



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 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: Nrp Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2018

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, 26.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			500 000
Sum inntekter			500 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		171 150
Annen driftskostnad	2, 3	51 603	135 157
Sum kostnader		51 603	306 307
Driftsresultat		-51 603	193 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 170	1 738
Annen finansinntekt		520 979	
Sum finansinntekter		529 149	1 738
Annen rentekostnad		80 946	62 891
Annen finanskostnad		5 060	599
Sum finanskostnader		86 006	63 490
Netto finans		443 143	-61 752
Ordinært resultat før skattekostnad		391 540	131 941
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		391 540	131 941
Årsresultat	8	391 540	131 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		391 540	131 941
Totalresultat		391 540	131 941
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8, 8	391 540	131 941
Sum overføringer og disponeringer		391 540	131 941



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 329 730	7 135 414
Sum finansielle anleggsmidler		7 329 730	7 135 414
Sum anleggsmidler		7 329 730	7 135 414
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	416 176	468
Sum fordringer		416 176	468
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	2 765 315	1 833 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 765 315	1 833 561
Sum omløpsmidler		3 181 492	1 834 029
SUM EIENDELER		10 511 222	8 969 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	211 222	-180 318
Sum opptjent egenkapital		211 222	-180 318
Sum egenkapital		7 511 222	7 119 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 605 000
Leverandørgjeld			50 738
Skyldige offentlige avgifter			82 650
Annen kortsiktig gjeld	4		111 373
Sum kortsiktig gjeld			1 849 761
Sum gjeld		3 000 000	1 849 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 511 222	8 969 443




Årsregnskap 2017

LBN Real Estate Partners AS

Org.nr.: 894 816 392

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



LBN Real Estate Partners AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Honorarinntekter		0	500 000
Sum driftsinntekter		0	500 000
Lønnskostnad	2	0	171 150
Annen driftskostnad	2, 3	51 603	135 157
Sum driftskostnader		51 603	306 307
Driftsresultat		-51 603	193 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer		520 979	0
Annen renteinntekt		8 170	1 738
Sum finansinntekter		529 149	1 738
Annen rentekostnad		80 946	62 891
Valutatap		0	599
Annen finanskostnad		5 060	0
Sum finanskostnader		86 006	63 490
Resultat av finansposter		443 143	-61 752
Ordinært resultat før skattekostnad		391 540	131 941
Ordinært resultat		391 540	131 941
Årsresultat	8	391 540	131 941
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	8	391 540	131 941
Sum overføringer		391 540	131 941



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 329 730	7 135 414
Sum finansielle anleggsmidler		7 329 730	7 135 414
Sum anleggsmidler		7 329 730	7 135 414
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	416 176	468
Sum fordringer		416 176	468
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	9	2 765 315	1 833 561
Sum bankinnskudd o.l.		2 765 315	1 833 561
Sum omløpsmidler		3 181 492	1 834 029
Sum eiendeler		10 511 222	8 969 443



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2017	2016
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	211 222	-180 318
Sum opptjent egenkapital		211 222	-180 318
Sum egenkapital		7 511 222	7 119 682
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 605 000
Leverandørgjeld		0	50 738
Skyldig offentlige avgifter		0	82 650
Annen kortsiktig gjeld	4	0	111 373
Sum kortsiktig gjeld		0	1 849 761
Sum gjeld		3 000 000	1 849 761
Sum egenkapital og gjeld		10 511 222	8 969 443

Oslo, 07.06.2018
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 23% 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

	2017	2016
Honorar revisor	0	15 000
Honorar regnskapsførersel	46 023	36 674
Honorar andre	0	79 821
Andre kontorkostnader	0	0
Andre driftskostnader	5 580	3 611
Sum andre driftskostnader	51 603	135 106

Note 4 Mellomværende tilknyttet selskap

	2017	2016
Kortsiktig lån til New Agenda Partners AS		111 373
Sum kortsiktig gjeld konsernselskap	0	111 373

	2017	2016
Langsiktig fordring Latpro 1 AS	416 176	468
Lån til tilknyttet selskap	416 176	468

Gjelden er gjort opp i 2017.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
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	391 540	131 941
Permanente forskjeller	-520 979	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-131 941
Skattepliktig inntekt	-129 440	0
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:

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-705 346	-575 906	129 440
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	705 346	575 906	-129 440
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	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 2017 på kr.- 180 681 og en egenkapital på kr. 21 668 455. LBN har 9% av stemmene.

Selskapet eier 4% av aksjene i Riga Center Holding AS som har forretningsadresse i Oslo. Selskapet hadde et resultat i 2017 på kr. 2 480 og en egenkapital på kr. 111 717 488. LBN har 5% av stemmene.

Selskapet eier 4,6 % av aksjene i Latpro 2 AS som har forretningsadresse i Oslo. Selskapet hadde et resultat i 2017 på kr. 468 169 og en egenkapital på kr. 36 171 519.

Aksjer	Antall	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
Latpro 1 AS	20 000	9%	2 194 110	2 194 110
Riga Center Holding AS	1 450	5%	3 335 620	3 335 620
Latpro 2 AS	18 000	4,6%	1 800 000	1 800 000
Sum aksjer og aksjefond			7 329 730	7 329 730



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	2017	2016
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 1.1.2017	500 000	6 800 000		-180 318	7 119 682
Årets resultat				391 540	391 540
Avsatt utbytte				0	0
Egenkapital 31.12.2017	500 000	6 800 000	0	211 222	7 511 222

Note 9 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr 68 bundet til skyldig skattetrekk. Beløpet dekker skyldig skattetrekk på kr 0 pr 31.12.2017.



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 10 Langsiktig gjeld

Pantelån i Nordea Bank Norge ASA	31.12.2017
Saldo hovedstol pantelån	3 000 000
Sum	3 000 000

Nedbetalingsplan pantelån

Lånet løper avdragsfritt til .og nedbetales med 20 kvartalsvise avdrag av NOK 0, med en ballong på NOK 0.

Lånet renteberegnes med en flytende rente tilsvarende 3 mnd NIBOR pluss margin. NOK 0 er bundet til en rente på 3,82 % p.a. inkl. margin fra 09.02.2015 til 07.11.2019 og NOK 0 er bundet til en rente på 3,30
Marginen på lånet er 2,00 % p.a.

Långiver har 1. priorites pant i eiendommen veien gnr. bnr og pålydende NOK 3 000 000.