



Halvårsrapport 2018

Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest

CVR nr. 24 20 41 54



Indhold

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Ledelsespåtegning.....	5
Afdelingsregnskaber	
Obligationer 1 KAB.....	6
Obligationer 2 KAB.....	8
Obligationer 3 KAB.....	10
Obligationer 1 Lejerbo.....	12
Obligationer 2 Lejerbo.....	14
Obligationer 3 Lejerbo.....	16
Obligationer 4 Lejerbo.....	18
Fælles noter.....	
Anvendt regnskabspraksis og revision.....	20

Foreningsoplysninger

Navn og hjemsted

Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest
(Herefter kaldet 'Foreningen')
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr. 24 20 41 54
Reg. nr. FT 16.024
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Carsten Wiggers, formand
Morten Amtrup
Britta Fladeland Iversen
Annette Larsen

Forvaltningsselskab

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S
(Herefter forkortet 'IFS SEBinvest A/S')
Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon: 33 28 14 00
CVR nr. 20 86 22 38
Reg. nr. FT 17.107

Direktion: Peter Kock

Depotselskab

Skandinaviska Enskilda Banken, Danmark, filial af SEB AB (publ.),
Sverige
(Herefter forkortet 'SEB DK')
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr. 19 95 60 75

Revision

PriceWaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Beholdningslisten kan rekvireres ved henvendelse

Foreningens beholdningsliste kan rekvireres ved henvendelse til
Foreningen på tlf.: 33 28 28 28 eller på e-mail: ifssebinvest@seb.dk.

Ledelsesberetning

Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest – kort fortalt

Foreningen blev stiftet den 1. oktober 1999. IFS SEBinvest A/S overtog pr. 1. maj 2012 administrationen af Foreningen.

Foreningen ejes af investorerne. Foreningens afdelinger ejer til sammen 0,01 pct. af aktierne i IFS SEBinvest A/S, som står for den daglige administration af Foreningens aktiviteter.

Foreningen ledes af bestyrelsen og direktionen for IFS SEBinvest A/S.

Foreningen består ultimo 1. halvår 2018 af følgende syv afdelinger, der alle er såkaldt "kontoførende afdelinger":

- Obligationer 1 KAB
- Obligationer 2 KAB
- Obligationer 3 KAB
- Obligationer 1 Lejerbo
- Obligationer 2 Lejerbo
- Obligationer 3 Lejerbo
- Obligationer 4 Lejerbo

Afdelingerne henvender sig til KAB og de af KAB administrerede boligafdelinger og -organisationer hhv. Lejerbo og de af Lejerbo administrerede boligafdelinger og -organisationer eller andre af KAB, Lejerbo og foreningens bestyrelse accepterede boligafdelinger og -organisationer.

De finansielle markeder 1. halvår 2018

Ulmende handelskrig, politisk og finansiell uro i Italien, finansiell krise i Tyrkiet og afgørende centralbanksmøder på begge sider af Atlanten. Listen med betydningsfulde begivenheder er lang og understreger, at det har været et særdeles begivenhedsrigt halvår på de finansielle markeder. Situationen i Italien er den enkeltstående begivenhed, som har haft størst indflydelse på de finansielle markeder. Processen omkring dannelse af en koalitionsregering bestående af to euroskeptiske protestpartier såede tvivl om Italiens fremtid i eurosamarbejdet. Resultat var en kraftig stigning i de italienske renter med en kortvarig afsmittende effekt over til de øvrige sydeuropæiske lande. Derudover kørte de europæiske kreditspænd ud, og euroen blev svækket.

Uroen i Italien og en tiltagende verbal handelskrig mellem USA og resten af verden fik investorerne til at søge mod sikker havn i form af tyske og danske statsobligationer. Den øgede efterspørgsel efter sikre obligationer har sendt den 10-årige danske statsrente ned med knap 20 basispunkter i første halvdel af året. Den italienske uro har også smittet af på de europæiske kreditmarkeder, idet både investment grade og high yield kreditobligationer har måttet inkasere et negativt afkast i første halvår af 2018, selvom globale aktier er steget i samme periode. Halvårets store taber har dog været aktiver fra Emerging Markets, som lider under højere amerikanske renter, en styrkelse af dollaren og en optrapning af den verbale handelskrig. Emerging Markets obligationer blev halvårets dårlig-

ste aktivklasse efterfulgt af Emerging Markets aktier. Godt hjulpet på vej af en dollarstyrkelse blev amerikanske aktier halvårets vinder, mens afkastet på europæiske aktier blev tæt på nul.

På makrofronten har første halvdel af 2018 også været præget af divergens mellem USA og Europa. Efter et overraskende stærkt 2017 har de europæiske nøgletal udvist en faldende tendens igennem første halvdel af 2018. Erhvervstilliden for fremstillingssektoren er således faldet uafbrudt i årets første 6 måneder, og selvom niveauet for indikatoren stadig er konsistent med en vækst på over 2%, er spørgsmålstegnet ved europæisk økonomi større, end det har været i lang tid. I USA tegnes der omvendt et billede af en særdeles stærk økonomi. Både erhvervs- og forbrugertiliden er meget høj i en historisk kontekst, og blandt små virksomheder er erhvervstilliden nu på det højeste niveau siden 1984. Arbejdsløshedsprocenten er faldet til 4%, og der er udsigt til, at den falder yderligere i resten af 2018. Bankerne lemper fortsat kreditvilkårene, hvilket vil bidrage til at løfte investeringerne yderligere.

Divergensen mellem USA og Europa ses også på det pengepolitiske område. Den amerikanske centralbank har hævet renten 2 gange i første halvår, og den stærke amerikanske økonomi betyder, at de fortsætter på dette spor, mens ECB omvendt holder fast i den rekordlave negative indskudsrente. På rentemødet i juni annoncerede ECB godt nok, at de startende fra september og frem til udgangen af året vil halvere de månedlige obligationsopkøb fra 30 til 15 mia. euro om måneden. Men ved samme lejlighed annoncerede de imidlertid også, at renten vil forblive på det nuværende lave niveau frem til minimum sommeren 2019, og dermed lykkedes de med at lave en såkaldt dovish tapering, hvor afslutningen på opkøbsprogrammet blev annonceret uden renterne steg.

Den globale økonomi vokser fortsat solidt over trend, og den seneste runde af amerikanske nøgletal indikerer, at pilen også peger op for andet halvår af 2018. En omfattende global handelskrig har potentiale til at bremse opsvinget, hvis den får lov at eskalere, men vi har endnu ikke set håndfaste tegn på, at den nuværende verbale handelskrig vil bremse opsvinget nævneværdigt. Dermed er også i anden halvdel af 2018 lagt op til global vækst over trend.

Øvrige begivenheder

Der har ikke været væsentlige øvrige begivenheder i første halvår 2018.

Tabel 1 - Afkast i de enkelte afdelinger og deres respektive benchmark

Afdelinger	Benchmark	Afdelingens afkast (pct.)		Benchmark afkast (pct.)	
		H1 2018	H1 2017	H1 2018	H1 2017
Obligationer 1 KAB	Sammensat ¹⁾	0,30	0,48	0,59	0,40
Obligationer 2 KAB	Sammensat ¹⁾	0,81	0,95	0,59	0,40
Obligationer 3 KAB	Sammensat ¹⁾	0,81	0,85	0,59	0,40
Obligationer 1 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,25	0,50	0,23	0,20
Obligationer 2 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,34	0,75	0,23	0,20
Obligationer 3 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,54	0,96	0,23	0,20
Obligationer 4 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,48	0,32	0,23	0,20

¹⁾ Benchmark er sammensat af flere indeks.

Ledespåtegning

Til investorerne i Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten 2018 for Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest og erklærer hermed:

- At halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. samt regnskabsbestemmelserne i lov om investeringsforeninger m.v. og tilhørende bekendtgørelse, jf. vedtægternes bestemmelse herom.
- At halvårsregnskabet for Foreningen og dens afdelinger giver et retvisende billede af afdelingernes aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i Foreningen og afdelingernes aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Foreningen henholdsvis afdelingerne kan påvirkes af.

København, den 29. august 2018

Bestyrelsen

Carsten Wiggers
Bestyrelsesformand

Morten Amtrup
Bestyrelsesmedlem

Britta Fladeland Iversen
Bestyrelsesmedlem

Annette Larsen
Bestyrelsesmedlem

Forvalteren
Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Peter Kock
Adm. direktør

Obligationer 1 KAB

Afdeling Obligationer 1 KAB er en obligationsafdeling, der primært investerer i danske obligationer. Alle obligationer skal være udstedt i danske kroner. Varigheden for afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 5 år.

Afdeling	Obligationer 1 KAB	Primær rådgiver	Danske Capital, division af Danske Bank A/S
Startdato ¹⁾	27. december 2005	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 5 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 5 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 2 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,30 %. Afkastet på benchmark lå på 0,59 %, så afdelingen har underperformat sit benchmark med 0,29 %-point.

OBLIGATIONER 1 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	9.189	9.234
Kursgevinster og -tab	-5.683	-3.222
Administrationsomkostninger	-530	-505
Resultat før skat	2.976	5.507
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	2.976	5.507

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
Likvide midler	122	5.235
1,3 Obligationer	1.158.221	1.202.017
Andre aktiver	25.126	32.307
Aktiver i alt	1.183.469	1.239.559
Passiver		
2 Investorenes formue	1.158.474	1.239.550
Anden gæld	24.995	9
Passiver i alt	1.183.469	1.239.559

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue

	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	1.239.550	1.088.577
Emissioner i perioden	0	209.118
Indløsninger i perioden	-84.094	-78.720
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	42	123
Periodens resultat	2.976	20.452
Investorenes formue ultimo	1.158.474	1.239.550

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)

	30.06.2018
Realkreditobligationer	88,3
Statsobligationer	11,7
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,30	0,48
Benchmark afkast (pct.) *)	0,59	0,40
Indre værdi (DKK pr. andel)	116,88	115,04
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,04	0,04
Investorenes formue (t.DKK)	1.158.474	1.128.180
Antal andele	991.160.746	9.807.223
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 2 KAB

Afdeling Obligationer 2 KAB er en obligationsafdeling, der primært investerer i danske obligationer. Alle obligationer skal være udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 5 år.

Afdeling	Obligationer 2 KAB	Primær rådgiver	SEB, København
Startdato ¹⁾	27. december 2005	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 5 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 5 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 3 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,81 %. Afkastet på benchmark lå på 0,59 %, så afdelingen har outperformet sit benchmark med 0,22 %-point.

OBLIGATIONER 2 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	13.752	11.976
Kursgevinster og -tab	-2.310	-471
Administrationsomkostninger	-602	-522
Resultat før skat	10.840	10.983
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	10.840	10.983

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
Likvide midler	605	6.921
1,3 Obligationer	1.361.509	1.259.526
1,3 Kapitalandele	3	2
Andre aktiver	38.780	51.669
Aktiver i alt	1.400.897	1.318.118
Passiver		
2 Investorenes formue	1.400.845	1.318.109
Anden gæld	52	9
Passiver i alt	1.400.897	1.318.118

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue

	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	1.318.109	1.118.705
Emissioner i perioden	139.928	232.669
Indløsninger i perioden	-68.136	-69.394
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	104	132
Periodens resultat	10.840	35.997
Investorenes formue ultimo	1.400.845	1.318.109

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)

	30.06.2018
Realkreditobligationer	96,2
Statsobligationer	3,8
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,81	0,95
Benchmark afkast (pct.) *)	0,59	0,40
Indre værdi (DKK pr. andel)	119,31	115,94
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,04	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	1.400.845	1.171.485
Antal andele	1.174.147.081	10.104.257
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 3 KAB

Afdeling Obligationer 3 KAB er en obligationsafdeling, der primært investerer i danske obligationer. Alle obligationer skal være udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 5 år.

Afdeling	Obligationer 3 KAB	Primær rådgiver	Nykredit Bank A/S
Startdato ¹⁾	1. november 2007	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 5 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 5 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 3 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,81 %. Afkastet på benchmark lå på 0,59 %, så afdelingen har underperformat sit benchmark med 0,22 %-point.

OBLIGATIONER 3 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	9.408	8.891
Kursgevinster og -tab	2.065	1.351
Administrationsomkostninger	-605	-524
Resultat før skat	10.868	9.718
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	10.868	9.718

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
1,3		
Likvide midler	205	666
Obligationer	1.396.732	1.311.376
Andre aktiver	81.372	32.624
Aktiver i alt	1.478.309	1.344.666
Passiver		
2		
Investorenes formue	1.400.254	1.317.491
Anden gæld	78.055	27.175
Passiver i alt	1.478.309	1.344.666

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue

	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	1.317.491	1.115.475
Emissioner i perioden	139.927	240.802
Indløsninger i perioden	-68.136	-70.025
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	104	131
Periodens resultat	10.868	31.108
Investorenes formue ultimo	1.400.254	1.317.491

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)

	30.06.2018
Finans	0,8
Indeksobligationer	13,5
Realkreditobligationer	83,7
Statsobligationer	2,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,81	0,85
Benchmark afkast (pct.) *)	0,59	0,40
Indre værdi (DKK pr. andel)	122,05	118,97
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,04	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	1.400.254	1.171.191
Antal andele	1.147.263.431	9.844.818
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 1 Lejerbo

Afdeling Obligationer 1 Lejerbo er en obligationsafdeling, der primært investerer i korte danske obligationer. Afdelingen kan alene investere i obligationer udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 4 år.

Afdeling	Obligationer 1 Lejerbo	Primær rådgiver	Danske Capital, division af Danske Bank A/S
Startdato ¹⁾	1. november 2007	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 4 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 3 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 2 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,25 %. Afkastet på benchmark lå på 0,23 %, så afdelingen har outperformat sit benchmark med 0,02 %-point.

OBLIGATIONER 1 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	4.056	4.497
Kursgevinster og -tab	-2.407	-1.519
Administrationsomkostninger	-258	-270
Resultat før skat	1.391	2.708
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	1.391	2.708

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	1.897	3.062
Obligationer	551.036	533.660
Andre aktiver	13.465	18.305
Aktiver i alt	566.398	555.027
Passiver		
2 Investorenes formue	556.409	555.018
Anden gæld	9.989	9
Passiver i alt	566.398	555.027

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue

	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	555.018	546.909
Periodens resultat	1.391	8.109
Investorenes formue ultimo	556.409	555.018

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)

	30.06.2018
Realkreditobligationer	87,9
Statsobligationer	12,1
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,25	0,50
Benchmark afkast (pct.) *)	0,23	0,20
Indre værdi (DKK pr. andel)	126,14	124,60
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	556.409	549.617
Antal andele	441.095.440	4.410.954
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 2 Lejerbo

Afdeling Obligationer 2 Lejerbo er en obligationsafdeling, der primært investerer i korte danske obligationer. Afdelingen kan alene investere i obligationer udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 4 år.

Afdeling	Obligationer 2 Lejerbo	Primær rådgiver	Nordea Investm. Man. AB, Danmark
Startdato ¹⁾	4. februar 2010	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 4 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 3 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 2 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,34 %. Afkastet på benchmark lå på 0,23 %, så afdelingen har outperformat sit benchmark med 0,11 %-point.

OBLIGATIONER 2 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	3.025	3.723
Kursgevinster og -tab	-1.578	-772
Administrationsomkostninger	-184	-183
Resultat før skat	1.263	2.768
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	1.263	2.768

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
1,3		
Likvide midler	826	155
Obligationer	292.013	360.531
Andre aktiver	86.464	17.336
Aktiver i alt	379.303	378.022
Passiver		
2		
Investorenes formue	299.276	378.013
Anden gæld	80.027	9
Passiver i alt	379.303	378.022

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	378.013	371.261
Indløsninger i perioden	-80.024	0
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	24	0
Periodens resultat	1.263	6.752
Investorenes formue ultimo	299.276	378.013

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2018
Realkreditobligationer	100,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,34	0,75
Benchmark afkast (pct.) *)	0,23	0,20
Indre værdi (DKK pr. andel)	117,41	115,77
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	299.276	374.029
Antal andele	254.903.634	3.230.677
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 3 Lejerbo

Afdeling Obligationer 3 Lejerbo er en obligationsafdeling, der primært investerer i korte danske obligationer. Afdelingen kan alene investere i obligationer udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 4 år.

Afdeling	Obligationer 3 Lejerbo	Primær rådgiver	Nykredit Bank A/S
Startdato ¹⁾	4. februar 2010	Skattestatus	Kontoførende
Nominal kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 4 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 4 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 2 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter et sammensat indeks som referenceindeks. Indekset er sammensat, så det afspejler det investeringsunivers, afdelingen opererer indenfor.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,54 %. Afkastet på benchmark lå på 0,23 %, så afdelingen har outperformet sit benchmark med 0,31 %-point.

OBLIGATIONER 3 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	2.137	2.300
Kursgevinster og -tab	122	1.518
Administrationsomkostninger	-187	-187
Resultat før skat	2.072	3.631
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	2.072	3.631

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
Likvide midler	1.099	346
1,3 Obligationer	308.993	385.337
Andre aktiver	105.708	8.002
Aktiver i alt	415.800	393.685
Passiver		
2 Investorenes formue	309.351	387.279
Anden gæld	106.449	6.406
Passiver i alt	415.800	393.685

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	387.279	379.118
Indløsninger i perioden	-80.016	0
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	16	0
Periodens resultat	2.072	8.161
Investorenes formue ultimo	309.351	387.279

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2018
Indeksobligationer	5,7
Realkreditobligationer	92,8
Statsobligationer	1,5
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,54	0,96
Benchmark afkast (pct.) *)	0,23	0,20
Indre værdi (DKK pr. andel)	120,45	118,40
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	309.351	382.749
Antal andele	256.824.727	3.232.591
Styktørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Obligationer 4 Lejerbo

Afdeling Obligationer 4 Lejerbo er en obligationsafdeling, der primært investerer i korte danske obligationer. Afdelingen kan alene investere i obligationer udstedt i danske kroner. Varigheden på afdelingens portefølje af obligationer skal ligge mellem 0 og 4 år.

Afdeling	Obligationer 4 Lejerbo	Primær rådgiver	Alm. Brand Asset Management
Startdato ¹⁾	4. februar 2010	Skattestatus	Kontoførende
Nominel kurs	DKK 100,00	Benchmark	Sammensat

¹⁾ Startdatoen er den dato, afdelingen har påbegyndt investeringerne. Dette er ikke samme dato som stiftelsesdatoen.

Risikoprofil m.v.

Afdelingen følger en aktiv investeringsstrategi, hvor der investeres i danske stats- og realkreditobligationer.

Afdelingens beholdning af obligationer er udsat for renterisiko. Denne udtrykkes ved varigheden, der skal holdes under 4 år for beholdningen samlet set. Det betyder, at værdien af beholdningen kan falde med op til 5 pct., hvis renteniveauet stiger med 1 pct.-point.

Samlet set er risikoen ved investering i denne afdeling mellemlav, og det afspejler sig i afdelingens placering på trin 2 i 7-trins risikoskalaen. For en beskrivelse af risikoskalaen henvises til afsnittet "Risiko knyttet til investors valg af afdelinger" i foreningens ledelsesberetning.

Afdelingen benytter ikke et egentligt benchmark, men som referenceindeks er vist reponenten + 100 bp. Fra 1. januar 2017 måles afdelingen mod et egentligt benchmark.

Særlige risici

Investering i det danske obligationsmarked er behæftet med risici, der kan knyttes til de enkelte udstedere af obligationerne. Denne type af risiko kaldes for kreditrisiko. Ved at sprede investeringerne på forskellige udstedere reduceres den samlede kreditrisiko, men der er ikke desto mindre en risiko, fordi udstederne i et vist omfang er indbyrdes afhængige af udviklingen på boligmarkedet og af tilstanden i den danske økonomi som helhed.

Der er i denne afdeling ingen særlige risici ud over de ovenfor nævnte.

Ledelsen vurderer, at der ikke er nogen usikkerhed ved indregning og måling af aktiverens værdi eller usædvanlige forhold, der kan have påvirket dette, ligesom der ikke efter regnskabsårets afslutning er indtruffet hændelser, der har betydning for målingen.

Efter ledelsens vurdering er der ingen af de øvrige risikotyper, der har særlig indflydelse på afdelingens fremtidige resultatudvikling.

Afkast i første halvår af 2018

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,48 %. Afkastet på benchmark lå på 0,23 %, så afdelingen har outperformat sit benchmark med 0,25 %-point.

OBLIGATIONER 4 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2018 1.000 DKK	1.1-30.06.2017 1.000 DKK
Renter og udbytter	2.898	2.994
Kursgevinster og -tab	-841	-1.551
Administrationsomkostninger	-195	-191
Resultat før skat	1.862	1.252
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	1.862	1.252

Balance

Note	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	1.050	624
Obligationer	315.516	393.486
Andre aktiver	92.417	14.568
Aktiver i alt	408.983	408.678
Passiver		
2 Investorenes formue	316.709	394.847
Anden gæld	92.274	13.831
Passiver i alt	408.983	408.678

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2018	30.06.2017
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2018 1.000 DKK	31.12.2017 1.000 DKK
Investorenes formue primo	394.847	391.212
Indløsninger i perioden	-80.048	0
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	48	0
Periodens resultat	1.862	3.634
Investorenes formue ultimo	316.709	394.847

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2018
Realkreditobligationer	100,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2018	30.06.2017
Afkast (pct.) *)	0,48	0,32
Benchmark afkast (pct.) *)	0,23	0,20
Indre værdi (DKK pr. andel)	113,41	112,18
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	316.709	392.464
Antal andele	279.252.909	3.498.376
Stykstørrelse i DKK	100	100

*) Disse nøgletal er opgjort for 1.1. - 30.06. og er derfor ikke sammenlignelige med de tilsvarende nøgletal i den seneste årsrapport.

Fælles noter

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til regnskabspraksis anvendt ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2017.

Revision

Halvårsrapporten har i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser ikke været genstand for revision eller review.



Rapporter kan rekvireres ved henvendelse

Tidligere års- og halvårsrapporter kan rekvireres ved henvendelse til Foreningen på tlf.: 33 28 28 28 eller på e-mail: ifssebinvest@seb.dk