



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.05.2024

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, 19.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		231 928	105 000
Sum inntekter		231 928	105 000
Kostnader			
Varekostnad		6 241	
Lønnskostnad	1	5 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	106 993	62 152
Sum kostnader		118 234	62 152
Driftsresultat		113 695	42 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 422	50
Sum finansinntekter		2 422	50
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	571 500	300 200
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		571 500	300 270
Netto finans		-569 078	-300 220
Ordinært resultat før skattekostnad		-455 384	-257 372
Skattekostnad på resultat	4	-100 184	-56 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 200	-200 750
Årsresultat	5	-355 200	-200 750
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 200	-200 750
Totalresultat		-355 200	-200 750
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-355 200	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap			-200 749
Avsatt til annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer		-355 200	-200 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 184	
Sum immaterielle eiendeler		100 184	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 349 205	4 715 540
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	4 715 540
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		11 449 389	4 715 540
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	36 857	
Andre kortsiktige fordringer		1 702 427	3 028 883
Konsernfordringer	3	355 200	257 372
Sum fordringer		2 094 484	3 286 255
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		112 029	102 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 029	102 197
Sum omløpsmidler		2 206 513	3 388 452
SUM EIENDELER		13 655 902	8 103 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	13 564 834	8 072 041
Sum annen langsiktig gjeld		13 564 834	8 072 041
Sum langsiktig gjeld		13 564 834	8 072 041
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	6 250	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		54 817	1 950
Sum kortsiktig gjeld		61 067	1 950
Sum gjeld		13 625 901	8 073 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 655 902	8 103 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398608

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 07.05.2024



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		231 928	105 000
Sum inntekter		231 928	105 000
Kostnader			
Varekostnad		6 241	
Lønnskostnad	1	5 000	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	106 993	62 152
Sum kostnader		118 234	62 152
Driftsresultat		113 695	42 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 422	50
Sum finansinntekter		2 422	50
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	571 500	300 200
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		571 500	300 270
Netto finans		-569 078	-300 220
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-100 184	-56 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 200	-200 750
Årsresultat	5	-355 200	-200 750
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 200	-200 750
Totalresultat		-355 200	-200 750
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-355 200	
Udekket tap			-200 749
Avsatt til annen egenkapital			-1
Sum overføringer og disponeringer		-355 200	-200 750





Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	100 184	
Sum immaterielle eiendeler		100 184	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 349 205	4 715 540
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	4 715 540
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		11 449 389	4 715 540
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	36 857	
Andre kortsiktige fordringer		1 702 427	3 028 883
Konsernfordringer	3	355 200	257 372
Sum fordringer		2 094 484	3 286 255
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		112 029	102 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 029	102 197
Sum omløpsmidler		2 206 513	3 388 452
SUM EIENDELER		13 655 902	8 103 992

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	13 564 834	8 072 041
Sum annen langsiktig gjeld		13 564 834	8 072 041
Sum langsiktig gjeld		13 564 834	8 072 041
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	6 250	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		54 817	1 950
Sum kortsiktig gjeld		61 067	1 950
Sum gjeld		13 625 901	8 073 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 655 902	8 103 992



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Serena Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 935 610



RESULTATREGNSKAP

SERENA BOLIG AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		231 928	105 000
Sum driftsinntekter		231 928	105 000
Varekostnad		6 241	0
Lønnskostnad	1	5 000	0
Annen driftskostnad	1	106 993	62 152
Sum driftskostnader		118 234	62 152
Driftsresultat		113 695	42 848
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 422	50
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	571 500	300 200
Annen finanskostnad		0	70
Resultat av finansposter		-569 078	-300 220
Resultat før skattekostnad		-455 384	-257 372
Skattekostnad på resultat	4	-100 184	-56 622
Årsresultat	5	-355 200	-200 750
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		355 200	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-1
Overført til udekket tap		0	200 749
Sum overføringer		-355 200	-200 750



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	100 184	0
Sum immaterielle eiendeler		100 184	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 349 205	4 715 540
Sum varige driftsmidler	2	11 349 205	4 715 540
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		11 449 389	4 715 540
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	36 857	0
Andre kortsiktige fordringer		1 702 427	3 028 883
Konsernfordringer	3	355 200	257 372
Sum fordringer		2 094 484	3 286 255
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		112 029	102 197
Sum omløpsmidler		2 206 513	3 388 452
Sum eiendeler		13 655 902	8 103 992



BALANSE

SERENA BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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	13 564 834	8 072 041
Sum annen langsiktig gjeld		13 564 834	8 072 041
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	3	6 250	0
Annen kortsiktig gjeld		54 817	1 950
Sum kortsiktig gjeld		61 067	1 950
Sum gjeld		13 625 901	8 073 991
Sum egenkapital og gjeld		13 655 902	8 103 992

Oslo, 02.05.2024
Styret i Serena Bolig AS

Amjad Nadeem
styreleder/daglig leder



SERENA BOLIG AS

NOTER 2023

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er et datterselskap i konsern pr. 31.12.2023. 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 2023

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

LØNSKOSTNADER

	2023	2022
Andre ytelser	5 000	0
Sum	5 000	0

Selskapet har i 2023 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. 01.01.23	4 715 540	4 715 540
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	6 633 665	6 633 665
= Anskaffelseskost 31.12.23	11 349 205	11 349 205
= Bokført verdi 31.12.23	11 349 205	11 349 205
Økonomisk levetid	0 år	

SERENA BOLIG AS

SIDE 6



SERENA BOLIG AS

NOTER 2023

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	355 200	257 372
Sum	355 200	257 372
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	13 564 834	8 072 041
Leverandørgjeld innen konsern	6 250	0
Sum	13 571 084	8 072 041

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 2024.

Annen kortsiktig konsernfordring gjelder mottatt konsernbidrag.

Gjelden til morselskapet er usikret, men renteberegnet med 6,5 % for 2023.

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 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-56 622
Endring i utsatt skattefordel	-100 184	0
Skattekostnad ordinært resultat	-100 184	-56 622
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-455 384	-257 372
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	257 372
Skattepliktig inntekt	-455 384	0
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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-455 384	0	455 384
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-455 384	0	455 384
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-100 184	0	100 184

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	1	0	30 001
Årets resultat				-355 200	-355 200
Konsernbidrag mottatt			355 200		355 200
Dekket udekket tap med annen innskutt egenkapital			-355 200	355 200	0
Pr 31.12.2023	30 000	0	1	0	30 001

SERENA BOLIG AS

SIDE 8



SERENA BOLIG AS

NOTER 2023

Note 6 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	36 857	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	36 857	0
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 de 10 % av aksjene direkte og 80 % via holdingselskaper.

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 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.