



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 22.02.2022

### 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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Utleie av fast eiendom		126 000	178 580
Annen driftsinntekt		1 967 886	668 015
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 093 886</b>	<b>846 595</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			25 000
Annen driftskostnad	4, 5	128 267	283 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>128 267</b>	<b>308 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 965 620</b>	<b>537 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>24</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	140 800	364 400
Annen finanskostnad		70	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 870</b>	<b>364 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-140 870</b>	<b>-364 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 824 750</b>	<b>173 594</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	401 445	38 191
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 423 304	135 403
Annen egenkapital		1	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8		3 040 498
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>3 040 498</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 040 498</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10		21 580
Andre fordringer	3	3 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 000 000</b>	<b>21 580</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	49 450	51 823
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 450</b>	<b>51 823</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 049 450</b>	<b>73 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 049 450</b>	<b>3 113 901</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	6, 7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	7		0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>30 001</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	1 193 250	2 908 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 193 250</b>	<b>2 908 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 193 250</b>	<b>2 908 856</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld		1 824 749	173 594
Annen kortsiktig gjeld		1 450	1 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 826 199</b>	<b>175 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 019 449</b>	<b>3 083 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 049 450</b>	<b>3 113 901</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 722542

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 935 610  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SERENA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Platous gate 6  
0190 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 22.02.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 917 935 610  
SERENA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Utleie av fast eiendom		126 000	178 580
Annen driftsinntekt		1 967 886	668 015
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 093 886</b>	<b>846 595</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			25 000
Annen driftskostnad	4, 5	128 267	283 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>128 267</b>	<b>308 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 965 620</b>	<b>537 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>24</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	140 800	364 400
Annen finanskostnad		70	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 870</b>	<b>364 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-140 870</b>	<b>-364 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>1 824 750</b>	<b>173 594</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	401 445	38 191
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 423 304	135 403
Annen egenkapital		1	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 423 305</b>	<b>135 403</b>



Organisasjonsnr: 917 935 610  
SERENA BOLIG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 8 3 040 498  
Sum varige driftsmidler 3 040 498

Sum anleggsmidler 0 3 040 498

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer 10 21 580  
Andre fordringer 3 3 000 000  
Sum fordringer 3 000 000 21 580

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 11 49 450 51 823  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 49 450 51 823

Sum omløpsmidler 3 049 450 73 403

**SUM EIENDELER 3 049 450 3 113 901**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Aksjekapital (30 000  
aksjer à kr 1,00) 6, 7 30 000 30 000  
Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1  
Udekket tap 7 0  
Sum opptjent egenkapital 1 0

Sum egenkapital 7 30 001 30 000

#### Gjeld Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	1 193 250	2 908 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 193 250</b>	<b>2 908 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 193 250</b>	<b>2 908 856</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld		1 824 749	173 594
Annen kortsiktig gjeld		1 450	1 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 826 199</b>	<b>175 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 019 449</b>	<b>3 083 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 049 450</b>	<b>3 113 901</b>



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. 31.12.2021. Morselskapet og konsernspiss er Meras Property Group 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 2020 til 2021.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp





## Noter 2021 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. 31.12.2021. Morselskapet og konsernspiss er Meras Property Group 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 2020 til 2021.

### Note 1 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

### Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



## Note 4 - Mellomværende og transaksjoner med selskaper i samme konsern

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskapet, Meras Property Group AS, pålydende kr 1 193 250,-. 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 2022.

Gjelden til morselskapet er usikret, men er renteberegnet med 4,0 % for 2021.

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

## Note 5 - Revisjon

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

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000,00
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Meras Property Group AS	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Meras Property Group AS er eneksjonær, morselskap og konsernspiss. Styrets leder/daglig leder, Amjad Nadeem, er også styrets leder/daglig leder i Meras Property Group AS og eier totalt 10 % av aksjene. Ektefellen, Kalsoom Nadeem, eier de 10 % av aksjene. De øvrige aksjene er eid av holdingselskaper eid av barn av Amjad Nadeem og Kalsoom Nadeem.

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000,00
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Meras Property Group AS	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Meras Property Group AS er eneksjonær, morselskap og konsernspiss. Styrets leder/daglig leder, Amjad Nadeem, er også styrets leder/daglig leder i Meras Property Group AS og eier totalt 10 % av aksjene. Ektefellen, Kalsoom Nadeem, eier de 10 % av aksjene. De øvrige aksjene er eid av holdingselskaper eid av barn av Amjad Nadeem og Kalsoom Nadeem.

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000		0	30 000
Årets resultat		1 423 305	0	1 423 305
Konsernbidrag		(1 423 304)		(1 423 304)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>30 001</b>



## Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Siden dette var en leilighet ble den ikke avskrevet.

Eiendommen Smalgangen 27, 0188 OSLO, gnr 230, bnr 421, seksjonsnr 278 var stilt som sikkerhet for lån til morselskapet for kr 3 000 000,-. Denne sikkerhetsstillelsen er utgått etter at leiligheten er solgt.

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 040 498
Tilgang i året	0
Avgang i året	(3 040 498)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan: Lineær**

## Note 9 - Skatt

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 824 750	173 594
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 824 749</b>	<b>173 594</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	401 445	38 191
Sum	401 445	38 191
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>401 445</b>	<b>38 191</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	401 445	38 191
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(401 445)	(38 191)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer til pålydende	21 580	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>21 580</b>	

## Note 11 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.