



ÅRSRAPPORT
NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

2017



INNHold

- [02 Administrerende direktør har ordet](#)
- [04 Strandhagen](#)
- [06 Norske Boligbyggelag](#)
- [07 Nøkkeltall](#)
- [08 Årsberetning 2017](#)
- [10 Resultatregnskap](#)
- [11 Balanse](#)
- [12 Kontantstrømoppstilling](#)
- [13 Noter til resultatregnskap og balanse](#)
- [24 Revisjonsberetning](#)
- [26 Forsikrede prosjekter 2017](#)

Buerhaven III
Ferdigstilles oktober 2018
Illustrasjon: Ensign



Elvehagen
Ferdigstilles mai 2019
Illustrasjon: Eve Images



GODE BOLIGER KAN SELGES OGSÅ I ET NEDADGÅENDE MARKED

2017 VAR ET VANSKELIG ÅR for boligmarkedet i Norge. Etter noen svært gode år falt boligprisene utover i 2017, usikkerheten i markedet økte og brukt-boligprisene endte opp 2 % lavere enn ved inngangen til året.

I 2017 ble det inngått et økende antall forsikringsavtaler, men mange av disse har igangsetting først i 2018. I 2017 ble det igangsatt 677 forsikrede nye boliger fordelt på 18 prosjekter. Ved utgangen av 2017 var 71 % av disse boligene solgt.

KUNDENE VELGER FORSIKRING først og fremst for å komme raskere i gang med et forhåndssalg mellom 30 og 40 %. 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 3 av 4 velger lav premie på 1 % og høyere egenandel.

I 2015 LANSERTE VI en videreutvikling av fulltegningsforsikring: rett til engangsoppgjør. Sikrede kan få fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstilling, samtidig som FF Boligsalg AS kjøper ut de usolgte boligene. Slik forsikring er tegnet på fire prosjekter, og denne virksomheten blir styrket og utvikles videre i 2018.

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 %. 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 499 prosjekter, med 14 928 boliger til en salgspris av 35 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 523 %.

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



499

prosjekter



14 928

boliger



35 mrd.

salgspris

Klosterøya Vest 3.1 Løvborg

Ferdigstilles juni 2019

Illustrasjon: R3 Edge



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

ARNE VINORUM
Adm. direktør





”
Vi hadde samarbeidet med NBBL Fulltegningsforsikring på et tidligere prosjekt, og hadde en positiv opplevelse med det.

HELGE CARLSEN, Ticon Eiendom AS

01

STRANDHAGEN

Ved Drammensfjorden i Lier bygges Strandhagen – en del av Engersand Havn. Like ved vannet og med strand, båthavn og brygge like utenfor døren har det blitt et populært boligområde.

TEKST | Lise L. Monsen FOTO | Pia Sonstrod 3D ILLUSTRASJON | Oktan

I august og oktober 2017 startet byggingen av henholdsvis første og andre byggetrinn av Strandhagen. Byggene skal ferdigstilles i oktober og desember 2018 med til sammen 45 leiligheter.

Leilighetene varierer i størrelse – fra 44-121 m² – og dermed også i prisklasse, noe som gjør at kjøperne befinner seg i mange ulike aldersgrupper. De fire byggene rammer inn en lun og flott hage samtidig som de ligger bare 50 meter fra vannkanten, slik at beboerne får hageliv og strandliv på samme sted. Beliggenheten er også sentral, kun 10 minutter fra Drammen.

TIDLIGERE OPPSTART

- Vi hadde samarbeidet med NBBL Fulltegningsforsikring på et tidligere prosjekt, og hadde en positiv opplevelse med det. Med Strandhagen kunne vi starte byggingen da vi hadde forhåndsolgt 30 % av leilighetene på grunn av forsikringsavtalen med dem, sier Helge Carlsen i Ticon Eiendom AS.

Carlsen forteller at interessen har vært stor hele veien, men at det gikk litt tregt med salget til å begynne med grunnet en liten nedtur i markedet.

I skrivende stund er første trinn utsolgt, mens det i andre trinn er to leiligheter igjen.

POPULÆRT OMRÅDE

Strandhagen ligger idyllisk til med vestvendt strandlinje hvor man har sol fra morgen til kveld. En nesten 1 kilometer lang strandpromenade skal overdras til Lier kommune når den ferdigstilles i løpet av 2018, mens Ticon eier og drifter båthavnen.

Medlemmer av Usbl hadde forkjøpsrett på prosjektet, og til sammen 16 medlemmer benyttet seg av den – åtte på hvert av de to byggetrinnene.

- Den lengste ansienniteten som ble benyttet var 50 år og den korteste var på én uke, så her fikk både gamle og nye medlemmer sikret seg valg av leilighet, forteller Janne Dahlby, salgs- og markeds konsulent i Usbl.



02



Bilde større format?

04



03

- 01 Strandhagen 1 og 2 Lier**
 Hage kan du få mange steder, men både hageliv og strandliv på samme sted er ikke fullt så vanlig. Den romslige, nesten private hagen mellom de fire husene i borettslagene inviterer nærmest til sosiale sammenkomster og hygge.
- 02 Bading ved Strandhagen**
 Hvor mange kjenner du som bor nesten på stranden? Hvor mange steder er det i det hele tatt mulig? Morgenbad, kveldsbad, nattbad. Du må ikke. Men du kan.
- 03 Strandhagen 2, Lier**
 Her bor du i le, som man sier på sjøen. Litt lunere og litt stillere enn helt nede i sjøkanten.
- 04 Strandhagen 1, Lier**
 Samtlige leiligheter får romslige balkonger eller markterrasser.



STRANDHAGEN



NYBYGG

45
leiligheter
(23+22)

STØRRELSE PÅ LEILIGHETENE

44 - 121
kvm kvm

SALGSPRIS

2,1 - 7,4
mill. kr mill. kr

ARKITEKT, EIER OG UTVIKLER

Boligene er tegnet av HRTB Arkitekter AS. Utbygger selger er Ticon Utvikling AS



Meierikvartalet

Ferdigstilles
mars 2019

Illustrasjon:
Gress Oslo

NORSKE BOLIGBYGGELAG



NBBL



NBBL
Fulltegningsforsikring



Borettslagenes
Sikringsordning

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 31.12.2017 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde 1 020 000 medlemmer og forvaltet om lag 510 000 boliger i nær 12 700 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
 - Prisedsettelse

SKADEFORSIKRINGSSKAPET

**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.

41

BOLIGBYGGELAG



490 000

BOLIGER

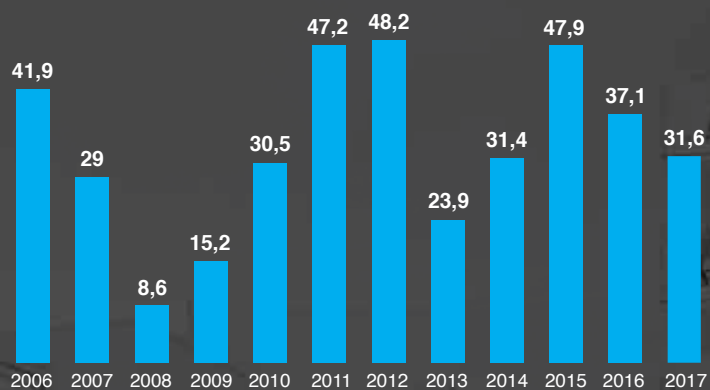


1 020 000

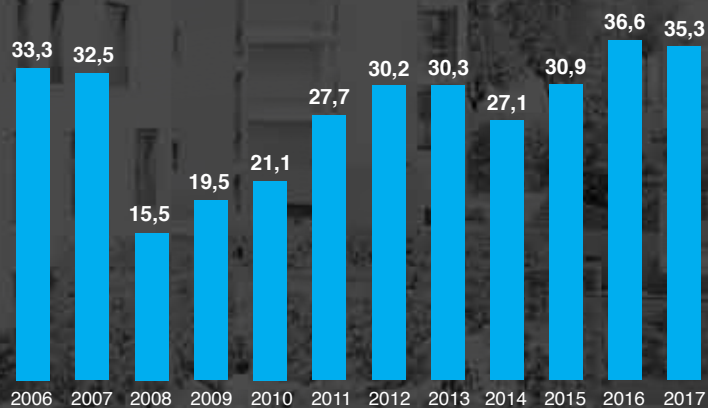
MEDLEMMER



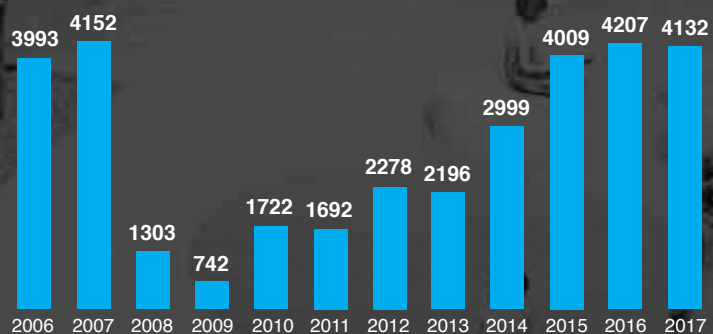
BRUTTO FORSIKRINGSPREMIE INNGÅTTE FORSIKRINGER PR ÅR I MILL NOK



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

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 2017

2017 har vært preget av fall i boligprisene fra april og ut året, og stor usikkerhet omkring utviklingen fremover. Prisfallet er størst i Oslo, men her har selskapet ingen forsikringseksponeringer.

Gjennom 2017 var det en økning av inngåtte forsikringstilbud, men mange av disse blir ikke igangsatt før i 2018. Ordreserven ved årsskiftet er høyere enn for ett år siden. I 2017 ble 677 boliger forsikret fordelt på 18 prosjekter, til en salgspris på 2,7 mrd. Ved utgangen av 2017 var 480 av disse boligene solgt. Risikoen på denne forsikringsårgangen vurderes å være relativt lav, da salgsgraden er høy og mange kunder har valgt lavere premie mot høyere egenandel.

Ved inngangen til 2017 var det 74 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Ved utgangen av 2017 var det 70 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Av disse er 25 usolgte på ett prosjekt i Stavanger. De eldste usolgte boligene er fra 2014-årgangen.

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 ferdigstilling. Ved utgangen av 2017 er det tatt over to prosjekter med rett til engangsoppgjør. Det ene prosjektet ble solgt ut i 2017, mens boliger leies ut i det andre prosjektet.

Selskapet startet i 2016 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 5 årene. Pr 31.12.2017 har selskapet en solvensmargin på 523 %, hensyntatt at det blir full skatt på sikkerhetsavsetninger.

Opptjente premieinntekter ble kr 29 millioner, ned fra kr 40,1 millioner i 2016. Det er utbetalt kr 4,2 millioner i skadeutbetaling. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 27 millioner, og fremkommer som summen av et beste estimat av forsikringsforpliktelser vurdert for alle prosjektene som er forsikret.

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. Status-rapporter 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 2017 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 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.

“ I 2017 ble 677 boliger forsikret fordelt på 18 prosjekter, til en salgspris på 2,7 mrd. Ved utgangen av 2017 var 480 av disse boligene solgt.

Aksjer har utviklet seg positivt i 2017 både i Norge og utland. Selskapet vektet seg noe ned i aksjer i juli 2017. 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 8,6 millioner, samt en urealisert kursgevinst på kr 6 millioner. Rentesikringene bidrar dermed negativt med kr 2,6 millioner i 2017-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 2017 åtte ansatte. Sykefraværet har vært 0,85 %. 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 2017.

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 23.115.031 mot kr 12.598.056 i 2016. Selskapets totalkapital ble i 2017 økt med 3,2 % til kr 319.364.316. Innskutt kapital utgjør kr 39,5 millioner og annen opptjent egenkapital kr 179,1 millioner. Den finansielle stilling anses som god.

Det har ikke intrådt 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. 31.12.17.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER


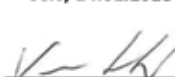
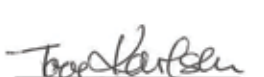



Årets overskudd på kr 23.115.031 foreslås overført med kr 23.115.031 til annen egenkapital.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2018. Markedet som fulltegningsforsikring opererer i er svært konjunkturavhengig, så det vil være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av fremtidige forhold. Det er stor usikkerhet knyttet til videre utvikling av boligmarkedet. Selskapet har et hovedscenarie om at nyboligmarkedet vil klare seg brukbart i 2018, da nyboligprisene i flere år har hatt en mye mer moderat prisutvikling enn bruktboligprisene. Fallende arbeidsledighet, reallønnsvekst og fortsatt relativt lave renter bør oppveie mye av den negative trenden bruktboligmarkedet nå er inne i.



Oslo, 14.02.2018

 Thor Eek Styreleder	 Vera Houck Styremedlem	 Tove Karisen Styremedlem
 Lena Øiseth Styremedlem	 Anders Høel Styremedlem	 Bente Johansen Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2017

	Note	2017	2016
Premieinntekter m.v.			
Opptjente bruttopremier		29 042 914	40 062 965
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-4 807 929	-5 471 819
Sum premieinntekter for egen regning	1, 5	24 234 985	34 591 146
Andre forsikringsrelaterte inntekter			
		1 843 537	1 792 650
Erstatningskostnader i skadeforsikring			
Brutto erstatningskostnader	5	6 204 514	-28 351 859
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	5	-	-
Sum erstatningskostnader for egen regning		6 204 514	-28 351 859
Forsikringsrelaterte driftskostnader			
Salgskostnader	10, 14	-6 506 906	-5 456 449
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	4, 10,14	-8 811 393	-7 533 423
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		-15 318 299	-12 989 872
Resultat av teknisk regnskap for skadeforsikring		16 964 738	-4 957 935
Netto inntekt fra investeringer			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		5 933 846	5 573 867
Verdiendringer på investeringer		3 776 892	22 289 614
Realisert gevinst og tap på investeringer		2 605 669	-7 470 243
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	10, 14	-796 350	-735 791
Sum netto inntekter fra investeringer		11 520 057	19 657 447
Andre inntekter		259 044	241 911
Resultat av ikke teknisk-regnskap		11 779 101	19 899 358
Resultat av ordinær virksomhet		28 743 839	14 941 423
Skattekostnad	6	-5 628 808	-2 343 367
Årsresultat før andre resultatkomponenter		23 115 031	12 598 056
Andre resultatkomponenter		-	-
Totalresultat		23 115 031	12 598 056
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	9	23 115 031	-12 598 056
Sum overføringer og disponeringer		23 115 031	-12 598 056

BALANSE 2017

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi			
Aksjer og andeler	1, 3, 11, 16	36 071 760	59 616 797
Obligasjoner	1, 2, 11, 16	180 323 052	144 865 849
Obligasjonsfond	1, 2, 11, 16	28 139 183	38 025 032
Utlån og fordringer		-	3 725 000
Finansielle derivater	11, 15, 16	3 070 840	4 036 752
Sum investeringer		247 604 835	250 269 431
Gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	5	5 418 518	4 836 447
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	5	-	-
Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger		5 418 518	4 836 447
Fordringer			
Forsikringstakere		3 350 866	4 091 550
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer		254 600	175 354
Pensjonsfordring		67 186	303 183
Sum fordringer		3 672 652	4 570 087
Andre eiendeler			
Bank		62 668 311	49 773 401
Utsatt Skattefordel	6	-	-
Sum andre eiendeler		62 668 311	49 773 401
Sum eiendeler		319 364 316	309 449 366
Egenkapital og forpliktelseser			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8, 9	31 000 000	31 000 000
Overkurs	7, 8, 9	8 500 000	8 500 000
Sum innskutt egenkapital		39 500 000	39 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	9	179 137 454	156 022 424
Administrasjonsavsetning		-	-
Sum opptjent egenkapital		179 137 454	156 022 424
Sum egenkapital		218 637 454	195 522 424
Forsikringstekniske avsetninger			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 5	33 143 334	34 404 452
Brutto erstatningsavsetning	1, 5	27 019 443	37 439 910
Sum forsikringstekniske avsetninger		60 162 777	71 844 362
Avsetninger for forpliktelseser			
Pensjonsforpliktelseser	13	-	-
Betalbar skatt	6	-	-
Utsatt skatt	6	29 835 150	24 206 342
Sum avsetninger for forpliktelseser		29 835 150	24 206 342
Forpliktelseser			
Forpliktelseser i forbindelse med direkte forsikring		800 134	1 128 854
Forpliktelseser i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Finansielle derivater	11, 15, 16	8 224 687	15 228 759
Andre forpliktelseser	10	-	-
Sum forpliktelseser		9 024 821	16 357 613
Påløpte kostnader			
Påløpte kostnader		1 704 114	1 518 626
Sum påløpte kostnader		1 704 114	1 518 626
Sum egenkapital og forpliktelseser		319 364 316	309 449 366

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2017	2016
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	28 743 839	14 941 423
Periodens betalte skatt	-	-
Forsikringstekniske avsetninger	-12 592 376	1 830 037
Endring i varelager		
Endring i kundefordringer	1 706 596	5 916 326
Endring i leverandørgjeld/forpliktelser	-6 897 829	-10 190 587
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	235 997	-1 832 923
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensningsposter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11 196 227	10 664 275
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	23 545 037	-27 684 923
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-35 457 203	18 407 085
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	13 610 849	-6 095 578
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 698 683	-15 373 416
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-	-3 363 300
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-3 363 300
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	12 894 910	-8 072 441
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	49 773 401	57 845 842
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	62 668 311	49 773 401



**Nordviken
bygg G og H**
Ferdigstilles desember
2018

*Illustrasjon:
Sigsoft 3D*

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 regnskapsskikk.

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikrings-tekniske 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 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", 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 markeddata.

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. Erstatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader. Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Reassuranseavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 216.741.

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 skattemessige 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.

I 2016 trådte ny finanforetakslov med Solvens II regler i kraft. Som en følge av dette har sikkerhetsavsetningen falt bort. Sikkerhetsavsetningen har blitt overført til annen opptjent egenkapital, samt utsatt skattegjeld.

Selskapets ytelsesordning er avsluttet i 2016. Tidligere avsatte pensjonsforpliktelser er tilbakeført over resultatet. Selskapet har et innskudd- og ytelsesfond på kr 67.186 i Storebrand.

NOTE 2. OBLIGASJONER

Obligasjon	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2017
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	5 073 649
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	3 064 918
Berg Sparebank 17/20	2 000 000	2 000 000	2 004 622
BKK 14/19	5 000 000	4 997 500	5 012 191
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000	3 005 297
Color Group AS 16/20	4 000 000	4 000 000	4 210 000
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000	5 016 217
DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000	3 007 485
DNB Bank ASA 14/19	5 000 000	5 032 350	5 022 664
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	5 000 000	5 000 000	5 054 044
Eika Boligkreditt 17/22 Ansvarlig lån	4 000 000	4 000 000	4 008 106
Eika Boligkreditt AS 14/19	5 000 000	5 000 000	5 029 080
Eika Forsikring 15/25 Ansvarlig	2 000 000	2 000 000	2 135 411
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	2 007 110
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000	3 004 452
Helgeland Sparebank 16/50	1 000 000	1 000 000	1 042 092
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	3 070 734
Mølleparken 4 17/20	2 000 000	1 985 000	2 001 820
Møllergruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000	5 023 396
Norgesgruppen 13/18	4 000 000	4 024 280	4 014 960
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000	5 064 794
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	4 088 805
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000	2 009 191
Obos-banken 15/	5 000 000	5 000 000	5 010 658

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

Obligasjon	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2017
Olav Thon Eiendomsselsk.AS 13/18	8 000 000	8 009 850	8 056 360
Protector Forsikring 16/46 Ansv. lån	4 000 000	4 000 000	4 217 848
Skandiabanken 15/25	3 000 000	3 000 000	3 065 495
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	5 013 540
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	5 000 000	5 000 000	5 077 020
SpareBank 1 Nord-Norge 13/18	5 000 000	5 016 000	5 001 088
SpareBank 1 Nord-Norge 17/27 ansvarlig lån	2 000 000	2 000 000	2 016 902
Sparebank 1 Nord-Norge 17/50 Fondsobl.	1 000 000	1 000 000	1 004 771
SpareBank 1 SR- bank 13/18	2 000 000	2 000 000	2 005 709
SpareBank 1 SR-Bank 17/22 Fondsobl.	2 000 000	1 981 500	1 999 838
Sparebanken Møre 15/18	5 000 000	4 931 500	5 000 813
Sparebanken SognogFjordane17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000	2 006 015
Sparebanken Vest 14/19	5 000 000	5 000 000	5 018 946
Statkraft AS 15/20	5 000 000	5 000 000	5 022 863
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000	2 014 081
Storebrand ASA 13/18	10 000 000	10 007 000	10 078 173
Tine 13/18	5 000 000	5 022 350	5 012 736
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000	2 003 062
Tryg Forsikring AS 15/45	3 000 000	3 000 000	3 230 271
Vardar AS 14/19	5 000 000	5 000 000	5 002 660
Veidekke 13/18	5 000 000	5 050 750	5 032 150
Yara International 14/19	5 000 000	5 000 000	5 015 000
Opptjente renter			446 015
Sum børsnoterte obligasjoner	178 000 000	177 983 080	180 323 052

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.16 kr 144.000.000

Obligasjonsfond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2017
DNB High Yield	12 919	13 950 573	14 020 075
Holberg Kreditt	129 102	13 516 085	14 119 108
Sum obligasjonsfond		27 466 658	28 139 183

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 aksjer	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2017
Danske Invest Norge Aksjer Inst. 1	1 240	5 394 498	8 021 286
KLP AksjeNorge Indeks	3 372	5 624 012	8 488 218
KLP Aksjeglobal Indeks II	3 242	5 529 418	7 735 237
Storebrand Global Multifaktor	3 384	5 341 841	7 589 519
Sum aksjefond		21 889 769	31 834 260

Aksjer	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2017
Selvaag Bolig ASA (org nr 992 587 776)	125 000	3 580 698	4 237 500
Sum aksjer		3 580 698	4 237 500

	Markedsverdi pr 31.12.2017
Sum aksjefond og aksjer	36 071 760

Finansielle eiendeler - bokført verdi og virkelig verdi	2017	2017	2016	2016
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler frivillig kategorisert til virkelig verdi over resultatet	244 533 995	244 533 995	242 507 679	242 507 679
Sum finansielle eiendeler	244 533 995	244 533 995	242 507 679	242 507 679

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

NOTE 4. UTBETALTE STYREHONORARER, SAMT KOSTNADSFØRTE HONORARER TIL REVISOR OG AKTUAR

Styre:	2017
Styreleder Thor Eek	122 000
Styremedlem Tove Karlsen	86 000
Styremedlem Anders Hoel	86 000
Styremedlem Vera Houck	86 000
Styremedlem Lena Øiseth	86 000
Styremedlem Bente Johansen	86 000
Varamedlem Henning Lauridsen, fast møtende	86 000
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	168 626
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	1 750
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	-
Aktuarfunksjonen:	86 094

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 29.042.914 og består av forfalte bruttopremier på kr 31.551.192, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 1.261.118 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr -3.769.396 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr 4.807.929 og består av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -5.390.000, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 582.071.

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 27.724.816.

Brutto erstatningskostnader på kr 6.204.514, en inntekt, og består av brutto betalte erstatninger på kr 4.215.953, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr 10.420.467, en inntekt. 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 ferdigstilling, 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 25.855.925 pr. 31.12.2017. Det beregnes indirekte

skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.163.517. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 27.019.442 pr. 31.12.2017. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr 6.204.514.

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 25.948.526, og ULAE kr 1.117.401 ved utgangen av 2017.

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2016	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader
2012	513 930	-314 733	
2013	-	-	-
2014	11 300 601	-2 580 133	5 493 544
2015	18 804 367	-262 709	5 281 951
2016	5 208 766	-1 058 378	11 620 980
2017		-	3 459 450
	35 827 664	-4 215 953	25 855 925
Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader			1 163 517
Brutto erstatningsavsetning			27 019 443

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

NOTE 6. SKATTEPOSISJON

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	28 743 839
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	9 222
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-3 776 892
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragsberettiget	12 502 244
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-15 109 224
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond	-
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-7 731 848
Renteinntekt på ilignet skatt	-
Utbytte som er skattemessig fradragsberettiget	-
Utbytte	-268 750
3% av netto skattefrie inntekt etter fritaksmetoden	8 063
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	5 736
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	1 839 550
Positiv regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	235 997
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragsberettiget	-16 457 938
Grunnlag betalbar skatt	0

Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt	31.12.2016	31.12.2017	Endring
Sikkerhetsavsetning	125 667 014	123 827 465	-1 839 549
Pensjoner	303 183	67 186	-235 997
SWAP avtaler	-11 192 007	-5 153 847	6 038 160
Obligasjoner	471 800	2 566 483	2 094 683
Fremførbart underskudd	-18 424 624	-1 966 686	16 457 938
Sum	96 825 366	119 340 601	22 515 235

Netto midlertidige forskjeller	96 825 366	119 340 601	22 515 235
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	24 206 342	29 835 150	5 628 809

Skattekostnad fordelt på følgende regnskapslinjer

Endring i utsatt skatt	-5 628 809
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel (-)	-
Betalbar skatt	-
Sum skattekostnad	-5 628 809

Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer

Skattekostnad	-5 628 809
Skatt på andre resultatkomponenter	-

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	-
Skattevirkning av konsernbidrag	-
Betalbar skatt i balanse	-

(*) 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	268 750
3 % av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	8 063

Reassuransavsetningen er en forsikrings-teknisk avsetning som det er skattemessig fradrag for, men det er ikke en regnskapsmessig kostnad. Forskjellen mellom regnskapsmessig og skattemessig

periodisering skaper midlertidige resultat-forskjeller og grunnlag for utsatt skatt. Finansdepartementet har gjennom års-regnskapsforskriften 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.

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 230.850.175.

Kapitalen fremgår av tallen under:

Ansvarlig kapital Solvens II regler	
Eiendeler	Beløp
Verdipapirer	247 604 836
Utestående fordringer	7 320 192
Bank m.m.	62 668 311
Andre eiendeler	321 786
Sum eiendeler	317 915 125
Gjeld	
Tekniske avsetninger	37 413 354
Risikomargin	5 016 604
Annen gjeld	44 634 992
Sum gjeld	87 064 950
Sum ansvarlig kapital	230 850 175

Selskapets solvenskapitalkrav SCR er beregnet til kr 44.138.750, og fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II
Markedsrisiko	29 822 976
Motparts - / konsentrasjonsrisiko	5 938 647
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	34 720 260
Fratrekk for diversifiseringseffekt	-16 235 685
Operasjonell risiko	1 122 401
Tapsabsorberende utsatt skatt	-11 229 849
Solvens kapitalkrav, SCR	44 138 750

Solvensmargin er 523 %

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 23.809.500.

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 2017	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2016	31 000 000	8 500 000	-	156 022 424	195 522 424
Årsresultat før andre resultatkomponenter	-	-	-	23 115 031	23 115 031
Andre resultatkomponenter	-	-	-	-	-
Totalresultat	-	-	-	23 115 031	23 115 031
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2017	31 000 000	8 500 000	-	179 137 454	218 637 454

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

NOTE 10. 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 2017 kr 2.492.480. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til NBBL SA som utgjorde kr 1.587.000 i 2017.

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

konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2017 utgjorde kr 256.538.

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 2017 utgjør kr 4.215.953.

Mellomværende med nærtstående parter

Fordringer i NOK	31.12.16	31.12.17
NBBL SA		23 662
FF Boligsalg		31 194
Gjeld i NOK	31.12.16	31.12.17
NBBL SA	64 880	
FF Boligsalg		
Konsernbidrag i NOK	31.12.16	31.12.17
NBBL SA		
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 industripapirer 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. 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 indeksfond.

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	-	-	-	-	36 071 760	36 071 760
Obligasjoner	10 025 939	39 343 700	108 093 683	22 859 730	-	180 323 052
Rentefond	-	-	-	-	28 139 183	28 139 183
Finansielle derivater	-	-	-5 153 847	-	-	-5 153 847
Sum	10 025 939	39 343 700	102 939 836	22 859 730	64 210 943	239 380 148

Renterisiko/ tid til renteendring	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten renteendr.	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	36 071 760	36 071 760
Obligasjoner	180 323 052	-	-	-	-	180 323 052
Rentefond	-	-	-	-	28 139 183	28 139 183
Finansielle derivater	-	-	-5 153 847	-	-	-5 153 847
Sum	180 323 052	-	-5 153 847	-	64 210 943	239 380 148

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

NOTE 12. RESULTAT PR. AKSJE

	2016	2017
Årsresultat	12 598 056	23 115 031
Antall aksjer	310 000	310 000
Resultat pr. aksje	40,64	74,56

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.

NOTE 14. ANTALL ANSATTE, LØNSKOSTNADER M.V.

	2016	2017	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	8,0	8,0	1
Ordinære lønskostnader	7 100 418	7 482 025	1 586 608
Pensjonskostnader	877 996	965 569	132 278
Forsikringer og andre personalkostnader	1 305 941	1 445 220	257 800
Sum lønn og sosiale kostnader	9 284 355	9 892 814	1 976 686

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2016 Sum	Herav lønskostnader	2017 Sum	Herav lønskostnader
Salgskostnader	5 456 449	3 905 229	6 506 906	4 115 114
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	7 533 423	2 627 155	8 811 393	2 768 349
Adm. kostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	735 791	568 034	796 350	598 562
Sum	13 725 663	7 100 418	16 114 649	7 482 025

NOTE 15. FINANSIELLE DERIVATER

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gj.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.17
Rentecap 2018-2019	200 000 000	01.06.18	03.06.18	6 489	861
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.19	01.06.22	3 547 307	3 069 979
Renteswap 01-06-16 til 03-06-19	200 000 000	01.06.16	03.06.19	-7 008 454	-5 676 559
Renteswap 15-06-16 til 20-06-18	200 000 000	15.06.16	20.06.19	-4 718 268	-2 548 128
Sum fremtidige renteavtaler				-8 172 926	-5 153 847

Finansielle derivater består av to renteswaper og to rentecaper. 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 31.12.2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	36 071 760	-	36 071 760
Rentefond	-	28 139 183	-	28 139 183
Obligasjoner	-	180 323 052	-	180 323 052
Derivater benyttet til sikring	-	3 070 840	-	3 070 840
Sum eiendeler	-	247 604 836	-	247 604 836
Forpliktelser pr 31.12.2017				
Derivater benyttet til sikring	-	8 224 687	-	8 224 687
Sum forpliktelser	-	8 224 687	-	8 224 687



Holstneset trinn 1

Ferdigstilles
april 2019

*Illustrasjon:
Maestro*





Austadveien

Ferdigstilles
september 2018

Illustrasjon:
vY Communication



Origo

Ferdigstilles
januar 2019

Illustrasjon:
Vang



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 23 115 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling 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 2017, 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.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, 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



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. Betyggende 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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. 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.

(2)



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, 14. februar 2018
PricewaterhouseCoopers AS


Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

FORSIKREDE PROSJEKTER 2017



Austadveien
Drammen



**Bjerkaker Sjøpark
hus B og C**
Tromsø



Buerhaven III
Kristiansand



Elvehagen
Asker



Fossveien 10
Lier



Goaleitet bygg A og B
Randaberg



Holstneset trinn 1
Harstad



Klosterøya Vest 3.1 Løvborg
Skien



Meierikvartalet trinn 1
Bodø



Nordviken bygg G og H
Hamar



Origo hus A, B og C
Gjøvik



Skytterhusfjellet trinn 3
Kirkenes



Snåsa Sentrumsboliger hus 1
Snåsa



Snåsa Sentrumsboliger hus 2
Snåsa



Strandhagen I
Lier



Strandhagen II
Lier

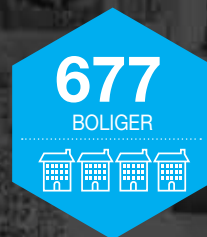


Vaskeriet
Lillehammer



Vektargården
Verdal

Forsikrede prosjekter i 2017



PROSJEKT	STED	BBL	SALGSPRIS	BOLIGER
Austadveien	Drammen	NBBO	106 mill	25
Bjerkaker Sjøpark hus B og C	Tromsø	BONORD	459 mill	121
Buerhaven III	Porsgrunn	PBBL	64 mill	16
Elvehagen	Asker	USBL	184 mill	35
Fossveien 10	Lier	NBBO	102 mill	28
Goaleitet bygg A og B	Randaberg	Bate Boligbyggelag	152 mill	40
Holstneset trinn 1	Harstad	BONORD	243 mill	55
Klosterøya Vest 3.1 Løvborg	Skien	Skien Boligbyggelag	113 mill	22
Meierikvartalet trinn 1	Bodø	Bodø BBL	360 mill	70
Nordviken bygg G og H	Hamar	GOBB	138 mill	35
Origo hus A, B og C	Gjøvik	USBL	280 mill	77
Skytterhusfjellet trinn 3	Kirkenes	Polarlys BBL	61 mill	22
Snåsa Sentrumsboliger hus 1	Snåsa	Innherred Boligbyggelag	30 mill	12
Snåsa Sentrumsboliger hus 2	Snåsa	Innherred Boligbyggelag	30 mill	12
Strandhagen I	Lier	USBL	97 mill	23
Strandhagen II	Lier	USBL	100 mill	22
Vaskeriet	Lillehammer	USBL	102 mill	32
Vektargården	Verdal	Innherred Boligbyggelag	115 mill	30
18			2.7 mrd	677



NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS
HAR SIDEN OPPSTARTEN I 1994 FORSIKRET



499 prosjekter



14 928 boliger



34,7 mrd. salgpris