

# Årsberetning 2022

## 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 2022

Boligmarkedet hadde en svært positiv start på året, som så gikk over til et prisfall på høsten. Boligutbyggerne hadde store utfordringer i 2022 med økte kostnader, noe som førte til lavere igangsetting. Usikkerheten om salg grunnet økt inflasjon, økte renter og generelt mer usikkerhet er viktige årsaker til godt volum for selskapet og bra ordresreserve inn i 2023. Kjennskapet til Fulltegningsforsikring øker, og pilot-prosjektene har også hatt svært positiv effekt på volum og henvendelser om forsikring.

2022 ble fakturerte bruttopremieinntekter kr 70,2 mill. mot kr 84,9 mill. i 2021. Selv om det er en nedgang fra 2021, er 2022 det nest beste året historisk for fakturerte bruttopremier.

Det ble forsikret 1280 boliger fordelt på 21 prosjekter til en salgspris på kr 6.6 mrd. Ved utgangen av 2021 var 729 av disse boligene solgt. Risikoen på denne forsikringsårgangen vurderes moderat, med mange gode større sentrale prosjekter med lang byggetid. De fleste kundene tar mer egenrisiko og velger lav premie/høy egenandel.

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

Ved inngangen til 2022 var det 89 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 9 prosjekter. Ved utgangen av 2022 var det 59 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 10 prosjekter.

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 9 årene. Etter en prosess med selskapet gjennom 2022, fastsatte Finanstilsynet et kapitalkravstillegg for selskapet. Hensyntatt dette kapitalkravstillegget har selskapet pr 31.12.2022 en solvensmargin på 185%.

Opptjente premieinntekter for egen regning ble kr 62,4 millioner, opp fra kr 44,9 millioner i 2021. Det er utbetalt kr 0,69 millioner i skadeutbetaling. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 38,9 millioner, og fremkommer som summen av et beste estimat av forsikringsforpliktelser vurdert for alle prosjektene som er forsikret. Uopptjent premie er kr 74,3 millioner 31.12.2022, sammenlignet med kr 79,5 millioner i fjor.

### 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:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

# Årsberetning 2022

## 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 negativt i 2022 både i Norge og utlandet. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske indeksfond, samt noen norske børsnoterte aksjer/egenkapitalbevis.

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 en urealisert kursgevinst på kr 23,9 millioner på rentecapene, og det er bokført et realisert tap på kr 0,74 mill. Dette gjelder en rentecap som utløp i juni (-4,9 mill.) samt salg av en annen rentecap (4,16 mill.). Samlet sett bidrar rentecapene med kr 23,2 mill. i resultat for 2022. Den ene rentecapen selskapet sitter igjen med har pr 31.12.2022 en bokført markedsverdi på kr 23,3 mill.

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 2022 syv ansatte. Sykefraværet har vært 1,4 %. To av seks styremedlemmer er kvinner og tre av syv ansatte er kvinner. Det er et mål for selskapet å opprettholde en balanse mellom kvinner og menn. Det har ikke vært noen skader eller ulykker på personer i 2022.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringssum pr skade er kr 10 mill., og samlet forsikringssum pr. år er 10 mill.

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.

Selskapet har i 2022 jobbet videre med bærekrafts mål.

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Vår rapport vil bli lagt ut på våre hjemmesider.

### Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er på kr 50.931.673 mot kr 46.132.794 i 2021. Selskapets total kapital økte i 2022 til 481.730.466 fra kr 442.087.672 i fjor. Innskutt kapital utgjør kr 44,96 millioner og annen opptjent egenkapital kr 254,49 millioner. Den finansielle stilling anses som god.



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

# Årsberetning 2022

## NBBL Fulltegningsforsikring AS

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. 31.12.22.

### Årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 50.931.673 foreslås overført med kr 26.931.673 til annen egenkapital, kr 24.000.000 i konsernbidrag (netto etter skatt)

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2022. Markedet som fulltegningsforsikring opererer i er svært konjunkturavhengig, så det vil være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av fremtidige forhold. Det er, som alltid, stor usikkerhet knyttet til videre utvikling av boligmarkedet. Selskapet har et hovedscenarie om at nyboligmarkedet vil klare seg brukbart i 2023 og med stigende trend i 2024.

Oslo, 07.03.2023

---

Bård Folke Fredriksen  
Styreleder

---

Liv Krabbe Kyvåg  
Styremedlem

---

Jørgen Pedersen  
Styremedlem

---

Lena Øiseth  
Styremedlem

---

Anders Hoel  
Styremedlem

---

Bjørn Tore Hagness  
Styremedlem

---

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:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

# List of Signatures

Page 1/1



## Sak 05 23 NY Årsregnskap 2022 til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2023-03-07 14:55 GMT+01
Vinorum, Arne	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:52 GMT+01
Øiseth, Lena	BANKID	2023-03-07 14:51 GMT+01
Kyvåg, Liv Krabbe	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:50 GMT+01
Hagness, Bjørn Tore	BANKID_MOBILE	2023-03-07 13:40 GMT+01
Hoel, Anders	BANKID	2023-03-07 15:07 GMT+01
Pedersen, Jørgen	BANKID_MOBILE	2023-03-07 15:01 GMT+01
Bjerknes, Christian F.	BANKID_MOBILE	2023-03-07 14:56 GMT+01



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

External reference: 8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

## Resultatregnskap NBBL Fulltegningsforsikring AS

	Note	2022	2021
<b>Premieinntekter m.v.</b>			
Opptjente bruttopremier		69 384 733	51 440 187
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-7 018 310	-6 552 032
<b>Sum premieinntekter for egen regning</b>	1, 4	<b>62 366 423</b>	<b>44 888 155</b>
<b>Andre forsikringsrelaterte inntekter</b>		<b>1 985 623</b>	<b>2 060 310</b>
<b>Erstatningskostnader i skadeforsikring</b>			
Brutto erstatningskostnader	4	-9 253 748	-1 213 148
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	4	-	-
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>		<b>-9 253 748</b>	<b>-1 213 148</b>
<b>Forsikringsrelaterte driftskostnader</b>			
Salgskostnader	8, 10, 11	-5 224 487	-6 237 241
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	3, 8, 10,11	-13 984 860	-13 391 037
<b>Sum forsikringsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-19 209 347</b>	<b>-19 628 278</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap</b>		<b>35 888 951</b>	<b>26 107 039</b>
<b>Netto inntekt fra investeringer</b>			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		9 788 456	4 365 833
Netto driftsinntekt fra eiendom		82 018	952 701
Verdiendringer på investeringer		13 710 085	10 507 743
Verdiendringer på investeringseiendom	14	852 562	5 861 900
Realisert gevinst og tap på investeringer		3 310 102	9 667 066
Realisert gevinst og tap på eiendom	14	225 585	20 485
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	8, 10, 11	-991 184	-1 170 771
<b>Sum netto inntekter fra investeringer</b>		<b>26 977 623</b>	<b>30 204 956</b>
<b>Andre inntekter</b>		<b>2 017 837</b>	<b>926 718</b>
<b>Resultat av ikke teknisk-regnskap</b>		<b>28 995 460</b>	<b>31 131 674</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>64 884 411</b>	<b>57 238 713</b>
<b>Skattekostnad</b>	5	-13 952 738	-11 105 919
<b>Resultat før andre inntekter og kostnader</b>		<b>50 931 673</b>	<b>46 132 794</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>		-	-
<b>Totalresultat</b>		<b>50 931 673</b>	<b>46 132 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	8	-22 240 000	-18 000 000
Overført til annen egenkapital		-28 691 673	-28 132 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-50 931 673</b>	<b>-46 132 794</b>



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

**Balanse pr. 31. desember  
NBBL Fulltegningsforsikring AS**

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Investeringer</b>			
<b>Bygninger og andre faste eiendommer</b>			
Investeringseiendommer	14	22 468 900	23 331 542
<b>Sum bygninger og andre faste eiendommer</b>		<b>22 468 900</b>	<b>23 331 542</b>
<b>Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi</b>			
Aksjer og andeler	1, 2, 9, 13	35 112 166	37 343 927
Rentebærende verdipapirer	1, 9, 13	307 101 403	160 224 551
Andre finansielle omlopsmidler	2, 13	21 904 825	-
Rentebærende verdipapirfond	1, 9, 13	-	11 216 114
Utlån og fordringer			
Finansielle derivater	9, 12, 13	23 288 982	9 759 721
<b>Sum investeringer</b>		<b>387 407 375</b>	<b>241 875 856</b>
<b>Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelse</b>			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	4	6 898 780	7 163 490
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	4	-	-
<b>Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger</b>		<b>6 898 780</b>	<b>7 163 490</b>
<b>Fordringer</b>			
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		32 163 023	35 014 359
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer	8	47 775	-
Pensjonsfordring		-	27 082
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 210 798</b>	<b>35 041 441</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Bank	15	32 744 613	158 006 885
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>32 744 613</b>	<b>158 006 885</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>481 730 466</b>	<b>442 087 672</b>
<b>Egenkapital og forpliktelse</b>			
		460 182 036	
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	31 000 000	31 000 000
Overkurs	7	8 500 000	8 500 000
Annen innskutt egenkapital		5 463 485	5 463 485
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 963 485</b>	<b>44 963 485</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital		254 492 802	225 801 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>254 492 802</b>	<b>225 801 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>299 456 287</b>	<b>270 764 612</b>
<b>Brutto forsikringsforpliktelser</b>			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 4	74 263 227	79 480 703
Brutto erstatningsavsetning	1, 4	38 939 227	30 475 082
<b>Sum brutto forsikringsforpliktelser</b>		<b>113 202 454</b>	<b>109 955 785</b>
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser o. l.		1 369 200	1 994 534
Forpliktelser ved periodeskatt	5	12 580 247	7 030 090
Forpliktelser ved utsatt skatt	5	21 548 430	21 935 940
Andre avsetninger for forpliktelser (godtgjørelse)		4 174 597	4 029 169
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>39 672 474</b>	<b>34 989 733</b>
<b>Forpliktelser</b>			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		1 800 774	1 118 511
Finansielle derivater	9, 12	-	-
Andre forpliktelser	5, 8	24 000 000	21 718 000
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>25 800 774</b>	<b>22 836 511</b>
<b>Pålopte kostnader</b>			
Pålopte kostnader		3 598 477	3 541 029
<b>Sum pålopte kostnader</b>		<b>3 598 477</b>	<b>3 541 029</b>
<b>Sum egenkapital og forpliktelse</b>		<b>481 730 466</b>	<b>442 087 672</b>

31.12.2022  
Oslo, den 07.03.2022  
I styret for NBBL Fulltegningsforsikring AS

Bård Folke Fredriksen  
(styreleder)

Liv Krabbe Kyvåg

Jørgen Pedersen

Bjørn Tore Hagness

Lena Øiseth

Anders Hoel

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:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

Noter til resultatregnskap og balanse  
NBBL Fulltegningsforsikring AS

### 1. Regnskapsprinsipper

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

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden, de kommer derfor til inntekt over det enkelte prosjektets byggeperiode som er x antall mnd. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 4.

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 for andre inntekter og kostnader. IFRS 9 som gjelder målemetoder og klassifisering av finansielle instrumenter innføres fra regnskapsår 2023. Under IFRS 9 er det selskapets forretningsmodell og egenskaper ved instrumentet som danner utgangspunkt for klassifisering og måling. Våre foreløpige vurderinger er at selskapets forretningsmodell for forvaltning av rentepapirporteføljen tilsier at disse både kjøpes og selges og holdes for å inndrive kontantstrømmer. Dette medfører at obligasjonsporteføljen skal klassifiseres til virkelig verdi over utvidet resultatet (OCI) med resirkulering. Det vil si at eventuelle verdiendringer, samt urealisert gevinst og tap skal føres på linje 15.2.1 andre inntekter og kostnader på rentebærende instrumenter. Ut over dette forventes ikke vesentlige andre endringer ved overgang til IFRS 9.

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 Swedbank.

Borettslagsboligene kjøpt i Gauselengen Borettslag klassifiseres som investeringseiendom. Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket egenandeler og meglarhonorar. 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. Erstatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader.

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.

Selskapet har kun innskuddspensjon. Det foretas månedlig innbetaling på de ansattes pensjonskonto, og dette kostnadsføres løpende over driften. Selskapets ytelsesordning ble avsluttet i 2016. Tidligere avsatte pensjonsforpliktelser er tilbakeført over resultatet.



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

**2. 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	ISIN	Børsnotert	Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
KLP Aksjenorge Indeks	N00010285042	Nei	1 566	3 564 678	3 675,2	5 756 919
KLP Akjseglobal Indeks II	N00010272420	Nei	3 709	7 214 650	3 068,1	11 378 270
				<b>10 779 328</b>		<b>17 135 189</b>
Aksjer			Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Storebrand ASA ordinære	N00003053605	Ja	50 000	4 021 329	85,4	4 270 000
Selvaag Bolig ASA	N00010612450	Ja	80 000	2 377 647	32,1	2 564 000
Lerøy Seafood Group	N00003096208	Ja	23 080	1 001 572	55,2	1 272 862
Mowi ASA	N00003054108	Ja	7 250	998 432	167,2	1 212 200
Salmar ASA	N00010310956	Ja	2 630	1 005 034	384,8	1 012 024
				<b>9 404 012</b>		<b>10 331 086</b>
Grunnfondsbevis			Antall aksjer	Kostpris	Kurs	Markedsverdi
Sparebank 1 SMN (grunnfondsbevis)	N00006390301	Ja	25 400	2 038 433	127,4	3 235 960
Sparebank 1 Nord-Norøe (grunnfonds)	N00006000801	Ja	30 000	1 808 719	96,0	2 880 000
Sparebanken Møre (grunnfondsbevis)	N00006390004	Ja	18 125	1 080 354	84,4	1 529 931
				<b>4 927 505</b>		<b>7 645 891</b>
<b>Sum aksjer og andeler</b>				<b>35 112 166</b>		

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

	2022	2021
<b>Styre:</b>		
Styreleder Bård Folke Fredriksen	139 000	135 000
Styremedlem Jørgen Pedersen	99 000	96 000
Styremedlem Anders Hoel	99 000	96 000
Styremedlem Liv Krabbe Kyvåg	99 000	96 000
Styremedlem Lena Øiseth	99 000	96 000
Styremedlem Bente Johansen	99 000	96 000
Varamedlem Christian Bjerknes, fast møtende	99 000	96 000
<b>Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:</b>	550 711	325 275
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:	56 165	52 500
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:		
Aktuarfunksjonen:	201 538	250 920

Styrehonorar for Bård Folke Fredriksen, Bente Johansen og 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.



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

**4. Premieinntekter og forsikringstekniske avsetninger**

Avsetning for ikke opptjent bruttopremie tilsvarer den delen av forfalte bruttopremier som på balansedagen gjelder de ikke avløpte deler av forsikringenes dekningsperioder. Opptjente bruttopremier er på kr 69.384.733 og består av forfalte bruttopremier på kr 70.167.175, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 5.217.476 og utbetalt godtgjørelse/avsetning til godtgjørelse som utgjør kr -5.999.918 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -7.018.310 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -6.753.600, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr - 264.710.

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 74 263 227.

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 -9.253.748, er en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -689.603, skadekostnader på kr -100.000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -8.464.145, 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 tilbakeført.

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert.

Erstatningsavsetning utgjorde kr 37 262 419 pr. 31.12.2022. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.676.808. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 38.939.227 pr. 31.12.2022. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -9.253.748.

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, for elementene summeres til det som utgjør Solvens II-erstatningsavsetningen. Denne er beregnet til kr 34.708.224 inkludert ULAE, og ULAE kr 1.494.613 ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 838.508.

Årgang	IB		UB	
	Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2022	Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandling	
2015	-	-	-	-
2016	150 000	-152 960	-	-
2017	-	-	-	-
2018	2 420 350	-	-	-
2019	12 599 046	-346 418	10 353 284	
2020	7 249 519	-190 225	2 456 244	
2021	6 743 843	-	17 965 192	
2022	-	-	6 487 699	
	<b>29 162 758</b>	<b>-689 603</b>	<b>37 262 419</b>	
<b>Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader</b>			<b>1 676 808</b>	
<b>Brutto erstatningsavsetning</b>			<b>38 939 227</b>	



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

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

**5. Skattekostnad**

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	64 884 411	57 238 713
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	70 551	114 938
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	-13 710 085	-10 507 743
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig		
Positiv regnskapsmessig verdiendring borettslagsandeler men ikke skattemessig	-852 562	-5 861 900
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragberettiget	5 014 446	289 200
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-8 324 548	-9 956 266
Skattemessig gevinst ved salg av aksjefond	-	-
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-729 248	-149 320
Rentekostnad på iliknet skatt	12 121	-
Utbytte som er skattemessig fradragberettiget	-	-
Utbytte	-835 325	-617 948
3% av netto skattefrie inntekt etter fritaksmetoden	25 060	18 538
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransesetning, men skattemessig	21 674	21 674
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	12 382 746	12 382 746
Negativ regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	-598 252	19 727
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragberettiget		
Konsernbidrag		
Nedjustert konsernbidrag paa finansskatt		
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>57 360 989</b>	<b>42 992 361</b>

**Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Endring</b>
Sikkerhetsavsetning	74 296 481	61 913 735	-12 382 746
Pensjoner	-1 967 452	-1 369 200	598 252
SWAP avtaler	9 759 721	23 288 982	13 529 261
Obligasjoner	931 857	-3 215 508	-4 147 365
Borettslagsandeler	4 723 150	5 575 712	852 562
Fremførbart underskudd	-	-	-
Sum	87 743 757	86 193 721	-1 550 036
Netto midlertidige forskjeller	87 743 757	86 193 721	-1 550 036
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	21 935 939	21 548 430	-387 509

**Skattekostnad fordelt på følgende regnskapslinjer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring i utsatt skatt	387 509	-357 829
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel	-	-
Betalbar skatt	-14 340 247	-10 748 090
Sum skattekostnad	-13 952 739	-11 105 919

**Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer**

Skattekostnad	-13 952 739	-11 105 919
Skatt på andre resultatkomponenter	-	-
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	-14 340 247	-10 748 090
Skattevirkning av konsernbidrag	1 760 000	3 718 000
Betalbar skatt i balanse	-12 580 247	-7 030 090

(\* ) 3 % av netto skattefrie inntekter (utbytte) etter fritaksmetoden, jfr Skatteloven § 2-38 sjetted 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	835 325
= Gevinst ved salg av aksjer	835 325
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	25 060

Reassuransesetningen 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 forsikringselskaper bestemt at det ikke skal beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller knyttet til reassuransesetningen 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:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

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

**6. Aksjekapital / kjernekapitalfond**

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.

**7. Solvensmargin**

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

<b>Ansvarlig kapital Solvens II regler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Eiendeler</b>	<b>Beløp</b>	<b>Beløp</b>
Verdipapirer	409 876 275	241 875 856
Utestående fordringer	581 227	1 064 761
Bank m.m.	32 744 613	158 006 885
Andre eiendeler	47 775	27 082
<b>Sum eiendeler</b>	<b>443 249 890</b>	<b>400 974 584</b>
<b>Gjeld</b>		
Tekniske avsetninger	6 171 279	10 403 790
Risikomargin	838 508	1 585 584
Annen gjeld	85 999 748	75 580 604
<b>Sum gjeld</b>	<b>93 009 535</b>	<b>87 569 978</b>
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>350 240 356</b>	<b>313 404 605</b>

Selskapets solvenskapitalkrav SCR fordeler seg på følgende risikotyper:

<b>Risikotype</b>	<b>Solvens II 2022</b>	<b>Solvens II 2021</b>
Markedsrisiko	60 662 251	47 137 523
Motparts - / konsentrasjonsrisiko	6 790 980	19 739 765
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	60 406 573	57 010 184
Fratrekk for diversifiseringsseffekt	-28 746 851	-30 100 296
Operasjonell risiko	2 502 493	1 749 161
Tapsabsorberende utsatt skatt	-21 988 673	-19 379 988
<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>79 626 772</b>	<b>76 156 349</b>
Kapitalkravstillegg	110 071 000	
<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>189 697 772</b>	<b>76 156 349</b>

Solvensmarginen er i 2022 185%. I 2021 var den 412 %

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 27.817.560



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

Noter til resultatregnskap og balanse  
NBBL Fulltegningsforsikring AS

**8. 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 2022 kr 2.476.404.

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA. NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2022 utgjorde kr 257.440.

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 2022 utgjør kr 689 603.

**Mellomværende med nærstående parter**

	31.12.2021	31.12.2022
<b>Fordringer i NOK</b>		
NBBL SA		
FF Boligsalg	54 080	47 775
<b>Gjeld i NOK</b>		
NBBL SA		
FF Boligsalg		
<b>Konsernbidrag i NOK avgitt</b>		
NBBL SA	21 718 000	24 000 000
NBBL FF Holding		
<b>Konsernbidrag i NOK mottatt</b>		
NBBL SA		
NBBL FF Holding		



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

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

**9. Forsikringsrisiko- og finansiell risiko**

**Forsikringsrisiko**

Selskapet tilbyr kun produktet fulltegningsforsikring, og den eneste forsikringsrisikoen er boligprisfall. Gjennom styrevedtatte policyer er det beskrevet hva og hvilken type risiko selskapet kan påta seg. Selskapet styrer underwritingen etter et internt mål om at selskapet til enhver tid skal tåle 30 % tap på prosjekter som er igangsatt. Forsikringsvirksomheten i nyboligmarkedet er senslittv for rentøkninger, 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 fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning. Det beregnes et eget kapitalkrav for forsikringsrisiko. Samlet tapspotensial innen forsikring er angitt i noten for solvensmargin.

**Markedsrisiko**

Markedsrisiko er risiko for prisendringer i finansmarkedene, herunder endringer i rente-, valuta-, aksje-, eiendoms- og råvaremarkeder som påvirker verdien på selskapets finansielle instrumenter. I selskapet vurderes markedsrisikoen fortløpende ved hjelp av ulike målemetoder. Det beregnes potensielt tap i investeringsporteføljen og porteføljen stresstestet i henhold til de regulatorisk definerte stresstestene samt interne modeller. NBBL Fulltegningsforsikrings portefølje består av rentebærende investeringer og derfor i hovedsak eksponert mot endringer i rente- og kredittmarkedene. Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er at midlene skal forvaltes slik at kapitalen i selskapet sikres på en betryggende måte og med 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 kredittisiko. 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. Investeringene er delt i risikoklasser der styret har vedtatt rammer for plassering i de ulike risikoklassene. For obligasjoner investeres det i papirer med lav rentedurasjon, da forsikringsporteføljen er utsatt for renterisiko. Renteporteføljen skal ha en rentedurasjon mellom 0 og 3.

Markedsrisiko måles som en del av kapitalkravsberegningene. Samlet tapspotensial innen markedsrisiko pr. 31.12.2022 er 81,6 millioner kroner, mot 67,9 millioner kroner pr.

RISIKOOMRÅDE	31.12.2022	31.12.2021
Aksjerisiko	19 760 976	27 781 430
Renterisiko	15 498 908	6 966 264
Kredittisiko	32 809 369	13 021 166
Konsentrasjonsrisiko	13 593 987	20 119 651
Valutarisiko	18 927	16 596
Eiendomsrisiko	0	0

**Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres, eller i form av ekstra dyr finansiering. Likviditetsrisiko og balansestyring skal sikre at man alltid har tilstrekkelige likvide midler til å dekke mulige forpliktelser. NBBL Fulltegningsforsikrings forsikringsforpliktelser er vanligvis kjente en stund før de forfaller, men en solid likviditetsbuffer er likevel viktig for å kunne motstå uforutsette hendelser. I tråd med lovkrav er det utarbeidet egne likviditetsstrategier. Disse strategiene spesifiserer rammer og tiltak for å sikre god likviditet og det spesifiseres en minste allokering til aktiva som kan omsettes på kort varsel. Strategien definerer rammer for allokering til ulike typer aktiva, og medfører at NBBL Fulltegningsforsikring har

**Likviditetsrisiko/ tid til forfall**

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	35 112 166	35 112 166
Obligasjoner	-	23 074 070	239 579 170	44 448 163	-	307 101 403
Rentefond	-	-	-	-	21 904 825	21 904 825
Finansielle derivater	-	-	23 288 982	-	-	23 288 982
Sum	-	23 074 070	262 868 152	44 448 163	57 016 991	387 407 375

**Renterisiko/ tid til renteendring**

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	35 112 166	35 112 166
Obligasjoner	307 101 403	-	-	-	-	307 101 403
Rentefond	-	-	-	-	21 904 825	21 904 825
Finansielle derivater	-	-	23 288 982	-	-	23 288 982
Sum	307 101 403	-	23 288 982	-	57 016 991	387 407 375

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

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

**Kredittrisiko**

Selskapet har risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfyller sine gjeldsforpliktelse. Kredittrisikoen omfatter også tap knyttet til manglende kontraktsoppfyllelse fra motparter i finansielle derivater. Grensene for kredittrisiko mot den enkelte motpart og samlet innenfor ratingkategorier besluttes av styret og er nedfelt i selskapets policyer. Det er lagt vekt på at kredittsponeringen er diversifisert for å unngå konsentrasjon av kredittrisiko mot enkelte debitorer og sektorer.

**Klimarisiko**

Selskapet har vurdert klimarisiko knyttet til skadeforsikringsvirksomheten samt selskapets finansplasseringer. Klimarisikoen er vurdert utifra fysisk risiko, overgangsrisiko og ansvarisiko. Det er vanskelig å se for seg at klimarisiko og de tre angitte risikoene vil få direkte konsekvenser for selskapets skadebilde. Dette begrunnes med hvilket forsikringsansvar som selskapet skal dekke. Selskapet dekker økonomiske tap, ikke tap som følge av fysiske forhold/skader på boligene. Selskapet har også et Force majeure-vilkår om at det ikke dekkes skader som direkte eller indirekte er forårsaket eller står i sammenheng med krig, jordskjelv, etc. Selskapet er gjennom sine finansielle plasseringer utsatt for alle de tre risikoen, men synes det er vnskelig å kunne påvirke dette annet enn at selskapet har en løpende vurdering av porteføljen og søker seg mot bærekraftige investeringer. Det er også foretatt flere investeringer i grønne obligasjoner.

**10. Pensjonskostnader, midler og forpliktelse**

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 7 personer. Fram til oktober 2016 ble de som ikke var på innskuddsordning overført dit. Innskuddsordningen omfatter 7 personer. Alle kostnader ved pensjon er bokført over resultatet. Det er resultatført 976 684 i pensjonskostnader i 2022.

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

	2021	2022	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	7,0	6,5	1
Ordinære lønnskostnader	8 302 346	7 571 248	2 164 683
Pensjonskostnader	1 290 677	976 684	166 162
Forsikrings- og andre personalkostnader	1 553 219	1 107 944	229 044
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>11 146 242</b>	<b>9 655 877</b>	<b>2 559 889</b>

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2021 Sum	Herav lønnskostnader	2022 Sum	Herav lønnskostnader
Salgskostnader	6 237 241	4 458 497	5 224 487	3 862 351
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	13 391 037	5 684 584	13 984 860	4 924 497
Adm.kostnader knyttet til investeringer, herunder rentekost	1 170 771	1 003 162	991 184	869 029
<b>Sum</b>	<b>20 799 049</b>	<b>11 146 242</b>	<b>20 200 531</b>	<b>9 655 877</b>

**12. Finansielle derivater**

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gi.snitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.2022
Rentecap 2019-2022	1 000 000 000	01.06.2019	01.06.2022	-	-
Rentecap 2022-2025	2 000 000 000	01.06.2022	01.06.2025	20 570 041	-
Rentecap 2025-2027	2 000 000 000	02.06.2025	01.06.2027	21 937 385	23 288 982
<b>Sum fremtidige renteavtaler</b>				<b>42 507 426</b>	<b>23 288 982</b>

Finansielle derivater ved årets slutt består av en rentecap. 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. Forretningen er gjort med Swedbank. 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.

**13. Vurdering av virkelig verdi av finansielle instrumenter**

Tabellen under viser finansielle instrumenter til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode. De ulike nivåene 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 31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	35 112 166	-	-	35 112 166
Rentefond	-	21 904 825	-	21 904 825
Obligasjoner	-	307 101 403	-	307 101 403
Derivater	-	23 288 982	-	23 288 982
<b>Sum eiendeler</b>	<b>35 112 166</b>	<b>352 295 209</b>	<b>-</b>	<b>387 407 375</b>

Forpliktelse pr 31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater	-	-	-	-
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Eiendeler pr 31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	37 343 927	-	-	37 343 927
Rentefond	-	11 216 114	-	11 216 114
Obligasjoner	-	160 224 551	-	160 224 551
Derivater	-	9 759 721	-	9 759 721
<b>Sum eiendeler</b>	<b>37 343 927</b>	<b>181 200 386</b>	<b>-</b>	<b>218 544 314</b>

Forpliktelse pr 31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Derivater	-	-	-	-
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**14. Investerings eiendom**

Bolig	Borettslagsbolig	Antall	Kostpris	Balanseført verdiendring	Markedsverdi	Gevinst/tap salg
31.12.2021	Gauselengen	21	18 608 392	4 723 150	23 331 542	
	Salg	2	-1 715 204	-	-1 715 204	225 570
	Resultatført verdiendring			852 562	852 562	
31.12.2022	<b>Gauselengen</b>	19	<b>16 893 188</b>	<b>5 575 712</b>	<b>22 468 900</b>	<b>225 570</b>
	<b>Fellesgjeld</b>				<b>59 366 250</b>	

Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket egenandeler og meglerhonorar. Investerings eiendom 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 13). Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

**15. Bankinnskudd**

	2022	2021
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekkmidler	882 325	853 968
Andre frie midler	31 862 288	157 152 917
<b>SUM</b>	<b>32 744 613</b>	<b>158 006 885</b>



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414

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

	Innskutt egenkapital		Oppptjent egenkapital	
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt EK
Egenkapital 31.12.2021	31 000 000	8 500 000	5 463 485	225 801 129
Resultat før andre inntekter og kostnader				225 801 129
Andre inntekter og kostnader				50 931 673
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt				-22 240 000
Annen innskutt egenkapital				
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>31 000 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>5 463 485</b>	<b>254 492 802</b>
				<b>Sum oppptjent EK</b>
				225 801 129
				50 931 673
				-22 240 000
				<b>254 492 802</b>



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



# Kontantstrømpoppstilling

## NBBL Fulltegningsforsikring AS

	NBBL Fulltegningsforsikring 2022	NBBL Fulltegningsforsikring 2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	64 884 411	57 238 713
Betalbar skatt	-8 790 090	-5 567 796
Brutto forsikringsforpliktelser	3 511 379	27 658 587
Fordringer	-10 677 925	-33 312 318
Forpliktelser	-1 745 971	4 394 879
Pensjonsfordring	27 082	12 377
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>47 208 887</b>	<b>50 424 442</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved aksjer og andeler	2 231 762	9 835 388
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirer	-146 876 851	-8 862 530
Inn-/utbetalinger og verdiendring ved rentebærende verdipapirfond	-9 826 069	3 921 827
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-154 471 159</b>	<b>4 894 684</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-18 000 000	-9 684 574
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-18 000 000</b>	<b>-9 684 574</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-125 262 272</b>	<b>45 634 551</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	158 006 885	112 372 334
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>32 744 613</b>	<b>158 006 885</b>



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

Document ID:  
8E7D9776D19642D8B1623B76D0D02414



Til generalforsamlingen i NBBL Fulltegningsforsikring AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NBBL Fulltegningsforsikring AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi ble første gang valgt som revisor for NBBL Fulltegningsforsikring AS før 2001, og har nå vært revisor i en sammenhengende periode på minst 22 år.

### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Virksomheten har i hovedsak vært uendret sammenlignet med fjoråret. Det har videre ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet 2022 som har avledet nye fokusområder.

## Sentrale forhold ved revisjonen

## Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

### Verdsettelse av finansielle eiendeler til virkelig verdi

Vi har fokusert på verdsettelse av finansielle eiendeler fordi disse eiendelene utgjør mesteparten av selskapets eiendeler og dermed er viktige for selskapets soliditet.

Hovedandelen av de finansielle eiendelene som regnskapsføres til virkelig verdi er avledet fra observerbar markedsinformasjon (nivå 2 investeringer).

Se note 1, 2, 9, 12 og 13 til regnskapet for en beskrivelse av verdsettelse av finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi over resultatet.

### Verdsettelse av brutto erstatningsavsetning

Vi har fokusert på verdsettelsen av brutto erstatningsavsetning fordi det er et vesentlig estimat i regnskapet. Estimater innebærer at ledelsen må bruke skjønn knyttet til vurderinger av utviklingen av meldte skader som er under behandling og hvordan inntrufne skader, som ennå ikke er meldt til forsikringsselskapet vil utvikle seg.

Bruk av modell, forutsetninger og data er avgjørende for måling av brutto erstatningsavsetning i regnskapet.

Se note 1 og 4 til regnskapet hvor ledelsen gir en nærmere beskrivelse av erstatningsavsetningene.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ved vår revisjon har vi vurdert utforming og testet operasjonell effektivitet av selskapets etablerte kontroller over finansielle eiendeler. Dette omfattet en kontroll som sikret fullstendig og nøyaktig anvendelse av markedspriser. De kontrollene vi har valgt å bygge på fungerer etter vårt syn effektivt.

For et utvalg investeringer har vi testet om virkelig verdi var i samsvar med eksterne kilder og underlag. Der det var relevant, har vi tatt stilling til påliteligheten av kildene som benyttes.

Vi vurderte også om noteinformasjonen om selskapets verdsettelsesprinsipper og virkelig verdi var tilstrekkelig og dekkende.

Ved vår revisjon har vi vurdert utforming og testet operasjonell effektivitet av etablerte kontroller innenfor skadebehandling og fastsettelse av brutto erstatningsavsetning.

Vi har gjennomgått og utfordret ledelsens vurdering av verdsettelsen av forsikringsforpliktelsene. Som grunnlag for sine vurderinger har ledelsen blant annet engasjert ekspert (ekstern aktuar). Vi har vurdert den eksterne aktuarens kompetanse, integritet og objektivitet og evaluert resultatet av aktuarens vurderinger. Vi vurderte blant annet brukte modeller, forutsetninger og testet et utvalg av datagrunnlaget.

Vi har også vurdert og kommet til at noteinformasjonen om erstatningsavsetningen var tilstrekkelig og dekkende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet



ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Oslo, 7. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning - Fulltegning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Steffensen, Thomas	BANKID	2023-03-07 11:42



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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