



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 520 770  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FINE LIVING AS  
Forretningsadresse: Ekebergveien 228C  
1162 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: EconPartner as  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 08.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		530 000	34 700 000
Annen driftsinntekt	9		-3 135 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>530 000</b>	<b>31 565 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3, 9	-43 687	24 333 784
Lønnskostnad	7	-22 113	70 284
Annen driftskostnad	1	98 409	498 442
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 609</b>	<b>24 902 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>497 391</b>	<b>6 662 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		124	14 745
Annen finansinntekt			2 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124</b>	<b>17 086</b>
Annen rentekostnad			536 826
Annen finanskostnad			82 883
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>619 709</b>
<b>Netto finans</b>		<b>124</b>	<b>-602 623</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>497 514</b>	<b>6 059 867</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	119 403	1 515 634
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Konsernbidrag		2 035 975	3 408 528
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 657 864	1 135 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10	787 753	2 415 296
Sum fordringer		787 753	2 415 296
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	13 261	461 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 261	461 909
Sum omløpsmidler		801 014	2 877 205
SUM EIENDELER		801 014	2 877 205
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	800 000	800 000
Sum innskutt egenkapital		800 000	800 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11		1 657 864
Sum opptjent egenkapital			1 657 864
Sum egenkapital	6	800 000	2 457 864
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			375 843
Skyldige offentlige avgifter			22 113
Annen kortsiktig gjeld	5	1 014	21 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 014</b>	<b>419 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 014</b>	<b>419 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>801 014</b>	<b>2 877 205</b>



## RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb. 1312 Vikta, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Fine Living AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Fine Living AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 378 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



Revisors beretning 2017 for Fine Living AS



slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 25. juni 2018  
RSM Norge AS



Lars Løyning  
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017  
Fine Living AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 520 770



## RESULTATREGNSKAP

### FINE LIVING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017	2016
Salgsinntekt		530 000	34 700 000
Opptjent kontraktsinntekt i perioden	9	0	-3 135 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>530 000</b>	<b>31 565 000</b>
Varekostnad	3, 9	-43 687	24 333 784
Lønnskostnad	7	-22 113	70 284
Annen driftskostnad	1	98 409	498 442
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>32 609</b>	<b>24 902 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>497 391</b>	<b>6 662 490</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		124	14 745
Annen finansinntekt		0	2 341
Annen rentekostnad		0	536 826
Annen finanskostnad		0	82 883
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>124</b>	<b>-602 623</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		497 514	6 059 867
Skattekostnad på ordinært resultat	2	119 403	1 515 634
<b>Ordinært resultat</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 035 975	3 408 528
Avsatt til annen egenkapital		-1 657 864	1 135 705
<b>Sum overføringer</b>		<b>378 111</b>	<b>4 544 233</b>



## BALANSE

### FINE LIVING AS

EIENDELER	Note	2017	2016
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	10	787 753	2 415 296
<b>Sum fordringer</b>		<b>787 753</b>	<b>2 415 296</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	13 261	461 909
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>801 014</b>	<b>2 877 205</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>801 014</b>	<b>2 877 205</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4	800 000	800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	11	0	1 657 864
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>1 657 864</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>800 000</b>	<b>2 457 864</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	375 843
Skyldig offentlige avgifter		0	22 113
Annen kortsiktig gjeld	5	1 014	21 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 014</b>	<b>419 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 014</b>	<b>419 341</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>801 014</b>	<b>2 877 205</b>

Oslo, 25.06.2018  
Styret i Fine Living AS

Kim Fredrik Falster  
styreleder/daglig leder

Eldar Vartdal  
styremedlem

FINE LIVING AS

SIDE 3



FINE LIVING AS

998 520 770

## Noter 2017

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små selskap.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Inntekter

Selskapets inntekter består hovedsakelig av inntekter knyttet til salg av boligprosjekter. Inntektene inntektsføres etter fullføringsgrad.

### Prosjekt under utførelse

Det benyttes løpende avregningsmetode ved oppføring og salg av boligprosjekter.

Boligene resultatføres i takt med fremdriften.

Inntekter og kostnader fordeles på de regnskapsperiodene prosjektene går over.

### Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt.

Utsatt skattefordel er beregnet med 23% / 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1 Annen driftskostnad

Revisjonstjenester er kostnadsført med kr. 44 786, og annen skattemessig bistand med kr. 3 686.

Begge beløp er inkl.mva.

FINE LIVING AS

SIDE 4



FINE LIVING AS

998 520 770

## Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	119 403	1 136 176
Endring i utsatt skattefordel	0	379 458
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>119 403</b>	<b>1 515 634</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	497 514	6 059 867
Permanente forskjeller	0	2 670
Endring i midlertidige forskjeller	0	600 000
Avgitt konsernbidrag	-497 514	-4 544 704
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 117 832
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	119 403	1 136 176
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-119 403	-1 136 176
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Endring</u>
--	-------------	-------------	----------------

## Note 3 Varer

Det er pr.3112 ingen eiendommer under utvikling.

FINE LIVING AS

SIDE 5



FINE LIVING AS

998 520 770

## Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fine Living AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	800	1 000,00	800 000
<b>Sum</b>	<b>800</b>		<b>800 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Vølund Eiendom AS	800	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>800</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 5 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er påløpt regnskapshonorar.

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2016	800 000	0	1 657 864	2 457 864
Endringer ført mot EK			0	0
<b>Pr. 01.01.2017</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>	<b>1 657 864</b>	<b>2 457 864</b>
Årets resultat			378 111	378 111
Konsernbidrag avgitt netto			-2 035 975	-2 035 975
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>

FINE LIVING AS

SIDE 6



FINE LIVING AS

998 520 770

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	-19 380	56 300
Arbeidsgiveravgift	-2 733	13 984
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>-22 113</b>	<b>70 284</b>

Sysselsatt i regnskapsåret: 0

Det er tilbakeført feriepenger for tidligere år.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre	Bedrifts- forsamling
Lønn			
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse			

#### PENSJONSFORPLIKTELSE

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

#### Note 8 Bundne midler

Det er ingen bunde midler i regnskapet.

#### Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets aktivitet består av utvikling og salg av boligprosjekter. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpte tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer, oppfølging av effektivitetsmål og beste skjønn.

Det er ingen gjenværende prosjekter pr.3112.

FINE LIVING AS

SIDE 7



**FINE LIVING AS**

**998 520 770**

**Note 10 Fordring på aksjonær/nærstående**

Krinidal Holding AS og Mijosta Holding AS har transportert fordringer på totalt kr. 2 800 000 til Vølund Eiendom AS.

Krinidal Holding AS og Mijosta Holding AS er aksjeeiere i Vølund Eiendom AS.

Fine Living AS har en fordring på Vølund Eiendom AS på kr. 2 865 296 pr.31.12.

Konsernbidraget på kr. 2 155 378 er motregnet denne fordringen. Netto kortsiktig fordring på Vølund Eiendom AS er kr. 709 918.

**Note 11 Fortsatt drift**

Resultatet for 2017 viser et overskudd på kr. 378 111 etter skatt, mot kr. 4 544 233 i 2016.

Det er pr.dags dato ikke planlagt noen prosjekter i selskapet.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

FINE LIVING AS

SIDE 8