

# *Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS*

*Advokat Bjørn Nicolaisen*

*Advokat Ole Jan Halvorsen*

*Advokat Lars Baklund*

–

*Advokat Trond Martinussen*

*Advokat Terje Skåland*

*Advokat Hilde Larmerud*

*Advokat Kitty Moss Sørensen*

–

*Adv.fim. Ole Sperre*

*Adv.fim. Margrethe Pran*

## **MIDLERTIDIG INNBERETNING**

**TIL**

**NEDRE ROMERIKE TINGRETT**

**I**

**K. BO NR. 08-185677KON-NERO**

**NOTAR LILLESTRØM AS – DETS KONKURSBO**

---

Olavsgaard Kontorsenter, Skjetten  
Telefon: (+47) 64 83 11 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Bærumsveien 205-207, Bekkestua  
Telefon: (+47) 67 15 00 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Storgata 3, Jessheim  
Telefon: (+47) 63 94 83 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

**Felles postadresse: Hvamstubben 17, N-2013 SKJETTEN**  
firmapost@advokatfirmaet-nicolaisen.no • www.advokatfirmaet-nicolaisen.no  
Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>I</b>	<b>ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER .....</b>	<b>4</b>
	1. NAVN .....	4
	2. FORRETNINGSSTED .....	4
	3. ORGANISASJONSNUMMER .....	4
	4. BRANSJE .....	4
	5. KONSERN .....	4
	6. FILIALER / AVDELINGER .....	5
	7. TIDLIGERE NAVN .....	5
<b>III</b>	<b>KONKURSEN .....</b>	<b>5</b>
	1. TINGRETT, KJENNELSESDATO OG KLOKKESLETT .....	5
	2. GRUNNLAG .....	5
	3. FRISTDAG .....	5
	4. FORDRINGSFRIST .....	5
	5. SKIFTESAMLINGER .....	6
<b>IV</b>	<b>BOBESTYRELSEN .....</b>	<b>6</b>
	1. BOSTYRER .....	6
	2. BOREVISOR .....	6
	3. KREDITORUTVALG .....	6
<b>V</b>	<b>NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR .....</b>	<b>6</b>
	1. STIFTELSE OG REGISTRERINGSDATO .....	6
	2. AKSJEKAPITAL VED STIFTELSEN OG VED KONKURSÅPNING .....	7
	3. EIERE AV MER EN 20 % AV AKSJENE DE SISTE TO ÅR .....	7
	4. SELSKAPETS LEDELSE .....	7
	5. REVISOR .....	8
	6. REGNSKAPSFØRER .....	8
	7. LEDELSENS ENGASJEMENT I ANDRE VIRKSOMHETER / SELSKAPER .....	8
<b>VI</b>	<b>KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE NÆRINGSVIRKSOMHET .....</b>	<b>8</b>
	1. OVERSIKT OVER VIRKSOMHETEN .....	8
	2. LOKALER .....	8
	3. ANSATTE .....	9
	4. REGNSKAP OG REGNSKAPSFØRSEL .....	10
	5. VIRKSOMHETEN PER KONKURSÅPNINGSTIDSPUNKTET .....	15
	6. OPPFYLLELSE AV FORMELLE KRAV ETTER FORETAKS- OG SELSKAPSLOVGIVNING, NÆRINGS- OG REGISTRERINGSLOVGIVNING MV. ....	15
	7. MULIGE KONKURSÅRSAKER .....	15
<b>VII</b>	<b>BOETS STILLING OG STATUS .....</b>	<b>17</b>
	1. BOETS AKTIVA .....	17
	2. OMSTØTELIGE DISPOSISJONER .....	18
	3. VIRKSOMHET ETTER KONKURSÅPNING .....	18
	4. SALG .....	18

5.	BOETS PASSIVA .....	18
<b>VIII</b>	<b>KREDITORENES STILLING .....</b>	<b>19</b>
1.	DEKNINGSUTSIKTER .....	19
2.	FØRDRINGSPRØVELSE .....	19
3.	UNNLATT PRØVING .....	19
<b>IX</b>	<b>STRAFFBARE FORHOLD.....</b>	<b>19</b>
<b>X</b>	<b>KARANTENEBETINGENDE FORHOLD .....</b>	<b>19</b>
<b>XI</b>	<b>PERSPEKTIV, UTFØRT BOBEHANDLING, FREMDRIFTSPLAN .....</b>	<b>20</b>
1.	DEN INNLEDENDE BOBEHANDLING .....	20

Vedlegg 1: Registreringsforretning.

Vedlegg 2: Kopi forsikring.

## **I ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN**

Nærværende innberetning fremlegges for Nedre Romerike tingrett i forbindelse med avholdelsen av første skiftesamling i boet 8. januar 2009 kl 09.00.

Den vil deretter bli sendt i kopi til:

Selskapets kjente kreditorer etter hvert som de melder sine krav i boet.

For øvrig vises til pkt. VIII 3, der konkurslovens § 156 påberopes av konkursboet.

Skatt Øst  
Skatteoppkreveren / kommunekassereren i Skedsmo  
Trygdekontoret i Skedsmo  
Selskapets styreleder v/Erlend Sørli  
Konkursregisteret, Brønnøysund.  
Kreditorutvalget  
Kredittilsynet

## **II IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER**

### **1. Navn**

Det konkursrammede selskapets navn er Notar Lillestrøm AS.

### **2. Forretningssted**

Selskapets registrerte forretningsadresse er Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm.

### **3. Organisasjonsnummer**

Selskapets organisasjonsnummer er 988 798 819.

### **4. Bransje**

Selskapets vedtektsgitte formål er selv, gjennom hel- eller deleide selskaper eller ved samarbeide med andre virksomheter å forestå eiendomsmegling samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

### **5. Konsern**

Intet konsern.

Selskapet var franchisetager i Notar kjeden. Franchisegiver var Ekko Eiendom AS (under konkursbehandling – konkurs åpnet 02.12.08).

Selskapet brukte i tillegg fellestjenester/støttefunksjoner (eks. IT og regnskap) via selskaper under Ekko Drift AS (under konkursbehandling – konkurs åpnet 02.12.08). IT løsninger ble levert av selskapet Ekko IT AS (under konkursbehandling – konkurs

åpnet 08.12.08) og regnskapstjenester ble levert av selskapet Focus Økonomi AS (under konkursbehandling – konkurs åpnet 05.12.08).

**6. Filialer / avdelinger**

Selskapet hadde ingen slike.

**7. Tidligere navn**

Selskapet har ikke endret navn.

Det skal bemerkes at meglervirksomheten ble overdratt fra selskapet Notar Eiendom Romerike Invest AS (i dag Romerike Holding AS), org nr 877 033 732, og til selskapet Notar Lillestrøm AS, org nr 988 798 819, ved kontrakt av 11. november 2005. Det er sistnevnte selskap som nå er under konkursbehandling.

**III KONKURSEN**

**1. Tingrett, kjennelsesdato og klokkeslett**

Notar Lillestrøm AS ble tatt under behandling som konkursbo ved Nedre Romerike tingretts kjennelse av 10. desember 2008. Kjennelsen ble avsagt kl 10.25.

**2. Grunnlag**

Grunnlaget for konkursåpning var oppbudsbegjæring fra selskapet v/styrets leder. I oppbudsbegjæringen ble det opplyst samlet gjeld med ca kr 9 mill og aktiva med ca kr 7,5 mill. Selskapet kan ikke oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller og betalingsudyktigheten er ikke av forbigående art.

Retten la etter dette selskapets fremstilling til grunn. Vilkårene for konkursåpning etter konkursloven §§ 60 jf 61, 62 og 66 er tilstede.

**3. Fristdag**

Fristdag ihht dekl. § 1-2 er 05.12.2008.

**4. Fordringsfrist**

Fordringer i boet må ihht. konkursskunngjøringen meldes til bostyrer innen 14.01.2009.

Fristen er ikke preklusiv, jfr. konkurslovens § 78, første ledd nr 4 og samme lovs § 109.

Bostyrer har mottatt kreditorliste ved begynnelsen av bobehandlingen og kjente fordringshavere ble deretter varslet om konkursåpningen.

## 5. Skiftesamlinger

Første skiftesamling i boet blir avholdt ved Nedre Romerike tingrett, Tinghuset, Jonas Liesgt 20, 2000 Lillestrøm den 8. januar 2009 kl 09.00.

Iht. konkurskunngjøringen skal følgende saker da behandles:

1. Foreløpig orientering om boet.
2. Oppnevning av evt. kreditorutvalg og borevisor.
3. Om bobehandlingen skal innstilles, jfr. konkurslovens § 135.
4. Eventuelt

Ytterligere skiftesamlinger vil normalt ikke bli avholdt uten at det begjæres eller finnes påkrevet.

## IV BOBESTYRELSEN

### 1. Bostyrer

Som bostyrer ble oppnevnt:

Advokat Lars Baklund  
Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS  
Hvamstubben 17  
2013 Skjetten

Telefon: 64 83 11 00  
Telefax: 63 84 34 64

### 2. Borevisor

Det foreslås ikke oppnevnt borevisor. Boet er relativt oversiktlig, eventuelt begrenset med midler i boet og kreditorutvalget utfører oppgavene i konkurslovens § 90 (2) nr 2.

### 3. Kreditorutvalg

Til kreditorutvalg foreslås oppnevnt Pål Christian Linnerud, ansatt hos Skatt Øst.

Utvalgsmedlemmet har på forespørsel sagt seg villig og habil til å påta seg vervet, og er innforstått blant annet med konkurslovens § 83 (3) om at vervet påtas uten godtgjørelse.

## V NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR

### 1. Stiftelse og registreringsdato

Selskapet ble stiftet den 21.09.2005. Selskapet ble første gang registrert i Foretaksregisteret den 19.10.2005.

## 2. Aksjekapital ved stiftelsen og ved konkursåpning

Selskapets aksjekapital var ved stiftelsen og konkursåpningstidspunktet kr 100 000,-. Aksjekapitalen var fordelt på 100 aksjer á kr 1 000,-. Aksjekapitalen er innbetalt.

## 3. Eiere av mer en 20 % av aksjene de siste to år

Aksjefordelingen per i dag er opplyst som følgende:

Erlend Sørli	52 %
Alexander Søvik	12 %
Kenneth Simonsen	12 %
Cato Kristiansen	6 %
Fredrik Haugen	6 %
Ekko Eiendom AS	12 %

Kenneth Simonsen har opplyst at hans aksjepost egentlig skulle vært overdratt til selskapet/de andre aksjonærene i forbindelse med hans fratreden i selskapet ca per 01.01.2008, men at dette aldri ble gjennomført.

Med hensyn til tidligere aksjefordeling er det etter bostyrers opplysninger slik at selskapet Notar Eiendom Romerike Invest AS opprinnelig eide en større andel av aksjene (trolig med unntak av Ekko Eiendom AS sin aksjepost). Andeler er deretter blitt solgt til de enkelte aksjonærer som benevnt ovenfor, og slik at Notar Eiendom Romerike Invest AS til slutt ikke lenger var aksjonær i selskapet. Bostyrer har ikke eksakte tidspunkter for aksjeoverdragelsene, men det foreligger en aksjeeieravtale som viser at alle overdragelser var gjennomført senest per 01.07.2006.

## 4. Selskapets ledelse

Selskapets styre pr konkursåpningstidspunktet besto ihht registerutskrift fra Brønnøysund av følgende personer:

Styreformann:

Erlend Sørli  
Vindernveien 11 C  
0373 Oslo

Styremedlemmer - fratrudd

Daglig leder:

Erlend Sørli  
Vindernveien 11 C  
0373 Oslo

Erlend Sørli har bemerket at han ikke kan erindre å ha signert på registrering som styreformann, men kun som styremedlem. Av opplysninger fra Brønnøysund fremgår dog at Sørli skal ha blitt registrert som styreformann per 18.12.2007.

Selskapets tidligere ledelse:

Styreformann:

Ola Emil Heggset: 21.09.2005 – 18.12.2007

Styremedlemmer:

Asgeir Sæther: 21.09.2005 – 18.12.2007

Pål Sivert Espås: 18.12.2007 – 22.11.2008

Erlend Sørli: 21.09.2005 – 18.12.2007

Morten K M Andersen: 21.09.2005 – 22.11.2008

**5. Revisor**

Som selskapets revisor har fungert:

Pricewaterhousecoopers AS

Postboks 748 Sentrum

0106 Oslo

Org.nr 987 009 713

Revisor har ikke fratrudd. Det er avgitt revisjonsberetning t.o.m. regnskapsåret 2006.

**6. Regnskapsfører**

Selskapets regnskapsførsel har vært ivaretatt av:

Focus Økonomi AS

Postboks 2743 Solli

0204 Oslo

Org. nr. 858350182

Focus økonomi AS er under konkursbehandling.

**7. Ledelsens engasjement i andre virksomheter / selskaper**

Ingen spesielle merknader.

**VI KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE NÆRINGSVIRKSOMHET**

**1. Oversikt over virksomheten**

Selskapet har etter det som opplyses fra selskapets styreformann/daglig leder drevet med eiendomsmegling (salg – ikke utleie).

Det var drift i selskapet fram til konkursåpning.

**2. Lokaler**

Selskapet leide på konkursåpningstidspunktet lokaler i Jernbanegt 8, 2004 Lillestrøm. Utleier var Paragraf Eiendom AS. Leie er opplyst til ca kr 200 000,- per måned. Bostyrer har meddelt at boet ikke trer inn i leieavtalen etter dekningsloven § 7-10 og at boet har abandonert eiendeler på eiendommen etter konkursloven § 117 b.

Bostyrer bemerker at leiesummen, dvs ca kr 2,4 mill per år, synes svært høy.

Det er fra styreformann opplyst å gjelde ca 150 m2 kontorlokaler med tillegg av fellesarealer. Ut fra de rene kontorlokalene gir dette en pris på ca kr 16 000,- per m2, noe som etter bostyrers vurdering er betydelig over gjennomsnittlig pris i markedet for øvrig. Det må justeres for andel av fellesareal samt de individuelle forhold ved bygging og beliggenhet m.m, men bostyrer vurderer det fremdeles slik at leieprisen må anses svært høy.

Det er fremkommet noe ulike opplysninger med hensyn til leieforholdet og areal.

Bostyrer har nylig mottatt en kopi av leiekontrakten fra Paragraf Eiendom AS. Kontrakten spesifiserer ikke hvor stort areal (m2) som omfattes, men angir dette til hovedbygningen med fradrag for angitte kontorer i 2 etg, og glasshuset (overbygning mellom hovedbygning og sidebygning/"Stallen"). Leiesummen som angitt fra styreformann bekreftes.

Det foreligger også en eldre leiekontrakt fra 2002 mellom Paragraf Eiendom AS og Notar Eiendom AS (org nr 877033732, dvs nåværende Romerike Holding AS). Denne kontrakten omfatter hele bygget og lyder på ca 550 m2 kontorlokaler i hovedbygning samt ca 200 m2 kontorlokaler i sidebygning og leiesum kr 2,5 mill (dvs ca kr 3 300,- pr m2).

Dersom man sammenholder arealopplysningene i kontrakten fra 2002 med beskrivelsen i någjeldende kontrakt, må det antas at gjeldende kontrakt omfatter totalt ca 400 m2 (eventuelt noe i overkant av dette). Bostyrer forstår styreleder slik at deler av dette arealet oppfattes som fellesareal, noe bostyrer kan være enig i. Bostyrers egen gjennomgang av lokalene bekrefter oppfatningen av at hovedsakelig 1 etg av hovedbygningen er kontorlokaler (trolig ca 150-200 m2), mens underetg samt "glasshuset" i større grad fremstår som fellesareal og/eller felles møterom for bygget.

Selv om man skulle legge til grunn 400 m2 kontorareal (noe som fremstår som feil grunnet fellesarealene) gir dette en pris pr m2 på kr 6 000,-. Bostyrer anser dette fremdeles som svært høyt, og klart over gjennomsnittlig pris i markedet.

Forholdet til leiekontrakten vil bli ytterligere omtalt under senere punkt.

### **3. Ansatte**

Etter opplysninger i oppbudsbegjæring hadde selskapet ved konkursåpningen 8 ansatte. Totalt antar bostyrer at det er 11 personer som kan ha krav på utestående lønn eller feriepenger. Per i dag er det kun 3 personer som har meldt lønnskrav.

Det er innhentet arbeidsgiveropplysninger fra NAV.

Bostyrer har for ordens skyld meddelt oppsigelse til samtlige på ordinær måte samt avholdt fellesmøte med de ansatte for informasjon omkring lønnsgaranti og saksbehandling.

Bostyrer har etter dette iverksatt lønnskrevsbehandling for å avklare eventuelle lønnskrev og krav på feriepenger.

#### 4. Regnskap og regnskapsføring

##### 4.1 Regnskapsføringen

Som nevnt ovenfor har regnskapene vært ført av Focus Økonomi AS (konkurs). Focus Økonomi AS var 100 % datterselskap til Ekko Eiendom AS (konkurs). Etter det opplyste var selskapene i Notar kjeden pålagt å bruke økonomi tjenesten til Focus Økonomi AS og man betalte separat vederlag for tjenestene.

Styreleder opplyser at årsaken til manglende årsregnskap for 2007 var manglende oppfølging og utførelse fra Focus Økonomi AS. Styreleder skal ha purret på regnskapene flere ganger, og det ble også etter hvert holdt tilbake vederlag/betaling ovenfor Focus Økonomi AS.

Bostyrer har mottatt resultat og balanseoppstilling per 29.11.2008. Videre er det tatt beslutning i regnskapsmateriale og bilag for 2006, 2007 og 2008.

Det har vært problematisk å få tak i regnskapsmateriale grunnet konkursen i Focus. Bostyrer i Focus Økonomi AS abandonerte løsøre og regnskapsmateriale per 11.12.2008, og det ble således noe arbeid med å finne en praktisk løsning for å få hentet ut regnskapene. I tillegg arbeides det fremdeles med å få kjørt ut hovedbok for selskapet fra regnskapsførers systemer. Det må her betales noe vederlag til ekstern konsulent for dette arbeidet.

Det vil være vanskelig for bostyrer å uttale noe mer eksakt omkring regnskapene eller spesielle transaksjoner før slik hovedbok foreligger.

##### 4.2 Årsregnskap

Godkjent årsregnskap for 2005 og 2006 er innsendt.

Det fremlagte årsregnskap for 2005 og 2006 samt foreløpige tall for 2007 og pr 29.11.2008 viser følgende:

	2005	2006	2007	29.11.2008
Driftsinntekter	6 011 598	19 102 480	16 355 997	8 232 102
Driftskostnader	- 6 102 470	- 17 685 765	- 15 875 194	- 10 115 411
Driftsresultat	- 90 872	1 416 714	480 803	- 2 212 387
Resultat før skatt	- 50 840	1 562 333	735 567	
Omløpsmidler	2 392 313	4 508 399	4 850 793	6 802 325
Anleggsmidler	1 252 034	1 079 964	897 846	761 256
Kortsiktig gjeld	- 3 582 768	- 7 252 011	- 4 199 674	- 7 323 521
Langsiktig gjeld	0	- 51 160	- 201 025	- 547 964
Egenkapital	61 579	825 457	1 347 938	- 1 175 456

Det er noen feilkonto føringer i regnskap 29.11.08 som gir noen mindre differanser på hovedtallene.

### 4.3 Øvrige økonomisk informasjon – styringsdata

Styreleder opplyser at det skal foreligge betydelige ”intern” transaksjoner mellom:

- De forskjellige Notar eiendomsmegling selskapene, og
- Mellom selskapet og Ekko Eiendom AS samt datterselskapene til Ekko Eiendom AS som leverte støttefunksjoner.

Det foreligger ingen eksakt oversikt over disse mellomtransaksjonene, men blant annet skal Notar Nybygg Kirkeveien AS skyldes Notar Lillestrøm AS ca kr 550 000,- i forbindelse med annonseringer. Se for øvrig egen omtale vedrørende annonseinntekter samt pkt 4.3.4 ad intern transaksjoner.

Bostyrer har foreløpig ikke hatt mulighet til å gjennomgå alle forhold eller opplysninger, men skal nedenfor gi en foreløpig redegjørelse for noen økonomiske hovedelementer.

#### 4.3.1 Kjøp av meglervirksomhet 2005 – Jernbanegt 8:

Som bemerket tidligere anser bostyrer leiesummen for kontorlokalene som svært høy, og leien har utgjort en betydelig driftskostnad for selskapet. Styreleder har opplyst, og det er bekreftet fra utleier, at selskapet noe før konkursåpning sa opp leiekontrakten pga kostnadene, og skulle ha flyttet inn i mindre og billigere lokaler i sidebygningen ved årsskiftet 08/09.

Bostyrer har forespurt styreleder (og hovedaksjonær) Sørli om forholdene rundt leiekontrakten og leiebeløpet, og dette synes forretningsmessig å være fundert på flere forhold.

Etter de opplysninger bostyrer har, ble bygget i Jernbanegt 8 pusset opp/renovert for flere år tilbake (trolig slutten av 1990 tallet), og det ble trolig brukt betydelig økonomiske midler til dette. Bygget ble kjøpt av Paragraf Eiendom AS i 1998. Paragraf Eiendom AS eier fremdeles bygget.

I 2002 blir det inngått en leiekontrakt for hele bygget mellom utleier og Notar Eiendom AS, org nr 877033732 (dette selskapet skifter navn flere ganger og angis derfor med org.nr), med leiesum kr 2,5 mill. Så langt vi forstår må det på dette tidspunkt være samme eier(e)/aksjonærer i både Paragraf Eiendom AS og Notar Eiendom AS.

Notar Lillestrøm AS (dvs konkursdebitor) blir deretter stiftet i september 2005 som angitt tidligere. På dette tidspunktet er det således etter bostyrers opplysninger helt eller delvis samme eiere i både Paragraf Eiendom AS, Notar Eiendom AS (org nr 877033732) og det nystartede Notar Lillestrøm AS.

Ved avtale av 11. november 2005 kjøper deretter Notar Lillestrøm AS hele eiendomsmegler virksomheten fra Notar Eiendom AS (org nr 877033732). Av avtalen fremgår det i hovedsak at kjøper skal overta alle aktiva og passiva (dvs ”alt”) og med virkning fom 01.10.2005. Det betales intet vederlag for overtagelse av virksomheten, men det forutsettes i kontrakten at leiekontrakten med Paragraf Eiendom AS skal reforhandles.

