



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: 15.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 700 000	13 100 000
Annen driftsinntekt	10	-3 135 000	3 135 000
Sum inntekter		31 565 000	16 235 000
Kostnader			
Varekostnad	3, 10	24 333 784	16 874 552
Lønnskostnad	7	70 284	125 738
Annen driftskostnad	1	498 442	71 827
Sum kostnader		24 902 510	17 072 117
Driftsresultat		6 662 490	-837 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 745	22 254
Annen finansinntekt		2 341	
Sum finansinntekter		17 086	22 254
Annen rentekostnad		536 826	533 159
Annen finanskostnad		82 883	176 702
Sum finanskostnader		619 709	709 861
Netto finans		-602 623	-687 607
Ordinært resultat før skattekostnad		6 059 867	-1 524 724
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 515 634	-379 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 544 233	-1 145 266
Årsresultat	6	4 544 233	-1 145 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 544 233	-1 145 266
Totalresultat		4 544 233	-1 145 266
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Konsernbidrag		3 408 528	
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 135 705	-1 145 266
Sum overføringer og disponeringer		4 544 233	-1 145 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		379 458
Sum immaterielle eiendeler			379 458
Sum anleggsmidler		0	379 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 10		12 415 634
Fordringer			
Kundefordringer	10		
Andre fordringer	11	2 415 296	13 385 000
Sum fordringer		2 415 296	13 385 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	461 909	18 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 909	18 898
Sum omløpsmidler		2 877 205	25 819 532
SUM EIENDELER		2 877 205	26 198 990
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	800 000	800 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		800 000	800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 657 864	522 159



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum opptjent egenkapital		1 657 864	522 159
Sum egenkapital	6	2 457 864	1 322 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		19 540 754
Leverandørgjeld		375 843	163 516
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		22 113	40 738
Annen kortsiktig gjeld	5	21 386	5 131 822
Sum kortsiktig gjeld		419 341	24 876 831
Sum gjeld		419 341	24 876 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 877 205	26 198 990



FINE LIVING AS

998 520 770

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives:

Selskapet arbeider med utvikling og salg av fast eiendom.

Selskapets forretningskontor ligger i Oslo.

Fortsatt drift:

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

2012 var selskapets første driftsår.

Arbeidsmiljø:

Selskapet har ingen ansatte

Ytre miljø:

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø.

Selskapets stilling og resultat av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap for regnskapsåret 2016 et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Oslo, 15.06.2017

Kim Fredrik Falster
styreleder/daglig leder

Eldar Vartdal
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

FINE LIVING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Salgsinntekt		34 700 000	13 100 000
Opptjent kontraktsinntekt i perioden	10	-3 135 000	3 135 000
Sum driftsinntekter		31 565 000	16 235 000
Varekostnad	3, 10	24 333 784	16 874 552
Lønnskostnad	7	70 284	125 738
Annen driftskostnad	1	498 442	71 827
Sum driftskostnader		24 902 510	17 072 117
Driftsresultat		6 662 490	-837 117
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		14 745	22 254
Annen finansinntekt		2 341	0
Annen rentekostnad		536 826	533 159
Annen finanskostnad		82 883	176 702
Resultat av finansposter		-602 623	-687 607
Ordinært resultat før skattekostnad		6 059 867	-1 524 724
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 515 634	-379 458
Ordinært resultat		4 544 233	-1 145 266
Årsresultat	6	4 544 233	-1 145 266
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 408 528	0
Avsatt til annen egenkapital		1 135 705	-1 145 266
Sum overføringer		4 544 233	-1 145 266



BALANSE

FINE LIVING AS

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	0	379 458
Sum immaterielle eiendeler		0	379 458
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		0	379 458
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3, 10	0	12 415 634
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	11	2 415 296	13 385 000
Sum fordringer		2 415 296	13 385 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	461 909	18 898
Sum omløpsmidler		2 877 205	25 819 532
Sum eiendeler		2 877 205	26 198 990



BALANSE			
FINE LIVING AS			
	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	800 000	800 000
Sum innskutt egenkapital		800 000	800 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 657 864	522 159
Sum opptjent egenkapital		1 657 864	522 159
Sum egenkapital	6	2 457 864	1 322 159
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	19 540 754
Leverandørgjeld		375 843	163 516
Skyldig offentlige avgifter		22 113	40 738
Annen kortsiktig gjeld	5	21 386	5 131 822
Sum kortsiktig gjeld		419 341	24 876 831
Sum gjeld		419 341	24 876 831
Sum egenkapital og gjeld		2 877 205	26 198 990

Oslo, 15.06.2017
Styret i Fine Living AS

Kim Fredrik Falster
styreleder/daglig leder

Eldar Vartdal
styremedlem



FINE LIVING AS

998 520 770

Noter 2016

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 24% / 25% 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

Revisjonstjester er kostnadsført med kr. 36 086, og annen skattemessig bistand med kr. 33 750.

Begge beløp er inkl.mva.

FINE LIVING AS

SIDE 5



FINE LIVING AS

998 520 770

Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 136 176	0
Endring i utsatt skattefordel	379 458	-379 458
Skattekostnad ordinært resultat	1 515 634	-379 458
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 059 867	-1 524 724
Permanente forskjeller	2 670	6 891
Endring i midlertidige forskjeller	600 000	-599 999
Avgitt konsernbidrag	-4 544 704	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 117 832	0
Skattepliktig inntekt	0	-2 117 832
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 136 176	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 136 176	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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Endring</u>
Tilvirkningskontrakter	0	3 135 000	3 135 000
Varebeholdning	0	-2 535 000	-2 535 000
Sum	0	600 000	600 000
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 117 832	-2 117 832
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-1 517 833	-1 517 833
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	0	-379 458	-379 458

Note 3 Varer

Det er pr.3112 ingen eiendommer under utvikling.

FINE LIVING AS

SIDE 6



FINE LIVING AS

998 520 770

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fine Living AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	800	1 000,00	800 000
Sum	800		800 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vølund Eiendom AS	800	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	800	100,0	100,0

Note 5 Annen kortsiktig gjeld

Konsernbidrag til aksjonær på kr. 4 544 233.

Konsernbidraget er motregnet fordring på aksjonær.

Annen kortstiktig gjeld er påløpt regnskapshonorar.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2015	800 000	0	522 159	1 322 159
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2016	800 000	0	522 159	1 322 159
Årets resultat			4 544 233	4 544 233
Konsernbidrag avgitt netto			-3 408 528	-3 408 528
Pr. 31.12.2016	800 000	0	1 657 864	2 457 864

FINE LIVING AS

SIDE 7



FINE LIVING AS

998 520 770

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

Lønnskostnader	2016	2015
Lønninger	56 300	110 200
Arbeidsgiveravgift	13 984	15 538
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	70 284	125 738

Sysselsatt i regnskapsåret: 1

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

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Note 8 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 5 400.
Disse vil bli frigitt i 2017.

FINE LIVING AS

SIDE 8



FINE LIVING AS

998 520 770

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har pr.3112 ingen kreditt.

Note 10 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.

Note 11 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. Konsernbidraget på kr. 4 544 704 er motregnet denne fordringen. Netto kortsiktig fordring på Vølund Eiendom AS er kr. 2 355 296.

FINE LIVING AS

SIDE 9



RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

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 4 544 233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.

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 2016 for Fine Living AS

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 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimaterne 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 og årsberetningen. 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 rettvisende 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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



Revisors beretning 2016 for Fine Living AS



«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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo 22. juni 2017
RSM Norge AS


Lars Løyning
Statsautorisert revisor