

List of Signatures

Page 1/1



Sak 02 Årsregnskap 2025 til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Vinorum, Arne	BANKID	2026-03-02 15:22 GMT+01
Øiseth, Lena	BANKID	2026-03-02 13:37 GMT+01
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2026-03-02 13:39 GMT+01
Dørum, Thomas	BANKID	2026-03-02 13:37 GMT+01
Pedersen, Jørgen	BANKID	2026-03-02 12:46 GMT+01
Erlandsen, Mari Stavnesli	BANKID	2026-03-02 13:36 GMT+01
Hagness, Bjørn Tore	BANKID	2026-03-02 12:46 GMT+01
Midsem, Hilde Karoline	BANKID	2026-03-02 13:42 GMT+01



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

External reference: 223FCC53933943FB8813887124658589

Årsberetning 2025

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 Stortorvet 10 i Oslo.

Utvikling i 2025

Bruktboligmarkedet utviklet seg positivt i 2025, men nyboligmarkedet har hatt enda et vanskelig år. Nyboligmarkedet har vært vanskelig siden forsommeren 2022, og dette er den lengste perioden med så svakt marked siden krisen på 80/90-tallet. Gjennom 2025 har ett økende antall prosjekter passert egenandelene i skader, og dette har medført store økninger i både skadeutbetalinger og erstatningsavsetninger til fremtidige skader på ferdigstilte usolgte boliger. Forskjellen i pris mellom nytt og brukt er fortsatt for stor.

Ordrereserven til Fulltegningsforsikring er god og kvaliteten på nye prosjekter inn i forsikringsporteføljen er god, selv om igangsettingsvolumet av nye boliger har fallt mye de siste årene. Selskapet er en langsiktig aktør, og i langvarige perioder med svakt marked, må vi påregne at erstatningsutbetalinger blir større. Prosjekter som det inngås avtaler på nå, ferdigstilles først i 2028/2029, og vi har som hovedscenario at markedet har bedret seg innen den tid. Selskapet har også solid reassuranse til å ta større tap og mer langvarige perioder med svakt marked.

I 2025 ble fakturerte bruttopremieinntekter kr 68,7 mill. mot kr 49,9 mill. i 2024.

Det ble forsikret 1155 boliger fordelt på 21 prosjekter til en salgspris på kr 7,0 mrd. Ved utgangen av 2025 var 610 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. Ved inngangen til 2026 var det 374 ferdigstilte usolgte boliger fordelt på 40 prosjekter.

Prosjektene i forsikringsporteføljen har relativt god geografisk spredning, men undervekt i Nord-Norge og overvekt i Rogaland.

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 12 årene. Etter en prosess med selskapet gjennom 2022, fastsatte Finanstilsynet et kapitalkravstillegg for selskapet. Dette beregnes årlig og beregnet på nytt for 2025. Hensyntatt dette kapitalkravstillegget har selskapet pr 31.12.2025 en solvensmargin på 166%.

Opptjente premieinntekter for egen regning ble kr 46,1 millioner, mot kr 48,0 millioner i 2024. Det er utbetalt kr 47,3 millioner i skadeutbetaling, mot kr 16,0 millioner i fjor. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets slutt kr 145,6 millioner, mot kr 72,0 millioner i 2024, og fremkommer som summen av et beste estimat av forsikringsforpliktelser vurdert for alle prosjektene som er forsikret. Uopptjent premie er kr 59,4 millioner 31.12.2025, sammenlignet med kr 44,4 millioner i fjor.

Risikostyring

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning. For fulltegningsforsikring følges fastlagte rutiner for å kartlegge og



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

Årsberetning 2025

NBBL Fulltegningsforsikring AS

håndtere risiko. Alle prosjekter utredes etter faste rutiner for å avgjøre om det skal tilbys forsikring eller ikke. Forhåndssalgskravet som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen kapitalforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges.

Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer i finans, og litt mindre sikre papirer som industri og ansvarlige lån. 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. Renterisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Kredittspreadene er redusert gjennom året, så i tillegg til god løpende avkastning har obligasjonsporteføljen også hatt kursgevinster. Aksjemarkedene har utviklet seg positivt i 2025 både i Norge og utlandet. Selskapet valutasikrer utenlandske aksjefond, så det er ingen valutakurseffekter. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske indeksfond, samt noen norske børsnoterte aksjer/egenkapitalbevis. Ved utgangen av 2025 er alle aksjeinvesteringer i indeksfond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og selskapet foretar derfor rentesikringer (rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen. Det er bokført et urealisert kurstap på kr -11,4 millioner på rentecapene i løpet av året. Det er bokført en renteinntekt på rentecapen på kr 4,95 mill. i løpet av 2025. Selskapet eier to rentecaper pr 31.12.2025 som er bokført til en markedsverdi på kr 19,2 millioner.

Selskapet har som mål å ha en så lav som mulig lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning.

Arbeidsmiljø, personale og ytre miljø

Selskapet har ved utgangen av 2025 åtte ansatte. Sykefraværet har vært 13,05 %. Det sitter totalt syv i styret inkludert en vara, og tre av disse syv er kvinner. 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 personer i 2025.

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 forurensar det ytre miljø.

Selskapet har i 2025 jobbet videre med bærekraftsmål.

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Vår rapport ligger ute på våre hjemmesider.



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

Årsberetning 2025

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er på kr -54.066.474 mot kr 21.588.631 i 2024. Selskapets totalkapital i 2025 økte til 503.198.495 fra kr 500.864.111 i fjor. Innskutt kapital utgjør kr 53,2 millioner og annen opptjent egenkapital kr 238,4 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. 31.12.25.

Årsresultat og disponeringer

Årets underskudd på kr 54.066.474 foreslås overført med kr 54.066.474 til annen egenkapital.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2026. 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 utvikle seg positivt i en svakt stigende trend de neste årene.

Oslo, 02.03.2026

Bård Folke Fredriksen
Styreleder

Thomas Dørum
Styremedlem

Jørgen Pedersen
Styremedlem

Lena Øiseth
Styremedlem

Mari Stavnesli Erlandsen
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Hilde Karoline Midsem
Varamedlem

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:
223FCC53933943FB8813887124658589

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Premieinntekter m.v.			
Opptjente bruttopremier		53 658 693	55 698 468
Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier	1	-7 516 518	-7 674 884
Sum premieinntekter for egen regning	4	46 142 175	48 023 584
Andre forsikringsrelaterte inntekter		3 028 740	2 269 620
Erstatningskostnader i skadeforsikring			
Brutto erstatningskostnader	4	-121 016 083	-31 460 955
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	4	-	-
Sum erstatningskostnader for egen regning		-121 016 083	-31 460 955
Forsikringsrelaterte driftskostnader			
Salgskostnader	8, 10, 11	-6 815 111	-8 280 393
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	3, 8, 10, 11	-15 565 050	-15 889 015
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		-22 380 161	-24 169 408
Resultat av teknisk regnskap		-94 225 329	-5 337 159
Netto inntekt fra investeringer			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		24 405 703	24 701 944
Netto driftsinntekt fra eiendom		-2 634 810	-2 688 808
Verdiendringer på investeringer		-7 160 044	-17 879 698
Verdiendringer på investeringseiendom	14	-2 527 849	-1 025 292
Realisert gevinst og tap på investeringer		4 867 002	27 183 554
Realisert gevinst og tap på eiendom	14	1 283 954	893 609
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	8, 10, 11	-1 229 359	-1 151 673
Sum netto inntekter fra investeringer		17 004 597	30 033 636
Andre inntekter		2 488 692	1 839 623
Resultat av ikke teknisk-regnskap		19 493 289	31 873 259
Resultat før skattekostnad		-74 732 040	26 536 101
Skattekostnad	5	20 407 541	-9 756 756
Resultat før andre inntekter og kostnader		-54 324 499	16 779 345
Andre inntekter og kostnader knyttet til investeringer i rentebærende verdipapirer		206 420	3 847 429
Skatt på andre inntekter og kostnader (utsatt skatt)	5	51 605	961 857
Totalresultat		-54 066 474	21 588 631
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	8		-14 200 000
Overført fra/til annen egenkapital		54 066 474	-7 388 631
Sum overføringer og disponeringer		54 066 474	-21 588 631



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Balanse

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	496 169	-
Sum immaterielle eiendeler		496 169	
Investeringer			
Bygninger og andre faste eiendommer			
Investeringseiendommer	14	57 725 106	16 006 500
Sum bygninger og andre faste eiendommer		57 725 106	16 006 500
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi			
Aksjer og andeler	1, 2, 9, 13	24 509 663	23 360 191
Rentebærende verdipapirer	1, 9, 13	258 290 813	300 145 211
Andre finansielle omløpsmidler	2, 13	20 251 317	25 824 401
Utlån og fordringer	8	-	24 500 000
Finansielle derivater	9, 12, 13	19 247 257	30 628 027
Sum investeringer		322 299 050	404 457 830
Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelse			
Gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie	4	7 756 659	6 721 329
Gjenforsikringsandel av brutto erstatningsavsetning	4	-	-
Sum gjenforsikringsandel av forsikringstekniske bruttoavsetninger		7 756 659	6 721 329
Fordringer			
Fordringer i forbindelse med direkte forretninger		13 462 376	22 229 595
Andre fordringer	8	262 500	111 550
Sum fordringer		13 724 876	22 341 145
Andre eiendeler			
Bank	15	100 829 968	50 503 942
Sum andre eiendeler		100 829 968	50 503 942
Forsikringskostnader og opptjente ikke mottatte inntekter			
Andre forsikringskostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		366 667	833 365
Sum forsikringskostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		366 667	833 365
Sum eiendeler		503 198 495	500 864 111
Egenkapital og forpliktelse			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	31 000 000	31 000 000
Overkurs	7	8 500 000	8 500 000
Annen innskutt egenkapital		13 663 485	13 663 485
Sum innskutt egenkapital		53 163 485	53 163 485
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital		238 395 069	292 461 542
Sum opptjent egenkapital		238 395 069	292 461 542
Sum egenkapital		291 558 554	345 625 027
Brutto forsikringsforpliktelse			
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	1, 4	59 420 714	44 414 386
Brutto erstatningsavsetning	1, 4	145 586 679	72 008 832
Sum brutto forsikringsforpliktelse		205 007 393	116 423 218
Avsetninger for forpliktelse			
Forpliktelse ved periodeskatt	5	-	4 202 462
Forpliktelse ved utsatt skatt	5	-	19 962 978
Andre avsetninger for forpliktelse (godtgjørelse)		2 205 217	3 935 558
Sum avsetninger for forpliktelse		2 205 217	28 100 998
Forpliktelse			
Forpliktelse i forbindelse med direkte forsikring		1 086 108	1 640 835
Andre forpliktelse	5, 8	-	6 000 000
Sum forpliktelse		1 086 108	7 640 835
Påløpte kostnader			
Påløpte kostnader		3 341 221	3 074 032
Sum påløpte kostnader		3 341 221	3 074 032
Sum egenkapital og forpliktelse		503 198 495	500 864 111

31.12.2025
Oslo, den 02.03.2026
I styret for NBBL Fulltegningsforsikring AS
(Elektronisk signert)

(elektronisk signert)
Bård Folke Fredriksen
(styreleder)

(elektronisk signert)
Thomas Dørum

(elektronisk signert)
Jørgen Pedersen

(elektronisk signert)
Bjørn Tore Hagness

(elektronisk signert)
Lena Øiseth

(elektronisk signert)
Mari Stavnesli Erlandsen

(elektronisk signert)
Hilde Karoline Midsem

(elektronisk signert)
Arne Beck Vinorum
(adm. direktør)



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

1. Generell informasjon og viktige regnskapsprinsipper

Generelt

NBBL Fulltegningsforsikring AS er et skadeforsikringsselskap. Selskapet inngår i konsernregnskap som utarbeides for NBBL SA. NBBL SA har forretningskontor i Stortorvet 10 i Oslo.

Viktige regnskapsprinsipper

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

Nye regnskapsstandarder som er vedtatt, men ennå ikke er tatt i bruk

Det er ingen standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

Finansielle eiendeler

IFRS 9 Finansielle instrumenter

Under IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i tre målekategorier: virkelig verdi over resultatet, virkelig verdi over andre inntekter og kostnader og amortisert kost. For finansielle eiendeler skilles det mellom gjeldsinstrumenter og egenkapitalinstrumenter. Klassifiseringen av gjeldsinstrumenter bestemmes av de kontraktsmessige betingelsene som regulerer de finansielle eiendelene og forretningsmodellen som benyttes i forvaltningen av porteføljen som eiendelene inngår i. Selskapets gjeldsinstrumenter med kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende er betalinger av renter og hovedstol på spesifiserte datoer og som holdes i en forretningsmodell hvis formål er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, måles til amortisert kost. Selskapets gjeldsinstrumenter med kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende er betalinger av renter og hovedstol på spesifiserte datoer og som holdes i en forretningsmodell hvis formål er å både motta kontraktsfestede kontantstrømmer og selge, måles til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. Øvrige gjeldsinstrumenter og egenkapitalinstrumenter måles til virkelig verdi over resultatet.

Nedskrivningsmodell

Selskapets finansielle instrumenter underlagt den nye nedskrivningsmodellen er begrenset til bankkonti og obligasjoner. Obligasjoner består i all hovedsak av investment grade papirer. Selskapet beregninger tilsier at tapsavsetninger er uvesentlige. Bankkonti gjelder utelukkende kredittvurderte banker som oppfyller standardens lave kredittrisikoforutsetning, og selskapet har vurdert at dette sammen med LGD og lav eksponering vil kreve ubetydelige tapsavsetninger. Selskapet har således ikke avsatt for tap knyttet til denne balanseposten.

Innregning

Vanlige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på oppgjørstidspunktet.

Klassifikasjon

Finansielle eiendeler blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi over andre inntekter og kostnader
- Virkelig verdi over resultatet

En finansiell eiendel måles til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt:

- den finansielle eiendelen innehas i en forretningsmodell hvis formål er å holde finansielle eiendeler for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer, og
- kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling av avdrag og renter på utestående hovedstol.

En finansiell eiendel måles til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader hvis begge følgende kriterier er oppfylt:

- den finansielle eiendelen innehas i en forretningsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler, og
- kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling av avdrag og renter på utestående hovedstol.

Øvrige finansielle eiendeler måles til virkelig verdi over resultatet.

Klassifikasjon av finansielle instrumenter fremkommer av note 13.

Nedskrivningsmodell

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kredittap (ECL). For selskapet gjelder den generelle modellen for nedskrivninger av finansielle eiendeler i IFRS 9 finansielle eiendeler som måles til amortisert kost dvs. bankinnskudd og finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader dvs. obligasjoner.

Obligasjoner består i all hovedsak av investment grade papirer. Selskapet beregninger tilsier at tapsavsetninger er uvesentlige.

Bankinnskudd er utelukkende mot banker med kredittrating og som oppfyller standardens presumpsjon om lav kredittrisiko og selskapet har vurdert at dette sammenholdt med LGD og lav eksponering til å gi uvesentlige tapsavsetninger. Selskapet har derfor ikke foretatt tapsavsetninger knyttet til denne balanseposten.

Investerings eiendommer

Boligene kjøpt i Gauselegen Borettslag og sameiet Smedens Hage klassifiseres som investerings eiendom. Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrukket egenandeler og meglerhonorar. Investerings eiendom bokføres til virkelig verdi basert på verdilvurdering utført av Newsec som er en uavhengig aktør. Newsec beregner markedsverdi ved et teoretisk tenkt salg i det eiendomsmarked som gjelder i dag. Eiendommene blir verdsett enkeltvis.

Premieinntekter

Forsikringsrisikoen bygger seg opp over tid fra utstedelsen av forsikringsbevis ved oppstart til byggeprosjektet (boenhetene) er ferdigstilt. Risikoen premien dekker bygger seg opp lineært over byggeperioden i takt med tidsmessig framdrift. Ved innbetaling av premie blir hele premiebeløpet satt av til premieavsetning. Foretaket inntektsfører premien lineært over byggeperioden for å reflektere det økende ansvaret og den tilhørende forsikringsrisikoen selskapet pådrar seg over byggeperioden.

Forsikringsforpliktelse

Forsikringsforpliktelse er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsselskaper paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Erstatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader. Se forøvrig note 4.



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

Gjenforsikring

Foretaket har inngått en gjenforsikringsavtale som skal sikre foretaket for større tap over et nærmere angitt innslagspunkt. Reassuransepremien periodiseres over samme periode og etter samme opptjeningsmønster som den tilhørende forsikringspremien. Forskuddspremie balanseføres som forskuddsbetalt kostnad og resultatføres over forsikringsåret. Endelig reassuransepremie avregnes etter utførelse av perioden og kostandsføres løpende med underliggende avtale og avsettes når det er en ubetinget rett til å signere. Gjenforsikrer har derfor rett på en andel av den ikke opptjente premie og denne andelen er derfor presentert som en andel av premiereserven. Reassurandørens andel av erstatninger (70 % over avtalt innslagspunkt) inntektsføres som reduksjon i erstatningskostnader i den perioden skadene påløper.

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 P	N00010455694	Nei	1 135	2 223 476	4 465,8	5 067 363
KLP AksjeGlobal Mer Samfunnsansvar Valutasikret	N00012445297	Nei	9 147	11 362 281	1 551,1	14 188 047
Alfred Berg Gambak R	N00010105489	Nei	68	4 203 169	76 784,1	5 254 253
				17 788 926		24 509 663
Sum aksjer og andeler				17 788 926		24 509 663

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

	2025	2024
Styre:		
Styremedlem Bård Folke Fredriksen	161 000	153 000
Styremedlem Jørgen Pedersen	115 000	109 000
Styremedlem Anders Hoel	-	109 000
Styremedlem Mari Stavnes Erlandsen	115 000	-
Styremedlem Lena Øiseth	115 000	109 000
Styremedlem Bjørn Tore Hagness	115 000	109 000
Styremedlem Thomas Dørum	115 000	109 000
Varamedlem Hilde Karoline Midsem, fast møtende	115 000	109 000
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	483 411	529 819
Revisor (bistand knyttet til skattemessige og selskapsrettslige vurderinger) inklusiv mva:		
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:		
Aktuarfunksjonen:	235 178	224 503

Styrehonorar for Bård Folke Fredriksen og Hilde Karoline Midsem 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:
223FCC53933943FB8813887124658589

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 53,658,693 og består av forfalte bruttopremier på kr 68,565,515, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr -15,006,328 og utbetalt godtgjørelse/avsetning til godtgjørelse som utgjør kr 8506 og føres som en inntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -7.516.518 og består av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -8.551.848, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 1.035.330.

Premieavsetning: Opptjent premie er inntektsført lineært over byggeperioden i takt med tidsmessig framdrift for å reflektere det økende ansvaret og den tilhørende forsikringsrisikoen selskapet pådrar seg over byggeperioden. Gjenforsikringsandel av ikke opptjent premie føres som en eiendel. Ikke opptjent premie for egen regning utgjør kr 59.420.714.

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 -121,016,083, er en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -47,338,236, skadekostnader på kr -100,000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -73,577,847, som er en kostnad. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsandlaget over avtaleperioden. Dette erstatningsandlaget settes i utgangspunktet til en prosent 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 141,759,182 pr. 31.12.2025. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 2,7% av erstatningsavsetningen og utgjorde kr 3,827,497. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 145,586,679 pr. 31.12.2025. Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -121,016,083.

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 136,459,529 inkludert ULAE, og ULAE kr 3,587,544 ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 17,314,083.

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2025	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader
2018			
2019	8 616 862	-5 267 415	5 049 447
2020	768 718	-354 140	2 414 579
2021	13 597 819	-6 781 133	19 754 876
2022	25 080 698	-24 349 713	50 404 968
2023	15 980 465	-10 585 835	37 936 606
2024	6 071 146		13 247 244
2025			12 951 442
	70 115 708	-47 338 236	141 759 182
Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader	1 893 124		3 827 497
Brutto erstatningsavsetning	72 008 832		145 586 679



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

5. Skattekostnad

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	2025	2024
Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	-74 525 620	30 383 529
Permanente forskjeller regnskapsmessig fradragberettiget, men ikke skattemessig	82 768	77 854
Positiv regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	6 953 624	14 032 269
Negativ regnskapsmessig verdiendring investeringer, men ikke skattemessig	2 527 849	1 025 292
Positiv regnskapsmessig verdiendring borettslagsandeler men ikke skattemessig	21 350	202 900
Negativ regnskapsmessig realisert tap på investeringer, ikke skattemessig fradragberettiget	-4 888 352	-27 386 454
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	1 075 968	-
Skattemessig gevinst ved salg av verdipapirer	-	-45 980
Skattekostnad på ilignet skatt	-123 891	-37 247
Utbytte som er skattemessig fradragberettiget	-	-
Utbytte	-35 713	-686 738
3% av netto skattefrie inntekt etter fritaksmetoden	1 071	20 602
Ikke regnskapsmessig reduksjon reassuransavsetning, men skattemessig	21 674	21 674
Ikke regnskapsmessig reduksjon sikkerhetsavsetning, men skattemessig	12 317 723	12 382 746
Negativ regnskapsmessig endringer pensjonsforpliktelser, ikke skattemessig	-	-684 600
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragberettiget	-	-
Konsernbidrag	-	-
Nedjustert konsernbidrag pga finansskatt	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-56 571 549	29 305 847

Midlertidige forskjeller, beregning utsatt skatt

	31.12.2024	31.12.2025	Endring
Forsikringstekniske avsetninger	37 213 266	24 873 869	-12 339 397
Pensjoner	-	-	-
SWAP avtaler	30 628 027	19 247 257	-11 380 770
Obligasjoner	6 752 865	7 714 169	961 304
Borettslagsandeler	5 322 776	2 794 927	-2 527 849
Fremførbart underskudd	-	-56 571 549	-56 571 549
Sum	79 916 934	-1 941 327	-81 858 261
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-65 023	-43 349	-
Netto midlertidige forskjeller	79 851 911	-1 984 676	-81 836 587
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	19 962 978	-496 169	-20 459 146

Skattekostnad fordelt på følgende regnskapslinjer

	2025	2024
Endring i utsatt skatt	20 459 146	-1 468 437
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel	-	-
Betalbar skatt	-	-7 326 462
Sum skattekostnad	20 459 146	-8 794 899

Skattekostnad fordelt på følgende to regnskapslinjer

	2025	2024
Skattekostnad	20 459 146	-8 794 899
Skatt på andre resultatkomponenter	-	-

Betalbar skatt i balansen

	2025	2024
Betalbar skatt i skattekostnaden	-	-7 326 462
Skattevirkning av konsernbidrag	-	1 540 000
Betalbar skatt i balanse	-	-5 786 462

(*) 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	35 713
= Gevinst ved salg av aksjer	35 713
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 071

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 forsikringselskaper bestemt at det ikke skal beregnes utsatt skatt på midlertidige forskjeller knyttet til reassuransavsetningen og disse er derfor ikke tatt med i oppstillingen over midlertidige forskjeller ovenfor. 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:
223FCC53933943FB8813887124658589

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:

Ansvarlig kapital Solvens II regler	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler	Bekr	Bekr
Vedtappapirer	380 024 156	396 408 538
Utestående fordringer	1 019 446	924 848
Bank m.m.	100 829 969	50 503 942
Andre eiendeler	629 167	25 000 707
Sum eiendeler	482 502 737	472 838 035
Gjeld		
Tekniske avsetninger	123 375 924	43 232 194
Risikomargin	17 314 082	20 633 539
Annen gjeld	17 165 827	44 948 717
Sum gjeld	157 855 833	108 814 450
Sum ansvarlig kapital	324 646 904	364 023 585

Selskapets solvenskapitalkrav SCR fordeler seg på følgende risikotyper:

Risikotype	Solvens II 2025	Solvens II 2024
Markedsrisiko	50 339 632	57 043 913
Modparts - / konsentrasjonsrisiko	9 401 681	9 531 212
Skadeforsikrings - / forretningsrisiko	110 149 041	68 795 182
Fratrekk for diversifiseringsseffekt	-32 777 450	-30 645 179
Operasjonell risiko	-3 701 278	-1 744 638
Tapsabsorberende utsatt skatt	-33 067 942	-24 128 922
Solvens kapitalkrav, SCR	107 746 541	82 340 844
Kapitalkravstillegg	88 300 000	150 900 000
Solvens kapitalkrav, SCR	196 046 541	233 240 844

Solvensmarginen er i 2025 på 166 %. I 2024 var den 156%

Selskapets minstekapitalkrav (MCR) er det absolutte minimumskravet og er på kr 49 011 635



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

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 2025 kr 3.502.599. NBBL Fulltegningsforsikring AS har solgt tjenester knyttet til kapitalforvaltning til NBBL SA for kr 50.000 i 2025.

FF Boligsalg er 100% eiet av NBBL SA, NBBL Fulltegningsforsikring har solgt diverse konsulenttjenester til FF Boligsalg AS, som i 2025 utgjorde kr 1,000,000,

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 3) og diverse driftskostnader utgjør den resterende del.

Administrasjonskostnader ved finansielle eiendeler er en andel av lønnskostnader for forvaltning av selskapets verdipapirportefølje.

Mellomværende med nærtstående parter

Fordringer i NOK	31.12.2025	31.12.2024
NBBL SA	21 531	20 500
FF Boligsalg	250 000	91 050
	-	-
Gjeld i NOK	31.12.2025	31.12.2024
NBBL SA	-	-
FF Boligsalg	-	24 500 000
	-	-
Konsernbidrag i NOK avgitt	31.12.2025	31.12.2024
NBBL SA	-	6 000 000
NBBL FF Holding	-	-
	-	-
Konsernbidrag i NOK mottatt	31.12.2025	31.12.2024
NBBL SA	-	-
NBBL FF Holding	-	-
	-	-

9. Forsikringsrisiko- og finansiell risiko

Forsikringsrisiko

Selskapet tilbyr kun produktet fulltegningsforsikring, og den eneste forsikringsrisikoen er boligprissfall. 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 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 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 tilbys kun produktet fulltegningsforsikring, og den eneste forsikringsrisikoen er boligprissfall. 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 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 fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning. Det beregnes et eget kapitalkrav for forsikringsrisiko. Samlet tapspotensial innen forsikring er angitt i noten for solvensmargin,

Markedsrisiko måles som en del av kapitalkravsberegningene. Samlet tapspotensial innen markedsrisiko pr. 31.12.2025 er 67,9 millioner kroner, mot 81,79 millioner kroner pr. 31.12.2024. Markedsrisikoen fordeler seg for diversifiseringseffekt på følgende måte;

RISIKOOMRÅDE	31.12.2025	31.12.2024
Akserisiko	16 146 918	16 580 990
Renterisiko	18 896 468	27 067 563
Kredittrisiko	13 186 074	20 523 466
Konsentrasjonsrisiko	7 821 943	17 619 219
Valutarisiko	1	2
Eiendomsrisiko	11 849 250	0

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prissfall 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 pengemarkedsplásseringer som kan omsettes ved behov.

Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0 -3 mnd.	3 - 12 mnd.	1 - 5 år	Mer enn 5 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	24 509 663	24 509 663
Obligasjoner	6 006 458	21 235 258	202 457 331	26 591 766	-	258 290 813
Rentefond	-	-	-	-	20 251 317	20 251 317
Finansielle derivater	-	-	4 984 261	14 262 996	-	19 247 257
Sum	6 006 458	21 235 258	207 441 592	42 854 762	44 760 980	322 299 050

Renterisiko/ tid til renteendring

	0 -3 mnd.	3 - 12 mnd.	1 - 5 år	Mer enn 5 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	24 509 663	24 509 663
Obligasjoner	252 185 448	-	-	-	6 105 365	258 290 813
Rentefond	-	-	-	-	20 251 317	20 251 317
Finansielle derivater	-	-	4 984 261	14 262 996	-	19 247 257
Sum	252 185 448	-	4 984 261	14 262 996	50 866 345	322 299 050

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

Kredittrisiko

Selskapet har risiko for tap knyttet til at motparter ikke oppfylle sine gjeldsforpliktelser. Kredittrisikoen omfatter også tap knyttet til manglende kontraktoppfyllelse 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 kreditteksponeringen er diversifisert for å unngå konsentrasjon av kredittrisiko mot enkelte debitorer og sektorer.



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

Klimarisiko

Selskapet har vurdert klimarisiko knyttet til skadeforsikringsvirksomheten samt selskapets finansplasseringer. Klimarisikoen er vurdert utifra fysisk risiko, overgangsrisiko og ansvarsrisiko. 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 vanskelig 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 forpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Selskapet har innskuddspensjon for sine åtte ansatte som tilfredsstiller lovkravet. Fram til oktober 2016 ble de som ikke var på innskuddsordning overført dit. Innskuddsordningen omfatter åtte personer. Alle kostnader ved pensjon er bokført over resultatet. Det er resultatført kr 1 298 933 i pensjonskostnader i 2025. Det foretas månedlig innbetaling på de ansattes pensjonskonto, og dette kostnadsføres løpende over driften.

11. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.

	2024	2025	Herav adm. dir.
Gjennomsnittlig antall ansatte var	6,8	7,5	1
Ordinære lønnskostnader	8 254 991	8 305 920	2 312 041
Pensjonskostnader	1 155 261	1 298 933	194 025
Forsikringer og andre personalkostnader	1 743 372	1 834 369	328 437
Sum lønn og sosiale kostnader	11 153 624	11 439 222	2 834 504

Lønnskostnader er fordelt på tre ulike poster i regnskapet:

	2024 Sum	Herav lønnskostnader	2025 Sum	Herav lønnskostnader
Salgskostnader	8 280 393	4 461 450	6 815 111	4 575 688,92
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	15 889 015	5 688 348	15 565 050	5 834 003,37
Adm.kostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostn.	1 151 673	1 003 826	1 229 359	1 029 530,01
Sum	25 321 081	11 153 624	23 609 520	11 439 222

12. Finansielle derivater

Rentesikringsavtaler	Hovedstol	Startdato	Forfallsdato	Gjennsnitt virkelig verdi gjennom året	Markedsverdi 31.12.2025
Rentecap 2025 - 2027 Danske Bank	2 000 000 000	02.06.2025	02.06.2027	8 705 228	4 984 251
Rentecap 2025 - 2031 Danske Bank	2 000 000 000	01.06.2029	01.06.2031	13 391 516	14 262 996
Sum fremtidige renteavtaler					19 247 257

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

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)

- Verdsattelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser), enn notert pris (brukt i nivå1) for eiendelen eller forplikelsen (nivå 2)

- Verdsattelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Måling av virkelig verdi av aksjefondsandeler er basert på kurser fra fondsleverandør. Måling av virkelig verdi av obligasjoner er basert på kurser beregnet av Nordic Bond Pricing som igjen er basert på markedsdato. Virkelig verdi av rentesikringsavtaler er basert på kurser innhentet fra motpart, som er Swedbank

Eiendeler pr 31.12.2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Investeringseieendom			57 725 106	57 725 106
Finansielle instrumenter til virkelig verdi				
Aksjer og andeler	24 509 663		-	24 509 663
Rentefond	-	20 251 317	-	20 251 317
Derivater			19 247 257	19 247 257
Sum	24 509 663	20 251 317	76 972 363	64 008 237
Obligasjoner (til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader)	-	258 290 813	-	258 290 813
Sum eiendeler	24 509 663	278 542 130	76 972 363	380 024 156

Forpliktelser pr 31.12.2025				
Derivater	-	-	-	-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

Eiendeler pr 31.12.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Investeringseieendom			16 006 500	16 006 500
Finansielle instrumenter til virkelig verdi				
Aksjer og andeler	23 360 191		-	23 360 191
Rentefond	-	25 824 401	-	25 824 401
Derivater			30 628 027	30 628 027
Sum	23 360 191	25 824 401	46 634 527	95 819 119
Obligasjoner (til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader)	-	300 145 212	-	300 145 212
Sum eiendeler	23 360 191	325 969 613	46 634 527	395 964 330

Forpliktelser pr 31.12.2024				
Derivater	-	-	-	-
Sum forpliktelser	-	-	-	-



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

14. Investerings eiendom

Bolig	Bolig	Antall	Kostpris	Balanseført verdiendring	Markedsverdi	Gevinst/tap salg
31.12.2024	Gausevangen	12	10 683 724	5 322 776	15 006 500	
	Smedens Hage	4	46 653 461	-	46 653 461	
	Salg	-5	-5 861 282	-	-5 861 282	1 283 954
	Resultatført verdiendring		3 454 276	-2 527 849	926 427	
31.12.2025	Boliger	11	54 830 179	2 794 927	57 725 106	1 283 954
	Fellesgjeld Gausevangen				16 487 094	

Boligene ble kjøpt til den prisen de var forsikret til, fratrasket 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 eiendoms marked som gjelder i dag (tilsvarende nivå 3 under note 13). Eiendommene blir verdsatt enkeltvis.

15. Bankinnskudd

	2024	2025
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 053 655	1 197 567
Andre frie midler	49 450 287	99 632 401
SUM	50 503 942	100 829 968



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

NBBL Fulltegningsforsikring

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt og andre inntekter og kostnader	-74 732 040	26 536 101
Periodens betalbar skatt	-4 202 462	-10 843 350
Verdiregulering investeringseiendom	2 527 849	1 025 292
Verdiregulering investeringer i verdipapirer som måles til virkelig verdi (inkl. verdiendringer ført over andre inntekter og kostnader)	6 953 624	14 032 269
Andre inntekter og kostnader knyttet til investeringer i rentebærende verdipapirer	206 420	3 847 429
Endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent brutto premie	-1 035 330	-99 523
Endring i forsikringstekniske avsetninger	88 584 175	7 075 794
Endring i fordringer	9 454 965	-15 880 880
Endring i leverandørgjeld	-2 017 878	395 784
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	25 739 322	26 088 916
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved aksjer og andeler	24 327 315	17 448 903
Utbetalinger ved aksjer og andeler	-22 010 946	-20 969 323
Innbetalinger ved rentebærende verdipapirer	52 927 070	47 215 880
Utbetalinger ved rentebærende verdipapirer	-11 238 250	-13 500 000
Innbetalinger ved rentefond	7 288 284	-
Utbetalinger ved rentefond	-960 316	-1 210 682
Utbetaling ved rentecap	-	-25 295 000
Innbetalinger salg av investeringseiendom	8 647 706	3 492 908
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom	-52 894 161	
Innbetaling ved lån	24 500 000	-24 500 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	30 586 703	-17 317 314
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av konsernbidrag	-6 000 000	-7 000 000



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-6 000 000	-7 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	50 326 026	1 771 602
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	50 503 942	48 732 340
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	100 829 968	50 503 942



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

NBBL Fulltegningsforsikring AS Egenkapitaloppstilling

	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital	
	Aksjekapital	Overkurs Annen innskutt egenkapital	Sum innskutt EK Annen opptjent EK	Sum opptjent EK
Egenkapital 31.12.2024	31 000 000	8 500 00013 663 485	53 163 485292 461 542	292 461 542
Totalresultat			-54 066 474	-54 066 474
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt				
Annen innskutt egenkapital				
Egenkapital 31.12.2025	31 000 000	8 500 00013 663 485	53 163 485238 395 068	238 395 068



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

Document ID:
223FCC53933943FB8813887124658589

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 2025, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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) som gjelder for revisjon av regnskaper til foretak av allmenn interesse, 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 25 år

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2025. 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 ikke vært regulatoriske endringer, transaksjoner eller hendelser av vesentlig betydning 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 en vesentlig andel 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.

Ved vår revisjon har vi vurdert utforming og testet operasjonell effektivitet av selskapets etablerte kontroller over finansielle eiendeler. 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 har også vurdert og kommet til at

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

noteinformasjonen om selskapets verdsettelsesprinsipper og virkelig verdi var tilstrekkelig og dekkende.

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.

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 anvendte modeller, forutsetninger og testet et utvalg av datagrunnlaget.

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

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.

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 avgjøre 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 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 iverksatte tiltak for å eliminere trusler eller iverksatte 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, 2. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian M. Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-02 21:17:12 UTC+01:00

Lars Kristian Jørgensen

 **bankID**

NO BankID - 85986292-06e4-4c11-b977-92cd9e9885f0



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.