



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		934 000	617 000
Annen driftsinntekt	,	336 498 000	346 177 000
Sum inntekter	1	337 432 000	346 794 000
Kostnader			
Kostnader i egne prosjekter	1	373 605 000	346 794 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	95 000	95 000
Annen driftskostnad	3	7 756 000	7 917 000
Sum kostnader		381 456 000	354 806 000
Driftsresultat		-44 024 000	-8 012 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		34 471 000	32 299 000
Annen finansinntekt		14 569 000	113 598 000
Sum finansinntekter		49 040 000	145 897 000
Annen finanskostnad		4 248 000	3 708 000
Sum finanskostnader		4 248 000	3 708 000
Netto finans		44 792 000	142 189 000
Resultat før skattekostnad		768 000	134 177 000
Skattekostnad	5	-5 289 000	-2 425 000
Årsresultat		6 057 000	136 602 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	6 058 000	136 126 000
Sum overføringer og disponeringer		6 058 000	136 126 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 547 000	3 642 000
Sum varige driftsmidler		3 547 000	3 642 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	399 578 000	45 106 000
Lån til foretak i samme konsern	7	16 009 000	6 593 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	222 751 000	74 125 000
Sum finansielle anleggsmidler		638 338 000	125 824 000
Sum anleggsmidler		641 885 000	129 466 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	8	577 626 000	641 572 000
Sum varer		577 626 000	641 572 000
Fordringer			
Kundefordringer	,	1 058 000	662 000
Andre fordringer	7	148 733 000	129 397 000
Sum fordringer		149 791 000	130 059 000
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		727 417 000	771 631 000
SUM EIENDELER		1 369 302 000	901 097 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		338 910 000	338 910 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		344 010 000	344 010 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		296 797 000	290 739 000
Sum opptjent egenkapital		296 797 000	290 739 000
Sum egenkapital	6	640 807 000	634 749 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 051 000	7 215 000
Sum avsetninger for forpliktelser		4 051 000	7 215 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	375 558 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	74 850 000	
Sum annen langsiktig gjeld		450 408 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		454 459 000	112 215 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	11 059 000	30 394 000
Kortsiktig konserngjeld	7	132 366 000	64 037 000
Annen kortsiktig gjeld	11	130 613 000	59 702 000
Sum kortsiktig gjeld		274 038 000	154 133 000
Sum gjeld		728 497 000	266 348 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 369 304 000	901 097 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	3 549 000	2 187 000
Annen driftsinntekt	1	396 533 000	384 869 000
Sum inntekter	1	400 082 000	387 056 000
Kostnader			
Kostnader i egne prosjekter	1	373 605 000	347 270 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 873 000	95 000
Annen driftskostnad	3	14 564 000	9 021 000
Sum kostnader		390 042 000	356 386 000
Driftsresultat		10 040 000	30 670 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		34 471 000	32 299 000
Annen finansinntekt		14 361 000	1 105 000
Sum finansinntekter		48 832 000	33 404 000
Annen finanskostnad		4 290 000	4 026 000
Sum finanskostnader		4 290 000	4 026 000
Netto finans		44 542 000	29 378 000
Resultat før skattekostnad		54 582 000	60 048 000
Skattekostnad	5	-13 531 000	6 105 000
Årsresultat		68 113 000	53 943 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	68 113 000	53 942 000
Sum overføringer og disponeringer		68 113 000	53 942 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	570 000	0
Sum immaterielle eiendeler		570 000	0
Varige driftsmidler			
Eiendom	2	249 051 000	21 309 000
Sum varige driftsmidler		249 051 000	21 309 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	222 932 000	74 125 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	9 193 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		232 125 000	74 125 000
Sum anleggsmidler		481 746 000	95 434 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	1 079 810 000	742 584 000
Sum varer		1 079 810 000	742 584 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 052 000	968 000
Andre fordringer	7	11 712 000	3 250 000
Sum fordringer		13 764 000	4 218 000
Sum omløpsmidler		1 093 574 000	746 802 000
SUM EIENDELER		1 575 320 000	842 236 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		338 910 000	338 480 000
Sum innskutt egenkapital		344 010 000	343 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 848 000	220 671 000
Sum opptjent egenkapital		287 848 000	220 671 000
Sum egenkapital	6	631 858 000	564 251 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 696 000	16 379 000
Sum avsetninger for forpliktelser		9 696 000	16 379 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	410 258 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	74 850 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		485 108 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		494 804 000	121 379 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	44 820 000	30 349 000
Kortsiktig konserngjeld	7	232 310 000	66 017 000
Annen kortsiktig gjeld	11	171 527 000	60 242 000
Sum kortsiktig gjeld		448 657 000	156 608 000
Sum gjeld		943 461 000	277 987 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 575 319 000	842 238 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 618183

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		934 000	617 000
Annen driftsinntekt	,	336 498 000	346 177 000
Sum inntekter	1	337 432 000	346 794 000
Kostnader			
Kostnader i egne prosjekter	1	373 605 000	346 794 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	95 000	95 000
Annen driftskostnad	3	7 756 000	7 917 000
Sum kostnader		381 456 000	354 806 000
Driftsresultat		-44 024 000	-8 012 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen finansinntekt		34 471 000	32 299 000
Sum finansinntekter		49 040 000	145 897 000
Annen finanskostnad		4 248 000	3 708 000
Sum finanskostnader		4 248 000	3 708 000
Netto finans		44 792 000	142 189 000
Resultat før skattekostnad		768 000	134 177 000
Skattekostnad	5	-5 289 000	-2 425 000
Årsresultat		6 057 000	136 602 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer	6	6 058 000	136 126 000



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	2	3 547 000	3 642 000
Sum varige driftsmidler		3 547 000	3 642 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	4	399 578 000	45 106 000
Lån til foretak i samme konsern			
	7	16 009 000	6 593 000
Investeringer i aksjer og andeler			
	4	222 751 000	74 125 000
Sum finansielle anleggsmidler		638 338 000	125 824 000
Sum anleggsmidler		641 885 000	129 466 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse			
	8	577 626 000	641 572 000
Sum varer		577 626 000	641 572 000
Fordringer			
Kundefordringer			
	,	1 058 000	662 000
Andre fordringer			
	7	148 733 000	129 397 000
Sum fordringer		149 791 000	130 059 000
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		727 417 000	771 631 000
SUM EIENDELER		1 369 302 000	901 097 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs			
		338 910 000	338 910 000
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		344 010 000	344 010 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		296 797 000	290 739 000
Sum opptjent egenkapital		296 797 000	290 739 000
Sum egenkapital	6	640 807 000	634 749 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	4 051 000	7 215 000
Sum avsetninger for forpliktelses		4 051 000	7 215 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	375 558 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	74 850 000	
Sum annen langsiktig gjeld		450 408 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		454 459 000	112 215 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	11 059 000	30 394 000
Kortsiktig konserngjeld	7	132 366 000	64 037 000
Annen kortsiktig gjeld	11	130 613 000	59 702 000
Sum kortsiktig gjeld		274 038 000	154 133 000
Sum gjeld		728 497 000	266 348 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 369 304 000	901 097 000



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	3 549 000	2 187 000
Annen driftsinntekt	1	396 533 000	384 869 000
Sum inntekter	1	400 082 000	387 056 000
Kostnader			
Kostnader i egne prosjekter	1	373 605 000	347 270 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 873 000	95 000
Annen driftskostnad	3	14 564 000	9 021 000
Sum kostnader		390 042 000	356 386 000
Driftsresultat		10 040 000	30 670 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		34 471 000	32 299 000
Annen finansinntekt		14 361 000	1 105 000
Sum finansinntekter		48 832 000	33 404 000
Annen finanskostnad		4 290 000	4 026 000
Sum finanskostnader		4 290 000	4 026 000
Netto finans		44 542 000	29 378 000
Resultat før skattekostnad		54 582 000	60 048 000
Skattekostnad	5	-13 531 000	6 105 000
Årsresultat		68 113 000	53 943 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	68 113 000	53 942 000
Sum overføringer og disponeringer		68 113 000	53 942 000



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	570 000	0
Sum immaterielle eiendeler		570 000	0
Varige driftsmidler			
Eiendom	2	249 051 000	21 309 000
Sum varige driftsmidler		249 051 000	21 309 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	222 932 000	74 125 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	9 193 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		232 125 000	74 125 000
Sum anleggsmidler		481 746 000	95 434 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	1 079 810 000	742 584 000
Sum varer		1 079 810 000	742 584 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 052 000	968 000
Andre fordringer	7	11 712 000	3 250 000
Sum fordringer		13 764 000	4 218 000
Sum omløpsmidler		1 093 574 000	746 802 000
SUM EIENDELER		1 575 320 000	842 236 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		338 910 000	338 480 000
Sum innskutt egenkapital		344 010 000	343 580 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 848 000	220 671 000
Sum opptjent egenkapital		287 848 000	220 671 000



Sum egenkapital	6	631 858 000	564 251 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		9 696 000	16 379 000
Sum avsetninger for forpliktelses	5	9 696 000	16 379 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	410 258 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	74 850 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		485 108 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		494 804 000	121 379 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	44 820 000	30 349 000
Kortsiktig konserngjeld	7	232 310 000	66 017 000
Annen kortsiktig gjeld	11	171 527 000	60 242 000
Sum kortsiktig gjeld		448 657 000	156 608 000
Sum gjeld		943 461 000	277 987 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 575 319 000	842 238 000



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Se vedlagt årsregnskap for noter

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Organisasjonsnr: 982 713 978
USBL UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BankID Signing
Thomas Dørum
2024-03-14

BankID Signing
Johan Bruun
2024-03-14

BankID Signing
Vera Houck
2024-03-14

Resultatregnskap for USBL Utbygging AS morselskap og konsern

Morselskap				(tall i hele tusen)	
2023	2022		NOTE	Konsern 2023	2022
934	617	Leieinntekter		3 549	2 187
336 498	346 177	Øvrige driftsinntekter		396 533	384 869
337 432	346 794	Sum driftsinntekter	1	400 082	387 056
373 605	347 270	Kostnader i egne prosjekter	1	373 605	347 270
95	95	Avskrivninger og nedskrivninger	2	1 873	95
7 756	7 917	Øvrige driftskostnader	3	14 564	9 021
381 456	355 282	Sum driftskostnader		390 042	356 387
-44 023	-8 488	Driftsresultat		10 040	30 669
14 569	113 598	Finansinntekter		14 361	1 105
34 471	32 299	Resultat fra tilknyttet selskap		34 471	32 299
4 248	3 708	Finanskostnader		4 290	4 026
44 792	142 189	Netto finans		44 541	29 378
768	133 701	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		54 581	60 047
-5 289	-2 425	Skattekostnad	5	-13 531	6 105
6 058	136 126	ÅRETS RESULTAT		68 113	53 942
6 058	136 126	Overføringer og disponeringer	6	68 113	53 942



BankID Signing
Thomas Dørum
2024-03-14

BankID Signing
Johan Bruun
2024-03-14

BankID Signing
Vera Houck
2024-03-14

Balanseregnskap for USBL Utbygging AS morselskap og konsern

Morselskap				(tall i hele tusen)	
2023	2022		NOTE	2023	2022
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		IMMATERIELLE EIENDELER			
-	-	Utsatt skattefordel	5	570	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		570	-
		VARIGE DRIFTSMIDLER			
3 547	3 642	Eiendom	2	249 051	21 309
3 547	3 642	Sum varige driftsmidler		249 051	21 309
		FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
399 578	45 106	Investering i datterselskap	4	-	-
222 751	74 125	Investering i øvrige aksjer og andeler	4	222 932	74 125
16 009	6 593	Langsiktig utlån og fordringer	7	9 193	-
638 338	125 824	Sum finansielle anleggsmidler		232 125	74 125
641 885	129 466	Sum anleggsmidler		481 176	95 435
		OMLØPSMIDLER			
446 085	537 235	Prosjekter under utførelse		578 253	615 914
131 541	104 337	Prosjekter under planlegging og tomter		501 557	126 670
577 626	641 572	Sum prosjekter	8	1 079 810	742 584
		FORDRINGER			
1 058	662	Kundefordringer		2 052	968
148 733	129 397	Andre kortsiktige fordringer	7	11 712	3 250
149 791	130 058	Sum fordringer		13 764	4 218
727 418	771 630	Sum omløpsmidler		1 093 574	746 802
1 369 302	901 095	SUM EIENDELER		1 575 318	842 237



BankID Signing
Thomas Dørum
2024-03-14

BankID Signing
Johan Bruun
2024-03-14

BankID Signing
Vera Houck
2024-03-14

Kontantstrømoppstilling for USBL Utbygging AS morselskap og konsern

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
		(tall i hele tusen)	
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	
768	133 701	54 581	60 047
0	0	0	0
-34 471	-32 299	-34 471	-32 299
95	95	1 873	95
-397	-546	-1 084	-465
-19 335	3 793	14 471	2 076
63 945	-92 311	-337 226	-132 001
-40 042	-118 759	36 513	-6 331
-29 436	-106 326	-265 343	-108 878
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	
0	-42 367	-154 765	-42 367
-309 919	-44 722	-42 252	-41 638
-9 193	-318	-9 193	0
-319 112	-87 407	-206 209	-84 005
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	
-55 000	0	-55 000	0
325 558	10 995	360 258	10 995
9 660	18 223	0	18 223
68 329	164 516	166 293	163 666
348 547	193 734	471 551	192 884
0	0	0	0
Netto endring i likvider i året			
0	0	0	0
Netto endring i kontanter og bankinnskudd			
0	0	0	0
Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01			
0	0	0	0
Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12			
0	0	0	0



Noter til årsregnskapet 2023

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 utvikling, 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, interengevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interengevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstilling og salg ut av konsernet. Skatt på interengevinst 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 revideres løpende. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Når det ikke er solgt boliger i prosjektet 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 vil si i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere aktiverte prosjektkostnader 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 15 000 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 datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

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 konsernselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet konsernforfusjon 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

Viruspandemien har hatt liten påvirkning for selskapet de to siste årene. Det er fortsatt en urolig markedsituasjon 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.



NOTE 2: VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap

Anskaffelseskost 01.01.23	
Tilgang 2023	
Avgang 2023	
Anskaffelseskost 31.12.23	

Bygning		
4 74		
-		
4 740		4 740
1 098		1 098
95		95
-		-
1 193		1 193
3 547		3 547

Akkumulerte avskrivninger 01.01.23	
Avskrivning 2023	
Avgang 2023	
Akkumulerte avskrivning 31.12.23	
BOKFØRT VERDI 31.12.23	

Konsern

	Inventar, maskiner, tekniske anlegg	Tomt	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.23	-	3 595	3 018	6 613
Tilganger som følge av oppkjøp av selskaper 2023	957	231 209	33 408	265 574
Avgang 2023	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.23	957	234 804	36 426	272 187
Akkumulerte avskrivninger 01.01.23	-	-	14 696	14 696
Akkumulerte avskrivninger som følge av oppkjøp av selskaper 2023	76	-	6 491	6 567
Avskrivning 2023	8	-	1 865	1 873
Avgang 2023	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivning 31.12.23	85	-	23 052	23 137
BOKFØRT VERDI 31.12.23	872	234 804	13 374	249 051
Økonomisk levetid	3 - 5 år	Evig	10-30 år	
Avskrivningsplan - lineær	Lineært	Ingen	Lineært	

NOTE 3: ANSATTE, GODTGJØRELSE, HONORARER MM.

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapet har ikke gitt sikkerhet til daglig leder eller styremedlemmer. Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2023. Revisjonshonoraret for 2023 er kostnadsført med kr 363 750 for mor og kr 419 625 for konsernet. I tillegg er det kostnadsført andre tjenester til revisor for kr 93 750 for selskapet og 168 750 konsernet.

NOTE 4: INVESTERING I DATTERSLSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER

	Forretningskontor	Anskaffelsestidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital	(tall i hele tusen) Resultat 2023
Datterselskap eiet av morselskapet						
Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	44 676	12 074	837
Malerhaugveien 15 Borettslag	Oslo	2019	100 %	430	430	0
Fløtninga 6 AS	Skien	2023	100 %	4 913	-1 171	121
Glynitveien 39 AS	Ski	2023	100 %	162 624	129 572	156
Nye Torslovbygg AS	Oslo	2023	100 %	130 000	129 795	-763
Frysjeveien 33C AS	Oslo	2023	100 %	32 494	6 204	914
Strandvegen Boligpark AS	Rælingen	2023	100 %	24 442	13 023	-1 332
Morselskapets totale investering i datterselskap				399 578	289 927	-67

	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelsestidspunkt	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse
Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden							
Vardenbakken 99 AS (avviklet i 2023)	Oslo	50 %		372	21	-372	21
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	5 891	947	-92		855
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	2 100	36 068	35 329	0	71 397
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	30 %	15 529	7 952	0	0	7 952
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Oslo	50 %	5 965	5 965	-208	15 990	21 747
Hageveien 1 Eiendom AS	Oslo	50 %	13 083	13 083	0	3 865	16 948
Elvegaten Utvikling AS	Oslo	50 %	1 796	1 796	-313	0	1 483
Lundenåsen Utbygging AS og Stokke Eiendom AS	Sandefjord	50 %	42 000	0	-266	42 000	41 734
UV114 Utvikling AS	Oslo	50 %	15	0	0	52 070	52 070
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap				34 471	113 553	214 207	

Øvrige selskap

	Forretningskontor	Eierandel	Utgående balanse
Ski Panorama KS	Oslo	15 %	7 128
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %	1 365
Annet			51
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler			8 544

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 tilsvare eierandel for respektive selskap.



BankID Signing
Thomas Dørum
2024-03-14

BankID Signing
Johan Bruun
2024-03-14

BankID Signing
Vera Houck
2024-03-14

NOTE 5: SKATT

Morselskap	2023	(tall i hele tus)	2022
Resultat før skatter	768	133 71	-
Endring i midlertidige forskjeller	-12 590	-4 85	-
Permanente forskjeller	-34 471	-144 726	-
Mottatt/Avgitt konsernbidrag	9 660	-	-
Skattepliktig inntekt	-36 634		-15 921
Herav 22 % betalbar skatt	-	-	-
Endring i utsatt skattefordel	3 164	2 426	-
Skatteeffekt konsernbidrag	2 125	-	-
Skattekostnad	5 289		2 425

Midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-1 902	-2 015	-113
Varelager	81 381	68 777	-12 604
Fordringer	-840	-840	-
Gevinst og tapskonto	-431	-539	-108
Regnskapsmessige avsetninger	-6 298	-2 063	4 235
Avsetning for forpliktelse - Malerhaugveien 15 AS	-	-4 000	-4 000
Mottatt konsernbidrag	9 660	-	-9 660
Underskud til fremføring	-63 160	-26 526	36 634
Sum midlertidige forskjeller	18 410	32 794	14 384
Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12	18 410	32 794	14 384
Utsatt skatt i balansen	4 050	7 215	-3 164

Konsern	2023	(tall i hele tusen)	2022
Resultat før skatter	54 581	60 047	-
Endring midlertidige forskjeller	25 329	-44 598	-
Permanente forskjeller	-34 471	-144 726	-
Benyttet fremførbart underskudd	-7 979	-	-
Sum grunnlag for betalbar skatt	37 461		-129 277
Herav 22 % betalbar skatt	-	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-13 532	6 105	-
Skattekostnad	-13 531		6 105

Midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-8 420	-8 712	-292
Varelager	211 068	180 812	-30 256
Fordringer	-1 090	-1 020	70
Gevinst og tapskonto	-697	-871	-174
Regnskapsmessige avsetninger	-6 299	-6 063	235
Mottatt konsernbidrag 2023	9 660	-	-9 660
Underskud til fremføring	-109 930	-44 525	65 405
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-52 808	-52 808	-
Sum midlertidige forskjeller	41 484	66 814	25 329
Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12	41 484	66 814	25 329
Utsatt skatt i balansen	9 127	14 699	-5 572

Som følge av endringer i konsernstruktur ved salg av aksjeselskap fra Boligbyggerlaget USBL til USBL Utbygging AS er sammenligningsstilling for skattenote omarbeidet for konsernet.

NOTE 6 : Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	(tall i hele tusen)	Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	5 100	338 910	320 919		664 929
Korreksjon tidligere år	-	-	-30 180		-30 180
Årets resultat	-	-	6 058		6 058
Egenkapital 31.12.2023	5 100	338 910	296 797		640 807
Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital		Sum Egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	5 100	338 910	220 671		564 681
Avsatt konsernbidrag mot søster utenfor underkonsern	-	-	-936		-936
Årets resultat	-	-	68 113		68 113
Egenkapital 31.12.2023	5 100	338 910	287 848		631 856



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

	Morselskap 2023	Morselskap 2022	Konsern 20	
<i>Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:</i>				
Skjærvaveien 44 AS	6 816	6 593	-	-
Lundenåsen Utbygging AS	4 334	-	4 334	-
Stokke Eiendom AS	4 859	-	4 859	-
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	16 009	6 593	9 193	-

Det er ikke besluttet noe innbetalingsstidspunkt på lånet til Skjærvaveien 44 AS, mens de øvrige lånene forfaller 31.12.2028.

Mellomværende med konsernselskaper

	Morselskap 2023	Morselskap 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
<i>Fordringer:</i>				
Malerhaugveien 15 Borettslag	126 500	126 500	-	-
Fløtninga 6 AS	11 026	-	-	-
Boligbyggelaget USBL - kundeordringer	39	84	-	-
Konsernkonto mot USBL	-	-	6 680	-
Andre fordringer	1 508	2 813	5 032	3 251
KB Glynitveien 39 AS	9 660	-	-	-
Sum fordringer	148 733	129 397	11 712	3 250
<i>Gjeld:</i>				
Konsernkonto mot USBL	132 366	64 037	232 310	66 017
Boligbyggerlaget USBL - øvrig kortsiktig gjeld	17 769	-	-	-
Sum gjeld	150 135	64 037	232 310	66 017

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

NOTE 8: BOLIGPROSJEKTER

	Morselskap 2023	Morselskap 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
				(tall i hele tusen)
Solheimstunet Byggetrinn 3	-276	-280	-276	-280
Nygårdslunden, Oslo	33 545	32 553	33 545	32 553
Bakkegata 3, Askim Boligutvikling	13 548	13 545	13 548	13 545
Sørby/kroken	19 212	17 556	19 212	17 556
Maritoppen	1 498	31 296	-1 498	31 296
Mariløkka	41	42	41	42
Bragernes	29 510	190 144	29 510	190 144
Møllersgate 1 og 2	27 288	25 055	27 288	25 055
Sørby	17 089	56 900	17 089	56 900
Malerhaugveien	401 270	281 606	396 286	281 606
Hagevegen Lillehammer	-	816	-	816
Bøkestedet Larvik	35 600	32 380	35 600	32 383
Skjærvaveien 33	-	-	60 956	59 902
Soria Hage (Nye Torshovbygg AS)	-	-	137 152	-
Fløtninga 6	-	-	5 963	-
Frysajveien 33 C	-	-	24 541	-
Glynitveien	-	-	171 026	-
Strandvegen boligpark	-	-	107 530	-
Annet	2 298	-1 349	2 298	1 066
Sum Boligprosjekter	577 626	680 264	1 079 810	742 584

Verdien av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets prosjekter er 31.12.23 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. Boligbyggelaget USBL eier 100 % av aksjene. USBL Utbygging AS inngår i konsernet til Boligbyggelaget USBL. USBL Utbygging AS sitt forretningskontor er Arbeidersamfunnet plass 1 i Oslo, hvor konsernregnskapet kan utleveres på forespørsel.

NOTE 10: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap 2023	Morselskap 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
<i>Långiver:</i>				
DNB	375 558	105 000	410 258	105 000
Selgerkreditt knyttet til Glynitveien 39 AS	74 850	-	74 850	-
Sum pantelån og annen langsiktig gjeld	450 408	105 000	485 108	105 000

Ingen av lånene har forfall utover 5 år.



NOTE 11: KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap 2023	Morselskap 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Leverandørgjeld	11 059	30 394	44 82	39 770
Gjeld til selskaper i samme konsern	17 769	680	-	-
Skyldig offentlige avgifter	20	-15	153	-8
Avsetning i prosjekter	9 394	5 300	9 394	5 300
Påløpte renter lån	205	160	205	250
Annen kortsiktig gjeld	52 000	27	52 407	-871
Oppgjør fra kjøpere av ikke ferdigstilte boliger	51 225	53 549	69 598	53 549
Sum gjeld	141 672	90 095	216 347	88 569

 BankID Signing
Thomas Dørum
2024-03-14

 BankID Signing
Johan Bruun
2024-03-14

 BankID Signing
Vera Houck
2024-03-14

NOTE 12: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Det er for USBL Utbygging AS stilt bankgarantier samlet 148 millioner kroner. Tomter og prosjekter er pantsatt for til sammen 488 millioner kroner.

NOTE 13: KORRIGERING AV FEIL TIDLIGERE ÅR

Det ble i 2023 avdekket en feil knyttet til selskapets behandling av bokført tomtegevinst knyttet til borettslagsmodellen. Selskapet har feilaktig inntektsført tomtegevinst i sin helhet samt ved løpende regning. Ettersom selskapet bedømmer denne feilen som vesentlige er selskapsregnskapet for 2022 omarbeidet som følger av tabellen nedenfor.

	Morselskap Korrigert 2022	Morselskap 2022	Korrigerings Morselskapet
Øvrige driftsinntekter	346 177	384 869	-38 692
Skattekostnad	-2 425	6 087	-8 512
SUM korrigeringer resultatregnskapet	343 752	390 956	-47 204
Prosjekter under utførelse	537 235	575 927	-38 692
SUM korrigering Eiendeler	537 235	575 927	-38 692
Annen opptjent egenkapital	290 739	320 919	-30 180
SUM korrigering egenkapital	290 739	320 919	-30 180
Utsatt skatt	7 215	15 727	-8 512
SUM korrigert utsatt skatt	7 215	15 727	-8 512

Overnevnte gevinstføring er korrekt behandlet i konsernregnskapet.



Årsberetning for 2023

Virksomhetens art

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

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

- Skjærvaveien 44 AS, 100 %
- Malerhaugveien BRL, 100 %
- Fløtninga 6 AS, 100%
- Glynitveien 39 AS, 100%
- Nye Torshovbygg AS, 100%
- Strandvegen boligpark AS, 100%
- Soria Hage BRL, 100%
- Solsiden Holmestrand AS, 50 %
- Vardenbakken 99 AS, 50 % (avviklet 2023)
- Øvre Ankerløkka Utvikling AS, 50 %
- Hagevegen 1 Eiendom AS, 50 %
- Elvegaten Utvikling AS, 50 %
- Lundenåsen Utbygging AS, 50%
- Stokke Eiendom AS, 50%
- UV114 Utvikling AS, 50%
- Lørenvangen Utbygging AS, 30 %
- Lørenvangen Utbygging KS, 27 %
- Ski Panorama Utbygging AS, 13, 5 %
- Ski Panorama KS, 15 %

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2023 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 tre medlemmer, hvorav en kvinne og to 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 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. Vi er også partner og styremedlem i kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, et viktig fora med fokus på å redusere klimabelastningen fra byggenæringen. 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 2023. Selskapets aksjekapital er 5,1 millioner kroner og aksjehelhet av Boligbyggelaget Usbl. Selskapsregnskapet viser et resultat etter skatt på 6,1 millioner kroner disponeres og overføres til annen egenkapital. Selskapets totalkapital utgjør ved utgangen av millioner kroner som er en økning fra 901,1 millioner kroner i 2022. Egenkapitalen er 640,8 millioner kroner for selskapet ved utgangen av 2023.



Konsernregnskapet viser et resultat etter skatt på 68,1 millioner kroner som overføres til annen egenkapital. Konsernets totalkapital utgjør ved utgangen av 2023 1 575,3 millioner kroner og egenkapitalen er 631,9 millioner kroner.

Kontantstrømmen i selskapet viser en inngående og utgående bankbeholdning i 2023 på 0 kroner. Selskapet inngår i USBL sitt konsernkontosystem der de har mulighet til å trekke på kreditt. Selskapet har en inngående gjeld på konsernkonto på 64,0 millioner kroner og en tilsvarende utgående gjeld på 132,3 millioner kroner. Selskapet hadde for øvrig mulighet til å trekke 115 millioner kroner på et byggelån som ikke ble benyttet ved utgangen av 2023. Tilsvarende hadde konsernet et samlet inngående gjeld på konsernkonto på 66,0 millioner kroner og en tilsvarende utgående gjeld 232,3 millioner kroner.

Kontantstrømmen for operasjonelle aktiviteter er minus 29,4 millioner kroner i selskapet og minus 265,3 millioner kroner for konsernet i 2023, som i stor grad skyldes endring i beholdning tomter og prosjekter under utførelse.

Selskapet har ett boligprosjekter under bygging ved årsslutt. Per 31.12.2023 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømpoppstillingen.

Finansiell risiko

USBL Utbygging AS har gjeld knyttet til nyboligprosjekter i form av byggelån og tomtelån med flytende rente. Lånevilkårene følger renteutviklingen i finansmarkedene. Det benyttes ikke finansielle instrumenter for å redusere denne risikoen.

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 langvarige reguleringsprosesser. Den generelle negative trenden i det norske boligmarkedet og så gjenspeilet seg i USBL Utbygging AS sine prosjekter. Prosjekter med salgsstart i 2023 har ikke hatt forventet salg. Tidspunkt for bygggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt.

Korrigerer av tidligere års regnskap

Det ble i 2023 avdekket en feil knyttet til selskapets behandling av bokført tomtegevinst knyttet til borettslagsmodellen. Selskapet har omarbeidet sammenligningstall for selskapsregnskapet for 2022. Henviser til note 13 for ytterligere informasjon og oppstilling over korrigererte regnskapslinjer.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet med noter gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, egenkapital, finansiell stilling, kontantstrøm og resultat for 2023. 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 2023 hatt et resultat som forslås anvendt som følger:

	Selskap	Konsern
Overført annen egenkapital	6 058 tusen kroner	68 113 tusen kroner
Sum disponert	6 058 tusen kroner	68 113 tusen kroner



Oslo, 14. mars 2024
Styret for USBL Utbygging AS

Johan Bruun
Styreleder

Thomas Dørum
Nestleder

Vera Maike Marlen Houck
Styremedlem



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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet 2023, 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 2023 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 2023 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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, 15. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID	2024-03-15 19:39

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.