

**Investeringsforeningen
Nykredit Invest Almen Bolig**

Halvårsrapport for 2023

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	4
<i>Udviklingen i foreningen i halvåret.....</i>	<i>4</i>
<i>De økonomiske omgivelser.....</i>	<i>6</i>
Halvårsregnskaber.....	8
<i>Korte obligationer.....</i>	<i>9</i>
<i>Mellemlange obligationer.....</i>	<i>11</i>
<i>Foreningens noter.....</i>	<i>13</i>
<i>Anvendt regnskabspraksis.....</i>	<i>13</i>
<i>Hoved- og nøgletaloversigt.....</i>	<i>14</i>

Foreningsoplysninger

Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig blev stiftet den 1. juli 1999. Medio 2023 omfattede foreningen to afdelinger:

Korte obligationer
Mellemlange obligationer

Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
Kalvebod Brygge 1 - 3
1780 København V

Telefon: 44 55 92 00
CVR nr: 21 83 14 76
Finanstilsynets reg.nr.: 11.115
Hjemmeside: nykreditinvest.dk

Direktion

Nykredit Portefølje Administration A/S

Bestyrelse

Direktør Bent Frederiksen (formand)
Direktør, cand.jur. Ebbe Frank
Direktør, cand.jur. Tine Roed

Depotselskab

The Bank of New York Mellon SA/NV, Copenhagen Branch, filial af The Bank of New York Mellon SA/NV, Belgien

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Porteføljerådgiver

Nykredit Asset Management

Ledespåtegning

Foreningens bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for 2023 for Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig.

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 pr. 30. juni 2023 samt resultatet for perioden 1. januar - 30. juni 2023.

København, den 21. august 2023

Direktion

Nykredit Portefølje Administration A/S

Erling Skorstad

Tage Fabrin-Brasted

Bestyrelse

Bent Frederiksen
Formand

Ebbe Frank

Tine Roed

Udviklingen i foreningen i halvåret

Foreningen opnåede et fornuftigt 1. halvår 2023. Foreningens afdelinger gav positive, men ikke prangende afkast. Afkastudviklingen var som ventet i et halvår påvirket af fortsat høj inflation og centralbankernes kamp hermed.

Inflationen og centralbankernes kamp

Starten af 2023 blev præget af fortsat usikkerhed om udviklingen i inflationen, nervøsitæt for recession samt om krigen i Ukraine.

Den økonomiske udvikling viste i mange lande en overraskende styrke, trods en historisk rentestigning det seneste år. Beskæftigelsen voksede og den økonomiske vækst fortsatte ind i 2023 trukket af serviceindustrien. Mod slutningen af halvåret kom der dog tegn på en vis opbremsning.

Inflationen faldt i 1. halvår, primært som følge af faldende priser på energi. De finansielle markeder indregnede da en forventning om, at centralbankerne snart ville stoppe med forhøjelser af styringsrenterne og begynde at reducere rentesatserne mod slutningen af året. Denne forventning blev i foråret yderligere forstærket af økonomiske problemer i relativt store regionale banker i USA samt i schweiziske Credit Suisse. Markedet indregnede da, at centralbankerne ikke ville udfordre den finansielle stabilitet, hvorfor de lange markedsrenter begyndte at falde svagt, trods høj kerneinflation.

Mod slutningen af halvåret indikerede de ledende centralbanker, at de forventede at foretage yderligere renteforhøjelser i 2. halvår, og at styringsrenterne ville forblive høje længe.

Afkastudvikling

Primo 2023 forventede ledelsen moderate afkast i foreningens to afdelinger for hele 2023.

I 1. halvår 2023 blev afkastene i foreningens to afdelinger positive og på niveau med ledelsens forventning, trods centralbankernes aggressive fremfærd med stigende styringsrenter mod inflationen.

Den løbende rentetilskrivning var den primære bidragsyder til afdelingernes afkastudvikling i halvåret, men afkastene blev i perioden trukket ned af rentestigningen i den korte ende af obligationsmarkedet. Derudover blev foreningens afdelinger negativt påvirket af en udvidelse af rentespændet på realkreditobligationer, der dog primært ramte de lange konverterbare realkreditobligationer med lave kuponrenter. Afdelingernes investeringer i indeksobligationer bidrog heller ikke positivt til afkastudviklingen i 1. halvår.

Afdeling Korte obligationer gav i årets første seks måneder et afkast på 1,1%. Benchmark for afdelingen gav et afkast på 0,8% i samme periode.

Afdeling Mellemlange obligationer gav et afkast på 0,6% i 1. halvår 2023. Benchmark for afdelingen gav et afkast på 0,8% i samme periode.

Afkastet i afdeling Korte Obligationer oversteg afdelingens benchmark, hvilket kunne tilskrives afdelingens overvægt i rentetilpasningsobligationer og variabelt forrentede realkreditobligationer. Afkastet i afdeling Mellemlange Obligationer var en anelse efter benchmark, hvilket skyldtes en eksposering til længere løbende konverterbare realkreditobligationer med lav kuponrente. Ledelsen finder afkastene samlet set tilfredsstillende.

Afkast og benchmarkafkast for foreningens afdelinger er vist i tabellen 'Afkastudviklingen i 1. halvår 2023'.

Regnskabsresultat og formueudvikling mv.

Den samlede formue i foreningen var 4.759 mio. kr. ultimo juni 2023 mod 4.617 mio. kr. ved starten af året. Foreningens formue blev øget som følge af markedskursstigninger samt af en emissionsaktivitet på samlet 118 mio. kr. i foreningens to afdelinger i 1. halvår 2023.

I 1. halvår 2023 blev foreningens samlede regnskabsmæssige resultat på 43,2 mio. kr. mod -327,7 mio. kr. i samme periode året før.

Foreningens samlede administrationsomkostninger udgjorde 4,2 mio. kr. i 1. halvår 2023 mod 4,3 mio. kr. i samme periode året før. Omkostningerne målt i procent af den gennemsnitlige formue var 0,09% i 2023 mod 0,09% i samme periode året før.

En oversigt over resultat, formue og indre værdi pr. andel for foreningens afdelinger er vist i tabellen 'Resultat og formue i 1. halvår 2023'.

Generalforsamling 2023

Generalforsamlingen blev afholdt den 25. april 2023, hvor årsrapporten for 2022 blev godkendt, og hvor bestyrelse og revisor blev genvalgt.

Ledelsesberetning

Afkastudviklingen i 1. halvår 2023

Afdeling	Afkast	Benchmarkafkast
Korte obligationer	1,1%	0,8%
Mellemlange obligationer	0,6%	0,8%

Resultat og formue i 1. halvår 2023

Afdeling	Resultat i mio. kr.	Formue i mio. kr.	Indre værdi i kr. pr. andel
Korte obligationer	35,1	3.203,6	92,93
Mellemlange obligationer	8,1	1.555,9	88,31

Omkostningsprocenter

Afdeling	Omk.procent 1. halvår 2023	Omk.procent 1. halvår 2022	Omk.procent 1. halvår 2021
Korte obligationer	0,09	0,08	0,09
Mellemlange obligationer	0,10	0,10	0,10

De økonomiske omgivelser

Stærk økonomi og stigende beskæftigelse, men...

Efter kraftige rentestigninger i 2022 var der en forventning om begyndende opbremsning i den globale økonomi og faldende beskæftigelse i 1. halvår 2023. Genåbningen af Kina udgjorde dog et håb om, at nedturen blev afbødet.

Den globale økonomi viste fra starten af året en overraskende styrke, og indikatorerne viste allerede i slutningen af 2022 tegn på et fornyet opsving.

Den økonomiske vækst fortsatte i 1. kvartal i USA, hvor væksten udgjorde 2,0% omregnet til årsbasis. For EU-området forblev den økonomiske aktivitet imidlertid uændret, men for begge regioner steg beskæftigelsen, trods lav arbejdsløshed i mange områder. I Kina blev væksten 4,5%, hvilket var mere end ventet, men under det historiske niveau.

Mod slutningen af halvåret begyndte indikatorerne at tegne et billede af en opbremsning i økonomien i mange lande. Særligt fremstillingsindustrien havde gennem halvåret vist svaghedstegn, men også serviceindustrien bremsede nu op. Selv i Kina var der tegn på en vis afmatning i 2. kvartal, hvor eksporten og privatforbruget ikke voksede som ventet.

Udviklingen med stigende beskæftigelse påvirkede lønstigningstakten, hvilket gav udfordringer for centralbankernes bekæmpelse af inflationen. Opsvinget i 1. halvår af 2023 vurderes derfor at blive midlertidigt, da renteforhøjelserne forventes at dæmpe beskæftigelsen og den økonomiske vækst.

Den økonomiske vækst forventes derfor at bøje af i 2. halvår af 2023.

Faldende energipriser, men høj kerneinflation

Inflationen udgjorde fortsat en udfordring for økonomierne og centralbankerne i 1. halvår 2023. Inflationstillene viste en fortsættelse af den faldende trend fra medio 2022, men inflationen var ved udgangen af halvåret stadig et godt stykke over centralbankernes målsætning på ca. 2%.

Den amerikanske inflationsrate udgjorde i juni 3,0%, hvilket var noget lavere end niveauet på ca. 6,5% primo 2023 og 9,1% i juni 2022, hvor inflationen toppede. For EUR-landene udgjorde inflationen 5,5% i juni mod over 8% primo året og 11,5% i oktober 2022.

Den faldende tendens i inflationstillene kunne primært henføres til faldende priser på energi. Således faldt Brent råolie med ca. 12% i 1. halvår, men sammenlignet med prisen ultimo juni 2022 udgjorde faldet ca. 30%. Den europæiske gaspris faldt med ca. 50% i 1. halvår og udgjorde ultimo halvåret en

tiendedel af prisen, da den toppede i august 2022.

Renses inflationen for prisudviklingen i energi og uforarbejdede fødevarer fås kerneinflationen. Denne har ikke på samme måde vist tydelige tegn på fald i 1. halvår. I juni udgjorde kerneinflationen 4,8% i USA og 6,8% i EUR-området.

Centralbankerne vurderer situationen ud fra kerneinflationen. Det forhold, at denne ikke har vist en mærkbar faldende tendens endnu, afspejler en afsmitning fra løninflationen i USA og Europa. Så længe beskæftigelsen er så høj, bliver kerneinflationen svær at dæmpe. Dette bekymrer centralbankerne.

Inflationsbekæmpelse, hvad der så end sker

Centralbankerne påbegyndte i 2022 en kraftig stramning af pengepolitikken for at bekæmpe den stigende inflation. Denne politik blev fortsat i 1. halvår af 2023.

Den amerikanske centralbank (FED) startede med at hæve styringsrenten medio marts 2022 og har hævet renten på hvert møde til og med mødet i maj måned i år, hvorefter centralbanken besluttede at holde en pause indtil videre. FED har således hævet styringsrenten med fem procentpoint fra niveauet 0-0,25% til 5-5,25% på 16 måneder, hvilket er en historisk, kraftig forhøjelse.

Den kraftige rentestigning medførte store urealiserede kurstab på obligationer i en række regionale banker i USA. I marts opstod der bank run på Silicon Valley Bank, hvor indskyderne ønskede deres indskud udbetalt, og banken kollapsede og måtte overtages af den amerikanske indskydergarantifond, FDIC. Det samme skete med Signature Bank ligeledes i marts og First Republic Bank i maj. Kombineret med sammenbruddet i Credit Suisse, der med de schweiziske myndigheders mellemkomst måtte overtages af UBS, begyndte de finansielle markeder at forvente en opbremsning i centralbankernes renteforhøjelser for at opprioritere stabiliteten i den finansielle sektor.

Den Europæiske Centralbank (ECB) har på samme måde strammet pengepolitikken, blot lidt forskudt i forhold til FED. Udover stop for programmerne med tilbagekøb af obligationer i markedet har ECB hævet renten på hvert møde siden juli 2022. ECB har således ladet indlånsrenten hæve med fire procentpoint fra -0,5% til 3,5% på et år.

Mod slutningen af halvåret har såvel ECB som FED skærpet signalerne til markedet om, at centralbankerne ikke vil slække pengepolitikken foreløbigt, da kerneinflationen fortsat er alt for høj. Formanden for ECB, Christine Lagarde, udtalte i juni, at centralbanken vil fortsætte med at bekæmpe inflationen, uanset hvad der så end sker. ECB søgte sammen med FED at påvirke markedsforventningerne ved at signalere, at der kommer flere rentestigninger, og at renten vil forblive høj

længe - for inflationsbekæmpelse kommer i øjeblikket for markedsstabilitet. I juli måned hævede såvel FED som ECB styringsrenterne med yderligere 0,25 procentpoint.

I modsætning til udviklingen i USA og Europa var Kina ikke i samme grad præget af stigende inflation. Genåbningen af det kinesiske samfund efter Corona-pandemien gav ikke helt det ventede vækstmomentum, hvilket bl.a. kunne tilskrives fortsatte problemer i den kinesiske ejendomssektor samt forsigtige forbrugere. Den kinesiske centralbank, People's Bank of China, besluttede derfor i juni at stimulere økonomien behersket ved at nedsat lånerenten med 0,1 procentpoint til 3,55%.

Krigen i Ukraine og andre geopolitiske spændinger

Krigen i Ukraine fortsatte i 1. halvår, hvor parterne er ved at ende i en opslidende skyttegravskrig med store tab på begge sider til følge. Krigen har ikke som tidligere haft en mærkbar påvirkning på de finansielle markeder i 1. halvår, men krigen forventes at få langsigtede geopolitiske og økonomiske konsekvenser.

Kina søger at udfordre Vesten og særligt USA ved bl.a. at udnytte situationen i Ukraine. Med støtte til Rusland og diplomatiske tiltag for at skabe alliancer i Asien, Mellemøsten, Afrika og Sydamerika arbejder Kina på at forhindre Vestens sanktioner mod Rusland i at blive effektive. Dernæst har Kina intensiveret de militære trusler mod Taiwan, hvilket kan blive kritisk for Vesten som følge af den store produktion af mikrochips på øen.

De militære tiltag blev af begge sider fulgt op af handelstekniske tiltag med eksportforbud af kritiske varer og halvfabrikata.

Disse spændinger har fået regeringerne i den vestlige verden til i stigende grad at omprioritere de offentlige udgifter til øget forsvar i de kommende år. Dette vil beslaglægge ressourcer, som må tages fra andre offentlige opgaver.

Stigende rente på korte statsobligationer

Centralbankernes aggressive tiltag for at stramme pengepolitikken medførte et opadgående pres på renterne på obligationsmarkederne. Særligt obligationer med kort løbetid blev påvirket, mens udviklingen over 1. halvår i de lange obligationer viste, at markedet begyndte at forvente, at centralbankerne havde fået kontrol over inflationen. Derfor steg renten på de lange obligationer ikke over perioden.

Renten på 10-årige amerikanske statsobligationer forblev således i niveauet omkring 3,9% i 1. halvår 2023. Udviklingen for lange, tyske statsobligationer viste en tilsvarende udvikling omkring 2,5%. For 2-årige amerikanske statsobligationer steg renten med 0,6 procentpoint fra 4,3% til 4,9%, mens den 2-årige tyske statsobligationsrente steg med 0,6 procentpoint fra 2,6% til 3,2% gennem 1. halvår.

På det danske obligationsmarked steg renten på de 2-årige statsobligationer med 0,6 procentpoint fra 2,7% til 3,3% over 1. halvår, mens renten på de 10-årige statsobligationer var uændret omkring 2,75%.

Udviklingen på obligationsmarkederne i 1. halvår medførte, at rentekurven inverterede kraftigt. Hermed menes, at den effektive rente på korte obligationer overstiger den effektive rente på lange obligationer, hvormed investor ikke som normalt bliver betalt en præmie for at binde sine penge i lang tid. En sådan situation på obligationsmarkederne er historisk opstået, når markedet forventer, at en økonomisk recession er under opsejling.

Afkastet på danske statsobligationer udviklede sig begrænset positivt i 1. halvår. Korte danske statsobligationer gav et afkast på 0,4% målt ved Nordea GCM 2Y indekset, mens lange danske statsobligationer målt ved Nordea GCM 7Y indekset gav et afkast på 0,9%.

Svage afkast på danske realkreditobligationer

Danske realkreditobligationer blev ud over renteændringen i den korte ende af markedet påvirket negativt af en udvidelse af realkreditspændet i 1. halvår 2023. Særligt konverterbare realkreditobligationer med lav kuponrente oplevede en udvidelse af rentespændet til statsobligationer, hvorimod lange, konverterbare realkreditobligationer med høje kuponrenter opnåede en indsnævring. Dette skyldtes, at markedet begyndte at indregne en mere stabil høj rente fremfor faldende lange renter.

Trods realkreditudvidelsen medførte den højere løbende rente på korte realkreditobligationer, at disse opnåede afkast, der var lidt højere end tilsvarende statsobligationer. Lange, konverterbare realkreditobligationer blev derimod hårdere ramt af rentespændsudvidelsen, hvorfor afkastene på disse blev svagt negative og lavere end tilsvarende statsobligationer i de første seks måneder af 2023. Lange, konverterbare realkreditobligationer målt ved Nykredit Realkreditindeks gav således et afkast på -0,4% i 1. halvår 2023.

Halvårsregnskaber for foreningens afdelinger

Korte obligationer

Resultatopgørelse i 1.000 kr.	1. halvår 2023	1. halvår 2022
Note		
Renter og udbytter	35.856	7.791
Kursgevinster og -tab	2.012	-177.496
Administrationsomkostninger	-2.721	-2.749
Halvårets nettoresultat	35.147	-172.454

Balance i 1.000 kr.	30. juni 2023	31. dec. 2022
Note		
Aktiver		
Likvide midler	113	-
1 Obligationer	3.201.200	3.091.669
Andre aktiver	32.872	29.129
Aktiver i alt	3.234.185	3.120.798
Passiver		
Investorerens formue	3.203.590	3.120.106
Anden gæld	30.595	692
Passiver i alt	3.234.185	3.120.798
2 <i>Finansielle instrumenter i procent</i>		

Korte obligationer

Noter til regnskabet i 1.000 kr.

1 Obligationer	%
Varighedsfordeling	
0 - 1 år	60,24
1 - 3,6 år	11,33
3,6 + år	28,43
	100,00

Specifikation af værdipapirbeholdningen pr. 30. juni 2023 og pr. 31. december 2022 kan findes på hjemmesiden nykreditinvest.dk.

Beholdningsoversigten kan ligeledes rekvireres ved henvendelse til foreningen.

	30. juni 2023	31. dec. 2022
2 Finansielle instrumenter i procent		
Børsnoterede finansielle instrumenter	98,06	99,04
I alt	98,06	99,04
Andre aktiver/Anden gæld	1,94	0,96
Finansielle instrumenter i procent	100,00	100,00

Nøgletal	1. halvår 2023	2022	1. halvår 2022	1. halvår 2021	1. halvår 2020	1. halvår 2019
Periodens afkast i procent	1,12	-6,57	-5,18	-0,74	-0,43	1,40
Indre værdi pr. andel	92,93	91,90	93,27	97,87	98,18	99,32
Omkostningsprocent	0,09	0,17	0,08	0,09	0,09	0,10
Sharpe ratio	-0,77	-0,71	-0,36	0,66	1,00	1,25
Periodens nettoresultat	35.147	-218.886	-172.454	-22.925	-12.347	31.699
Investorerens formue ultimo	3.203.590	3.120.106	3.170.489	3.057.103	2.747.991	2.618.385
Andele ultimo (i 1.000 stk.)	34.472	33.951	33.993	31.237	27.988	26.363

Mellemlange obligationer

Resultatopgørelse i 1.000 kr.		1. halvår 2023	1. halvår 2022
Note			
	Renter og udbytter	15.477	6.781
	Kursgevinster og -tab	-5.893	-160.478
	Administrationsomkostninger	-1.504	-1.556
	Halvårets nettoresultat	8.080	-155.253
Balance i 1.000 kr.		30. juni 2023	31. dec. 2022
Note	Aktiver		
	Likvide midler	116	178
1	Obligationer	1.554.185	1.489.678
	Andre aktiver	15.924	13.994
	Aktiver i alt	1.570.225	1.503.850
	Passiver		
	Investorerens formue	1.555.899	1.497.208
	Anden gæld	14.326	6.642
	Passiver i alt	1.570.225	1.503.850
2	<i>Finansielle instrumenter i procent</i>		

Mellemlange obligationer

Noter til regnskabet i 1.000 kr.

1 Obligationer	%
Varighedsfordeling	
0 - 1 år	33,63
1 - 3,6 år	17,28
3,6 + år	49,09
	100,00

Specifikation af værdipapirbeholdningen pr. 30. juni 2023 og pr. 31. december 2022 kan findes på hjemmesiden nykreditinvest.dk.

Beholdningsoversigten kan ligeledes rekvireres ved henvendelse til foreningen.

	30. juni 2023	31. dec. 2022
2 Finansielle instrumenter i procent		
Børsnoterede finansielle instrumenter	98,08	98,62
Øvrige finansielle instrumenter	0,01	0,01
I alt	98,09	98,63
Andre aktiver/Anden gæld	1,91	1,37
Finansielle instrumenter i procent	100,00	100,00

Nøgletal

	1. halvår 2023	2022	1. halvår 2022	1. halvår 2021	1. halvår 2020	1. halvår 2019
Periodens afkast i procent	0,56	-11,87	-9,10	-2,44	0,04	3,08
Indre værdi pr. andel	88,31	87,82	90,58	99,33	100,83	103,19
Omkostningsprocent	0,10	0,19	0,10	0,10	0,10	0,10
Sharpe ratio	-0,73	-0,66	-0,38	0,50	1,06	1,31
Periodens nettoresultat	8.080	-202.138	-155.253	-38.269	162	33.209
Investorerens formue ultimo	1.555.899	1.497.208	1.554.039	1.581.326	1.375.368	1.242.031
Andele ultimo (i 1.000 stk.)	17.617	17.049	17.156	15.920	13.641	12.036

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Halvårsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i lov om investeringsforeninger m.v., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for danske UCITS.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2022. Årsrapporten 2022 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, hvortil der henvises.

Der er ikke foretaget review eller revision af halvårsrapporten.

Præsentation af regnskabstal

Alle tal i regnskabet præsenteres i hele 1.000 i afdelingens funktionelle valuta. Sumtotaler i regnskabet er udregnet på baggrund af de faktiske tal med totaler, hvilket er den matematiske mest korrekte metode. En efterregning af sumtotalerne vil i visse tilfælde give en afrundingsdifference, som er udtryk for, at de bagvedliggende decimaler ikke fremgår for regnskabslæseren.

Nøgletal

Regnskabs- og nøgletal er opgjort i henhold til bekendtgørelse om finansielle rapporter for danske UCITS samt retningslinjer fra Investeringsfondsbranchen.

Der er ingen ændringer i beregningsprincipper i forhold til årsrapporten 2022.

Afkast i procent

Afkast i procent angiver det samlede afkast i den pågældende afdeling i perioden. Afkastet opgøres som ændring i indre værdi pr. andel fra primo til ultimo perioden med korrektion for evt. udlodning til investorerne i året.

Indre værdi pr. andel

Indre værdi pr. andel beregnes som investorernes formue divideret med antal cirkulerende andele ultimo perioden.

Omkostningsprocent

Omkostningsprocenten beregnes som afdelingens administrationsomkostninger for perioden divideret med gennemsnitsformuen, hvor gennemsnitsformuen opgøres som et gennemsnit af de daglige formueværdier i perioden.

Sharpe ratio

Sharpe ratio er et udtryk for en afdelings afkast set i forhold til den påtagede risiko. Nøgletallet beregnes som det historiske afkast minus den risikofri rente divideret med standardafvigelsen på det månedlige afkast i perioden. Sharpe ratio opgøres alene, hvis afdelingens levetid er minimum 36 måneder og højst for en 60-måneders periode.

Foreningens noter

Hoved- og nøgletaloversigt	1. halvår 2023	2022	1. halvår 2022	1. halvår 2021	1. halvår 2020	1. halvår 2019
Periodens afkast i procent						
Korte obligationer	1,12	-6,57	-5,18	-0,74	-0,43	1,40
Mellemlange obligationer	0,56	-11,87	-9,10	-2,44	0,04	3,08
Indre værdi pr. andel						
Korte obligationer	92,93	91,90	93,27	97,87	98,18	99,32
Mellemlange obligationer	88,31	87,82	90,58	99,33	100,83	103,19
Omkostningsprocent						
Korte obligationer	0,09	0,17	0,08	0,09	0,09	0,10
Mellemlange obligationer	0,10	0,19	0,10	0,10	0,10	0,10
Sharpe ratio						
Korte obligationer	-0,77	-0,71	-0,36	0,66	1,00	1,25
Mellemlange obligationer	-0,73	-0,66	-0,38	0,50	1,06	1,31
Periodens nettoresultat (i 1.000 kr.)						
Korte obligationer	35.147	-218.886	-172.454	-22.925	-12.347	31.699
Mellemlange obligationer	8.080	-202.138	-155.253	-38.269	162	33.209
Investorerens formue ultimo (i 1.000 kr.)						
Korte obligationer	3.203.590	3.120.106	3.170.489	3.057.103	2.747.991	2.618.385
Mellemlange obligationer	1.555.899	1.497.208	1.554.039	1.581.326	1.375.368	1.242.031
Andele ultimo (i 1.000 stk.)						
Korte obligationer	34.472	33.951	33.993	31.237	27.988	26.363
Mellemlange obligationer	17.617	17.049	17.156	15.920	13.641	12.036

Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
c/o Nykredit Portefølje Administration A/S
Kalvebod Brygge 1 - 3
1780 København V

Telefon 44 55 92 00
CVR nr. 21 83 14 76
nykreditinvest.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erling Skorstad

Direktion

På vegne af: Nykredit Portefølje Administration A/S
Serienummer: 0cfcb116-f90f-4132-9078-687b9322a0cb
IP: 195.249.xxx.xxx
2023-09-27 09:00:27 UTC



Tage Fabrin-Brasted

Direktion

På vegne af: Nykredit Portefølje Administration A/S
Serienummer: dfb093aa-4bd3-46f2-9226-0ff3b8dc5211
IP: 93.160.xxx.xxx
2023-10-01 17:33:02 UTC



Tine Susanne Miksch Roed

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Investeringsforeningen Nykredit Invest ...
Serienummer: b2d6b6cb-6746-4c69-924b-d10f305b773c
IP: 89.150.xxx.xxx
2023-10-01 17:49:27 UTC



Ebbe Frank

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Investeringsforeningen Nykredit Invest ...
Serienummer: d6d89143-1b7d-45c4-8601-af2f9fe9c989
IP: 185.154.xxx.xxx
2023-10-02 09:14:43 UTC



Bent Frederiksen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Investeringsforeningen Nykredit Invest ...
Serienummer: a82e1333-374d-4832-bfcb-45aa04f7f994
IP: 83.94.xxx.xxx
2023-10-03 05:09:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: TOWIY-HFHZ-D76ZP-H50VJ-NAWJN56TE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>