



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	982 713 978
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	USBL UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Martin Fremo Lefdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2025

### 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, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		447 000	934 000
Annen driftsinntekt	,	115 966 000	336 498 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>116 413 000</b>	<b>337 432 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	139 861 000	373 605 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	155 000	95 000
Annen driftskostnad	3	8 458 000	7 756 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>148 474 000</b>	<b>381 456 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 061 000</b>	<b>-44 024 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	42 096 000	34 471 000
Annen finansinntekt		59 973 000	14 569 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 069 000</b>	<b>49 040 000</b>
Annen finanskostnad		54 164 000	4 248 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>4</b>	<b>54 164 000</b>	<b>4 248 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 905 000</b>	<b>44 792 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 844 000</b>	<b>768 000</b>
Skattekostnad	5	-10 482 000	-5 289 000
<b>Årsresultat</b>		<b>26 326 000</b>	<b>6 057 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	26 326 000	6 058 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 326 000</b>	<b>6 058 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	6 432 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 432 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 792 000	3 547 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 792 000</b>	<b>3 547 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	349 299 000	399 578 000
Lån til foretak i samme konsern	7	11 058 000	16 009 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	169 257 000	222 751 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>529 614 000</b>	<b>638 338 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>539 838 000</b>	<b>641 885 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	173 232 000	577 626 000
<b>Sum varer</b>		<b>173 232 000</b>	<b>577 626 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	,	474 000	1 058 000
Andre fordringer	7	140 696 000	148 733 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 170 000</b>	<b>149 791 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>314 433 000</b>	<b>727 417 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>854 271 000</b>	<b>1 369 302 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		338 910 000	338 910 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>344 010 000</b>	<b>344 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		323 123 000	296 797 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>323 123 000</b>	<b>296 797 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>667 133 000</b>	<b>640 807 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		4 051 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>4 051 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	50 000 000	375 558 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	72 948 000	74 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>122 948 000</b>	<b>450 408 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 948 000</b>	<b>454 459 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	6 732 000	11 059 000
Kortsiktig konserngjeld	7	47 086 000	132 366 000
Annen kortsiktig gjeld	11	10 373 000	130 613 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 191 000</b>	<b>274 038 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 139 000</b>	<b>728 497 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>854 272 000</b>	<b>1 369 304 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		8 256 000	3 549 000
Annen driftsinntekt		311 287 000	396 533 000
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>319 543 000</b>	<b>400 082 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader i egne prosjekter	1	315 635 000	373 605 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	397 000	1 873 000
Annen driftskostnad	3	13 715 000	14 564 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>329 747 000</b>	<b>390 042 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 204 000</b>	<b>10 040 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	42 096 000	34 471 000
Annen finansinntekt		1 008 000	14 361 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 104 000</b>	<b>48 832 000</b>
Annen finanskostnad		51 046 000	4 290 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 046 000</b>	<b>4 290 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 942 000</b>	<b>44 542 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 146 000</b>	<b>54 582 000</b>
Skattekostnad	5	-10 326 000	-13 531 000
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 820 000</b>	<b>68 113 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 821 000	68 113 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 821 000</b>	<b>68 113 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	7 175 000	570 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 175 000</b>	<b>570 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendom	2	14 250 000	249 051 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 250 000</b>	<b>249 051 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	169 347 000	222 932 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	11 058 000	9 193 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>180 405 000</b>	<b>232 125 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>201 830 000</b>	<b>481 746 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8	617 993 000	1 079 810 000
<b>Sum varer</b>		<b>617 993 000</b>	<b>1 079 810 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		879 000	2 052 000
Andre fordringer	7	34 077 000	11 712 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 956 000</b>	<b>13 764 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	31 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>652 980 000</b>	<b>1 093 574 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>854 810 000</b>	<b>1 575 320 000</b>



### Konsernets balanse


Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		338 910 000	338 910 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>344 010 000</b>	<b>344 010 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		280 026 000	287 848 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>280 026 000</b>	<b>287 848 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>624 036 000</b>	<b>631 858 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	4 656 000	9 696 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 656 000</b>	<b>9 696 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	84 700 000	410 258 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	72 948 000	74 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>157 648 000</b>	<b>485 108 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 304 000</b>	<b>494 804 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	11	8 911 000	44 820 000
Kortsiktig konserngjeld	7	42 942 000	232 310 000
Annen kortsiktig gjeld	11	16 615 000	171 527 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 468 000</b>	<b>448 657 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 772 000</b>	<b>943 461 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>854 808 000</b>	<b>1 575 319 000</b>





## Årsberetning for 2024

### Virksomhetens art

USBL Utbygging AS har som formål å drive utvikling av boliger. Selskapets virksomhet drive Oslo.

 BankID Signing  
Thomas Dørum  
2025-03-19

 BankID Signing  
Christian Vammervold Dreyer  
2025-03-19

 BankID Signing  
Vera Maike Marlene Houck  
2025-03-19

 BankID Signing  
Alle Thorsell  
2025-03-20

 BankID Signing  
Man Størholt  
2025-03-20

Selskapet eier aksjer i følgende selskaper (eierandel oppgitt i prosent):

- Fløtninga 6 AS, 100%
- Glynitveien 39 AS, 100%
- Nye Torshovbygg AS, 100%
- Strandvegen boligpark AS, 100%
- Frysjavaen 33 C AS, 100%
- Fiol Borettslag, 100%
- Hyggebo Borettslag, 100%
- Solsiden Holmestrand AS, 50 %
- Øvre Ankerløkka Utvikling AS, 50 %
- Hagevegen 1 Eiendom AS, 50 %
- Stokke Utbygging AS, 50%
- UV114 Holding AS, 50%
- Sundstredet 5-9 AS, 50%
- Jessheim B6.5 Holding AS 50%
- Lørenvangen Utbygging AS, 30 % (avviklet i 2024)
- Lørenvangen Utbygging KS, 27 % (avviklet i 2024)
- Lørenveien 51 AS, 30%
- Ski Panorama Utbygging AS, 13,5 %
- Ski Panorama KS, 15 %

### Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2024 ingen ansatte. De administrative funksjoner utføres av Boligbyggelaget USBL i henhold til egen avtale.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

### Likestilling

Styret består av fem medlemmer, hvorav to kvinner og tre menn. Det er ikke planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i styret. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

### Samfunnsansvar

For Usbl og dermed også Usbl Utbygging er det vesentlig å drive virksomheten med en høy etisk standard i samsvar med vår formålsbestemmelse, visjon og forretningside. Usbl etterlever allmenne menneskerettigheter, herunder hensynet til rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon. Usbl er i tillegg opptatt av bærekraftig utvikling av fremtidsrettede boliger og har blant annet besluttet at alle egneide nybygg skal oppføres i tråd med Paris Proof. Delingsøkonomi og sirkulærøkonomi er også en viktig satsning for Usbl. Et godt eksempel på dette er vårt samarbeid delingstjeneste for sportsutstyr i boligselskap sammen med vår bærekraftspartner, Stiftelsen BUA. BUA er en nasjonal ideell organisasjon som skal gjøre det enklere for barn og unge å prøve flere og mer varierte aktiviteter, uten å øke forbruket og vi tilrettelegger for denne tjenesten i flere av våre boligprosjekter. Mer utfyllende informasjon om Usbl's samfunnsansvar, etterlevelse av åpenhetsloven, redegjørelse av aktsomhetsvurdering og bærekraftfokus er tilgjengelig via nettsidene <https://www.usbl.no/samfunnsansvar>.



## **Forskning og utvikling**

Selskapet driver ikke med forskning- og utviklingsvirksomhet.

## **Økonomiske forhold**

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Selskapets aksjekapital er 5,1 millioner kroner og aksjene eies i sin helhet av Boligbyggelaget Usbl. Selskapsregnskapet viser et positivt resultat etter skatt på 26,3 millioner kroner som disponeres og overføres til annen egenkapital. Selskapets total kapital utgjør ved utgangen av 2024 854,3 millioner kroner som er en reduksjon fra 1 369,3 millioner kroner i 2023. Egenkapitalen er 667,1 millioner kroner for selskapet ved utgangen av 2024.

Konsernregnskapet viser et resultat etter skatt på -7,8 millioner kroner som overføres til annen egenkapital. Konsernets total kapital utgjør 854,8 millioner kroner ved utgangen av 2024 og egenkapitalen er 624 millioner kroner.

Kontantstrømmen i selskapet viser en inngående bankbeholdning på kr 0 og utgående bankbeholdning i 2024 på 31 tusen kroner. Selskapet inngår i USBL sitt konsernkontosystem der de har mulighet til å trekke på kreditt. Selskapet hadde en gjeld på konsernkonto på 132,3 millioner kroner i 2023 og en gjeld på 47,1 millioner kroner i 2024. Konsernet hadde en samlet gjeld på konsernkonto på 232,3 millioner kroner i 2023 og en gjeld 42,9 millioner kroner i 2024.

Kontantstrømmen for operasjonelle aktiviteter er positiv 365,4 millioner kroner i selskapet og positiv 469,5 millioner kroner for konsernet i 2024, som i stor grad skyldes endring i beholdning tomter og prosjekter under utførelse.

Selskapet har 2 boligprosjekter under bygging ved årsslutt. Per 31.12.2024 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømoppstillingen.

## **Finansiell risiko**

USBL Utbygging AS har normalt flytende rente på både tomtelån og byggelån. Lånevilkårene følger renteutviklingen i finansmarkedene. Det benyttes ikke finansielle instrumenter for å redusere denne risikoen. Ved årsskifte var det ingen byggelån i selskapet/konsernet.

## **Ansvarsforsikring**

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og selskapets ledelse i morselskapet USBL som også dekker øvrige selskap i konsernet. Forsikringen dekker juridisk bistand og eventuelle økonomiske krav.

## **Annen risiko**

USBL Utbygging AS sin vesentligste risiko er knyttet til regulering, bygging og salg av boliger. Fremdriften i enkelte prosjekter under utvikling har vært forsinket grunnet tidkrevende saksbehandlingsprosesser. Den generelle negative trenden i det norske boligmarkedet gjenspeiler seg også i USBL Utbygging AS sine prosjekter. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50% av boligene er solgt.

## **Fortsatt drift**

Styret mener at årsregnskapet med noter gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, egenkapital, finansiell stilling, kontantstrøm og resultat for 2024. Regnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.



## Årsregnskapet og resultat disponering

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2024 hatt et resultat som forslås anvendt som følger:

	Selskap	Konsern
Overført annen egenkapital	26 326 tusen kroner	-7 821 tusen kroner
Sum disponert	26 326 tusen kroner	-7 821 tusen kroner

Oslo, 19. mars 2025  
Styret for USBL Utbygging AS

Christian Dreyer  
Styrets leder

Thomas Dørum  
Nestleder

Atle Thorsell  
Styremedlem

Vera Maike Marlene Houck  
Styremedlem/Daglig leder

Mari Storholt  
Styremedlem



Resultatregnskap for USBL Utbygging AS morselskap og konsern

Morselskap				Konsern	
2024	2023		NOTE	2024	2023
447	934	Leieinntekter		8 256	3 549
115 966	336 498	Øvrige driftsinntekter		311 287	396 533
<b>116 412</b>	<b>337 432</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>319 543</b>	<b>400 082</b>
139 861	373 605	Kostnader i egne prosjekter	1	315 635	373 605
155	95	Avskrivninger og nedskrivninger	2	397	1 873
8 458	7 756	Øvrige driftskostnader	3	13 715	14 564
<b>148 474</b>	<b>381 456</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>329 747</b>	<b>390 042</b>
<b>-32 061</b>	<b>-44 023</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 204</b>	<b>10 040</b>
59 973	14 569	Finansinntekter		1 008	14 361
42 096	34 471	Resultat fra tilknyttet selskap	4	42 096	34 471
54 164	4 248	Finanskostnader	4	51 046	4 290
<b>47 905</b>	<b>44 792</b>	<b>Netto finans</b>		<b>-7 943</b>	<b>44 541</b>
<b>15 844</b>	<b>768</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-18 147</b>	<b>54 581</b>
-10 482	-5 289	Skattekostnad	5	-10 326	-13 531
<b>26 326</b>	<b>6 058</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 821</b>	<b>68 113</b>
<b>26 326</b>	<b>6 058</b>	<b>Overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>-7 821</b>	<b>68 113</b>

Balanseregnskap for USBL Utbygging AS morselskap og konsern

Morselskap				Konsern	
2024	2023		NOTE	2024	2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
6 432	-	Utsatt skattefordel	5	7 175	570
<b>6 432</b>	<b>-</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 175</b>	<b>570</b>
VARIGE DRIFTSMIDLER					
3 792	3 547	Eiendom	2	14 250	249 051
<b>3 792</b>	<b>3 547</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 250</b>	<b>249 051</b>
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
349 299	399 578	Investering i datterselskap	4	-	-
169 257	222 751	Investering i øvrige aksjer og andeler	4	169 347	222 932
11 058	16 009	Langsiktig utlån og fordringer	7	11 058	9 193
<b>529 613</b>	<b>638 338</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>180 404</b>	<b>232 125</b>
<b>533 405</b>	<b>641 885</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 654</b>	<b>481 176</b>
OMLØPSMIDLER					
47 381	446 085	Prosjekter under utførelse		91 578	578 253
125 851	131 541	Prosjekter under planlegging og tomter		526 415	501 557
<b>173 232</b>	<b>577 626</b>	<b>Sum prosjekter</b>	<b>8</b>	<b>617 993</b>	<b>1 079 810</b>
FORDRINGER					
474	1 058	Kundefordringer		879	2 052
140 696	148 733	Andre kortsiktige fordringer	7	34 077	11 712
<b>141 170</b>	<b>149 791</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>34 956</b>	<b>13 764</b>
BANKINNSKudd					
31	-	Bankinnskudd	7	31	-
<b>31</b>	<b>-</b>	<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>31</b>	<b>-</b>
<b>314 433</b>	<b>727 418</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>652 979</b>	<b>1 093 574</b>
<b>854 269</b>	<b>1 369 302</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>854 809</b>	<b>1 575 318</b>

**Balanseregnskap for USBL Utbygging AS morselskap og konsern**

Morselskap				Konsern	
2024	2023		NOTE	2024	2023
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		INNSKUTT EGENKAPITAL			
5 100	5 100	Aksjekapital	9	5 100	5 100
338 910	338 910	Overkurs		338 910	338 910
<b>344 010</b>	<b>344 010</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>344 010</b>	<b>344 010</b>
		OPPTJENT EGENKAPITAL			
323 123	296 797	Annen egenkapital		280 026	287 848
<b>323 123</b>	<b>296 797</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>280 026</b>	<b>287 848</b>
<b>667 133</b>	<b>640 807</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>624 036</b>	<b>631 858</b>
		GJELD			
		LANGSIKTIG GJELD			
-	4 051	Utsatt skatt	5	4 656	9 696
50 000	375 558	Pantelån	10	84 700	410 258
72 948	74 850	Annen langsiktig gjeld	10	72 948	74 850
<b>122 948</b>	<b>454 459</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 304</b>	<b>494 804</b>
		KORTSIKTIG GJELD			
6 732	11 059	Leverandørgjeld	11	8 911	44 820
47 086	132 366	Gjeld konsernkonto	7	42 942	232 310
10 372	130 613	Annen kortsiktig gjeld	11	16 615	171 527
<b>64 189</b>	<b>274 038</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 468</b>	<b>448 658</b>
<b>187 137</b>	<b>728 496</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>230 773</b>	<b>943 462</b>
<b>854 269</b>	<b>1 369 302</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>854 809</b>	<b>1 575 318</b>

Oslo, 19.03.2025  
Styret for USBL Utbygging AS

Christian Dreyer  
Styrets leder

Thomas Dørum  
Nestleder

Atle Thorsell  
Styremedlem

Vera Maiek Marle Houck  
Styremedlem/Daglig leder

Mari Storholt  
Styremedlem

**Kontantstrømoppstilling for USBL Utbygging AS morselskap og konsern**

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
15 844	768	Resultat før skattekostnad	-18 147	54 581
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-42 096	-34 471	Resultat fra tilknyttet selskap uten kontantstrømeffekt	-42 096	-34 471
155	95	Ordinære avskrivninger	397	1 873
585	-397	Endring i kundefordringer	1 173	-1 084
-4 328	-19 335	Endring i leverandørgjeld	-35 910	14 471
46 734	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	46 734	0
404 394	63 945	Endring i tomter og prosjekter under utførelse	461 818	-337 226
-55 917	-40 042	Endring i andre tidsavgrensninger	55 489	36 513
<b>365 371</b>	<b>-29 436</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>469 459</b>	<b>-265 343</b>
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
0	0	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	0	-154 765
-52 336	-309 919	Utbetalinger ved investeringer i aksjer og andeler	-52 336	-42 252
105 334	0	Innbetaling av utbytte fra tilknyttede selskap	105 334	0
-7 500	-9 193	Utbetalinger av utlån	-7 500	-9 193
<b>45 498</b>	<b>-319 112</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>45 498</b>	<b>-206 209</b>
		<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
-390 558	-55 000	Tilbakebetaling av langsiktig gjeld og byggelån	-510 558	-55 000
65 000	325 558	Opptak av langsiktig gjeld og byggelån	185 000	360 258
0	9 660	Innbetaling av konsernbidrag	0	0
-85 280	68 329	Trekk/innbetaling på konsernkonto	-189 368	166 293
<b>-410 838</b>	<b>348 547</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-514 926</b>	<b>471 551</b>
<b>31</b>	<b>0</b>	<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>31</b>	<b>0</b>
<b>31</b>	<b>0</b>	<b>Netto endring i kontanter og bankinnskudd</b>	<b>31</b>	<b>0</b>
0	0	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	0	0
<b>31</b>	<b>0</b>	<b>Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12</b>	<b>31</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskapet 2024

### NOTE 1 : Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak og god regnskapskikk.

#### Konsernregnskap

Konsernregnskapet omfatter USBL Utbygging AS og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og USBL Utbygging AS har innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balanseposter merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av balansepostene. Den delen av kostprisen som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Merverdi vedrørende eiendommer anskaffet for prosjektutvikling, avskrives i takt med fremskridelse av prosjektet. USBL Utbygging AS inngår i konsernet til Boligbyggelaget USBL. Boligbyggelaget USBL sitt forretningskontor er Arbeidersamfunnets plass 1 i Oslo, hvor konsernregnskap kan utleveres på forespørsel.

Interne mellomværende, interngevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interngevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstilling og salg ut av konsernet. Skatt på interngevinst hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsernet.

#### Driftsinntekter

Inntektsføringen følger regnskapslovens grunnleggende prinsipp § 4-1 nr. 2 og løpende avregningsmetode på anleggskontrakter. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Den beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektsiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet.

Alle inntekter relateres til utleie og prosjektutvikling på Østlandet i Norge.

#### Driftskostnader

Prosjekt kostnader aktiveres frem til beslutning om byggestart, det vi si i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere aktiverte prosjekt kostnader kostnadsført i henhold til løpende regning.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger 30 000 kroner.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående. Eiendeler i balansen er vist under finansielle eiendeler. Mottatt utbytte fra disse selskapene inntektsføres som finansinntekter i året hvor utbytte er avsatt dersom det er opptjent i årsperioden.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Lønn – og pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer og styret. Selskapet er ikke omfattet av regelverket for obligatorisk tjenestepensjon.

#### Virksomhetssammenslutning og oppkjøp

Fusjoner med konsensusselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet konsern fusjon uten vederlag, og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper tillegges merverdier tomt eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektet.

#### Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

#### Fortsatt drift

Det er fortsatt en urolig markedssituasjon som vil kunne påvirke selskapet operasjonelt og finansielt i fremtiden, uten at selskapet kjenner til konkrete eller betydelige framtidige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Selskapet, så vel som hele Usbl-konsernet har en solid finansiell stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Selskapet er ikke kjent med øvrige hendelser etter balansedato som det bør informeres om.

0

## NOTE 2: VARIGE DRIFTSMIDLER

	(tall i hele tusen)	
	Bygninger	Totalt
<b>Morselskap</b>		
Anskaffelseskost 01.01.24	4 740	4 740
Tilgang 2024	400	-
Avgang 2024	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>5 140</b>	<b>5 140</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	1 192	1 192
Avskrivning 2024	155	155
Avgang 2024	-	-
<b>Akkumulerte avskrivning 31.12.24</b>	<b>1 348</b>	<b>1 348</b>
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.24</b>	<b>3 792</b>	<b>3 792</b>

**Konsern**

	Inventar, maskiner, tekniske anlegg	Tomt	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.24	957	234 804	36 426	272 187
Tilganger 2024	-	-	400	400
Avgang 2024	-	(234 804)	-	(234 804)
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>957</b>	<b>-</b>	<b>36 826</b>	<b>37 783</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	85	-	23 052	23 137
Avskrivning 2024	82	-	315	397
Bredskrivning 2024	-	-	-	-
<b>Akkumulerte avskrivning 31.12.24</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>23 367</b>	<b>23 534</b>
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.24</b>	<b>790</b>	<b>-</b>	<b>13 460</b>	<b>14 250</b>

Økonomisk levetid  
Avskrivningsplan - lineær

3 - 5 år  
Lineært

Evig  
Ingen

10-30 år  
Lineært

Avgang i tomter knytter seg til overlevering av Malerhaugveien Borettslag og Soria Hage borettslag som var en del av konsernet ved utgangen av 2023. Borettslagene har i løpet av 2024 blitt overlevert andelshaverne og er ikke en del av konsernet ved utgangen av 2024. I øvrige datterselskap har tomter også blitt omklassifisert til prosjekter under planlegging og tomter da dette gir et mer rettviseende bilde av utviklingsprosjektene i konsernet.

## NOTE 3: ANSATTE, GODTGJØRELSE, HONORARER MM.

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet om lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Selskapet har ikke gitt sikkerhet til daglig leder eller styremedlemmer. Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2024. Revisjonshonoraret for 2024 er kostnadsført med kr 444 348 for mor og kr 816 585 for konsernet. I tillegg er det kostnadsført andre tjenester til revisor for kr 55 000 for selskapet og 55 000 konsernet.

## NOTE 4: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egen- kapital	(tall i hele tusen) Resultat 2024
<b>Datterselskap eiet av morselskapet</b>						
Fløtninga 6 AS	Skien	2023	100 %	-	-2 211	-1 039
Glynitveien 39 AS	Ski	2023	100 %	160 723	123 070	-254
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2023	100 %	130 000	124 420	-649
Frysjaveien 33C AS	Oslo	2023	100 %	32 494	5 312	1 330
Strandvegen Boligpark AS	Rælingen	2023	100 %	24 442	12 363	-916
Fiol Borettslag	Ski	2024	100 %	815	815	0
Hyggebo Borettslag	Ski	2024	100 %	825	815	0
<b>Morselskapets totale investering i datterselskap</b>				<b>349 299</b>	<b>264 584</b>	<b>-1 528</b>

	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse
<b>Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden</b>							
Vardenbakken 99 AS (avviklet 2023)	Oslo	50 %		21	0	0	21
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	5 891	855	-265		590
Lørenvangen Utbygging AS (avviklet 2024)	Oslo	30 %	2 100	71 397	44 158	-115 555	0
Lørenvangen Utbygging KS (avviklet 2024)	Oslo	30 %	15 529	7 952	0	-7 952	0
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Oslo	50 %	5 965	21 747	-1 319	0	20 428
Hageveien 1 Eiendom AS	Oslo	50 %	13 083	16 948	0	-3 500	13 448
The Point AS	Oslo	50 %	1 796	1 483	-416	0	1 067
Stokke Utbygging AS	Sandefjord	50 %	42 000	41 734	342	-33 318	8 758
UV114 Holding AS	Oslo	50 %	15	52 070	-50	7	52 027
Sundstredet 5-9 AS	Moss	50 %	1 000	0	-31	4 296	5 265
Jessheim B6.5 Holding AS	Jessheim	50 %	15	0	-323	40 208	39 900
<b>Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap</b>					<b>42 096</b>	<b>-97 640</b>	<b>159 678</b>

	Forretnings- kontor	Eierandel	Utgående balanse
<b>Øvrige selskap</b>			
Ski Panorama KS	Oslo	15 %	8 028
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %	1 365
Annet			186
<b>Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler</b>			<b>9 579</b>

Datterselskapene beskrevet over er innarbeidet i konsernregnskapet. Tilknyttede selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Øvrige selskap er ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden da de anses som uvesentlige eller i midlertidig eie. Stemmeandel tilsvarer eierandel for respektive selskap.

Det ble i 2024 gjennomført nedskrivninger av to aksjeposter i morselskapet, henholdsvis Fløtninga 6 AS med 11 millioner kroner og Stokke Utbygging AS med 42 millioner kroner. For konsernet er dette behandlet med nedskrivning i øvrige aksjer og andeler for Stokke Utbygging AS, mens det i Fløtninga 6 AS er behandlet som nedskrivning av balanseførte prosjekter under planlegging og tomter.

NOTE 5: SKATT

<i>Morselskap</i>	(tall i hele tusen)		
	2024	2023	
Resultat før skatter	15 844	768	
Endring i midlertidige forskjeller	86 858	-12 590	
Permanente forskjeller	-53 831	-34 471	
Bruk av underskudd til fremføring	-48 871	-	
Mottatt/Avgitt konsernbidrag	-	9 660	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-0</b>	<b>-36 633</b>	
Herav 22 % betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skattefordel	10 482	3 164	
Skatteeffekt konsernbidrag	-	2 125	
<b>Skattekostnad</b>	<b>10 482</b>	<b>5 289</b>	
<i>Midlertidige forskjeller</i>	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-1 783	-1 902	-119
Varelager	-6 801	81 381	88 182
Fordringer	-1 099	-840	259
Gevinst og tapskonto	-345	-431	-86
Regnskapsmessige avsetninger	-4 920	-6 298	-1 378
Underskudd til fremføring	-14 287	-63 158	-48 871
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-29 235</b>	<b>8 752</b>	<b>37 987</b>
Forskjeller som ikke inngår i balanseført utsatt skattefordel	-	9 660	9 660
<b>Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12</b>	<b>-29 235</b>	<b>18 412</b>	<b>37 987</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-6 432</b>	<b>4 051</b>	<b>-10 482</b>

<i>Konsern</i>	(tall i hele tusen)	
	2024	2023
Resultat før skatter	-18 147	54 581
Endring midlertidige forskjeller	102 881	25 329
Ikke fradragsberettigete kostnader	-	-
Permanente forskjeller	-53 831	-34 471
Benyttet fremførbart underskudd	-61 768	-7 979
Avgitt konsernbidrag	-6 216	-
<b>Sum grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>-37 081</b>	<b>37 461</b>
Herav 22 % betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-11 693	-13 532
Skatteeffekt konsernbidrag	1 367	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>-10 326</b>	<b>-13 532</b>

<i>Midlertidige forskjeller</i>	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-8 158	-8 420	-262
Varelager	106 666	211 068	104 402
Fordringer	-1 349	-1 090	259
Gevinst og tapskonto	-558	-697	-139
Regnskapsmessige avsetninger	-4 920	-6 299	-1 379
Underskudd til fremføring	-51 240	-109 930	-58 690
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>40 441</b>	<b>84 632</b>	<b>44 191</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt - Konsernbidrag 2023	-	9 660	9 660
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-51 889	-52 808	-919
<b>Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12</b>	<b>-11 448</b>	<b>41 484</b>	<b>44 191</b>
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>-2 519</b>	<b>9 127</b>	<b>-11 645</b>

NOTE 6 : Egenkapital

<i>Morselskap</i>	(tall i hele tusen)				
	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	5 100	324 695	14 215	296 797	640 807
Årets resultat	-	-	-	26 326	26 326
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>5 100</b>	<b>324 695</b>	<b>14 215</b>	<b>323 123</b>	<b>667 133</b>
<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	5 100	324 695	14 215	287 848	631 858
Årets resultat	-	-	-	7 821	7 821
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>5 100</b>	<b>324 695</b>	<b>14 215</b>	<b>280 027</b>	<b>624 037</b>

## NOTE 7: UTLÅN OG FORDRINGER OG ØVRIGE MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

	(tall i hele tusen)			
	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
<i>Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:</i>				
Skjærvaveien 44 AS	-	6 816	-	-
Lundenåsen Utbygging AS	-	4 334	-	4 334
Stokke Utbygging AS	7 477	4 859	7 477	4 859
The Point AS	523	-	523	-
UV114 Holding AS	3 058	-	3 058	-
<b>Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap</b>	<b>11 058</b>	<b>16 009</b>	<b>11 058</b>	<b>9 193</b>

Lundenåsen Utbygging AS og Stokke Utbygging AS har i 2024 fusjonert med Stokke Utbygging AS som overdragende selskap. Stokke Utbygging AS har i overtatt Lundenåsen Utbygging AS sine forpliktelser mot USBL Utbygging AS.

### Mellomværende med konsernselskaper

#### Fordringer:

	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
Malerhaugveien 15 Borettslag	-	126 500	-	-
Fløtninga 6 AS	-	11 026	-	-
Boligbyggerlaget USBL - kundefordringer	-	84	-	-
Konsernkonto mot USBL	-	-	-	6 680
Andre fordringer	30 596	1 508	34 077	5 032
KB Glytnitveien 39 AS	-	9 660	-	-
Fordring på salg av aksjer - Fiol borettslag	110 100	-	-	-
<b>Sum fordringer</b>	<b>140 696</b>	<b>148 778</b>	<b>34 077</b>	<b>11 712</b>

#### Gjeld:

	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
Konsernkonto mot USBL	47 086	132 366	42 942	232 310
Boligbyggerlaget USBL - øvrig kortsiktig gjeld	-	17 769	-	-
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 086</b>	<b>150 135</b>	<b>42 942</b>	<b>232 310</b>

Selskapet og konsernet inngår i Usbl sitt konsernkontosystem der de har mulighet til å trekke på kreditt

## NOTE 8: BOLIGPROSJEKTER

	(tall i hele tusen)			
	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
Solheimstunet Byggetrinn 3	36	-276	36	-276
Nygårdslunden, Oslo	34 463	33 545	34 463	33 545
Bakkegata 3, Askim Boligutvikling	13 548	13 548	13 548	13 548
Fiol	1 051	0	1 051	0
Sørby/kroken	32 678	36 301	32 678	36 301
Maritoppen	31	1 498	31	1 498
Mariløkka	-	41	-	41
Bragernes	1 409	29 510	-1 409	29 510
Møllersgate 1 og 2	43 203	27 288	43 203	27 288
Malerhaugveien	5 552	401 270	17 424	396 286
Løveskogen	2 441	2 235	2 441	2 235
Bøkestedet Larvik	41 616	35 600	41 616	35 600
Skjærvaveien 33	-	-	66 224	60 956
Soria Hage (Nye Torshovbygg AS)	-	-	32 298	137 152
Fløtninga 6	-	-	136	5 963
Frysjaveien 33 C	-	-	26 398	24 541
Glytnitveien	-	-	172 394	171 026
Strandvegen boligpark	-	-	135 412	107 530
Annet	21	63	48	63
<b>Sum Boligprosjekter</b>	<b>173 232</b>	<b>577 627</b>	<b>617 993</b>	<b>1 079 811</b>

Verdien av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets prosjekter er 31.12.24 vurdert til kostpris. Det vises for øvrig til note 1 for inntekts- og resultatføring. Oppgjør med kjøper er ført på egen konto, men skal tas med i beregningen av prosjekter under utførelse.

## NOTE 9: AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen består av 5 100 aksjer til pålydende kr 1 000 pr stykk. Boligbyggerlaget USBL eier 100 % av aksjene. USBL Utbygging AS inngår i konsernet til Boligbyggerlaget USBL. USBL Utbygging AS sitt forretningskontor er Arbeiderssamfunnet plass 1 i Oslo, hvor konsernregnskapet kan utleveres på forespørsel.

## NOTE 10: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	(tall i hele tusen)			
	Morselskap	Morselskap	Konsern	Konsern
	2024	2023	2024	2023
<i>Långiver:</i>				
DNB	50 000	375 558	84 700	410 258
Selgerkreditt knyttet til Glytnitveien 39 AS	72 948	74 850	72 948	74 850
<b>Sum pantelån og annen langsiktig gjeld</b>	<b>122 948</b>	<b>450 408</b>	<b>157 648</b>	<b>485 108</b>

Ingen av lånene har forfall utover 5 år.

## NOTE 11: KORTSIKTIG GJELD

	(tall i hele tusen)			
	Morselskap 2024	Morselskap 2023	Konsern 2024	Konsern 2023
Leverandørgjeld	6 732	11 059	8 911	44 820
Gjeld til selskaper i samme konsern	1 434	17 769	6 790	39 770
Skyldig offentlige avgifter	24	20	107	153
Avsetning i prosjekter	4 077	9 394	4 077	9 394
Påløpte renter lån	274	205	300	205
Annen kortsiktig gjeld	4 563	52 000	5 342	52 407
Oppgjør fra kjøpere av ikke ferdigstilte boliger	0	51 225	-	69 598
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 103</b>	<b>141 672</b>	<b>25 526</b>	<b>216 347</b>

## NOTE 12: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Det er for USBL Utbygging AS stilt bankgarantier samlet 133 millioner kroner. Tomter og prosjekter er pantsatt for til sammen 58 millioner kroner.



Til generalforsamlingen i USBL Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for USBL Utbygging AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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 med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 under 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 19. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2025-03-19 21:21

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.