



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utleie av fast eiendom		105 000	126 000
Annen driftsinntekt			1 967 886
Sum inntekter		105 000	2 093 886
Kostnader			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler			
Annen driftskostnad	6, 7	62 152	128 267
Sum kostnader		62 152	128 267
Driftsresultat		42 848	1 965 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50	
Sum finansinntekter		50	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	300 200	140 800
Annen finanskostnad		70	70
Sum finanskostnader		300 270	140 870
Netto finans		-300 220	-140 870
Ordinært resultat før skattekostnad		-257 372	1 824 750
Skattekostnad	8	-56 622	401 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		-200 750	1 423 304
Årsresultat		-200 750	1 423 305
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 423 304
Udekket tap		-200 749	
Annen egenkapital		-1	1
Sum overføringer og disponeringer		-200 750	1 423 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 715 540	
Sum varige driftsmidler		4 715 540	
Sum anleggsmidler		4 715 540	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer	4, 10	3 028 883	3 000 000
Konsernfordringer		257 372	
Sum fordringer		3 286 255	3 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	102 197	49 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 197	49 450
Sum omløpsmidler		3 388 452	3 049 450
SUM EIENDELER		8 103 992	3 049 450
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	12, 13	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1	
Sum innskutt egenkapital		30 001	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1
Sum opptjent egenkapital			1
Sum egenkapital	12	30 001	30 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 14	8 072 041	1 193 250
Sum annen langsiktig gjeld		8 072 041	1 193 250
Sum langsiktig gjeld		8 072 041	1 193 250
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld			1 824 749
Annen kortsiktig gjeld		1 950	1 450
Sum kortsiktig gjeld		1 950	1 826 199
Sum gjeld		8 073 991	3 019 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 103 992	3 049 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483391

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.01.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utleie av fast eiendom		105 000	126 000
Annen driftsinntekt			1 967 886
Sum inntekter		105 000	2 093 886
Kostnader			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler			
Annen driftskostnad	6, 7	62 152	128 267
Sum kostnader		62 152	128 267
Driftsresultat		42 848	1 965 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50	
Sum finansinntekter		50	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	300 200	140 800
Annen finanskostnad		70	70
Sum finanskostnader		300 270	140 870
Netto finans		-300 220	-140 870
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	-257 372	1 824 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		-200 750	1 423 304
Årsresultat		-200 750	1 423 305
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 423 304
Udekket tap		-200 749	
Annen egenkapital		-1	1
Sum overføringer og disponeringer		-200 750	1 423 305



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 5

4 715 540
4 715 540

Sum anleggsmidler

4 715 540 0

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer 4, 10
Konsernfordringer
Sum fordringer

3 028 883 3 000 000
257 372
3 286 255 3 000 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 11
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

102 197 49 450
102 197 49 450

Sum omløpsmidler

3 388 452 3 049 450

SUM EIENDELER

8 103 992 3 049 450

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Aksjekapital (30 000
aksjer à kr 1,00) 12, 13
Annen innskutt egenkapital

30 000 30 000
1
30 001 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

1
1

Sum egenkapital

12 30 001 30 001

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 14	8 072 041	1 193 250
Sum annen langsiktig gjeld		8 072 041	1 193 250
Sum langsiktig gjeld		8 072 041	1 193 250
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld			1 824 749
Annen kortsiktig gjeld		1 950	1 450
Sum kortsiktig gjeld		1 950	1 826 199
Sum gjeld		8 073 991	3 019 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 103 992	3 049 450



Organisasjonsnr: 917 935 610
SERENA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. Selskapet er et datterselskap i konsern pr. 31.12.2022. 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 6, 0190 Oslo. Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnadene bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Note

5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4715540.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4715540.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4715540.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Det varige driftsmiddelet er en fast eiendom (bolig) og blir ikke avskrevet.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

14

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 Serena Bolig AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift.

Selskapet er et datterselskap i konsern pr. 31.12.2022. 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 6, 0190 Oslo.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnadene bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 5 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	0
Tilgang i året	4 715 540
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 715 540
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	0
Balanseført verdi 31.12.2022	4 715 540
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	0

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Det varige driftsmiddelet er en fast eiendom (bolig) og blir ikke avskrevet.

Note 6 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt.

Note 7 - Mellomværende og transaksjoner med selskaper i samme konsern

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskapet, Meras Property Group AS, pålydende kr 8 072 041,-. Det er pr. dags dato ikke avtalt noe eksakt oppgjørstidspunkt, men gjelden er klassifisert som langsiktig da det er urealistisk å anta at fullt oppgjør vil skje i løpet av 2023.

Gjelden til morselskapet er usikret, men er renteberegnet med 5,2 % for 2022.

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



Note 8 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(257 372)	1 824 750
Konsernbidrag	257 372	
Årets skattegrunnlag	0	1 824 749
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		401 445
Sum		401 445
+/- Skatt på konsernbidrag	(56 622)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(56 622)	401 445
Betalbar skatt i skattekostnad		401 445
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(401 445)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende		
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		

Note 10 - Fordringer og gjeld

Selskapet har inngått avtale om kjøp av fire leiligheter. Overtagelse forventes til sommeren 2023.

Note 11 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000		1		30 001
Dekning av udekket tap fra annen innskutt egenkapital		(200 749)		200 749	0
Årets resultat			(1)	(200 749)	(200 750)
Konsernbidrag		200 750			200 750
Egenkapital 31.12.2022	30 000	1	0	0	30 001

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000,00
Sum	30 000		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Meras Property AS	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100,00%	

Note 14 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.