



Kvale Advokatfirma DA
Haakon VIIIs gate 10
Postboks 1752 Vika
N-0122 Oslo

Tel +47 22 47 97 00
Fax +47 21 05 85 85
post@kvale.no
www.kvale.no

NO 947 996 053 MVA

ÅRSINNBERETNING

IHT. KKL. § 121

TIL

OSLO BYFOGDEMBETE

I

BO NR. 14-203780KON-OBYF/1

SJØLYST EIENDOMSUTVIKLING DA, DETS KONKURSBO

I. ADRESSATER FOR ÅRSINNBERETNINGEN 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 ikke, jf. punkt 6.7 nedenfor.

Det vises innledningsvis til boets innberetning av 19. januar 2015 og årsinnberetning av 25. januar 2016. Enkelte opplysninger gjentas i det følgende for sammenhengens skyld.

II. IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER

Debitors navn er Sjølyst Eiendomsutvikling DA med org. nr. 982 168 163.

Debitor var del av et konsern bestående av totalt 8 selskaper der PL Holding AS var morselskap. 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, som ble tatt under konkursbehandling i sine respektive hjemland i 2015, ble samtlige selskaper i konsernet tatt under konkursbehandling i løpet av de siste tre månedene i 2014.

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

Sjølyst Eiendomsutvikling DAs virksomhet bestod i å eie og leie ut fast eiendom. Selskapet var pr. konkursåpningen eier av to seksjoner i et sameie i Drammensveien 130, jf. punkt 7.1 nedenfor.

Selskapet hadde i flere av sine siste driftsår en leietaker til begge seksjonene som ga årlige leieinntekter på i overkant av kr 1,7 millioner. Leietakeren, Portland Norge AS, gikk konkurs i oktober 2014. I 2014 kom det inn nye leietakere i stedet for Portland Norge AS 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 fra oktober 2014.

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 iht. kkl. § 122 a.

VII. BOETS STILLING OG STATUS

7.1 Aktiva

Det vises til innberetningen av 19. januar 2015 og dertil vedlagte registreringsforretning samt til årsinnberetningen av 25. januar 2016 og dertil vedlagte årsregnskap for boet. Videre vises det til vedlagte årsregnskap for boet.

Bankkonto i Handelsbanken

Selskapet var innehaver av konto nr. 9044.10.96126 med saldo på kr 2 677,67 ved konkursåpningen. Banken har på anmodning fra bostyreren overført innestående til konkursboets konto og avsluttet debtors konto.

Eiendomsseksjoner

Selskapet eide ved konkursåpningen to eiendomsseksjoner i Sameiet Drammensveien 130. Seksjonene var overbeheftet, og har ikke innbragt frie midler til boet. Kjøpesummen ble betalt direkte til panthaver. Det vises for øvrig til punkt 7.1 i hhv. innberetningen av 19. januar 2015 og årsinnberetningen av 25. januar 2016.

Kostnadene ved salget av eiendomsseksjonen dekkes av DNB Bank ASA iht. avtale med boet.

Leieinntekter under bobehandlingen

Ved konkursåpningen leide debitor ut en av sine eiendomsseksjoner til Devold of Norway AS. Leieavtalen ble videreført etter konkursåpningen, og den aktuelle seksjonen ble solgt med leietaker.

Leie fra Devold of Norway AS fra konkursåpningen og frem til eiendomsseksjonene ble solgt ble innbetalt til konkursboets konto. Den delen av leieinntektene som overstiger felleskostnader og øvrige eierkostnader som skal dekkes av innbetalt leie, vil tilfalle boet.

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 1 524 084,75.

7.4 – 7.6 Det vises til innberetningen av 19. januar 2015 og årsinnberetningen av 25. januar 2016.

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 10 290,00</u>
SUM	<u>kr 65 250 815,01</u>

Det pantesikrede kravet i oversikten består av krav fra hhv. debitors 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 i oversikten 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. Prøving av hhv. prioriterte krav av klasse II og uprioriterte krav er pågående.

IX. STRAFFBARE FORHOLD

Det er ikke avdekket mulig straffbare forhold.

X. KARANTENEBETINGENDE FORHOLD

Bostyreren har besluttet ikke å innstille på illeggelse av konkursskarantene for Per Løkken i nærværende konkursbo ettersom det ikke er avdekket mulig straffbare forhold ifb. virksomheten, jf. punkt IX ovenfor.

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. Det var pr. konkursåpningen besluttet tvangssalg av seksjonene, og det har vært korrespondanse med Oslo byfogdembete, megleren som var oppnevnt som medhjelper for tvangssalget, panthaverne DNB Bank ASA og Genfoot Inc., strømleverandører, sameiet seksjonene ligger i mv., og det ble 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 ansatte, herunder om det har vært registrert ansatte i NAVs Aa-register, jf. punkt 6.4 ovenfor. Ingen ansatte er avdekket.

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

Bostyreren gjennomgikk selskapets disposisjoner for å avdekke mulig omstøtelige forhold. Ingen slike forhold ble 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 under bobehandlingen 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 gjennomgått fortløpende.

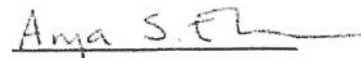
Utarbeidelse av innberetning av 19. januar 2015 og dertil vedlagte registreringsforretning og årsinnberetning av 25. januar 2016 og dertil vedlagte årsregnskap for boet, samt utarbeidelse av denne årsinnberetningen og vedlagte årsregnskap for boet.

XII. FREMDRIFTSPLAN OG AVSLUTNING

I den videre bobehandlingen gjenstår hovedsakelig å prøve fordringer, jf. punkt 8.2 ovenfor. Bobehandlingen ventes avsluttet før sommeren 2017.

Oslo, den 12 april 2017


Tom Hugo Ottesen
Bobestyrer


Anja Stensrud Elverum
kreditorutvalgsmedlem

SJØLYST EIENDOMSUTVIKLING DA, DETS KONKURSBO

BO NR. 14-203780KON-OBYF/1

ÅRSREGNSKAP

Innbetalt

Overført fra debitors konto 9044.10.96126		2 678,54
Innbetalt av DnB Bank ASA, à konto kostnadsdekning fra panthaver		50 000,00
Refusjon fra Hafslund Tellier AS og Los AS		22 717,82
Innbetalt av Devold of Norway AS, inkl. mva		706 363,11
Innbetalt av Devold of Norway AS, inkl. mva (feilinnbetalt)	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, panthaverkostnad	224 388,00	-
Thune Eiendom AS, kjøp av aksjer i P-Hus		1 000 000,00
Skatteetaten mva		21 189,00
Renter boets konto pr. 31/12-16		13 601,53
Sum innbetalt		1 816 550,00

Utbetalt


Bankomkostninger		25,00
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
Rettsgebyr mortifikasjon		4 300,00
Sum utbetalt		292 465,25

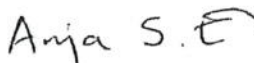
Sum innbetalt	1 816 550,00
Sum utbetalt	292 465,25
Til disposisjon	1 524 084,75

Saldo boets konto 1503.55.71113	1 524 084,75
---------------------------------	---------------------

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

Oslo, 12. april 2017


Tom Hugo Ottesen
Bobestyrer


Anja Stensrud Elverum
kreditorutvalgsmedlem