



Halvårsrapport 2019

Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest

CVR nr. 24 20 41 54

Indhold

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Ledespåtegning.....	5
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.....	20

For yderligere information kontakt venligst:

Peter Kock
Direktør
peter.kock@seb.dk

Carsten Lerche Villadsen
Regnskabsansvarlig
carsten.lerche.villadsen@seb.dk

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 er en kapitalforening jf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Foreningen blev stiftet den 1. oktober 1999.

Foreningen består per 30. juni 2019 af følgende syv afdelinger:

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

Afdelingerne, der alle er kontoførende og akkumulerende, henvender sig til KAB og de af KAB administrerede boligafdelinger/organisationer, samt Lejerbo og de af Lejerbo administrerede boligafdelinger/organisationer eller andre af KAB, Lejerbo og foreningensbestyrelse accepterede boligafdelinger/organisationer.

Foreningen ejes af medlemmerne. Foreningen har ingen ansatte, men har i stedet indgået en administrationsaftale med Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S, som står for den daglige drift af Foreningen. Foreningens afdelinger ejer 0,01 % af aktierne i Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S.

Foreningen ledes af bestyrelsen samt direktionen for IFS SEBinvest A/S, der forestår den daglige administration af Foreningen.

De finansielle markeder 1. halvår 2019

De finansielle markeder har i første halvår primært været påvirket af handels- og teknologikrigen mellem USA og Kina samt en U-venning i amerikansk pengepolitik. Hertil kommer tiltagende geopolitiske spændinger mellem Iran og USA/Saudi Arabien.

En cocktail af optimistiske udmeldinger fra Washington og Kina om en mulig handelsaftale, ændret pengepolitisk kurs fra Federal Reserve samt "billige" aktier i kølvandet på december måneds noget uforklarlige dyk, betød at aktiemarkederne startede året med rekordstore stigninger. Sådanne stigninger ville under normale omstændigheder være ledsaget af stigende renter. Men de ændrede pengepolitiske signaler betød, at lange amerikanske obligationsrenter var uændret i årets første to måneder, hvorefter de er faldet i resten af første halvår. Den gode stemning varede indtil starten af maj, da Trump overraskende afbrød forhandlingerne, og tilmed fjøede kinesiske Huawei til en liste over selskaber, som kun kan købe produkter fra amerikanske selskaber med en særlig tilladelse i hånden. Efter kursfald gennem hele maj måned, rettede markederne sig imidlertid igen i juni. Dels på forventninger til, at Federal Reserve vil lempe renten mere markant i det kommende år, og dels på fornyet optimisme forud for Trump og Xi's møde under G20 i Osaka den 29. juni. Ved udgangen af første halvår ligger det brede amerikanske aktieindeks tæt på et rekordhøjt niveau. Den betydelige risikopetitet har også bevirket, at virksomhedsobligationer har leveret overordentligt stærke afkast i første halvdel af 2019.

I Tyskland (og Danmark) faldt statsobligationsrenterne til nye rekordlave niveauer. Dette rentefald var, i modsætning til USA, først og fremmest båret af faldende langsigtede inflationsforventninger. På trods af den generelle vurdering af, at ECB's muligheder for yderligere pengepolitiske stimuli er stærkt begrænsede, så forventer markedet ved udgangen af andet halvår, at indlånsrenten vil blive sænket med cirka 20bp over det næste års tid. De markante rentefald har betydet, at varigheden på danske konverterbare realkreditobligationer er faldet kontinuerligt, og afkastene dermed ikke har kunnet følge med de inkonverterbare obligationer.

Handelskrigen har først og fremmest haft konsekvenser for landbrugs- og fremstillingssektorerne. Men den betydelige usikkerhed omkring fremtidige priser, efterspørgsel og forsyningslinjer, har sat sit præg på en lang række aktivitetsindikatorer for globale virksomheder. Det gælder først og fremmest PMI-indikatorerne for fremstillingssektoren, mens faldende i servicesektoren har været mere begrænset. Til stor lettelse besluttede Xi og Trump, på et møde i Osaka den 30. juni, at genoptage forhandlingerne. Desuden afstod USA fra at indføre importafgifter på de resterende 300 mia. \$ af importerede varer fra Kina. Det er positivt, at forhandlingerne genoptages, om end det ikke er nogen garanti for en fremtidig aftale, der kan opfattes som en sejr for begge parter.

Styrken i den globale højkonjunktur ser ud til at aftage yderligere i andet halvår. Dog betyder handels- og teknologikonflikten, at vækstprognoser er behæftet med ekstraordinær stor usikkerhed.

Nævneværdige begivenheder i første halvår

Det er naturligt, at der over en regnskabsperiode overvejes forskellige nye tiltag for at sikre, at Foreningens afdelinger løbende bliver tilpasset, således at de altid er optimeret efter tidens forhold. For halvåret 2019 er der ikke fundet anledning til at foretage tilpasninger, og der har ikke indtruffet begivenheder, der har foranlediget sådanne tiltag.

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

Afdelinger	Benchmark	Afdelingens afkast (pct.)		Benchmark afkast (pct.)	
		H1 2019	H1 2018	H1 2019	H1 2018
Obligationer 1 KAB	Sammensat ¹⁾	2,62	0,30	1,82	0,59
Obligationer 2 KAB	Sammensat ¹⁾	1,96	0,81	1,82	0,59
Obligationer 3 KAB	Sammensat ¹⁾	2,65	0,81	1,82	0,59
Obligationer 1 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	1,24	0,25	0,92	0,23
Obligationer 2 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,81	0,34	0,92	0,23
Obligationer 3 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	1,53	0,54	0,92	0,23
Obligationer 4 Lejerbo	Sammensat ¹⁾	0,81	0,48	0,92	0,23

¹⁾ Benchmark er sammensat af flere indeks.

Ledespåtegning

Til investorerne i Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest

Foreningens bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for første halvår 2019 for Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest og erklærer hermed:

- Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger m.v.
- Halvårsregnskaberne for de enkelte afdelinger giver et retvisende billede af de enkelte afdelingers aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet for perioden 1. januar - 30. juni 2019.

København, den 28. august 2019

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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 2,62%. Afkastet på benchmark lå på 1,82 %, så afdelingen har overperformet sit benchmark med 0,80 %-point.

OBLIGATIONER 1 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	6.284	9.189
Kursgevinster og -tab	16.498	-5.683
Administrationsomkostninger	-386	-530
Resultat før skat	22.396	2.976
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	22.396	2.976

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	405	773
Obligationer	789.376	898.980
Andre aktiver	61.082	32.247
Aktiver i alt	850.863	932.000
Passiver		
2 Investorerne formue	835.304	931.990
Anden gæld	15.559	10
Passiver i alt	850.863	932.000

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorerne formue

	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorerne formue primo	931.990	1.239.550
Emissioner i perioden	6.537	4.997
Indløsninger i perioden	-125.682	-318.989
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	63	155
Periodens resultat	22.396	6.277
Investorerne formue ultimo	835.304	931.990

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

	30.06.2019
Realkreditobligationer	88,6
Statsobligationer	11,4
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	2,62	0,30
Benchmark afkast (pct.) *)	1,82	0,59
Indre værdi (DKK pr. andel)	120,36	116,88
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,04
Investorerne formue (t.DKK)	835.304	1.158.474
Antal andele	694.032.334	991.160.746
Styktørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 1,96 %. Afkastet på benchmark lå på 1,82 %, så afdelingen har overperformeret sit benchmark med 0,14 %-point.

OBLIGATIONER 2 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	15.089	13.752
Kursgevinster og -tab	16.740	-2.310
Administrationsomkostninger	-725	-602
Resultat før skat	31.104	10.840
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	31.104	10.840

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
Likvide midler	3.509	2.333
1,3 Obligationer	1.662.843	1.520.850
1,3 Kapitalandele	3	3
Andre aktiver	136.049	43.189
Aktiver i alt	1.802.404	1.566.375
Passiver		
2 Investorenes formue	1.671.996	1.566.365
Anden gæld	130.408	10
Passiver i alt	1.802.404	1.566.375

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorenes formue primo	1.566.365	1.318.109
Emissioner i perioden	143.275	295.597
Indløsninger i perioden	-68.854	-68.136
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	106	178
Periodens resultat	31.104	20.617
Investorenes formue ultimo	1.671.996	1.566.365

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2019
Realkreditobligationer	100,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	1,96	0,81
Benchmark afkast (pct.) *)	1,82	0,59
Indre værdi (DKK pr. andel)	122,44	119,31
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,04	0,04
Investorenes formue (t.DKK)	1.671.996	1.400.845
Antal andele	1.365.518.381	1.174.147.081
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 2,65 %. Afkastet på benchmark lå på 1,82 %, så afdelingen har overperformeret sit benchmark med 0,83 %-point.

OBLIGATIONER 3 KAB

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	9.919	9.408
Kursgevinster og -tab	32.998	2.065
Administrationsomkostninger	-719	-605
Resultat før skat	42.198	10.868
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	42.198	10.868

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	1.624	12.152
Obligationer	1.650.839	1.533.536
Andre aktiver	90.624	32.421
Aktiver i alt	1.743.087	1.578.109
Passiver		
2 Investorerne formue	1.667.865	1.552.300
Anden gæld	75.222	25.809
Passiver i alt	1.743.087	1.578.109

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorerne formue

	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorerne formue primo	1.552.300	1.317.491
Emissioner i perioden	140.777	290.349
Indløsninger i perioden	-67.514	-68.836
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	104	176
Periodens resultat	42.198	13.120
Investorerne formue ultimo	1.667.865	1.552.300

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

	30.06.2019
Indeksobligationer	12,0
Realkreditobligationer	88,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	2,65	0,81
Benchmark afkast (pct.) *)	1,82	0,59
Indre værdi (DKK pr. andel)	125,49	122,05
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,04	0,04
Investorerne formue (t.DKK)	1.667.865	1.400.254
Antal andele	1.329.105.231	1.147.263.431
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 1,24 %. Afkastet på benchmark lå på 0,92%, så afdelingen har overperformeret sit benchmark med 0,32 %-point.

OBLIGATIONER 1 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	3.605	4.056
Kursgevinster og -tab	3.592	-2.407
Administrationsomkostninger	-258	-258
Resultat før skat	6.939	1.391
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	6.939	1.391

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	410	1.180
Obligationer	559.603	543.704
Andre aktiver	30.166	12.472
Aktiver i alt	590.179	557.356
Passiver		
2 Investorenes formue	564.284	557.345
Anden gæld	25.895	11
Passiver i alt	590.179	557.356

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorenes formue primo	557.345	555.018
Periodens resultat	6.939	2.327
Investorenes formue ultimo	564.284	557.345

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2019
Realkreditobligationer	88,4
Statsobligationer	11,6
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	1,24	0,25
Benchmark afkast (pct.) *)	0,92	0,23
Indre værdi (DKK pr. andel)	127,93	126,14
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	564.284	556.409
Antal andele	441.095.440	441.095.440
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,81 %. Afkastet på benchmark lå på 0,92 %, så afdelingen har underperformat sit benchmark med 0,11 %-point.

OBLIGATIONER 2 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	2.431	3.025
Kursgevinster og -tab	173	-1.578
Administrationsomkostninger	-148	-184
Resultat før skat	2.456	1.263
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	2.456	1.263

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	173	467
Obligationer	298.392	292.019
Andre aktiver	52.350	7.481
Aktiver i alt	350.915	299.967
Passiver		
2 Investorerne formue	302.412	299.956
Anden gæld	48.503	11
Passiver i alt	350.915	299.967

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorerne formue

	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorerne formue primo	299.956	378.013
Indløsninger i perioden	0	-80.024
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	0	23
Periodens resultat	2.456	1.944
Investorerne formue ultimo	302.412	299.956

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

	30.06.2019
Realkreditobligationer	100,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	0,81	0,34
Benchmark afkast (pct.) *)	0,92	0,23
Indre værdi (DKK pr. andel)	118,64	117,41
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorerne formue (t.DKK)	302.412	299.276
Antal andele	254.903.634	254.903.634
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 1,53 %. Afkastet på benchmark lå på 0,92 %, så afdelingen har outperformet sit benchmark med 0,61 %-point.

OBLIGATIONER 3 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	2.565	2.137
Kursgevinster og -tab	3.952	122
Administrationsomkostninger	-195	-187
Resultat før skat	6.322	2.072
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	6.322	2.072

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	-2	138
Obligationer	414.476	405.611
Andre aktiver	39.965	9.378
Aktiver i alt	454.439	415.127
Passiver		
2 Investorenes formue	416.288	409.966
Anden gæld	38.151	5.161
Passiver i alt	454.439	415.127

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.

	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue

	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorenes formue primo	409.966	387.279
Emissioner i perioden	0	99.951
Indløsninger i perioden	0	-80.016
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	0	63
Periodens resultat	6.322	2.689
Investorenes formue ultimo	416.288	409.966

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

	30.06.2019
Indeksobligationer	4,5
Realkreditobligationer	95,5
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret

	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	1,53	0,54
Benchmark afkast (pct.) *)	0,92	0,23
Indre værdi (DKK pr. andel)	122,53	120,45
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	416.288	309.351
Antal andele	339.742.227	256.824.727
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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
Risikokategori	2		

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.

Afdelingens placering er på trin 2 i 7-trins risikoskalaen.

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 2019

Halvårets afkast efter alle omkostninger kan opgøres til 0,81 %. Afkastet på benchmark lå på 0,92 %, så afdelingen har underperformeret sit benchmark med 0,11 %-point.

OBLIGATIONER 4 LEJERBO

Resultatopgørelse

	1.1-30.06.2019 1.000 DKK	1.1-30.06.2018 1.000 DKK
Renter og udbytter	2.466	2.898
Kursgevinster og -tab	280	-841
Administrationsomkostninger	-155	-195
Resultat før skat	2.591	1.862
Skat	0	0
Halvårets nettoresultat	2.591	1.862

Balance

Note	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Aktiver		
1,3 Likvide midler	965	1.757
Obligationer	319.456	316.058
Andre aktiver	20.388	13.368
Aktiver i alt	340.809	331.183
Passiver		
2 Investorenes formue	320.844	318.253
Anden gæld	19.965	12.930
Passiver i alt	340.809	331.183

Note 1: Finansielle instrumenter i pct.	30.06.2019	30.06.2018
Børsnoterede	100,0	100,0
I alt finansielle instrumenter	100,0	100,0

Note 2: Investorenes formue	30.06.2019 1.000 DKK	31.12.2018 1.000 DKK
Investorenes formue primo	318.253	394.847
Indløsninger i perioden	0	-80.048
Netto emissionstillæg og indløsningsfradrag	0	47
Periodens resultat	2.591	3.407
Investorenes formue ultimo	320.844	318.253

Note 3: Finansielle instrumenters fordeling på sektorer (pct.)	30.06.2019
Realkreditobligationer	100,0
I alt, alle sektorer	100,0

Nøgletal for halvåret	30.06.2019	30.06.2018
Afkast (pct.) *)	0,81	0,48
Benchmark afkast (pct.) *)	0,92	0,23
Indre værdi (DKK pr. andel)	114,89	113,41
Administrationsomkostninger (pct.) *)	0,05	0,05
Investorenes formue (t.DKK)	320.844	316.709
Antal andele	279.252.909	279.252.909
Stykstørrelse i DKK	1	1

*) 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 2018.

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