

ÅRSRAPPORT  
NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

2016



# INNHold

- [02 Administrerende direktør har ordet](#)
- [04 Kanalbyen](#)
- [06 Norske Boligbyggelag](#)
- [07 Nøkkeltall](#)
- [08 Årsberetning 2016](#)
- [10 Resultatregnskap](#)
- [11 Balanse](#)
- [12 Kontantstrømoppstilling](#)
- [13 Noter til resultatregnskap og balanse](#)
- [24 Revisjonsberetning](#)
- [26 Forsikrede prosjekter 2016](#)

1912

Ferdigstilles 1 kv. 2019

Illustrasjon: NORTHERN VISUAL



Øya

Ferdigstilles 1 kv. 2018

Illustrasjon: LANGLI DESIGN



## ØKT VOLUM I ET GODT BOLIGMARKED OG VIDEREUTVIKLING MED NYTT PRODUKT

**2016 VAR ET GODT ÅR** for boligmarkedet i Norge. Vi forsikret 776 nye boliger fordelt på 18 prosjekter i 2016. Dette var en nedgang fra 2015 og skyldes i en viss grad optimistiske utbyggere i et godt boligmarked.

**KUNDENE VELGER FORSIKRING** først og fremst for å komme raskere i gang med et forhåndssalg mellom 30 og 40 prosent. Med lavere krav til forhåndssalg kan utbygger ta mer riktig markedspris for boligene, man er ikke avhengig av å selge så mye før byggestart. Kundene våre har god tro på sine egne prosjekter, noe som blir bekreftet ved at 2 av 3 velger lav premie på 1 prosent og høyere egenandel.

**I 2015 LANSERTE VI** en videreutvikling av fulltegningsforsikring: rett til engangsoppgjør. Sikrede kan få fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse, samtidig som FF Boligsalg AS kjøper ut de usolgte boligene. Slik forsikring er allerede tegnet på fire prosjekter, og denne virksomheten blir styrket og utvikles videre i 2017.

**INGEN VET HVORDAN** boligprisene vil utvikle seg fremover, men historien om boligpriser i Norge de siste 200 årene, viser at de i perioder faller 30-40 prosent. Alle slike kriser har kommet etter flere år med kraftig boligprisvekst. Dersom boligprisene faller, har utbyggere som forsikrer prosjektet med fulltegningsforsikring en sikkerhet for inntektssiden i prosjektet, og de kan sove godt om natten.

**SIDEN OPPSTARTEN I 1994** har selskapet forsikret 481 prosjekter, med 14 251 boliger til en salgspris av 32 mrd. Byggelånsbanker har ikke tapt en eneste krone på noen av disse prosjektene. Selskapet har bygget opp kapital de siste årene og er et svært solid selskap. Solvens-marginen etter Solvens II-kravene er pr 31.12.2016 309 prosent.

**NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING** opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter, enten de er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier.

NBBL Fulltegningsforsikring AS har siden oppstarten i 1994 forsikret



481

prosjekter



14 251

boliger



32 mrd.

salgspris



**Kilen Bolig**

Ferdigstilles 1 kv. 2018

Illustrasjon: COGITO DESIGN



*NBBL Fulltegningsforsikring opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter.*

**ARNE VINORUM**  
Adm. direktør





01

”

Sammen med NBBL Fulltegningsforsikring fikk vi kvalitetssikret prisene på leilighetene på en god måte, det var en nyttig øvelse for oss.

SVEN ERIK KNOPH, daglig leder Kanalbyen

## KANALBYEN – NY BYDEL I KRISTIANSAND

Kristiansand får nå en helt ny, sentrumsnær bydel; et slitent industri- og kaianlegg på vestsiden av Odderøya omgjøres til et attraktivt boligområde med flere hundre boenheter.

TEKST | Ole Alexandersen, Mediepartner FOTO | Kjell Inge Søreide, Mediepartner 3D ILLUSTRASJON | Dots

**LIKE OVER NYTTÅR** startet grunnarbeidene til første byggetrinn av Kanalbyen. Like over nyttår i 2019 skal elleve bygg med tilsammen 126 leiligheter i varierende størrelser stå ferdige.

Da flytter beboere mellom 20 og 80 år inn i et flunkende nytt boligområde omgitt av salt sjø på den ene siden og et fantastisk turområde på den andre. Nærmeste naboer er Kunstsiloen – den gamle kornsiloen som skal romme en enorm kunstsamling og Sørlandets Kunstmuseum. Like bortenfor ligger Kilden Teater og Konserthus og Fiskebrygga med restauranter og et yrende folkeliv.

Kanalbyen skal bygges ut over 10 til 15 år, og bestå av om lag 700 boenheter, næringslokaler, kanaler, broer, promenade, badeplasser og innbydende møteplasser.

### KOMME I GANG

Sven Erik Knoph, daglig leder for Kanalbyen, sier dette at bakgrunnen for samarbeidet med NBBL Fulltegningsforsikring var å få kommet raskt i gang:

**– Vi ønsket å komme i gang med første byggetrinn så raskt som mulig. Vi trodde på en viss interesse i markedet, men samtidig var det knyttet to usikkerhetsfaktorer til utbyggingen: Det er heftig å legge ut 126 leiligheter i et boligmarked i god balanse – i en tid med et fallende arbeidsmarked, bl.a. på grunn av problemene i oljeservicenæringen her i regionen. Dette var gode nok grunner til å tegne forsikringen.**

### FORKJØPSRETT

Interessen for leilighetene var stor allerede da prosjektet for første byggetrinn ble lagt ut sommeren 2016. Interessen økte enda mer da det ble stor oppmerksomhet rundt at medlemmer av Sørlandet Boligbyggelag fikk forkjøpsrett ved første tildeling 1. september. Det førte til at boligbyggelaget fikk langt over 100 nye medlemmer, de siste betalte kontingenten like før tildelingen fant sted.

Resultat: 70 av de 72 leilighetene som ble solgt i første runde gikk til medlemmer av boligbyggelaget!

Det er avtalen mellom utbygger og NBBL Fulltegningsforsikring AS som sikret medlemmene forkjøpsretten.



02



04



03

- 01 Kort vei til mye**  
Nærmeste naboer er Kunstiloen – den gamle kornsiloen som skal romme en enorm kunstsamling og Sørlandets Kunstmuseum. Kilden Teater og Konserthus og Fiskebrygga med restauranter og et yrende folkeliv ligger også rett i nærheten.
- 02 By, sjø og mark**  
Kanalbyen skal ligge på Odderøya, med kort vei til både sentrum, havet og mange fine turmuligheter.
- 03 Første byggetrinn**  
Elieson, Knoph og Godfredsen med modellen av første byggetrinn.
- 04 Stor variasjon**  
Det blir stor variasjon på leilighetene i Kanalbyen, i første byggetrinn vil det flytte inn mennesker i nesten alle aldre, fra 20 – 80 år.

#### MEDLEMSKAP FRA 1945

- Siden tildelingen av leilighetene ble gjort etter boligbyggelagets ansiennitetsprinsipper, var det aldri tvil om salgskriteriene, sier Knoph.

Ole Fritjof Godtfredsen, administrerende direktør i Sørlandet Boligbyggelag, er glad medlemmene fikk mulighet til å sikre seg leiligheter i et av de mest spennende utbyggingsprosjektene i Kristiansand.

- Det var konkurranse om noen av leilighetene også blant våre medlemmer; en leilighet ble kjøpt av en som kunne slå i bordet med medlemskap fra 1945! smiler Godtfredsen.

Eiendomsmegler Rolf Elieson hos Sørmeglere i Kristiansand er fornøyd med salget.

- Ved utgangen av januar er 102 av leilighetene solgt, de resterende regner vi med vil bli solgt fram mot ferdigstillelse, sier han.



### KANALBYEN



NYBYGG

**126** leiligheter

STØRRELSE PÅ LEILIGHETENE

**33** kvm - **148** kvm

SALGSPRIS

**1,5** mill. kr - **12,9** mill. kr

ARKITEKT, EIER OG UTVIKLER

Boligene er tegnet av A-lab, Everyday Studio. Kanalbyen Utvikling AS (Kristiansand Havn) 50%, JBU Kanalbyen AS (JBU Eiendom, Grimstad + Vedal Utvikling, Oslo) 50%



**Portalen**  
Ferdigstilles 1. kv. 2018

*Illustrasjon:*  
SNØLYS

## NORSKE BOLIGBYGGELAG



### NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND (NBBL)

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge. NBBL skal arbeide for boligbyggelagenes felles interesser, samt å påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk, som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Boligbyggelagene er den største gruppen profesjonelle aktører i det norske boligmarkedet. Per 31.12.2016 hadde de 42 boligbyggelagene 990 000 medlemmer og forvalter 490 000 boliger i over 12.000 boligselskap over hele landet.

NBBL har i over 20 år arbeidet målbevisst med etablering og drift av trygghets-skapende tiltak for borettslag og boligbyggelag:

### NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

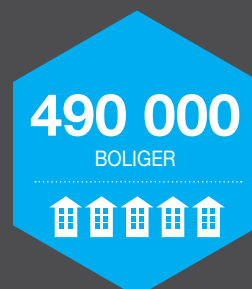
NBBL Fulltegningsforsikring AS forsikrer markedsrisikoen i boligprosjekter.

Forsikringen dekker:

- For usolgte boliger etter ferdigstillelse:
  - Løpende driftskostnader
  - Kapitalkostnader
  - Prisnedsettelse

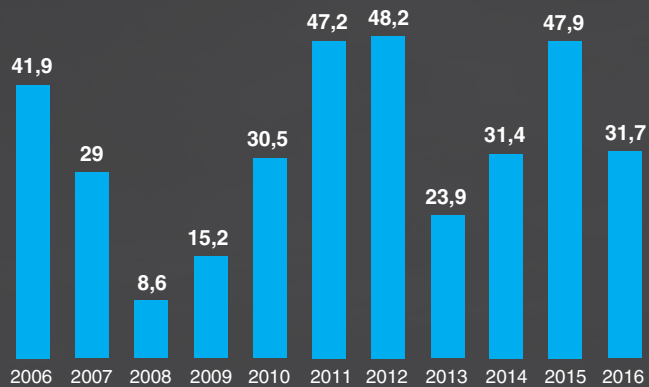
### SKADEFORSIKRINGSSSELKAPET BORETTSLAGENES SIKRINGS- ORDNING AS (SBS)

SBS forsikrer andelseierne i borettslag mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. SBS forsikrer per i dag 2727 borettslag med til sammen 89 515 boliger.

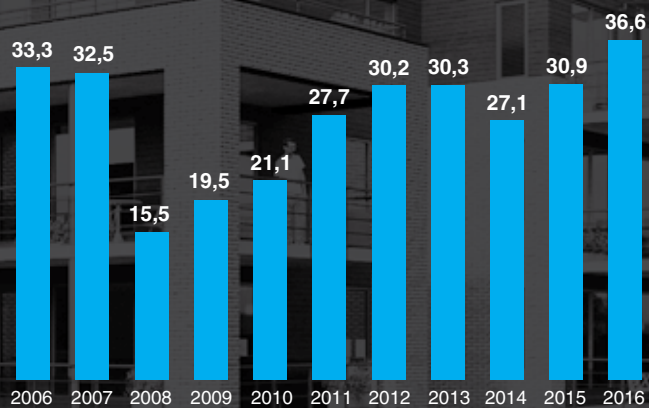


# NØKKELTALL

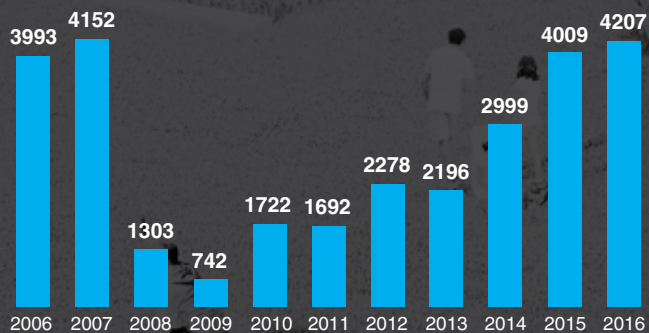
## BRUTTO FORSIKRINGSPREMIE INNGÅTTE FORSIKRINGER PR ÅR I MILL NOK



## IGANGSATTE BOLIGER PÅ LANDSBASIS PER ÅR I TUSEN



## ANTALL IGANGSATTE BOLIGER I TUSEN MED FORKJØPSRETT TIL BOLIGBYGGGELAGENES MEDLEMMER



**Selskapet har som formål å drive direkte skadeforsikringsvirksomhet og tilbyr produktet fulltegningsforsikring. Forsikringen dekker økonomiske tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter.**

## 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 kvalitets-sikring av prosjektene. Selskapet er lokalisert i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

## UTVIKLING I 2016

2016 har vært preget av omstilling i norsk næringsliv og et sterkt stigende boligmarked som har fått mer enn vanlig mediefokus. Boliglånsforskriften er strammet noe inn, uten at dette så langt har bidratt til å dempe boligprisveksten. Rogaland og Nord-Vestlandet er unntaket, her har boligmarkedet holdt seg relativt uendret. Selskapet har ett ferdigstilt prosjekt i Molde og ett i Stavanger, men regner dette som en akseptabel risiko.

Etter en kraftig økning av tegninger av forsikringer i 2015, gikk volumet noe ned i 2016. I 2016 ble 776 boliger forsikret fordelt på 18 prosjekter, til en salgspris på 3,0 mrd. Ved utgangen av 2016 var 586 av disse boligene solgt. Risikoen på denne forsikringsårgangen vurderes å være lav, da salgsgraden er høy og mange kunder har valgt lavere premie mot høyere egenandel.

Ved inngangen til 2016 var det 48 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9

prosjekter. Ved utgangen av 2016 var det 74 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Av disse er 32 usolgte på ett prosjekt i Stavanger. De eldste usolgte boligene er fra 2013-årgangen, og planen er å selge disse i løpet av 2017.

I 2015 ble selskapet FF Boligsalg AS etablert som et søsterselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets formål er å kjøpe ferdigstilte usolgte boliger i prosjekter NBBL Fulltegningsforsikring AS har forsikret og hvor sikrede er gitt rett til endelig oppgjør ved ferdigstillelse. Ved utgangen av 2016 er det tatt over to prosjekter med rett til engangsoppgjør, og det er ytterligere to prosjekter som har fått rett til engangsoppgjør der prosjektene enda ikke er ferdigstilt.

Selskapet har i 2016 startet rapportering iht Solvens II. De sentrale funksjonene aktuar, internrevisjon, risikostyringsfunksjon og compliance er etablert. Styret har jobbet med policyer og ORSA hvert år de siste 4 årene. Pr 31.12.2016 har selskapet en solvensmargin på 309 prosent, hensyntatt at det blir full skatt på sikkerhetsavsetninger. Avklaring på eventuell skatt på sikkerhetsavsetninger er foreløpig utsatt minst ett år til.

Opptjente premieinntekter ble kr 40,1 millioner, opp fra kr 32,0 millioner i 2015. Det er utbetalt kr 19,7 millioner i skadeutbetaling. For to prosjekter ble det betydelig større skadeutbetalinger enn avsatt ved siste årsskifte, noe som er årsaken til det negative tekniske

resultatet i 2016. For 2017 forventes det et godt positivt teknisk resultat. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 37,4 millioner.

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

Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, 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 aktivaklasser følges. I 2016 har kredittspreadene på alle obligasjoner blitt redusert, noe som har ført til verdiøkning på obligasjonsporteføljen.

Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans, og litt mindre

**“ 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 kvalitetsforsikring av prosjektene. ”**



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. Aksjer har utviklet seg positivt i 2016 både i Norge og utland, og selskapet fikk i tillegg en positiv effekt av økning av aksjevektning i februar etter at børsen hadde falt en del.

Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den hovedsakelig er plassert i ulike norske og utenlandske fond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (renteswaper og rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen. Det er bokført et realisert tap på rentesikringene på kr 8,8 millioner, samt en urealisert kursgevinst på kr 10,0 millioner. Rentesikringene bidrar dermed positivt med kr 1,2 millioner i 2016-regnskapet.

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 2016 åtte ansatte. Sykefraværet har vært 1,4 prosent. Fire av seks styremedlemmer er kvinner og fire av åtte 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 2016.

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

#### RESULTAT, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Årsresultatet er på kr 12.598.056 mot kr 5.073.892 i 2015. Selskapets totalkapital ble i 2016 økt med 0,53 prosent til kr 309,4 millioner. Innskutt kapital utgjør kr 39,5 millioner og annen opptjent egenkapital kr 156 millioner.

Den finansielle stilling anses som god. 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, kontantstrømoppstilling og noter et riktig bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.16.

#### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Årets overskudd på kr 12.598.056 foreslås overført med kr 12.598.056 til annen egenkapital.

#### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2017. Markedet som fulltegningsforsikring opererer i er svært konjunkturavhengig, så det vil være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av fremtidige forhold. Selskapet tror boligmarkedet i 2017 vil utvikle seg positivt, men med langt mindre vekst enn det har vært de siste årene. Arbeidsledighet og lavere eller negativ reallønnsutvikling kan påvirke negativt, samtidig som fortsatt lave renter vil være positivt for boligmarkedet i 2017.



Oslo, 07.03.2017

  
Thor Eek

  
Lena Gliseth

  
Anders Hoel

  
Tove Karlsen

  
Vera Houck

  
Bente Johansen

# RESULTATREGNSKAP 2016

	Note	2016	2015
<b>Premieinntekter m.v.</b>			
Opptjente bruttopremier		40 062 965	32 034 072
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-5 471 819	-4 651 260
<b>Sum premieinntekter for egen regning</b>	1, 5	<b>34 591 146</b>	<b>27 382 812</b>
<b>Andre forsikringsrelaterte inntekter</b>			
		1 792 650	1 645 630
<b>Erstatningskostnader i skadeforsikring</b>			
Brutto erstatningskostnader	5	-28 351 859	-14 885 751
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	5		-
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>		<b>-28 351 859</b>	<b>-14 885 751</b>
<b>Forsikringsrelaterte driftskostnader</b>			
Salgskostnader	10, 14	-5 456 449	-5 489 865
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	4, 10,14	-7 533 423	-7 070 001
<b>Sum forsikringsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-12 989 872</b>	<b>-12 559 866</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap for skadeforsikring</b>			
		<b>-4 957 935</b>	<b>1 582 825</b>
<b>Netto inntekt fra investeringer</b>			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		5 573 867	4 322 845
Verdiendringer på investeringer		22 289 614	-12 654 338
Realisert gevinst og tap på investeringer		-7 470 243	12 956 261
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	10, 14	-735 791	-717 149
<b>Sum netto inntekter fra investeringer</b>		<b>19 657 447</b>	<b>3 907 619</b>
<b>Andre inntekter</b>			
		241 911	761 969
<b>Resultat av ikke teknisk-regnskap</b>			
		<b>19 899 358</b>	<b>4 669 588</b>
<b>Resultat av ordinær virksomhet</b>			
		<b>14 941 423</b>	<b>6 252 413</b>
<b>Skattekostnad</b>			
	6	-2 343 367	-659 459
<b>Årsresultat før andre resultatkomponenter</b>			
		<b>12 598 056</b>	<b>5 592 954</b>
<b>Andre resultatkomponenter</b>			
Aktuarielle gevinster og tap		-	-711 044
Skatt på andre resultatkomponenter		-	191 982
<b>Totalresultat</b>	12	<b>12 598 056</b>	<b>5 073 892</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til konsernbidrag (etter skatt)	9, 10		-3 363 300
Overført administrasjonsavsetning			
Overført til annen egenkapital	9	-12 598 056	-1 710 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 598 056</b>	<b>-5 073 892</b>

# BALANSE 2016

	Note	31. 12.16	31. 12.15
<b>Eiendeler</b>			
<b>Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi</b>			
Aksjer og andeler	1, 3, 11, 16	59 616 797	31 931 874
Obligasjoner	1, 2, 11, 16	144 865 849	163 272 934
Obligasjonsfond	1, 2, 11, 16	38 025 032	35 654 454
Utlån og fordringer		3 725 000	
Finansielle derivater	11, 15, 16	4 036 752	46 239
<b>Sum investeringer</b>		<b>250 269 431</b>	<b>198 973 627</b>
<b>Gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger</b>			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	5	4 836 447	4 349 409
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	5		-
<b>Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger</b>		<b>4 836 447</b>	<b>4 349 409</b>
<b>Fordringer</b>			
Forsikringstakere		4 091 550	13 998 389
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer		175 354	705 485
Pensjonsfordring		303 183	-
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 570 087</b>	<b>14 703 874</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Bank		49 773 401	57 845 842
Utsatt Skattefordel	6		-
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>49 773 401</b>	<b>57 845 842</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>309 449 366</b>	<b>307 804 626</b>
<b>Egenkapital og forpliktelser</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8, 9	31 000 000	31 000 000
Overkurs	7, 8, 9	8 500 000	8 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 500 000</b>	<b>39 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	9	156 022 424	143 424 368
Administrasjonsavsetning			-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	1	<b>156 022 424</b>	<b>143 424 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>195 522 424</b>	<b>182 924 368</b>
<b>Forsikringstekniske avsetninger</b>			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 5	34 404 452	40 570 172
Brutto erstatningsavsetning	1, 5	37 439 910	28 807 508
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>		<b>71 844 362</b>	<b>69 377 680</b>
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	13		1 529 740
Betalbar skatt	6		-
Utsatt skatt	6	24 206 342	21 862 975
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 206 342</b>	<b>23 392 715</b>
<b>Forpliktelser</b>			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		1 128 854	1 278 461
Forpliktelser i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Finansielle derivater	11, 15, 16	15 228 759	26 149 048
Andre forpliktelser	10		3 363 300
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>16 357 613</b>	<b>30 790 809</b>
<b>Påløpte kostnader</b>			
Påløpte kostnader		1 518 626	1 319 054
<b>Sum påløpte kostnader</b>		<b>1 518 626</b>	<b>1 319 054</b>
<b>Sum egenkapital og forpliktelser</b>		<b>309 449 366</b>	<b>307 804 626</b>

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2016	2015
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	14 941 423	3 971 623
Periodens betalte skatt	-	-1 363 301
Forsikringstekniske avsetninger	1 830 037	17 286 086
Endring i varelager		
Endring i kundefordringer	5 916 326	3 682 782
Endring i leverandørgjeld/forpliktelser	-10 190 587	-4 434 026
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-1 832 923	-1 631 100
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensningsposter		
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>10 664 275</b>	<b>17 512 064</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-27 684 923	46 095 975
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	18 407 085	-26 122 976
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-6 095 578	-11 393 454
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-15 373 416</b>	<b>8 579 545</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-3 363 300	-200 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-3 363 300</b>	<b>-200 000</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-8 072 441</b>	<b>25 891 609</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	57 845 842	31 954 233
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>49 773 401</b>	<b>57 845 842</b>



## Doktor Munks Park 2

Ferdigstilles 4 kv. 2017

**Illustrasjon:**  
vY communications AS

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 5.

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 resultatkomponenter.

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 gevinst-potensialet 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", inkludert renteinntekt og utbytte, 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 DnB Bank ASA.

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

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

Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Reassuransavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 222.477.

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 nyttegjørt.

I 2016 trådte ny finforetakslov med Solvens II regler i kraft. Som en følge av dette har sikkerhetsavsetningen falt bort og balansen pr 01.01.2016 har blitt omarbeidet. Sikkerhetsavsetningen har blitt overført til annen opptjent EK samt utsatt skattegjeld.

Selskapets ytelsesordning er avsluttet i 2016. Tidligere avsatte pensjonsforpliktelser er tilbakeført over resultatet. Selskapet har et innskudd og -ytelsesfond på kr 303.183 i Storebrand.

## NOTE 2. OBLIGASJONER

Obligasjon	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2016	Risikovekt
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	5 041 823	100 %
AP Møller-Mærsk AS 12/17	3 000 000	3 000 000	3 037 083	100 %
Bergenhalvøens Kommunale Kraftselskap ASA 14/44	5 000 000	4 997 500	4 982 682	100 %
BN Bank 12/17	3 000 000	3 025 800	3 021 914	20 %
Color Group AS 16/20	4 000 000	4 000 000	4 120 000	100 %
DnB Bank ASA 15/20	5 000 000	5 000 000	4 912 045	100 %
DnB Nor Bank ASA 11/17*	8 000 000	8 000 000	8 028 584	20 %
Eika Boligkreditt AS 14/19	5 000 000	5 000 000	5 000 935	20 %
Eika Forsikring 15/25	2 000 000	2 000 000	2 069 394	100 %
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	1 899 530	100 %
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000	2 983 200	100 %
Helgeland Sparebank 16/50	1 000 000	1 000 000	1 003 376	20 %
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	3 053 520	100 %
Nortura SA 12/17	5 000 000	5 000 000	4 992 391	100 %
OBOS BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	4 060 103	100 %
OBOS- banken 15/	5 000 000	5 000 000	4 827 275	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 13/18	8 000 000	8 009 850	8 082 880	100 %
Protector Forsikring 16/46 Ansarlig lån	4 000 000	4 000 000	4 148 665	100 %
Scibsted ASA 12/17	3 000 000	3 000 000	3 008 820	100 %

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

Obligasjon	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2016	Risikovekt
Skandiabanken 15/25	3 000 000	3 000 000	3 001 031	100 %
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	5 028 143	100 %
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	5 000 000	5 000 000	4 904 483	100 %
Sparebank 1 Nord-Norge 13/18	5 000 000	5 016 000	5 035 514	20 %
Sparebank 1 SR-bank 13/18	2 000 000	1 981 500	2 008 490	20 %
Sparebanken Møre 15/18	5 000 000	4 931 500	4 995 582	20 %
Sparebanken Vest 14/19	5 000 000	5 000 000	5 003 852	20 %
Statkraft 15/20	5 000 000	5 000 000	4 985 268	100 %
Storebrand ASA 13/18	10 000 000	10 007 000	10 086 404	20 %
Tele2 AB 12/17	3 000 000	3 000 000	3 008 865	100 %
Tine 13/18	5 000 000	5 022 350	5 046 029	100 %
Tryg Forsikring AS 15/45	3 000 000	3 000 000	3 060 151	100 %
Vardar 14/19	5 000 000	5 000 000	4 946 116	100 %
Yara International 14/19	5 000 000	5 000 000	4 980 000	100 %
Opptjente renter obligasjoner			501 701	
<b>Sum børnoterte obligasjoner</b>	<b>144 000 000</b>	<b>143 916 500</b>	<b>144 865 849</b>	

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.15 kr 164.000.000

\* Pantsatt. Rettighetshaver DNB bank

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2016
DNB High Yield	12 271	13 246 976	12 618 864
Holberg Kreditt	236 075	25 146 566	25 406 168
<b>Sum rentefond</b>	<b>248 346</b>	<b>38 393 542</b>	<b>38 025 032</b>

## NOTE 3. 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.

### Omløpsmidler

Aksjefond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2016
Danske Invest Norge Aksjer Inst. 1	2 889	11 695 243	15 947 326
KLP AksjeNorge Indeks	7 323	10 814 507	15 478 750
<b>Sum norske aksjefond</b>		<b>22 509 751</b>	<b>31 426 076</b>
KLP Aksjeglobal Indeks II	6 735	10 717 380	13 604 348
Storebrand Global Multifaktor	5 488	8 814 278	10 586 373
<b>Sum utenlandske aksjefond</b>		<b>19 531 658</b>	<b>24 190 721</b>
<b>Sum aksjefond</b>		<b>42 041 408</b>	<b>55 616 797</b>
Aksjer	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2016
Selvaag Bolig ASA (org nr 992 587 776)	100 000	2 574 775	4 000 000
<b>Sum norske aksjer</b>		<b>2 574 775</b>	<b>4 000 000</b>

		Markedsverdi pr 31.12.2016
<b>Sum aksjer og andeler</b>		<b>59 616 797</b>

### Finansielle eiendeler - bokført verdi og virkelig verdi

	2016 Bokført verdi	2016 Virkelig verdi	2015 Bokført verdi	2015 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler frivillig kategorisert til virkelig verdi over resultatet	242 507 679	242 507 679	230 277 029	230 277 029
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>242 507 679</b>	<b>242 507 679</b>	<b>230 277 029</b>	<b>230 277 029</b>

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 4. UTBETALTE STYRE- OG KONTROLLKOMITÉHONORARER, SAMT KOSTNADSFØRTE HONORARER TIL REVISOR OG AKTUAR

Styre:	2016
Styreleder Thor Eek	119 000
Styremedlem Tove Karlsen	84 000
Styremedlem Anders Hoel	84 000
Styremedlem Vera Houck	84 000
Styremedlem Lena Øiseth	84 000
Styremedlem Bente Johansen	84 000
Varamedlem Henning Lauridsen, fast møtende	84 000
<b>Kontrollkomité:</b>	
Kontrollkomitéleder Tore Fjørtoft	32 000
Kontrollkomitémedlem Asle Granerud	17 500
Kontrollkomitémedlem Sissel Steen	17 500
Varamedlem Jan-Erik Nielsen	9 500
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	163 563
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	12 125
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	-
Aktuar:	63 125

Styrehonorar for Thor Eek, Bente Johansen og Henning Lauridsen overføres til NBBL, der de er ansatt.

## NOTE 5. PREMIEINTEKTER OG FORSIKRINGSTEKNISKE AVSETNINGER

Opptjente bruttopremier er på kr 40.062.965 og består av forfalte brutto-premier på kr 37.131.170 (kr 10.753.713 mindre enn i 2015), og endring i avsetning for ikke opptjent brutto-premier er på kr 6.165.720. Utbetalt godtgjørelse er linket til premieinntekter og utgjør kr -3.233.925

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr 5.471.819 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -5.958.857, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 487.038

### 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 34.404.452.

Brutto erstatningskostnader på kr 28.351.859 består av brutto betalte erstatninger på kr 19.719.457, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr 8.632.402. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

### Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en prosentsats av premiegrunnet, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved ferdigstillelse, bortfaller vilkåret for erstatning og erstatningsavsetningen blir deretter inntektsført. Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert. Erstatningsavsetning utgjorde kr 35.827.664 pr. 31.12.2016. Det beregnes indirekte

skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5 prosent av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.612.246 Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 37.439.910 pr. 31.12.2016.

Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr 28.351.859.

Utgangspunktet for erstatningsavsetningen under Solvens II er den regnskapsmessige erstatningsavsetningen. Denne gjøres om til en kontantstrøm og fordeles ut på de kommende år i hht. bransjens avviklingsandeler. Deretter diskonteres kontantstrømmen med EIOPAs risikofrie rente, før elementene summeres til det som utgjør Solvens II-erstatningsavsetningen. Denne er beregnet til kr 35 955 982, og ULAE kr 1 548 344 ved utgangen av 2016.

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2016	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader
2010	271 924	-457 104	
2011	-	-	-
2012	1 715 907	-1 909 878	513 930
2013	4 915 621	-10 878 035	0
2014	12 104 116	-5 913 606	11 300 601
2015	8 559 422	-	18 804 367
2016		-560 834	5 208 766
	<b>27 566 992</b>	<b>-19 719 457</b>	<b>35 827 664</b>
<b>Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader</b>			<b>1 612 246</b>
<b>Brutto erstatningsavsetning</b>			<b>37 439 910</b>

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 6. SKATTEPOSISJON

### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	14 941 423
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	30 793
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-22 289 615
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragsberettiget	13 141 275
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-5 671 032
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond	4 533 952
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-13 090 755
Renteinntekt på ilignet skatt	-4 413
Utbytte som er skattemessig fradragsberettiget	-
Utbytte	-225 910
3% av netto skattefrie inntekt etter fritaksmetoden	6 777
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	-22 404
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	-296 949
Positiv regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	-1 832 923
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragsberettiget	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-10 779 780</b>

Midlertidige forskjeller, bergning utsatt skatt	31.12.2015	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Sikkerhetsavsetning	-	125 370 065	125 667 014	296 949
Pensjoner	-1 529 740	-1 529 740	303 183	1 832 923
SWAP avtaler	-26 102 809	-26 102 809	-11 192 007	14 910 802
Obligasjoner	-2 640 777	-2 640 777	471 800	3 112 577
Fremførbart underskudd	-7 644 844	-7 644 844	-18 424 624	-10 779 780
<b>Sum</b>	<b>-37 918 170</b>	<b>87 451 895</b>	<b>96 825 366</b>	<b>9 373 471</b>
Netto midlertidige forskjeller	-37 918 170	87 451 895	96 825 366	9 373 471
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-9 479 543	21 862 975	24 206 341	2 343 367
<b>Skattekostnad</b>				
Endring i utsatt skatt				2 343 367
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel (-)				-
Betalbar skatt				-
<b>Sum skattekostnad/ -inntekt (-)</b>				<b>2 343 367</b>
<b>Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer</b>				
Skattekostnad				-
Skatt på andre resultatkomponenter				-
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
Betalbar skatt i skattekostnaden				-
Skattevirkning av konsernbidrag				-
<b>Betalbar skatt i balanse</b>				<b>-</b>

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

### Aksjeutbytte

= Gevinst ved salg av aksjer	225 910
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	6 777

Reassuransavsetningen er en forsikrings- teknisk avsetning som det er skattemessig fradrag for, men det er ikke en regnskaps- messig kostnad. Forskjellen mellom regn- skapsmessig og skattemessig periodisering

skaper midlertidige resultatforskjeller og grunnlag for utsatt skatt. Finansdepartementet har gjennom årsregnskapsforskriften for forsikringsselskaper 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.



# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 7. AKSJEKAPITAL / KJERNEKAPITALFOND

Selskapets aksjekapital utgjør kr 31 millioner, mens bokført overkurs utgjør kr 8,5 millioner.

## NOTE 8. SOLVENSMARGIN

Selskapets ansvarlige kapital består kun av basiskapital og utgjør kr 197.316.722

Kapitalen fremgår av tallen under:

### Ansvarlig kapital Solvens II regler

Eiendeler	Beløp
Verdipapirer	246 544 431
Utestående fordringer	11 929 040
Bank m.m.	49 773 401
Andre eiendeler	175 354
<b>Sum eiendeler</b>	<b>308 422 226</b>
<b>Gjeld</b>	
Tekniske avsetninger	64 602 138
Risikomargin	4 420 785
Annen gjeld	42 082 580
<b>Sum gjeld</b>	<b>111 105 503</b>
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>197 316 722</b>

Selskapets solvenskapitalkrav SCR er beregnet til kr 63.817.400, og fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II
Markedsrisiko	37 903 608
Motparts - / konsentrasjonsrisiko	2 929 000
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	38 265 000
Fratrekk for diversifiseringseffekt	-17 435 208
Operasjonell risiko	2 155 000
<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>63 817 400</b>

Solvensmargin er 309 %

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 22.586.250

## NOTE 9. EGENKAPITAL / AVSTEMMING AV EGENKAPITALBEVEGELSE

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.

Egenkapitalbevegelse 2016:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 31.12.2015</b>	31 000 000	8 500 000	-	49 396 820	88 896 820
Prinsippendring sikkerhetsavsetning ført mot EK 01.01.2016				94 027 548	
<b>Egenkapital 01.01.2016</b>	31 000 000	8 500 000		143 424 368	182 924 368
Årsresultat før andre resultatkomponenter					-
Andre resultatkomponenter					
Totalresultat				12 598 056	12 598 056
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt					-
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>31 000 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>-</b>	<b>156 022 424</b>	<b>195 522 424</b>

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 10. BEREGNINGSGRUNNLAGET OG FORSIKRINGSTEKNISK RENTE. FORSIKRINGSTEKNISK RENTE: 0,76 % P.A.

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 2016 kr 2.380.196. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til NBBL SA som utgjorde kr 1.511.370 i 2016.

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA, NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse

konsulenttjenester til FF Boligsalg AS som utgjorde kr. 281.280

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 2016 utgjør kr 19.719.457.

### Mellomværende med nærtstående parter

Fordringer i NOK	31.12.15	31.12.16
NBBL SA	108 300	
<b>Gjeld i NOK</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>
NBBL SA	99 880	64 880
<b>Konsernbidrag i NOK</b>	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.16</b>
NBBL SA	3 363 300	
NBBL FF Holding		

## NOTE 11. FINANSIELL RISIKO

Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, 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 aktivaklasser 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 plasser-

inger i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom High Yield-fond. Størstedelen 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. Aksjeporteføljen 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 indeks fond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og det er foretatt rentesikringer (renteswap)/rentecap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning.

Likviditetsrisiko/ tid til forfall	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	59 616 797	59 616 797
Obligasjoner	6 037 730	11 115 202	107 424 743	20 288 174	-	144 865 849
Rentefond	-	-	-	-	38 025 032	38 025 032
Finansielle derivater	-	-	-11 192 007	-	-	-11 192 007
<b>Sum</b>	<b>6 037 730</b>	<b>11 115 202</b>	<b>96 232 736</b>	<b>20 288 174</b>	<b>97 641 829</b>	<b>231 315 671</b>

Renterisiko/ tid til renteendring	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten renteendr.	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	59 616 797	59 616 797
Obligasjoner	144 865 849	-	-	-	-	144 865 849
Rentefond	-	-	-	-	38 025 032	38 025 032
Finansielle derivater	-	-	-11 192 007	-	-	-11 192 007
<b>Sum</b>	<b>144 865 849</b>	<b>-</b>	<b>-11 192 007</b>	<b>-</b>	<b>97 641 829</b>	<b>231 315 671</b>

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 12. RESULTAT PR. AKSJE

	01.01.16	2016
Årsresultat	5 073 892	12 598 056
Antall aksjer	310 000	310 000
<b>Resultat pr. aksje</b>	<b>16,37</b>	<b>40,64</b>

## NOTE 13. PENSJONSKOSTNADER, MIDLER OG FORPLIKTELSER

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 9 personer, hvorav en er pensjonist. Fram til oktober 2016 ble de som ikke var på innskuddsordning overført dit. Innskuddsordningen omfatter 8 personer. Alle kostnader ved pensjon er bokført over resultatet. Tidligere avsatte midler er tilbakeført.

Selskapet har i dag et ytelses og innskuddfond i Storebrand på kr 303.183.

## NOTE 14. ANTALL ANSATTE, LØNSKOSTNADER M.V.

	2015	2016	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	8,0	8,0	1
Ordinære lønskostnader	5 563 102	5 874 853	1 539 897
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	1 149 013	1 286 067	257 165
Pensjonskostnader	563 575	877 996	70 541
Forsikringer og andre personalkostnader	1 233 803	1 305 941	213 429
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>8 509 493</b>	<b>9 344 858</b>	<b>2 081 032</b>

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2015 Sum	Herav lønskostnader	2016 Sum	Herav lønskostnader
Salgskostnader	5 489 865	4 208 343	5 456 449	4 014 459
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	7 781 045	3 051 544	7 533 423	2 913 554
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	717 149	612 123	735 791	583 921
<b>Sum</b>	<b>13 988 059</b>	<b>7 872 010</b>	<b>13 725 663</b>	<b>7 511 935</b>

## NOTE 15. FINANSIELLE DERIVATER

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gj.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.16
Rentecap 2018-2019	200 000 000	01.06.18	03.06.18	17 421	12 117
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.19	01.06.22	4 024 635	4 024 635
Renteswap 01-06-16 til 03-06-19	200 000 000	01.06.16	03.06.19	-10 647 427	-8 340 350
Renteswap 15-06-16 til 20-06-18	200 000 000	15.06.16	20.06.19	-9 153 251	-6 888 409
<b>Sum fremtidige renteavtaler</b>				<b>-15 758 622</b>	<b>-11 192 007</b>

Finansielle derivater består av to renteswaper og to rentecap. En renteswap er en avtale om bytte av rentebetingelser fra flytende til fastrente (eller omvendt) på en avtalt hovedstol over et fastsatt tidsrom. 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. Forretningene er gjort med DnB Bank ASA. Ettersom derivatet er renterelatert 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 liten ettersom det man eventuelt taper på derivatet vinnes igjen av lave renter på lån til forsikringsobjektene.

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

## NOTE 16. 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 nivå 1) for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2)
- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Eiendeler pr 31.12.2016	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	59 616 797	-	59 616 797
Rentefond	-	38 025 032	-	38 025 032
Obligasjoner		144 865 849		144 865 849
Derivater benyttet til sikring		4 036 752		4 036 752
<b>Sum eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>242 507 679</b>	<b>-</b>	<b>246 544 431</b>
Forpliktelser pr 31.12.2016				
Derivater benyttet til sikring	-	15 228 759	-	15 228 759
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>15 228 759</b>	<b>-</b>	<b>15 228 759</b>



**Lundehaugen  
Borettslag**

Ferdigstilles  
15.08 - 2018

*Illustrasjon:  
RS Designstudio*





**Skomværkvarialet  
Borettslag**  
Ferdigstilles 4. kv 2018

*Illustrasjon:  
Langli Design*



**Rosenberg Park  
trinn 1**  
Ferdigstilles 1.kv. 2018

*Illustrasjon:  
Rift AS*



Til generalforsamlingen i NBBL Fulltegningsforsikring AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert NBBL Fulltegningsforsikring AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 598 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## *Styrets 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 rettvise 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 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 med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

(2)





Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo 7. mars 2017  
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor

# FORSIKREDE PROSJEKTER 2016



**Doktor Munk Park  
Borettslag trinn 2**  
*Porsgrunn*



**Hovland Park  
Borettslag trinn 2**  
*Larvik*



**Sameiet  
Kanalbyen**  
*Kristiansand*



**Sameiet  
Kilen Bolig**  
*Tønsberg*



**Klosterøya Vest  
Borettslag Fosli**  
*Skien*



**Lundhaugen  
Borettslag**  
*Finnsnes*



**Nansetgården  
Borettslag**  
*Larvik*



**Sameiet  
Nordre Have**  
*Lillehammer*



**Sameiet Nordviken  
Bygg E & F**  
*Hamar*



**Sameiet  
Portalen**  
*Bergen*



**Sameiet Rosenberg  
Park trinn A**  
*Fetsund*



**Sameiet Rosenberg  
Park trinn B**  
*Fetsund*



**Røstad Boligpark  
Borettslag trinn 2**

Levanger



**Sameiet  
"1912"**

Bergen



**Skomværkvartalet  
Borettslag**

Porsgrunn



**Skytterhusfjellet  
Borettslag trinn 2**

Kirkenes



**Øya I  
Borettslag**

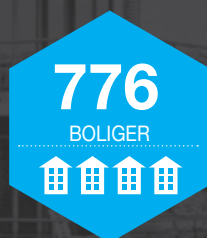
Porsgrunn



**Øya II  
Borettslag**

Porsgrunn

**Forsikrede prosjekter i 2016**



PROSJEKT	STED	BBL	SALGSPRIS	BOLIGER
Doktor Munk Park Borettslag trinn 2	Porsgrunn	PBBL	91 mill	22
Hovland Park Borettslag trinn 2	Larvik	Larvik Boligbyggelag	197 mill	45
Sameiet Kanalbyen	Kristiansand	Sørlandet BBL	150 mill	32
Sameiet Kilen Bolig	Tønsberg	BORI BBL	48 mill	13
Klosterøya Vest Borettslag Fosli	Skien	Skien Boligbyggelag	57 mill	22
Lundhaugen Borettslag	Finnsnes	BONORD	114 mill	28
Nansetgården Borettslag	Larvik	Larvik Boligbyggelag	294 mill	100
Sameiet Nordre Have	Lillehammer	USBL	282 mill	79
Sameiet Nordviken Bygg E & F	Hamar	GOBB	84 mill	25
Sameiet Portalen	Bergen	BOB	103 mill	19
Sameiet Rosenberg Park trinn A	Fetsund	BORI	88 mill	17
Sameiet Rosenberg Park trinn B	Fetsund	BORI	416 mill	108
Røstad Boligpark Borettslag trinn 2	Levanger	Boligbyggelaget Tobb	95 mill	36
Sameiet "1912"	Bergen	BOB	147 mill	42
Skomværkvartalet Borettslag	Porsgrunn	PBBL	63 mill	14
Skytterhusfjellet Borettslag trinn 2	Kirkenes	Polarlys BBL	629 mill	126
Øya I Borettslag	Porsgrunn	PBBL	103 mill	24
Øya II Borettslag	Porsgrunn	PBBL	63 mill	24
<b>18</b>			<b>3,0 mrd.</b>	<b>776</b>

NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS  
HAR SIDEN OPPSTARTEN I 1994 FORSIKRET

**481**  
*prosjekter*



**14 251**  
*boliger*



**32 mrd.**  
*salgspris*

