

# *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. 08-188256KON-NERO**

**NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN 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, KJENNELSES DATO OG KLOKKESLETT .....	5
	2. GRUNNLAG .....	5
	3. FRISTDAG .....	5
	4. FORDRINGSFRIST .....	5
	5. SKIFTESAMLINGER .....	5
<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 REGISTRERINGS DATO .....	6
	2. AKSJEKAPITAL VED STIFTELSEN OG VED KONKURSÅPNING .....	6
	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 .....	9
	5. VIRKSOMHETEN PER KONKURSÅPNINGSTIDSPUNKTET .....	11
	6. OPPFYLLELSE AV FORMELLE KRAV ETTER FORETAKS- OG SELSKAPSLOV GIVNING, NÆRINGS- OG REGISTRERINGSLOV GIVNING MV. ....	11
	7. MULIGE KONKURSÅRSAKER .....	11
<b>VII</b>	<b>BOETS STILLING OG STATUS .....</b>	<b>13</b>
	1. BOETS AKTIVA .....	13
	2. OMSTØTELIGE DISPOSISJONER .....	13
	3. VIRKSOMHET ETTER KONKURSÅPNING .....	13
	4. SALG .....	14

5.	BOETS PASSIVA .....	14
<b>VIII</b>	<b>KREDITORENES STILLING .....</b>	<b>14</b>
1.	DEKNINGSUTSIKTER .....	14
2.	FORDRINGSPRØVELSE .....	14
3.	UNNLATT PRØVING .....	14
<b>IX</b>	<b>STRAFFBARE FORHOLD.....</b>	<b>14</b>
<b>X</b>	<b>KARANTENEBETINGENDE FORHOLD .....</b>	<b>14</b>
<b>XI</b>	<b>PERSPEKTIV, UTFØRT BOBEHANDLING, FREMDRIFTSPLAN.....</b>	<b>15</b>
1.	DEN INNLEDENDE BOBEHANDLING .....	15

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 09.30.

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  
NAV Skedsmo (Trygdekontoret)  
Selskapets styreleder v/Pål S. Espås  
Konkursregisteret, Brønnøysund.  
Kreditorutvalget  
Kredittilsynet

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

### **1. Navn**

Det konkursrammede selskapets navn er Notar Nybygg Kirkeveien AS.

### **2. Forretningssted**

Selskapets registrerte forretningsadresse er Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm.

### **3. Organisasjonsnummer**

Selskapets organisasjonsnummer er 983 870 600.

### **4. Bransje**

Selskapets vedtektsgitte formål er eiendomsutvikling samt virksomhet som står i forbindelse med dette

### **5. Konsern**

Ja. Morselskap er Kirkeveien Holding AS.

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

Selskapet brukte i tillegg visse 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**

Intet å bemerke.

**III KONKURSEN**

**1. Tingrett, kjennelsesdato og klokkeslett**

Notar Nybygg Kirkeveien AS ble tatt under behandling som konkursbo ved Nedre Romerike tingretts kjennelse av 11.12. 2008. Kjennelsen ble avsagt kl 15.30.

**2. Grunnlag**

Grunnlaget for konkursåpning var oppbudsbegjæring av 10.12.2008 fra Notar Nybygg Kirkeveien AS ved prosessfullmektig Advokat Peter Simonsen.

Retten la de i oppbudsbegjæringen framlagte opplysninger til grunn og fant at vilkårene for å ta oppbudsbegjæringen til følge var tilstede. Ut fra de framlagte opplysninger, overstiger passiva aktiva, selskapet er ute av stand til å dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller og betalingsvanskene er ikke av forbigående art. Vilårene for konkursåpning etter konkursloven § 60, jf. §§ 61, 62 og 66 er tilstede.

**3. Fristdag**

Fristdag ihht dekl. § 1-2 er 11.12.2008.

**4. Fordringsfrist**

Fordringer i boet må ihht. konkursskunngjøringen meldes til bostyrer innen 15.1.2009.

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

Bostyrer har ikke mottatt kreditorliste ved begynnelsen av bobehandlingen. Kreditorer vil således bli varslet etter hvert som de blir kjent.

**5. Skiftesamlinger**

Første skiftesamling i boet blir avholdt ved Nedre Romerike tingrett, Tinghuset, Jonas Liesgt 20, 2000 Lillestrøm den 8. januar 2009 kl 09.30.

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  
Olavsgaard Kontorsenter  
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 7.9.2001. Selskapet ble første gang registrert i Foretaksregisteret den 10.11.2001.

##### **2. Aksjekapital ved stiftelsen og ved konkursåpning**

Selskapets aksjekapital var ved stiftelsen kr 200 000,-. Aksjekapitalen var fordelt på 200 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:

Kirkeveien Holding AS 100 %

Ihht. oppbudsbegjæringen er Kirkeveien Holding AS igjen eid av Ingunn Iselinn Husebø og Ekko Eiendom AS. Ekko Eiendom AS er under konkursbehandling.

**4. Selskapets ledelse**

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

Styreleder:

Ingen

Styremedlemmer:

Ingen

Daglig leder:

Kjetil Bergersen

Åsmoen 11

2052 Jessheim

Erlend Sørli har opplyst at han reelt sett var daglig leder av virksomheten fra 1.5.2008 og fram til konkursåpningen.

Ihht. Oppbudsbegjæring 9.12.2008 hadde selskapet følgende styre pr konkursåpningstidspunktet:

Styreleder:

Pål S. Espås

Bratsbergveien 337

7039 Trondheim

Personnr. [REDACTED]

Styremedlem:

Ingen

Varamedlem:

Ole Jørgen Schei

Jørgen Hegstads vei 7

7039 Trondheim

Personnr. [REDACTED]

Selskapets tidligere ledelse:

Styreleder:

Morten Kristoffer Myrslø Andersen

26.09.2006 - 22.11.2008

Asgeir Sæther

02.11.2001-26.09.2006

Styremedlemmer:	
Ole Johnny Paulsen	26.09.2006 - 22.11.2008
Pål Sivert Espås	26.09.2006 - 22.11.2008
Ronny Pedersen	24.05.2003- 26.9.02006
Morten Kristoffer Myrslø Andersen	02.11.2001- 26.09.2006
Ola Emil Heggset	02.11.2001- 26.09.2006

Daglig leder:	
Ole Johnny Paulsen	02.11.2001 - 24.07.2007

## 5. Revisor

Som selskapets revisor har fungert:

Price Waterhouse Coopers AS  
Dronning Eufemias gate 8  
0191 Oslo  
Org.nr: 987 009 713

Revisor har fratrudd 13.12.2008. Det er avgitt revisjonsberetning t.o.m. regnskapsåret 2006.

## 6. Regnskapsfører

Selskapets regnskapsførsel har vært ivaretatt av:  
Focus Økonomi AS  
Bygdø Allé 4  
0257 Oslo  
Org. nr. 858 350 182

Focus økonomi AS er under konkursbehandling.

## 7. Ledelsens engasjement i andre virksomheter / selskaper

Daglig leder  
Kjetil Bergersen      Daglig leder i Kirkeveien Holding AS

# VI KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE NÆRINGSVIRKSOMHET

## 1. Oversikt over virksomheten

Selskapet har etter det som opplyses fra selskapets daglig leder drevet med salg av nybygg, herunder større nybyggprosjekter. Selskapet hadde for tiden 4 større byggeprosjekter, hhv Elveparken, Vestparken, Vakås og Vardefjellet.

Det har vært drift i selskapet fram til konkursåpning.

## 2. Lokaler

Selskapet leide på konkursåpningstidspunktet lokaler i Jenbanegt.8, 2004 Lillestrøm. Utleier var Paragraf Eiendom AS. Bostyrer har meddelt utleier 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 (tall for 2007) kr 580 404 per år, synes høy. Det er fra daglig leder opplyst å gjelde ca 100 m2 kontorlokaler med tillegg av fellesarealer. Ut fra de rene kontorlokalene gir dette en pris på ca kr 5 800,- per m2, noe som etter bostyrers vurdering er betydelig over gjennomsnittlig pris i Lillestrøm markedet for øvrig. Det vises til sammenligning til Notar Nybygg AS leiekontrakt for 300 m2 i Kirkeveien 159 i Oslo inngått med Rosenvinge AS i 2003 med årlig leie kr 548 075,- eller ca kr 1 827 per m2.

Som det fremgår hadde selskapet tidligere forretningsadresse i Kirkeveien i Oslo før det flyttet til Lillestrøm, jf selskapets navn.

### **3. Ansatte**

Etter opplysninger fra daglig leder, hadde selskapet ved konkursåpningen 7 ansatte inklusive styreleder som var ansatt som daglig leder

Det er innhentet arbeidsgiveropplysninger fra NAV og det fremkommer her 5 ansatte.

Bostyrer har for ordens skyld meddelt oppsigelse til samtlige på ordinær måte.

Bostyrer har etter dette iverksatt lønnskrevsbehandling overfor 7 ansatte for å avklare eventuelle lønnskrev og krav på feriepenger.

### **4. Regnskap og regnskapsførsel**

#### **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.

Daglig leder opplyser at årsaken til manglende årsregnskap for 2007 var manglende oppfølging og utførelse fra Focus Økonomi AS. Det bemerkes også dårlig/manglende regnskapsrapportering per måned for 2. halvår av 2008.

Bostyrer har mottatt resultat og balanseoppstilling per 30.11.2008. Videre er det tatt beslag 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 eksternt konsulent for dette arbeidet.

Det vil kunne 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 er ikke sendt inn årsregnskap for regnskapsåret 2007.

De fremlagte årsregnskap for 2005, 2006 og foreløpige tall for 2007 og pr 30.11.2008 viser følgende:

	2005	2006	2007	2008
Driftsinntekter	20 578 992	23 919 738	6 777 725	3 343 717,87
Driftskostnader	-15 564 257	-18 767 631	-6 333 930	-7 307 339,41
Driftsresultat	5 014 735	5 152 107	443 794	-4 401 240,97
Resultat før skatt	4 818 470	4 836 018	622 590	-4 401 240,97
Omløpsmidler	12 826 551	16 088 269	13 620 911	143 578 355,00
Anleggsmidler	383 341	300 624	267 999	281 172,71
Kortsiktig gjeld	-10 075 693	-12 880 752	-9 968 179	-143 569 342,01
Langsiktig gjeld	-1 859 545	-1 812 436	-1 823 870	-3 441 873,26
Egenkapital	1 321 763	1 648 596	2 096 861	-3 151 687

## 4.3 Øvrige økonomisk informasjon – styringsdata

Det foreligger feilkontoføringer i de foreløpige tall for 2008 som gir enkelte differanser.

Daglig leder har opplyst at reell egenkapital er mindre pga at størrelsen på forskutterte renter på driftskontoen ikke er klarert.

Forklaringen på at omløpsmidler i 2008 tallene er vesentlig høyere enn årene før, er at posten inkluderer klientmidler og meglerprovisjon, jf. motpost kortsiktig gjeld. Forholdet er bemerket i oppbudsbejæringen.

Daglig leder har opplyst at det ikke ble ført prosjektregnskaper. Han opplyste at dette ikke var praktisk og ikke ville gi bedre økonomi styring.

Daglig leder 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.

### 4.3.1 Regnskapsposter – ”oppussing leid bygg”

I selskapet balanse per november 2008 er det aktivert en eiendel med kr 105 613,- (uten fradrag for avskrivninger) merket ”oppussing av leid bygg”. Posten er i alle fall aktivert før 2006.

Bostyrer vil eventuelt undersøke forholdet nærmere.

#### 4.3.2 Intern transaksjoner

Det fremgår av selskapets balanse per november 2008 at det skal foreligge intern gjeld/intern leverandørgjeld på til sammen ca kr 2,3 mill.

Videre fremgår interne fordringer med ca kr 150 000,-.

### **5. Virksomheten per konkursåpningstidspunktet**

Selskapet hadde full drift per konkursåpningstidspunktet.

### **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 mai 2008, jf bostyrers redegjørelse i pkt 7.

### **7. Mulige konkursårsaker**

Det ble åpnet konkurs i selskapet som følge av oppbudsbegjæring.

Daglig leder Erlend Sørli har forklart følgende:

De foreløpige tallene for 2007 viste en bra omsetning på ca kr 7 mill og et overskudd på ca kr 600 000,-.

Markedet/omsetningen var imidlertid synkende, og omsetningen sank markant i 2008.

Ekko Eiendom AS hadde tidligere gitt markedsstøtte til forskjellige selskaper i Notar kjeden. Det var ønskelig å beholde et kompetansemiljø på nybygg i Notar og spørsmål om slik støtte til Notar Nybygg AS ble tatt opp i styremøte i april 2008 hvor det skal ha blitt løfter om slik støtte. Det ble også avholdt et møte i oktober 2008 med Ekko Eiendom AS hvor løfte om støtte ble opprettholdt. I selskapets styremøte fra oktober 2008, skal det framgå av protokollene at selskapet var helt avhengig av tilskudd fra Ekko Eiendom AS for å kunne fortsette driften ut året. Markedsstøtten ble aldri mottatt.

Uten støtte var selskapet insolvent og tillatelsen til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet ble trukket tilbake og klientkonti sperret av Kredittilsynet den 2.12.2008.

Daglig leder peker også på at det var for høye interne kostnader og rot. Selskapet hadde en dårlig bunnlinje. Franchiseavgiften var for høy.

Fra juli 2008 mottok ikke selskapet lenger regnskapsrapportering fra Focus Økonomi AS.

