



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 935 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SERENA BOLIG AS
Forretningsadresse: Grønlandsleiret 18
0190 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Amjad Nadeem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		575 808	231 928
Annen driftsinntekt		584 768	
Sum inntekter		1 160 576	231 928
Kostnader			
Varekostnad (felleskostnader)		100 335	26 051
Lønnskostnad	1	5 000	5 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	152 181	87 183
Sum kostnader		257 516	118 234
Driftsresultat		903 060	113 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 559	2 422
Sum finansinntekter		6 559	2 422
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 031 700	571 500
Annen finanskostnad		35	
Sum finanskostnader		1 031 735	571 500
Netto finans		-1 025 176	-569 078
Ordinært resultat før skattekostnad		-122 117	-455 384
Skattekostnad på resultat	4	-26 866	-100 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 251	-355 200
Årsresultat	5	-95 251	-355 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-95 251	-355 200
Totalresultat		-95 251	-355 200
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Konsernbidrag		-95 251	-355 200
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-95 251	-355 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 184	100 184
Sum immaterielle eiendeler		100 184	100 184
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 349 205	11 349 205
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	11 349 205
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		11 449 389	11 449 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	110 039	36 857
Andre kortsiktige fordringer		15 403	1 702 427
Konsernfordringer	3	122 117	355 200
Sum fordringer		247 559	2 094 484
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		128 446	112 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 446	112 029
Sum omløpsmidler		376 005	2 206 513
SUM EIENDELER		11 825 394	13 655 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
Annen egenkapital	8		
Sum egenkapital	5	30 001	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3	11 698 658	13 564 834
Sum annen langsiktig gjeld		11 698 658	13 564 834
Sum langsiktig gjeld		11 698 658	13 564 834
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	51 785	6 250
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		44 950	54 817
Sum kortsiktig gjeld		96 735	61 067
Sum gjeld		11 795 393	13 625 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 825 394	13 655 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 337061

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 935 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SERENA BOLIG AS
Forretningsadresse: Grønlandsleiret 18
0190 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Amjad Nadeem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.03.2025



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		575 808	231 928
Annen driftsinntekt		584 768	
Sum inntekter		1 160 576	231 928
Kostnader			
Varekostnad (felleskostnader)		100 335	26 051
Lønnskostnad	1	5 000	5 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	152 181	87 183
Sum kostnader		257 516	118 234
Driftsresultat		903 060	113 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 559	2 422
Sum finansinntekter		6 559	2 422
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 031 700	571 500
Annen finanskostnad		35	
Sum finanskostnader		1 031 735	571 500
Netto finans		-1 025 176	-569 078
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-26 866	-100 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 251	-355 200
Årsresultat	5	-95 251	-355 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-95 251	-355 200
Totalresultat		-95 251	-355 200
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-95 251	-355 200
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-95 251	-355 200





Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	100 184	100 184
Sum immaterielle eiendeler		100 184	100 184

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	2	11 349 205	11 349 205
--------------	---	------------	------------

Maskiner og anlegg	2		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	11 349 205
--------------------------------	----------	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	3		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		11 449 389	11 449 389
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	110 039	36 857
-----------------	---	---------	--------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		15 403	1 702 427
------------	--	--------	-----------

Konsernfordringer	3	122 117	355 200
-------------------	---	---------	---------

Sum fordringer		247 559	2 094 484
-----------------------	--	----------------	------------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		128 446	112 029
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		128 446	112 029
------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		376 005	2 206 513
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		11 825 394	13 655 902
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
Annen egenkapital	8		
Sum egenkapital	5	30 001	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3	11 698 658	13 564 834
Sum annen langsiktig gjeld		11 698 658	13 564 834
Sum langsiktig gjeld		11 698 658	13 564 834
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	51 785	6 250
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		44 950	54 817
Sum kortsiktig gjeld		96 735	61 067
Sum gjeld		11 795 393	13 625 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 825 394	13 655 902



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2024

Serena Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 935 610



RESULTATREGNSKAP

SERENA BOLIG AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		575 808	231 928
Annen driftsinntekt		584 768	0
Sum driftsinntekter		1 160 576	231 928
Varekostnad (felleskostnader)		-100 335	-26 051
Lønnskostnad	1	5 000	5 000
Annen driftskostnad	1	152 181	87 183
Sum driftskostnader		257 516	118 234
Driftsresultat		903 060	113 695
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 559	2 422
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 031 700	571 500
Annen finanskostnad		35	0
Resultat av finansposter		-1 025 176	-569 078
Resultat før skattekostnad		-122 117	-455 384
Skattekostnad på resultat	4	-26 866	-100 184
Årsresultat	5	-95 251	-355 200
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		95 251	355 200
Sum overføringer		-95 251	-355 200



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	100 184	100 184
Sum immaterielle eiendeler		100 184	100 184
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 349 205	11 349 205
Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	11 349 205
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		11 449 389	11 449 389
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	110 039	36 857
Andre kortsiktige fordringer		15 403	1 702 427
Konsernfordringer	3	122 117	355 200
Sum fordringer		247 559	2 094 484
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		128 446	112 029
Sum omløpsmidler		376 005	2 206 513
Sum eiendeler		11 825 394	13 655 902



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	5	30 001	30 001
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	11 698 658	13 564 834
Sum annen langsiktig gjeld		11 698 658	13 564 834
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 785	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	3	50 000	6 250
Annen kortsiktig gjeld		44 950	54 817
Sum kortsiktig gjeld		96 735	61 067
Sum gjeld		11 795 393	13 625 901
Sum egenkapital og gjeld		11 825 394	13 655 902

Oslo, 24.02.2025
Styret i Serena Bolig AS

Amjad Nadeem
styreleder/daglig leder



SERENA BOLIG AS

NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er et datterselskap i konsern pr. 31.12.2024. Morselskapet og konsernspiss er Meras Property AS (100%). Morselskapet følger også regnskapslovens regler og god regnskapsskikk for små foretak. Morselskapet utarbeider ikke konsernregnskap, jf. unntaksreglene som gjelder for små foretak.

Alle selskapene i konsernet har forretningsadresse Grønlandsleiret 18, 0190 OSLO.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

SERENA BOLIG AS

SIDE 5



SERENA BOLIG AS

NOTER 2024

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Andre ytelser	5 000	5 000
Sum	5 000	5 000

Selskapet har i 2024 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

Ingen ledende ansatte har mottatt noen ytelser fra selskapet.

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

Selskapet har meldt fravalg av revisjon og har ikke noen kostnader knyttet til revisjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Boliger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	11 349 205	11 349 205
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	8 579 120	8 579 120
- Avgang i året	8 579 120	8 579 120
= Anskaffelseskost 31.12.24	11 349 205	11 349 205
= Bokført verdi 31.12.24	11 349 205	11 349 205

SERENA BOLIG AS

SIDE 6



SERENA BOLIG AS

NOTER 2024

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	122 117	355 200
Sum	122 117	355 200
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	11 698 658	13 564 834
Leverandørgjeld innen konsern	50 000	6 250
Sum	11 748 658	13 571 084

Det er pr. dags dato ikke avtalt noe eksakt oppgjørstidspunkt, men gjelden blir klassifisert som langsiktig da det er urealistisk å anta at fullt oppgjør vil skje i løpet av 2025.

Annen kortsiktig konsernfordring gjelder mottatt konsernbidrag.

Gjelden til morselskapet er usikret, men renteberegnet med 7,0 % for 2024.

Det er et administrasjonshonorar fra morselskapet for tjenester ytet til datterselskapet etter markedsprinsipper.

Eiendommene er stilt som sikkerhet for lån til morselskapet for kr 12 000 000,-.



SERENA BOLIG AS

NOTER 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-26 866	-100 184
Skattekostnad ordinært resultat	-26 866	-100 184
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-122 117	-455 384
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	122 117	0
Skattepliktig inntekt	0	-455 384
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-26 866	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	26 866	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-455 384	-455 384	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-455 384	-455 384	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-100 184	-100 184	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	1	0	30 001
Årets resultat				-95 251	-95 251
Konsernbidrag mottatt			95 251		95 251
Dekket udekket tap med annen innskutt egenkapital			-95 251	95 251	0
Pr 31.12.2024	30 000	0	1	0	30 001

SERENA BOLIG AS

SIDE 8



SERENA BOLIG AS

NOTER 2024

Note 6 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	110 039	36 857
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	110 039	36 857
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Kostnadsført tap blir klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SERENA BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Meras Property AS	30 000	100,0	100,0

Meras Property AS er eneksjonær, morselskap og konsernspiss. Aksjene i Meras Property AS er fordelt i tre aksjeklasser, A-, B- og C-aksjer. Styrets leder/daglig leder, Amjad Nadeem, er også styrets leder/daglig leder i Meras Property AS og eier totalt 10 % av aksjene direkte. Ektefellen, Kalsoom Nadeem, eier 10 % av aksjene direkte og 80 % via holdingselskaper.

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2025 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Styret i Serena Bolig AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider da viktige bransjeindikatorer indikere bedre tider.

Driften av Serena Bolig AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorerne.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.