



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 052 164	1 022 600
Sum inntekter		1 052 164	1 022 600
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		480 997	493 990
Sum kostnader		480 997	493 990
Driftsresultat		571 167	528 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	-28 665	34 958
Annen finansinntekt	4	2 059 647	657 464
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	980 351	1 112 261
Sum finansinntekter		3 011 333	1 804 683
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-399 999	399 999
Annen rentekostnad		19 686	30 902
Annen finanskostnad		116 734	1 061 178
Sum finanskostnader		-263 579	1 492 079
Netto finans		3 274 912	312 604
Ordinært resultat før skattekostnad		3 846 079	841 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	121 327	154 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 724 752	686 773
Årsresultat		3 724 752	686 773
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 724 752	686 773
Totalresultat		3 724 752	686 773



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		1 500 000
Tilleggsutbytte	7	2 500 000	
Avsatt til annen egenkapital	7	1 224 752	
Overført fra annen egenkapital	7		-813 227
Sum overføringer og disponeringer		3 724 752	686 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		130 000	130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	400 000	1
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	1 461 953	1 496 279
Sum finansielle anleggsmidler		1 991 954	1 626 281
Sum anleggsmidler		17 799 754	17 434 081
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 000	18 478
Sum fordringer		4 000	18 478
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	8 575 545	6 087 213
Andre finansielle instrumenter	4	8 979 516	9 855 000
Sum investeringer		17 555 061	15 942 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 870 061	2 884 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 870 061	2 884 709
Sum omløpsmidler		20 429 122	18 845 400
SUM EIENDELER		38 228 876	36 279 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs	7	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	18 561 391	17 336 639
Sum opptjent egenkapital		18 561 391	17 336 639
Sum egenkapital		31 414 488	30 189 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 308 343	2 308 343
Sum avsetninger for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	262 763	488 075
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 529 701	1 522 091
Sum annen langsiktig gjeld		1 792 464	2 010 166
Sum langsiktig gjeld		4 100 807	4 318 509
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			29 001
Betalbar skatt	6	121 327	151 745
Utbytte	7		1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 592 254	90 490
Sum kortsiktig gjeld		2 713 581	1 771 236
Sum gjeld		6 814 388	6 089 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 228 876	36 279 481



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 557052

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 17.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 052 164	1 022 600
Sum inntekter		1 052 164	1 022 600
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		480 997	493 990
Sum kostnader		480 997	493 990
Driftsresultat		571 167	528 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	-28 665	34 958
Annen finansinntekt	4	2 059 647	657 464
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	980 351	1 112 261
Sum finansinntekter		3 011 333	1 804 683
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-399 999	399 999
Annen rentekostnad		19 686	30 902
Annen finanskostnad		116 734	1 061 178
Sum finanskostnader		-263 579	1 492 079
Netto finans		3 274 912	312 604
Ordinært resultat før skattekostnad		3 846 079	841 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	121 327	154 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 724 752	686 773
Årsresultat		3 724 752	686 773
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 724 752	686 773
Totalresultat		3 724 752	686 773
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		1 500 000
Tilleggsutbytte	7	2 500 000	



Avsatt til annen egenkapital	7	1 224 752	
Overført fra annen egenkapital	7		-813 227
Sum overføringer og disponeringer		3 724 752	686 773



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		130 000	130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	400 000	1
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	1 461 953	1 496 279
Sum finansielle anleggsmidler		1 991 954	1 626 281
Sum anleggsmidler		17 799 754	17 434 081

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		4 000	18 478
Sum fordringer		4 000	18 478

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	4	8 575 545	6 087 213
Andre finansielle instrumenter	4	8 979 516	9 855 000
Sum investeringer		17 555 061	15 942 213

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 870 061	2 884 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 870 061	2 884 709

Sum omløpsmidler		20 429 122	18 845 400
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		38 228 876	36 279 481
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs	7	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	18 561 391	17 336 639
Sum opptjent egenkapital		18 561 391	17 336 639
Sum egenkapital		31 414 488	30 189 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 308 343	2 308 343
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 308 343	2 308 343
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	262 763	488 075
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 529 701	1 522 091
Sum annen langsiktig gjeld		1 792 464	2 010 166
Sum langsiktig gjeld		4 100 807	4 318 509
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			29 001
Betalbar skatt	6	121 327	151 745
Utbytte	7		1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 592 254	90 490
Sum kortsiktig gjeld		2 713 581	1 771 236
Sum gjeld		6 814 388	6 089 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 228 876	36 279 481



Organisasjonsnr: 990 027 498
XERA INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Xera Invest AS



Resultatregnskap

Xera Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 052 164	1 022 600
Sum driftsinntekter		1 052 164	1 022 600
Annen driftskostnad		480 997	493 990
Sum driftskostnader		480 997	493 990
Driftsresultat		571 167	528 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	-28 665	34 958
Annen finansinntekt	4	2 059 647	657 464
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	980 351	1 112 261
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-399 999	399 999
Annen rentekostnad		19 686	30 902
Annen finanskostnad		116 734	1 061 178
Resultat av finansposter		3 274 912	312 604
Ordinært resultat før skattekostnad		3 846 079	841 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	121 327	154 441
Årsresultat		3 724 752	686 773
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7	0	1 500 000
Tilleggsutbytte	7	2 500 000	0
Avsatt til annen egenkapital	7	1 224 752	0
Overført fra annen egenkapital	7	0	813 227
Sum overføringer		3 724 752	686 773



Balanse Xera Invest AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		130 000	130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	400 000	1
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	1 461 953	1 496 279
Sum finansielle anleggsmidler		1 991 954	1 626 281
Sum anleggsmidler		17 799 754	17 434 081
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		4 000	18 478
Sum fordringer		4 000	18 478
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	8 575 545	6 087 213
Andre finansielle instrumenter	4	8 979 516	9 855 000
Sum investeringer		17 555 061	15 942 213
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 870 061	2 884 709
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 870 061	2 884 709
Sum omløpsmidler		20 429 122	18 845 400
Sum eiendeler		38 228 876	36 279 481



Balanse Xera Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs	7	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	18 561 391	17 336 639
Sum opptjent egenkapital		18 561 391	17 336 639
Sum egenkapital		31 414 488	30 189 736
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 308 343	2 308 343
Sum avsetning for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	262 763	488 075
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 529 701	1 522 091
Sum annen langsiktig gjeld		1 792 464	2 010 166
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	29 001
Betalbar skatt	6	121 327	151 745
Utbytte	7	0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 592 254	90 490
Sum kortsiktig gjeld		2 713 581	1 771 236
Sum gjeld		6 814 388	6 089 745
Sum egenkapital og gjeld		38 228 876	36 279 481



Balanse

Xera Invest AS
Trondheim, 14.06.2022
Styret i Xera Invest AS

Per Jan Solem
styreleder/daglig leder

Torgeir Solem
styremedlem

Kristin Solem
styremedlem

Turid Solem
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Xera Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og 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 og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Omløpsaksjer

Markedsbaserte omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-8. Andre omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-2.

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 2021

Xera Invest AS

Note 1 Ansatte og lønn

Lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	15 807 800	15 807 800
= Anskaffelseskost 31.12.2021	15 807 800	15 807 800
= Bokført verdi 31.12.2021	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 641 045. Lånet er etablert uten særskilt sikkerhet og skal stå tilbake for annen gjeld i Baluba Invest AS. Lånet er renteberegnet med kr 34 326 i 2021.

I tillegg er det gitt et lån til Travbaneveien Invest AS på kr 820 907. Det er ikke beregnet renter for 2021 på denne fordringen. Lånet blir tilbakebetalt i sin helhet i 2022.



Noter til regnskapet 2021

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	648 274	2 016 865	1 368 591	58 834
Verdipapir og andeler	5 335 615	6 569 774	1 234 159	318 726
SUM	5 983 889	8 586 639	2 602 750	377 560

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	8 598 516	10 849 820	586 000
Infrastruktur	381 000	2 128 000	1 052 000
SUM	8 979 516	12 977 820	1 638 000

Note 5 Nedskrivning av finansielt anleggsmiddel

Tidligere års nedskrivning av aksjeposten i Travbaneveien Invest AS er reversert pga det har fremkommet informasjon som tilsier at grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede.

Aksjene blir solgt i 2022.



Noter til regnskapet 2021

Xera Invest AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	121 327	151 745
Endring i utsatt skatt	0	0
Kildeskatt på utbytte betalt til utlandet	0	2 696
Skattekostnad ordinært resultat	121 327	154 441
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 846 079	841 214
Permanente forskjeller	-423 612	-718 891
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	3 422 467	122 323
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	121 327	151 745
Sum skatt i balansen	121 327	151 745

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.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	12 753 096	17 336 639	30 189 736
Årsresultat			3 724 752	3 724 752
Tilleggsutbytte 2021			-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.	100 000	12 753 096	18 561 391	31 414 488

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr 262 763 pr 31.12.2021. Hele gjelden forfaller innen fem år. Som sikkerhet for lånet er eiendommene Øvre Bakklandet 5 og 7 pantsatt. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 11 650 000.

Gjeld til styret leder og aksjonær Per Jan Solem utgjør kr 1 529 701. Gjelden renteberegnes med skjermingsrenten. Beløpet er bokført som øvrig langsiktig gjeld.



Årsregnskap 2021

Xera Invest AS

Pemseo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-06V0Z-PU407-BCAY1



Resultatregnskap

Xera Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 052 164	1 022 600
Sum driftsinntekter		1 052 164	1 022 600
Annen driftskostnad		480 997	493 990
Sum driftskostnader		480 997	493 990
Driftsresultat		571 167	528 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	-28 665	34 958
Annen finansinntekt	4	2 059 647	657 464
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	980 351	1 112 261
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-399 999	399 999
Annen rentekostnad		19 686	30 902
Annen finanskostnad		116 734	1 061 178
Resultat av finansposter		3 274 912	312 604
Ordinært resultat før skattekostnad		3 846 079	841 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	121 327	154 441
Årsresultat		3 724 752	686 773
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7	0	1 500 000
Tilleggsutbytte	7	2 500 000	0
Avsatt til annen egenkapital	7	1 224 752	0
Overført fra annen egenkapital	7	0	813 227
Sum overføringer		3 724 752	686 773

Pemneo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-06V0Z-PU407-BCAY1



Balanse Xera Invest AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	15 807 800	15 807 800
Sum varige driftsmidler		15 807 800	15 807 800
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		130 000	130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	400 000	1
Investeringer i aksjer og andeler		1	1
Andre langsiktige fordringer	3	1 461 953	1 496 279
Sum finansielle anleggsmidler		1 991 954	1 626 281
Sum anleggsmidler		17 799 754	17 434 081
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		4 000	18 478
Sum fordringer		4 000	18 478
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4	8 575 545	6 087 213
Andre finansielle instrumenter	4	8 979 516	9 855 000
Sum investeringer		17 555 061	15 942 213
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 870 061	2 884 709
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 870 061	2 884 709
Sum omløpsmidler		20 429 122	18 845 400
Sum eiendeler		38 228 876	36 279 481

Pemneo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-06V0Z-PU40Z-BCAY1



Balanse Xera Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs	7	12 753 096	12 753 096
Sum innskutt egenkapital		12 853 096	12 853 096
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	18 561 391	17 336 639
Sum opptjent egenkapital		18 561 391	17 336 639
Sum egenkapital		31 414 488	30 189 736
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 308 343	2 308 343
Sum avsetning for forpliktelser		2 308 343	2 308 343
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	262 763	488 075
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 529 701	1 522 091
Sum annen langsiktig gjeld		1 792 464	2 010 166
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	29 001
Betalbar skatt	6	121 327	151 745
Utbytte	7	0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		2 592 254	90 490
Sum kortsiktig gjeld		2 713 581	1 771 236
Sum gjeld		6 814 388	6 089 745
Sum egenkapital og gjeld		38 228 876	36 279 481

Penneo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-06V0Z-PLU407-BCAY1



Balanse

Xera Invest AS

Trondheim, 14.06.2022

Styret i Xera Invest AS

Per Jan Solem
styreleder/ daglig leder

Torgeir Solem
styremedlem

Kristin Solem
styremedlem

Turid Solem
styremedlem

Pemseo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-06V0Z-PU40Z-BCAY1



Noter til regnskapet 2021

Xera Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning for fortsatt drift.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og 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 og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er bokført til kostpris.

Omløpsaksjer

Markedsbaserte omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-8. Andre omløpsaksjer vurderes etter RL § 5-2.

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

Skatteskostnaden 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 2021

Xera Invest AS

Note 1 Ansatte og lønn

Lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	15 807 800	15 807 800
= Anskaffelseskost 31.12.2021	15 807 800	15 807 800
= Bokført verdi 31.12.2021	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 641 045. Lånet er etablert uten særskilt sikkerhet og skal stå tilbake for annen gjeld i Baluba Invest AS. Lånet er renteberegnet med kr 34 326 i 2021.

I tillegg er det gitt et lån til Travbaneveien Invest AS på kr 820 907. Det er ikke beregnet renter for 2021 på denne fordringen. Lånet blir tilbakebetalt i sin helhet i 2022.



Noter til regnskapet 2021

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	648 274	2 016 865	1 368 591	58 834
Verdipapir og andeler	5 335 615	6 569 774	1 234 159	318 726
SUM	5 983 889	8 586 639	2 602 750	377 560

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	8 598 516	10 849 820	586 000
Infrastruktur	381 000	2 128 000	1 052 000
SUM	8 979 516	12 977 820	1 638 000

Note 5 Nedskrivning av finansielt anleggsmiddel

Tidligere års nedskrivning av aksjeposten i Travbaneveien Invest AS er reversert pga det har fremkommet informasjon som tilsier at grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Aksjene blir solgt i 2022.



Noter til regnskapet 2021

Xera Invest AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	121 327	151 745
Endring i utsatt skatt	0	0
Kildeskatt på utbytte betalt til utlandet	0	2 696
Skattekostnad ordinært resultat	121 327	154 441
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 846 079	841 214
Permanente forskjeller	-423 612	-718 891
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	3 422 467	122 323
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	121 327	151 745
Sum skatt i balansen	121 327	151 745

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.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	12 753 096	17 336 639	30 189 736
Årsresultat			3 724 752	3 724 752
Tilleggsutbytte 2021			-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.	100 000	12 753 096	18 561 391	31 414 488

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr 262 763 pr 31.12.2021. Hele gjelden forfaller innen fem år. Som sikkerhet for lånet er eiendommene Øvre Bakklandet 5 og 7 pantsatt. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 11 650 000.

Gjeld til styret leder og aksjonær Per Jan Solem utgjør kr 1 529 701. Gjelden renteberegnes med skjermingsrenten. Beløpet er bokført som øvrig langsiktig gjeld.



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."

Torgeir Solem

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-1384507

IP: 85.166.xxx.xxx

2022-06-15 11:49:58 UTC



Kristin Solem

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-384652

IP: 46.9.xxx.xxx

2022-06-17 11:20:59 UTC



Per Jan Solem

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-3413102

IP: 45.133.xxx.xxx

2022-06-17 14:48:45 UTC



Per Jan Solem

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-3413102

IP: 45.133.xxx.xxx

2022-06-17 14:48:45 UTC



Turid Solem

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-2113218

IP: 45.133.xxx.xxx

2022-06-17 14:51:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UDZHC-EUC78-EAQYI-C6V0Z-PU407-BCAY1

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/validate>



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Xera Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Xera Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkket: 21U2M-LU3LQ-A4NVH-8EP8W-E8KVE-7DQMX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Xera Invest AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 20. juni 2022
Deloitte AS

Per Kr. Forseth
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 21U2M-LU3LQ-A4NVH-8EP8W-E8KVE-7DQMX



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."

Per Kristian Forseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-2709515

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-20 07:56:43 UTC



Penneo DokumentID: 21U2M-LU3LQ-A4NVH-8E9SW-E8KVE-7DQMX

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/validate>