

Årsregnskap 2025

NRP Anaxo Nordic m2

Org.nr.: 926 077 422

Utarbeidet av:

NRP Business Management 

NRP Anaxo Nordic m2

Årsberetning 2025

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 4,9% 2025 (andelsklasse C). Sammenlignet med fondets referanseindeks, VINX Nordic Real Estate NOK NI, hadde fondet en meravkastning på 5,1%. Siden oppstart (12.01.2021) er fondet opp 22,1% per årsslutt 2025, tilsvarende en annualisert meravkastning på om lag 4,0% siden 2021.

Den operasjonelle utviklingen i børsnoterte eiendomsselskaper var generelt sterk i 2025, men markedsprisingen avvek fra fundamentale forhold, og sektoren endte svakt negativt på -0,2 %. Selv om fondet slo markedet, mener vi at aksjekursene ikke fullt ut reflekterer den underliggende fundamentale utviklingen.

Dette misforholdet skyldes delvis sektorens stabile, men mer langsomt bevegende natur, som står i kontrast til et aksjemarked som ofte favoriserer høy vekst og kortsiktige utsikter. I tillegg steg svenske fem- og tiårsrenter med rundt 40 basispunkter gjennom året. Til tross for høyere lange renter, bidro strammere kredittmarginer til å dempe den totale effekten på finansieringskostnadene. Sektorens verdsettelse er fortsatt historisk lave basert på både inntjening og nettoverdijustert egenkapital. Med forventet inntjeningsvekst i 2026, kan dette presse multiplene mot nivåer som er for lave til å bli oversett. Selv om det eneste vi kan si med sikkerhet om aksjemarkedet i 2026 er at utfallet er usikkert, er vår investeringsmetodikk forankret i grundig fundamental analyse og langsiktighet.

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsaktiviteten var høy på tvers sektoren i 2025. Våre porteføljeselskaper annonserte oppkjøp tilsvarende mer enn SEK 45 milliarder i løpet av året, noe som tilførte over 2,5 millioner kvadratmeter med utleid areal. Disse transaksjonene hadde typisk et yield-gap på 2 prosentpoeng eller mer relativt til dagens rentenivå. Oppkjøpene ble finansiert gjennom en kombinasjon av kreditt, opptjent egenkapital og ny egenkapital. Ettersom mange selskaper handler rundt eller over NAV per aksje, er emisjoner innvannende. Aktiviteten var størst innen logistikk, lett industri, dagligvare, hotell og eiendommer med offentlige leietakere.

Kredittmarkedene

Både bank- og obligasjonsmarkedet forble sterke 2025. Tilliten blant långivere har styrket seg betydelig etter rentesjokket i 2022–2023, som likevel var en periode med tilnærmet null mislighold.

Flere nordiske banker søker nå økt eksponering mot eiendom i sine utlånsporteføljer. I obligasjonsmarkedet holdt kredittmarginene seg på historisk lave nivåer gjennom året. For BBB-ratede utstedere som Balder, Sagax og Castellum lå spreadene på rundt 100 basispunkter. Utstedelsesvolumene i 2024 og 2025 har vært høye, noe som understreker markedets styrke og dybde.

Stabilitet og forutsigbarhet

Eiendomsaksjer opplever fortsatt kortsiktige kurssvingninger, forsterket av algoritmiske og momentdrevne markedsaktører. Slik volatilitet må imidlertid ikke forveksles med fundamental risiko. Den underliggende driften er stabil: leieinntekter sikres gjennom lange kontrakter, og renteeksponering er som regel sikret langt frem i tid ved bruk av derivater. Følgelig er inntjeningsforutsigbarheten høy relativt til andre sektorer.

Nøkkelinformasjon om porteføljen

Per 31.12.25 besto porteføljen av 19 aksjer og de største segmentene er lett industri, lager og logistikk, som utgjør 54 % av porteføljen. Flesteparten av selskapene i porteføljen er notert i Sverige, men porteføljen består også av norske og andre europeiske selskaper.

Porteføljen kjennetegnes av selskaper som har bevist evne til å skape aksjonærverdi gjennom lønnsom vekst, som primært kommer fra stigende kontantstrøm heller enn stigende eiendomsverdier. Vår vurdering er at selskapene vil fortsette å oppnå verdiøkning hovedsakelig gjennom erverv av nye eiendommer og prosjektutvikling. Vi prioriterer investeringer i selskaper som har vilje og økonomisk evne til å gjøre investeringer for videre vekst og økt aksjonærverdi.

Medianselskapet i porteføljen har et snittavkastningskrav på sin eiendomsportefølje på 6,2% og en lånerente på 3,8%. Dette betyr at selskapene i porteføljen produserer relativt høy kontantstrøm. Belåningsgraden ligger på ca. 49% og rentedekningsgraden på 2,7x. Vi anser dette som en sunn balanse som det er mulig å vokse ut ifra. Gitt dagens rentenivå og lengre renteswapper, så anser vi at flere selskaper i porteføljen har markedsrente på sine lån.

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 og EUR, og potensielt 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.

Rettvisende oversikt over resultat, resultatdisponering og balanse

Resultatregnskapet viser et overskudd på NOK 22 964 294 for 2025, mot et overskudd på NOK 39 590 318 for 2024. Overskuddet foreslås overført annen egenkapital.

Porteføljeresultatet for 2025 ble NOK 35 062 350 mot et resultat på NOK 46 995 546 for 2024.

Fondet er egenkapitalfinansiert. Likviditetssituasjonen ved utgangen av året er tilfredsstillende. Selskapets investeringer er lett omsettelig.

Selskapet har solid egenkapital. Egenkapitalandelen for 2025 og 2024 er ca 98%. 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.

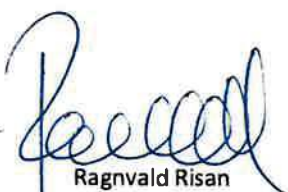
Det er tegnet styreansvarsforsikring som inkluderer alle styremedlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikrede personers erstatningsansvar for krav som fremsettes første gang i forsikringsperioden.

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, 17. mars 2026


Peter Norhammar
Daglig leder


Ragnvald Risan
Styreleder


Christian Fr. Ness
Styremedlem


Ole Fr. Anker-Rasch
Styremedlem


Odd Solbakken
Styremedlem

Erik Werner Nilsen
Styremedlem

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Porteføljeinntekter og -kostnader			
Netto renteinntekter		314 231	235 475
Utbytte		8 342 940	4 088 659
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer		5 385 816	15 123 593
Tap ved realisasjon verdipapirer		-12 097 919	-21 204 648
Netto endring urealisert kursgevinst/kurstap	2	32 846 019	47 852 840
Andre porteføljeinntekter	3	271 262	899 627
Porteføljerultat		35 062 350	46 995 546
Øvrige forvaltningsinntekter og -kostnader			
Forvaltningshonorar	4	-11 861 045	-7 144 101
Øvrige forvaltningskostnader		-237 010	-261 127
Sum netto forvaltningskostnader		-12 098 055	-7 405 228
Resultat før skattekostnad		22 964 294	39 590 318
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Resultat		22 964 294	39 590 318
Årsresultat		22 964 294	39 590 318
Disponering av resultat			
Overført annen egenkapital/udekket tap		22 964 294	39 590 318
Sum overføringer		-22 964 294	-39 590 318

Balanse

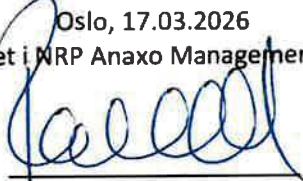
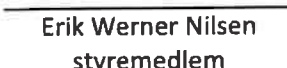
		31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Fondets verdipapirportefølje			
Markedsbaserte aksjer	2	505 869 109	442 179 836
Sum beholdninger		505 869 109	442 179 836
Fordringer			
Opptjent aksjeutbytte		367 710	0
Andre kortsiktige fordringer	6	937 692	3 330 763
Sum fordringer		1 305 403	3 330 763
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		22 247 682	5 466 196
Sum bankinnskudd o.l.		22 247 682	5 466 196
Sum omløpsmidler		529 422 194	450 976 794
Sum eiendeler		529 422 194	450 976 794

Balanse

		31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7, 8	437 113 821	393 782 552
Overkurs	7	56 142 281	48 752 392
Sum innskutt egenkapital		493 256 102	442 534 944
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap	7	28 085 082	6 086 703
Sum opptjent egenkapital		28 085 082	6 086 703
Sum egenkapital		521 341 184	448 621 647
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig honorar	6	7 081 010	2 355 147
Annen kortsiktig gjeld	6	1 000 000	0
Sum kortsiktig gjeld		8 081 010	2 355 147
Sum gjeld		8 081 010	2 355 147
Sum egenkapital og gjeld		529 422 194	450 976 794


Peter Norhammar
daglig leder
Ole Fr. Anker-Rasch
styremedlem

Oslo, 17.03.2026
Styret i NRP Anaxo Management AS


Ragnvald Risan
styreleder
Odd Solbakken
styremedlem
Christian Fr. Ness
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 tidshorisont 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 valutasvingninger 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 skattepliktige. Utbytter fra selskap utenfor EU/EØS er skattepliktig.

NRP Anaxo Nordic m2

Noter

Note 2 Verdipapirer

Selskap	Marked	Valuta	Antall	Anskaffelses kost	Markeds- verdi	Urealisert	Andel i fondet	Eier- andel
AF Gruppen	XOSL	NOK	58 401	8 850 175	10 991 068	2 140 893	2,11%	0,06%
Castellum	XSTO	SEK	86 500	9 751 678	10 072 420	320 742	1,93%	0,02%
Catena	XSTO	SEK	80 413	35 552 817	39 672 197	4 119 381	7,61%	0,13%
Cibus Nordic Real Estate	XSTO	SEK	116 377	21 238 048	18 715 991	-2 522 057	3,59%	0,14%
CTP	XSTO	SEK	91 470	14 004 250	19 325 701	5 321 451	3,71%	0,02%
Emilshus B	XSTO	SEK	763 850	23 605 357	45 141 702	21 535 345	8,66%	0,61%
Fast.Balder B	XSTO	SEK	149 394	10 020 448	11 150 481	1 130 033	2,14%	0,01%
Intea B	XSTO	SEK	385 417	18 402 124	27 859 914	9 457 790	5,34%	0,18%
Logistea B	XSTO	SEK	2 034 119	26 449 882	31 922 845	5 472 964	5,34%	0,18%
NCC B	XSTO	SEK	46 000	9 640 293	11 085 396	1 445 104	2,13%	0,05%
NP3 Fastigheter	XSTO	SEK	125 267	23 162 752	35 506 881	12 344 129	6,81%	0,20%
Nyfosa	XSTO	SEK	249 898	23 942 926	20 320 186	-3 622 740	3,90%	0,12%
Pandox B	XSTO	SEK	165 725	26 304 353	36 817 996	10 513 644	7,06%	0,09%
Sagax B	XSTO	SEK	177 140	39 977 371	38 307 134	-1 670 236	7,35%	0,05%
Stendörren B	XSTO	SEK	83 553	16 893 388	18 470 961	1 577 574	3,54%	0,27%
Swedish Logistic Pr. B	XSTO	SEK	910 577	27 577 179	41 306 395	13 729 216	7,92%	0,35%
WDP	XBRU	EUR	97 741	24 549 130	25 604 932	1 055 802	4,91%	0,04%
Veidekke	XOSL	NOK	164 065	20 147 702	29 302 009	9 154 307	5,62%	0,12%
Wihlborgs Fast.	XSTO	SEK	343 416	31 489 087	34 294 895	2 805 809	6,58%	0,11%
Sum				411 559 959	505 869 109	94 309 149	97,03%	

Note 3 Porteføljeinntekter og -kostnader

	2025	2024
Utbytte fra aksjeinvesteringer	8 342 940	4 088 659
Gevinst salg av aksjer	5 385 816	15 123 593
Tap ved salg av aksjer	-12 097 919	-21 204 648
Netto bankrenter og lignende	314 231	235 475
Netto verdiendring på verdipapirer	32 846 019	47 852 840
Andre porteføljeinntekter	271 262	899 627
Sum	35 062 350	46 995 546

Andre porteføljeinntekter består av agio/disagio (-) som oppstår ved omregning fra utenlandsk valuta til norske kroner på bankkontoene i utenlandsk valuta, samt agioeffekt på transaksjoner i perioden fra transaksjonstidspunktet til oppgjørstidspunktet.

NRP Anaxo Nordic m2

Noter

Note 4 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, og for andelsklasse E er honoraret 0,60%. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på NAV, og belastes andelsklassen hver måned.

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

Honoraret for 2025 utgjør kr 5 400 149.

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 2025 utgjør kr 6 460 896.

Note 5 Skatt

	2025	2024
Regnskapsmessig resultat før skatt	22 964 294	39 590 318
Mottatt netto utbytte på investeringer	-8 342 940	-4 088 659
Gevinst/tap aksjer ved realisasjon	6 712 103	6 081 055
3% inntekt	250 290	122 660
Skattepliktig utbytte	-67	0
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	108 000	106 945
Verdiendring verdipapirer	-32 846 019	-47 852 840
Skattepliktig resultat	-11 154 338	-6 040 521

Skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres ikke, da fondet trolig ikke vil kunne nyttiggjøre seg av fordelene. Akkumulert underskudd til fremføring utgjør NOK 45 034 163.

NRP Anaxo Nordic m2

Noter

Note 6 Andre kortsiktige fordringer/Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Kortsiktige fordringer:		
Fordring meglerselskap	937 692	2 561 763
Andre fordringer	0	769 000
Kortsiktig gjeld:		
Leverandørgjeld	7 081 010	2 355 147
Forskuddsbetalt kapitaløkning	1 000 000	0

Note 7 Egenkapital

	Selskapskapital	Annen EK/ udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2025	442 534 944	6 086 703	448 621 647
Innskudd	58 613 089	0	58 613 089
Uttreden	-7 891 931	-965 915	-8 857 846
Årets resultat	0	22 964 294	22 964 294
Egenkapital pr. 31.12.2025	493 256 102	28 085 083	521 341 184

Det er ikke uinnkalt kapital i selskapet.

Note 8 Andelskapitalen

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

Minstetegning i andelsklasse A og B er NOK/SEK 2 000 000.

Minstetegning i andelsklasse C og D er NOK/SEK 10 000 000.

Minstetegning i andelsklasse E og F er NOK/SEK 40 000 000.

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 31.12.25
A-andelsklasse (NOK)	1 502 635,6204	150 263 562	4,5%	117,9188
B-andelsklasse (SEK)	57 125,2353	5 861 306	-1,5%	106,9726
C-andelsklasse (NOK)	2 481 624,3300	248 162 433	4,9%	120,1715
D-andelsklasse (SEK)	111 701,3600	10 999 936	-1,0%	109,4002
E-andelsklasse (NOK)	218 265,8386	21 826 584	3,5%	118,6288
Sum	4 371 352,3843	437 113 821		

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

Andelsklasse E hadde oppstart 03.03.2025.

NRP Anaxo Nordic m2

Noter

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 9 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%.

Omløpshastigheten for 2023 er beregnet til 32%.

Omløpshastigheten for 2024 er beregnet til 39%.

Omløpshastigheten for 2025 er beregnet til 22%

Note 10 Verdiutvikling siden oppstart

	2025	2024	2023	2022	2021
Klasse A	17,9%	12,9%	3,1%	-15,6%	55,7%
Ref Indeks	-2,0%	-1,8%	-2,2%	-19,8%	37,4%
Klasse B	2,8%	4,4%			
Ref indeks	-6,0%	0,3%			
Klasse C	20,2%	14,6%	4,3%	-14,9%	55,8%
Ref indeks	-2,0%	-1,8%	-2,2%	-19,8%	37,5%
Klasse D	-0,1%	0,9%	-6,3%	-18,2%	45,4%
Ref indeks	-18,5%	-13,0%	-11,3%	-22,1%	30,1%
Klasse E	3,5%				
Ref indeks	-1,1%				

Note 11 Bærekraft

I samsvar med regulatoriske krav under SFDR og tilhørende regelverk har forvalter utarbeidet offentliggjøring om fondets mål om å promotere bærekraft ved investeringer for 2025, som er vedlagt denne rapport (se vedlegg 1). Rapporten utarbeides årlig, og neste rapport vil bli publisert innen 30. juni 2026.