

# Rapport om solvens og finansiell stilling (SFCR)

NBBL Fulltegningsforsikring AS

31.12.2024

Godkjent av styret

03.04.2025

## Innhold

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sammendrag .....                                                                | 4  |
| A. Virksomhet og resultater.....                                                | 5  |
| A.1 Virksomhet.....                                                             | 5  |
| A.2 Forsikringsresultat.....                                                    | 6  |
| A.3 Investeringsresultat.....                                                   | 7  |
| A.4 Resultat fra øvrig virksomhet .....                                         | 7  |
| A.5 Andre opplysninger.....                                                     | 7  |
| B. System for risikostyring og internkontroll.....                              | 8  |
| B.1 Generelle opplysninger om systemet for risikostyring og internkontroll..... | 8  |
| B.2 Krav til egnethet .....                                                     | 9  |
| B.3 Risikostyringssystemet, herunder egenvurdering av risiko og solvens .....   | 10 |
| B.4 Internkontrollsystem .....                                                  | 11 |
| B.5 Internrevisjonsfunksjon .....                                               | 12 |
| B.6 Aktuarfunksjon .....                                                        | 12 |
| B.7 Utkontraktering .....                                                       | 12 |
| B.8 Andre opplysninger.....                                                     | 12 |
| C. Risikoprofil .....                                                           | 13 |
| C.1 Forsikringsrisiko .....                                                     | 13 |
| C.2 Markedsrisiko .....                                                         | 13 |
| C.3 Kredittrisiko .....                                                         | 14 |
| C.4 Likviditetsrisiko.....                                                      | 14 |
| C.5 Operasjonell risiko .....                                                   | 14 |
| C.6 Strategisk risiko .....                                                     | 15 |
| C.7 Andre opplysninger.....                                                     | 15 |
| D. Verdsetting for solvensformål.....                                           | 16 |
| D.1 Eiendeler.....                                                              | 16 |
| D.2 Forsikringstekniske avsetninger .....                                       | 16 |
| D.3 Andre forpliktelser .....                                                   | 17 |
| D.4 Alternative verdsettingsmetoder.....                                        | 17 |
| D.5 Andre opplysninger.....                                                     | 17 |
| E. Kapitalforvaltning .....                                                     | 18 |
| E.1 Ansvarlig kapital.....                                                      | 18 |
| E.2 Solvenskapitalkrav og minstekapitalkrav.....                                | 18 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E.3 Bruk av den durasjonsbaserte undermodulen for aksjerisiko ved beregning av solvenskapitalkravet..... | 19 |
| E.4 Forskjeller mellom standardformelen og benyttede interne modeller.....                               | 19 |
| E.5 Manglende oppfyllelse av minstekapitalkravet og manglende oppfyllelse av solvenskapitalkravet.....   | 19 |
| E.6 Andre opplysninger .....                                                                             | 19 |

### Sammendrag

NBBL Fulltegningsforsikrings finansielle situasjonen anses å være god, med en solvensmargin på 156 % pr 31.12.2024. Selskapet har moderate vekstambisjoner med eksisterende produkt. Selskapet vurderer fortløpende tilpassing av produktet for å imøtekomme markedets behov. Det er ingen planer om å gå inn i nye markeder. Den fremtidige økonomiske stillingen vurderes som positiv.

Selskapets største usikkerheter er skadeforsikringsrisiko og markedsrisiko innen finansielle investeringer.

På personalsiden er det kontinuitet både når det gjelder ansatte, ledelse og styret.

Fra og med 2018 skal avsatt skatt på tidligere sikkerhetsavsetninger betales over 10 år.

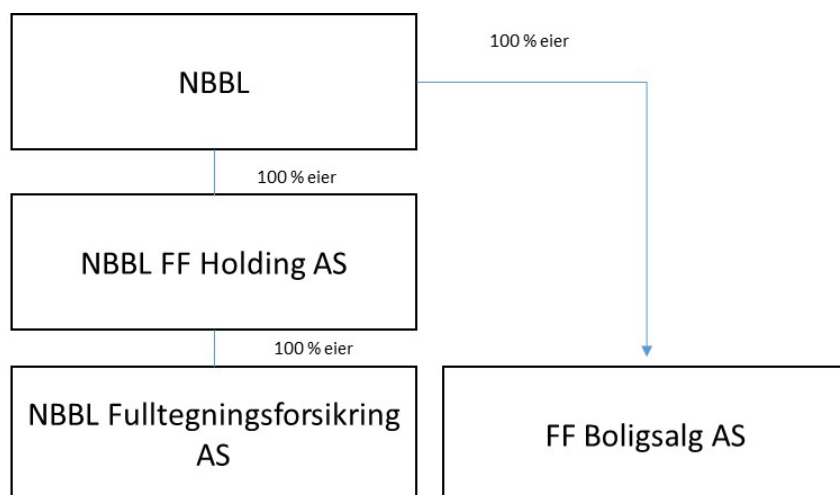
## A. Virksomhet og resultater

### A.1 Virksomhet

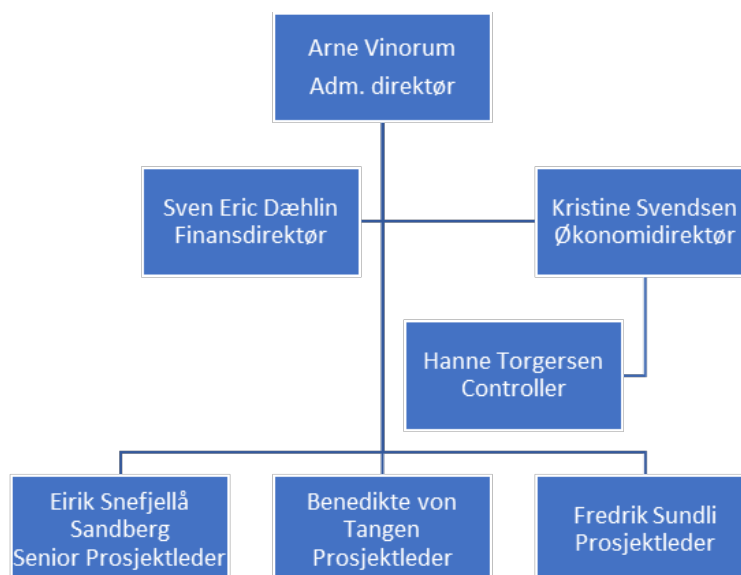
#### *Informasjon om selskapet*

NBBL Fulltegningsforsikring AS er eid 100 % av NBBL FF Holding AS, som igjen er eid 100 % av NBBL SA.

#### Oversikt over NBBL-konsernet



Selskapet ble stiftet i 1991, og kom i operativ drift i 1994. Man operer kun i Norge og eneste produkt har siden oppstart vært fulltegningsforsikring.



Organisasjonskart pr. 31.12.2024

Finanstilsynet har ansvar for finansielt tilsyn, og har følgende kontaktinformasjon:

Revierstredet 3,  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo  
Tlf: 22 93 98 00  
Faks: 22 63 02 26  
E-post: [post@finanstilsynet.no](mailto:post@finanstilsynet.no)

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS  
Postboks 748 Sentrum  
0106 Oslo  
Tlf: 02316

## A.2 Forsikringsresultat

### *Forsikringsresultater (tall i tusen)*

| År   | Res ord.<br>virksomhet | Resultat<br>e/skatt | Teknisk<br>resultat | Ikke-teknisk<br>resultat | Skadeprosent<br>f.e.r. | Combined<br>f.e.r. |
|------|------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| 2019 | 30.498                 | 23.578              | 13.758              | 16.740                   | 56,12%                 | 111,57%            |
| 2020 | 15.796                 | 14.369              | 3.582               | 12.214                   | 10,41%                 | 52,16%             |
| 2021 | 57.239                 | 46.133              | 26.107              | 31.132                   | 19,33%                 | 58,46%             |
| 2022 | 64.884                 | 50.932              | 35.889              | 28.995                   | 40,22%                 | 67,84%             |
| 2023 | 37.750                 | 32.916              | 17.323              | 20.427                   | 58,85%                 | 91,72%             |
| 2024 | 26.536                 | 21.589              | -5.337              | 31.873                   | 51,19%                 | 96,80%             |

For 2022, 2023 og 2024 skyldes høyere skadeprosenter i hovedsak avsetninger til usolgte boliger som ikke er ferdigstilt, og ikke utbetalte skader. Alle kolonner med resultat er regnskapsår, mens skadeprosent og combined er for tegningsår. Endelige skadeprosenter og combined beregnes når forsikringsårgangene er avsluttet.

### *Kundetilfredshet og skader, klager*

Selskapet gjennomførte i 2020 en kundeundersøkelse blant potensielle og eksisterende kunder. Målet var å få en bedre forståelse for hva som fungerer godt slik produktet fremstår i dag, og hvor forbedringspotensialet finnes. NBBL Fulltegningsforsikring, er med sitt produkt fulltegningsforsikring, noe de fleste i bransjen har hørt om. Det er allikevel varierende grad av kompetanse knyttet til produktet, særlig hos de som i dag ikke er kunder. Det planlegges en ny kundeundersøkelse i 2025.

Trenden i forsikringsvolumet er økende siden 2013. 2021 hadde historisk høy fakturert brutto forsikringspremie og 2022 var historisk nest beste år. Grunnet

kraftig nedgang i igangsetting av nye boliger gikk volumet noe ned i 2023 og 2024. Ordreservene av aksepterte avtaler er rekordstor for 2025. Dette og et bedret nyboligmarked gjør at volumet ventes å øke kraftig i 2025. At kundene selv kan velge risikoprofil (premie/egenandel) på forsikringene er godt mottatt siden det ble innført tidlig i 2014, og over 90% velger lav forsikringspremie/høy egenandel. Selskapet har ikke mottatt skriftlige klager på inngåtte forsikringer de siste 5 årene.

### A.3 Investeringsresultat

Selskapet har vedtatt en policy for markedsrisiko som omhandler kapitalforvaltningsstrategi. Forvaltningen baserer seg på inndeling i 7 ulike risikoklasser med definerte rammer for eksponering innen hver risikoklasse. Pr 31.12.2024 var investeringene fordelt som følger: bank 11 %, obligasjoner (IG) 65 %, High-Yield obligasjoner/-fond 15 %, aksjefond 5 %, aksjer 0 %, borettslagsandeler 4 %.

### Finansielle instrumenter

Selskapet bruker rentecaper for sikringsformål. Forsikringsporteføljen består av usolgte boliger der økt rente er en betydelig risikofaktor.

### Beskrivelse av rapportering

Administrasjonen rapporterer til styret ved utgangen av hvert kvartal om kapitalplasseringer og avkastning.

### A.4 Resultat fra øvrig virksomhet

Selskapet leier ut arbeidskraft til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning, FF Boligsalg og NBBL. Inntektene utgjorde kr 2,27 millioner i 2024.

### A.5 Andre opplysninger

Selskapet er langsiktig og har en normal risikoprofil. Tabellen viser avkastning siste seks år.

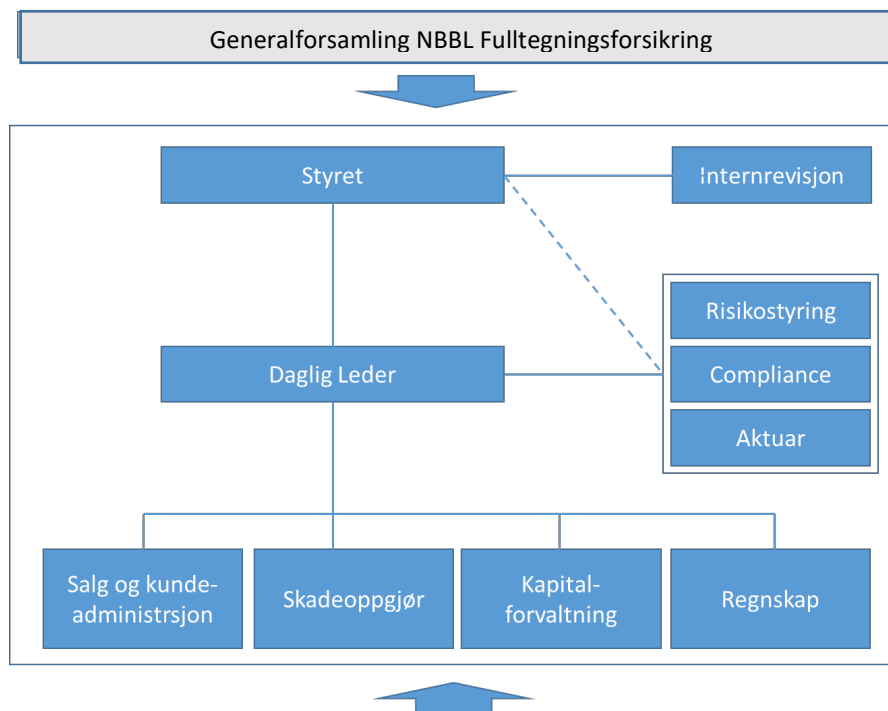
| 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 7,68%      | 7,77%      | 1,68 %     | 7,18 %     | 5,42 %     | 6,28 %     |

## B. System for risikostyring og internkontroll

### B.1 Generelle opplysninger om systemet for risikostyring og internkontroll

#### *Ledelse, vesentlige endringer*

#### *Funksjonell organisering*



#### *Roller og ansvar*

##### *Styret*

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av NBBL Fulltegningsforsikring AS og skal lede foretakets virksomhet og påse at foretakets interesser blir ivaretatt på en forsvarlig måte. Styret skal sammen med adm. direktør sørge for at NBBL Fulltegningsforsikring AS er forsvarlig organisert i henhold til kravene i Finansforetaksloven og at det utarbeides et hensiktsmessig policyverk for virksomheten. Styret fastsetter retningslinjer for virksomheten, setter mål, planer, strategier og budsjetter. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling, og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Styret består av 6 medlemmer, hvorav 2 er kvinner. Det er ett varamedlem. Samlet sett har styret nødvendig kompetanse innen alle områder selskapet opererer. Gjennomsnittlig ansiennitet for styremedlemmene er over 5 år. Styret mottar godtgjørelse årlig som fastsettes av selskapets generalforsamling.

##### *Styre og ledelsesrapportering*

Styret har i utgangspunktet 6 faste styremøter, hvorav ett styreseminar vanligvis er over 2 dager, i tillegg kan det komme ekstraordinære styremøter for å behandle prosjekter.

Selskapet benytter en App for iPad (Admincontrol) for å administrere styredokumenter som også sikrer at styredokumenter ikke kommer på avveie.

### *Adm. direktør*

Adm. direktør skal sikre at NBBL Fulltegningsforsikring AS virksomhet drives i samsvar med og innenfor de rammer som er fastsatt i aktuelle lover og forskrifter, selskapets vedtekter og for øvrig etter de retningslinjer og pålegg som styret har fastlagt. Adm. direktør har det overordnede ansvaret for gjennomføring av helhetlig risikostyring og internkontroll. I tillegg skal adm. direktør påse at styrets og generalforsamlingens beslutninger blir iverksatt.

### *Ansatte og rutiner for etterlevelse av interne retningslinjer*

Selskapet har lave turnover på ansatte. Gjennomsnittlig ansiennitet for alle ansatte er 14 år. Selskapet har interne rutinebeskrivelser for alle arbeidsoppgaver, som gjennomgås og revideres årlig av alle ansatte. Alle viktige arbeidsoppgaver utføres og/eller kontrolleres av flere personer. Operasjonell risiko er kartlagt i ORSA, og selskapet mener å ha identifisert de mest kritiske arbeidsoppgavene for selskapet.

### *Rutiner for etterlevelse av lover og forskrifter*

Selskapet fanger opp lover, forskrifter og retningslinjer gjennom aktivt å følge med på informasjon fra Finanstilsynet, Finans Norge, revisor, internrevisor og bransjeaktører vi har kontakt med.

### *Utkontraktering av sentrale arbeidsoppgaver*

Aktuarter tjenester er utkontraktert til Analytika.  
Internrevisjon er utkontraktert til GRC Nexus AS.

### *Godtgjørelsespolitikk*

Selskapet har en egen policy for godtgjørelser. Ansatte har fastlønn, samt bonusordning oppad begrenset til 1,5 månedslønn. Godtgjørelser til styret står i forhold til arbeidsmengde, ansvar og markedsbetingelser.

### *Vesentlige transaksjoner*

Selskapet eier 12 andeler i et boligprosjekt som hadde fulltegningsforsikring. Risikoen ved å ta over disse andelene anses som begrenset, da selskapet allerede gjennom fulltegningsforsikringen hadde markedsrisikoen for disse andelene.

Selskapet har en løpende låneavtale med FF Boligsalg AS, der man kan låne ut midler ved behov. Ved årsskiftet var det lånt ut kr 24,5 millioner.

## **B.2 Krav til egnethet**

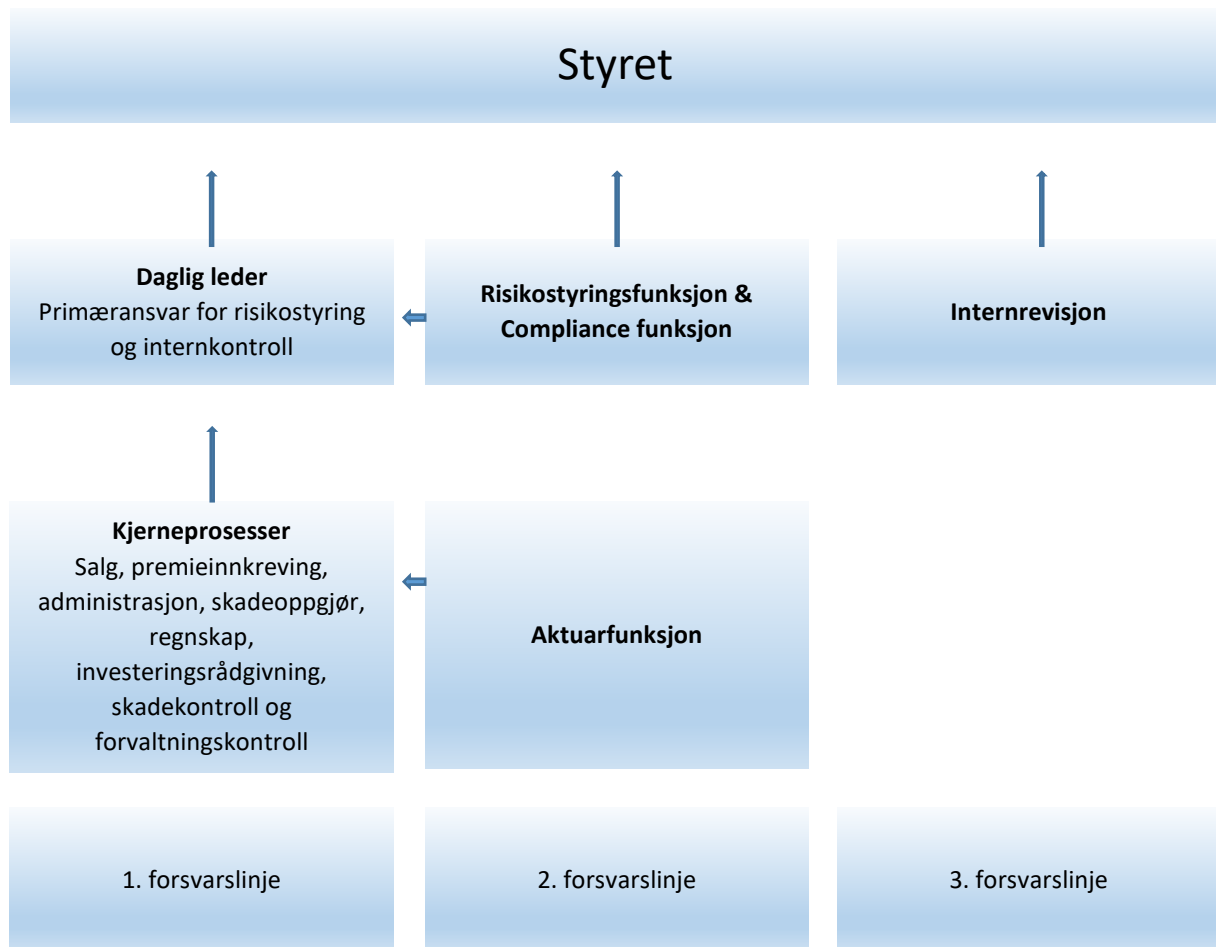
Styret, adm.dir, finansdirektør, økonomidirektør, compliance, samt leder av Risikostyringsfunksjonen og aktuarfunksjonen er underlagt krav til egnethet. Rutiner for hvordan egnethet vurderes er fastsatt i egen policy. Personer som er underlagt krav til egnethet, må innhente politiattest og fylle ut Finanstilsynets skjema for egnethetsvurdering.

### B.3 Risikostyringssystemet, herunder egenvurdering av risiko og solvens

#### Organisering av virksomheten – roller og ansvar

##### Tre forsvarslinjer

Figuren nedenfor viser oppbyggingen av styrings- og kontrollsystemet i NBBL Fulltegningsforsikring AS med nøkkelfunksjoner og rapporteringslinjer.



NBBL Fulltegningsforsikring AS system for styring og kontroll er organisert etter en modell med tre forsvarslinjer som illustrert i figuren over.

Det primære ansvaret for risikostyring og internkontroll ligger i førstelinjen, gjennom at alle utførende ledd i selskapets kjerneprosesser utfører sitt arbeid i tråd med de retningslinjer, fullmakter og regler detaljert i kontrakter og avtaler.

Risikostyrings-, compliance-, og aktuarfunksjonen er definert som andrelinjefunksjoner, med ansvar for å overvåke, vurdere, gi råd om, aggregere og rapportere om risikosituasjoner.

Tredjelinje består av internrevisjon som på vegne av styret, reviderer rammeverket for risikostyring og internkontroll og rapporterer til styret.

## B.4 Internkontrollsystem

### *Beskrivelse og status*

#### *Kontrollfunksjonene*

**Risikostyringsfunksjonen** skal sikre at risikosystemet er implementert og gjennomføres i henhold til vedtatte retningslinjer. Funksjonen rapporterer direkte til daglig leder hvert kvartal, og i særlige tilfeller direkte til styret. Funksjonen avgir rapport til styret minst en gang årlig. Oppgaver fremgår av policy for risikostyringsfunksjon samt årsplan.

**Compliancefunksjonen** skal sikre at NBBL Fulltegningsforsikring AS etterlever gjeldende lovgivning, forskrifter og interne rammer og retningslinjer. Funksjonen rapporterer direkte til daglig leder og i særlige tilfeller direkte til styret. Funksjonen avgir rapport til styret minst en gang årlig. Oppgaver fremgår av policy for compliancefunksjonen. Funksjonen utføres av selskapets Finansdirektør, men er organisert slik at man ikke kontrollerer sin nærmeste overordnede for å sikre mest mulig uavhengighet.

#### *ORSA prosessen, ORSA dokument*

Selskapet utarbeider årlig en ORSA-rapport der man gjennomfører sin egen vurdering av selskapets tilgjengelige kapital. Det er en egen policy for ORSA-prosessen. Det er styret som initierer arbeidet og som fortløpende følger opp prosessen før endelig rapport vedtas av styret og oversendes Finanstilsynet. ORSA-prosessen danner grunnlaget for selskapets vurdering og håndtering av risikoer og gjennomføres minimum årlig. Pr 2024 er ORSA-prosessen gjennomført 12 ganger og det foreligger et ORSA-dokument etter hver prosess.

#### *Andre viktige elementer i selskapets risikostyring er:*

- Interne rutinebeskrivelser
- Fullmakter
- Risikokultur
- Hendelsesregister

#### *Policyer*

Styret i selskapet har vedtatt 24 policyer som dekker alle vesentlige deler av virksomheten. Policyene går gjennom minimum årlig, og ellers ved behov. Gjeldende versjon av policyene ble vedtatt av styret i mai 2024.

Retningslinjer for fastsetting av premiesatser og vilkår er fastsatt i policy for underwriting. Adm.dir. har fullmakt til å tegne prosjekter med salgspris inntil kr 420 mill. og inntil 60 enheter per trinn. Større prosjekter og/eller spesielle prosjekter godkjennes av styret.

## B.5 Internrevisjonsfunksjon

### *Beskrivelse, status og uavhengighet*

For 2024 hadde selskapet avtale om internrevisjon med selskapet GRC Nexus. Dette gjelder også for 2025.

## B.6 Aktuarfunksjon

### *Beskrivelse og status*

Styret har vedtatt egen policy for aktuarfunksjonen. I henhold til finansforetaksloven § 13-5 (2) skal et finansforetak ha en uavhengig kontrollfunksjon med ansvar for aktuarfaglige oppgaver. Aktuarfunksjonen er en nøkkelfunksjon innen Solvens II. Formålet med policyen er å etablere en god og hensiktsmessig aktuarfunksjon for selskapet. I henhold til finansforetaksloven § 13-5 (2), og solvens II forskriften § 28 skal den uavhengige kontrollfunksjonen utføres av personer som har kunnskap om forsikringsteknisk og finansiell matematikk på et nivå som står i forhold til arten, omfanget og kompleksiteten av risikoene i virksomheten og som kan godtgjøre at de har relevant erfaring med gjeldende faglige standarder. Selskapet har inngått avtale med Analytika AS.

## B.7 Utkontraktering

Selskapet har egne ansatte for å dekke viktige funksjoner og prosesser. Man utfører selv alle arbeidsoppgaver knyttet til salg, markedsføring, underwriting, skadeoppgjør og kapitalforvaltning.

### *Utkontraktering av funksjoner*

Selskapets har utkontraktert aktuarfunksjonen, internrevisjon og kjøper enkelte administrative tjenester fra NBBL SA.

Selskapet har retningslinjer for utkontraktering. Det er vedtatt en egen policy for utkontraktering. Formål med policyen er å sørge for at oppgavene utføres med like god kvalitet som om de var utført in-house.

## B.8 Andre opplysninger

Selskapets egen vurdering er at risikostyringssystemet og internkontrollen som er fastsatt og følges opp gjennom 1., 2. og 3. forsvarslinje er hensiktsmessig og tilstrekkelig, hensyntatt selskapets størrelse og kompleksitet.

## C. Risikoprofil

### C.1 Forsikringsrisiko

#### *Risikoeksponering*

31.12.2024 var forsikringseksponeringen 500 usolgte boliger under bygging, til en forsikret pris kr 3 361 mill. Det var 426 ferdigstilte usolgte boliger til forsikret pris kr 2 269 mill. De ferdigstilte boligene er spredt på 41 prosjekter der kundene har den største risikoen på sin egenandel. Salgsgraden på forsikringsporteføljen av boliger under bygging var 64%.

#### *Risikokonsentrasjon*

Selskapets eneste forsikringsrisiko er boligprisfall. Det er derfor en risikokonsentrasjon for forsikringsporteføljen da boligmarkedet kan falle over hele landet samtidig. Som følge av at forsikringsrisikoen er mer konsentrert enn for mange andre skadeforsikringsselskaper, har selskapet satt av vesentlig mer kapital til denne risikoen i ORSA enn standardmetoden legger opp til.

#### *Risikoreduserende tiltak*

Selskapets viktigste risikoreduserende tiltak er underwritingsprosessen. Å unngå å forsikre lite markedstilpassede boligprosjekter med stort tapspotensial for usolgte boliger er det viktigste risikoreduserende tiltak selskapet gjør.

For prosjekter som får tilbud om forsikring er det viktigste å prise risikoen riktig. Egenandel, forsikringspremie og forhåndssalgskrav er de viktigste elementene.

Prisdifferensiering mellom ulike boliger i de prosjektene som forsikres er også et viktig tiltak. Målet er at man ved ulik prising oppnår mest mulig lik risiko for alle boligene i et forsikret prosjekt.

På porteføljenivå er reassuransen et viktig risikoreduserende tiltak for selskapet. Ved større boligprisfall slår reassuransen inn slik at selskapet kan imøtekomme sine forpliktelser.

På porteføljenivå er rentesikringer også et viktig risikoreduserende tiltak. Selskapets skadeutbetalinger vil normalt øke med høyere rentenivå, og rentesikringene motvirker denne effekten.

Ved langvarige boligprisfall kan utleie av deler av boligene i forsikringsporteføljen være et tiltak som reduserer netto løpende skadeutbetalinger.

### C.2 Markedsrisiko

#### *Risikoeksponering*

Styret har vedtatt en detaljert policy for markedsrisiko som omhandler kapitalforvaltning. Policyen beskriver hvilke risikoklasser det kan investeres.

#### *Risikokonsentrasjon*

Det er også fastsatt rammer for maksimal plassering pr. debitor som regnes av porteføljens totale forvaltningskapital.

### *Risikoreduserende tiltak*

Selskapet har en inndeling i ulike risikoklasser som sikrer god spredning på ulike typer verdipapirer og utstedere. Investeringsallokering besluttes av en investeringskomite. For obligasjoner er det hovedsakelig investert i papirer med svært kort durasjon for å redusere renterisikoen.

### *Risikosensitivitet*

Porteføljen er godt diversifisert. Den er imidlertid påvirket av en generell markedsutvikling.

## **C.3 Kredittrisiko**

Kredittrisiko er stort sett knyttet til kapitalforvaltningen. Selskapet har hovedsakelig plassert kapital i solide og sikre verdipapirer. Største kredittrisiko antas å være plasseringer i høyrentefond. Formålet med kreditrisikopolicyen er å utarbeide retningslinjer for å begrense tap som følge av at motparter og øvrige fordringshavere ikke kan møte sine forpliktelser. Formålet med konsentrasjonsrisikopolicyen er å redusere risikoen for tap som følge av høy konsentrasjon mot geografiske områder, bransjer, kunder og produkter.

## **C.4 Likviditetsrisiko**

### *Risikoeksponering*

Likviditetsrisikoen er lav. Det er vedtatt policyer for markedsrisiko, balansestyring og likviditet. Formålet med likviditetspolicyen er å sikre at man alltid har tilstrekkelige likvide midler til å dekke mulige forpliktelser. Det tas høyde for uventede negative kontantstrømmer. Det er hovedsakelig plassert midler i lett omsettelige verdipapirer.

### *Risikokonsentrasjon*

Selskapet anses å ha en relativt god diversifisering innen finans. Selskapet har kun ett forsikringsprodukt og det er en viss risikokonsentrasjon knyttet til dette. Det er god geografisk spredning på de ulike forsikringsobjektene.

### *Risikoreduserende tiltak*

NBBL Fulltegningsforsikring skal alltid ha tilstrekkelig med likvide midler til å møte kortsiktige forpliktelser som består av månedlige driftskostnader og skadeutbetalinger. Det er begrensning for plassering i verdipapirer med høy kredittrisiko samt begrensning for plassering i verdipapirer fra samme utsteder. Porteføljen er diversifisert mellom Norge og utlandet, og mellom aktiv og indeks forvaltning.

Det utarbeides årlige likviditetsbudsjetter som følges opp regelmessig. Selskapet er investert i lett omsettelige verdipapirer. Det er ikke gjort spesifikke vurderinger av forventet fortjeneste av fremtidige premier.

## **C.5 Operasjonell risiko**

Selskapets operasjonelle risiko er i ORSA rapporten vurdert til å være litt høyere enn det standardmetoden legger opp til, men vesentlig lavere enn selskapets to

største risikoer. Den operasjonelle risikoen er hovedsakelig knyttet til underwritingsprosessen og kapitalforvaltningen. Risikoene er vurdert til å kunne ha moderat til høy konsekvens, men lav sannsynlighet.

Policyer, rutinebeskrivelser for alle vesentlige arbeidsoppgaver, internkontroll av viktige oppgaver og jevnlig møter er forhold som reduserer den operasjonelle risikoen for selskapet. Lang ansenitet hos ansatte reduserer også den operasjonelle risikoen.

#### C.6 Strategisk risiko

Det oppleves at risikoen for at potensielle konkurrenter m.m er økende. Disse vil kunne gå direkte til utbygger og kutte ut tredje part, og vil gjøre prosessen enklere for kunden. Trusselen er at de kan tilby et lignende eller modifisert produkt. Det er også en økende konkurranse fra substitutter, først og fremst aktører som kjøper mange boliger i tidlig fase, som oppfyller boligutviklernes behov for forhåndssalg.

#### *Stresstest, følsomhetsanalyse resultater*

Det er i selskapets ORSA rapport gjennomført langtidsbudsjett frem til 2029. Konklusjonen basert på en rekke forutsetninger er at selskapet er godt nok kapitalisert til å håndtere planlagt vekst de neste 5 årene.

De ovennevnte beskrivelser anses å være dekkende for de risikoer selskapet er eksponert for.

#### C.7 Andre opplysninger

Selskapet har reassuranseavtale med If tom 2021-årgangen. For 2022-, 2023-, 2024 og 2025-årgangen har selskapet reassuranseavtale med Garbo.

## D. Verdsetting for solvensformål

### D.1 Eiendeler

#### *Metoder og forutsetninger*

| <b>Eiendeler</b>                                   | <b>Solvens II verdi</b> | <b>Regnskapsverdi</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Verdipapirer                                       | 396 408 538             | 395 964 330           |
| Utestående fordringer                              | 924 848                 | 22 341 145            |
| Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie |                         | 6 721 329             |
| Bank m.m.                                          | 50 503 942              | 50 503 942            |
| Lån til FF Boligsalg                               | 24 500 000              | 24 500 000            |
| Andre eiendeler                                    | 500 707                 | 833 365               |
| <b>Sum eiendeler</b>                               | <b>472 838 035</b>      | <b>500 864 111</b>    |

Aksjer, andeler og verdipapirfond føres til markedsverdi. Rentebærende verdipapirer føres til antatt markedsverdi anslått av megler. Andre fordringer føres til pålydende. Dette tilsvarer verdsetting i finansregnskapet.

### D.2 Forsikringstekniske avsetninger

#### *Selskapet er kun i en bransje.*

|                                                  | Brutto      | Netto       | Reassuranse | Risikomargin |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Beste estimat Premieavsetning                    | -24 270 600 | -25 195 447 | 924 848     |              |
| Beste estimat Erstatningsavsetninger (inkl ULAE) | 67 502 794  | 67 502 794  |             |              |
| Beste estimat risikomargin                       |             |             |             | 20 633 539   |

Beste estimat for erstatningsavsetningen er neddiskontert, mens det i regnskapet brukes nominelle beløp.

Beste estimat for premieavsetningen tar utgangspunkt i uopptjent premie. Premieavsetningen beregnes fra en diskontert kontantstrøm som består av inngående og utgående elementer.

Denne kontantstrømmen neddiskonteres på samme måte som erstatningsavsetningen, og gjøres med renteforutsetninger publisert av EIOPA.

### D.3 Andre forpliktelser

#### *Verdsettelse av andre forpliktelser*

Andre forpliktelser føres til pålydende på samme måte som i finansregnskapet. Skatt justeres for effekten av forskjellene i forsikringstekniske avsetninger som er beskrevet ovenfor.

Andre forpliktelser i Solvens II balansen utgjør kr 44,95 millioner.

### D.4 Alternative verdsettingsmetoder

Det benyttes ikke alternative verdsettingsmetoder.

### D.5 Andre opplysninger

Beskrivelsen ovenfor anses som dekkende for selskapet.

## E. Kapitalforvaltning

### E.1 Ansvarlig kapital

Selskapet forvalter kapitalen etter årlig vedtatt markedspolicy. Formålet er å oppnå avkastning i henhold til selskapets risikorammer. Den økonomiske stillingen anses å være veldig god. Det er ingen vesentlige endringer i rammene i 2024.

Selskapet har kun innskutt eller opptjent egenkapital, T1.

Solvenskapitalkravet er på kr 233,24 millioner, mens innskutt egenkapital utgjør kr 53,16 millioner. Selskapets totale egenkapital utgjør kr 345,63 millioner mens selskapets ansvarlige kapital er på kr 364,02 millioner.

#### *Målsetninger, policyer, prosesser.*

Det er ikke fastsatt et direkte mål for egenkapital. Foreløpig anses den økonomiske stillingen som tilfredsstillende.

### E.2 Solvenskapitalkrav og minstekapitalkrav

#### *SCR pr risikotype*

| <b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>         | <b>Kapitalkrav</b> |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Markedsrisiko                           | 57 043 913         |
| Motpartsrisiko                          | 9 531 212          |
| Skadeforsikringsrisiko                  | 68 795 182         |
| Fratrekk for diversifiseringseffekt     | -30 645 179        |
| Operasjonell risiko                     | 1 744 638          |
| Tapsabsorberende utsatt skatt           | -24 128 922        |
| <b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>         | <b>82 340 844</b>  |
| <b>Kapitalkravstillegg FT</b>           | <b>150 900 000</b> |
| <b>Sum SCR inkl kapitalkravstillegg</b> | <b>233 240 844</b> |

| <b>Ansvarlig kapital Solvens II regler</b> | <b>Beløp</b>       |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Verdipapirer                               | 396 408 538        |
| Utestående fordringer                      | 924 848            |
| Bank m.m.                                  | 50 503 942         |
| Lån til FF Boligsalg                       | 24 500 000         |
| Andre eiendeler                            | 500 707            |
| <b>Sum eiendeler</b>                       | <b>472 838 035</b> |
| Tekniske avsetninger                       | 43 232 194         |
| Risikomargin                               | 20 633 539         |
| Annen gjeld                                | 44 948 717         |
| <b>Sum gjeld</b>                           | <b>108 814 450</b> |
| <b>Sum ansvarlig kapital</b>               | <b>364 023 584</b> |

Selskapets solvensmargin er 156 %.

#### *MCR*

MCR beregnes utfra absolutt minimumskrav på kr 2,7 millioner EURO, som utgjør kr 32,23 millioner. Siden 25% av SCR er høyere enn dette er selskapets MCR beregnet til 58,31 millioner.

#### *E.3 Bruk av den durasjonsbaserte undermodulen for aksjerisiko ved beregning av solvenskapitalkravet*

Selskapet bruker ikke durasjonsbasert metode.

#### *E.4 Forskjeller mellom standardformelen og benyttede interne modeller*

Selskapet benytter standard modeller og har ikke gjort noen vurderinger av ovennevnte.

#### *E.5 Manglende oppfyllelse av minstekapitalkravet og manglende oppfyllelse av solvenskapitalkravet*

Selskapet har god SCR- og MCR-margin, også i fem års framskrivning i ORSA. Dagens kapitalsituasjon anses som tilfredsstillende og risikoen for å ikke klare kravet anses som lav. Basert på ovenstående er det ikke utarbeidet noen planer.

#### *E.6 Andre opplysninger*

Selskapets kapitalforvaltning er oppsummert i punkt E1 og det er ingen vesentlige tilleggsopplysninger.

Vedlegg appendix

S.02.01

S.05.01

S.12.01

S.17.01

S.19.01

S.22.01

S.23.01

S.25.01

S.28.01