



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 649 669
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS
Forretningsadresse: Stortorvet 10
0155 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Arne Vinorum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
TEKNISK REGNSKAP FOR SKADEFORSIKRING			
Opptjente bruttopremier		69 384 733	51 440 187
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		7 018 310	6 552 032
Sum premieinntekter for egen regning	1,4	62 366 423	44 888 155
Andre forsikringsrelaterte inntekter		1 985 623	2 060 310
Erstatningskostnader			
Brutto erstatningskostnader	4	9 253 748	1 213 148
Sum erstatningskostnader for egen regning		9 253 748	1 213 148
Forsikringsrelaterte driftskostnader			
Salgskostnader	8,10,1 1	5 224 487	6 237 241
Endringer i forskuddsbetalte direkte salgskostnader	3,8,10, 11	13 984 860	13 391 037
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		19 209 347	19 628 278
Andre forsikringsrelaterte driftskostnader			
Resultat av teknisk regnskap		35 888 951	26 107 039
IKKE-TEKNISK REGNSKAP			
Netto Inntekter fra investeringer			
Renteinntekt og utbytte m.v. på finansielle eiendeler		9 788 456	4 365 833
Netto driftsinntekt fra eiendom		82 018	952 701
Verdiendringer på investeringer	14	14 562 646	16 369 643
Realisert gevinst og tap på investeringer	14	3 535 687	9 687 550
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	8,10,1 1	991 184	1 170 771
Sum netto inntekter fra investeringer		26 977 623	30 204 956
Andre inntekter og kostnader			
Andre inntekter		2 017 837	926 718



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Resultat av ikke-teknisk regnskap		28 995 460	31 131 674
Resultat før skattekostnad		64 884 411	57 238 713
Skattekostnad	8	13 952 738	11 105 919
Resultat før andre inntekter og kostnader		50 931 673	46 132 794
Totalresultat		50 931 673	46 132 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Investeringer			
Investeringseiendommer	14	22 468 900	23 331 542
Bygninger og andre faste eiendommer		22 468 900	23 331 542
Datterforetak, tilknyttede foretak og felleskontrollerte foretak		0	0
Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost		0	0
Aksjer og andeler (inkl. aksjer og andeler målt til kost)	1,2,9,1 3	35 112 166	37 343 927
Rentebærende verdipapirer	1,9,13	329 006 227	171 440 666
Finansielle derivater		23 288 982	9 759 721
Andre finansielle eiendeler			
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi		387 407 375	218 544 314
Sum investeringer		409 876 275	241 875 856
Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	4	6 898 780	7 163 490
Sum gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser		6 898 780	7 163 490
Fordringer			
Forsikringstakere		32 163 023	35 014 359
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		32 163 023	35 014 359
Andre fordringer		47 775	27 082
Sum fordringer		32 210 798	35 041 441
Andre eiendeler			
Kasse, bank	15	32 744 613	158 006 885
Sum andre eiendeler		32 744 613	158 006 885
Sum forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		0	0
SUM EIENDELER		481 730 466	442 087 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSER			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital/eierandelskapital/garantifond	6,7	31 000 000	31 000 000
Selskapskapital		31 000 000	31 000 000
Overkurs	7	8 500 000	8 500 000
Annen innskutt egenkapital		5 463 485	5 463 485
Sum innskutt egenkapital		44 963 485	44 963 485
Opptjent egenkapital			
Fond m.v.			
Annen opptjent egenkapital		254 492 802	225 801 127
Sum opptjent egenkapital		254 492 802	225 801 127
Sum egenkapital		299 456 287	270 764 612
Sum ansvarlig lånekapital m.v.		0	0
Brutto forsikringsforpliktelser			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1,4	74 263 227	79 480 703
Brutto erstatningsavsetning	1,4	38 939 227	30 475 082
Sum brutto forsikringsforpliktelser		113 202 454	109 955 785
Avsetninger for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser o.l.		1 369 200	1 994 534
Forpliktelser ved skatt			
Forpliktelser ved periodeskatt	5	12 580 247	7 030 090
Forpliktelser ved utsatt skatt	5	21 548 430	21 935 940
Andre avsetninger for forpliktelser		4 174 597	4 029 169
Sum avsetninger for forpliktelser		39 672 474	34 989 733
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		1 800 774	1 118 512
Finansielle derivater	9,12		
Andre forpliktelser		24 000 000	21 718 000
Sum forpliktelser		25 800 774	22 836 512
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter			
Andre påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		3 598 477	3 541 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		3 598 477	3 541 029
SUM EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSER		481 730 466	442 087 671



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 05 23 NY Årsregnskap 2022 til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2023-03-07 14:55 GMT+01
Vinorum, Arne	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:52 GMT+01
Øiseth, Lena	BANKID	2023-03-07 14:51 GMT+01
Kyvåg, Liv Krabbe	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:50 GMT+01
Hagness, Bjørn Tore	BANKID_MOBILE	2023-03-07 13:40 GMT+01
Hoel, Anders	BANKID	2023-03-07 15:07 GMT+01
Pedersen, Jørgen	BANKID_MOBILE	2023-03-07 15:01 GMT+01
Bjerknes, Christian F.	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:56 GMT+01



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

External reference: 8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

Årsberetning 2022

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Virksomhetens art

Selskapet har som formål å drive direkte skadeforsikringsvirksomhet og tilbyr produktet fulltegningsforsikring. Forsikringen dekker økonomiske tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Boligbyggelag over hele landet bruker forsikringen fordi den i tillegg til tapsdekning gir en rekke fordeler som raskere igangsetting, riktig prising, lettere finansiering, samt en kvalitetssikring av prosjektene. Selskapet er lokalisert i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

Utvikling i 2022

Boligmarkedet hadde en svært positiv start på året, som så gikk over til et prisfall på høsten. Boligutbyggerne hadde store utfordringer i 2022 med økte kostnader, noe som førte til lavere igangsetting. Usikkerheten om salg grunnet økt inflasjon, økte renter og generelt mer usikkerhet er viktige årsaker til godt volum for selskapet og bra ordresreserve inn i 2023. Kjennskapen til Fulltegningsforsikring øker, og pilot-prosjektene har også hatt svært positiv effekt på volum og henvendelser om forsikring.

2022 ble fakturerte bruttopremieinntekter kr 70,2 mill. mot kr 84,9 mill. i 2021. Selv om det er en nedgang fra 2021, er 2022 det nest beste året historisk for fakturerte bruttopremier.

Det ble forsikret 1280 boliger fordelt på 21 prosjekter til en salgspris på kr 6.6 mrd. Ved utgangen av 2021 var 729 av disse boligene solgt. Risikoen på denne forsikringsårgangen vurderes moderat, med mange gode større sentrale prosjekter med lang byggetid. De fleste kundene tar mer egenrisiko og velger lav premie/høy egenandel.

Prosjektene i forsikringsporteføljen har god geografisk spredning, og det er nå også god eksponering mot Oslo-markedet.

Ved inngangen til 2022 var det 89 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Ved utgangen av 2022 var det 59 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 10 prosjekter.

Selskapet startet i 2016 rapportering iht Solvens II. De sentrale funksjonene aktuar, internrevisjon, risikostyringsfunksjon og compliance er godt etablert. Styret har jobbet med policyer og ORSA hvert år de siste 9 årene. Etter en prosess med selskapet gjennom 2022, fastsatte Finanstilsynet et kapitalkravstillegg for selskapet. Hensyntatt dette kapitalkravstillegget har selskapet pr 31.12.2022 en solvensmargin på 185%.

Opptjente premieinntekter for egen regning ble kr 62,4 millioner, opp fra kr 44,9 millioner i 2021. Det er utbetalt kr 0,69 millioner i skadeutbetaling. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 38,9 millioner, og fremkommer som summen av et beste estimat av forsikringsforpliktelser vurdert for alle prosjektene som er forsikret. Uopptjent premie er kr 74,3 millioner 31.12.2022, sammenlignet med kr 79,5 millioner i fjor.

Risikostyring

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning. For fulltegningsforsikring følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko. Alle prosjekter utredes etter faste rutiner for å avgjøre om det skal tilbys forsikring eller ikke. Forhåndssalgskravet som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

Årsberetning 2022 NBBL Fulltegningsforsikring AS

forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivklasser følges.

Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans, og litt mindre sikre papirer som industri og ansvarlige lån. Nye investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom High Yield-fond. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og bankbeholdningen har vært høy. Renterisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjemarkedene har utviklet seg negativt i 2022 både i Norge og utlandet. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske indeksfond, samt noen norske børsnoterte aksjer/egenkapitalbevis.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen. Det er bokført en urealisert kursgevinst på kr 23,9 millioner på rentecapene, og det er bokført et realisert tap på kr 0,74 mill. Dette gjelder en rentecap som utløp i juni (-4,9 mill.) samt salg av en annen rentecap (4,16 mill.). Samlet sett bidrar rentecapene med kr 23,2 mill. i resultat for 2022. Den ene rentecapen selskapet sitter igjen med har pr 31.12.2022 en bokført markedsverdi på kr 23,3 mill.

Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning.

Arbeidsmiljø, personale og ytre miljø

Selskapet har ved utgangen av 2022 syv ansatte. Sykefraværet har vært 1,4 %. To av seks styremedlemmer er kvinner og tre av syv ansatte er kvinner. Det er et mål for selskapet å opprettholde en balanse mellom kvinner og menn. Det har ikke vært noen skader eller ulykker på personer i 2022.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringssum pr skade er kr 10 mill., og samlet forsikringssum pr. år er 10 mill.

Opplysninger om godtgjørelse til tillitsvalgte, ansatte mv. er gitt i noter til regnskapet. Det er ikke blitt drevet virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

Selskapet har i 2022 jobbet videre med bærekrafts mål.

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Vår rapport vil bli lagt ut på våre hjemmesider.

Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er på kr 50.931.673 mot kr 46.132.794 i 2021. Selskapets total kapital økte i 2022 til 481.730.466 fra kr 442.087.672 i fjor. Innskutt kapital utgjør kr 44,96 millioner og annen opptjent egenkapital kr 254,49 millioner. Den finansielle stilling anses som god.



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Årsberetning 2022 NBBL Fulltegningsforsikring AS

Det har ikke inntrådt spesielle forhold etter årets utgang som kan antas å få særlig betydning for vurderingen av selskapet. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømpstilling og noter et riktig bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.22.

Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 50.931.673 foreslås overført med kr 26.931.673 til annen egenkapital, kr 24.000.000 i konsernbidrag (netto etter skatt)

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2022. Markedet som fulltegningsforsikring opererer i er svært konjunkturavhengig, så det vil være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av fremtidige forhold. Det er, som alltid, stor usikkerhet knyttet til videre utvikling av boligmarkedet. Selskapet har et hovedscenarie om at nyboligmarkedet vil klare seg brukbart i 2023 og med stigende trend i 2024.

Oslo, 07.03.2023

Bård Folke Fredriksen
Styreleder

Liv Krabbe Kyvåg
Styremedlem

Jørgen Pedersen
Styremedlem

Lena Øiseth
Styremedlem

Anders Hoel
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Arne Vinorum
Adm. dir



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Resultatregnskap NBBL Fulltegningsforsikring AS

	Note	2022	2021
Premieinntekter m.v.			
Opptjente bruttopremier		69 384 733	51 440 187
Gjenforskringsandel av opptjente bruttopremier		-7 018 310	-6 552 032
Sum premieinntekter for egen regning	1, 4	62 366 423	44 888 155
Andre forsikringsrelaterte inntekter		1 985 623	2 060 310
Erstatningskostnader i skadeforsikring			
Brutto erstatningskostnader	4	-9 253 748	-1 213 148
Gjenforskringsandel av brutto erstatningskostnader	4	-	-
Sum erstatningskostnader for egen regning		-9 253 748	-1 213 148
Forsikringsrelaterte driftskostnader			
Salgskostnader	8, 10, 11	-5 224 487	-6 237 241
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	3, 8, 10, 11	-13 984 860	-13 391 037
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		-19 209 347	-19 628 278
Resultat av teknisk regnskap		35 888 951	26 107 039
Netto inntekt fra investeringer			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		9 788 456	4 365 833
Netto driftsinntekt fra eiendom		82 018	952 701
Verdiendringer på investeringer		13 710 085	10 507 743
Verdiendringer på investeringseiendom	14	852 562	5 861 900
Realisert gevinst og tap på investeringer		3 310 102	9 667 066
Realisert gevinst og tap på eiendom	14	225 585	20 485
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	8, 10, 11	-991 184	-1 170 771
Sum netto inntekter fra investeringer		26 977 623	30 204 956
Andre inntekter		2 017 837	926 718
Resultat av ikke teknisk regnskap		28 995 460	31 131 674
Resultat før skattekostnad		64 884 411	57 238 713
Skattekostnad	5	-13 952 738	-11 105 919
Resultat før andre inntekter og kostnader		50 931 673	46 132 794
Andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat		50 931 673	46 132 794
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	8	-22 240 000	-18 000 000
Overført til annen egenkapital		-28 691 673	-28 132 793
Sum overføringer og disponeringer		-50 931 673	-46 132 794



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

Balanse pr. 31. desember
NBBL Fulltegningsforsikring AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Investeringer			
Bygninger og andre faste eiendommer			
Investeringseiendommer	14	22 468 900	23 331 542
Sum bygninger og andre faste eiendommer		22 468 900	23 331 542
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi			
Aksjer og andeler	1, 2, 9, 13	35 112 166	37 343 927
Rentebærende verdipapirer	1, 9, 13	30 710 403	160 224 551
Andre finansielle omleggsmidler	2, 13	21 904 825	-
Rentebærende verdipapirfond	1, 9, 13	-	11 216 114
Utlån og fordringer			
Finansielle derivater	9, 12, 13	23 288 982	9 759 721
Sum investeringer		387 407 375	241 875 856
Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelse			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	4	6 898 780	7 163 490
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	4	-	-
Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger		6 898 780	7 163 490
Fordringer			
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		32 163 023	35 014 359
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer	8	47 775	-
Pensjonsfordring		-	27 082
Sum fordringer		32 210 798	35 041 441
Andre eiendeler			
Bank	15	32 744 613	158 006 885
Sum andre eiendeler		32 744 613	158 006 885
Sum eiendeler		481 730 466	442 087 672
Egenkapital og forpliktelse		460 182 036	
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 000 000	31 000 000
Overkurs	7	8 500 000	8 500 000
Annen innskutt egenkapital		5 463 485	5 463 485
Sum innskutt egenkapital		44 963 485	44 963 485
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital		254 492 802	225 801 127
Sum opptjent egenkapital		254 492 802	225 801 127
Sum egenkapital		299 456 287	270 764 612
Brutto forsikringsforpliktelse			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 4	74 263 227	79 480 703
Brutto erstatningsavsetning	1, 4	38 939 227	30 475 082
Sum brutto forsikringsforpliktelse		113 202 454	109 955 785
Avsetninger for forpliktelse			
Pensjonsforpliktelse o. l		1 369 200	1 994 534
Forpliktelse ved periodeskjøtt	5	12 580 247	7 030 090
Forpliktelse ved utsatt skatt	5	21 548 430	21 938 940
Andre avsetninger for forpliktelse (godtgjørelse)		4 174 597	4 029 169
Sum avsetninger for forpliktelse		39 672 474	34 982 733
Forpliktelse			
Forpliktelse i forbindelse med direkte forsikring		1 800 774	1 118 511
Finansielle derivater	9, 12	-	-
Andre forpliktelse	5, 8	24 000 000	21 718 000
Sum forpliktelse		25 800 774	22 836 511
Pålepte kostnader			
Pålepte kostnader		3 598 477	3 541 029
Sum pålepte kostnader		3 598 477	3 541 029
Sum egenkapital og forpliktelse		481 730 466	442 087 672

31.12.2022
Oslo, den 07.03.2022
I styret for NBBL Fulltegningsforsikring ASBård Folke Fredriksen
(styreleder)

Liv Krabbe Kyvåg

Jørgen Pedersen

Bjørn Tore Hagness

Lena Østeth

Anders Hoel

Arne Vinorum
(adm. direktør)This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningssikring AS

1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsforetak" av 18 desember 2015, regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk.

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden, de kommer derfor til inntekt over det enkelte prosjektets byggeperiode som er x antall mnd. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 4.

Selskapet inngår i konsernregnskap som utarbeides for NBBL SA. NBBL SA har forretningskontor i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

Selskapet benytter muligheten som er gitt gjennom årsregnskapsforskriften for forsikring §3-7 og IAS 39 pkt 9 til å vurdere alle våre finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet i samsvar med virkelig verdi opsjonen, så lenge ikke annet særskilt bestemmes ved anskaffelsen. Dette innebærer at virkelig verdi justeringer på finansielle eiendeler skal føres over resultatet før andre inntekter og kostnader. IFRS 9 som gjelder målemetoder og klassifisering av finansielle instrumenter innføres fra regnskapsår 2023. Under IFRS 9 er det selskapets forretningsmodell og egenskaper ved instrumentet som danner utgangspunkt for klassifisering og måling. Våre foreløpige vurderinger er at selskapets forretningsmodell for forvaltning av rentepapirporteføljen tilsier at disse både kjøpes og selges og holdes for å inndrive kontantstrømmer. Dette medfører at obligasjonsporteføljen skal klassifiseres til virkelig verdi over utvidet resultatet (OCI) med resirkulering. Det vil si at eventuelle verdiendringer, samt urealisert gevinst og tap skal føres på linje 15.2.1 andre inntekter og kostnader på rentebærende instrumenter. Ut over dette forventes ikke vesentlige andre endringer ved overgang til IFRS 9.

Vanlige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på oppgjørstidspunktet. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og selskapet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet vurderes til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring.

Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi av eiendeler klassifisert som "finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet", tas med i resultatregnskapet under "Verdiendringer på investeringer" og "Realisert gevinst og tap på investeringer" i den perioden de oppstår. Utbytte fra finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er inkludert når selskapets rett til utbytte er fastslått.

Måling av virkelig verdi av aksjefondsandeler er basert på kurser fra fondsleverandør. Måling av virkelig verdi av obligasjoner er basert på kurser beregnet av Swedbank som igjen er basert på markedsdato.

Virkelig verdi av rentesikringsavtaler er basert på kurser innhentet fra motpart, som er Swedbank.

Borettslagsboligene kjøpt i Gauselengen Borettslag klassifiseres som investeringseiendom. Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket egenandeler og medlerhonorar. Investeringseiendom bokføres til virkelig verdi basert på verdilvurdering utført av Newsec som er en uavhengig aktør. Newsec beregner markedsverdi ved et teoretisk tenkt salg i det eiendomsmarked som gjelder i dag. Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

På hver balansedag vurderer selskapet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler.

Forsikringsforpliktelse er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsforetak paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Erstatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Selskapet har kun innskuddspensjon. Det foretas månedlig innbetaling på de ansattes pensjonskonto, og dette kostnadsføres løpende over driften. Selskapets ytelsesordning ble avsluttet i 2016. Tidligere avsatte pensjonsforpliktelse er tilbakeført over resultatet.

-1-



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningsforsikring AS

2. Aksjer og andeler

NBBL Fulltegningsforsikring AS er generelt en langsiktig investor. I Norge investeres det hovedsakelig i aksjefond som investerer i selskaper notert på Oslo Børs. Investering i utlandet skjer gjennom fond.

Aksjefond	ISIN	Børsnotert	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
KLP Aksjenorø Indeks	NO0010285042	Nei	1 566	3 564 678	3 675,2	5 756 919
KLP Aktiedobal Indeks II	NO0010272420	Nei	3 709	7 214 650	3 068,1	11 378 270
				10 779 328		17 135 189
Aksjer			Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Storebrand ASA ordinære	NO0003053605	Ja	50 000	4 021 329	85,4	4 270 000
Selvaas Bolig ASA	NO0010612450	Ja	80 000	2 377 647	32,1	2 564 000
Larøy Seafood Group	NO0003096298	Ja	23 080	1 001 572	55,2	1 272 862
Mowi ASA	NO0003054108	Ja	7 250	998 432	167,2	1 212 200
Salmar ASA	NO0010310956	Ja	2 630	1 005 034	384,8	1 012 024
				9 404 012		10 331 086
Grunnfondsbevis			Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Spørebanks i SMN (grunnfondsbevis)	NO0006390301	Ja	25 400	2 038 433	127,4	3 235 360
Spørebanks i Nord-Norge (grunnfonds)	NO0006003801	Ja	30 000	1 808 719	96,0	2 880 000
Spørebanksen Møre (grunnfondsbevis)	NO0006390004	Ja	18 125	1 080 354	84,4	1 529 931
				4 927 505		7 645 891
Sum aksjer og andeler				35 112 166		

3. Urbetalte styrehonorarer, samt kostnadsførte honorarer til revisor og aktuar

	2022	2021
Styre:		
Styreleder Bård Folke Fredriksen	139 000	135 000
Styremedlem Jaroen Pedersen	99 000	96 000
Styremedlem Anders Hoel	99 000	96 000
Styremedlem Liv Krabbe Kyvåg	99 000	96 000
Styremedlem Lena Østeth	99 000	96 000
Styremedlem Bente Johansen	99 000	96 000
Varamedlem Christian Bjerknes, fast møtende	99 000	96 000
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	550 711	325 275
Revisor (tilstand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	56 165	52 500
Revisor (andre attestasjons tjenester) inklusiv mva:	201 538	250 920
Aktuarfunksjonen:		

Styrehonorar for Bård Folke Fredriksen, Bente Johansen og Christian Frengstad Bjerknes overføres til NBBL, der de er ansatt.

- 2 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningforsikring AS

4. Premieinntekter og forsikringsstekniske avsetninger

Avsetning for ikke opptjent bruttopremie tilsvarer den delen av forfalte bruttopremier som på balansedagen gjelder de ikke avløpte deler av forsikringens dekningsperioder. Opptjente bruttopremier er på kr 69.384.733 og består av forfalte bruttopremier på kr 70.167.175, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 5.217.476 og utbetalt godtgjørelse/avsetning til godtgjørelse som utgjør kr -5.999.918 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -7.018.310 og består av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -6.753.600, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr -264.710.

Premieavsetning: Opptjent premie er inntektsført lineært over forsikringsperioden. Gjenforsikringsandel av ikke opptjent premie føres som en eiendel. Ikke opptjent premie for egen regning utgjør kr 74 263 227.

Brutto erstatningsavsetning tilsvarer de forventede fremtidige brutto erstatningskostnader for alle skadetilfeller som på balansedagen er inntruffet, men ikke oppgjort. Avsetningen omfatter forventede direkte og indirekte skadebehandlingskostnader i forbindelse med slike skadetilfeller. Brutto erstatningskostnader på kr -9.253.748, er en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -689.603, skadekostnader på kr -100.000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -8.464.145, en kostnad. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en prosent av premiegrunnlaget, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved ferdigstillelse, bortfaller vilkåret for erstatning og erstatningsavsetningen blir deretter tilbakeført.

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert.

Erstatningsavsetning utgjorde kr 37 262 419 pr. 31.12.2022. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.676.808. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 38.939.227 pr. 31.12.2022. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -9.253.748.

Utgangspunktet for erstatningsavsetningen under Solvens II er den regnskapsmessige erstatningsavsetningen. Denne gjøres om til en kontantstrøm og fordeles ut på de kommende år i hhv. bransjens avviklingsandeler. Deretter diskonteres kontantstrømmen med EOPAs risikofrie rente, for elementene summeres til det som utgjør Solvens II-erstatningsavsetningen. Denne er beregnet til kr 34.708.224 inkludert ULAE, og ULAE kr 1.494.613 ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 838.508.

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2022	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader
2015	-	-	-
2016	150 000	-152 960	-
2017	-	-	-
2018	2 420 350	-	-
2019	12 599 046	-346 418	10 353 284
2020	7 249 519	-190 225	2 456 244
2021	6 743 843	-	17 965 192
2022	-	-	6 487 499
	29 162 758	-689 603	37 262 419
Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader			1 676 808
Brutto erstatningsavsetning			38 939 227

- 3 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse
NBBL Fulltegningsforsikring AS

5. Skattekostnad

	2022	2021
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	64 884 411	57 238 713
Permanente forskjeller renskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	70 551	114 938
Positiv renskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-13 710 085	-10 507 743
Negativ renskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig		
Positiv renskapsmessig verdiendring borettslagsandeler men ikke skattemessig	-852 562	-5 861 900
Negativ renskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragberettiget	5 014 446	289 200
Renskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-8 324 548	-9 955 266
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond		
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-729 248	-149 320
Rentekostnad på illøst skatt	12 121	-
Utbytte som er skattemessig fradagsberettiget		
Utbytte	-835 325	-617 948
3% av netto skattefrie inntekt etter fritaksmetoden	25 060	18 538
Ikke renskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	21 674	21 674
Ikke renskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	12 382 746	12 382 746
Negativ renskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	-598 252	19 727
Fremførbart underskudd, skattemessig fradagsberettiget		
Konsembidrag		
Nedjustert konsembidrag pga finansskatt		
Grunnlag betalbar skatt	57 360 989	42 992 361

Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt

	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Sikkerhetsavsetning	74 296 481	61 913 735	-12 382 746
Pensjoner	-1 967 452	-1 369 200	598 252
SWAP avtaler	9 759 721	23 288 982	13 529 261
Obligasjoner	931 857	-3 215 508	-4 147 365
Borettslagsandeler	4 723 150	5 575 712	852 562
Fremførbart underskudd			
Sum	87 743 757	86 193 721	-1 550 036
Netto midlertidige forskjeller	87 743 757	86 193 721	-1 550 036
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	21 935 939	21 548 430	-387 509

Skattekostnad fordelt på følgende renskapslinjer

	2022	2021
Endring i utsatt skatt	387 509	-357 829
Ikke balansført utsatt skatt/ skattefordel		
Betalbar skatt	-14 340 247	-10 748 090
Sum skattekostnad	-13 952 739	-11 105 919

Skattekostnad fordelt på følgende to renskapslinjer

Skattekostnad	-13 952 739	-11 105 919
Skatt på andre resultatkomponenter	-	-
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	-14 340 247	-10 748 090
Skattevirkning av konsembidrag	1 760 000	3 718 000
Betalbar skatt i balanse	-12 580 247	-7 030 090

(*) 3 % av netto skattefrie inntekter (utbytte) etter fritaksmetoden, jfr Skatteloven § 2-38 sjette ledd. Etter innføring av fritaksmetoden ble det fastslått at fradagsføring knyttet til skattefrie inntekter var for gunstig. En 3 % sjablongregel for å kompensere kostnadsfradraget ble innført.

Aksjeutbytte	835 325
= Gevinst ved salg av aksjer	835 325
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	25 060

Reassuransavsetningen er en forsikringsteknisk avsetning som det er skattemessig fradrag for, men det er ikke en renskapsmessig kostnad. Forskjellen mellom renskapsmessig og skattemessig periodisering skaper midlertidige resultatforskjeller og grunnlag for utsatt skatt. Finansdepartementet har gjennom årsregnskapsforskriften for forsikringselskaper bestemt at det ikke skal beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller knyttet til reassuransavsetningen og disse er derfor ikke tatt med i oppstillingen over midlertidige forskjeller ovenfor.

I desember 2018 vedtok stortinget nye skatteregler for skadeforsikringsforetak, som trer i kraft fra og med inntektsåret 2018. De skattemessige avsetningene er vesentlig redusert i 2018, ved at sikkerhetsavsetningen ikke lenger inngår i disse. Sikkerhetsavsetningen er imidlertid overført til en egen konto for utsatt skattemessig inntektsføring i tråd med overgangsregelen, og vil inntektsføres med kr 12.382.746 hvert år i ti år fra og med 01.01.2018.



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningsforsikring AS

6. Aksjekapital / kjernekapitalfond

NBBL Fulltegningsforsikring AS er et heleiet datterselskap av NBBL FF Holding AS. Aksjekapitalen er kr 31.000.000, mens antall aksjer er 310.000 til pålydende kr 100.

7. Solvensmargin

Selskapets ansvarlige kapital består kun av basiskapital. Kapitalen fremgår av tallen under:

Ansvarlig kapital Solvens II regler	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler	Beløn	Beløn
Verdipapirer	409 875 275	241 875 856
Utsåående fordringar	581 227	1 064 761
Bank m.m.	32 744 613	158 006 885
Andre eiendeler	47 775	27 982
Sum eiendeler	443 249 890	400 974 584
Gjeld		
Tekniske avsetninger	6 171 279	10 403 790
Risikomargin	838 508	1 585 584
Annen gjeld	85 999 748	75 580 604
Sum gjeld	93 009 535	87 569 978
Sum ansvarlig kapital	350 240 356	313 404 605

Selskapets solvenskapitalkrav SCR fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II 2022	Solvens II 2021
Markederisiko	60 662 251	47 137 523
Moedarts- / konsentrasjonsrisiko	6 790 980	19 739 765
Skadeforsikrings- / forretningsrisiko	60 406 573	57 010 194
Fransede for diversifiseringseffekt	-28 746 851	-30 110 295
Operasjonell risiko	2 502 493	1 749 161
Tapsbærende utsatt skatt	-21 988 673	-19 379 988
Solvens kapitalkrav, SCR	79 626 772	76 156 349
Kapitalkravsløst	110 971 000	
Solvens kapitalkrav, SCR	189 697 772	76 156 349

Solvensmarginen er i 2022 185%. I 2021 var den 412 %

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 27.817.560

- 5 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningsforsikring AS

8. Nærstående parter / Salgskostnader / Administrasjonskostnader / Administrasjonskostnader finans

NBBL Fulltegningsforsikring AS er 100 % eiet av NBBL FF Holding AS. NBBL FF Holding AS er 100 % eiet av NBBL SA. NBBL SA yter diverse tjenester samt leier ut kontorlokaler til NBBL Fulltegningsforsikring på bakgrunn av en avtale. Total pris på tjenestene inkludert husleie utgjorde i 2022 kr 2.476.404.

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2022 utgjorde kr 257.440.

Salgskostnader innbefatter alle kostnader knyttet til aktiviteten salg. En andel av lønnskostnader utgjør hoveddelen. Den resterende andel kostnader fordeler seg hovedsakelig på markedsføring, reiser og diverse, samt andre salgsrelaterte kostnader.

Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader relaterer seg til forsikringsrelaterte aktiviteter som ikke har å gjøre med salg eller finans. Hoveddelen av denne typen kostnader er en andel av lønnskostnader. Andre typer honorarer (note 4) og diverse driftskostnader utgjør den resterende del.

Administrasjonskostnader ved finansielle eiendeler er en andel av lønnskostnader for forvaltning av selskapets verdipapirportefølje. Betalte brutto erstatninger i 2022 utgjør kr 689 603.

Mellomværende med nærstående parter

	31.12.2021	31.12.2022
Fordringer i NOK		
NBBL SA		
FF Boligsalg	54 080	47 775
Gjeld i NOK		
NBBL SA		
FF Boligsalg		
Konsernbidrag i NOK avvitt		
NBBL SA	21 718 000	24 000 000
NBBL FF Holding		
Konsernbidrag i NOK mottatt		
NBBL SA		
NBBL FF Holding		

- 6 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningssikring AS

9. Forsikringsrisiko- og finansiell risiko

Forsikringsrisiko

Selskapet tilbyr kun produktet fulltegningssikring, og den eneste forsikringsrisikoen er boligprisindefall. Gjennom styrevedtatte policyer er det beskrevet hva og hvilken type risiko selskapet kan påta seg. Selskapet styrer underwritingen etter et internt mål om at selskapet til enhver tid skal tåle 30 % tap på prosjekter som er igangsatt. Forsikringsvirksomheten i nyboligmarkedet er sensitivt for rentekninger, og det er foretatt rentesikringer (rentecap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningssikring og kapitalforvaltning. Det beregnes et eget kapitalkrav for forsikringsrisiko. Samlet tapspotensial innen forsikring er angitt i noten for solvensmargin.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for prisendringer i finansmarkedene, herunder endringer i rente-, valuta-, aksje-, eiendoms- og råvaremarkeder som påvirker verdien på selskapets finansielle instrumenter. I selskapet vurderes markedsrisikoen fortløpende ved hjelp av ulike målemetoder. Det beregnes potensielt tap i investeringsporteføljen og porteføljen stress testes i henhold til de regulatorisk definerte stresstestene samt interne modeller. NBBL Fulltegningssikrings portefølje består av rentebærende investeringer og derfor i hovedsak eksponert mot endringer i rente- og kredittmarkedene. Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivklasse, rating av verdipapir, kjøptid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er at midlene skal forvaltes slik at kapitalen i selskapet sikres på en betryggende måte og med tilfredstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivklasser følges. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom High Yield-fond. Startsedelen av selskapets portefølje er plassert i lett omsettelige verdipapirer. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond. I tillegg er noe plassert i aktive fond og noe i indeksfond. Investeringene er delt i risikoklasser der styret har vedtatt rammer for plassering i de ulike risikoklassene. For obligasjoner investeres det i papirer med lav rentedurasjon, da forsikringsporteføljen er utsatt for renterisiko. Renteporteføljen skal ha en rentedurasjon mellom 0 og 3.

Markedsrisiko måles som en del av kapitalkravsberegningene. Samlet tapspotensial innen markedsrisiko pr. 31.12.2022 er 81,6 millioner kroner, mot 67,9 millioner kroner pr.

RISIKOOMRÅDE	31.12.2022	31.12.2021
Aksjerisiko	19 760 976	27 781 430
Renterisiko	15 498 908	6 966 264
Kredittrisiko	32 809 369	13 021 166
Konstruksjonsrisiko	13 593 987	20 119 651
Valutarisiko	18 927	16 596
Eiendomsrisiko	0	0

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres, eller i form av ekstra dyr finansiering. Likviditetsrisiko og balansestyring skal sikre at man alltid har tilstrekkelige likvide midler til å dekke mulige forpliktelser. NBBL Fulltegningssikrings forsikringsforpliktelser er vanligvis kjente en stund før de forfaller, men en solid likviditetsbuffer er likevel viktig for å kunne motstå uforutsette hendelser. I tråd med lovkrav er det utarbeidet egne likviditetsstrategier. Disse strategiene spesifiserer rammer og tiltak for å sikre god likviditet og det spesifiseres en minste allokering til aktiva som kan omsettes på kort varsel. Strategien definerer rammer for allokering til ulike typer aktiva, og medfører at NBBL Fulltegningssikring har

Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	35 112 166	35 112 166
Obligasjoner	-	23 074 070	239 579 170	44 448 163	-	307 101 403
Rentefond	-	-	-	-	21 904 825	21 904 825
Finansielle derivater	-	-	23 288 982	-	-	23 288 982
Sum	-	23 074 070	262 868 152	44 448 163	57 016 991	387 407 375

Renterisiko/ tid til renteendring

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	35 112 166	35 112 166
Obligasjoner	307 101 403	-	-	-	-	307 101 403
Rentefond	-	-	-	-	21 904 825	21 904 825
Finansielle derivater	-	-	23 288 982	-	-	23 288 982
Sum	307 101 403	-	23 288 982	-	57 016 991	387 407 375

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

-1-



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningsforsikring AS

Kredittrisiko

Selskapet har risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfyller sine gjeldsforpliktelser. Kredittrisikoen omfatter også tap knyttet til manglende kontraktoppfølgelse fra motparter i finansielle derivater. Grensene for kredittisiko mot den enkelte motpart og samlet innenfor ratingkategorier besluttes av styret og er nedfelt i selskapets policyer. Det er lagt vekt på at kreditteksponeringen er diversifisert for å unngå konsentrasjon av kredittisiko mot enkelte debitorer og sektorer.

Klimarisiko

Selskapet har vurdert klimarisiko knyttet til skadeforsikringsvirksomheten samt selskapets finansplasseringer. Klimarisikoen er vurdert utifra fysisk risiko, overgangsrisiko og ansvarsrisiko. Det er vanskelig å se for seg at klimarisiko og de tre angitte risikoene vil få direkte konsekvenser for selskapets skadefølge. Dette begrunnes med hvilket forsikringsansvar som selskapet skal dekke. Selskapet dekker økonomiske tap, ikke tap som følge av fysiske forhold/skader på bolgene. Selskapet har også et Force majeure-vilkår om at det ikke dekkes skader som direkte eller indirekte er forårsaket eller står i sammenheng med krig, jordskjelv, etc. Selskapet er gjennom sine finansielle plasseringer utsatt for alle de tre risikoene, men synes det er usannsynlig å kunne påvirke dette annet enn at selskapet har en løpende vurdering av porteføljen og søker seg mot bærekraftige investeringer. Det er også foretatt flere investeringer i grønne obligasjoner.

10. Pensjonskostnader, midler og forpliktelser

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 7 personer. Fram til oktober 2016 ble de som ikke var på innskuddsordning overført dit. Innskuddsordningen omfatter 7 personer. Alle kostnader ved pensjon er bokført over resultatet. Det er resultatført 976 684 i pensjonskostnader i 2022.

11. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.

	2021	2022	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	7,0	6,5	1
Ordnlønne lønnskostnader	8 302 246	7 571 248	2 164 683
Pensjonskostnader	1 230 577	976 684	-
Forsikringer og andre personalkostnader	1 553 219	1 107 944	229 044
Sum lønn og sosiale kostnader	11 146 242	9 655 877	2 559 889

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2021 Sum	Herav lønnskostnader	2022 Sum	Herav lønnskostnader
Selskapskostnader	6 237 241	4 458 497	5 224 487	3 852 351
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	13 901 037	5 694 394	13 894 860	4 924 497
Adm.kostnader knyttet til investeringer, herunder rentekost	1 170 771	1 003 162	991 184	869 029
Sum	20 799 049	11 146 242	20 200 531	9 655 877

12. Finansielle derivater

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gj.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.2022
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.2019	01.06.2022	-	-
Rentecap 2022-2025	2 000 000 000	01.06.2022	01.06.2025	20 570 041	-
Rentecap 2025-2027	2 000 000 000	02.06.2025	01.06.2027	21 937 385	23 288 982
Sum fremtidige renteavtaler				42 507 426	23 288 982

Finansielle derivater ved årets slutt består av en rentecap. En rentecap er en avtale mellom to parter, som gir kjøperen en rett, men ingen plikt, til å betale en rente tilsvarende et tak, mot å motta en flytende referanserente på bestemte fremtidige tidspunkt.

NBBL Fulltegningsforsikrings formål ved bruk av derivater er å sikre forutsigbart nivå av fremtidige kostnader på forsikringsobjekter. Erstatninger på forsikringsobjekter består i hovedsak av lån med flytende rente. Ved å inngå renteswap/cap sikrer selskapet seg dagens anslag på fremtidig rentenivå på disse lånene. Forrentningen er gjort med Sveredbank. Ettersom derivatet er renteløst er markedsrenten fram i tid en risikofaktor for derivatet. Det maksimale tapet på derivatet isolert sett oppnås dersom markedsrenten fram i tid blir null. Sett sammen med forsikringsporteføljen er risikoen låen ettersom det man eventuelt taper på derivatet vinner igjen av lave renter på lån til forsikringsobjektene.

13. Vurdering av virkelig verdi av finansielle instrumenter

Tabellen under viser finansielle instrumenter til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode. De ulike nivående er definert som følger:

- Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1)

- Verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser), enn notert pris (brukt i nivå1) for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2)

- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Eiendeler pr 31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	35 112 166	-	-	35 112 166
Rentefond	-	21 904 825	-	21 904 825
Obligasjoner	-	307 101 403	-	307 101 403
Derivater	-	23 288 982	-	23 288 982
Sum eiendeler	35 112 166	352 295 209	-	387 407 375

Forpliktelser pr 31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater	-	-	-	-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

Eiendeler pr 31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	37 343 927	-	-	37 343 927
Rentefond	-	11 216 114	-	11 216 114
Obligasjoner	-	160 224 551	-	160 224 551
Derivater	-	9 759 721	-	9 759 721
Sum eiendeler	37 343 927	181 200 386	-	218 544 314

Forpliktelser pr 31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater	-	-	-	-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

- 2 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Noter til resultatregnskap og balanse NBBL Fulltegningsforsikring AS

14. Investeringseiendom

Bolig	Borettslagsbolig	Antall	Kostpris	Balanseført verdiendring	Markedsverdi	Gevinst/tap salg
31.12.2021	Gauselengen	21	18 608 392	4 723 150	23 331 542	
	Salg	2	-1 715 204		-1 715 204	225 570
	Resultatført verdiendring			852 562	852 562	
31.12.2022	Gauselengen	19	16 893 188	5 575 712	22 468 900	225 570
	Fellesgjeld				59 366 250	

Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket egenandeler og meglarhonorar. Investeringseiendom bokføres til virkelig verdi basert på verddivurdering utført av Newsec som er en uavhengig aktør. Newsec beregner markedsverdi ved et teoretisk tenkt salg i det eiendomsmarked som gjelder i dag (tilsvarende nivå 3 under note 13). Eiendommene blir verdsett enkeltvis.

15. Bankinnskudd

	2022	2021
Av bankinnskudd utgjør bundne skatteinnskuddmidler	882 325	853 968
Andre frie midler	31 862 288	157 152 917
SUM	32 744 613	158 006 885

- 3 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Oppstilling av endringer i egenkapital NBBL Fulltegningsforsikring AS

Oppstilling av endringer i egenkapital	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital	
	Aksjekapital	Overkurs	Sum innskutt EK	Sum opptjent EK
Egenkapital 31.12.2021	31 000 000	8 500 000	44 963 485	225 801 129
Resultat før andre inntekter og kostnader				50 931 673
Andre inntekter og kostnader				-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt				-22 240 000
Annen innskutt egenkapital				
Egenkapital 31.12.2022	31 000 000	8 500 000	44 963 485	254 492 802

- 1 -



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Kontantstrømpoppstilling NBBL Fulltegningsforsikring AS

	NBBL Fulltegningsforsikring 2022	NBBL Fulltegningsforsikring 2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	64 884 411	57 238 713
Betalbar skatt	-8 790 090	-5 567 796
Brutto forsikringsforpliktelse	3 511 379	27 658 587
Fordringer	-10 677 925	-33 312 318
Forpliktelse	-1 745 971	4 394 879
Pensjonsfordring	27 082	12 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	47 208 887	50 424 442
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved aksjer og andeler	2 231 762	9 835 388
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirer	-146 876 851	-8 862 530
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirfond	-9 826 069	3 921 827
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-154 471 159	4 894 684
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-18 000 000	-9 684 574
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-18 000 000	-9 684 574
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-125 262 272	45 634 551
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	158 006 885	112 372 334
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	32 744 613	158 006 885



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

Document ID:
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Til generalforsamlingen i NBBL Fulltegningsforsikring AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NBBL Fulltegningsforsikring AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

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 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.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi ble første gang valgt som revisor for NBBL Fulltegningsforsikring AS før 2001, og har nå vært revisor i en sammenhengende periode på minst 22 år.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har videre ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet 2022 som har avledet nye fokusområder.

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



Sentrale forhold ved revisjonen

Verdsettelse av finansielle eiendeler til virkelig verdi

Vi har fokusert på verdsettelse av finansielle eiendeler fordi disse eiendelene utgjør mesteparten av selskapets eiendeler og dermed er viktige for selskapets soliditet.

Hovedandelen av de finansielle eiendelene som regnskapsføres til virkelig verdi er avledet fra observerbar markedsinformasjon (nivå 2 investeringer).

Se note 1, 2, 9, 12 og 13 til regnskapet for en beskrivelse av verdsettelse av finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi over resultatet.

Verdsettelse av brutto erstatningsavsetning

Vi har fokusert på verdsettelsen av brutto erstatningsavsetning fordi det er et vesentlig estimat i regnskapet. Estimater innebærer at ledelsen må bruke skjønn knyttet til vurderinger av utviklingen av meldte skader som er under behandling og hvordan inntrufne skader, som ennå ikke er meldt til forsikrings-selskapet vil utvikle seg.

Bruk av modell, forutsetninger og data er avgjørende for måling av brutto erstatningsavsetning i regnskapet.

Se note 1 og 4 til regnskapet hvor ledelsen gir en nærmere beskrivelse av erstatningsavsetningene.

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.

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Ved vår revisjon har vi vurdert utforming og testet operasjonell effektivitet av selskapets etablerte kontroller over finansielle eiendeler. Dette omfattet en kontroll som sikret fullstendig og nøyaktig anvendelse av markedspriser. De kontrollene vi har valgt å bygge på fungerer etter vårt syn effektivt.

For et utvalg investeringer har vi testet om virkelig verdi var i samsvar med eksterne kilder og underlag. Der det var relevant, har vi tatt stilling til påliteligheten av kildene som benyttes.

Vi vurderte også om noteinformasjonen om selskapets verdsettelsesprinsipper og virkelig verdi var tilstrekkelig og dekkende.

Ved vår revisjon har vi vurdert utforming og testet operasjonell effektivitet av etablerte kontroller innenfor skadebehandling og fastsettelse av brutto erstatningsavsetning.

Vi har gjennomgått og utfordret ledelsens vurdering av verdsettelsen av forsikringsforpliktelsene. Som grunnlag for sine vurderinger har ledelsen blant annet engasjert ekspert (ekstern aktuar). Vi har vurdert den eksterne aktuarens kompetanse, integritet og objektivitet og evaluert resultatet av aktuarens vurderinger. Vi vurderte blant annet brukte modeller, forutsetninger og testet et utvalg av datagrunnlaget.

Vi har også vurdert og kommet til at noteinformasjonen om erstatningsavsetningen var tilstrekkelig og dekkende.



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 internkontroll 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet



ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Oslo, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Fulltegning

Signers:

Name	Method	Date
Steffensen, Thomas	BANKID	2023-03-07 11:42

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.