



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 816 392
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LBN REAL ESTATE PARTNERS AS
Forretningsadresse: Engebrets vei 5
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Nrp Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 26.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	39 033	29 306
Sum kostnader		39 033	29 306
Driftsresultat		-39 033	-29 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		499 941	624 926
Annen renteinntekt		23 178	34 519
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer			321 152
Valutagevinst		9	
Sum finansinntekter		523 128	980 597
Annen rentekostnad		123 906	109 693
Valutatap			2
Annen finanskostnad		120	120
Sum finanskostnader		124 026	109 815
Netto finans		399 101	870 782
Ordinært resultat før skattekostnad		360 068	841 476
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		360 068	841 476
Årsresultat	7	360 068	841 476
Årsresultat etter minoritetsinteresser		360 068	841 476
Totalresultat		360 068	841 476
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		360 068	841 476
Sum overføringer og disponeringer		360 068	841 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	11		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 000 000	
Investeringer i aksjer og aksjefond	5	8 364 730	7 689 730
Andre langsiktige fordringer	6	458 835	436 985
Sum finansielle anleggsmidler		10 823 565	8 126 716
Sum anleggsmidler		10 823 565	8 126 716
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	892 519	3 226 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		892 519	3 226 751
Sum omløpsmidler		892 519	3 226 751
SUM EIENDELER		11 716 084	11 353 467
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	8	6 800 000	6 800 000
Sum innskutt egenkapital		7 300 000	7 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 412 766	1 052 698
Sum opptjent egenkapital		1 412 766	1 052 698
Sum egenkapital		8 712 766	8 352 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 000 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 318	769
Sum kortsiktig gjeld		3 318	769
Sum gjeld		3 003 318	3 000 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 716 084	11 353 467
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være varig. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster kan være vurdert etter andre regler. Postene dette gjelder omhandles nedenfor.

Valuta

Arbeidskapital i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Fordringer og gjeld som er sikret med valuta terminkontrakter er vurdert til kontraktens kurs med unntak av renteelementet, som blir periodisert og klassifisert som renteinntekt/-kostnad.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Aksjer og investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostprismetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

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. I tillegg gjøres det en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Utsatt skattefordel vil kunne være oppført i balansen i den utstrekning fordelene kan anses å kunne anvendes i fremtiden.



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har fravalgt revisor.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	360 068	841 476
Permanente forskjeller	-484 943	-927 330
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-124 874	-85 854
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:

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-916 074	-791 200	124 874
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	916 074	791 200	-124 874
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 4 Investeringer i tilknyttet selskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Eldorado Esport & Entertainm. Grou	Oslo	20,0 %	2 000 000	2 000 000	7 918 101	-148 092
Sum			2 000 000	2 000 000	7 918 101	-148 092

Note 5 Investeringer i aksjer og aksjefondsandeler

Aksjer	Antall	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
Latpro 1 AS	20 930	9%	2 194 110	2 194 110
Riga Center Holding AS	3 821	5%	3 335 620	3 335 620
Latpro 2 AS	28 350	5%	2 835 000	2 835 000
Sum aksjer og aksjefond			8 364 730	8 364 730

Note 6 Mellomværende tilknyttet selskap

	2019	2018
Langsiktig fordring	458 835	436 985
Lån til tilknyttet selskap	458 835	436 985

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2019	500 000	6 800 000	1 052 698	8 352 698
Årets resultat			360 068	360 068
Egenkapital 31.12.2019	500 000	6 800 000	1 412 766	8 712 766



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i LBN Real Estate Partners AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,00	500 000
Sum	500		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ebn Invest AS	200	40,0	40,0
Lq-invest AS	200	40,0	40,0
Blanken AS	100	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Egil Bauer Nilsen	Styremedlem	200
Joakim Blanking	Styremedlem	100
Per Håvard Lindqvist	Styrets leder	200

Note 9 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr 68 bundet til skyldig skattetrekk. Beløpet dekker skyldig skattetrekk på kr 0 per 31.12.2019.

Note 10 Langsiktig gjeld

Pantelån i Nordea Bank Norge ASA	31.12.2019	31.12.2018.
Saldo hovedstol pantelån	3 000 000	3 000 000
Sum	3 000 000	3 000 000

Nedbetalingsplan pantelån

Lånet løper avdragsfritt til juni 2020 og forfaller da til betaling i sin helhet.

Långiver har 1. prioritets pant i fast eiendommen gnr.40 bnr 95 og pålydende NOK 3 000 000.



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 11 Pantstillelser og garantier

Til sikkerhet for alt ansvar selskapet har eller måtte få til den Danske Bank stilles sikkerhet i henhold til avtaler om selvskyldnerkausjon.

Proratarisk kausjon fra LQ-Invest AS (40%), EBN-Invest AS (40%) og Blanken As (20%) pålydende NOK 3 000 000,-

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Etter årsskiftet har en pandemi forårsaket av covid-19 viruset medført at verdien på verdens børser er satt flere år tilbake. Dette kan medføre en svekkelse av selskapets investeringer under pandemien uten at det ved tidspunktet for regnskapsavleggelsen er mulighet til å ha oversikten over konsekvensene. Det er derfor ikke utarbeidet noe estimat for hendelsen. Selskapet er i sin helhet egenkapitalfinansiert. På tidspunktet for regnskapsavleggelsen foreligger ingen indikasjoner på at pandemien vil påvirke selskapets evne til å møte sine forpliktelser.