



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 027 498
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: XERA INVEST AS
Forretningsadresse: Frode Rinnans veg 86
7050 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Jan Solem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 103 400	1 053 300
Sum inntekter		1 103 400	1 053 300
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		661 568	524 144
Sum kostnader	1, 2	661 568	524 144
Driftsresultat		441 832	529 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	150 149	109 960
Annen finansinntekt	4	2 058 659	5 310 888
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	50 309	
Sum finansinntekter		2 259 117	5 420 848
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4		918 692
Annen rentekostnad		896	14 063
Annen finanskostnad		469 375	385 559
Sum finanskostnader		470 271	1 318 314
Netto finans		1 788 846	4 102 533
Ordinært resultat før skattekostnad		2 230 678	4 631 690
Skattekostnad på resultat	5	435 683	144 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 794 995	4 486 739
Årsresultat		1 794 995	4 486 739
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 794 995	4 486 739
Totalresultat		1 794 995	4 486 739



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Tilleggsutbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		2 986 739
Overført fra annen egenkapital	6	-205 005	
Sum overføringer og disponeringer		1 794 995	4 486 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	130 000	130 000
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	693 552	666 717
Sum finansielle anleggsmidler		823 553	796 718
Sum anleggsmidler		16 631 353	16 604 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			2 300
Sum fordringer			2 300
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 381 712	1 736 329
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	9 589 952	6 536 834
Andre finansielle instrumenter	4	7 246 423	7 722 922
Sum investeringer		19 218 087	15 996 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 232 224	7 394 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 232 224	7 394 791
Sum omløpsmidler		22 450 310	23 393 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		39 081 664	39 997 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs	6	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	21 343 125	21 548 130
Sum opptjent egenkapital		21 343 125	21 548 130
Sum egenkapital		34 196 222	34 401 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 308 343	2 308 343
Sum avsetninger for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			1 537 661
Sum annen langsiktig gjeld			1 537 661
Sum langsiktig gjeld		2 308 343	3 846 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 967	24 513
Betalbar skatt	5	435 683	144 951
Utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		114 449	81 000
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	1 750 464
Sum gjeld		4 885 442	5 596 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 081 664	39 997 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 622058

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 027 498
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: XERA INVEST AS
Forretningsadresse: Frode Rinnans veg 86
7050 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Jan Solem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 103 400	1 053 300
Sum inntekter		1 103 400	1 053 300
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		661 568	524 144
Sum kostnader	1, 2	661 568	524 144
Driftsresultat		441 832	529 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	150 149	109 960
Annen finansinntekt	4	2 058 659	5 310 888
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	50 309	
Sum finansinntekter		2 259 117	5 420 848
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4		918 692
Annen rentekostnad		896	14 063
Annen finanskostnad		469 375	385 559
Sum finanskostnader		470 271	1 318 314
Netto finans		1 788 846	4 102 533
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	435 683	144 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 794 995	4 486 739
Årsresultat		1 794 995	4 486 739
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 794 995	4 486 739
Totalresultat		1 794 995	4 486 739
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Tilleggsutbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		2 986 739



Overført fra annen egenkapital	6	-205 005	
Sum overføringer og disponeringer		1 794 995	4 486 739



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	130 000	130 000
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	693 552	666 717
Sum finansielle anleggsmidler		823 553	796 718
Sum anleggsmidler		16 631 353	16 604 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			2 300
Sum fordringer			2 300
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 381 712	1 736 329
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	9 589 952	6 536 834
Andre finansielle instrumenter	4	7 246 423	7 722 922
Sum investeringer		19 218 087	15 996 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 232 224	7 394 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 232 224	7 394 791
Sum omløpsmidler		22 450 310	23 393 176
SUM EIENDELER		39 081 664	39 997 694



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs	6	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	21 343 125	21 548 130
Sum opptjent egenkapital		21 343 125	21 548 130

Sum egenkapital 34 196 222 34 401 226

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	2 308 343	2 308 343
Sum avsetninger for forpliktelses		2 308 343	2 308 343
Annen langsiktig gjeld			1 537 661
Øvrig langsiktig gjeld			1 537 661
Sum annen langsiktig gjeld			1 537 661

Sum langsiktig gjeld 2 308 343 3 846 004

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		26 967	24 513
Betalbar skatt	5	435 683	144 951
Utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		114 449	81 000
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	1 750 464

Sum gjeld 4 885 442 5 596 468

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 39 081 664 39 997 694



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Xera Invest AS



Resultatregnskap

Xera Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 103 400	1 053 300
Sum driftsinntekter		1 103 400	1 053 300
Annen driftskostnad		661 568	524 144
Sum driftskostnader	1, 2	661 568	524 144
Driftsresultat		441 832	529 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	150 149	109 960
Annen finansinntekt	4	2 058 659	5 310 888
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	50 309	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	0	918 692
Annen rentekostnad		896	14 063
Annen finanskostnad		469 375	385 559
Resultat av finansposter		1 788 846	4 102 533
Resultat før skattekostnad		2 230 678	4 631 690
Skattekostnad på resultat	5	435 683	144 951
Årsresultat		1 794 995	4 486 739
Overføringer			
Avsatt til utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Avsatt til annen egenkapital	6	0	2 986 739
Overført fra annen egenkapital	6	205 005	0
Sum overføringer		1 794 995	4 486 739



Balanse Xera Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	130 000	130 000
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	693 552	666 717
Sum finansielle anleggsmidler		823 553	796 718
Sum anleggsmidler		16 631 353	16 604 518
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 300
Sum fordringer		0	2 300
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	2 381 712	1 736 329
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	9 589 952	6 536 834
Andre finansielle instrumenter	4	7 246 423	7 722 922
Sum investeringer		19 218 087	15 996 085
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 232 224	7 394 791
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		3 232 224	7 394 791
Sum omløpsmidler		22 450 310	23 393 176
Sum eiendeler		39 081 664	39 997 694



Balanse
Xera Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs	6	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	21 343 125	21 548 130
Sum opptjent egenkapital		21 343 125	21 548 130
Sum egenkapital		34 196 222	34 401 226
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	2 308 343	2 308 343
Sum avsetning for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 537 661
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 537 661
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 967	24 513
Betalbar skatt	5	435 683	144 951
Utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		114 449	81 000
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	1 750 464
Sum gjeld		4 885 442	5 596 468
Sum egenkapital og gjeld		39 081 664	39 997 694



Balanse

Xera Invest AS

Trondheim, 28.06.2024

Styret i Xera Invest AS

Per Jan Solem
styreleder/daglig leder

Torgeir Solem
styremedlem

Kristin Solem
styremedlem

Turid Solem
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og etter norsk regnskapsstandard for små foretak. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Konsern

Selskapet eier 100% av org nr 995 644 169 Baluba Invest AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives ikke.

Aksjer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap er bokført til kostpris.

Omløpsaksjer

Markedsbaserte omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-8 - markedsverdi. Andre omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-2 - laveste verdis prinsipp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 1 Ansatte og lønn

Lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	15 807 800	15 807 800
= Anskaffelseskost 31.12.2023	15 807 800	15 807 800
= Bokført verdi 31.12.2023	15 807 800	15 807 800

Anleggsmidlene består av leiligheter for utleie samt tomter og avskrives ikke.

Note 3 Andre langsiktige fordringer

Inkludert i andre langsiktige fordringer er fordring på datterselskapet Baluba Invest AS på kr 693 552.

Lånet er etablert uten særskilt sikkerhet og skal stå tilbake for annen gjeld i Baluba Invest AS.

Lånet er renteberegnet med kr 26 835 i 2023.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 4 Kortsiktige plasseringer

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer er vurdert til virkelig verdi iht regnskapslovens § 5-8.

	Anskaffelses-kost	Markedsverdi	Verdijustering, bokført	Utbytte/ avkastning
Aksjer	1 148 190	2 381 712	1 233 522	108 732
Verdipapir og andeler	9 100 201	9 589 952	489 751	46 558
SUM	10 248 391	11 971 664	1 723 273	155 290

Andre finansielle omløpsmidler

Andre finansielle omløpsmidler er vurdert iht regnskapslovens § 5-2 til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (markedsverdi). Porteføljen er vurdert under ett.

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Mottatt utbytte
Eiendom	6 869 423	6 928 330	57 792
Infrastruktur	377 000	1 093 332	0
SUM	7 246 423	8 021 662	57 792

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	435 683	144 951
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	435 683	144 951
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 230 678	4 631 690
Permanente forskjeller	-250 303	-3 972 823
Skattepliktig inntekt	1 980 375	658 867
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	435 683	144 951
Sum betalbar skatt i balansen	435 683	144 951

Balanseført utsatt skatt stammer fra da selskapet ble omdannet fra personlig foretak til AS. Det oppstod her en midlertidig forskjell på driftsmidlene på kr 8 258 126. 28% av dette utgjør kr 2 312 275. Endringer i forskjeller i ettertid har medført en balanseført utsatt skatt på kr 2 308 343.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	12 753 096	21 548 130	34 401 226
Årsresultat			1 794 995	1 794 995
Avsatt utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	12 753 096	21 343 125	34 196 222

Note 7 Investeringer i datterselskap

	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor	Kostpris/ Bokført verdi
Baluba Invest AS	100 %	Trondheim	130 000



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Xera Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Xera Invest AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Xera Invest AS

risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 01. juli 2024
Deloitte AS

Per Kristian Forseth
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Forseth, Per Kristian	2024-07-01

Identification

 bankID Forseth, Per Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2023 Xera Invest AS

Penneo Dokumentnr.: X3BVF-GSQZT-8NDE3-4WNIX-CNTHJ-JQ48T



Resultatregnskap

Xera Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 103 400	1 053 300
Sum driftsinntekter		1 103 400	1 053 300
Annen driftskostnad		661 568	524 144
Sum driftskostnader	1, 2	661 568	524 144
Driftsresultat		441 832	529 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	150 149	109 960
Annen finansinntekt	4	2 058 659	5 310 888
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	50 309	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	0	918 692
Annen rentekostnad		896	14 063
Annen finanskostnad		469 375	385 559
Resultat av finansposter		1 788 846	4 102 533
Resultat før skattekostnad		2 230 678	4 631 690
Skattekostnad på resultat	5	435 683	144 951
Årsresultat		1 794 995	4 486 739
Overføringer			
Avsatt til utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Avsatt til annen egenkapital	6	0	2 986 739
Overført fra annen egenkapital	6	205 005	0
Sum overføringer		1 794 995	4 486 739

Pennco Dokumentnrøkket: X3BYF-GSQZT-8NOE3-4WNIX-CNTHJ-JQ48T



Balanse Xera Invest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	130 000	130 000
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	693 552	666 717
Sum finansielle anleggsmidler		823 553	796 718
Sum anleggsmidler		16 631 353	16 604 518
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 300
Sum fordringer		0	2 300
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	2 381 712	1 736 329
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	9 589 952	6 536 834
Andre finansielle instrumenter	4	7 246 423	7 722 922
Sum investeringer		19 218 087	15 996 085
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 232 224	7 394 791
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		3 232 224	7 394 791
Sum omløpsmidler		22 450 310	23 393 176
Sum eiendeler		39 081 664	39 997 694

Pennco Dokumentnrøkket: X3BYF-GSQZT-8NOE3-4WNIX-CNTHJ-JQ48T



Balanse

Xera Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs	6	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	21 343 125	21 548 130
Sum opptjent egenkapital		21 343 125	21 548 130
Sum egenkapital		34 196 222	34 401 226
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	2 308 343	2 308 343
Sum avsetning for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 537 661
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 537 661
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		26 967	24 513
Betalbar skatt	5	435 683	144 951
Utbytte	6	2 000 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		114 449	81 000
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	1 750 464
Sum gjeld		4 885 442	5 596 468
Sum egenkapital og gjeld		39 081 664	39 997 694

Penneco Dokumentnrøkket: X3BYF-GSQZT-8NOE3-4WNIX-CNTHJ-JQ48T



Balanse

Xera Invest AS

Trondheim, 28.06.2024

Styret i Xera Invest AS

Per Jan Solem
styreleder/ daglig leder

Torgeir Solem
styremedlem

Kristin Solem
styremedlem

Turid Solem
styremedlem

Penneo Dokumentnr: X3BVF-GSQZT-8NOE3-4WNIX-CNTHJ-JQ48T



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og etter norsk regnskapsstandard for små foretak. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Konsern

Selskapet eier 100% av org nr 995 644 169 Baluba Invest AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives ikke.

Aksjer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap er bokført til kostpris.

Omløpsaksjer

Markedsbaserte omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-8 - markedsverdi. Andre omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-2 - laveste verdis prinsipp.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 1 Ansatte og lønn

Lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	15 807 800	15 807 800
= Anskaffelseskost 31.12.2023	15 807 800	15 807 800
= Bokført verdi 31.12.2023	15 807 800	15 807 800

Anleggsmidlene består av leiligheter for utleie samt tomter og avskrives ikke.

Note 3 Andre langsiktige fordringer

Inkludert i andre langsiktige fordringer er fordring på datterselskapet Baluba Invest AS på kr 693 552.

Lånet er etablert uten særskilt sikkerhet og skal stå tilbake for annen gjeld i Baluba Invest AS

Lånet er renteberegnet med kr 26 835 i 2023.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 4 Kortsiktige plasseringer

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer er vurdert til virkelig verdi iht regnskapslovens § 5-8.

	Anskaffelses-kost	Markedsverdi	Verdijustering, bokført	Utbytte/ avkastning
Aksjer	1 148 190	2 381 712	1 233 522	108 732
Verdipapir og andeler	9 100 201	9 589 952	489 751	46 558
SUM	10 248 391	11 971 664	1 723 273	155 290

Andre finansielle omløpsmidler

Andre finansielle omløpsmidler er vurdert iht regnskapslovens § 5-2 til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (markedsverdi). Porteføljen er vurdert under ett.

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Mottatt utbytte
Eiendom	6 869 423	6 928 330	57 792
Infrastruktur	377 000	1 093 332	0
SUM	7 246 423	8 021 662	57 792

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	435 683	144 951
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	435 683	144 951
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 230 678	4 631 690
Permanente forskjeller	-250 303	-3 972 823
Skattepliktig inntekt	1 980 375	658 867
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	435 683	144 951
Sum betalbar skatt i balansen	435 683	144 951

Balanseført utsatt skatt stammer fra da selskapet ble omdannet fra personlig foretak til AS. Det oppstod her en midlertidig forskjell på driftsmidlene på kr 8 258 126. 28% av dette utgjør kr 2 312 275. Endringer i forskjeller i ettertid har medført en balanseført utsatt skatt på kr 2 308 343.



Noter til regnskapet 2023

Xera Invest AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	12 753 096	21 548 130	34 401 226
Årsresultat			1 794 995	1 794 995
Avsatt utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	100 000	12 753 096	21 343 125	34 196 222

Note 7 Investeringer i datterselskap

	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor	Kostpris/ Bokført verdi
Baluba Invest AS	100 %	Trondheim	130 000



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - 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."

Solem, Torgeir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1384507

IP: 46.249.xxx.xxx

2024-06-28 11:21:10 UTC



Solem, Kristin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-384652

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-06-28 17:50:47 UTC



Solem, Turid

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2113218

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-06-30 15:39:32 UTC



Solem, Per Jan

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3413102

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-06-30 15:39:49 UTC



Solem, Per Jan

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3413102

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-06-30 15:39:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X3BV/F-GSQZT-8NOE3-4WNIX-CNTHU-JQ48T

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>