



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2, 3	195 406 050	184 002 493
Inntekter felleskostnader	2, 3	124 864 424	156 990 830
Andre driftsinntekter	2, 3	1 304 685	8 448 291
Sum inntekter		321 575 159	349 441 615
Kostnader			
Lønnskostnad	4		-17 127
Avskrivninger	7, 8	71 438 307	66 448 775
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Fellesskostnader		83 584 240	113 411 051
Driftskostnader eiendom	3, 5		
Vedlikeholdskostnader	5		
Forvaltningskostnader	3, 5, 6		
Annen driftskostnad	3, 5, 6	47 883 721	52 720 575
Sum kostnader		202 906 268	232 563 273
Driftsresultat		118 668 891	116 878 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	37 697 059	32 585 967
Annen renteinntekt	9	22 402	
Finansinntekter	9		5 050 402
Sum finansinntekter		37 719 461	37 636 369
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10	12 926 473	
Annen rentekostnad	9	8 961 454	243 432 154
Annen finanskostnad	9	40 111 985	72 671 400
Sum finanskostnader		61 999 912	316 103 554
Netto finans		-24 280 451	-278 467 186
Resultat før skattekostnad		94 388 440	-161 588 844
Skattekostnad	11	26 901 996	16 912 612



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat		67 486 444	-178 501 456
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 486 444	-178 501 456
Totalresultat		67 486 444	-178 501 456
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		32 633 683	26 413 689
Overført fra annen egenkapital		34 852 761	-204 915 145
Sum overføringer og disponeringer		67 486 444	-178 501 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	263 243 063	279 619 460
Rett til bruk eiendel	8	1 166 633 887	1 132 066 956
Sum immaterielle eiendeler		1 429 876 950	1 411 686 416
Varige driftsmidler			
Bygning	7	9 794 405	3 487 810
Tomt	7		
Anlegg under utførelse	7	3 368 874	3 877 963
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	59 008 386	66 844 881
Sum varige driftsmidler		72 171 665	74 210 655
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	177 389 771	190 316 244
Annen langsiktig fordring			46 618 296
Sum finansielle anleggsmidler		177 389 771	236 934 540
Sum anleggsmidler		1 679 438 386	1 722 831 610
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			466 144
Andre kortsiktige fordringer	13	60 110 450	10 915 575
Konsernfordringer	12, 12, 13, 14	895 570 061	977 151 433
Sum fordringer		955 680 511	988 533 151
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14		
Sum omløpsmidler		955 680 511	988 533 151
SUM EIENDELER		2 635 118 897	2 711 364 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 080 000	1 080 000
Overkurs		35 236 141	26 768 387
Annen innskutt egenkapital		142 316 437	
Sum innskutt egenkapital		178 632 578	27 848 387
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-588 120	-26 768 388
Udekket tap		142 111 698	
Sum opptjent egenkapital		-142 699 818	-26 768 388
Sum egenkapital		35 932 760	1 079 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Leieforpliktelse - langsiktig	8	2 151 186 970	2 198 754 844
Sum avsetninger for forpliktelser		2 151 186 970	2 198 754 844
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	15		
Obligasjonslån	15		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15		
Øvrig langsiktig gjeld	15	136 585 565	218 189 095
Sum annen langsiktig gjeld		136 585 565	218 189 095
Sum langsiktig gjeld		2 287 772 535	2 416 943 939
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 117 627	3 248 167
Betalbar skatt	11		1
Kortsiktig konserngjeld	12		2 491 988
Leieforpliktelse - kortsiktig	8	173 784 278	167 025 588
Avsatt konsernbidrag	12	41 838 055	33 863 704
Annen kortsiktig gjeld	16	91 673 642	86 711 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		311 413 602	293 340 824
Sum gjeld		2 599 186 137	2 710 284 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 635 118 897	2 711 364 761



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Telenor Real Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Telenor Real Estate AS som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2024, oppstilling av totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 12. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Sørli
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Telenor Real Estate AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 51155-3DFPF-VBMGN-SBKU3-4IW3F-2L08Q



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

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-774812

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-12 10:37:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51J5-3DFPF-VBMGN-SBKU3-4W3F-2LO8Q

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSREGNSKAP 2024

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 2024

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 2024 er på NOK 67 486 444 mot NOK -178 501 456 i 2023. Endringen i resultat skyldes i hovedsak at fjorårets resultat ble belastet med en økning i avsetning med 259 mnok for fremtidig garantileie relatert til Snarøyveien 30 AS som ble solgt i 2020. Selskapets inntekter for 2024 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. 31.12.2024 NOK 2 635 118 897 mot NOK 2 711 364 761 i 2023. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 utgjør 1,4 %, mot 3,6 % i 2023. 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 31.12.24 ingen ansatte, da selskapets ansatte er overført til Telenor Shared Services AS. 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 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 67 486 444 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	32 633 683
Overført fra annen egenkapital	34 852 761

Førnebu, 05.05.2025
Styret i Telenor Real Estate AS

Morten Dean Dunham
styreleder

Bente Kristine Mannseth
styremedlem

Sverre Pedersen
styremedlem

Anders Kristian Oswald
daglig leder





Oppstilling av totalresultat			
Telenor Real Estate AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter	2, 3	195 406 050	184 002 493
Inntekter felleskostnader	2, 3	124 864 424	156 990 830
Andre driftsinntekter	2, 3	1 304 685	8 448 291
Sum driftsinntekter		<u>321 575 159</u>	<u>349 441 615</u>
Felleskostnader		83 584 240	113 411 051
Lønnskostnad	4	0	-17 127
Avskrivninger	7, 8	71 438 307	66 448 775
Annen driftskostnad	3, 5, 6	47 883 721	52 720 575
Sum driftskostnader		<u>202 906 268</u>	<u>232 563 273</u>
Driftsresultat		<u>118 668 891</u>	<u>116 878 341</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	37 697 059	32 585 967
Annen renteinntekt	9	22 402	0
Finansinntekter	9	0	5 050 402
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10	12 926 473	0
Andre finanskostnader	9	8 961 454	243 432 154
Annen finanskostnad	9	40 111 985	72 671 400
Resultat av finansposter		<u>-24 280 451</u>	<u>-278 467 186</u>
Resultat før skattekostnad		<u>94 388 440</u>	<u>-161 588 844</u>
Skattekostnad	11	26 901 996	16 912 612
Årsresultat		<u>67 486 444</u>	<u>-178 501 456</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		32 633 683	26 413 689
Overført fra annen egenkapital		34 852 761	-204 915 145
Sum overføringer		<u>67 486 444</u>	<u>-178 501 456</u>

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





Oppstilling av finansiell stilling			
Telenor Real Estate AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	263 243 063	279 619 460
Rett til bruk eiendel	8	1 166 633 887	1 132 066 956
Sum immaterielle eiendeler		1 429 876 950	1 411 686 416
Varige driftsmidler			
Bygning	7	9 794 405	3 487 810
Anlegg under utførelse	7	3 368 874	3 877 963
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	59 008 386	66 844 881
Sum varige driftsmidler		72 171 665	74 210 655
Investeringer i datterselskap	10	177 389 771	190 316 244
Annen langsiktig fordring		0	46 618 296
Sum finansielle anleggsmidler		177 389 771	236 934 540
Sum anleggsmidler		1 679 438 386	1 722 831 610
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	12	0	10 306 112
Kundefordringer		0	466 144
Andre fordringer på selskap i samme konsern	12, 13, 14	895 570 061	966 845 321
Andre kortsiktige fordringer	13	60 110 450	10 915 575
Sum fordringer		955 680 511	988 533 151
Sum omløpsmidler		955 680 511	988 533 151
Sum eiendeler		2 635 118 897	2 711 364 761
Telenor Real Estate AS - Org.nr: 814 344 282			



**Oppstilling av finansiell stilling**

Telenor Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 080 000	1 080 000
Overkurs		35 236 141	26 768 387
Annen innskutt egenkapital		142 316 437	0
Sum innskutt egenkapital		178 632 578	27 848 387
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-588 120	-26 768 388
Udekket tap		-142 111 698	0
Sum egenkapital		35 932 760	1 079 999
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Leieforpliktelse - langsiktig	8	2 151 186 970	2 198 754 844
Sum avsetning for forpliktelser		2 151 186 970	2 198 754 844
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	15	136 585 565	218 189 095
Sum annen langsiktig gjeld		136 585 565	218 189 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 117 627	3 248 167
Betalbar skatt	11	0	1
Gjeld til selskap i samme konsern	12	0	2 491 988
Leieforpliktelse - kortsiktig	8	173 784 278	167 025 588
Avsatt konsernbidrag	12	41 838 055	33 863 704
Annen kortsiktig gjeld	16	91 673 642	86 711 376
Sum kortsiktig gjeld		311 413 602	293 340 824
Sum gjeld		2 599 186 137	2 710 284 763
Sum egenkapital og gjeld		2 635 118 897	2 711 364 761

Fornebu, 05.05.2025
Styret i Telenor Real Estate AS

Morten Dean Dunham
styreleder

Bente Kristine Mannseth
styremedlem

Sverre Pedersen
styremedlem

Anders Kristian Oswald
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. 01.01.2023	1 080 000	35 236 141	29 674 761	26 521 106	92 512 008
Totalresultat 2023				-178 501 456	-178 501 456
Avgitt konsernbidrag				-26 413 689	-26 413 689
Mottatt konsernbidrag			112 641 676		112 641 676
Endring konsernbidrag 2022			841 456		841 456
Reklassifisering egenkapital		-8 467 754	-143 157 893	151 625 651	0
Egenkapital pr 31.12.2023	1 080 000	26 768 387	0	-26 768 388	1 079 999
Egenkapital 01.01.2024	1 080 000	26 768 387	0	-26 768 388	1 079 999
Totalresultat 2024				67 486 444	67 486 444
Konsernbidrag avgitt				-32 633 683	-32 633 683
Reklassifisering egenkapital		8 467 754	204 739	-8 672 493	0
Pr 31.12.2024	1 080 000	35 236 141	204 739	-588 120	35 932 764

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	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		94 388 440	-161 588 844
Ordinære avskrivninger	7	71 438 307	66 448 775
Betalt skatt	10	-1 321 227	
Endring i kundefordringer		10 562 256	-9 426 044
Gevinst/tap ved salg av aksjer i datter/ anleggsmidler	9	5 388 096	253 895 416
Endring i leverandørgjeld		869 460	-5 431 198
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelse	8	45 043 646	57 055 555
Endring i andre tidsavgrensningsposter	12, 13, 16	-77 112 292	-83 473 676
Endring fordring i konsernkontoordning	14	-42 582 766	59 114 218
Endring i leieforpliktelse	8	-173 784 278	-167 025 592
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-67 110 358	9 568 609
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7	-11 667 614	-4 799 362
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-11 667 614	-4 799 362
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av konsernbidrag	12	-33 863 704	-4 769 248
Innbetaling konsernbidrag	12	112 641 676	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		78 777 972	-4 769 248
Fordring i konsernkontoordning 01.01	14	0	0
Fordring i konsernkontoordning per 31.12		0	0

Side 7





Noter til årsregnskapet 2024

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 2024 kan mottas ved henvendelse til Telenor eller hentes fra Telenors internettside www.telenor.com.

Grunnlag for utarbeidelse av selskapsregnskapet

Telenor Real Estate AS' årsregnskap for 2024 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 2023. 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 2024

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 2024

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 førstegangsinngregning 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





Noter til årsregnskapet 2024

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 2024**

Telenor Real Estate AS

Note 2 Driftsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Husleieinntekter ved videreutleie av innleide lokaler*	195 406 050	184 002 493
Inntekter felleskostnader	124 864 424	156 990 830
Inntekter fra salg av forvaltningstjenester til selskap i samme konsern	1 304 685	8 448 291
Sum driftsinntekter	321 575 159	349 441 615
Geografisk fordeling		
Norge	321 575 159	349 441 615
Sum driftsinntekter	321 575 159	349 441 615

*I forbindelse med salget av datterselskapet, Snarøyveien 30 AS i 2020, har Telenor Real Estate AS overtatt Telenor 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)

	2024		2023	
	Salg til	Kjøp fra	Salg til	Kjøp fra
Telenor Global Services AS	4 425 018	22 635 299	4 329 082	22 128 206
Telenor ASA	82 603 940	231 821	84 036 250	380 896
Telenor Norge AS	201 039 717	1 982 023	226 451 774	1 349 392
Space Norway AS (tidligere Telenor Satellite AS)	1 304 625		3 514 201	
Telway AS	676 141			
Telenor Digital Infrastructure Holding AS	6 825 911		4 072 686	
Telenor Cyberdefence AS	278 067			
Telenor Towers AS	1 478 493			
Telenor GSS Pakistan	6 650 557		9 044 881	
Telenor Fiber AS	588 801		385 465	
Bldng.ai AS	740 570	1 649 553	396 330	1 763 526
Sum kjøp fra/ salg til	306 611 840	26 498 696	332 230 669	25 622 020

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





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

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

Lønnskostnader

	2024	2023
Pensjonskostnader (2023: kreditering av pensjonsforsikring)	0	-17 127
Sum	0	-17 127

Selskapet har i 2024 ikke hatt ansatte.

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

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller øvrige ytelser til styret, verken i 2023 eller i 2024.

Note 5 Andre driftskostnader

	2024	2023
Innleie lokaler - leiekostnad	15 294 871	14 491 913
Diverse personalrelaterte driftskostnader	148 185	115 515
Konsulenthonorar, innleie av personell, regnskap og revisjon	27 683 570	26 322 392
Kontingenter, forsikringer mv	334 746	245 211
Andre driftskostnader	164 197	0
Tap ved salg av anleggsmidler	1 854 558	0
Driftskostnader lokaler inkl. ledige lokaler	5 162	9 073 100
Kostnader data og programvare, leie maskiner	2 398 433	2 472 443
Sum driftskostnader	47 883 721	52 720 575

Note 6 Ytelser revisor

	2024	2023
Honorar til revisor		
Honorar for lovpålagt revisjon eks mva	345 319	385 811
Sum	345 319	385 811





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

Note 7 Varige driftsmidler

	Kunst	Leietaker-tilpasning	Anlegg under utførelse	Inventar/ bil	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	39 724 519	10 850 810	3 877 963	57 467 083	111 920 375
Tilgang	4 062 397	9 022 408		657 187	13 741 992
Avgang	-2 165 278		-509 089		-2 674 367
Anskaffelseskost pr 31.12	41 621 637	19 873 218	3 368 874	58 124 269	122 987 999
Akk. avskrivninger pr 31.12		10 078 813		40 737 520	50 816 333
Bokført verdi 31.12	41 621 637	9 794 405	3 368 874	17 386 749	72 171 665
Årets avskrivninger*		2 715 813		10 390 800	13 106 613
Sum ned-/avskrivninger		2 715 813			13 106 613
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 2024. Dette beløpet utgjør kr 58 331 694. 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 inngikk Telenor langsiktige leieavtaler for deler av denne eiendommen med formål å sikre Telenor rett til å benytte lokalene etter salgstidspunktet. Leieavtalene ble inngått mellom Snarøyveien 30 AS og Telenor Real Estate AS som fremleier lokalene videre til de øvrige Telenor selskapene.

I ht IFRS 16 ble denne transaksjonen klassifisert som et salg. Som en konsekvens av at selskapet solgte eiendommen for deretter å leie tilbake deler av arealene, angir IFRS 16 spesifikke regler for bokføring av transaksjonen. Den fremtidige leieforpliktelsen som selskapet påtok 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 medførte 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 %
Beregnet nåverdi av fremtidige leieforpliktelser	2 399 678 199

Side 14





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

*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 blir Telenor Real Estate AS belastet for felleskostnader som varierer i størrelse fra år til år. Disse kostnadene er holdt utenfor beregningen.

Balansført verdi av fremtidige leieforpliktelser:

Inngående balanse 01.01.2024	2 365 780 432
Beregnete renter for perioden	40 076 469
Betalt leie for perioden	-173 784 278
Justering leieforpliktelse i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering	92 898 625
Bokført verdi leieforpliktelse per 31.12.2024	2 324 971 248
Herav andel leieforpliktelse med forfall senere enn 1 år	-2 151 186 970
Herav andel leieforpliktelse med forfall innen 1 år	173 784 278

Per salgstidspunktet; 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

**Det ble kostnadsført 259 mnok som tap ved salg av aksjer i 2023. Dette vedrørte selskapets forpliktelse ovenfor ny eier relatert til garantileie 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
Bruksretts eiendel beregnet som andel bokført verdi basert på andel av markedsverdi	957 337 593

Balansført verdi av bruksretts eiendel (leierettighet):

Inngående balanse 01.01.2024	1 132 066 956
Regnskapsmessig avskrivning for perioden	58 331 694
Oppjustering verdi i ht IFRS 16.42 som følge av KPI justering	92 898 625
Bokført verdi rett til bruk eiendel 31.12.2024	1 166 633 887

Bruksretts eiendelen avskrives lineært over gjenværende leieperiode på 21 år.





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

Note 9 Finansinntekter og -kostnader

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekter bankinnskudd	37 702 237	32 585 967
Gevinst ved realisasjon av aksjer*	0	5 048 425
Valutagevinst	17 224	1 977
Sum finansinntekter	37 719 461	37 636 369

Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnad leieforpliktelse	40 076 469	40 622 590
Annen rentekostnad	4 967 322	16 434 412
Tap ved realisasjon av aksjer*	3 994 132	258 943 841
Annen finanskostnad (disagio)	35 516	102 712
Sum finanskostnader	49 073 439	316 103 554

*Gevinst ved realisasjon av aksjer (2023) gjelder endring fremtidig earnout relatert til tidligere års solgte selskap. Tap ved realisasjon av aksjer (2023) gjelder forpliktelse som selskapet har til ny eier av Snarøyveien 30 AS (solgt i 2020) relatert til garantileie ledige lokaler. Tap ved salg av aksjer i 2024, er tilknyttet endelig sluttoppgjør, relatert til salg av Silurveien AS i 2020, som ble ferdigstilt ved årsskifte 2024. Se også note 8 og note 15 for mer informasjon.





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

Note 10 Datterselskap med resultat og egenkapital

Datterselskap	Anskaffelses dato*	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Telenor Eiendom Hareløkken AS	27.09.2019	100 %	200 000	1 916 816	-2 048 579
Telenor Jøløy Radio AS	24.02.2020	100 %	39 859 200	28 881 117	3 239 229
Telenor Tryvann Radio AS**	24.02.2020	100 %	12 697 904	3 434 090	335 312
Telenor Låveveien 55 AS	24.02.2020	100 %	27 216 000	1 206 625	1 443 756
Telenor Festekontrakter AS**	24.02.2020	100 %	22 241 223	5 701 919	776 348
Telenor Viken og Innlandet 2 AS	31.08.2020	100 %	25 438 866	3 545 699	1 879 467
Telenor Agder Vestfold og Telemark 2 AS	31.08.2020	100 %	13 176 918	1 703 970	1 442 693
Telenor Vestlandet og Rogaland 2 AS	31.08.2020	100 %	13 048 775	1 026 712	1 278 092
Telenor Møre og Romsdal og Trøndelag 2 AS	31.08.2020	100 %	9 701 089	4 422 220	3 825 875
Telenor Nord 2 AS	31.08.2020	100 %	13 576 633	2 100 998	712 934
Telenor Øvre Strandgate 5 2 AS	31.08.2020	100 %	233 162	170 163	-1 153 498
Sum			177 389 771	54 110 329	11 731 629

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

** Aksjer i Telenor Tryvann Radio AS er nedskrevet med kr 3 602 896 og aksjer i Telenor Festekontrakter AS er nedskrevet med kr 9 323 577, basert på ny verddivurdering per 31.12.2024.

Alle datterselskap har forretningskontor på Fornebu, i Bærum Kommune.

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 204 372	7 450 016
For mye/lite avsatt tidligere år	1 321 227	0
Endring i utsatt skattefordel	16 376 397	9 462 596
Skattekostnad ordinært resultat	26 901 996	16 912 612
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	94 388 440	-161 588 844
Permanente forskjeller	21 887 782	238 464 354
Endring i midlertidige forskjeller	-74 438 167	-43 011 800
Avgitt konsernbidrag	-41 838 055	-33 863 704
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	9 204 372	7 450 016
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 204 372	-7 450 015
Sum betalbar skatt i balansen	0	1
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	94 388 440	-161 588 844

Side 17



**Noter til årsregnskapet 2024**

Telenor Real Estate AS

Beregnet skatt av resultat før skatt	20 765 457	-35 549 546
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 815 312	52 462 158
Sum	25 580 769	16 912 612
Effektiv skattesats	27,1 %	-10,5 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-12 833 725	-9 880 257	2 953 468
Balansførte leieavtaler	-1 158 337 361	-1 233 713 476	-75 376 115
Gevinst – og tapskonto	-1 973 813	4 540 840	6 514 653
Avsetninger mv	-23 414 480	-31 944 652	-8 530 172
Sum	-1 196 559 379	-1 270 997 545	-74 438 167
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 196 559 379	-1 270 997 545	-74 438 167
Utsatt skattefordel (22 %)	-263 243 063	-279 619 460	-16 376 397

Note 12 Nærstående parter (fordring / gjeld)

Konserninterne fordringer/ gjeld	2024		2023	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Telenor Towers Norway AS		266 389		
Telenor KB AS (konsernbidrag)		41 838 055		33 863 704
Fordring i konsernkontoordning	894 077 227		851 618 302	
Telenor ASA			910 662	
Telenor Norge AS	15 486 286			2 491 988
Telenor Mobile Holding AS			112 641 676	
Telenor Global Shared services AS		234 404	1 581 328	4 374 515
Telenor Procurement Company Pte. Ltd.			23 096	
Sum fordringer konsern	909 563 513	42 338 848	966 775 064	40 730 207

Kundefordringer mot selskap i samme konsern	2024	2023
Telenor Global Shared Services AS		2 080 920
Telenor ASA		9 245 237
Telenor Satellite AS		-853 696
Telenor Linx AS		545 366
Telenor Global Services AS		105 408
Telenor Fiber AS		-73 353
Bldng.ai AS		-198 404
Sum kundefordringer konsern	0	10 851 478

Side 18





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Ikke rentebærende		
Andre kortsiktige fordringer - lisenser til viderefakturering	200 000	0
Tilgode offentlige avgifter (merverdiavgift)	1 275 640	948 888
Forskuddsbetalt forsikring	0	35 727
Forskuddsbetalt leie fra leietakere	15 486 286	9 930 960
Sum andre kortsiktige fordringer	16 961 926	10 915 575

Rentebærende	2024	2023
Fordringer relatert til tidligere solgte selskap/ sluttoppgjør*	44 424 164	
Sum rentebærende andre kortsiktige fordringer	44 424 164	

*Beløpet gjelder fordring mot kjøper av Telenor Silurveien 45 AS og kjøper av Telenor Frognersterveien 23 AS (begge selskap solgt i 2020) som blir gjort opp i 2025. Beløpene er klassifisert som kortsiktig pga mindre enn 12 mnd til oppgjør.

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 894 294 (2023: TNOK 851 712) 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

	2024	2023
Leieforpliktelse - langsiktig, se note 8	2 151 186 970	2 198 754 844
Forpliktelser relatert til salg av datterselskap	136 585 565	218 189 095
Sum	2 287 772 535	2 416 943 939

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.





Noter til årsregnskapet 2024

Telenor Real Estate AS

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Ikke rentebærende		
Avsetning pågående byggeprosjekter	2 000 000	0
Avsetning øvrige honorar og kostnader	1 895 797	4 015 641
Andre avsetninger for forpliktelser - avsetning tilknyttet garantieleareal	87 777 845	82 695 735
Sum annen kortsiktig gjeld	91 673 642	86 711 376

Side 20





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545988230

Dokument

Telenor Real Estate AS Årsregnskap 2024
Hoveddokument
20 sider
Initiert på 2025-05-06 12:30:49 CEST (+0200) av Harald
Thomas Endresen (HTE)
Ferdigstilt den 2025-05-09 10:02:44 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"
2025-03-04 09:30:39 CET (+0100)
Signert 2025-05-06 13:37:35 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"
2024-11-18 15:13:22 CET (+0100)
Signert 2025-05-09 10:02:44 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 2025-05-08 17:18:05 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 2025-05-06 12:37:28 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545988230

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>

