



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 077 422  
Organisasjonsform: Verdipapirfond  
Foretaksnavn: NRP ANAXO NORDIC M2  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nrp Business Management AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Porteføljeinntekter og porteføljekostnader</b>			
Renteinntekter		248 326	
Utbytte		8 916 590	4 991 131
Gevinst/tap ved realisasjon		-39 907 535	19 269 447
Netto endring urealiserte kursgevinster/kurstap	2, 2	-248 363 210	147 322 722
Agio/disagio		2 761 997	3 046 062
<b>Porteføljeresultat</b>	<b>2</b>	<b>-276 343 832</b>	<b>174 629 361</b>
<b>Forvaltningsinntekter og forvaltningskostnader m.v.</b>			
Forvaltningshonorar	3	4 781 858	14 214 529
Transaksjonskostnader		322 365	87 881
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>-5 104 223</b>	<b>-14 302 410</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
Skattekostnad	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>6</b>	<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
Overført til/fra opptjent egenkapital		-281 448 055	160 326 950
<b>Sum anvendelse</b>		<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>



## Balanse

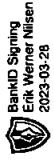
Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Verdipapirportefølje</b>			
Fondets verdipapirportefølje	5	330 612 008	574 094 129
<b>Sum verdipapirportefølje</b>		<b>330 612 008</b>	<b>574 094 129</b>
<b>Fordringer</b>			
Påløpt aksjeutbytte		784 956	355 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>784 956</b>	<b>355 490</b>
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		10 503 054	21 486 669
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>341 900 018</b>	<b>595 936 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital til pålydende	6, 7	398 706 618	424 949 000
Overkurs/underkurs	7, 6	61 427 319	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>460 133 938</b>	<b>424 949 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	6	-121 823 295	159 640 026
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-121 823 295</b>	<b>159 640 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>338 310 643</b>	<b>584 589 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsatt til utdeling til andelseiere</b>			
<b>Annen gjeld</b>			
Påløpt forvaltningshonorar	10	450 598	11 347 262
Annen gjeld	10	3 138 777	
<b>Sum annen gjeld</b>		<b>3 589 375</b>	<b>11 347 262</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>341 900 018</b>	<b>595 936 289</b>

## POSTER UTENOM BALANSEN




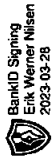
# Årsregnskap 2022

NRP Anaxo Nordic m2

Org.nr.: 926 077 422

Utarbeidet av:

NRP Business Management 



## NRP Anaxo Nordic m2

### Årsberetning 2022

#### Virksomhetens art

NRP Anaxo Nordic m2 er et verdipapirfond forvaltet av NRP Anaxo Management AS. Verdipapirfondet er et nasjonalt fond og alternativt investeringsfond som i hovedsak investerer i børsnoterte eiendomsselskaper eller selskaper med virksomhet i eiendomsbransjen. Fondet er definert som et aksjefond, og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. DnB Bank ASA er fondets depotmottaker.

Fondet hadde oppstart i januar 2021. Fondet har kontor i Oslo.

#### Markedsutvikling og avkastning

Fondet hadde en avkastning på -45,5% 2022 (andelsklasse C). Sammenlignet med fondets referanseindeks, VINX Nordic Real Estate NOK NI, hadde fondet en mindreakstning på 3,8%. Siden oppstart (12.01.2022) er fondet ned 14,9% per årsslutt 2022, ca. 4,8% foran referanseindeksen i samme periode.

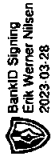
Der 2021 ble et år hvor det meste gikk i riktig retning for børsnoterte eiendomsaksjer, ble 2022 det stikk motsatte. Nesten alle selskapene i sektoren utviklet seg i den samme retningen og det var umulig å lage en portefølje som ga positivt avkastning under året. Utenom et par aksjer med veldig lav likviditet, var det bare Hufvudstaden som leverte positiv aksjekursutvikling i 2022.

2022 ble et år få kunne forutse, med flere utfordringer som tynget de globale økonomiske utsiktene. Inflasjonen økte kraftig, styringsrentene fulgte etter, China innførte en null-covid politikk som stengte ned økonomien i landet, og Russland endret det geopolitiske bildet i lang tid fremover da de invaderte Ukraina 24. februar 2022. Krigen eskalerte energikrisen og vi har sett en økende grad av proteksjonisme. Globaliseringstrenden som har drevet verdensøkonomien i nyere tid har stagnert.

I 2022 så var det en «top-down» tilnærming til investeringer som var dominerende. Eiendomssektoren var en av det svakeste sektorene og de raskt økende rentene sendte sektoren tilbake til nivåer sist sett i starten av 2019. Siden den gang har medianselskapet i sektoren økt NAV (Net Asset Value)/aksje med ca. 70% og kontantstrøm/aksje med ca. 35%. Dette gjør at verddivurderingsnivåene til sektoren er på nivåer sist sett under finanskrisen 2007-2009.

Refinansiering ble et nøkkeltema for eiendomssektoren i 2022. De økte rentene spiser inn i «yield gapet» og lønnsomheten til selskapene. Risikoen for fallene eiendomsverdier setter ytterligere press på giringen og refinansieringsrisikoen. Det er viktig å huske at børsnoterte eiendomsselskaper er aktivt drevne selskaper og de fleste har vært klar over at lavrenteperioden vi har vært i, ikke varer for alltid. Dette synes ved at selskapene har, i mer og mindre grad, bundet renten flere år frem i tid. I tillegg har vi sett flere selskapshandlinger som er gjennomført for å tilpasse seg en hverdag med høyere renter, som for eksempel salg av eiendommer og reduserte utbytter.

For 2023 forventer vi at medianselskapet i sektoren skal ha flat utvikling av kontantstrømmen per aksje med sammenlignet med 2022 og at NAV per aksje vil utvikles flatt til noe ned, men med store variasjoner fra selskap til selskap.



BankID Sigring  
Eirik Werner Nilsen  
2023-03-26

## Nøkkelinformasjon om porteføljen

Per 31.12.22 besto porteføljen av 19 aksjer. De største sub-sektorene er lett industri/lager og logistikk (41%), kontor (26%) og dagligvarehandel (7%), som til sammen utgjør rundt 75% av porteføljen. Flesteparten av selskapene i porteføljen er notert i Sverige, men porteføljen består også av Norske og andre europeiske selskaper.

Porteføljen er karakterisert av selskaper som har en tydelig historikk på å skape verdi for aksjonærene sine igjennom vekst i lønnsomheten. Ser man på selskapene i porteføljen per 31.12.22 under ett, viser de til en vekstrate i NAV per aksje på rundt 20% per år over de siste tre årene.

Porteføljen kjennetegnes av selskaper som i dag generer høy kontantstrøm, og er derav mindre avhengig av positiv verdiutvikling på eiendommene eller prosjektgevinster. Vi har også prioritert å investere i selskaper som har leiekontrakter med KPI-beskyttelse og estimerer at 90-95% av leieinntektene til selskapene i fondet er KPI-regulering. Den høye kontantstrømmen relativt til underliggende eiendommer gjør at selskapene i porteføljen vil tale det økte rentenivå relativt bra. I vektet gjennomsnitt har dagens portefølje en rentedekningsgrad på 4,3x, en snittrente på 2,5% og gjennomsnittlig rentebindingstid på 2,0 år. Dette betyr at selskapene i porteføljen vil dekke rentene sine med over 2x gitt at renten skulle dobles, til 5,0%, allerede i dag. Gitt at økningen i rentenivaet vil skje jevnt over de neste to årene og at selskapene i den tiden vil få KPI-justerte leieinntekter, samt drive positivt underliggende utvikling, er de godt rustet for å håndtere økte rentekostnader.

## Risiko

Fondet er investert i børsnoterte eiendomsselskaper og er derfor eksponert for markedsrisikoer. Dette er risikoen for tap av markedsverdi på porteføljen som følge av fluktueringer i verdien til de underliggende verdipapirene i porteføljen. Dette kan skyldes svingninger i makroøkonomien, valuta, rentenivåer, selskapenes individuelle utvikling og lignende.

Selskapets investeringer er i hovedsak knyttet til svenske aksjer. Dette gjør at fondet er eksponert mot valutaendringer, spesielt i SEK. I tillegg er det noen investeringer i NOK, EUR og GBP.

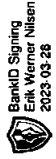
Andre risikofaktorer inkluderer, men er ikke begrenset til, likviditetsrisiko, kredittrisiko, operasjonell risiko, forvaltningsrisiko, miljørisiko, politisk risiko og endringer i reguleringer.

Mer informasjon om hvilke risikofaktorer fondet står overfor finnes i fondets dokumentasjon.

## Rettvise oversikt over resultat, resultatdisponering og balanse

Resultatregnskapet viser et underskudd på NOK 281.448.055 for 2022, mot et overskudd på NOK 160.326.950. Underskuddet foreslås overført annen egenkapital/udekket tap.

Porteføljeresultatet for 2022 ble NOK -276.343.832 mot positivt resultat på NOK 174.629.361 for 2021.



2021 var fondets første driftsår. Egenkapitalen i 2022 ble netto tilført NOK 35.169.671 i forvaltningskapital. Fondet er egenkapitalfinansiert. Likviditetssituasjonen ved utgangen av året er tilfredsstillende. Selskapets investeringer er i tillegg lett omsettelig.

Selskapet har solid egenkapital. Egenkapitalandelen var ved utgangen av 2022 på 99% mot 98% for 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet. Forutsetningen om fortsatt drift gjelder også for forvaltningsselskapet NRP Anaxo Management AS.

Styret er ikke kjent med andre forhold av betydning for bedømmelsen av fondets resultat og stilling enn det som fremgår av resultatregnskap og balanse med noter.


Det er tegnet styreansvarsforsikring som inkluderer alle styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikrede personers erstatningsansvar for krav som fremsettes første gang forsikringsperioden.

## Ansvarlig forvaltning

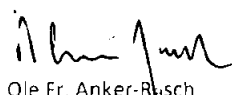
NRP Anaxo Management AS arbeider for å ivareta en ansvarlig og bærekraftig forvaltning av fondets investeringer. Forvaltningen søker å sikre at man ikke investerer i selskaper som bidrar til alvorlig miljøskade eller vesentlig forurensning av det ytre miljø.

I styret for NRP Anaxo Management AS  
Oslo, 22. mars 2023

  
Peter Nørhammar  
Daglig leder

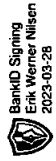
  
Ragnvald Risan  
Styreleder

  
Christian Fr. Næss  
Styremedlem

  
Ole Fr. Anker-Rysch  
Styremedlem

  
Odd Solbakken  
Styremedlem

Erik Werner Nilsen  
Styremedlem



## NRP Anaxo Nordic m2

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Porteføljeinntekter og -kostnader</b>			
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer		17 802 023	20 358 018
Utbytte		8 916 590	4 991 131
Tap ved realisasjon verdipapirer		-57 709 559	1 088 571
Verdiøkning markedsbaserte omløpsaksjer	2	0	147 322 722
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsaksjer	2	248 363 210	0
Netto renteinntekter		248 326	0
Andre porteføljeinntekter		2 761 997	3 046 062
<b>Porteføljerisultat</b>	<b>2</b>	<b>-276 343 832</b>	<b>174 629 361</b>
<b>Øvrige forvaltningsinntekter og -kostnader</b>			
Forvaltningshonorar	3	4 781 858	14 214 529
Øvrige forvaltningskostnader		-322 365	-87 881
<b>Sum netto forvaltningskostnader</b>		<b>-5 104 223</b>	<b>-14 302 410</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-281 448 055</b>	<b>160 326 950</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Overført annen egenkapital/udekket tap		-281 448 055	160 326 950
<b>Sum overføringer</b>		<b>281 448 055</b>	<b>-160 326 950</b>



BankID Signing  
Erik Werner Nilsen  
2023-03-28

## NRP Anaxo Nordic m2

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Opptjent aksjeutbytte		784 956	355 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>784 956</b>	<b>355 490</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	330 612 008	574 094 129
<b>Sum investeringer</b>		<b>330 612 008</b>	<b>574 094 129</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd		10 503 054	21 486 669
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>10 503 054</b>	<b>21 486 669</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>341 900 018</b>	<b>595 936 289</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>341 900 018</b>	<b>595 936 289</b>

BankID Signering  
Erik Werner Nilsen  
2023-03-28

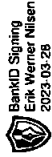
## NRP Anaxo Nordic m2

## Balanse

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6, 7	398 706 618	424 949 000
Overkurs	6	61 427 319	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>460 133 938</b>	<b>424 949 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	6	-121 823 295	159 640 026
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-121 823 295</b>	<b>159 640 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>338 310 643</b>	<b>584 589 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig honorar	10	450 598	11 347 262
Annen kortsiktig gjeld	10	3 138 777	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 589 375</b>	<b>11 347 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 589 375</b>	<b>11 347 262</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>341 900 018</b>	<b>595 936 289</b>

Oslø, 22.03.2023  
Styret i NRP Anaxo Management AS

 Peter Norhammar daglig leder	 Ragnvald Risan styreleder	 Christian Fr. Nes styremedlem
 Ole Fr. Anker-Rasch styremedlem	 Odd Solbakken styremedlem	 Erik Werner Nilsen styremedlem



## NRP Anaxo Nordic m2

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for øvrige selskap og forskrift om årsregnskap for verdipapirfond.

Verdipapirfondet er et nasjonalt fond og alternativt investeringsfond som i hovedsak investerer i børsnoterte eiendomsselskaper eller selskaper med virksomhet til eiendomsbransjen. Fondet defineres som et aksjefond.

Fondet ble etablert i januar 2021.

#### Aksjer og andeler i andre selskaper (omløpsinvesteringer)

Alle investeringer er vurdert som kortsiktige investeringer. Enkelte investeringer kan ha en tidshorison på over 1 år, men de er lett omsettelig. Verdipapirporteføljen er vurdert til markedspris på balansedato. Verdipapirer notert på utenlandske børser er omregnet til norske kroner i henhold til Norges Bank sine valutakurser på balansedagen. Virkelig verdi på fondets investeringer bygger på kurser hentet inn fra Infront.

#### Porteføljeinntekter og -kostnader

Realiserte gevinster og tap på verdipapirer er beregnet på basis av gjennomsnittlig anskaffelseskost. Kurtasjekostnader aktiveres som en del av aksjenes kostpris og kostnadsføres ved realisasjon av aksjene. Gevinster og tap, samt utdelinger, resultatføres under porteføljeinntekter og -kostnader. Avkastning på kapital består av netto gevinster ved realisasjon av verdipapirer, endring i urealiserte gevinster på verdipapirer, samt utbytter.

Andre porteføljeinntekter består av agio/disagio som oppstår ved omregning fra utenlandsk valuta til norske kroner på bankkontoene i utenlandsk valuta.

#### Transaksjonskostnader

Transaksjonskostnader, med unntak av kurtasje, kostnadsføres etter hvert som de påløper. Kurtasjekostnader aktiveres som en del av aksjens kostpris, og kostnadsføres ved realisasjon av aksjene. Det er kun gebyrer knyttet til transaksjoner som belastes fondet, øvrige depotkostnader belastes forvaltningsselskapet. Gebyrer knyttet til transaksjoner er belastet under andre forvaltningskostnader.

#### Finansiell markedsrisiko

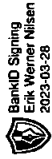
Verdipapirfondet påvirkes av den generelle kursrisiko i markedet. Fondet har flere investeringer i utenlandsk valuta, og verdiutviklingen vil være eksponert mot valutasingninger i verdipapirets valuta. Fondet benytter seg ikke av finansiell giring.

#### Fordringer

Andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### Skatter

Fondet er et selvstendig skattesubjekt. Gevinster og tap ved realisasjon av aksjer er, i henhold til fritaksmodellen og særregler for verdipapirfond, ikke skattepliktig/fradragsberettiget. Det er således ikke beregnet skatt på kursgevinster ved salg av aksjer. 3% av utbytter fra selskaper innenfor EU/EØS er skattepliktig. Utbytter fra selskap utenfor EU/EØS er skattepliktig.



## NRP Anaxo Nordic m2

### Noter

#### Note 2 Porteføljeinntekter og -kostnader

	2022	2021
Utbytte fra aksjeinvesteringer	8 916 590	4 991 131
Gevinst salg av aksjer	17 802 023	20 358 018
Tap ved salg av aksjer	-57 709 559	-1 088 571
Netto bankrenter og lignende	248 326	0
Netto verdiendring på verdipapirer	-248 363 210	147 322 722
Andre porteføljeinntekter	2 761 997	3 046 062
<b>Sum</b>	<b>-276 343 832</b>	<b>174 629 361</b>

Andre porteføljeinntekter består av agio/disagio som oppstår ved omregning fra utenlandsk valuta til norske kroner på bankkontoene i utenlandsk valuta.

#### Note 3 Forvaltningsgodtgjørelse, lønnskostnader, antall ansatte mv

##### Ansatte

Fondet har ingen ansatte og fondet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til ledelsen i forvaltningsselskapet fremgår av regnskapet til NRP Anaxo Management AS.

##### Revisor

Honorar til revisor vil dekkes av forvalter og vil ikke belastes regnskapet.

##### Fast forvaltningsgodtgjørelse

Forvaltningsselskapet belaster andelsklassene en fast årlig forvaltningsgodtgjørelse tilsvarende 1,5 prosent for andelsklasse A og B. For andelsklasse C og D utgjør fast forvaltningshonorar 1,0 prosent. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på NAV, og belastes andelsklassen hver måned.

Øvrige kostnader, utover direkte transaksjonskostnader og oppgjørsgebyrer, belastes forvaltningsselskapet.

Honoraret for 2022 utgjør kr 4 781 858.

##### Resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse

Forvaltningsselskapet kan belaste andelseierne en variabel forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse trekkes fra før resultatavhengig godtgjørelse beregnes. Denne godtgjørelsen beregnes daglig og belastes årlig.

Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn andelsklassens referanse indeks fra foregående dag, vil forvaltningsselskapet beregne seg 20 prosent godtgjørelse av differansen. Negativ forvaltningsgodtgjørelse må hentes inn før godtgjørelse kan beregnes.

Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,75 prosent av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Honoraret for 2022 utgjør kr 0.



BlankID Signing  
Erk. Wiener Nielsen  
2023-03-28

## NRP Anaxo Nordic m2

### Noter

#### Note 4 Skatt

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	-281 448 055	160 326 950
Mottatt netto utbytte på investeringer	-8 916 590	-4 991 131
Gevinst/tap aksjer ved realisasjon	39 907 535	-19 269 447
3% inntekt	265 867	154 159
Skattepliktig utbytte	189 002	126 423
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	95 637	0
Verdiendring verdipapirer	248 363 210	-147 322 722
<b>Skattepliktig resultat</b>	<b>-1 543 394</b>	<b>-10 975 766</b>

Skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres ikke, da fondet trolig ikke vil kunne nyttiggjøre seg av fordelene. Akkumulert underskudd til fremføring utgjør NOK 12 519 159.

#### Note 5 Verdipapirer

Utsteder	Marked	Valuta	Antall	Kostpris	Markedsverdi	Andel i fondet
Aedifica Npv (rights)	XBRU	EUR	6 750	0	109 454	0,03%
Castellum	XSTO	SEK	261 617	49 455 334	31 222 452	9,23%
Catena	XSTO	SEK	55 300	23 166 501	20 314 100	6,0%
Cibus Nordic Real Estate	XSTO	SEK	115 700	22 870 200	15 683 832	4,64%
Diös Fastigheter	XSTO	SEK	211 548	16 281 769	15 088 214	4,46%
Emilshus B	XSTO	SEK	693 536	18 931 673	17 865 089	5,28%
Fabege	XSTO	SEK	106 110	14 568 569	8 897 123	2,63%
Fast. Balder B	XSTO	SEK	596 650	44 178 660	27 365 923	8,09%
FastPartner A	XSTO	SEK	236 984	23 267 099	15 972 696	4,72%
KMC Properties	XOSL	NOK	1 886 675	16 554 858	12 829 390	3,79%
NP3 Fastigheter	XSTO	SEK	91 368	15 060 044	17 153 116	5,07%
Nyfosa	XSTO	SEK	339 400	35 541 235	25 859 286	7,64%
Platzer B	XSTO	SEK	270 826	31 484 914	21 069 773	6,23%
Sagax B	XSTO	SEK	142 140	31 422 800	31 777 309	9,39%
Segro PLC	XLON	GBP	56 400	7 288 836	5 105 210	1,51%
Stenhus Fastigheter	XSTO	SEK	1 218 055	19 142 234	12 895 987	3,81%
Swedish Logistic Property B	XSTO	SEK	601 284	15 843 828	13 868 808	4,1%
Trianon B	XSTO	SEK	89 800	3 978 100	1 769 914	0,52%
WDP	XBRU	EUR	24 199	7 650 198	6 793 106	2,01%
Wihlborgs Fast.	XSTO	SEK	390 416	34 965 644	28 971 229	8,56%
<b>Sum</b>				<b>431 652 497</b>	<b>330 612 008</b>	<b>97,71%</b>

Urealisert tap ved utgangen av året utgjør kr 101 040 489.



## NRP Anaxo Nordic m2

### Noter

#### Note 6 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	424 949 000	159 640 026	584 589 026
Innskudd	61 500 000	0	61 500 000
Uttreden	-26 315 062	-15 267	26 330 329
Årets resultat	0	-281 448 055	-281 448 055
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>460 133 938</b>	<b>-121 823 295</b>	<b>338 310 643</b>

Det er ikke uinnkalt kapital i selskapet.

#### Note 7 Andelskapitalen

Fondet har fire andelsklasser. Andelsklassene A (NOK) og C (NOK) benytter VINX Real Estate NOK NI som referanseindeks, mens andelsklasse B (SEK) og D (SEK) benytter VINX Real Estate SEK NI som referanseindeks.

Pålydende pr andel ved fondets oppstart var kr 100 pr andel. Tegning og innløsning av andeler i hver andelsklasse vil utføres til andelsverdi for andelsklassen på det aktuelle tidspunkt.

	Antall	Andelskapital	Avkastning i perioden	Verdi pr andel pr 31.12.22
A-andelsklasse (NOK)	1 489 468,8600	148 946 886	-45,8%	84,4468
B-andelsklasse (SEK)	0,0000	0		
C-andelsklasse (NOK)	2 387 597,9600	238 759 795	-45,5%	85,0503
D-andelsklasse (SEK)	111 701,3600	10 999 936	43,8%	89,5676
<b>Sum</b>	<b>3 988 768,1800</b>	<b>398 706 617</b>		

Verdi pr andel er oppgitt i lokal valuta. Andelskapitalen er oppgitt i NOK.

Innløsningskostnad;

Ved innløsning vil det påløpe et innløsningsgebyr på inntil 1%, men kun dersom innløsning kreves gjennomført tidligere enn 1 måned etter at kravet er fremsatt. I øvrige tilfeller påløper det ingen innløsningsgebyr.

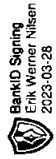
#### Note 8 Omløpshastighet

Omløpshastigheten i fondet er definert som summen av kjøp og salg av aktiva dividert med to, som igjen divideres med gjennomsnittlig forvaltningskapital.

For etableringsåret 2021 er gjennomsnittlig forvaltningskapital definert som snittet av forvaltningskapital ved oppstart og ved utgangen av året.

Omløpshastigheten for 2021 er beregnet til 81%.

Omløpshastigheten for 2022 er beregnet til 58%



## NRP Anaxo Nordic m2

### Noter

#### Note 9 Verdiutvikling siden oppstart

	2022	2021
Klasse A	-45,8%	55,7%
Ref Indeks	-41,7%	36,6%
Klasse B	-45,5%	56,0%
Ref indeks	41,7%	37,5%
Klasse D	-43,8%	45,4%
Ref indeks	40,2%	30,1%

#### Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldig fast forvaltningshonorar	450 598	472 753
Skyldig resultatbasert forvaltningshonorar	0	10 874 509
Gjeld til meglersekskap	1 138 777	0
Forskuddsbetalt kapitaløkning	2 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 589 375</b>	<b>11 347 262</b>



Til styret i NRP Anaxo Management AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for verdipapirfondet NRP Anaxo Nordic m2 som viser et underskudd på NOK 281 448 055. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av verdipapirfondets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen til verdipapirfondet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at verdipapirfondets årsberetning

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction

RSM Norge AS er medlem av/sa a member of Den norske Revisorforening.

Pannen Dokumentnett AS 05/21 FARØY CIMFI 6.004MVA 1.30KI NKSP





# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - sikker digital signatur  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 12:51:35 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>