

ÅRSINNBÆRETNING

IHT. KKL. § 121

TIL

OSLO BYFOGDEMBETE

I

BO NR. 14-203780KON-OBYF/1

SJØLYST EIENDOMSUTVIKLING DA, DETS KONKURSBO

I. ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN MV.

- 1.1 Oslo byfogdembete, under sak nr. 14-203780KON-OBYF/1
- 1.2 Oslo kemnerkontor
- 1.3 Skatt øst
- 1.4 Kreditorer som har meldt krav i boet
- 1.5 Debitor v/selskapets styreleder og daglig leder
- 1.6 Konkursregisteret
- 1.7 Kreditorutvalgsmedlemmet

Generalpolise kombinert bostyreforsikring er betalt av boet.

Oversendelse til Finanstilsynet skjer foreløpig ikke, jf. punkt 6.7 nedenfor.

Det vises innledningsvis til boets innberetning av 19. januar 2015. Enkelte opplysninger gjentas nedenfor for sammenhengens skyld.

II. IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER

2.1 Debitors navn

Debitors navn er Sjølyst Eiendomsutvikling DA.

2.2 Debitors adresse

Debitors registrerte forretningsadresse er Drammensveien 130, 0277 Oslo.

2.3 Organisasjonsnummer

Debitor har organisasjonsnummer 982 168 163.

2.4 - 2.5 Det vises til innberetningen av 19. januar 2015.

2.6 Konsernforhold

Sjølyst Eiendomsutvikling DA var del av et konsern bestående av totalt 8 selskaper. PL Holding AS var morselskap i konsernet, og Per Løkken var eneaksjonær i PL Holding AS.

En oversikt over selskapene og konsernstrukturen var inntatt under punkt 2.6 i innberetningen av 19. januar 2015.

Foruten Portland Sweden AB og Portland Denmark ApS ble samtlige selskaper som fremgår av konsernoversikten tatt under konkursbehandling i løpet av de siste tre månedene i 2014. Det svenske og danske selskapet ble tatt under konkursbehandling i hjemlandene i løpet av 2015.

III. KONKURSEN

3.1 – 3.5 Selskapet ble tatt under konkursbehandling ved Oslo byfogdembetes kjennelse av 19. desember 2014. Det vises for øvrig til innberetningen av 19. januar 2015.

IV. BOSTYRELSEN

4.1 Bostyrer

Som bostyrer oppnevnte Oslo byfogdembete:

Advokat Tom Hugo Ottesen
Postboks 1752 Vika
0122 Oslo

Tlf: 22 47 97 00
Fax: 21 05 85 85
E-post: post@kvale.no

4.2 Borevisor/kreditorutvalg

Det er ikke oppnevnt borevisor. Som kreditorutvalgsmedlem oppnevnte Oslo byfogdembete:

Stud. jur. Anja Stensrud Elverum
Wilses gate 10
0178 Oslo

V. NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR

5.1 – 5.9 Det vises til innberetningen av 19. januar 2015.

VI. KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE VIRKSOMHET

6.1 Oversikt over virksomheten

Det vises til innberetningen av 19. januar 2015. Styreleder Per Løkken opplyste ved konkursåpningen at Sjølyst Eiendomsutvikling DAs virksomhet bestod i å eie og leie ut fast eiendom. Selskapet var pr. konkursåpningen eier av to sameieseksjoner i et kontorbygg i Drammensveien 130, jf. punkt 7.1 nedenfor.

Selskapet hadde i flere år leietaker til begge seksjonene som ga årlige leieinntekter på i overkant av kr 1,7 millioner. Leietakeren, Portland Norge AS, gikk imidlertid konkurs i oktober 2014. I 2014 kom det inn nye leietakere til en av seksjonene slik at selskapet fortsatt hadde leieinntekter pr. konkursåpningen.

Som følge av konkursen i Portland Norge AS falt imidlertid betydelige leieinntekter bort.

6.2 – 6.6 Det vises til innberetningen av 19. januar 2015.

6.7 Selskapets revisor/Finanstilsynet

Bostyreren har vurdert hvorvidt det er forhold som kan gi grunnlag for sanksjoner fra Finanstilsynet overfor skyldnerens revisor etter revisorloven §§ 9-1 og 9-2, jf. konkursloven § 120 (1) nr. 6. Det er ikke avdekket forhold som tilsier slike reaksjoner. Innberetningen er derfor ikke sendt til Finanstilsynet, jf. kkl. § 122 a.

VII. BOETS STILLING OG STATUS

7.1 Aktiva

Det vises til innberetningen av 19. januar 2015 og dertil vedlagte registreringsforretning. Videre vises det til vedlagte årsregnskap for boet.

Bankkonto i Handelsbanken

Selskapet var innehaver av konto med saldo pr. konkursåpningen:

Konto nr. 9044.10.96126 kr 2 677,67

Banken har overført innestående på kontoen til konkursboets konto.

Fast eiendom

Selskapet eide to eiendomsseksjoner i Sameiet Drammensveien 130. Eiendommene har gnr. 3, bnr. 29 og seksjonsnr. 29 og 30, og ligger på Skøyen i Oslo. Seksjonenes areal er iht. takstvurdering fra 2012 totalt 660 m² (BTA).

Selskapet forsøkte gjennom 2014 å selge seksjonene, uten å lykkes. Eiendommene var beheftet med pant både til fordel for Sameiet Drammensveien 130, DNB Bank ASA og Genfoot Inc. Registrerte pant i eiendommen fremkommer under punkt 7.5 nedenfor, og var totalt på i overkant av kr 50 millioner. Effektiv gjeld sikret under pantene utgjorde pr. konkursåpningen totalt ca. kr 70 millioner.

Dagen før konkursåpningen besluttet Oslo byfogdembete tvangssalg av Sjølyst Eiendomsutvikling DAs eiendomsseksjoner samt tiliggende seksjon tilhørende søsterselskapet Økonomihuset AS, som ble tatt under konkursbehandling samme dag som Sjølyst Eiendomsutvikling DA. DNB Bank ASA, som hadde den største økonomiske interessen i et salg av alle de tre seksjonene, ønsket å selge eiendommene gjennom frivillig salg. Boet inngikk en egen avtale med panthaver om kostnadsdekning og skadeløsholdelse for boet ifb. arbeid med å selge eiendomsseksjonene. Videre tilskrev bostyreren Oslo byfogdembete og anmodet

om at tvangssalgprosessen for de tre seksjonene ble stanset/utsatt, og de to konkursboene iverksatte arbeid med å selge eiendommene i samarbeid med DNB Bank ASA og megler i DNB Eiendom.

Eiendomsseksjonene ble annonsert for salg, og det ble avholdt visninger og budrunde. Seksjonene ble solgt samlet høsten 2015 for totalt kr 26,5 millioner, hvorav kr 2,5 millioner ble fratrukket for å dekke kjøpers overtakelse av ansvar for og kostnader til bygging av heis, nytt inngangsparti og nytt sprinkelanlegg. DNB Bank ASAs pantesikrede krav var langt høyere enn salgssummen, og salget har følgelig ikke innbragt frie midler til noen av konkursboene. Kjøpesummen ble betalt direkte til panthaverne.

Kostnadene ved salget av eiendomsseksjonen dekkes av DNB Bank ASA iht. avtale med boet. Videre vil DNB Bank ASA utbetale legalpant til boet til å dekke nødvendige boomkostninger, jf. pantel. § 6-4.

Leieinntekter under bobehandlingen

Ved konkursåpningen leide debitor ut en av sin eiendomsseksjon til Devold of Norway AS. Ettersom tvangssalget av eiendomsseksjonen ble stanset og DNB Bank ASA ønsket å selge seksjonen på det frie markedet, jf. forrige punkt ovenfor, ble avtalen med leietakeren videreført etter konkursåpningen. Seksjonen Devold of Norway AS leide ble solgt med leietaker.

Devold of Norway AS innbetalte leie fra konkursåpningen og frem til eiendomsseksjonene ble solgt til konkursboets konto. Den delen av leieinntektene som overstiger felleskostnader og øvrige eierkostnader under bobehandlingen vil tilfalle boet. Hvor stor andel av leieinntektene dette utgjør vil være avklart etter at boet og panthaver DNB Bank ASA har foretatt en endelig avregning av arbeid boet har utført i panthavers interesse samt kostnader tilknyttet dette arbeidet.

Aksjer i parkeringssameie

Sjølyst Eiendomsutvikling DA var ved konkursåpningen eier av aksjer i parkeringssameiet P-hus D 130 AS (org. nr. 877 353 702), tilsvarende to parkeringsplasser i et parkeringshus i Drammensveien på Skøyen i Oslo. Aksjene ble solgt av boet for totalt kr 1 000 000, som utgjør frie midler i boet.

Krediterte beløp etter avregning av strømforbruk

Konkursboet har fått tilført totalt kr 22 717,82; hhv. kr 16 273,61 fra Hafslund Tellier AS og kr 6 444,21 fra Los AS, etter avregning av forhåndsbetalt beregnet strømforbruk for selskapet mot faktisk strømforbruk.

7.2 Merverdiavgift

Selskapet var registrert i Merverdiavgiftsregisteret pr. konkursåpningen. Boet er på grunnlag av dette registrert i Merverdiavgiftsregisteret og vil ha krav på refusjon av inngående merverdiavgift, jf. lov om merverdiavgift § 8-7, første ledd.

7.3 Innestående på boets konto

Saldo på boets konto utgjør kr 1 496 815,69.

7.4 Omstøtelige disposisjoner

Bobehandlingen har ikke avdekket omstøtelige disposisjoner.

7.5 Pantstillelser

Følgende heftelser var ved konkursåpningen registrert i Grunnboken på selskapets seksjoner i Drammensveien 130, jf. punkt 7.1 ovenfor:

Gnr. 3 Bnr. 29 Snr. 29 (sameiebrøk 342 / 100 000):

- 12. februar 1981: Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for kr 14 000.
- 4. juli 2012: Pantedokument på kr 25 millioner til fordel for DNB Bank ASA.
- 15. januar 2014: Pantedokument på kr 25 millioner til fordel for Genfoot Inc.

Gnr. 3 Bnr. 29 Snr. 30 (sameiebrøk 315 / 100 000):

- 12. februar 1981: Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for kr 14 000.
- 4. juli 2012: Pantedokument på kr 25 millioner til fordel for DNB Bank ASA.
- 15. januar 2014: Pantedokument på kr 25 millioner til fordel for Genfoot Inc.

Som det fremkommer under punkt 6.5 og 7.1 ovenfor utgjorde effektiv gjeld under pantene totalt ca. kr 70 millioner ved konkursåpningen.

7.6 Leieforhold til fast eiendom

Bostyreren har ikke avdekket informasjon som viser at selskapet hadde løpende leieforhold ved konkursåpningen.

7.7 Passiva

Det er meldt slike krav i boet:

Pantekrav	kr 64 258 969,00
Prioriterte krav av klasse 2	kr 43 065,00
Uprioriterte krav	kr 938 491,01
Etterprioriterte krav	<u>kr 3 629,00</u>
SUM	<u>kr 65 244 154,01</u>

Det pantesikrede kravet i oversikten består av krav fra hhv. debtors bankforbindelse DNB Bank ASA, som hadde tinglyst pant i eiendomsseksjonen selskapet eide i Drammensveien, samt Sameiet Drammensveien 130 som hadde legalpant i eiendomsseksjonen, jf. punkt 7.1 ovenfor. Kravene er foreløpig ikke blitt nedjustert etter at eiendomsseksjonen ble solgt høsten 2015.

7.8 Pågående tvister/søksmål

Boet er ikke innblandet i rettslige tvister, og bostyreren tar ikke sikte på å reise slike.

VIII. KREDITORENES STILLING

8.1 Status, dekningsutsikter

Under henvisning til aktiva- og passivasituasjonen, samt heftelser, er det i tillegg til delvis dekning til kreditorer med krav sikret med pant i eiendomsseksjoner jf. punkt 7.1 ovenfor; hhv. Sameiet Drammensveien 130 og DNB Bank ASA, utsikter til at det vil bli full dekning til prioriterte krav av klasse 2 og dividende til uprioriterte krav.

8.2 Fordringsprøving

De pantesikrede kravene fra hhv. DNB Bank ASA og Sameiet Drammensveien 130 er gjennomgått og godkjent, og rettsvern for etablerte pant er funnet i orden. Fordringsprøving av krav meldt i øvrige fordringsklasser vil kun bli gjennomført dersom, og etter hvert som, det er klart at det blir dividende til de respektive fordringsklasser.

IX. STRAFFBARE FORHOLD

Bostyreren har arbeidet med å undersøke hvorvidt det foreligger mulig straffbare forhold. Det er hittil i bobehandlingen ikke avdekket slike forhold i tilknytning til virksomheten i Sjølyst Eiendomsutvikling DA.

X. KARANTENEBETINGENDE FORHOLD

Bostyreren har gjort undersøkelser for å avklare hvorvidt det foreligger forhold som gjør at det bør innstilles på ileggelse av konkurskarantene for Per Løkken. Bostyret har foreløpig ikke konkludert mht. karantenespørsmålet.

XI. UTFØRT BOBEHANDLING

Innledende bobehandling, strakstiltak

Bostyreren foretok de alminnelige strakstiltak i forbindelse med konkursåpningen, herunder ble alle kjente kreditorer i selskapet, bankene, offentlige institusjoner, offentlige registre mv. tilskrevet.

Gjennomgang og vurdering av virksomhet, historikk, økonomi mv.

Bostyreren har arbeidet med å klarlegge selskapets virksomhet, historikk, økonomiske utvikling, konkursårsaker og insolvenstidspunkt.

Aktiva - håndtering av eiendommer i Drammensveien 130

Som det fremgår under punkt 7.1 ovenfor eide selskapet to eiendomsseksjoner i Drammensveien 130 i Oslo. Tvangssalg av seksjonene var besluttet pr. konkursåpningen, og det har vært korrespondanse med Oslo byfogdembete, oppnevnt medhjelper for tvangssalget, panthaverne DNB Bank ASA og Genfoot Inc., strømleverandører, sameiet seksjonene ligger i mv., og det er arbeidet med å selge eiendomsseksjonene i samarbeid med megler i DNB Eiendom. Det vises for øvrig til punkt 7.1 ovenfor.

Videre har bostyreren innhentet opplysninger fra offentlige registre, herunder Motorvognregisteret, Småbåtregisteret og VPS-registeret, og det har vært utstrakt korrespondanse med debtors bankforbindelse, DNB Bank ASA.

Ansatte/lønnsgaranti

Bostyreren har undersøkt hvorvidt selskapet har hatt registrerte ansatte i NAVs Aa-register. Selskapet har ikke vært registrert med ansatte, og det er ikke avdekket andre opplysninger som tilsier at selskapet har hatt ansatte.

Gjennomgang av regnskapsopplysninger

Det er opprettet kontakt med selskapets regnskapsfører og revisor, og regnskapsmateriale er oversendt til bostyreren. Revisor har oversendt avgitte revisjonsberetninger.

Omstøtelige forhold

Bostyrer har gjennomgått selskapets disposisjoner for å avdekke mulig omstøtelige forhold. Ingen slike forhold er avdekket, jf. punkt 7.4 ovenfor.

Søk etter mulige straffbare og karantenebetingende forhold

Bostyreren har arbeidet med å søke etter mulige straffbare og karantenebetingende forhold. Det vises til punkt IX og X ovenfor.

Kontakt med selskapets ledelse

Det er avholdt møte med Per Løkken, og det har vært løpende kontakt med ham pr. epost og telefon.

Øvrig bobehandling

Det har vært generell kontakt med selskapets kreditorer, og henvendelser er søkt besvart fortløpende.

Det har vært kontakt med Skatt øst og Oslo kemnerkontor.

Debitors post og post til boet er løpende gjennomgått.

Utarbeidelse av innberetning av 19. januar 2015 og dertil vedlagte registreringsforretning, samt utarbeidelse av denne årsinnberetningen og vedlagte årsregnskap for boet.

XII. FREMDRIFTSPLAN

12.1 Videre bobehandling

Den videre bobehandlingen vil særlig rette seg mot:

- avslutning av boets granskningsarbeid, herunder å konkludere mht. om det foreligger karantenebetingende forhold
- foreta en endelig avregning med panthaver DNB Bank ASA etter salg av debtors eiendomsseksjoner i Drammensveien 130.

12.2 Informasjon til boet

Dersom en mottaker av denne innberetningen har opplysninger som kan være av interesse i bobehandlingen, ber vi om at bostyreren blir kontaktet snarest.

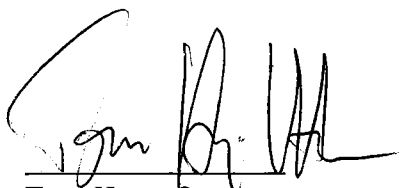
Eventuelle mottagere av denne innberetningen som ønsker å stille midler til disposisjon for å få vurdert et nærmere spesifikt forhold bes uoppfordret ta kontakt med bostyreren.

12.3 Avslutning

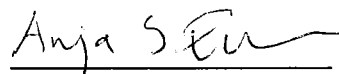
Bobehandlingen ventes avsluttet innen tre måneder. Bostyret vil da kun gi en meget kort sluttinnberetning. Kreditorne varsles derfor allerede nå om at innvendinger mot innholdet i denne innberetningen, eller mot at bobehandlingen innstilles uten skiftesamling, må oversendes skriftlig til Oslo byfogdembete innen fjorten - 14 - dager fra datering av denne innberetningen.

En gjenpart av eventuelle bemerkninger bes sendt bostyreren.

Oslo, den 25 februar 2016



Tom Hugo Ottesen
advokat/bostyrer



Anja Stensrud Elverum
kreditorutvalgsmedlem

SJØLYST EIENDOMSUTVIKLING DA, DETS KONKURSBO

BO NR. 14-203780KON-OBYF/1

ÅRSREGNSKAP

Innbetalt

Overført fra debitors konto 9044.10.96126		2 677,67
Innbetalt av DnB Bank ASA, kostnadsdekning fra panthaver		50 000,00
Hafslund Tellier AS		16 273,61
Los AS		6 444,21
Innbetalt av Devold of Norway AS, inkl. mva		706 363,11
Innbetalt av Devold of Norway AS, inkl. mva	78 484,79	
Tilbakebetalt Devold of Norway, inkl. mva	78 484,79	-
Kostnadsdekning fra panthaver DNB	224 388,00	
Bet til Sameiet Dr.vn. 130, panthaver	224 388,00	-
Renter boets konto pr. 31/12-15		3 221,09
Thune Eiendom AS, kjøp av aksjer i P-Hus		1 000 000,00
Sum innbetalt		1 784 979,69

Utbetalt

Bankomkostninger		23,75
Posten Norge AS	435,00	
Merverdiavgift 25%	108,75	543,75
Bostyrerforsikring		1 495,00
Verdipapirsentralen ASA	450,00	
Merverdiavgift 25%	113,00	563,00
Skatteetaten mva		137 855,00
Kostnader tilknyttet seksjon i Drammensveien 130 (panthaver)		25 767,00
Kostnader tilknyttet seksjon i Drammensveien 130 (panthaver) inkl. mva		121 916,50
Sum utbetalt		288 164,00

Sum innbetalt		1 784 979,69
Sum utbetalt		288 164,00
Merverdiavgift til gode		21 189,00
Til disposisjon		1 518 004,69

Saldo boets konto 1503.55.71113		1 496 815,69
Merverdiavgift til gode		21 189,00
Til disposisjon		1 518 004,69

Ovenstående regnskap er fullstendig og uttømmende og inneholder etter vårt vitende intet uriktig.

Oslo, 25. februar 2016

Tom Hugo Ottosen
bostyrer/advokat

Anja Stensrud Elverum
kreditorutvalgsmedlem