

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

*Advokat Bjørn Nicolaisen
Advokat Ole Jan Halvorsen
Advokat Lars Baklund
Advokat Terje Skåland
–
Advokat Trond Martinussen
Advokat Hilde Larmerud
Advokat Kitty Moss Sørensen
–
Advokat Ole Sperre
Adv.flm. Margrethe Pran*

MIDLERTIDIG INNBERETNING

TIL

NEDRE ROMERIKE TINGRETT

I

K. BO NR. 09-006049KON-NERO

NOTAR STRØMMEN 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@advonico.no • www.advonico.no

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

INNHALDSFORTEGNELSE

I	ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN	4
II	IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER	4
1.	NAVN.....	4
2.	FORRETNINGSSTED	4
3.	ORGANISASJONSNUMMER	4
4.	BRANSJE	4
5.	KONSERN.....	4
6.	FILIALER / AVDELINGER.....	5
7.	TIDLIGERE NAVN.....	5
III	KONKURSEN.....	5
1.	TINGRETT, KJENNELSES DATO OG KLOKKESLETT	5
2.	GRUNNLAG	5
3.	FRISTDAG.....	5
4.	FORDRINGSFRIST.....	5
5.	SKIFTESAMLINGER.....	6
IV	BOBESTYRELSEN.....	6
1.	BOSTYRER	6
2.	BOREVISOR	6
3.	KREDITORUTVALG	6
V	NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR	6
1.	STIFTELSE OG REGISTRERINGS DATO.....	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	7
6.	REGNSKAPSFØRER	8
7.	LEDELSENS ENGASJEMENT I ANDRE VIRKSOMHETER / SELSKAPER	8
VI	KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE NÆRINGSVIRKSOMHET	8
1.	OVERSIKT OVER VIRKSOMHETEN	8
2.	LOKALER	8
3.	ANSATTE.....	9
4.	REGNSKAP OG REGNSKAPSFØRSEL.....	9
5.	VIRKSOMHETEN PER KONKURSÅPNINGSTIDSPUNKTET	10
6.	OPPFYLLELSE AV FORMELLE KRAV ETTER FORETAKS- OG SELSKAPSLØVGIVNING, NÆRINGS- OG REGISTRERINGSLOVGIVNING MV.	10
7.	MULIGE KONKURSÅRSAKER.....	10
VII	BOETS STILLING OG STATUS	12
1.	BOETS AKTIVA	12
2.	OMSTØTELIGE DISPOSISJONER	12
3.	VIRKSOMHET ETTER KONKURSÅPNING.....	12
4.	SALG.....	13

5.	BOETS PASSIVA.....	13
VIII	KREDITORENES STILLING.....	13
1.	DEKNINGSUTSIKTER	13
2.	FORDRINGSPRØVELSE	13
3.	UNNLATT PRØVING	13
IX	STRAFFBARE FORHOLD.....	13
X	KARANTENEBETINGENDE FORHOLD	13
XI	PERSPEKTIV, UTFØRT BOBEHANDLING, FREMDRIFTSPLAN.....	14
1.	DEN INNLEDENDE BOBEHANDLING	14

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 10. februar 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 og Oslo
Trygdekantoret i Skedsmo
Selskapets styreleder v/Kyrre Gåsvær
Konkursregisteret, Brønnøysund.
Kreditorutvalget
Kredittilsynet

II IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER

1. Navn

Det konkursrammede selskapets navn er Notar Strømmen AS.

2. Forretningssted

Selskapets registrerte forretningsadresse er Bygdøy Alle 4, 0257 Oslo.

Som bemerket i oppbudsbegjæring var dog selskapets reelle forretningsadresse Støperiveien 5, Strømmen (Strømmen Storsenter).

3. Organisasjonsnummer

Selskapets organisasjonsnummer er 988 799 130.

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 Notar Strømmen tidligere var en underavdeling av Notar Lillestrøm, og ble eget selskap i 2005.

III KONKURSEN

1. Tingrett, kjennelsesdato og klokkeslett

Notar Strømmen AS ble tatt under behandling som konkursbo ved Nedre Romerike tingretts kjennelse av 13. januar 2009. Kjennelsen ble avsagt kl 14.30.

2. Grunnlag

Grunnlaget for konkursåpning var oppbudsbegjæring fra selskapet v/styrets leder. I oppbudsbegjæringen ble det opplyst at samlet gjeld overstiger selskapets samlede aktiva. 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 13.01.2009.

4. Fordringsfrist

Fordringer i boet må ihht. konkursskunnngjøringen meldes til bostyrer innen 17.02.2009.

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 250 000,-. Aksjekapitalen var fordelt på 100 aksjer á kr 2 500,-. Aksjekapitalen er innbetalt.

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

Aksjefordelingen per i dag er opplyst som følgende:

Kyrre Gåsvær	20,8 %
Øyvind Sægrov	7,2 %
Dag Roar Årrestad	7,2 %
Ekko Eiendom AS	64,8 %

Det er bemerket fra selskapet at Dag Roar Årrestad egentlig skulle ha overdratt sin aksjepost ved sin fratreden som ansatt i selskapet.

4. Selskapets ledelse

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

Styreformann – fratrådt

Styremedlemmer:

Kristian Bergman Johansen

Daglig leder – fratrådt

Som opplyst i oppbudsbegjæring samt bekreftet av Kyrre Gåsvær, ble Kyrre Gåsvær valgt til styreformann den 06.01.09 fordi selskapet ikke lenger var beslutningsdyktig. Til varamedlem ble valgt Pål S. Espås.

Selskapets tidligere ledelse:

Styreformann:

Kyrre Gåsvær 12.12.2006 – 01.12.2008

Styremedlemmer:

Morten K. M. Andersen 21.09.2005 – 22.11.2008

Daglig leder:

Kyrre Gåsvær

Kåre Andre Brustad

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

Kyrre Gåsvær:

- 45 % B-aksjer i Kaikanten AS.

VI KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE NÆRINGSVIRKSOMHET

1. Oversikt over virksomheten

Selskapet har etter det som opplyses fra selskapets styreleder drevet med eiendomsmegling (salg – ikke utleie).

Det var formelt sett drift i selskapet fram til ca 31.12.2008. I praksis har det ikke vært særlig drift siden oktober 2008. Selskapet tok ikke nye oppdrag, men avsluttet kun igangværende oppdrag.

2. Lokaler

Selskapet leide på konkursåpningstidspunktet lokaler i Støperiveien 5, Strømmen (Strømmen storsenter). Utleier er Olav Thon Gruppen. Leie per måned var ca kr 10-12 000,-.

I tillegg leide selskapet lokaler i Jernbanegt 8, Lillestrøm. Dette omfattet møtelokaler samt noen kontorplasser. Utleier er Paragraf Eiendom AS. Leie per måned var ca kr 50 000,-.

Bostyrer har i begge ovennevnte tilfeller meddelt utleier at boet ikke trer inn i leiekontraktene, jf dekningsloven § 7-10. Samtidig er alle gjenstander som måtte befinne seg i lokalene og som tilhører selskapet abandonert.

Bostyrer bemerker, i likhet med konkursene i Notar Lillestrøm AS og Notar Nybygg Kirkeveien AS, at leiesummen for Jernbanegt 8 i Lillestrøm synes relativt høy. I dette tilfelle også betydelig høyere enn selskapets lokaler i Strømmen storsenter. Lokalene i Strømmen storsenter må kunne betegnes som svært sentrale, og dermed med en i utgangspunktet høy prisklasse. Likevel er leien altså betydelig lavere enn Jernbanegt 8.

3. Ansatte

Etter opplysninger i oppbudsbegjæring samt fra selskapets styreformann hadde selskapet ved konkursåpning totalt 5 ansatte. Det er også opplyst at det kun skal være de samme 5 personer som har lønnskrav.

Selskapet hadde selv meddelt skriftlige oppsigelser per 29.10.2008. Bostyrer har for ordens skyld meddelt oppsigelse til samtlige på ordinær måte.

Bostyrer har etter dette iverksatt lønnskravsbehandling for å avklare eventuelle lønnskrav 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.

Bostyrer har mottatt resultat og balanseoppstilling per oktober 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. Det arbeides nå med å få hentet selskapets bilag, og dette påregnes gjennomført denne uken. I tillegg arbeides det med å få kjørt ut hovedbok for selskapet fra regnskapsførers systemer. Dette synes dog å kunne medføre vanskeligheter.

Det vil være vanskelig for bostyrer å uttale noe mer eksakt omkring regnskapene eller spesielle transaksjoner før eventuell 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 oktober 2008 viser følgende:

	2005	2006	2007	Oktober 2008
Driftsinntekter	319 252	4 811 985	6 199 583	2 543 820
Driftskostnader	- 254 427	- 4 990 638	- 6 011 204	- 3 778 657
Driftsresultat	64 825	- 178 652	188 379	- 1 238 081
Resultat før skatt	66 266	- 136 088	225 974	

Omløpsmidler	470 755	1 144 398	1 763 128	5 894 979
Anleggsmidler	0	35 538	5 039	35 538
Kortsiktig gjeld	- 323 878	- 813 609	- 1 412 161	- 5 998 666
Langsiktig gjeld	0	- 170 000	0	- 747 631
Egenkapital	146 877	196 327	356 006	- 815 780

Det er noen feilkonto føringer i regnskap oktober 08 som gir noen mindre differanser på hovedtallene.

4.3 Øvrige økonomisk informasjon – styringsdata

Tallene per oktober 2008 inneholder kliekontomidler, jf omløpsmidler og tilsvarende motpost i kortsiktig gjeld.

Av hovedtallene per oktober 2008 fremkommer følgende momenter:

- Gjeld internt i Notar systemet totalt ca 750 000,-
- Den eksterne leverandørgjelden skal kun være ca 340 000,-
- Det fremkommer en fordring mot ansatt (styreleder) kr 62 000,-, men denne er bestridt. Bakgrunnen skal være en avtale hvor styreleder skulle overta en større aksjepost i selskapet, og overføringen skulle skje vederlagsfritt. Dette ble imidlertid senere ikke akseptert regnskapsmessig og det ble krevet vederlag for aksjene. Dette ble ikke akseptert av styreleder, men det er likevel ført som fordring i regnskapene.

5. Virksomheten per konkursåpningstidspunktet

Selskapet hadde i praksis ikke drift per konkursåpning, men hadde siden ca oktober 2008 og frem til konkursåpning drevet med avslutning av allerede igangværende oppdrag via Glitne oppgjørssentral.

6. Oppfyllelse av formelle krav etter foretaks- og selskapslovgivning, nærings- og registreringslovgivning mv.

Selskapet oppfylte ikke vilkårene til økonomi etter eiendomsmeglingsloven § 2-6. Det må kunne antas at brudd på vilkårene inntraff ca per ultimo juli 2008, jf bostyrers redegjørelse i pkt 7.

7. Mulige konkursårsaker

Det ble åpnet konkurs i selskapet som følge av oppbudsbegjæring.

Styreleder Kyrre Gåsvær har forklart følgende:

Selskapet skulle egentlig hatt en styrt avvikling i samarbeid med hovedaksjonær Ekko, og slik at Notar Strømmen ble en avdeling under Notar Lillestrøm. Dette arbeidet ble i praksis startet i oktober 2008. Erlend Sørli (Notar Lillestrøm) ble informert og var positiv til dette. Det ble derfor meddelt oppsigelser m.m i oktober 08.

Imidlertid var det allerede våren 2008 klart at selskapet enten måtte gjøre noe med kostnadsnivået eller avvikle. Prosessen tok imidlertid tid ovenfor hovedaksjonær Ekko, og ble ikke igangsatt før oktober.

Selskapet visste at Ekko ville ettergi intern gjeld i forbindelse med avviklingen.

I forbindelse med avviklingen var Kyrre Gåsvær styreleder, men arbeidet med avviklingen ble gjort av Ekko mfl. Dette innebar at styreleder i praksis ikke hadde styring med avviklingen og han mottok ikke særlig informasjon. Ekko skulle ta seg av oppsigelser, leverandører m.m.

Når lønn for november skulle kjøres ble denne ikke utbetalt. Styreleder hadde lagt forholdene til rette for at lønn skulle kjøres, men det ble likevel ikke gjort. Trolig ble det betalt andre fakturaer fra leverandører i stedet for lønn.

For styreleder viste dette at han ikke fikk tilstrekkelig informasjon mht hva som skjedde, og ble således den utløsende faktor for at styreleder trakk seg.

Gåsvær tok likevel på nyåret kontakt for å avklare hva som skjedde videre, og sa da ja til å tre inn som styreleder for å melde oppbud i selskapet.

Årsakene til konkursen var for høye kostnader, leie, franchise og fellestjenester i forhold til omsetning og størrelse på meglerkontoret. I tillegg kom den generelle nedgangen i omsetning i 2008.

Bostyrer bemerker:

Insuffisiens

Selskapet hadde ihht foreløpig balanse en positiv egenkapital per 31.12.2007 på ca kr 356 000,-. Videre foreligger tall per oktober 2008 som viser en negativ egenkapital på kr – 815 000,-. Selskapet har således et tap på totalt ca kr 1 170 000,- i denne perioden. Det foreligger månedsrapportering i selskapet for 2008 som viser at egenkapitalen var tapt med varig virkning i juli 2008.

Bostyrer vil således konkludere at selskapet var insuffisient per ultimo juli 2008.

Illikviditet

En gjennomgang av anmeldte fordringer bekrefter i all hovedsak styreleders redegjørelse om at eksterne kreditorer er blitt betjent til ca november 2008.

Grunnet manglende hovedbok har vi ikke spesifiserte opplysninger vedrørende interne kreditorer i Notar systemet. Det antas dog at disse ligger med forfall noe lenger tilbake i tid.

Ut fra opplysninger som per i dag foreligger vil bostyrer foreløpig konkludere med at selskapet var illikvid senest november 2008. Det tas imidlertid forbehold om endret vurdering da spesifisert oversikt over interne kreditorer trolig vil trekke tidspunktet noe tilbake i tid.

Insolvens

Basert på ovennevnte vil bostyrer foreløpig konkludere med at selskapet var insolvent senest pr november 2008.

