



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 17.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	29 306	51 603
Sum kostnader		29 306	51 603
Driftsresultat		-29 306	-51 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		624 926	
Annen renteinntekt		34 519	8 170
Annen finansinntekt		321 152	520 979
Sum finansinntekter		980 597	529 149
Annen rentekostnad		109 693	80 946
Annen finanskostnad		122	5 060
Sum finanskostnader		109 815	86 006
Netto finans		870 782	443 143
Ordinært resultat før skattekostnad		841 476	391 540
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		841 476	391 540
Årsresultat	8	841 476	391 540
Årsresultat etter minoritetsinteresser		841 476	391 540
Totalresultat		841 476	391 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8, 8	841 476	391 540
Sum overføringer og disponeringer		841 476	391 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 689 730	7 329 730
Sum finansielle anleggsmidler		7 689 730	7 329 730
Sum anleggsmidler		7 689 730	7 329 730
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	436 985	416 176
Sum fordringer		436 985	416 176
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	3 226 751	2 765 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 226 751	2 765 315
Sum omløpsmidler		3 663 737	3 181 492
SUM EIENDELER		11 353 467	10 511 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	7, 8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	8, 8	6 800 000	6 800 000
Sum innskutt egenkapital		7 300 000	7 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 052 698	211 222
Sum opptjent egenkapital		1 052 698	211 222
Sum egenkapital		8 352 698	7 511 222
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		769	
Annen kortsiktig gjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		769	
Sum gjeld		3 000 769	3 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 353 467	10 511 222
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		




Årsregnskap 2018

LBN Real Estate Partners AS

Org.nr.: 894 816 392

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



LBN Real Estate Partners AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	29 306	51 603
Sum driftskostnader		29 306	51 603
Driftsresultat		-29 306	-51 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		624 926	0
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer		321 152	520 979
Annen renteinntekt		34 519	8 170
Sum finansinntekter		980 597	529 149
Annen rentekostnad		109 693	80 946
Valutatap		2	0
Annen finanskostnad		120	5 060
Sum finanskostnader		109 815	86 006
Resultat av finansposter		870 782	443 143
Ordinært resultat før skattekostnad		841 476	391 540
Ordinært resultat		841 476	391 540
Årsresultat	8	841 476	391 540
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	8	841 476	391 540
Sum overføringer		841 476	391 540



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 689 730	7 329 730
Sum finansielle anleggsmidler		7 689 730	7 329 730
Sum anleggsmidler		7 689 730	7 329 730
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	436 985	416 176
Sum fordringer		436 985	416 176
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	9	3 226 751	2 765 315
Sum bankinnskudd o.l.		3 226 751	2 765 315
Sum omløpsmidler		3 663 737	3 181 492
Sum eiendeler		11 353 467	10 511 222



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	500 000	500 000
Overkurs	8	6 800 000	6 800 000
Sum innskutt egenkapital		7 300 000	7 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 052 698	211 222
Sum opptjent egenkapital		1 052 698	211 222
Sum egenkapital		8 352 698	7 511 222
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 000 000	3 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		769	0
Sum kortsiktig gjeld		769	0
Sum gjeld		3 000 769	3 000 000
Sum egenkapital og gjeld		11 353 467	10 511 222

Oslo, 03.06.2019
Styret i LBN Real Estate Partners AS

Joakim Blanking
Styremedlem

Per Håvard Lindqvist
Styrets leder

Egil Bauer Nilsen
Styremedlem



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

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 Spesifikasjon av driftskostnader

	2018	2017
Honorar regnskapsførsel	26 053	46 023
Andre driftskostnader	3 253	5 580
Sum andre driftskostnader	29 306	51 603

Note 4 Mellomværende tilknyttet selskap

	2018	2017
Langsiktig fordring Latpro 1 AS	436 985	416 176
Lån til tilknyttet selskap	436 985	416 176

Aksjonærlån til Latpro 1 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
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	841 476	391 540
Permanente forskjeller	-927 330	-520 979
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-85 854	-129 440
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



LBN Real Estate Partners AS

Noter

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

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-791 200	-705 346	85 854
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	791 200	705 346	-85 854
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

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

Note 6 Investeringer i aksjer og aksjefondsandeler

Selskapet eier 9% av aksjene i Latpro 1 AS som har forretningsadresse i Oslo. Selskapet hadde et resultat i 2018 på kr. 83 327 og en egenkapital på kr. 21 915 066. LBN har 9% av stemmene.

Selskapet eier 4,9994% av aksjene i Riga Center Holding AS som har forretningsadresse i Oslo. Selskapet hadde et resultat i 2018 på kr. 4 739 294 og en egenkapital på kr. 94 131 587. LBN har 5% av stemmene.

Selskapet eier 5 % av aksjene i Latpro 2 AS som har forretningsadresse i Oslo. Selskapet hadde et resultat i 2018 på kr. 935 966 og en egenkapital på kr. 44 307 486.

Aksjer	Antall	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
Latpro 1 AS	20 000	9%	2 194 110	2 194 110
Riga Center Holding AS	3 821	5%	3 335 620	3 335 620
Latpro 2 AS	21 600	5%	2 160 000	2 160 000
Sum aksjer og aksjefond			7 689 730	7 689 730



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

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

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

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

Aksjonærer	2018	2017
Blanken AS	20%	20%
EBN Invest AS	40%	40%
LQ-Invest AS	40%	40%
Sum	100%	100%

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2018	500 000	6 800 000		211 222	7 511 222
Årets resultat				841 476	841 476
Avsatt utbytte				0	0
Egenkapital 31.12.2018	500 000	6 800 000	0	1 052 698	8 352 698

Note 9 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr 68 bundet til skyldig skattetrekk. Beløpet dekker skyldig skattetrekk på kr 0 pr 31.12.2018.



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 10 Langsiktig gjeld

Pantelån i Nordea Bank Norge ASA	31.12.2018	31.12.2017.
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.

Lånet renteberegnes med en flytende rente tilsvarende 3 mnd NIBOR pluss margin.
Marginen på lånet er 2,65 % p.a.

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

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,-