



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bjor  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		195 409	734 227
Annen driftsinntekt		189 634 541	280 561 611
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>189 829 950</b>	<b>281 295 838</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	94 800	94 800
Annen driftskostnad		200 468 006	262 842 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>200 562 806</b>	<b>262 937 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 856</b>	<b>18 358 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4	7 854 175	3 369 280
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 854 175</b>	<b>3 369 280</b>
Annen rentekostnad	7	5 460 742	3 295 952
resultat fra tilknyttede selskap	4	1 826 431	2 504 151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 287 173</b>	<b>5 800 103</b>
<b>Netto finans</b>		<b>567 002</b>	<b>-2 430 823</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 165 854</b>	<b>15 927 242</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 683 570	4 140 284
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 482 284</b>	<b>11 786 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 482 284</b>	<b>11 786 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			0
Avgitt konsernbidrag	6		-764 402
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-7 482 285	11 022 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 482 285</b>	<b>11 786 958</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 231 500	3 926 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 231 500</b>	<b>3 926 300</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	137 388 047	116 468 617
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	6 089 832	5 909 590
Investeringer i aksjer og andeler	4	21 886 630	36 861 393
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>165 364 509</b>	<b>159 239 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 596 009</b>	<b>163 165 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7,8	148 480 989	416 634 432
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 480 989</b>	<b>416 634 432</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 604 490	262 029 476
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>432 604 490</b>	<b>262 029 476</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>581 085 479</b>	<b>678 663 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>750 681 488</b>	<b>841 829 808</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital







## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selskapskapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		324 695 600	295 747 234
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>329 795 600</b>	<b>300 847 234</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		137 209 898	157 185 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 209 898</b>	<b>157 185 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>467 005 498</b>	<b>458 032 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	9 530 730	36 718 166
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 530 730</b>	<b>36 718 166</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	105 000 000	78 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>105 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 530 730</b>	<b>114 718 166</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 520 530	232 694 980
Kortsiktig konserngjeld	7	111 603 102	1 941 932
Annen kortsiktig gjeld		51 021 628	34 442 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 145 260</b>	<b>269 079 291</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>283 675 990</b>	<b>383 797 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>750 681 488</b>	<b>841 829 807</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser		77 079 250	114 313 125



## Usbl Utbygging AS Årsregnskap 2020

 Legally signed by  
Thomas Dørum  
11.03.2021 Legally signed by  
Irene Kristiansen  
11.03.2021 Legally signed by  
Vera Maiké Marlene Houck  
11.03.2021 Legally signed by  
Johan Bruun  
11.03.2021

## Usbl Utbygging AS - Resultat

Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		195 409	536 702
Andre honorarinntekter		0	197 525
Øvrige driftsinntekter		189 634 541	280 561 611
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>189 829 950</b>	<b>281 295 837</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Kostnader ved egen prosjekter		189 068 627	256 149 846
Avskrivninger	2	94 800	94 800
Honorarer samt salg- og markedsføringskostnader	3	6 826 516	6 535 623
Øvrige driftskostnader		4 572 863	157 504
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>200 562 806</b>	<b>262 937 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 857</b>	<b>18 358 064</b>
Finansinntekter	4	7 854 175	3 369 280
Resultat fra tilknyttede selskap	4	-1 826 431	-2 504 151
Øvrige finanskostnader	7	5 460 742	3 295 952
<b>Netto finansposter</b>		<b>567 002</b>	<b>-2 430 823</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-10 165 855</b>	<b>15 927 242</b>
Skatt på ordinært resultat	5	-2 683 570	4 140 284
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 482 285</b>	<b>11 786 958</b>
Åvgitt konsernbidrag	6	0	764 402
Overført til/fra annen egenkapital	6	-7 482 285	11 022 556



## Usbl Utbygging AS - Balanse

Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendom	2	4 231 500	3 926 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 231 500</b>	<b>3 926 300</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	137 300 047	116 468 617
Aksjer og eiendeler	4	21 886 630	36 861 393
Langsiktige utlån og fordringer	7	6 089 832	5 909 590
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>165 364 509</b>	<b>159 239 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 596 009</b>	<b>163 165 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Tønter		43 898 172	394 104 556
Prosjekter under utførelse		93 883 791	7 803 711
<b>Sum prosjekter under utførelse</b>	<b>8</b>	<b>137 781 963</b>	<b>401 908 267</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	406 776	854 087
Andre kortsiktige fordringer	7	10 292 250	13 872 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 699 026</b>	<b>14 726 165</b>
Bankinnskudd og kontanter		432 604 490	262 029 476
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>581 085 479</b>	<b>678 663 907</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>750 681 488</b>	<b>841 829 807</b>



	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Åksjekapital	9	5 100 000	5 100 000
Overkurs		324 696 600	295 747 234
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>329 796 600</b>	<b>300 847 234</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Ånnen egenkapital		137 209 898	157 185 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>137 209 898</b>	<b>157 185 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>467 006 498</b>	<b>458 032 350</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	9 530 730	36 718 166
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 530 730</b>	<b>36 718 166</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	105 000 000	78 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>105 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		6 520 530	232 694 980
Leverandørgjeld	7	5 042 209	14 622 755
Betalbare skatter	5	13 288 085	0
Skyldige offentlige avgifter		1 375	0
Gjeld til selskap i konsern	7	111 603 102	1 941 932
Leiligheter under omsetning		0	248 750
Ånnen kortsiktig gjeld		32 689 959	19 570 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>169 145 260</b>	<b>269 079 291</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>283 675 990</b>	<b>383 797 457</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>750 681 488</b>	<b>841 829 807</b>

Oslo, 31. desember 2020 / 11. mars 2021

Styret for Usbl Utbygging AS

Johan Bruun, Styreleder

Thomas Dørum, Nestleder

Vera Maiken Marlene Houck, Styremedlem

Irene Kristiansen, Styremedlem





## Kontantstrømoppstilling

### Ushl Uthygging AS - Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i NOK

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	-10 165 888	15 927 242
Periodens betalte skatt	0	-11 222 197
Resultatandeler fra tilknyttede selskaper	1 826 431	2 504 151
Gevinst avgang aksjer	-3 656 311	0
Ordinære avskrivninger	94 800	94 800
Nedskrivninger i prosjekter	0	500 000
Endring i kundefordringer	447 311	108 890
Endring i leverandørgjeld	-9 580 546	-2 738 448
Endring i tomter og prosjekter under utførelse	264 126 304	-295 533 990
Endring andre tidsavgrensninger	111 051 914	7 776 040
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>354 144 048</b>	<b>-282 633 512</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Investert i varige driftsmidler	0	-10 427 642
Innbetaling ved salg av aksjer	16 585 418	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>16 585 418</b>	<b>-10 427 642</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Opptak/tilbakebetaling av rentebærende gjeld	-199 174 450	232 694 980
Tilbakebetaling av egenkapital	0	1 000 000
Inn/utbetaling av konsernbidrag	-980 002	14 267 346
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-200 154 452</b>	<b>247 962 326</b>
<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>170 575 014</b>	<b>-45 098 828</b>
<b>Netto endring i kontanter og bankinnskudd</b>	<b>170 575 014</b>	<b>-45 098 828</b>
Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	262 029 476	307 128 305
<b>Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12</b>	<b>432 604 490</b>	<b>262 029 476</b>



## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring 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.

Inntektssiden 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.

#### Driftskostnader

Prosjektkostnader aktiveres frem til beslutning om byggestart, det vi 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 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. 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 - prinsippendring

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.

Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden fra 2020, noe som representerer en prinsippendring fra tidligere år da slike selskap ble vurdert etter kostmetoden. Selskapet mener at prinsippendringen vil medføre en bedre måling og visning av de balanseførte verdiene på investeringene over tid samtidig som man harmoniserer regnskapsprinsippet med Usbl-konsernet for øvrig. Både resultat og balanse for 2019 er omregnet for å vise sammenlignbare tallstørrelser, og således er endringen fra fjorårets årsregnskap som følger:

- Resultat fra tilknyttede selskap (finanspost) -2 504 151 kroner med tilsvarende resultat på fjorårets resultat etter skatt og overføring fra/til annen egenkapital.
- Aksjer og eiendeler (anleggsmidler) 292 851 kroner
- Annen egenkapital 292 851 kroner

På kjøpstidspunktet blir investeringer vurdert til anskaffelseskost. Dersom virkelig verdi av selskapene er lavere enn balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående foretas nedskrivning til virkelig verdi.

## 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 tjenstepensjon.

## Virksomhetssammenslutning og oppkjøp

Fusjoner med konsernselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet konsernfusjon 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.

## Konsernregnskap

Da selskapet er et datterselskap av Boligselskapet Usbl og inngår i deres konsernregnskap, utarbeides det ikke konsernregnskap for dette mellomliggende selskapet i hht. Regnskapslovens §3.7.

Morselskapet i hovedkonsernet er Boligbyggelaget Usbl, org nr 950 285 680. Usbl har forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1 i Oslo, hvor konsernregnskapet kan fås utlevert på forespørsel.



## Koronasituasjonen

Den pågående viruspandemien har hatt liten påvirkning for selskapet i 2020 med konsekvens for regnskapet. Det er fortsatt en urolig markedsituasjon som vil kunne påvirke selskapet operasjonelt og finansielt i framtiden, uten at selskapet kjenner til konkrete eller betydelige framtidige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Selskapet så vel som hele Usbl-konsernet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

## Note 2 Varige driftsmidler

Næringseiendom	Bygninger	Garasjeanlegg	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.20</b>	4 740 000		4 740 000
Tilgang 2020		400 000	400 000
Avgang 2020			-
<b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>4 740 000</b>	<b>400 000</b>	<b>5 140 000</b>
Akk. avskrivninger 01.01.20	813 700	-	813 700
Avskrivning 2020	94 800	-	94 800
<b>Akk. avskrivninger 31.12.20</b>	<b>908 500</b>		<b>908 500</b>
<b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>3 831 500</b>	<b>400 000</b>	<b>4 231 500</b>
Avskrivningsplan - lineært	2%	0%	

## Note 3 Honorarer

Revisjonshonorar for 2020 er kostnadsført med 328 863 kroner. I tillegg kommer revisjon utover fastpris på 50 663 kroner og rådgivning med 5 156 kroner. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

## Note 4 Investering i datterselskap, tilknyttede selskap og andre selskaper

Selskap	Eier- /stemmeandel	Bokført verdi	Egenkapital 2020	Resultat 2020
Skjærvaveien 44 AS	100/100	49 677 848	16 372 258	- 1 356 272
Malerhaugveien 15 AS	100/100	87 710 199	18 885 267	- 297 237
<b>Sum døtre</b>		<b>137 388 047</b>	<b>35 257 525</b>	<b>- 1 653 509</b>

Begge selskapene har forretningskontor i Oslo, Arbeidersamfunnets plass 1.

Bankløkka Eiendomsutvikling ble solgt i 2020, bokført gevinst ved salg er kr 5 607 142. AS Årvoll Sentrum er fusjoner inn i selskapet per 31.12.20.

Investering i T3	Eier- /stemmeandel	Bokførtverdi presentert note årsregnskap 2019	Justert 2019	Justert bokførtverdi årsregnskap 2019	Utbytte 2020	Resultatandel 2020	Bokførtverdi 2020	Egenkapital	Resultat 2020
Serenga ES/AS	23%/26%	4 085 400	6 345 431	10 400 831					
Vardenbakken 99 AS	50 %	2 210 500	1 280 110	3 490 610	- 3 250 000		240 610	481 024	-
Soladen Holmestrand AS	50 %	5 891 000	- 1 523 899	4 367 101		- 38 842	4 328 259	8 400 947	- 77 683
Lørenvangen Utbygging KS	27 %	15 529 000	- 5 797 932	9 731 068		- 1 778 569	7 952 499	45 928 215	- 1 340 317
Lørenvangen Utbygging AS	30 %	2 100 000	- 10 859	2 089 141		- 9 021	2 080 120	10 836 449	- 34 338
<b>Sum</b>		<b>29 785 900</b>	<b>292 851</b>	<b>30 078 751</b>	<b>- 3 250 000</b>	<b>- 1 826 432</b>	<b>14 601 488</b>	<b>65 646 635</b>	<b>- 1 452 336</b>

Det er ved avleggelse av regnskap 2020 besluttet å bruke egenkapitalmetoden ved investering i tilknyttede selskap.



Sørenga KS/AS ble solgt i 2020. Bokført tap ved salg var kr 1 950 831.

Solsiden Holmestrand AS har forretningskontor i Larvik, mens de øvrige har forretningskontor i Oslo.

	Eier- /stemmeandel	Bokførtverdi presentert note årsregnskap 2019	Justert 2019	Justert bokførtverdi årsregnskap 2019	Utbytte 2020	Resultandel 2020	Bokførtverdi 2020	Egenkapital	Resultat 2020
<b>Investering i Andre selskaper</b>									
Ski Panorama KS	18%	862 500	-	862 500			1 365 000	34 131 622	- 570 194
Ski Panorama Utbygging AS	13,5%	5 920 142	-	5 920 142			5 920 142	5 684 327	- 54 477
<b>Sum</b>		<b>6 782 642</b>	-	<b>6 782 642</b>	-	-	<b>7 285 142</b>	<b>39 815 949</b>	- <b>624 671</b>

## Note 5 Skatt

### SKATTEPLIKTIG INNTEKT/SKATTEKOSTNAD

	2020	2019
Resultat før skatt	-10 160 737	18 431 393
Permanente forskjeller	2 448	762 948
Andre poster	-2 039 758	-
Endring i midlertidige forskjeller	137 249 772	-17 839 471
Avgitt konsernbidrag	-64 651 335	-980 002
Benyttet fremførbart underskudd	-	-374 868
Årets skattepliktige resultat	60 400 390	-0
Grunnlag for betalbar skatt	60 400 390	-0
Betalbar skatt (22%)	13 288 085	-
Endring i utsatt skatt	-30 194 950	4 007 155
Endring i utsatt skatt (endring fjorårets ligning)	-	-82 471
Fusjon 2020	-	-
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	14 223 294	215 600
Sum skattekostnad	-2 683 571	4 140 284

### MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

	31.12.20	31.12.19	Endring
Fordringer	-800 000	-800 000	-
Varer i arbeid	70 310 824	188 347 610	118 036 786
Driftsmidler	-640 502	-714 864	-74 362
Gewinst- og tapskonto	-457 967	-572 460	-114 493
Regnskapsmessige avsetninger	-25 090 853	-2 214 257	22 876 596
Underskudd til fremføring	-	-3 474 755	-3 474 755
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>43 321 502</b>	<b>180 571 274</b>	<b>137 249 772</b>
Effekter midlertidige ved fusjon	-	-	-
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt i regnskapet	43 321 502	180 571 274	137 249 772
Korrigeringer utsatt skatt ifbm fusjon	-	-	-
Utsatt skattefordel/utsatt skatt i balansen	9 530 730	39 725 681	30 194 950



## Note 6 Disponering av årets resultat og Egenkapital

	Årsjekapital	Innskutt egenkapital	Ånnen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.20	5 100 000	295 747 234	156 892 265	457 739 499
Omdispensering		28 948 366	- 28 948 366	-
Korreksjon EK metoden 2019 + 2018			292 851	292 851
<b>Korrigert EK 01.01.20</b>	<b>5 100 000</b>	<b>324 695 600</b>	<b>128 236 750</b>	<b>458 032 350</b>
Fusjoner 2020			43 435 768	43 435 768
Avgitt konsernbidrag			- 26 980 336	- 26 980 336
Årets resultat			- 7 482 285	- 7 482 285
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>5 100 000</b>	<b>324 695 600</b>	<b>137 209 897</b>	<b>467 005 497</b>

Selskapet har i 2020 fusjonert med Hundsrød Bolig AS, Bragernes NS 49-52 AS og AS Årvoll Sentrum. Fusjonene er gjennomført etter reglene om forenklet konsernkontinuitet, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at det overdragende selskapene var konsernselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet, herunder også skattemessig kontinuitet.

## Note 7 Langsiktig utlån, fordringer og øvrige mellomværende med selskap i samme konsern

### Langsiktig utlån og fordringer:

Lånetager	2020	2019
Skjærvaveien 44 AS	6 089 832	5 909 590
<b>Sum langsiktig utlån</b>	<b>6 089 832</b>	<b>5 909 590</b>

Det er ikke besluttet noe innbetalingstidspunkt på lånet.

### Total oversikt over mellomværende med konsernselskaper:

Mellomværende med selskap i samme konsern	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Lån til Skjærvaveien 44 AS	6 089 832	5 909 590
Vardenbakken	3 250 000	-
Boligbyggelaget Usbl	30 000	-
Boligbyggelaget Usbl - kundefordringer	76 750	-
<b>Sum fordringer</b>	<b>9 446 582</b>	<b>5 909 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Boligbyggelaget Usbl - lån	43 068 521	2 921 934
Boligbyggelaget Usbl, lev. gjeld	598 885	98 859
Boligbyggelaget Usbl - øvrig kortsiktig gjeld	3 270 821	-
Usbl Boservice, lev.gjeld	13 540	-
Skjærvaveien 44 AS, konsernbidrag	13 335 204	-
Glynitveien 39 AS, konsernbidrag	18 897 046	-
Boligbyggelaget usbl, konsernbidrag	6 089 961	-
Nye Torshovbygg AS, konsernbidrag	9 603 168	-
Malerhaugveien 15 AS, konsernbidrag	16 725 956	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>111 603 102</b>	<b>3 020 793</b>

Lånet til Boligbyggelaget Usbl skal nedbetales i sin helhet i 2021.

Bokførte rentekostnader på lån er kr 1 037 912 i 2020.



## Note 8 Boligprosjekter

Prosjekter	2020	2019
Nygårdshunden	28 467 502	38 830 583
Karolines Hage	221 576 867	184 310 154
Slattumtunet	0	126 414 125
Solheimstunet Trinn 1 & 2	0	595 774 171
Solheimstunet Trinn 3	250 360 490	206 466 464
Mariløkka	13 926 951	0
Maritoppen	1 492 163	0
Mosserødkroken	79 221 657	0
Sørby	1 471 391	0
Bragernes	51 393 650	0
Solbråtan	547 845	0
Prosjektomter (Åskim/Hems)	13 469 676	13 508 422
Oppgjør kjøper	-824 151 346	-763 395 623
<b>Sum</b>	<b>137 776 845</b>	<b>401 908 266</b>

Verdier av prosjektene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapets prosjekter pr 31.12.2020 er vurdert til kostpris. Det vises for øvrig til note 1 i forhold til inntekts- og resultatføring. Oppgjør med kjøpere er ført på en egen konto, men skal tas med i beregningen av prosjekter under utførelse.

## Note 9 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 5 100 aksjer med pålydende kr 1 000 pr stykk. Boligbyggelaget Usbl eier 100 % av aksjene.

Usbl Utbygging AS inngår i konsernet til Usbl. Usbl har forretningskontor på Arbeidersamfunnets plass 1 i Oslo, hvor konsernregnskapet kan utleveres på forespørsel.

## Note 10 Langsiktig gjeld

Lånegiver	2020	2019	Forfall utover 5 år
DNB	105 000 000	78 000 000	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>105 000 000</b>	<b>78 000 000</b>	-

Ingen av lånene har forfall utover 5 år. Balanseført verdi av pantsikrede eiendeler er 137 388 047 kroner.



## Note 11 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld	2020	2019
Byggelån	6 520 530	232 694 980
Leverandørgjeld	5 042 209	14 622 755
Betabare skatter	13 288 085	
Gjeld til selskap i samme konsern	111 603 102	2 921 934
Skyldige offentlige avgifter	1 375	-
Avsetninger prosjekter	25 090 853	18 131 737
Påløpte renter lån	287 635	459 135
Annen kortsiktig gjeld	7 311 471	248 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>169 145 260</b>	<b>269 079 291</b>

Kortsiktig gjeld til Boligbyggelaget Usbl skal nedbetales i 2021, og gjelder lån til det innfusjonerte selskapet Bragernes NS 49-52 AS, samt lån til Storgaten 1-3 Invest AS. Byggelånet gjelder for prosjektet Mariløkka og vil bli nedbetalt i løpet av 2021.

## Note 12 Garantier og kausjonsansvar

Det er stilt garantier fra DNB 77 079 250 kroner og kausjoner og sikkerheter for til sammen 1 500 000 000 kroner. Tilsvarende er det stilt sikkerhet for lån i Handelsbanken med 30 562 000 kroner og Nordea med 30 397 250 kroner.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i USBL Utbygging AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til USBL Utbygging AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Steinar Harry Andersen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 23:07:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: V0BTQ-ZZQ0K-ZYWH5-ZL3JM-EEPEH-8SADQ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


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


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


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




## Usbl Utbygging AS: Årsberetning for 2020

 Legally signed by  
Thomas Dørum  
11.03.2021

 Legally signed by  
Irene Kristiansen  
11.03.2021

 Legally signed by  
Vera Maike Marlene Houck  
11.03.2021

 Legally signed by  
Johan Bruun  
11.03.2021

### Virksomhetens art

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

Selskapet eier aksjer i følgende selskap:

- Skjærvaveien 44 AS, 100 %
- Solsiden Holmestrand AS, 50 %
- Vardenbakken 99 AS, 50 %
- Lørenvangen Utbygging KS, 27 %
- Lørenvangen Utbygging AS, 30 %
- Malerhaugveien 15 AS, 100%
- Ski Panorama Utbygging AS, 13,5%
- Ski Panorama KS, 15 %

### Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2020 ingen ansatte. De administrative funksjoner utføres av Boligbyggelaget Usbl i henhold til egen avtale.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

### Likestilling

Styret består av fire medlemmer, hvorav to menn og to kvinner. 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.

### Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke med forskning- og utviklingsvirksomhet.

### Økonomiske forhold

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020. Selskapets aksjekapital er 5,1 millioner kroner og aksjene eies i sin helhet av Boligbyggelaget Usbl. Regnskapet viser et negativt resultat etter skatt på kr 7 482 285 kroner som disponeres fra annen egenkapital. Selskapets totalkapital utgjør ved utgangen av 2020 750 681 488 kroner og egenkapitalen var kr 467 005 498 kroner. Selskapet har to heleide boligprosjekter under bygging ved årsslutt, mens i løpet av året 2020 har det vært fire aktive boligprosjekter. Selskapet har flere prosjekter under utvikling hvor det er forventet salgsstart i løpet av 2021. Per 31.12.20 anses selskapets likviditet å være tilfredsstillende i henhold til resultatet i regnskapet og kontantstrømoppstillingen. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.



## 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.

## Annen risiko

Usbl Utbygging AS sin vesentligste risiko er knyttet til regulering, bygging og salg av boliger. Fremdriften i enkelte prosjekter har vært forsinket grunnet langvarige reguleringsprosesser. Den generelle positive trenden i det norske boligmarkedet på Østlandet og spesielt boligmarkedet i Oslo-regionen har også gjenspeilet seg i Usbl Utbygging AS sine prosjekter. Omsetning i prosjektene som har vært i salgsfasen har vært bra og fremdriften som planlagt. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt.

## Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31.12.2020. Den pågående viruspandemien har hatt liten påvirkning for selskapet i 2020 med konsekvens for regnskapet. Det er fortsatt en urolig markedssituasjon som vil kunne påvirke selskapet operasjonelt og finansielt i framtiden, uten at selskapet kjenner til konkrete eller betydelige framtidige konsekvenser på nåværende tidspunkt. Selskapet så vel som hele Usbl-konsernet har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

## Årsregnskapet og resultat disponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskifte.

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

Virksomheten har for 2020 hatt ett underskudd på 7 482 285 kroner, som forslås anvendt ved:

Overført annen egenkapital	7 482 285
Sum disponert	7 482 285

Oslo, 31. desember 2020 / 11. mars 2021

Styret for Usbl Utbygging AS

Johan Bruun, Styreleder

Thomas Dørum, Nestleder

Vera Maiken Marlene Houck, Styremedlem

Irene Kristiansen, Styremedlem