet de overførte ansatte, ble overtatt av Telenor ASA fra og med 2021.

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. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller øvrige ytelser til styret, verken i 2022 eller i 2023.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapets ansatte er overført til Telenor ASA, herunder alle avtaler og pensjonsforpliktelser tilknyttet de ansatte.

### Note 5 Andre driftskostnader

	2023	2022
Innleie lokaler - leiekostnad	14 491 913	15 774 733
Diverse personalrelaterte driftskostnader	115 515	352 399
Konsulentonorar, innleie av personell, regnskap og revisjon	26 322 392	23 340 191
Kontingenter, forsikringer mv	245 211	129 759
Leietakertilpasning og øvrig vedlikehold	0	2 222 920
Tap ved salg av anleggsmidler	0	6 363 999
Driftskostnader lokaler inkl. ledige lokaler	9 073 100	12 361 476
Kostnader data og programvare, leie maskiner	2 472 443	5 547 075
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>52 720 575</b>	<b>66 092 551</b>

### Note 6 Ytelser revisor

	2023	2022
Honorar til revisor		
Honorar for lovpålagt revisjon eks mva	385 811	360 902
<b>Sum</b>	<b>385 811</b>	<b>360 902</b>

Side 13





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 7 Varige driftsmidler

	Kunst	Leietaker-tilpasning	Anlegg under utførelse	Inventar/ bil	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	39 061 642	10 850 810	2 443 625	54 612 844	106 968 922
Tilgang	1 320 876		1 434 339	2 854 238	5 609 453
Avgang	-658 000				-658 000
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>39 724 519</b>	<b>10 850 810</b>	<b>3 877 963</b>	<b>57 467 083</b>	<b>111 920 375</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12		7 363 000		30 346 720	37 709 720
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>39 724 519</b>	<b>3 487 810</b>	<b>3 877 963</b>	<b>27 120 363</b>	<b>74 210 655</b>
Årets avskrivninger*		2 388 000		10 152 825	12 540 825
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>		<b>2 388 000</b>			<b>12 540 825</b>
Økonomisk levetid	ia	4 år	ia	5 år	
Avskrivningsplan	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 2023. Dette beløpet utgjør kr 53 907 950. Se note 6 for nærmere spesifisering.

### Note 8 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.

#### Per salgstidspunkt; 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 leieforpliktelsene er det derfor lagt til grunn en varighet på 25 år og utløp uoppsigelig leieperiode i år 2045.

Side 14





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

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 01.01.2023	2 320 626 865
Beregnete renter for perioden	40 622 590
Betalt leie for perioden	-167 025 588
Justering leieforpliktelse i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering	171 556 562
<b>Bokført verdi leieforpliktelse per 31.12.2023</b>	<b>2 365 780 429</b>
Herav andel leieforpliktelse med forfall senere enn 1 år	-2 198 754 844
Herav andel leieforpliktelse med forfall innen 1 år	167 025 588

### Per salgstidspunktet; Salgstransaksjonen - nøkkeltall

Markedsverdi bygg på salgstidspunktet etter avtalte fradrag (beregnet som residualverdi; salgspris 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

\*\*Det er kostnadsført 259 mnok som tap ved salg av aksjer i 2023. Dette gjelder selskapets forpliktelse ovenfor ny eier relatert til garantieleie ledige lokaler, som ble avtalt som en del av salgstransaksjonen i 2020. Se ytterligere beskrivelse i Note 9.

### Per salgstidspunktet; Beregnet verdi av bruksretts eiendel (leierettighet)

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

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

Inngående balanse 01.01.2023	1 014 418 337
Regnskapsmessig avskrivning for perioden	53 907 950
Oppjustering verdi i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering	171 556 569
<b>Bokført verdi rett til bruk eiendel 31.12.2023</b>	<b>1 132 066 956</b>

Bruksretts eiendelen avskrives lineært over gjenværende leieperiode på 22 år.





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 9 Finansinntekter og -kostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekter bankinnskudd	32 585 967	14 470 683
Gevinst ved realisasjon av aksjer*	5 048 425	
Valutagevinst	1 977	35 962
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>37 636 369</b>	<b>14 506 645</b>

  

<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnad leieforpliktelse	40 622 590	40 730 043
Annen rentekostnad	16 434 412	5 582
Tap ved realisasjon av aksjer*	258 943 841	2 383 782
Annen finanskostnad (disagio)	102 712	38 566
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>316 103 554</b>	<b>43 157 972</b>

\*Gevinst ved realisasjon av aksjer gjelder endring fremtidig earnout relatert til tidligere års solgte selskap. Tap ved realisasjon av aksjer gjelder forpliktelse som selskapet har til ny eier av Snarøyveien 30 AS (solgt i 2020) relatert til garantileie ledige lokaler. Se også note 8 og note 15 for mer informasjon.



**Noter til årsregnskapet 2023**

Telenor Real Estate AS

**Note 10 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 450 016	1 286 568
Endring i utsatt skattefordel	9 462 596	13 955 453
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>16 912 612</b>	<b>15 242 021</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-161 588 844	66 794 006
Permanente forskjeller	238 464 354	2 487 907
Endring i midlertidige forskjeller	-44 090 596	-63 433 876
Avgitt konsernbidrag	-33 863 704	-5 848 038
Korreksjon endring i midlertidig forskjell fra 2022	1 078 790	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 450 016	1 286 568
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 450 015	-1 286 568
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-161 588 844	66 794 006
Beregnet skatt av resultat før skatt	-35 549 546	14 694 681
Skatteeffekt av permanente forskjeller	52 462 158	547 340
<b>Sum</b>	<b>16 912 612</b>	<b>15 242 021</b>
Effektiv skattesats	-10,5 %	22,8 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-9 880 257	-9 007 608	872 650
Balanseførte leieavtaler	-1 233 713 476	-1 306 208 528	-72 495 052
Gevinst – og tapskonto	4 540 840	128 000	-4 412 840
Avsetninger mv	-31 944 652	0	31 944 652
<b>Sum</b>	<b>-1 270 997 545</b>	<b>-1 315 088 136</b>	<b>-44 090 590</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 270 997 545</b>	<b>-1 315 088 136</b>	<b>-44 090 590</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-279 619 460</b>	<b>-289 319 390</b>	<b>-9 699 930</b>

Side 17





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 11. Datterselskap med resultat og egenkapital

Datterselskap	Anskaffelses dato*	Eierandel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Telenor Eiendom Hareløkken AS	27.09.2019	100 %	200 000	2 383 397	-2 361 057
Telenor Jeløy Radio AS	24.02.2020	100 %	39 859 200	30 140 041	2 717 331
Telenor Tryvann Radio AS	24.02.2020	100 %	16 300 800	3 392 490	479 039
Telenor Låveveien 55 AS	24.02.2020	100 %	27 216 000	1 160 656	1 083 127
Telenor Festekontrakter AS	24.02.2020	100 %	31 564 800	6 423 368	-689 503
Telenor Viken og Innlandet 2 AS	31.08.2020	100 %	25 438 866	3 464 625	1 517 977
Telenor Agder Vestfold og Telemark 2 AS	31.08.2020	100 %	13 176 918	1 640 995	1 084 606
Telenor Vestlandet og Rogaland 2 AS	31.08.2020	100 %	13 048 775	970 046	1 042 086
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag 2 AS	31.08.2020	100 %	9 701 089	4 252 937	2 858 003
Telenor Nord 2 AS	31.08.2020	100 %	13 576 633	2 028 130	733 463
Telenor Øvre Strandgate 5 2 AS	31.08.2020	100 %	233 162	164 253	-1 118 821
<b>Sum</b>			<b>190 316 243</b>	<b>56 020 938</b>	<b>7 346 251</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 12 Nærstående parter (fordring / gjeld)

Konserninterne fordringer/ gjeld	2023		2022	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Telenor KB AS (konsemdrag)		33 863 704		5 848 038
Fordring i konsernkontoordning	851 618 302		910 523 049	
Telenor ASA	910 662			17 545
Telenor Norge AS		2 491 988		
Telenor Mobile Holding AS	112 641 676			
Telenor Global Shared services AS	1 581 328	4 374 515	1 046 000	4 374 515
Telenor Procurement Company Pte. Ltd.	23 096			
<b>Sum fordringer konsern</b>	<b>966 775 064</b>	<b>40 730 207</b>	<b>911 569 049</b>	<b>10 240 098</b>

Kundefordringer mot selskap i samme konsern	2023	2022
Telenor Infra AS		385 069
Telenor Global Shared Services AS	2 080 920	159 175
Telenor ASA	9 245 237	389 240
Telenor Satellite AS	-853 696	-156 042
Telenor Linx AS	545 366	545 366
Telenor Global Services AS	105 408	
Telenor Fiber AS	-73 353	
Bldng.ai AS	-198 404	
<b>Sum kundefordringer konsern</b>	<b>10 851 478</b>	<b>1 322 808</b>

Side 18





## Noter til årsregnskapet 2023

Telenor Real Estate AS

### Note 13 Andre kortsiktige fordringer

<i>Ikke rentebærende</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre kortsiktige fordringer - refusjon sykepenger	0	1 821 583
Tilgode offentlige avgifter (merverdiavgift)	948 888	0
Forskuddsbetalt forsikring	35 727	65 207
Forskuddsbetalt leie fra leietakere	9 930 960	11 146 297
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>10 915 575</b>	<b>13 033 086</b>

### Note 14 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 851 618 (2022: TNOK 910 826) innskudd på deltakerkonto i konsernkontosystemet og representerer således et mellomværende med Telenor ASA.

### Note 15 Langsiktig gjeld

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieforpliktelse - langsiktig, se note 6	2 198 754 844	2 165 088 677
Forpliktelser relatert til salg av datterselskap	218 189 095	105 052 199
<b>Sum</b>	<b>2 416 943 939</b>	<b>2 270 140 876</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.

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. Avsetningen er økt i 2023 basert på beste estimat.

### Note 16 Annen kortsiktig gjeld

<i>Ikke rentebærende</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsetning påløpte felleskostnader	0	16 093 823
Avsetning øvrige honorar og kostnader	4 015 641	302 023
Andre avsetninger for forpliktelser - felleskostnader tilknyttet garantileiarealer	82 695 735	1 013 307
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>86 711 376</b>	<b>17 409 153</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518547758

### Dokument

Annual report and annual accounts 2023 Telenor Real Estate AS  
Hoveddokument  
19 sider  
Initiert på 2024-05-28 12:26:43 CEST (+0200) av Harald Thomas Endresen (HTE)  
Ferdigstilt den 2024-05-29 08:44:35 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Harald Thomas Endresen (HTE)  
Telenor Shared Services AS  
Organisasjonsnr. 983 337 406  
harald-thomas.endresen@telenor.com

### Underskriverne

Anders Kristian Oswald (AKO)  
Telenor Real Estate AS  
anders-kristian.oswald@telenor.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Kristian Oswald"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-04-27 14:03:30 CEST (+0200)  
Signert 2024-05-28 12:38:45 CEST (+0200)

Morten Dean Dunham (MDD)  
Telenor Real Estate AS  
morten-dean.dunham@telenor.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Morten Dean Dunham"  
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2024-05-24 08:59:22 CEST (+0200)  
Signert 2024-05-29 08:44:35 CEST (+0200)

Bente Kristine Mannseth (BKM)  
Telenor Real Estate AS  
bente-kristine.mannseth@telenor.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Bente Kristine Mannseth"  
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"  
2022-07-18 19:17:03 CEST (+0200)  
Signert 2024-05-28 14:23:16 CEST (+0200)

Sverre Pedersen (SP)  
Telenor Real Estate AS  
sverre.pedersen@telenor.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Sverre Pedersen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-02-06 09:28:36 CET (+0100)  
Signert 2024-05-28 13:30:50 CEST (+0200)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518547758

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, 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

Stortorvet 7, 0155 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 2023, oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av endringer i kontantstrøm 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 regnskapsestimater 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. 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, 03. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tore Sørli  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Telenor Real Estate AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: NWTJ8-1LOE5-PT1T8-AFVAX-E4E1E-FLKFP



# 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."

## Sørli, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-774812

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-03 17:12:48 UTC



Penneo Dokumentnr: NWTJ8-1LOE5-PTT78-AFVAX-E4E1E-FLKFP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>