

INNHold

- 03** Administrerende direktør har ordet
- 05** Berger Hage
- 06** Årsberetning 2018
- 09** Resultatregnskap
- 10** Balanse
- 11** Kontantstrømpstilling
- 13** Noter til resultatregnskap og balanse
- 21** Revisjonsberetning
- 24** Forsikrede prosjekter 2018





SKJOLDNES TRINN 2/GAUTE HATLEM



**NBBL Fulltegningsforsikring har siden
oppstarten i 1994 forsikret**



521

PROSJEKTER



15 924

BOLIGER



39

MRD. SALGSPRIS

To år med flatt boligmarked – et marked i balanse

I 2018 gikk bruktboligprisene litt opp slik at de samlet de to siste årene har utviklet seg relativt flatt. Nyboligprisene har steget to år på rad, slik at det nå er en bedre balanse mellom nytt og brukt enn det var i 2016.

I 2018 ble det forsikret 996 boliger fordelt på 22 prosjekter, en økning ifra 2017. Vi forventer å forsikre 1 200 boliger i 2019.

Kundene våre velger forsikring først og fremst for å komme raskere i gang med boligprosjektet, med et forhåndssalgskrav på 35%. Med lavere krav til forhåndssalg kan utbygger ta mer riktig markedspris for boligene, man er ikke avhengig av å selge så mye før byggestart. De fleste kundene velger et premiealternativ der prisen på forsikringen er 1,0% av salgsverdien av boligene.

Vi kan også tilby et Premium-produkt der usolgte boliger kan kjøpes av vårt søsterselskap FF Boligsalg.

Økende renter, høy gjeldsbelastning i husholdningene, fallende befolkningsvekst, boliglånsforskriften og høyt prisnivå tror vi vil sette en effektiv stopper for kraftig prisvekst fremover, men vi tror heller ikke på noe kraftig fall i prisene.

Siden oppstarten i 1994 har selskapet forsikret 521 prosjekter, med 15 924 boliger til en salgspris av 39 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. Solvensmarginen etter Solvens II-kravene er 509%.

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

ARNE VINORUM
Adm. direktør



KANALBYEN III.: Rambøll



KAROLINES HAGE III.: Eve Images



LILLEHAMMER TÅRN III.: Reel time



BJERKAKER SJØPARK III.: VY Communication



HORTEN HAVNEBY III.: A-Å Grafisk design & reklame

Berger Hage

På våren i 2017 startet samarbeidet mellom Bakke, SPG og NBBL Fulltegningsforsikring om det som for mange betraktes som det flotteste området på Skårersletta i Lørenskog. Prosjektet, Berger Hage, blir liggende høyt og fritt med direkte tilknytning til den flotte Allmenningen. Her er det blant annet planlagt en grønn og trivelig park med akebakke og utsiktstårn.

«Vår hovedtanke har vært å lage et godt og gjennomtenkt prosjekt, hvor det skal være godt å bo og leve for våre boligkjøpere!» sier Silje Edman, Markeds- og kommunikasjonsansvarlig i Bakke AS.

Hele prosjektet består av 192 boliger, fordelt på seks frittliggende bygg, med stor variasjon av leilighetstyper og størrelser. Det skal brukes moderne byggematerialer med et tydelig urbant uttrykk, stål, karakteristiske mønstre og en spennende fargepalett. Balkongene skal være fremtredende, og kjøper kan påvirke utformingen mellom ulike skjermvegger, som spilevegger med klatreplanter eller skjermvegg mot vær og vind. De fleste boliger har p-plass i kjelleren, og har enkel adkomst opp til hver leilighet. I småhusene har leilighetene i den øverste etasjen hver sin egen takterrasse. I mellom byggene blir det en flott og lun hage til som skal nytes av fellesskapet. Det er mange nyboligprosjekter i området, og selv med et moderne og flott prosjekt, er konkurransen høy. På tross av dette ble det etter bare få dager solgt 32 leiligheter av de 101 lanserte. 16 av de første solgte gikk på forkjøpsrett til Bori-medlemmer. Salget videre gikk forrykende, og kun etter kort tid hadde salget overgått forhåndssalgskravet til Fulltegning (35%). Slik kunne bygging, og dernest lansering av trinn 2 med 91 boliger, komme raskere enn tidligere tenkt.



BERGER HAGE Ill.: Eve Images

På vegne av Bakke og SPG sier Silje at det har vært fint å komme i gang med bygging på en lavere salgsgrad enn det de ellers kanskje ville hatt anledning til. «Fulltegningsforsikring er også en sikkerhet for oss dersom vi skulle sitte med enkelte usolgte boliger ved ferdigstillelse. Dette er en trygghet i prosjektet. Vi opplever forøvrig samarbeidet med NBBL som godt.»

SPG og Bakke var tidlig ute med å invitere Fulltegningsforsikring til møter sammen med megler, arkitekt og entreprenør. Rundt bordet kunne vi snakke om prosjektet og bidra med hver vår særkunnskap og sammen finne suksessfulle løsninger. Det tror Fulltegningsforsikring har vært en av grunnene til det gode salget i prosjektet.



Fulltegningsforsikring er også en sikkerhet for oss dersom vi skulle sitte med enkelte usolgte boliger ved ferdigstillelse. Dette er en trygghet i prosjektet. Vi opplever forøvrig samarbeidet med NBBL som godt.

SILJE EDMAN

markeds og kommunikasjonsansvarlig Bakke AS

Årsberetning 2018

Virksomhetens art

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

Utvikling i 2018

Boligmarkedet har hatt en svakt positiv utvikling i 2018 både for nye og brukte boliger.

Gjennom 2018 har det vært en økning av inngåtte forsikringsavtaler og igangsatte prosjekter med fulltegningsforsikring. I 2018 ble 996 boliger forsikret fordelt på 22 prosjekter til en salgspris på 4,2 mrd. Ved utgangen av 2018 var 662 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.

Prosjektene i forsikringsporteføljen har god geografisk spredning, med unntak av Oslo hvor det ikke er noen prosjekter. Ut ifra et forsikringsperspektiv anses risikoen i Oslo å være noe høyere enn resten av landet, da boligmarkedet i Oslo historisk har større svingninger både opp og ned.

Ved inngangen til 2018 var det 70 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Ved utgangen av 2018 var det 75 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 10 prosjekter. Av disse er 25 usolgte på ett prosjekt i Stavanger, og disse boligene er overtatt av selskapet. Boligene er fullt utleid og planen er å selge disse boligene fortløpende når utleiekontraktene utløper eller sies opp.

I 2015 ble selskapet FF Boligsalg AS etablert som et søsterselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. FF Boligsalg AS' 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. I løpet av 2018 er det tre prosjekter som har tegnet rett til engangsoppgjør, men disse ferdigstilles ikke før i 2020, og salgsutviklingen er så god at det pr i dag er usikkert om noen av disse prosjektene vil bruke sin rett til å få et engangsoppgjør.

Selskapet startet i 2016 rapportering iht Solvens II. De sentrale funksjonene aktuar, internrevisjon, risiko-styringsfunksjon og compliance er etablert. Styret har jobbet med policyer og ORSA hvert år de siste 6 årene. Pr 31.12.2018 har selskapet en solvensmargin på 509%.

Opptjente premieinntekter for egen regning ble kr 34,9 millioner, opp fra kr 24,2 millioner i 2017. Det er utbetalt kr 1,5 millioner i skadeutbetaling. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 20,9 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. 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 2018 har kredittspredene på de fleste obligasjoner økt noe, og det har ført til en svak verdireduksjon 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. Aksjemarkedene har utviklet seg negativt i 2018 både i Norge og utlandet. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske fond, indeksfond og aktive fond, samt noen norske børsnoterte aksjer.

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 6,2 millioner, samt en urealisert kursgevinst på kr 4,7 millioner. Rentesikringene bidrar dermed negativt med kr 1,5 millioner i 2018-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 2018 åtte ansatte. Sykefraværet har vært 4,87%. Tre 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 person i 2018.

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

Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er på kr 15.783.686 mot kr 23.115.031 i 2017. Selskapets totalkapital ble i 2018 økt med 5,19% til kr 335.947.952. Innskutt kapital utgjør kr 39,5 millioner og annen opptjent egenkapital kr 189,62 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. 31.12.18.

Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 15.783.686 foreslås overført med kr 10.483.686 til annen egenkapital, og kr 5.300.000 i konsernbidrag.

Fortsatt drift

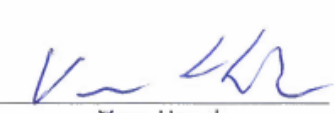
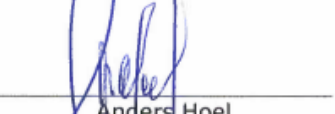
Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2019. Ved utløpet av 2018 har selskapet

en historisk høy ordreserve av aksepterte ikke igangsatte forsikringer med premieinntekter på kr 49,0 mill med 1024 boliger. 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 2019. Fallende arbeidsledighet, reallønnsvekst og fortsatt relativt lave renter bør oppveie forventede økte renter fremover.



Oslo, 05.03.2019

 Thor Eek Styreleder	 Vera Houck Styremedlem	 Jørgen Pedersen Styremedlem
 Lena Øiseth Styremedlem	 Anders Hoel Styremedlem	 Bente Johansen Styremedlem

Resultatregnskap 2018

	Note	2018	2017
Premieinntekter m.v.			
Opptjente bruttopremier		41 556 765	29 042 914
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-6 696 383	-4 807 929
Sum premieinntekter for egen regning	1, 5	34 860 382	24 234 985
Andre forsikringsrelaterte inntekter		1 657 015	1 843 537
Erstatningskostnader i skadeforsikring			
Brutto erstatningskostnader	5	4 628 498	6 204 514
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	5	-	-
Sum erstatningskostnader for egen regning		4 628 498	6 204 514
Forsikringsrelaterte driftskostnader			
Salgskostnader	10, 14	-6 856 048	-6 506 906
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	4, 10, 14	-9 202 451	-8 811 393
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		-16 058 499	-15 318 299
Resultat av teknisk regnskap		25 087 396	16 964 738
Netto inntekt fra investeringer			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		6 741 283	5 933 846
Netto driftsinntekt fra eiendom		69 236	
Verdiendringer på investeringer	17	-698 630	3 776 892
Verdiendringer på investeringseiendom		-4 800 000	
Realisert gevinst og tap på investeringer		-4 583 626	2 605 669
Realisert gevinst og tap på eiendom			-
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	10, 14	-900 863	-796 350
Sum netto inntekter fra investeringer		-4 172 600	11 520 057
Andre inntekter		677 473	259 044
Resultat av ikke teknisk-regnskap		-3 495 128	11 779 101
Resultat av ordinær virksomhet		21 592 268	28 743 839
Skattekostnad	6	-5 808 582	-5 628 808
Årsresultat før andre resultatkomponenter		15 783 686	23 115 031
Andre resultatkomponenter			-
Totalresultat	12	15 783 686	23 115 031
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag NBBL		5 300 000	
Overført til annen egenkapital	9	10 483 686	23 115 031
Sum overføringer og disponeringer		15 783 686	23 115 031

Balanse 2018

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Investeringer			
Bygninger og andre faste eiendommer			
Investeringseiendommer	17	16 851 300	
Sum bygninger og andre faste eiendommer		16 851 300	
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi			
Aksjer og andeler	1, 3, 11, 16	44 860 035	36 071 760
Rentebærende verdipapirer	1, 2, 11, 16	163 349 684	180 323 052
Rentebærende verdipapirfond	1, 2, 11, 16	28 970 990	28 139 183
Utlån og fordringer		-	
Finansielle derivater	11, 15, 16	1 115 388	3 070 840
Sum investeringer		255 147 397	247 604 835
Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	5	4 557 188	5 418 518
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	5	-	-
Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger		4 557 188	5 418 518
Fordringer			
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		12 860 328	3 350 866
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer		-	254 600
Pensjonsfordring		41 140	67 186
Sum fordringer		12 901 468	3 672 652
Andre eiendeler			
Bank		63 341 899	62 668 311
Sum andre eiendeler		63 341 899	62 668 311
Sum eiendeler		335 947 952	319 364 316
Egenkapital og forpliktelser			
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	189 621 139	179 137 454
Sum opptjent egenkapital		189 621 139	179 137 454
Sum egenkapital	9	229 121 139	218 637 454
Brutto forsikringsforpliktelser			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 5	39 283 906	33 143 334
Brutto erstatningsavsetning	1, 5	20 876 534	27 019 443
Sum brutto forsikringsforpliktelser		60 160 441	60 162 777
Avsetninger for forpliktelser			
Forpliktelser ved periodeskatt	6	9 055 399	-
Forpliktelser ved utsatt skatt	6	26 588 333	29 835 150
Sum avsetninger for forpliktelser		35 643 732	29 835 150
Forpliktelser			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring			
Finansielle derivater	11, 15, 16	1 553 212	8 224 687
Andre forpliktelser	10	6 959 092	800 134
Sum forpliktelser		8 512 304	9 024 821
Påløpte kostnader			
Påløpte kostnader		2 510 335	1 704 114
Sum påløpte kostnader		2 510 335	1 704 114
Sum egenkapital og forpliktelser		335 947 952	319 364 316

Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	21 592 268	28 743 839
Periodens betalte skatt	0,00	-
Forsikringsforpliktelser	858 993	-12 592 376
Endring i kundefordringer	-7 554 010	1 706 596
Endring i leverandørgjeld/forpliktelser	-4 751 695	-6 897 829
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	26 046	235 997
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensningsposter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 171 603	11 196 227
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-8 788 275	23 545 037
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	16 973 368	-35 457 203
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-17 683 107	13 610 849
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 498 014	1 698 683
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	673 588	12 894 910
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	62 668 311	49 773 401
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	63 341 899	62 668 311

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet vurderes til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring.

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

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

Virkelig verdi av rentesikringsavtaler er basert på kurser innhentet fra motpart, som er DnB Bank ASA.

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

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

Forsikringsforpliktelser er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringssforetak paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Estatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader. Reassuransavsetning 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 skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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.

Noter til resultatregnskap og balanse

NOTE 2. OBLIGASJONER

Navn	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr. 31.12.2018
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	5 045 885
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	3 002 780
Bane NOR Eiendom 18/21	5 000 000	5 000 000	5 006 450
Bane Nor Eiendom 18/21	3 000 000	3 000 000	2 985 120
Berg Sparebank 17/20	2 000 000	2 000 000	2 007 823
BKK 14/19	5 000 000	4 997 500	5 001 656
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000	2 994 032
Borregaard AS 18/23	2 000 000	2 000 000	1 985 492
Color Group AS 16/20	4 000 000	4 000 000	4 194 560
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000	5 025 314
DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000	3 004 560
DNB Bank ASA 14/19	5 000 000	5 032 350	5 002 213
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig	5 000 000	5 000 000	5 039 928
Eika Boligkreditt 17/22 Ansvarlig lån	4 000 000	4 000 000	3 985 952
Eika Boligkreditt AS 14/19	5 000 000	5 000 000	5 015 100
Eika Forsikring 15/25 Ansvarlig	2 000 000	2 000 000	2 071 346
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	1 976 665
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000	3 001 223
Helgeland Sparebank 16/50	1 000 000	1 000 000	1 028 099
Jotun 18/22	2 000 000	2 000 000	1 979 970
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	3 039 128
MøllerGruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000	4 912 800
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000	4 948 833
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	4 035 314
OBOS BBL 18/23	10 000 000	10 000 000	10 268 712
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000	2 011 393
OBOS Forretningsbygg AS 18/23	4 000 000	4 000 000	4 010 370
Obos-banken 15/	5 000 000	5 000 000	5 015 911
Olav Thon Eiendomsselskap 18/21	2 000 000	2 000 000	1 990 499
Oslo Børs VPS Holding 18/23	3 000 000	3 000 000	3 012 645
Protector Forsikring 16/46 Ansv. lån	4 000 000	4 000 000	4 150 728
Skandiabanken 15/25	3 000 000	3 000 000	3 043 490
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	5 000 000	5 000 000	5 058 677
SpareBank 1 Nord-Norge 17/27 ansvarlig lån	2 000 000	2 000 000	1 999 866
Sparebank 1 Nord-Norge 17/50 Fondsobl.	1 000 000	1 000 000	999 328
Sparebank 1 SMN 18/30	2 000 000	2 000 000	1 976 352
SpareBank 1 SR-Bank 17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000	1 988 999
Sparebanken SognogFjordane17/22 Fondsobl.	2 000 000	2 000 000	1 994 125
Sparebanken Vest 14/19	5 000 000	5 000 000	5 006 127
Statkraft AS 15/20	5 000 000	5 000 000	5 010 558
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000	1 995 234
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000	1 987 742
Tryg Forsikring AS 15/45	3 000 000	3 000 000	3 133 961
Vardar AS 14/19	5 000 000	5 000 000	5 005 768
Veidekke 18/23	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Yara International 14/19	5 000 000	5 000 000	5 015 000

Noter til resultatregnskap og balanse

Opptjente renter			383 954
Sum børsnoterte obligasjoner	162 000 000	161 954 850	163 349 684

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.17 kr 178.000.000

Obligasjonsfond	Antall	Kostpris	Markedsverdi
Holberg Kreditt	137 246	14 387 163	14 659 252
DNB High Yield	13 857	14 919 408	14 311 738
		29 306 571	28 970 990

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.

Aksjefond	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Danske Invest Norge Aksjer Institusjon 1	1 240	5 394 498	6 256	7 760 385
KLP Aksjenorge Indeks	3 372	5 624 012	2 470	8 331 073
KLP Akjseglobal Indeks II	3 242	5 529 418	2 185	7 086 035
Storebrand Global Multifaktor	3 384	5 341 841	2 051	6 940 542
Sum aksjefond		21 889 769		30 118 035

Aksjer	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
MULTICONSULT ASA	70 000	4 263 187	61	4 242 000
EUOPRIS ASA	100 000	2 369 213	23	2 315 000
Protector Forsikring ASA	50 000	2 958 290	48	2 390 000
Yara International ASA	10 000	3 685 275	334	3 335 000
B2 Holding ASA	200 000	2 645 120	12	2 460 000
Sum aksjer		15 921 085		14 742 000
Sum aksjefond og aksjer				44 860 035

Finansielle eiendeler – bokført verdi og virkelig verdi

	2018 Bokført verdi	2018 Virkelig verdi	2017 Bokført verdi	2017 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler frivillig kategorisert til virkelig verdi over resultatet	237 180 709	237 180 709	244 533 995	244 533 995
Sum finansielle eiendeler	237 180 709	237 180 709	244 533 995	244 533 995

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

Styre:	2018
Styreleder Thor Eek	125 000
Styremedlem Tove Karlsen	88 000
Styremedlem Anders Hoel	88 000
Styremedlem Vera Houck	88 000
Styremedlem Lena Øiseth	88 000
Styremedlem Bente Johansen	88 000
Varamedlem Henning Lauridsen, fast møtende	88 000
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	175 619
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	33 088
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	-
Aktuarfunksjonen:	64 531

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

Noter til resultatregnskap og balanse

NOTE 5. PREMIEINNETEKTER OG FORSIKRINGSTEKNISKE AVSETNINGER

Opptjente bruttopremier er på kr 41.556.765 og består av forfalte bruttopremier på kr 52.098.685, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr -6.140.572 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr -4.401.348 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr 6.696.383 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -5.835.035, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr -861.330.

Premieavsetning:

Opptjent premie er inntektsført lineært over forsikringsperioden. Gjenforsikringsandel av ikke opptjent premie føres som en eien-
del. Ikke opptjent premie for egen regning utgjør kr 34.726.718

Brutto erstatningskostnader på kr 4.628.498, en inntekt, og består av brutto betalte erstatninger på kr 1.514.411, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr 6.142.909, en inntekt. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatnings-

anslaget settes i utgangspunktet til en prosentsats av premiegrunnlaget, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved ferdigstillelse, bortfaller vilkåret for erstatning og erstatningsavsetningen blir deretter inntektsført.

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert. Erstatningsavsetning utgjorde kr 19.977.545 pr. 31.12.2018. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 898.989 Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 20.876.534 pr. 31.12.2018. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en inntekt på kr 4.628.498.

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 20.049.093, og ULAE kr 863.358 ved utgangen av 2018. Risikomarginen er beregnet til kr 4.379.975

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlings-kostnader	Utbetalt erstatning 2018	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlings-kostnader
2014	5 493 544	-206 898	
2015	5 281 951	-1 234 167	1 010 982
2016	11 620 980	-73 346	4 643 368
2017	3 459 450		8 885 598
2018			5 437 597
	25 855 925	-1 514 411	19 977 545

Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader	898 989
---	---------

Brutto erstatningsavsetning	20 876 534
-----------------------------	------------

Noter til resultatregnskap og balanse

NOTE 6. SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2018
Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	21 592 268
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig men ikke skattemessig	26 974
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	698 630
Negativ regnskapsmessig verdiendring borettslagsandeler, men ikke skattemessig	4 800 000
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragsberettiget	9 238 102
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-4 654 476
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond	
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-6 145 308
Renteinntekt på ilignet skatt	-
Utbytte som er skattemessig fradragsberettiget	-
Utbytte	-379 766
3% av netto skattefri inntekt etter fritaksmetoden	11 393
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	21 674
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	12 382 746
Positiv regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	596 046
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragsberettiget	-1 966 686
Konsernbidrag	-
Nedjustert konsernbidrag pga finansskatt	
Grunnlag betalbar skatt	36 221 597

Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt	31.12.2017	31.12.2018	Endring
Sikkerhetsavsetning	123 827 465	111 444 719	-12 382 746
Pensjoner	67 186	-528 860	-596 046
SWAP avtaler	-5 153 847	-437 824	4 716 023
Obligasjoner	2 566 483	675 299	-1 891 184
Borettslagsandeler	-	-4 800 000	-4 800 000
Fremførbart underskudd	-1 966 686	-	1 966 686
Sum	119 340 601	106 353 333	-12 987 268
Netto midlertidige forskjeller	119 340 601	106 353 333	-12 987 268
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	29 835 150	26 588 333	-3 246 817
Skattekostnad fordelt på følgende regnskapslinjer			2018
Endring i utsatt skatt			3 246 817
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel			-
Betalbar skatt			-9 055 399
Sum skattekostnad			-5 808 582
Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer			
Skattekostnad			-5 808 582
Skatt på andre resultatkomponenter			-
Betalbar skatt i balansen			
Betalbar skatt i skattekostnaden			-9 055 399
Skattevirkning av konsernbidrag			
Betalbar skatt i balanse			-9 055 399

Noter til resultatregnskap og balanse

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

Aksjeutbytte		379 766	
= Gevinst ved salg av aksjer		379 766	
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden		11 393	

Reassuranseavsetningen er en forsikringsteknisk avsetning som det er skattemessig fradrag for, men det er ikke en regnskaps-messig kostnad. Forskjellen mellom regnskapsmessig 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 reassuranseavsetningen og disse er derfor ikke tatt med i oppstillingen over midlertidige forskjeller ovenfor.

I desember 2018 vedtok stortinget nye skatteregler for skadeforsikringsforetak, som trer i kraft fra og med inntektsåret 2018. De

NOTE 7. AKSJEKAPITAL / KJERNEKAPITALFOND

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

NOTE 8. AKSJEKAPITAL / KJERNEKAPITALFOND

Selskapets ansvarlige kapital består kun av basiskapital og utgjør kr 245.638.724

Kapitalen fremgår av tallen under:

Ansvarlig kapital Solvens II regler	
Eiendeler	Beløp
Verdipapirer	255 147 397
Utestående fordringer	16 909 267
Bank m.m.	63 341 899
Andre eiendeler	
Sum eiendeler	335 398 563
Gjeld	
Tekniske avsetninger	33 207 630
Risikomargin	4 379 975
Annen gjeld	52 172 234
Sum gjeld	89 759 839
Sum ansvarlig kapital	245 638 724

Selskapets solvenskapitalkrav SCR er beregnet til kr 48.248.744 og fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II
Markedsrisiko	38 747 297
Motparts - / konsentrasjonsrisiko	4 517 654
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	31 625 315
Fratrekk for diversifiseringseffekt	-16 881 506
Operasjonell risiko	1 246 703
Tapsabsorberende utsatt skatt	-11 006 719
Solvens kapitalkrav, SCR	48 248 744

Solvensmargin er 509 %. Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 23.882.000

Noter til resultatregnskap og balanse

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 2018:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2017	31 000 000	8 500 000	-	179 137 453	218 637 453
Totalresultat	-	-	-	15 783 686	15 783 686
Avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-	-5 300 000	-5 300 000
Egenkapital 31.12.2018	31 000 000	8 500 000	-	189 621 139	229 121 139

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 2018 kr 2.552.800.

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2018 utgjorde kr 211.315.

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 2018 utgjør kr 1.514.411.

Mellomværende med nærtstående parter

Fordringer i NOK	31.12.2017	31.12.2018
NBBL SA	23 662	
FF Boligsalg	31 194	60 270
Gjeld i NOK	31.12.2017	31.12.2018
NBBL SA		1 675
FF Boligsalg		
Konsernbidrag i NOK	31.12.2017	31.12.2018
NBBL SA		5 000 000
NBBL FF Holding		300 000

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 sensitivt 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.

Noter til resultatregnskap og balanse

Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0–3 mndr.	3–12 mndr.	1–5 år	5–100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	44 860 035	44 860 035
Obligasjoner	10 024 873	23 088 632	107 732 910	22 503 270	-	163 349 684
Rentefond	-	-	-	-	28 970 990	28 970 990
Finansielle derivater	-	-1 553 212	1 115 388	-	-	-437 824
Sum	10 024 873	21 535 420	108 848 298	22 503 270	73 831 025	236 742 885

Renterisiko/ tid til renteendring

	0–3 mndr.	3–12 mndr.	1–5 år	5–100 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	44 860 035	44 860 035
Obligasjoner	163 349 684	-	-	-	-	163 349 684
Rentefond	-	-	-	-	28 970 990	28 970 990
Finansielle derivater	-	-1 553 212	1 115 388	-	-	-437 824
Sum	163 349 684	-1 553 212	1 115 388	-	73 831 025	236 742 885

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

NOTE 12. RESULTAT PR. AKSJE

	2017	2018
Årsresultat	23 115 031	15 783 686
Antall aksjer	310 000	310 000
Resultat pr. aksje	74,56	50,92

NOTE 13. 13. PENSJONSKOSTNADER, MIDLER OG FORPLIKTELSE

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. Det er resultatført kr 1.565.846 i pensjonskostnader i 2018.

NOTE 14. ANTALL ANSATTE, LØNNSKOSTNADER M.M.

	2017	2018	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	8,0	8,0	1
Ordinære lønnskostnader	7 482 025	6 534 399	1 642 672
Pensjonskostnader	965 569	995 846	137 429
Forsikringer og andre personalkostnader	1 445 220	1 423 533	260 527
Sum lønn og sosiale kostnader	9 892 814	8 953 778	2 040 628

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2017 Sum	Herav lønnskostnader	2018 Sum	Herav lønnskostnader
Salgskostnader	6 506 906	4 115 114	6 543 049	-4 832 470
Forsikringsrelaterte administrasjons- kostnader	8 811 393	2 768 349	8 992 451	-3 418 404
Adm.kostnader knyttet til invest- eringer, herunder rentekostn.	796 350	598 562	853 863	-702 905
Sum	16 114 649	7 482 025	16 389 363	-8 953 778

Noter til resultatregnskap og balanse

NOTE 15. FINANSIELLE DERIVATER

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gj.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.2018
Rentecap 2018-2019	200 000 000	01.06.2018	03.06.2018	65	-
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.2019	01.06.2022	2 025 766	1 115 388
Renteswap 01-06-16 til 03-06-19	200 000 000	01.06.2016	03.06.2019	-2 830 773	-1 553 212
Sum fremtidige renteavtaler				-804 942	-437 824

Finansielle derivater består av en renteswap 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 forsikrings-

objekter. 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.

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 31.12.2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	44 860 035	-	44 860 035
Rentefond	-	28 970 990	-	28 970 990
Obligasjoner	-	163 349 684	-	163 349 684
Derivater benyttet til sikring		1 115 388		1 115 388
Sum eiendeler	-	238 296 097	-	238 296 097
Forpliktelser pr 31.12.2018				
Derivater benyttet til sikring	-	-1 553 212	-	-1 553 212
Sum forpliktelser	-	-1 553 212	-	-1 553 212

NOTE 17. INVESTERINGSEIENDOM

	IB 31.12.2017	Kjøpesum	Verdiregulering pr 31.12.2018	Markedsverdi pr 31.12.2018
Sum boliger	-	21 651 300	-4.800.000	16 851 300

Selskapet har kjøpt 25 leiligheter i Gasuelengen til en verdi av kr 21.651.300. Disse har en markedsverdi (uten fellesgjeld) på kr 16.851.300 pr 31.12.2018. Fellesgjelden er på kr 76.383.750

Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrullet egenandeler og meglerhonorar. Investeringseiendom bokføres til virkelig verdi basert på verddivurdering utført av Newsec som er en uavhengig aktør. Newsec beregner markedsverdi ved et teoretisk tenkt salg i det eiendomsmarked som gjelder i dag (tilsvarende nivå 2 under note 16). Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i NBBL Fulltegningsforsikring AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert NBBL Fulltegningsforsikring AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling og oppstilling over endringer i egenkapital 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 2018, 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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

Revisjonsberetning



Uavhengig revisors beretning - NBBL Fulltegningsforsikring AS

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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 modifiserer 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 rettvissende bilde.

(2)

Revisjonsberetning



Uavhengig revisors beretning - NBBL Fulltegningsforsikring AS

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 andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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, 5. mars 2019
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor

(3)

Forsikrede prosjekter 2018



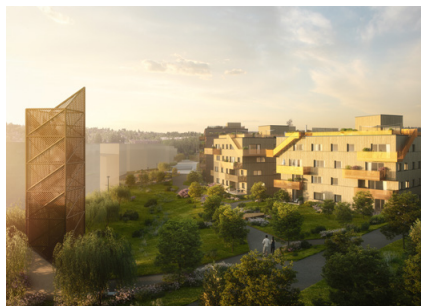
Åsen sentrumsboliger bygg B og C



Sjøsidens Hovde



Lagunetoppen



Berger Hage



Doktor Munks Park V & VI



Linjekvartalet trinn 2



Horten Havneby



Kanalbyen trinn 2



Jamtvegen 22



Klosterøya Vest trinn 3.2 Gabler



Kirkeskogen



Åsen sentrumsboliger bygg A



Lillehammer Taarn



Tollevikbergan 7 og 8



Galleriet



Bjerkaker Sjøpark Hus A



Karolines Hage



Brovingen



Frednes Brygge



Skjoldnes trinn 2



Skolebakken



Strandhøyden II

Prosjekt	BBL	Sikrede
Åsen sentrumsboliger bygg B og C	Innherred BBL	Stiklestad Eiendom Åsen AS
Sjøsiden Hovde	Boligbyggelaget Tobb	Sjøsiden Hovde AS
Lagunetoppen	BORI	Profier
Berger Hage	BORI	SPG Bakke Bolig Skårer AS
Doktor Munks Park V & VI	PBBL	PBBL Prosjekt Dr. Munchs Gate AS
Linjekvartalet trinn 2	BORI	Linjekvartalet Bolig AS
Horten Havneby	USBL	Indre Havneby Bolig AS
Kanalbyen trinn 2	Sørlandet Boligbyggelag	Kanalbyen Eiendom AS
Jamtvegen 22	Innherred Boligbyggelag	Stiklestad Eiendom Bruborg AS
Klosterøya Vest trinn 3.2 Gabler	Skien Boligbyggelag	Klosterøya Vest S
Kirkeskogen	USBL	Jahr Utvikling AS
Åsen sentrumsboliger bygg A	Innherred BBL	Stiklestad Eiendom Åsen AS
Lillehammer Taarn	USBL	Ringerud Invest
Tollevikbergan 7 og 8	Polarlys BBL	Tollevika Utbygging AS
Galleriet	NBBO	Engene 43 og 45 AS
Bjerkaker Sjøpark Hus A	Bonord	Bjerkaker Sjøpark AS
Karolines Hage	USBL	USBL Utbygging AS
Brovingen	Bonord	Brovingen Utvikling AS
Frednes Brygge	PBBL	Conceptor Bolig
Skjoldnes trinn 2	BOB	Skjoldnes Utvikling AS
Skolebakken	SBBL	Heistad utvikling AS
Strandhøyden II	USBL	Ticon Utvikling AS



STRANDHØYDEN III.: Oktan



NBBL Fulltegningsforsikring AS
Org. nr: NO 964 649 669

epost: av@nbbl.no
www.fulltegningsforsikring.no

www.linkedin.com/company/fulltegningsforsikring