

Årsberättelse för

# **Peab-fonden**

515602-4084

Perioden

**2017-01-01 - 2017-12-31**



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ISEC Services AB, 556542-2853, får härmed avge årsberättelse för perioden 2017-01-01 - 2017-12-31 avseende Peab-fonden, 515602-4084. Fonden är en specialfond enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder ("LAIF").

Fondbolaget ISEC Services AB tillhandahåller huvudsakligen tjänsterelaterade erbjudanden såsom fondadministration, en IT hosting-tjänst för Secura-systemet, riskhantering, samt ett så kallat fondhotell.

Förvaltningen av Peab-fonden utförs av Cicero Fonder AB i enlighet med uppdragsavtal med ISEC Services AB.

### Upplysningar om eventuella personella eller organisatoriska förändringar av väsentlig betydelse för värdepappersfonden

Inga organisatoriska förändringar har skett under året.

### Allmänt om verksamheten

Fondens andelsvärde steg under perioden med 6,73 %. Fondens jämförelseindex ökade med 5,55 %. Fondförmögenheten ökade från 295 miljoner kronor vid årets början till 350 miljoner kronor vid årets slut. Inflöde i fonden under perioden var 39,6 miljoner kronor.

### Fondens utveckling

Fondens utveckling har till stor del drivits av innehaven i Balder, Odin Global, SPP Global Topp 100 men även globalfonderna Evli Global och SPP Global Topp 100. Fondens huvudinnehav, byggbolaget Peab, steg med 1,2% (inklusive utdelning) under året. Peabs orderingång har varit fortsatt stark även under 2017. Det som oroat marknaden under året är bolagets exponering mot bostadsutveckling. Utifrån att 70 procent av bostäderna redan är sålda på förhand är portföljens risk ändå ganska begränsad.

Fonden har även haft en stor exponering (52,2 %) mot den globala aktiemarknaden. Världskonjunkturen förbättrades påtagligt under 2017. Världens större ekonomier visade tillväxt samtidigt vilket inte hänt sedan innan finanskrisen. I Europa överraskade konjunkturen positivt och alla länder visade tillväxt. Den politiska oron med alla europeiska val uteblev vilket spädde på uppgångarna på börserna. I Kina växte BNP snabbare än tillväxtmålet på 6,5%. I USA präglades året av landets nya president och dennes lite vågade uttalanden. Trump fick svårt att genomföra sitt partiprogram men avslutade året ändå med att få igenom skattereformen.

### Framtida strategi

Vi är fortsatt optimistiska inför inledningen av 2018. Hygglig global BNP-tillväxt med positiva revideringar, stark vinsttillväxt samt det låga ränteläget talar för stigande börskurser.

### Placeringsinriktning

Peab-fonden är en aktivt förvaltd fond med aktieinnehav och fondandelar. Peab-fonden får innehålla Peabaktier till maximalt 40 procent av fondens värde. Under året har andelen Peabaktier varit som lägst 33,6 % och högst 39,7 % samt 34,25 % vid årets slut. I snitt har andelen Peabaktier i fonden varit 38,0 %. Förutom Peabaktier kan fonden investera i övriga svenska aktier upp till maximalt 20 procent av fondens värde. Fondandelar och börshandlade fonder, så kallade ETF:er får maximalt uppgå till 60 procent av fondens värde. Placeringar sker utifrån de regioner/branscher och fonder som skapar bäst värdetillväxt enligt förvaltaren.

### Fondens riskprofil

Sparande i aktier och aktiefonder innebär risk för stora kurssvängningar (marknadsrisk). Placeringsinriktningen innebär att fondens medel är riskexponerade mot Peab-aktier till maximalt 40 % av fondens värde. Resterande del kan investeras i svenska aktier, fondandelar, börshandlade fonder och överlåtbara värdepapper. Fondens portfölj har haft en risknivå, mätt som volatilitet, i nivå med ett brett svenskt aktieindex. I denna fond minskas också marknadsrisken som ett resultat av att fonden investerar i underliggande fonder med varierande inriktning och risknivå vilket ger diversifiering. Vid årsskiftet uppgick aktieandelen i fonden direkt och indirekt via fonder till 98,8 %. Fondens medel skall maximalt vara placerad till 100 % i aktierelaterade instrument.

Eftersom fonden placerar medel utanför Sverige påverkas den även av förändrade valutakurser (valutarisk). Vid årsskiftet var fondens valutaexponering 3,7 % i amerikanska dollar, 92,5 % i svenska kronor och 3,8 % i euro. Fondens valutarisk har alltså en koppling till valutakursförändringar mellan amerikanska dollarn, euron och svenska kronor.

Relevanta risker kontrolleras kontinuerligt och följs upp. Riskmått används för att bedöma fondens riskprofil. Även mått på aktiv risk används för att bedöma den aktiva förvaltningen. Förvaltningen har under året skett i enlighet med fondens riskprofil.

### Derivatinstrument

Enligt fondbestämmelserna har fonden rätt att handla med optioner, terminer och likartade finansiella instrument. Enligt gällande regelverk får fonden även använda andra tekniker och instrument i förvaltningen.

Fonden har inte utnyttjat möjligheten att utföra termins- eller optionsaffärer under året. Vid beräkningen av den sammanlagda exponeringen i fonden tillämpas som riskbedömningsmetod den så kallade åtagandemetoden.

### Ersättning och förmåner

Fondens fondbolag är ISEC Services AB. Företaget bedriver, förutom fondverksamhet, även annan närliggande verksamhet såsom riskhanteringstjänster och administration för fonder tillhöriga andra fondbolag. Nedanstående information avser samtliga anställda i företaget.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antal anställda som fått fast eller rörlig ersättning utbetald	44	47
Den sammanlagda ersättningen till anställda uppgår till	17 196 849	17 247 722
Den sammanlagda rörliga ersättningen till anställda uppgår till	384 945	318 062
<u>Det sammanlagda ersättningsbelopp som särskilt reglerad personal fått utbetalt</u>		
1) anställda i ledande strategiska befattningar	3 881 307	3 805 321
2) anställda med ansvar för kontrollfunktioner	1 654 635	708 041
3) risktagare	-	-
4) anställda vars ersättning uppgår till, eller överstiger, ersättningen för någon i den verkställande ledningen	-	-
Summa ersättning till särskild reglerad personal	5 535 942	4 513 362

408

Redogörelse för hur ersättning och förmåner till anställda har beräknats

Ersättning utgår i form av fast lön och del i koncernens vinstdelningsprogram. Principerna för vinstdelningsprogrammet är att alla medarbetare tilldelas belopp enligt samma fördelningsgrund, oavsett befattning och lönenivå. Basen för vinstdelningen utgörs av ISEC-koncernens vinstutfall överstigande budget. Vinstdelningsbeloppet, uttryckt som bruttolön per medarbetare, har under året som högst uppgått till 11 466 kr (f.g. år 12 896 kr).



## Ekonomisk översikt

	Fond- förmögenhet, kr	Andels- värde	Antal utestående andelar	Utdelning per andel, kr	Total - avkastning, %	Jämförelse index, %
2017-12-31	350 449 479	213,05	1 644 916,28	-	6,73	5,55
2016-12-31	294 914 995	199,77	1 476 258,06	-	11,58	13,73
2015-12-31	232 641 449	179,04	1 299 381,94	-	14,69	7,11
2014-12-31	187 817 376	156,11	1 203 115,23	-	30,23	30,13
2013-12-31	127 214 700	119,87	1 061 263,01	-	22,60	27,90
2012-12-31	92 872 153	98,08	946 868,57	2,12	3,84	16,70
2011-12-31	57 803 403	96,53	598 790,55	-	-23,09	-13,60
2010-12-31	63 492 028	125,52	505 837,82	-	25,52 1)	15,10 1)

Jämförelseindex: 40% PEAB B and 60% Dow Jones Global

1) Avser perioden 2010-07-01 - 2010-12-31

## Nyckeltal

2017-12-31

### Risk & avkastningsmått

Totalrisk % 1)	13,98
Totalrisk för jämförelseindex % 2)	12,64
Aktiv risk % 3)	3,57
Genomsnittlig årsavkastning de senaste 2 åren %	9,13
Genomsnittlig årsavkastning de senaste 5 åren %	16,79

### Kostnader

Förvaltningsavgift, fast %	1,50
Transaktionskostnader kr	65 653
Transaktionskostnader %	0,02
Analyskostnader kr	-
Analyskostnader %	-
Uppgift om Årlig avgift %	1,81
Insättnings - och uttagsavgifter %	Ingen

### Förvaltningskostnad

Vid engångsinsättning 10 000 kr	169,01
---------------------------------	--------

### Omsättning

Omsättningshastighet ggr	0,28
Omsättning genom närstående värdepappersbolag	Ingen

1. Total risk anges som standardavvikelsen för variationerna i fondens totalavkastning. Uppgiften baseras på månadsdata och skall avse de senaste 24 månaderna.

2. Total risk anges som standardavvikelsen för variationerna i indexavkastning. Uppgiften baseras på månadsdata och skall avse de senaste 24 månaderna.

3. Aktiv risk anges som standardavvikelsen för variationerna i skillnaden i avkastning mellan fonden och dess jämförelseindex. Uppgiften baseras på månadsdata och skall avse de senaste 24 månaderna.

*JUS*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Intäkter och värdeförändring</b>			
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper		-3 163 722	14 424 552
Värdeförändring på fondandelar		17 773 513	14 162 539
Utdelningar		5 977 017	4 005 669
Valutakursvinster och-förluster netto		-6 522	-19 573
Övriga intäkter		776 697	600 626
<b>Summa intäkter och värdeförändring</b>		<b>21 356 983</b>	<b>33 173 813</b>
<b>Kostnader</b>			
Förvaltningskostnader			
Ersättning till förvaringsinstitutet		-59 334	-47 201
Ersättning till fondbolaget		-5 301 389	-3 869 834
Räntekostnader		-27 080	-3 419
Övriga kostnader		-66 723	-56 621
<b>Summa kostnader</b>		<b>-5 454 526</b>	<b>-3 977 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 902 457</b>	<b>29 196 738</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
Överlåtbara värdepapper		160 197 400	147 229 150
Fondandelar		182 697 555	144 237 989
<b>Summa finansiella instrument med positivt marknadsvärde</b>	<b>1</b>	<b>342 894 955</b>	<b>291 467 139</b>
Bankmedel och övriga likvida medel		8 014 699	3 932 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	6 516
<b>Summa tillgångar</b>		<b>350 909 654</b>	<b>295 406 206</b>
<b>Skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 596	376 958
Övriga skulder		5 579	114 253
<b>Summa skulder</b>		<b>460 175</b>	<b>491 211</b>
<b>Fondförmögenhet</b>	<b>1,2</b>	<b>350 449 479</b>	<b>294 914 995</b>
<b>Poster inom linjen</b>		Inga	Inga



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsberättelsen har upprättats enligt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, Finansinspektionens föreskrifter (2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV) samt följer Fondbolagens Förenings rekommendationer.

### Värderingsregler

De finansiella instrument inklusive derivat som ingår i fonden värderas till marknadsvärde enligt följande turordning.

1. De finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad ska värderas med senaste betalkurs på balansdagen om den inte är en handelsdag används senaste handelsdag före balansdagen.
2. Om det finansiella instrumentet inte handlas på en aktiv marknad ska marknadsvärdet härledas av information från liknande transaktioner som skett under marknadsmässiga omständigheter.
3. Om inte metod 1 eller 2 går att använda, eller blir missvisande ska marknadsvärdet fastställas genom en på marknaden etablerad värderingsmodell.

### Nyckeltal

Fonden följer Fondbolagens förenings riktlinjer när det gäller framtagande av nyckeltal.

### Övrigt

Fast och rörlig ersättning beskrivs i ISEC Services ABs årsredovisning.

## Noter

### Not 1 Finansiella Instrument

Per 2017-12-31 innehades följande finansiella instrument.

#### Värdepapper

Bransch	Antal	Marknadsvärde	Andel %
<b>Överlåtbara värdepapper</b>			
<b>Kategori 1</b>			
LINDAB	180 000	12 276 000	3,50
PEAB B	1 700 000	120 020 000	34,25
<b>Industri</b>		<b>132 296 000</b>	<b>37,75</b>
SKISTAR B	78 000	12 324 000	3,52
<b>Sällanköpsvaror</b>		<b>12 324 000</b>	<b>3,52</b>
BALDER B	71 000	15 577 400	4,45
<b>Fastighet</b>		<b>15 577 400</b>	<b>4,45</b>
<b>Summa Kategori 1</b>		<b>160 197 400</b>	<b>45,71</b>
<b>Summa Överlåtbara värdepapper</b>		<b>160 197 400</b>	<b>45,71</b>
<b>Fondandelar</b>			
<b>Kategori 2</b>			
ISHARES MSCI W EUR, Irland, EUR	36 000	13 283 697	3,79
<b>Mutual Fund</b>		<b>13 283 697</b>	<b>3,79</b>
<b>Summa Kategori 2</b>		<b>13 283 697</b>	<b>3,79</b>
<b>Kategori 7</b>			
AMF AKTIEFOND GLOBAL	80 601,74	12 738 300	3,63
BGF-GLOBAL ALLOCATIO, Luxemburg, USD	27 437,06	12 816 551	3,66
CICERO VARLDEN-A	137 149,08	15 957 199	4,55
DANSKE INV-GLOBAL IN, Luxemburg	8 421,07	12 601 296	3,60
EVLI GLOBAL-B SEK, Finland	6 123,97	12 330 914	3,52
HANDELSBANKEN-GLB CR, Luxemburg	52 000,69	12 468 726	3,56
NORDEA-INST AKTI STA	55 424,68	11 797 005	3,37
ODIN GLOBAL-A SEK, Norge	114 054,75	15 177 265	4,33
ROBUR ETIKA GLOBAL	72 588,39	15 383 658	4,39
SEB HALLBARHETSFOND GLOBAL	944 709,18	16 130 815	4,60
SPP AKTIEFOND GLOBAL	134 245,14	15 918 158	4,54
SPP GLOBAL TOPP 100	72 007,01	16 093 971	4,59
<b>Mutual Fund</b>		<b>169 413 858</b>	<b>48,34</b>
<b>Summa Kategori 7</b>		<b>169 413 858</b>	<b>48,34</b>
<b>Summa Fondandelar</b>		<b>182 697 555</b>	<b>52,13</b>
<b>Summa värdepapper</b>		<b>342 894 955</b>	<b>97,84</b>

HNS

<b>Peab-fonden</b> 515602-4084		10
<b>Övriga tillgångar och skulder</b>	<b>7 554 524</b>	<b>2,16</b>
<b>Fondförmögenhet</b>	<b>350 449 479</b>	<b>100,00</b>

Fondens innehav av värdepapper har indelats i följande kategorier:

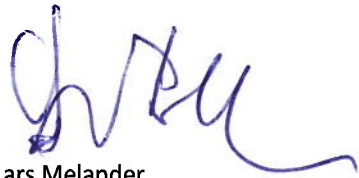
1. Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES.
2. Övriga finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES.
3. Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten.
4. Övriga finansiella instrument som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten.
5. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES.
6. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten.
7. Övriga finansiella instrument.

## Not 2 Förändring av fondförmögenhet

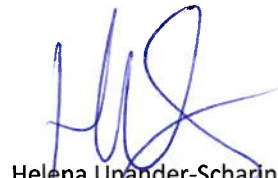
	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fondförmögenhet vid årets början	294 914 995	232 641 449
Andelsutgivning	88 436 570	42 401 169
Andelsinlösen	-48 804 543	-9 324 361
Periodens resultat enligt resultaträkning	15 902 457	29 196 738
<b>Fondförmögenhet vid periodens slut</b>	<b>350 449 479</b>	<b>294 914 995</b>

**Underskrifter**

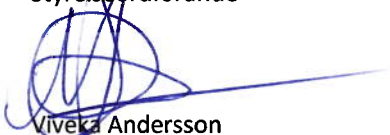
Stockholm den 24/4-2018



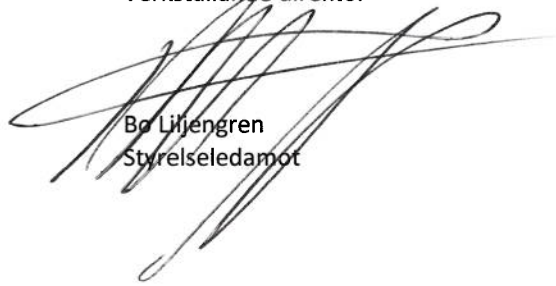
Lars Melander  
Styrelseordförande



Helena Unander-Scharin  
Verkställande direktör



Viveka Andersson  
Styrelseledamot

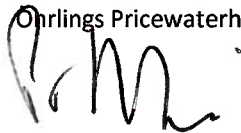


Bo Liljengren  
Styrelseledamot



Henrik Tell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4-2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till andelsägarna i PEAB-fonden, org.nr 515602-4084

---

### Rapport om årsberättelse

#### *Uttalanden*

Vi har i egenskap av revisorer i AIF-förvaltaren ISEC Services AB, organisationsnummer 556542-2853, utfört en revision av årsberättelsen för PEAB-fonden för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsberättelsen upprättats i enlighet med lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder och ger i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEAB-fondens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AIF-förvaltaren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *AIF-förvaltarens ansvar*

Det är AIF-förvaltaren som har ansvaret för att årsberättelsen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt Finansinspektionens föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder. AIF-förvaltaren ansvarar även för den interna kontroll som det bedöms är nödvändig för att upprätta en årsberättelse som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsberättelsen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsberättelsen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsberättelsen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av AIF-förvaltarens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i AIF-förvaltarens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsberättelsen, däribland upplysningarna, och om årsberättelsen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera AIF-förvaltaren om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Stockholm den 27 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Nilsson', written over a faint circular stamp.

Peter Nilsson  
Auktoriserad revisor