

# Årsberetning 2020

## NBBL Fulltegningsforsikring AS

### Virksomhetens art

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

### Utvikling i 2020

Boligmarkedet har hatt en svært positiv utvikling i 2020 både for nye og brukte boliger. Korona-krisen preget særlig nyboligmarkedet i særlig mars-mai, men så løsnet markedet igjen og ble stadig bedre utover hele 2020.

2020 ble fakturerte bruttopremieinntekter kr 43,8 mill., mot 56,2 mill. i 2019. Pga lavere ordreinngang et par år var dette en ventet nedgang, men den ble mindre enn ventet pga økt etterspørsel etter selskapets produkt særlig i starten av korona-krisen.

Det ble forsikret 804 boliger fordelt på 14 prosjekter til en salgspris på kr 3 944 mill. Ved utgangen av 2020 var 367 av disse boligene solgt. Risikoen på denne forsikringsårgangen vurderes å være noe høyere enn tilsvarende i fjor, mest pga litt svakere salgsgrad. De fleste kundene har valgt lav forsikringspremie mot høyere egenandel.

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

Ved inngangen til 2020 var det 98 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 13 prosjekter. Ved utgangen av 2020 var det 78 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 10 prosjekter. Av disse er 22 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.

Selskapet startet i 2016 rapportering iht Solvens II. De sentrale funksjonene aktuar, internrevisjon, risikostyringsfunksjon og compliance er godt etablert. Styret har jobbet med policyer og ORSA hvert år de siste 7 årene. Pr 31.12.2020 har selskapet en solvensmargin på 453%, en økning fra 2019 da den var på 442%.

Opptjente premieinntekter for egen regning ble kr 37,0 millioner, opp fra kr 28,8 millioner i 2019. Det er utbetalt kr 5,5 millioner i skadeutbetaling. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 31,1 millioner, og fremkommer som summen av et beste estimat av forsikringsforpliktelse vurdert for alle prosjektene som er forsikret. Uopptjent premie er kr 50,7 millioner.

### Risikostyring

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



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

# Årsberetning 2020

## NBBL Fulltegningsforsikring AS

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.

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 svært positivt i 2020 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 (rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen. Det er bokført et urealisert kurstap på kr 4,3 millioner på rentecapene.

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 2020 åtte ansatte. Sykefraværet har vært 2,59%. Tre av seks styremedlemmer er kvinner og tre 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 2020.

Opplysninger om godtgjørelse til tillitsvalgte, ansatte mv. er gitt i noter til regnskapet. Det er ikke blitt drevet virksomhet som i nevneverdig grad forurensrer det ytre miljø. Rutiner for bærekraftsambisjoner er integrert i vurderingen av forsikringsakene.

### Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er på kr 14.369.147 mot kr 23.578.490 i 2019. Selskapets totalkapital gikk i 2020 ned med 0,8 % til kr 367.599.896. Innskutt kapital utgjør kr 44,96 millioner og annen opptjent egenkapital kr 197,7 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. 31.12.20.

### Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 14.369.147 foreslås overført med kr 4.684.573 til annen egenkapital, kr 9.684.574 i konsernbidrag (netto etter skatt)



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

# Årsberetning 2020

## NBBL Fulltegningsforsikring AS

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2021. 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 2021.

Oslo, 10.03.2021

(elektronisk signert)

Bård Folke Fredriksen  
Styreleder

(elektronisk signert)

Vera Houck  
Styremedlem

(elektronisk signert)

Jørgen Pedersen  
Styremedlem

(elektronisk signert)

Lena Øiseth  
Styremedlem

(elektronisk signert)

Anders Hoel  
Styremedlem

(elektronisk signert)

Bente Johansen  
Styremedlem

(elektronisk signert)

Arne Vinorum  
Adm. dir



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

## Resultatregnskap NBBL Fulltegningsforsikring AS

	Note	2020	2019
<b>Premieinntekter m.v.</b>			
Opptjente bruttopremier		42 217 985	33 867 143
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-5 248 851	-5 068 625
<b>Sum premieinntekter for egen regning</b>	1, 5	<b>36 969 134</b>	<b>28 798 518</b>
<b>Andre forsikringsrelaterte inntekter</b>		<b>2 414 030</b>	<b>2 529 770</b>
<b>Erstatningskostnader i skadeforsikring</b>			
Brutto erstatningskostnader	5	-17 952 737	927 722
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	5	-	-
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>		<b>-17 952 737</b>	<b>927 722</b>
<b>Forsikringsrelaterte driftskostnader</b>			
Salgskostnader	10, 14	-6 234 875	-8 548 288
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	4, 10, 14	-11 613 927	-9 949 798
<b>Sum forsikringsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-17 848 802</b>	<b>-18 498 086</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap</b>		<b>3 581 625</b>	<b>13 757 924</b>
<b>Netto inntekt fra investeringer</b>			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		6 157 475	6 988 317
Netto driftsinntekt fra eiendom		59 297	792 864
Verdiendringer på investeringer		-7 455 725	9 527 219
Verdiendringer på investeringseiendom	17	2 492 406	1 168 844
Realisert gevinst og tap på investeringer		11 815 761	-1 722 099
Realisert gevinst og tap på eiendom	17	-283 780	-
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	10, 14	-1 071 781	-987 706
<b>Sum netto inntekter fra investeringer</b>		<b>11 713 654</b>	<b>15 767 439</b>
<b>Andre inntekter</b>		<b>500 396</b>	<b>973 033</b>
<b>Resultat av ikke teknisk-regnskap</b>		<b>12 214 050</b>	<b>16 740 472</b>
<b>Resultat av ordinær virksomhet</b>		<b>15 795 675</b>	<b>30 498 395</b>
<b>Skattekostnad</b>	6	-1 426 528	-6 919 905
<b>Årsresultat før andre resultatkomponenter</b>		<b>14 369 147</b>	<b>23 578 490</b>
<b>Andre resultatkomponenter</b>		-	-
<b>Totalresultat</b>	12	<b>14 369 147</b>	<b>23 578 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	10	-9 684 574	-18 692 507
Overført til annen egenkapital	9	-4 684 573	-4 885 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 369 147</b>	<b>-23 578 490</b>



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

## Balanse pr. 31. desember NBBL Fulltegningsforsikring AS

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Investeringer</b>			
<b>Bygninger og andre faste eiendommer</b>			
Investeringseiendommer	17	19 009 846	18 020 144
<b>Sum bygninger og andre faste eiendommer</b>		<b>19 009 846</b>	
<b>Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi</b>			
Aksjer og andeler	1, 3, 11, 16	47 179 315	59 949 589
Rentebærende verdipapirer	1, 2, 11, 16	151 362 021	136 057 546
Rentebærende verdipapirfond	1, 2, 11, 16	19 459 637	30 903 780
Utlån og fordringer		-	18 000 000
Finansielle derivater	11, 15, 16	2 493 736	4 266 052
<b>Sum investeringer</b>		<b>239 504 555</b>	<b>267 197 111</b>
<b>Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser</b>			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	5	6 715 522	5 804 372
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	5	-	-
<b>Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger</b>		<b>6 715 522</b>	<b>5 804 372</b>
<b>Fordringer</b>			
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		8 968 026	19 080 401
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer	10	0	4 136 871
Pensjonsfordring		39 459	39 538
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 007 485</b>	<b>23 256 810</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Bank	18	112 372 334	74 436 614
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>112 372 334</b>	<b>74 436 614</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>367 599 896</b>	<b>370 694 907</b>
<b>Egenkapital og forpliktelser</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8, 9	31 000 000	31 000 000
Overkurs	8, 9	8 500 000	8 500 000
Annen innskutt egenkapital	9	5 463 485	3 940 124
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 963 485</b>	<b>43 440 124</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	9	197 668 334	194 507 123
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>197 668 334</b>	<b>194 507 123</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>242 631 820</b>	<b>237 947 247</b>
<b>Brutto forsikringsforpliktelser</b>			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 5	50 717 526	51 824 744
Brutto erstatningsavsetning	1, 5	31 131 704	18 747 948
<b>Sum brutto forsikringsforpliktelser</b>		<b>81 849 230</b>	<b>70 572 692</b>
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser o. l		1 987 184	
Forpliktelser ved periodeskatt	6	1 849 796	3 073 402
Forpliktelser ved utsatt skatt	6	21 578 111	25 162 591
Andre avsetninger for forpliktelser (godtgjørelse)		1 942 738	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>27 357 829</b>	<b>28 235 993</b>
<b>Forpliktelser</b>			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		-	-
Finansielle derivater	11, 15, 16	-	-
Andre forpliktelser	6, 10	13 651 297	32 001 276
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>13 651 297</b>	<b>32 001 276</b>
<b>Påløpte kostnader</b>			
Påløpte kostnader		2 109 720	1 937 699
<b>Sum påløpte kostnader</b>		<b>2 109 720</b>	<b>1 937 699</b>
<b>Sum egenkapital og forpliktelser</b>		<b>367 599 896</b>	<b>370 694 907</b>

31.12.2020  
Oslo, den 10.03.2021  
I styret for NBBL Fulltegningsforsikring AS

(elektronisk signert)  
Bård Folke Fredriksen  
Styreleder

(elektronisk signert)  
Vera Houck

(elektronisk signert)  
Jørgen Pedersen

(elektronisk signert)  
Bente Johansen

(elektronisk signert)  
Lena Øiseth

(elektronisk signert)  
Anders Hoel

(elektronisk signert)  
Arne Vinorum  
(adm. direktør)



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

## 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 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 markeddata.

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 verddivurdering utført av Newsec som er en uavhengig aktør. Newsec beregner markedsverdi ved et teoretisk tenkt salg i det eiendomsmarked som gjelder i dag. Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

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

Forsikringsforpliktelser er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsforetak paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Estatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader. Reassuranseavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 268.621.

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 39.459 i Storebrand.



Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020  
NBBL Fulltegningsforsikring AS

2. Obligasjoner

Navn	Pålydende	Kostpris	Markedsverdi pr. 31.12.2020
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	5 006 694
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	3 014 493
Avinor 20/26	2 000 000	2 000 000	2 060 895
Bane NOR Eiendom 18/21	5 000 000	5 000 000	5 010 175
Bane Nor Eiendom 18/21	3 000 000	3 000 000	3 011 004
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000	3 017 067
Borregaard AS 18/23	2 000 000	2 000 000	2 016 886
Color Group AS 19/24	4 000 000	4 000 000	3 300 000
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000	5 025 039
DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000	2 953 425
DNB Bank ASA 19/24 T1 Fondsobligasjon	3 000 000	3 083 400	3 087 976
Eika Boligkreditt 17/22/99 Fondsobligasjon T1	4 000 000	4 000 000	4 059 693
Eika Boligkreditt AS FRN 20/24	4 000 000	4 000 000	4 074 173
Eika Forsikring 15/25/45 Ansvarlig lån T2	2 000 000	2 000 000	2 156 818
Gjensidige Forsikring ASA 14/24/44 Ansvarlig l	2 000 000	2 000 000	2 044 784
Helgeland Sparebank 16/21/50 Fondsobligasjon	1 000 000	1 000 000	1 017 458
Jotun 18/22	2 000 000	2 000 000	2 005 780
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	3 010 137
Lyse AS 20/25	3 000 000	3 000 000	3 041 765
MøllerGruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000	5 017 325
Norgesgruppen ASA 20/26	2 000 000	2 000 000	2 043 851
Norsk Hydro ASA 20/23	3 000 000	3 000 000	3 137 235
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000	4 975 091
Nortura SA 20/25	3 000 000	3 000 000	3 053 824
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	4 013 191
OBOS BBL 18/23	10 000 000	10 000 000	10 052 956
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000	2 018 887
OBOS Forretningsbygg AS 18/23	4 000 000	4 000 000	4 045 452
Olav Thon Eiendomsselskap 18/21	2 000 000	2 000 000	2 003 196
Protector Forsikring 16/21/46 Ansvarlig lån T2	2 000 000	2 000 000	2 014 939
Protector Forsikring 20/50 Anvarlig lån T2	2 000 000	2 000 000	2 018 600
Sbanken ASA 20/25/30 Ansvarlig lån T2	2 000 000	2 000 000	2 008 804
Sogn og Fjordane Energi 19/24	2 000 000	2 000 000	2 013 158
SpareBank 1 Nord-Norge 17/22/27 Ansvarlig lå	2 000 000	2 000 000	2 022 917
SpareBank 1 Nord-Norge 17/22/50 Fondsobliga	1 000 000	1 000 000	1 014 613
SpareBank 1 SMN 18/23/30 Fondsobligasjon T	2 000 000	2 000 000	2 042 240
SpareBank 1 SR-Bank 17/22/99 Fondsobligasj	2 000 000	2 000 000	2 029 303
SpareBank 1 SR-Bank 19/24/99 Fondsobligasj	2 000 000	2 000 000	2 053 212
SpareBank 1 Østlandet 20/25/26 T3 Etterstilt lå	2 000 000	2 000 000	2 037 602
Sparebanken Møre 19/24/99 Fondsobligasjon T	2 000 000	2 000 000	2 054 887
Sparebanken Sogn og Fjordane 17/22/99 Fond	2 000 000	2 000 000	2 027 909
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000	2 025 064
Storebrand ASA 17/22	3 000 000	3 016 500	3 051 674
Storebrand ASA 20/25	12 000 000	12 000 000	12 075 036
Storebrand Bank 19/24/99 Ansvarlig lån T2	2 000 000	2 017 500	2 061 943
Storebrand Livforsikring AS 20/25/50 T2 Ansva	2 000 000	2 000 000	2 024 588
Thon Holding AS 20/25	2 000 000	2 000 000	2 079 302
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000	2 013 164
Tryg Forsikring AS 15/25/45 Ansvarlig lån T2	3 000 000	3 000 000	3 138 750
Oppførte renter			279 050
<b>Sum børsnoterte obligasjoner</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 042 400</b>	<b>151 362 021</b>

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.19 kr 134.000.000

Obligasjonsfond	Antall	Kostpris	Markedsverdi
Holberg Kreditt	101 817	10 908 428	10 104 164
DNB High Yield	9 111	9 758 486	9 355 473
		<b>20 666 914</b>	<b>19 459 637</b>



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**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
KLP Aksjenorge Indeks	5 909	12 526 746	3 012,1	17 799 826
KLP Akjseglobal Indeks II	5 664	10 529 418	3 026,9	17 145 650
		<b>23 056 164</b>		<b>34 945 475</b>
Aksjer	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Yara International ASA	7 100	2 535 010	356,0	2 527 600
Storebrand ASA	61 000	2 931 625	64,2	3 916 200
		<b>5 466 635</b>		<b>6 443 800</b>
Grunnfondsbevis	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN (grunnfondsbevis)	25 400	1 737 264	97,6	2 479 040
Sparebank 1 Nord-Norge (grunnfondsbevis)	30 000	1 622 243	74,6	2 238 000
Sparebanken Møre (grunnfondsbevis)	3 625	1 090 637	296,0	1 073 000
		<b>4 450 144</b>		<b>5 790 040</b>
<b>Sum aksjer og andeler</b>				<b>47 179 315</b>

**Finansielle eiendeler - bokført verdi og virkelig verdi**

	2020 Bokført verdi	2020 Virkelig verdi	2019 Bokført verdi	2019 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler frivillig kategorisert til virkelig verdi over resultatet	239 504 555	239 504 555	267 197 111	267 197 111
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>239 504 555</b>	<b>239 504 555</b>	<b>267 197 111</b>	<b>267 197 111</b>

**4. Utbetalte styrehonorarer, samt kostnadsførte honorarer til revisor og aktuar**

Styre:	<b>2020</b>
Styreleder Thor Eek fra ordinær generalforsamling til 10.12.2019/Deretter Bård Folke Fredriksen	133 000
Styremedlem Jørgen Pedersen	94 000
Styremedlem Anders Hoel	94 000
Styremedlem Vera Houck	94 000
Styremedlem Lena Øiseth	94 000
Styremedlem Bente Johansen	94 000
Varamedlem Henning Lauridsen, fast møtende fra ordinær generalfors. til 10.12.2019/Deretter Christian Bjerknes	94 000
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	220 875
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	62 500
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	
Aktuarfunksjonen:	133 750

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



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**5. Premieinntekter og forsikringstekniske avsetninger**

Avsetning for ikke opptjent bruttopremie tilsvarer den delen av forfalte bruttopremier som på balansedagen gjelder de ikke avlypte deler av forsikringens dekningsperioder. Opptjente bruttopremier er på kr 42.217.985 og består av forfalte bruttopremier på kr 43.850.650, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 1.107.218 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr - 2.739.883 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -5.248.851 og består av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -6.160.001, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 911.150.

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 44.002.006

Brutto erstatningsavsetning tilsvarer de forventede fremtidige brutto erstatningskostnader for alle skadetilfeller som på balansedagen er inntruffet, men ikke oppgjort. Avsetningen omfatter forventede direkte og indirekte skadebehandlingskostnader i forbindelse med slike skadetilfeller. Brutto erstatningskostnader på kr -17.952.737, er en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -5.468.981, skadekostnader på kr -100.000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -12.383.756, en kostnad. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en 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 29.791.105 pr. 31.12.2020. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.340.600. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 31.131.705 pr. 31.12.2020. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -17.952.737.

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 29.092.283, og ULAE kr ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 6.362.541

Årgang	IB		UB	
	Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlings- kostnader	Utbetalt erstatning 2020	Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlings- kostnader	
2015	206 400		206 400	
2016	74 877	-163 685	250 000	
2017	3 700 000	-1 847 248		
2018	7 535 446		5 976 075	
2019	6 423 897	-2 629 144	17 753 447	
2020		-828 904	5 605 183	
	<b>17 940 620</b>	<b>-5 468 981</b>	<b>29 791 105</b>	
<b>Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader</b>			<b>1 340 600</b>	
<b>Brutto erstatningsavsetning</b>			<b>31 131 705</b>	



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**6. Skattekostnad**

<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2020</b>
Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	15 795 675
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	75 339
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	7 455 725
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-2 492 406
Negativ regnskapsmessig verdiendring borettslagsandeler men ikke skattemessig	5 207 788
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragberettiget	-17 023 549
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond	-
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-963 313
Renteinntekt på ilignet skatt	-39 692
Utbytte som er skattemessig fradragberettiget	-
Utbytte	-1 141 750
3% av netto skattefri inntekt etter fritaksmetoden	34 253
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	21 674
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	12 382 746
Positiv regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	731 547
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragberettiget	-
Konsernbidrag	-
Nedjustert konsernbidrag og finansskatt	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>20 044 036</b>

Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Sikkerhetsavsetning	99 061 973	86 679 227	-12 382 746
Pensjoner	-1 216 178	-1 947 725	-731 547
SWAP avtaler	4 266 052	2 493 736	-1 772 316
Obligasjoner	2 169 677	225 954	-1 943 723
Borettslagsandeler	-3 631 156	-1 138 750	2 492 406
Fremførbart underskudd	-	-	-
Sum	100 650 368	86 312 442	-14 337 926
Netto midlertidige forskjeller	100 650 368	86 312 442	-14 337 926
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	25 162 592	21 578 111	-3 584 481

Skattekostnad fordelt på følgende regnskapslinjer	2020
Endring i utsatt skatt	3 584 481
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel	-
Betalbar skatt	-5 011 009
Sum skattekostnad	-1 426 528

Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer	2020
Skattekostnad	-1 426 528
Skatt på andre resultatkomponenter	-

Betalbar skatt i balansen	2020
Betalbar skatt i skattekostnaden	-5 011 009
Skattevirkning av konsernbidrag	3 161 213
Betalbar skatt i balanse	-1 849 796

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

Aksjeutbytte	1 141 750
= Gevinst ved salg av aksjer	1 141 750
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	34 253

Reassuransavsetningen er en forsikringsteknisk avsetning som det er skattemessig fradrag for, men det er ikke en regnskapsmessig 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 reassuransavsetningen og disse er derfor ikke tatt med i oppstillingen over midlertidige forskjeller ovenfor.

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



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**7. Aksjekapital / kjernekapitalfond**

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

**8. Solvensmargin**

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

Ansvarlig kapital Solvens II regler	31.12.2020	31.12.2019
Eiendeler	Beløp	Beløp
Verdipapirer	239 504 555	249 393 858
Utestående fordringer	13 812 390	27 949 668
Bank m.m.	112 372 334	74 476 152
Andre eiendeler	39 459	18 000 000
<b>Sum eiendeler</b>	<b>365 728 738</b>	<b>369 819 678</b>
Gjeld		
Tekniske avsetninger	45 952 151	34 364 274
Risikomargin	6 362 541	4 415 270
Annen gjeld	50 034 693	69 904 449
<b>Sum gjeld</b>	<b>102 349 385</b>	<b>108 683 993</b>
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>263 379 354</b>	<b>261 135 685</b>

Selskapets solvenskapitalkrav SCR fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II 2020	Solvens II 2019
Markedsrisiko	38 918 965	49 325 782
Motparts - / konsentrasjonsrisiko	11 377 462	8 810 632
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	42 154 804	32 069 307
Fratrekk for diversifiseringseffekt	-22 148 422	-20 708 464
Operasjonell risiko	1 378 565	1 315 509
Tapsabsorberende utsatt skatt	-13 513 583	-11 791 252
<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>58 167 791</b>	<b>59 021 514</b>

Solvensmarginen er i 2020 453 %. I 2019 var den 442 %

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 27.735.000

**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 2020:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2019	31 000 000	8 500 000	3 940 124	194 507 123	237 947 247
Totalresultat	-	-	-	14 369 147	14 369 147
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-11 207 935	-11 207 935
Annen innskutt egenkapital	-	-	1 523 361	-	1 523 361
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>31 000 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 463 485</b>	<b>197 668 334</b>	<b>242 631 820</b>



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**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 2020 kr 2.606.100

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2020 utgjorde kr 299.230.

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 2020 utgjør kr 5.468.981

**Mellomværende med nærtstående parter**

	31.12.2019	31.12.2020
<b>Fordringer i NOK</b>		
NBBL SA		74 504
FF Boligsalg	112 923	86 840
<b>Gjeld i NOK</b>		
NBBL SA	1 595	
FF Boligsalg		
<b>Konsernbidrag i NOK avgitt</b>		
NBBL SA	18 913 311	12 845 786
NBBL FF Holding	5 051 441	
<b>Konsernbidrag i NOK mottatt</b>		
NBBL SA		
NBBL FF Holding	3 940 124	

**11. Finansiell risiko**

Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at 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 (rentecap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	47 179 315	47 179 315
Obligasjoner	5 009 506	23 140 272	117 056 368	6 155 875	-	151 362 021
Rentefond	-	-	-	-	19 459 637	19 459 637
Finansielle derivater	-	-	1 052 567	1 441 169	-	2 493 736
Sum	5 009 506	23 140 272	118 108 935	7 597 044	66 638 952	220 494 709

**Renterisiko/ tid til renteendring**

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	47 179 315	47 179 315
Obligasjoner	151 362 021	-	-	-	-	151 362 021
Rentefond	-	-	-	-	19 459 637	19 459 637
Finansielle derivater	-	-	1 052 567	1 441 169	-	2 493 736
Sum	151 362 021	-	1 052 567	1 441 169	66 638 952	220 494 709

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**12. Resultat pr. aksje**

	2019	2020
Årsresultat	23 578 490	14 369 147
Antall aksjer	310 000	310 000
Resultat pr. aksje	76,06	46,35

**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. Det er resultatført kr 1.928.543 i pensjonskostnader i 2020.

**14. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.**

	2019	2020	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	8,0	8,0	1
Ordinære lønnskostnader	6 887 579	6 771 927	1 719 028
Pensjonskostnader	1 803 097	1 928 543	150 848
Forsikringer og andre personalkostnader	1 662 269	1 361 821	210 312
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>10 352 945</b>	<b>10 062 291</b>	<b>2 080 188</b>

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2019 Sum	Herav lønnskostnader	2020 Sum	Herav lønnskostnader
Salgskostnader	8 548 288	5 453 337	6 234 875	3 977 908
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	10 024 798	4 106 395	11 613 927	5 189 353
Adm.kostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostn.	987 706	793 213	1 071 781	895 029
<b>Sum</b>	<b>19 560 792</b>	<b>10 352 945</b>	<b>18 920 583</b>	<b>10 062 291</b>

**15. Finansielle derivater**

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gj.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.2020
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.2019	01.06.2022	16 756	296
Rentecap 2022-2025	2 000 000 000	01.06.2022	01.06.2025	1 663 328	1 052 271
Rentecap 2025-2027	2 000 000 000	02.06.2025	01.06.2027	1 226 503	1 441 169
<b>Sum fremtidige renteavtaler</b>				<b>2 906 586</b>	<b>2 493 736</b>

Finansielle derivater består av tre rentecaper. 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 Swedbank, DnB Bank ASA og Danske Bank. 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.

**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 nivå1) for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2)
- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Eiendeler pr 31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	47 179 315	-	47 179 315
Rentefond	-	19 459 637	-	19 459 637
Obligasjoner	-	151 362 021	-	151 362 021
Derivater benyttet til sikring	-	2 493 736	-	2 493 736
<b>Sum eiendeler</b>	-	<b>220 494 709</b>	-	<b>220 494 709</b>

Forpliktelser pr 31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater benyttet til sikring	-	-	-	-
<b>Sum forpliktelser</b>	-	-	-	-

Eiendeler pr 31.12.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	59 949 589	-	59 949 589
Rentefond	-	30 903 780	-	30 903 780
Obligasjoner	-	136 057 546	-	136 057 546
Derivater benyttet til sikring	-	4 266 052	-	4 266 052
<b>Sum eiendeler</b>	-	<b>231 176 967</b>	-	<b>231 176 967</b>

Forpliktelser pr 31.12.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater benyttet til sikring	-	-	-	-
<b>Sum forpliktelser</b>	-	-	-	-



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

**17. Investeringseiendom**

Bolig	Borettslagsbolig	Antall	Kostpris	Balanseført verdiendring	Markedsverdi	Gevinst/tap salg
31.12.2019	Gauselengen	25	21 651 300	-3 631 156	18 020 144	
	Salg	-2	-1 502 704	-	-1 502 704	-283 780
	Resultatført verdiendring			2 492 406	2 492 406	
31.12.2020	<b>Gauselengen</b>	<b>23</b>	<b>20 148 596</b>	<b>-1 138 750</b>	<b>19 009 846</b>	<b>-283 780</b>
	Fellesgjeld				<b>70 961 250</b>	

Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket 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 3 under note 16). Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

**18. Bankinnskudd**

	2020	2019
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekkmidler	965 319	885 667
Andre frie midler	111 407 015	73 550 947
<b>SUM</b>	<b>112 372 334</b>	<b>74 436 614</b>



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

Document ID:  
 70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

# Kontantstrømpoppstilling NBBL Fulltegningsforsikring AS

	NBBL Fulltegningsforsikring 2020	NBBL Fulltegningsforsikring 2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	15 795 676	30 498 396
Betalbar skatt	-3 073 402	-9 055 399
Brutto forsikringsforpliktelser	10 365 388	9 165 068
Fordringer	13 408 052	-5 430 613
Forpliktelser	-515 560	114 712
Pensjonsfordring	79	1 602
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>35 980 232</b>	<b>25 293 765</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger og verdiendring ved aksjer og andeler	12 770 274	-15 089 554
Innbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirer	-15 304 475	27 292 138
Utbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirfond	28 454 442	-21 101 634
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>25 920 240</b>	<b>-8 899 050</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-23 964 752	-5 300 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-23 964 752</b>	<b>-5 300 000</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>37 935 720</b>	<b>11 094 715</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	74 436 614	63 341 899
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>112 372 334</b>	<b>74 436 614</b>



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

Document ID:  
70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB

**Oppstilling av endringer i egenkapital pr 31.12.2020**  
**NBBL Fulltegningsforsikring AS**

Oppstilling av endringer i egenkapital	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital			
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt EK	Annen opptjent EK	Sum opptjent EK
Egenkapital 31.12.2019	31 000 000	8 500 000	3 940 124	43 440 124	194 507 123	194 507 123
Resultat før andre resultatkomponenter					14 369 147	14 369 147
Andre resultatkomponenter					-	-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt					-11 207 935	-11 207 935
Annen innskutt egenkapital			1 523 361	1 523 361		
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>31 000 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 463 485</b>	<b>44 963 485</b>	<b>197 668 334</b>	<b>197 668 334</b>



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

Document ID:  
 70A664223EAA439493CF4B7ACD14F3CB





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 2020, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling og oppstilling av 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 2020, 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 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. 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.

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, 10. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)