



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 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: As Procurator
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, 26.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500 000	144 656
Sum inntekter		500 000	144 656
Kostnader			
Lønnskostnad	2	171 150	
Annen driftskostnad	2, 3	135 157	114 997
Sum kostnader		306 307	114 997
Driftsresultat		193 693	29 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Inntekt på andre investeringer			409 952
Annen renteinntekt		1 738	23 808
Annen finansinntekt			2 280
Sum finansinntekter		1 738	436 040
Annen rentekostnad		62 891	282 121
Annen finanskostnad		599	
Sum finanskostnader		63 490	282 121
Netto finans		-61 752	153 919
Ordinært resultat før skattekostnad		131 941	183 578
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 941	183 578
Årsresultat	8	131 941	183 578
Årsresultat etter minoritetsinteresser		131 941	183 578
Totalresultat		131 941	183 578
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Overføringer til/fra annen egenkapital	8, 8	131 941	183 578
Sum overføringer og disponeringer		131 941	183 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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	7 135 414	8 410 264
Andre fordringer			409 892
Sum finansielle anleggsmidler		7 135 414	8 820 156
Sum anleggsmidler		7 135 414	8 820 156
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		468	7 510
Sum fordringer		468	7 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 833 561	250 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 833 561	250 357
Sum omløpsmidler		1 834 029	257 867
SUM EIENDELER		8 969 443	9 078 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	500 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8, 8	6 800 000	7 200 000



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum innskutt egenkapital		7 300 000	7 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-180 318	-312 259
Sum opptjent egenkapital		-180 318	-312 259
Sum egenkapital		7 119 682	6 987 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 605 000
Sum annen langsiktig gjeld			1 605 000
Sum langsiktig gjeld		0	1 605 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 605 000	
Leverandørgjeld		50 738	78 322
Skyldige offentlige avgifter		82 650	
Annen kortsiktig gjeld	4, 4, 10	111 373	406 961
Sum kortsiktig gjeld		1 849 761	485 283
Sum gjeld		1 849 761	2 090 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 969 443	9 078 024



Årsregnskap 2016

LBN Real Estate Partners AS

Org.nr.:894 816 392

Utarbeidet av:  **PROCURATOR**



LBN Real Estate Partners AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

LBN Real Estate Partners AS er et investeringselskap og driver sin virksomhet i Oslo kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Resultatregnskapet som viser et positivt ordinært resultat før skattekostnad på kr 131 941, gir et riktig uttrykk for virksomheten i 2016. Selskapet er solid fundert, og balansen gir et riktig uttrykk for selskapets stilling ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med andre forhold av betydning for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling enn det som fremgår av resultatregnskap og balanse med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Fortsatt drift

Det forventes en positiv resultatutvikling i 2017, og fortsatt drift av selskapet er lagt til grunn for regnskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og derfor ingen kommentar til arbeidsmiljø eller sykefravær.

Likestilling

Styret består av 3 personer, hvorav alle er menn. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret Det er for øyeblikket ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet, men styrets målsetning er å innfri disse forventningene på sikt.

Ytre miljø og FoU

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Forslag til disponering av årets resultat

Årets resultat for 2016 ble et overskudd på kr 131 941 hvorav kr 131 941 overføres til annen egenkapital.

Oslo, 31.05.2017
Styret i LBN Real Estate Partners
AS

Joakim Blanking
Styremedlem

Per Håvard Lindqvist
Styrets leder

Egil Bauer Nilsen
Styremedlem



LBN Real Estate Partners AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
Driftsinntekter og driftskostnader			
Honorarinntekter		500 000	144 656
Sum driftsinntekter		500 000	144 656
Lønnskostnad	2	171 150	0
Annen driftskostnad	2, 3	135 157	114 997
Sum driftskostnader		306 307	114 997
Driftsresultat		193 693	29 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte		0	409 952
Annen renteinntekt		1 738	23 808
Valutagevinst		0	2 280
Sum finansinntekter		1 738	436 040
Annen rentekostnad		62 891	282 121
Valutatap		599	0
Sum finanskostnader		63 490	282 121
Resultat av finansposter		-61 752	153 919
Ordinært resultat før skattekostnad		131 941	183 578
Ordinært resultat		131 941	183 578
Årsresultat	8	131 941	183 578
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	8	131 941	183 578
Sum overføringer		131 941	183 578



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 135 414	8 410 264
Andre langsiktige fordringer		0	409 892
Sum finansielle anleggsmidler		7 135 414	8 820 156
Sum anleggsmidler		7 135 414	8 820 156
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		468	7 510
Sum fordringer		468	7 510
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	9	1 833 561	250 357
Sum bankinnskudd o.l.		1 833 561	250 357
Sum omløpsmidler		1 834 029	257 867
Sum eiendeler		8 969 443	9 078 023



LBN Real Estate Partners AS

Balanse

	Note	2016	2015
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	500 000	100 000
Overkurs	8	6 800 000	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	7 200 000
Sum innskutt egenkapital		7 300 000	7 300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-180 318	-312 259
Sum opptjent egenkapital		-180 318	-312 259
Sum egenkapital		7 119 682	6 987 741
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 605 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 605 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 605 000	0
Leverandørgjeld		50 738	78 322
Skyldig offentlige avgifter		82 650	0
Gjeld til aksjonær	4	0	294 834
Annen kortsiktig gjeld	4, 10	111 373	112 127
Sum kortsiktig gjeld		1 849 761	485 283
Sum gjeld		1 849 761	2 090 283
Sum egenkapital og gjeld		8 969 443	9 078 024

Oslo, 31.05.2017
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 24% 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.

Lønnskostnader	2016	2015
Styrehonorar	150 000	0
Arbeidsgiveravgift	21 150	0
Andre ytelser	0	0
Sum	171 150	0

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Styrehonorar		150 000

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 15 000 eks mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

	2016	2015
Honorar revisor	15 000	33 475
Honorar regnskapsføring	36 674	38 138
Honorar andre	79 821	38 717
Andre kontorkostnader	0	0
Andre driftskostnader	3 611	4 668
Sum andre driftskostnader	135 106	114 997



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 4 Mellomværende med aksjonærer og nærstående

Lån til selskapet	2016	2015
Blanken AS	0	9 211
EBN Invest AS		71 473
LQ-Invest AS		214 149
Sum kortsiktig gjeld	0	0

Det er beregnet 3% rente på lånene for 2015 og 2016.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
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	131 941	183 578
Permanente forskjeller	0	-397 653
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-131 941	0
Skattepliktig inntekt	0	-214 076
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:

	2016	2015	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-575 906	-707 847	-131 941
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	575 906	707 847	131 941
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	0	0	0

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



LBN Real Estate Partners AS

Noter

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 2016 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 2016 på kr. 2 480 og en egenkapital på kr. 111 717 488. LBN har 5% av stemmene.

Aksjer	Antall	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
Latpro 1 AS	20 000	9%	2 050 000	2 050 000
Riga Center Holding AS	1 450	5%	5 085 414	5 085 414
Sum aksjer og aksjefond			7 135 414	7 135 414

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	2016	2015
Blanken AS	20%	20%
EBN Invest AS	40%	40%
LQ-Invest AS	40%	40%
Sum	100%	100%



LBN Real Estate Partners AS

Noter

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2016	100 000	0	7 200 000	-312 259	6 987 741
Endring	400 000	6 800 000	-7 200 000		
Årets resultat				131 941	131 941
Avsatt utbytte				0	0
Egenkapital 31.12.2016	500 000	6 800 000	0	-180 318	7 119 682

Note 9 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr 61 566 bundet til skyldig skattetrekk. Beløpet dekker skyldig skattetrekk på kr 61 500 pr 31.12.2016.

Note 10 Mellomværende tilknyttet selskap

	2016	2015
Kortsiktig lån til New Agenda Partners AS	111 373	111 373
Kortsiktig gjeld New Agenda Partners AS	48 396	48 396
Sum kortsiktig gjeld konsernselskap	159 769	159 769
	2016	2015
Langsiktig fordring Latpro 1 AS		409 892
Lån til tilknyttet selskap	0	409 892

Gjelden er gjort opp i 2017.