

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Advokat Ole Jan Halvorsen

Advokat Lars Baklund

Advokat Terje Skåland

–

Advokat Hilde Larmerud

Advokat Kitty Moss Sørensen

Advokat John Arne Dalby

Advokat Hilde Lier

–

Advokat Ole Sperre

Advokat Margrethe Pran

Adv.flm. Hege Katrine Mosserud

Adv.flm. Hans Christian Aames

INNBERETNING NR 2

TIL

NEDRE ROMERIKE TINGRETT

Nedre Romerike tingretts konkursbo nr. 08-188256KON-NERO
Notar Nybygg Kirkeveien AS, org. nr 983 870 600, dets konkursbo.
Bostyrer: Advokat Lars Baklund

I Bobehandlingen frem til første skiftesamling

Vedrørende bobehandlingen frem til første skiftesamling henvises til midlertidig innberetning av 7. januar 2009 som er sendt samtlige kreditorer.

På skiftesamlingen den 8. januar 2009 ble Pål Christian Linnerud, ansatt hos Skatt Øst, oppnevnt til kreditorutvalg. Det ble ikke valgt borevisor.

II Arbeidet etter første skiftesamling.

Arbeidet etter første skiftesamling har i hovedsak vært konsentrert omkring følgende forhold som vil bli ytterligere omtalt nedenfor:

1. Lønnskrevsbehandling
2. Forskutterte renter på klientkonto
3. Balanseføring av oppussing av leid objekt
4. Internttransaksjoner
5. Innhente regnskapsmateriale
6. Avklare om det foreligger brudd på sivil- og/eller strafferettslige regler
7. Avklare om det foreligger omstøtelige forhold

Konkursboet har per i dag aktiva med kr 4,7 mill, jf vedlagte boregnskap under punkt VI nedenfor.

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

Gotaasgården, 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 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

2.1 Lønnskrevsbehandling

Konkursboet har behandlet til sammen 9 lønnskrev. Det er foretatt utbetaling av kr 935 952,- fra NAV Lønnsgaranti. Lønnskrevsbehandlingen er avsluttet.

Det er fremkommet en del prinsipielle spørsmål vedrørende provisjoner som er avklart ovenfor NAV.

NAV uttalte følgende vedrørende beregning av lønn i oppsigelsestiden ved konkurs:

"Utgangspunktet for beregning av lønn i oppsigelsestiden for annet enn fast lønn i dekningsloven § 9-3 første ledd nr 1 tredje ledd tredje punktum er gjennomsnittlig lønn det siste året før fristdagen. I et tilfelle som dette, hvor det i utgangspunktet ikke er forhold hos arbeidsgiver som medfører endring i inntektene, er vi av den oppfatning at en slik beregningsmåte kan gi et feilaktig utbetalingsgrunnlag fra lønnsgarantien. Vi er av den oppfatning at det vil være mer korrekt å se hen til utviklingen i eiendomsmarkedet, og bemerker at dette ville vært situasjonen dersom selskapet hadde avvirket uten konkurs. Vi antar etter dette at det bør tas utgangspunkt i opparbeidet provisjon de siste tre månedene før oppsigelsen fant sted ved beregning av provisjon i oppsigelsestiden i dette tilfellet ut fra den drastiske endringen i markedsutviklingen."

2.2 Oppgjør klientkonti

Som det fremgår av midlertidig innberetning fikk Glitne Oppgjørssentral AS tillatelse til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet for å avslutte de igangværende salgsoppdrag i Notar-systemet. Selskapets klientkonti ble således åpnet av Kredittilsynet til fordel for Glitne. Den bakenforliggende årsak til konstallasjonen er at Gjensidige (Glitne er et datterselskap til Gjensidige) var ansvarsforsikringsselskap for Notar kjeden, og således hadde egeninteresse i å gjennomføre de igangværende oppdrag og slik sett minimere de økonomiske skadevirkningene av konkursen.

Som det videre fremgår av midlertidig innberetning fikk konkursboet allerede ved konkursåpning opplysninger om at selskapets klientkonti kunne inneholde betydelige midler som egentlig tilhørte selskapet. Dette kunne skyldes at betydelige utlegg og/eller renter hadde blitt overført fra selskapets driftskonto i forbindelse med oppgjør ovenfor klient, og man hadde i ettertid glemt eller av andre årsaker ikke foretatt tilbakeføring fra klientkonto til driftskonto. Under hensyn til de betydelige transaksjoner som det konkursrammede selskap foresto i nybygg markedet, ville dette kunne utgjøre et meget betydelig beløp.

For at konkursboet skulle verifisere dette var man henvist til å avvente Glitne sitt arbeid med å avslutte de igangværende salgsoppdrag, og om det eventuelt etter dette ville være gjenstående beløp på klientkonto som ikke kunne allokere til klientoppdrag.

Den 9. desember 2009 tok Glitne v/ Line Taylor Hagen kontakt med bostyrer og opplyste at de i utgangspunktet var ferdige med sitt arbeid i forbindelse med oppgjørene for selskapet Notar Nybygg AS. Alle oppgjør var på dette tidspunktet gjennomført eller satt ut til andre meglerforetak for gjennomføring, samt at saldolistene var ryddet og depot avsluttet.

Glitne hadde videre gjennomgått alle kontoutskrifter fra og med tidspunktet de overtok

kontrollen av klientkontoene, men meddelte at de ikke hadde fullstendig kontroll eller oversikt over eventuelle åpne poster som var tilstede før konkursåpning. Det hadde imidlertid ikke vært mulig å gjennomføre kontroll av klientkontoene frem til konkursåpning på grunn av manglende tilgang på nødvendig materiell for å gjennomføre en slik kontroll.

Innestående på klientkonti etter at Glitne hadde avsluttet sitt arbeid var på ca kr 5,8 millioner. Under hensyn til at det teoretisk kunne eksistere kunder som ikke var registrert i Notar sitt datasystem, men som hadde innbetalt midler til klientkonto i god tro, ønsket ikke Glitne å avslutte klientkonti. Gjensidige ønsket ikke at saldo på konto skulle utbetales boet/eventuelt kreditorer før man fikk avklart om det fantes ytterligere rettighetshavere.

Glitne ønsket derfor å utlyse en kunngjøring vedrørende klientmidlene slik at eventuelle rettighetshavere fikk en siste anledning til å melde krav. Ettersom Glitne var under avvikling og klientkonti og meglerbevilling ble avviklet før 31. desember 2009 påtok bostyrer seg å utlyse en kunngjøring i forbindelse med klientmidlene. Midlene ble samtidig overført til Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS sin klientkonto inntil saken var avklart.

Det ble utlyst en kunngjøring i Norsk lysingsblad og Romerikes blad. Det var ikke mulighet for kunngjøring på Brønnøysundregistrenes hjemmeside ettersom det på disse sidene kun er mulig å utlyse kunngjøringer pålagt etter konkurslovgivningen.

Frist for å melde krav i forbindelse med klientkonti var 12. februar 2010. Det kom ikke inn noen krav til boet, og innestående på klientkonto ble deretter overført til boets konto.

Som nevnt har det ikke vært mulig å avklare hva beløpet på klientkonti omfatter, og det har ikke vært hensiktsmessig å benytte ytterligere ressurser på å avklare dette så lenge man ikke har selskapets regnskaper. Det antas at en vesentlig del av beløpet er opptjente inntekter i meglerselskapet, f eks meglerprovisjon, som ikke er overført til driftskontoen etter avslutning av oppdrag. Videre antas det at en del av beløpet skulle vært overført selskapet etter diverse utlegg, samt renteinntekter. Hoveddelen av beløpet er altså mest sannsynlig utestående fordringer, men har blitt stående på klientkonti på grunn av manglende avstemming tilbake i tid.

På denne bakgrunn medførte oppgjøret av klientkonti samtidig også et oppgjør ovenfor panthaver Nordea som hadde pant i selskapets kundefordringer, jf nedenfor pkt 2.3. Resterende beløp kr 4 762 741,12 er overført konkursboets konto.

2.3 Pant Nordea

Som nevnt i midlertidig innberetning hadde Nordea pant i utestående fordringer for inntil kr 5 millioner.

Nordea har meldt et krav i boet på kr 807 485,86.

Nordea og boet inngikk avtale om at Nordeas krav ble dekket fullt ut under henvisning til bankens pant i selskapets utestående fordringer. Betalingen innebar at bankens krav er innfridd fullt ut. Beløpet er overført til Nordea i uke 7.

2.4 Arbeid ifm megleroppdrag

Det har vært mye arbeid for boet med å besvare henvendelser vedrørende både pågående og tidligere utførte utbyggingsprosjekter. Dette gjelder eksempelvis, Elveparken, Vestparken, Vakås, Vardefjellet og Eisval eiendom. Boet har meddelt at man ikke trer inn i kontraktene, men det har vært en god del praktiske avklaringer i samme forbindelse.

Ovennevnte har påført boet en god del ekstra arbeid og omkostninger.

2.5 Regnskapsmateriale

Bostyrer har kun klart å innhente bilag frem til midten av august 2008, samt resultat- og balanseoppstilling per oktober 2008. Vi har dessverre ikke klart å få tak i selskapets øvrige regnskaper eller hovedbøker.

Som opplyst i midlertidig innberetning og i senere forenklede orienteringer til tingretten har bostyrer lagt ned en del arbeid i et forsøk på å få hentet ut selskapets hovedbok fra regnskapsystemene. I tillegg til det som fremgår i midlertidig innberetning har bostyrer utført følgende arbeid for å få tak i nødvendig regnskapsmateriale:

Den 24. juni 2009 mottok bostyrer en henvendelse fra Advokatfirmaet Selmer DA vedrørende regnskapsinformasjon til de konkursrammede selskapene Ekko Eiendom AS, Ekko IT og Fokus Økonomi AS. Det fremgikk av denne henvendelsen at bostyrer i disse boene fikk speilet all regnskapsinformasjon ved konkursåpning, og at dette også omfattet regnskapsinformasjon til datterselskaper samt tilknyttede selskaper. Det ble bedt om samtykke fra bostyrer i Notar Lillestrøm AS for at Selmer kunne hente ut informasjon, og slikt samtykke ble selvsagt gitt.

På grunnlag av henvendelsen ba vi om å få innsyn i regnskapsdokumentasjon tilhørende Notar Lillestrøm AS. Etter flere purringer, og til dels bekreftelse på at vi kunne få hentet den informasjonen vi ønsket mot betaling, fikk vi en skriftlig tilbakemelding fra Selmer om at de på grunn av en stor mengde henvendelser vedrørende regnskapsinformasjon ikke hadde kapasitet til å imøtekomme disse.

I tillegg har bostyrer vært i kontakt med advokat Pål Espås hos Codex Advokat AS i Trondheim etter henvisning fra Selmer. Codex Advokat AS hadde inngått en franchiseavtale med Ekko Eiendom AS, og bistod i hovedsak Ekko Eiendom AS og eiendomsmeglerforetakene. Espås har i tillegg hatt styreverv i Ekko Eiendom AS, samt flere av støttefunksjonsselskapene og eiendomsmeglerforetakene. Espås kunne imidlertid ikke bistå med å finne regnskapene til Notar Lillestrøm AS.

Konkursboet har etter dette oppgitt arbeidet med å forsøke å fremskaffe øvrig regnskapsdokumentasjon.

2.6 Interntransaksjoner

Det fremgår av midlertidig innberetning at selskapets balanse per november 2008 viser at det foreligger intern gjeld/intern leverandørgjeld på til sammen ca kr 2,3 mill. Videre fremgår interne fordringer med ca kr 150 000,-.

Bostyrer har ønsket å se nærmere på dette, men dette har dessverre ikke vært mulig på grunn av manglende regnskapsmateriale/hovedbøker, se pkt 2.5. Konkursboet har således kun balansen per november 2008 å forholde seg til.

Det skal imidlertid bemerkes at følgende interne selskaper har meldt krav i konkursboet:

- Ekko Eiendom AS dets konkursbo – ca kr 2,5 mill
- Oracel AS dets konkursbo – ca kr 170 000,-
- Lazer reklame AS dets konkursbo – ca kr 74 000,-
- Focus Økonomi AS dets konkursbo – ca kr 120 000,-
- Ekko IT AS dets konkursbo – ca kr 217 000,-

Konkursboet har ingen underspesifikasjon av den interne gjelden og kan således ikke verifisere ovennevnte fordeling eller beløp. I forbindelse med fordringsprøvelse vil det imidlertid være nødvendig at de nevnte konkursboer fremlegger nærmere spesifisering og konkret dokumentasjon for sine krav, og det antas da å fremkomme nærmere hva postene består av.

2.7 Balanseføring av oppussing av leid objekt

Det fremgår også av midlertidig innbretning at det i selskapets balanse per november 2008 er aktivert en eiendel med kr 105 613,- (uten fradrag for avskrivninger) merket ”oppussing av leid bygg”. Posten er i alle fall aktivert før 2006.

Konkursboet har ønsket å undersøke forholdet nærmere, men også dette har dessverre blitt vanskeliggjort på grunn av manglende hovedbøker. Konkursboet vil ikke nedlegge ytterligere arbeid i sakens anledning.

2.8 Oppgjør av depositumskonto til utleier

Depositumskontoen er oppgjort.

I forbindelse med oppgjør av kontoen fikk utleier overført kr 31 268,- i forbindelse med tidligere ubetalt månedsleie. Videre erklærte Nordea motregning i frie midler på kontoen, og resterende ble derfor godskrevet Nordea.

2.9 Overføring av domene

Konkursboet har bistått i forbindelse med overføring av noen domener som fremdeles stod registrert på det konkursrammede selskap. I hovedsak dreide dette seg om domener som var opprettet i forbindelse med byggeprosjekter og som del av markedsføringsmateriell. Alle utgifter var således dekket av utbygger/selger, men domene ble i praksis opprettet av og registrert på Notar Nybygg. Etter de underliggende forhold har imidlertid Notar Nybygg aldri vært reell eier av domene og de omfattes således ikke av beslagsretten, jf dekningsloven § 2-2.

2.10 Avklare om det foreligger omstøtelige forhold

Det har vært svært vanskelig for konkursboet å avklare om det foreligger omstøtelige forhold på grunn av manglende regnskapsdokumentasjon. Med utg.pkt i kontotransaksjoner er det gjort

visse undersøkelser, men dette har ikke avdekket vesentlige forhold.

2.11 Midlertidig adgang til fradrag i skatt for aksjeselskaper mv. for underskudd for inntektsårene 2008 og 2009

For aksjeselskapet er det for inntektsårene 2008 og 2009 innført en midlertidig ordning med skattefradrag ved ligningen for årets underskudd, jf sktl § §16-60 til 16-64. Fradraget er en tilbakeføringsordning, og selskaper med underskudd i 2008 og/eller 2009 vil ved skatteavregningen få utbetalt skatteverdien av underskuddet begrenset til sum utlignet skatt på skattepliktig inntekt for de to inntektsårene forut for underskuddsåret (inntektsårene 2006 - 2008).

Det gis ikke skattefradrag etter disse reglene for underskudd i opphørsåret. Det ble åpnet konkurs i Notar Nybygg AS i 2008, og boet kan derfor ikke kreve å få utbetalt skatteverdien av underskuddet dette året. I 2009 har selskapet vært under konkursbehandling.

2.12 Skattetrekkskonto

Skattetrekkskonto er gjort opp og avregnet ovenfor Kemneren i Skedsmo.

III Skatt og merverdiavgift

Skatteetaten har anmeldt en prioritert fordring kl II på merverdiavgift med kr 66 000,-, samt en etterprioritert fordring på merverdiavgift og renter med kr 4 137,-, til sammen kr 70 137,-.

IV Anmeldte krav

Fristen for fordringsanmeldelse gikk ut 15. januar 2009. Det er til nå meldt 38 fordringer som fordeler seg som følger:

Prioriterte krav kl I	kr 1 027 131,00
Prioriterte krav kl II	kr 66 000,00
Uprioriterte krav	kr 11 909 708,49
Etterprioriterte krav	<u>kr 34 429,00</u>
Totalt	<u>kr 13 044 037,49</u>

Det bemerkes at Nordeas fordring allerede er innfridd på grunn av bankens pant i utestående fordringer, jf pkt 2.3, men ikke er korrigert i ovenstående (dette innebærer at uprioriterte fordringer og totalbeløp skal nedreguleres med ca kr 1 mill).

V Straffbare forhold og konkursskarantene

Det er pt ikke avdekket noen straffbare forhold, og bostyrer vil eventuelt komme tilbake til dette i sluttinnberetningen.

VI Boets regnskap

Vedlagt følger boregnskap pr. 11. mars 2010

Bilag 1: Boregnskap

På aktiva siden er hovedpostene oppgjør klientmidler, oppgjør meglerdokumentasjon og lønnskrevsmidler.

På passiva siden er hovedpostene utbetalte lønnskrev, bostyrers salær samt utgifter bomedhjelp.

Som det fremgår har boet et positivt driftsresultat på kr 4,7 mill.

Ut fra dagens status (og med forbehold om fordringsprøvelse) er bostyrets uforpliktende prognose er at det vil bli ca 30 % dividende til uprioriterte fordringshavere.

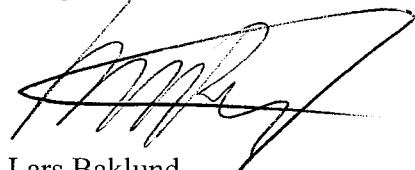
VII Den videre bobehandling

Den videre bobehandlingen vil i hovedsak være konsentrert rundt følgende oppgaver:

1. Fordringsprøvelse i den grad det er sannsynlig med dividende i den aktuelle klasse.

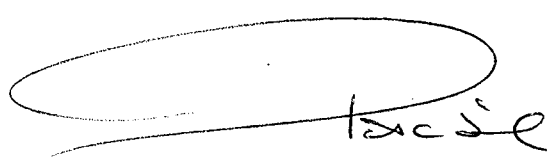
Som det fremgår er svært mye av boarbeidet avsluttet, men det må påregnes å medgå en god del arbeid og tid i forbindelse med fordringsprøvelse. Bostyret estimerer at boet vil kunne avsluttes i 2 eller 3 kvartal 2010.

Olavsgaard, 12. mars 2010



Lars Baklund
Bostyrer

Oslo, 16. mars 2010



Pål Christian Linnerud
Bostyremedlem

NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS - DETS KONKURSBO

RESULTATREGNSKAP

PR 11. MARS 2010

Boinntekter:

Gjensidige Forsikring BA, oppgjør meglerdokumentasjon	75 000,00
Oppgjør klientmidler etter utlyst kunngjøring	4 762 741,12
Inn fra NAV, lønnskravsmidler	935 952,00
Inngående mva	29 755,88
Renter 2008	21,11
Renter 2009	2 600,75
Renter 2010 pr. 11. mars	<u>3 118,30</u>
Sum boinntekter	<u>5 809 189,16</u>

Boutgifter:

A'konto salær bostyrer, herav mva kr. 26.875,-	134 375,00
If... boforsikring	400,00
Posten Norge AS	1 562,50
Porto og kopier	1 095,50
Utbetalte lønnskrav	935 952,00
Romerike Handel AS	11 747,00
Utgående mva	15 000,00
Transaksjonskostnader	<u>45,00</u>
Sum boutgifter	<u>1 100 177,00</u>
Driftsresultat	<u>4 709 012,16</u>

NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS - DETS KONKURSBO

BALANSE PR. 11. MARS 2010

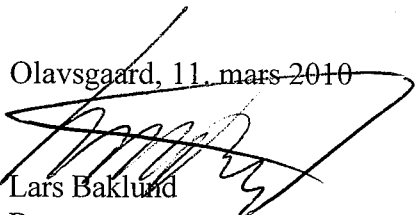
Eiendeler

Mva til gode	14 755,88
Bank	<u>4 828 631,28</u>
Sum eiendeler	<u>4 843 387,16</u>

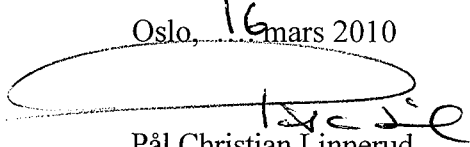
Gjeld og egenkapital

A'konto salær bostyrer, herav mva kr. 26.875,-	134 375,00
Egenkapital	<u>4 709 012,16</u>
Sum gjeld og egenkapital	<u>4 843 387,16</u>

Olavsgaard, 11. mars 2010


Lars Baklund
Bostyrer

Oslo, 16 mars 2010


Pål Christian Linnerud
Bostyremedlem