



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		296 084	575 808
Annen driftsinntekt		185 008	584 768
Sum inntekter		481 092	1 160 576
Kostnader			
Varekostnad (felleskostnader)		67 491	100 335
Lønnskostnad	2	5 000	5 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	119 590	152 181
Sum kostnader		192 081	257 516
Driftsresultat		289 011	903 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 236	6 559
Sum finansinntekter		4 236	6 559
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	619 400	1 031 700
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		619 400	1 031 735
Netto finans		-615 164	-1 025 176
Resultat før skattekostnad		-326 153	-122 117
Skattekostnad på resultat	5	-71 754	-26 866
Årsresultat	6	-254 399	-95 251
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-254 399	-95 251
Totalresultat		-254 399	-95 251
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-95 251



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital		-254 399	
Sum overføringer og disponeringer		-254 399	-95 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	198 804	100 184
Sum immaterielle eiendeler		198 804	100 184
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 031 960	11 349 205
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	8 031 960	11 349 205
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		8 230 764	11 449 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	117 398	110 039
Andre kortsiktige fordringer		9 315	15 403
Konsernfordringer	4		122 117
Sum fordringer		126 713	247 559
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 511	128 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 511	128 446
Sum omløpsmidler		227 224	376 005
SUM EIENDELER		8 457 988	11 825 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		349 650	
Sum opptjent egenkapital		-349 650	
Sum egenkapital	6	-319 649	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4	8 726 187	11 698 658
Sum annen langsiktig gjeld		8 726 187	11 698 658
Sum langsiktig gjeld		8 726 187	11 698 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	50 000	51 785
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 450	44 950
Sum kortsiktig gjeld		51 450	96 735
Sum gjeld		8 777 637	11 795 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 457 988	11 825 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 355863

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Amjad Nadeem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 26.03.2026



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		296 084	575 808
Annen driftsinntekt		185 008	584 768
Sum inntekter		481 092	1 160 576
Kostnader			
Varekostnad (felleskostnader)		67 491	100 335
Lønnskostnad	2	5 000	5 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	119 590	152 181
Sum kostnader		192 081	257 516
Driftsresultat		289 011	903 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 236	6 559
Sum finansinntekter		4 236	6 559
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	619 400	1 031 700
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		619 400	1 031 735
Netto finans		-615 164	-1 025 176
Resultat før skattekostnad		-326 153	-122 117
Skattekostnad på resultat	5	-71 754	-26 866
Årsresultat	6	-254 399	-95 251
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-254 399	-95 251
Totalresultat		-254 399	-95 251
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-95 251
Avsatt til annen egenkapital		-254 399	
Sum overføringer og disponeringer		-254 399	-95 251



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	198 804	100 184
Sum immaterielle eiendeler		198 804	100 184
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 031 960	11 349 205
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	8 031 960	11 349 205
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		8 230 764	11 449 389
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	117 398	110 039
Andre kortsiktige fordringer		9 315	15 403
Konsernfordringer	4		122 117
Sum fordringer		126 713	247 559
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		100 511	128 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 511	128 446
Sum omløpsmidler		227 224	376 005
SUM EIENDELER		8 457 988	11 825 394

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		349 650	
Sum opptjent egenkapital		-349 650	
Sum egenkapital	6	-319 649	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4	8 726 187	11 698 658
Sum annen langsiktig gjeld		8 726 187	11 698 658
Sum langsiktig gjeld		8 726 187	11 698 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	50 000	51 785
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 450	44 950
Sum kortsiktig gjeld		51 450	96 735
Sum gjeld		8 777 637	11 795 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 457 988	11 825 394



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Serena Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 935 610



RESULTATREGNSKAP

SERENA BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekter fast eiendom		296 084	575 808
Annen driftsinntekt		185 008	584 768
Sum driftsinntekter		481 092	1 160 576
Varekostnad (felleskostnader)		67 491	100 335
Lønnskostnad	2	5 000	5 000
Annen driftskostnad	2	119 590	152 181
Sum driftskostnader		192 081	257 516
Driftsresultat		289 011	903 060
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 236	6 559
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	619 400	1 031 700
Annen finanskostnad		0	35
Resultat av finansposter		-615 164	-1 025 176
Resultat før skattekostnad		-326 153	-122 117
Skattekostnad på resultat	5	-71 754	-26 866
Årsresultat	6	-254 399	-95 251
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	95 251
Avsatt til annen egenkapital		-254 399	0
Sum overføringer		-254 399	-95 251



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	198 804	100 184
Sum immaterielle eiendeler		198 804	100 184
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 031 960	11 349 205
Sum varige driftsmidler	3	8 031 960	11 349 205
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		8 230 764	11 449 389
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	117 398	110 039
Andre kortsiktige fordringer		9 315	15 403
Konsernfordringer	4	0	122 117
Sum fordringer		126 713	247 559
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 511	128 446
Sum omløpsmidler		227 224	376 005
Sum eiendeler		8 457 988	11 825 394



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1	1
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 001
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-349 650	0
Sum opptjent egenkapital		-349 650	0
Sum egenkapital	6	-319 649	30 001
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	8 726 187	11 698 658
Sum annen langsiktig gjeld		8 726 187	11 698 658
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 785
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	4	50 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld		1 450	44 950
Sum kortsiktig gjeld		51 450	96 735
Sum gjeld		8 777 637	11 795 393
Sum egenkapital og gjeld		8 457 988	11 825 394

Oslo, 13.03.2026
Styret i Serena Bolig AS

Amjad Nadeem
styreleder/daglig leder



SERENA BOLIG AS

NOTER 2025

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er et datterselskap i konsern pr. 31.12.2025. 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 Platous gate 5A, 0190 OSLO.

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

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

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Serena Bolig AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune. Utleieeiendommene er lokalisert i Lørenskog og Ullensaker kommune.

SERENA BOLIG AS

SIDE 5



SERENA BOLIG AS

NOTER 2025

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Andre ytelser	5 000	5 000
Sum	5 000	5 000

Selskapet har i 2025 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

YTELSER TIL LEDENDE 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 3 Anleggsmidler

	Boliger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	11 349 205	11 349 205
- Avgang i året	3 317 245	3 317 245
= Anskaffelseskost 31.12.25	8 031 960	8 031 960
= Bokført verdi 31.12.25	8 031 960	8 031 960

SERENA BOLIG AS

SIDE 6



SERENA BOLIG AS

NOTER 2025

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern inkl. påløpt rente	8 726 187	11 698 658
Leverandørgjeld innen konsern	50 000	50 000
Sum	8 776 187	11 748 658

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 2026.

Annen kortsiktig konsernfordring gjelder mottatt konsernbidrag.

Gjelden til morselskapet er usikret, men renteberegnet med 7,0 % for 2025.

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 2025

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-71 754	-26 866
Skattekostnad ordinært resultat	-71 754	-26 866
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-326 153	-122 117
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-326 153	-122 117
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-903 654	-577 501	326 153
Grunnlag for utsatt skattefordel	-903 654	-577 501	326 153
Utsatt skattefordel (22 %)	-198 804	-127 050	71 754

Avviket i 2024 mellom bokført utsatt skatt i regnskapet og beregnet utsatt skattefordel i noten skyldes at en korreksjon i skattemeldingen for 2024 er sendt inn hvor konsernbidrag er endret. Årsregnskapet for 2024 ble ikke endret.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	0	1	0	30 001
Årets resultat				-254 399	-254 399
Effekt av korreksjon 2024 pga. ny skattemelding 2024 uten konsernbidrag			-95 251		-95 251
Korreksjon i disponeringene for 2024 pga. ny skattemelding 2024 uten konsernbidrag			95 251	-95 251	0
Pr 31.12.2025	30 000	0	1	-349 650	-319 649

SERENA BOLIG AS

SIDE 8



SERENA BOLIG AS

NOTER 2025

Note 7 Kundefordringer

	2025	2024
Kundefordringer til pålydende	117 398	110 039
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	117 398	110 039

Sum resultatførte tap på krav 0 0

Kostnadsført tap blir klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 8 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 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2026 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 kreditorene.

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.