



ADVOKATFIRMA
Øystein Vikstøl

Kristiansand tingrett
Postboks 515 Lundsiden
4605 Kristiansand S
Att.: Tingrettsdommer
Knut Otterbech

Advokat MNA
Øystein Vikstøl

Postboks 730
4666 Kristiansand
Tlf: 38 09 60 00
Fax: 38 09 60 30
Mail: advokat@vikstol.no
Org.nr. 971 332 336 MVA

Advokatfullmektig
Janken Benestad
Mail: Janken.Benestad@vikstol.no
Mob. 954 20925

Sekretær;
Hege Bore
Mail: hege@vikstol.no

Besøksadresse:
Toilbodgaten 52-54
www.vikstol.no

Deres ref:
Vår ref: 182670/12114
Dato: 7. september 2015

AVSLUTTENDE INNBERETNING

TIL

KRISTIANSAND TINGRETT

SAK NR.: 14-135981KON-KISA/07

BIRKEDAL EIENDOM AS

ORG. NR. 994 554 166

**Bostyrer: Advokat Øystein Vikstøl
Postboks 730, 4666 Kristiansand**

**Borevisor: Registrert revisor Alv A. Engebø, med begrenset mandat,
jfr.kkl § 90 3. ledd**

Kreditorutvalg: Regionbanksjef i DNB Bank ASA, Helge Hammersbøen.

I. Adressater for innberetningen:

1. Kristiansand tingrett, bo nr. 14-135981KON-KISA/07
2. Konkursdebitor, **Birkedal Eiendom AS**
Samtlige kreditorer som har meldt krav i boet
Skatt Sør
Kristiansand kemnerkontor
3. Brønnøysundsregistrene, Konkursregisteret

II. Identifikasjon av hvem saken gjelder:

1. **Birkedal Eiendom AS**, aksjeselskap.
2. Adresse: Granlivegen 32, 4700 Vennesla.
3. Organisasjonsnummer: **994 554 166**
4. Bransje:
Det vedtektsfestede formål er:

"Kjøpe, selge, eie, utvikle og drive fast eiendom, herunder delta i andre selskaper som aksjeeier eller deltaker."

III. Konkursen:

1. Kristiansand tingrett åpnet konkurs **26. august 2014**.
2. Grunnlaget er oppbudsbegjæring fra selskapet selv, datert 25. august 2014.
3. Fristdag: **Antas å være 26. august 2014** (utgangspunkt for fristberegning etter dekningsloven).
4. Frist for fordringsanmeldelser: **26. september 2014**.

IV. Bobestyrelsen:

1. Bostyrer: Advokat Øystein Vikstøl, Tollbodgt. 52-54, Postboks 730, 4666 Kristiansand, telefon 38 09 60 00, telefaks 38 09 60 30, e-post advokat@vikstol.no
2. Revisor: Revisjonsfirmaet Alv A. Engebø AS, v/ Reg.revisor Alv A. Engebø er oppnevnt, med begrenset mandat, jfr. kkl. § 90. 3. ledd.
3. Kreditorutvalg: Regionbanksjef i DNB Bank ASA, Helge Hammersbøen, er oppnevnt.

V. **Nærmere om konkursdebitor:**

A.

1.2 **Stiftet 9. september 2009. Registrert i Foretaksregisteret 23. september 2009.**

3. Aksjekapital pr. konkursåpning var **kr 100 000,-**.

4. 5. Aksjonærer som har mer enn 20 % av aksjene:
Vidar Birkedal Invest AS eier 100% av aksjekapitalen.
Vidar Birkedal er 100% eier av Vidar Birkedal Invest AS.

6. Daglig leder:
Vidar Birkedal, f.nr.: 25.11.1970, Venneslavegen 503, 4700 Vennesla

7. Styre:
Styreleder:
Vidar Birkedal, f.nr.: 25.11.1970, Venneslavegen 503, 4700 Vennesla.

8. Varamedlem:
Irene Cassidy Birkedal, f.nr.:05.08.1974, Venneslavegen 503, 4700 Vennesla.

9. Revisor:
Irevisjon AS, org. nr. 965 820 310, v/ reg. revisor Vigleik Robstad, Vestre Strandgate 32, 4612 Kristiansand.

10. Signatur:
Styrets leder alene.

11. Regnskapsfører:
Lunden Regnskapsservice AS, org. nr. 978 616 070, Torsbyvegen 8, 4700 Vennesla.

12. Daglig leders roller i andre foretak:

25.11.1970 – Vidar Birkedal

Vidar Birkedal Invest AS, org.nr.: 894 554 142
Granlivegen 32
4700 Vennesla

Rolle: Daglig leder
Rolle: Styreleder

25.11.1970 – Vidar Birkedal

BMV AS, org.nr.: 896 348 922
v/Agder Termografi AS Skibåsen 24C, 4636 Kristiansand

Rolle: Styremedlem

25.11.1970 – Vidar Birkedal

Birkedal Maskin DA – org.nr.: 980 285 553
Samkom, 4700 Vennesla

Rolle: Daglig leder

25.11.1970 – Vidar Birkedal

BM ANLEGG AS – org.nr.: 998 824 842
Granlivegen 32, 4700 Vennesla

Rolle: Daglig leder
Rolle: Styreleder

13. Daglig leder/styreleders roller i andre konkurser:

25.11.1970 – Vidar Birkedal

Birkedal Maskin AS – org.nr.: 994 554 360
Granlivegen 32, 4700 Vennesla – KONKURS åpnet 11.09.2012.

Rolle: Styremedlem
Rolle: Daglig leder

14. Ansatte:

Pr. konkursåpning var det ingen ansatte som har krav på lønn- og/eller feriepenger.

2. A Panteforhold/andre tinglyste forhold – abandonering:

Engasjerende bank DNB NOR Bank ASA har anmeldt et krav i boet på kr. 19 601 614,-. Som sikkerhet har banken følgende pant:

1. Pant i fast eiendom kr. 21 000 000,-.
2. Driftstilbehørspant pålydende kr. 5 000 000,-.
3. Factoringpant pålydende kr. 3 000 000,-.

Driftstilbehøret, dagbokført henholdsvis 11.02.2010 og 03.01.2014, ble ved erklæring av 22.06.2015 abandonert tilbake til debitor.

VI. Konkursdebitors økonomiske virksomhet:

A.

1. Birkedal Eiendom AS ble stiftet den 9. september 2009 og registrert i Foretaksregisteret den 23. september 2009.

Selskapet har drevet med eiendomsutvikling og eiendomsdrift.

Selskapets forretningsadresse var Granlivegen 32, 4700 Vennesla. Denne eiendommen var også selskapets hovedaktivum.

B. Regnskapstall – omsetning

2011

Driftsinntekter	ca kr 2 422 000,-
Driftskostnader	<u>ca kr 1 002 000,-</u>
Driftsresultat	ca kr 1 420 000,-
Netto Finansposter	<u>ca kr (895 000,-)</u>
Ordinært resultat før skatt	ca kr 524 000,-
Skattekostnad på ordinært resultat (Utsatt skattefordel)	<u>ca kr 146 000,-</u>

Ordinært resultat ca kr 378 000,-

Hensyntatt aksjekapitalen på kr. 100 000,-, samt øvrige års balanser er det en positiv bokført egenkapital pr.- 31.12.2011 på ca kr. 683 000,-.

2012

Driftsinntekter ca kr 1 401 000,-

Driftskostnader ca kr 1 079 000,-

Driftsresultat ca kr 322 000,-

Netto Finansposter ca kr (506 000,-)

Ordinært resultat før skatt ca kr (184 000,-)

Hensyntatt at balansen for 2011 var positiv med ca kr. 683 000,- er den pr. 31.12.2012 fortsatt positiv med ca kr. 499 000,-. (Utsatt skattefordel er ikke hensyntatt, da denne betinger fortsatt drift med overskudd.)

2013

Driftsinntekter ca kr 857 000,-

Driftskostnader ca kr 1 049 000,-

Driftsresultat ca kr (192 000,-)

Netto Finansposter ca kr 1 600,-

Årsresultat ca kr (193 600,-)

Hensyntatt fjorårets bokførte positive egenkapital med kr. 499 000,- er denne pr. 31.12.2013 positiv med kr. 306 000,-. Heller ikke for dette året er her hensyntatt den utsatte skattefordel.

2014 pr. 30.04.2014

Driftsinntekter	ca kr 236 000,-
Driftskostnader	<u>ca kr 351 000,-</u>
Driftsresultat	ca kr (115 000,-)

Den positive egenkapitalen er derfor pr. 30.04.2014 på ca kr. 191 000,-.

Dette er imidlertid ikke reellt da DNB Bank ASA ikke har beregnet renter på lånet som har finansiert eiendommen i det hele tatt siden 2012. Lånet var nominelt på ca kr. 19 000 000,-.

2. Insolvenstidspunkt:

For at insolvens skal foreligge må debitor være både insuffisient og illikvid. Insuffisiens betyr at verdien av aktiva er mindre enn gjelden. Illikviditet innebærer at man ikke kan betale sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Som det fremgår av regnskapstallene overfor var det en positiv egenkapital i selskapet pr. 31.12.2011 på kr. 683 000,-.

I 2011 hadde man driftsinntekter på ca kr. 2 422 000,-, men disse faller drastisk med over kr. 1 000 000,- til ca kr. 1 401 000,- i 2012. Fortsatt er det imidlertid en positiv egenkapital i selskapet pr. 31.12.2012 med ca kr. 499 000,-.

I 2013 fortsetter driftsinntektene å falle og er nå nede i ca kr. 857 00,-. På dette tidspunkt blir det inngått en avtale med DNB Bank ASA om ikke å renteberegne lånet på eiendommen (stort ca kr. 19 000 000,-), hvilket gjør at man allikevel får et negativt resultat på ca kr. 93 600,- i 2013. Hadde de reelle renteutgifter vært lagt inn i regnskapet for 2013 ville egenkapitalen vært oppspist og vel så det.

Videre hadde Birkedal Eiendom AS et lån, som ikke ble betjent, hos Birkedal Maskin AS på kr. 3 750 000. Dette lånet ble tatt opp i 2012.

Det er bostyrets konklusjon at selskapet ble insuffisient medio 2012.

Hva angår likviditetsspørsmålet så er det også bostyrets konklusjon at på det tidspunkt man ikke betaler renter på eiendommens lån blir man også illikvid. Det samme hva angår lånet fra Birkedal Maskin AS.

Det er derfor bostyrets konklusjon at selskapet ble insolvent medio 2012.

3. Årsaker til konkursen:

Den direkte årsaken til konkurs er oppbudsbegjæring fra selskapet selv, datert 25. august 2014.

Som det fremgår under behandlingen av insolvenstidspunktet så falt driftsinntektene drastisk fra år 2011 til 2012. Dette har sin årsak i at flere av leietakerne i bygget, tilhørende Birkedal Eiendom AS, sa opp sine kontrakter og flyttet.

Når så hovedleietakeren, Birkedal Maskin AS, går konkurs i september 2012 sier det seg selv at leieinntektene ikke er i stand til å betjene et lån på kr. 19 000 000,-. På bakgrunn av denne konkursen faller også driftsinntektene drastisk og er nede i kr. 857 000,- i 2013.

I 2012 fikk man heller ikke mer lån fra DNB Bank ASA når man trengte tilleggs lån for å gjøre bygget ferdig, slik at man måtte låne kr. 3 750 000,- fra Birkedal Maskin AS for å slutføre bygget.

Det er derfor bostyrets konklusjon at eiendommen Granliveien 32, 4700 Vennesla ble altfor dyr og at inntektene neppe, selv med Birkedal Maskin AS intakt som leietaker, kunne ha betjent pantelånet, samt lånet fra Birkedal Maskin AS.

VII. Boets stilling og status:

1. Boets aktiva.

Registrering av boet er foretatt av Jostein Mellestrand

Kristiansand tingrett
Postboks 515 Lundsiden
4605 Kristiansand

Retts kopi
bekreftes 

REGISTRERING I KONKURSBO NR.: 14-135981KON-KISA/07: BIRKEDAL EIENDOM AS,
GRANLIVEGEN 32, 4700 VENNESLA (ORG. NR.: 994 554 166).

Etter anmodning fra bostyrer, advokat Øystein Vikstøl, er det blitt avholdt registrering i ovennevnte konkursbo.

Registreringen ble holdt tirsdag 26. august 2014 kl. 15.00 på konkursforetakets forretningsadresse, Granlivegen 32, 4700 Vennesla, med styreleder i konkursforetaket, Vidar Birkedal, til stede.

Regnskapet er ført av Lunden Regnskapsservice AS, org. nr.: 978 616 070.
Undertegnede har i forbindelse med registreringen hatt telefonisk kontakt med regnskapskontoret, representert med Willy Lunden.

Registreringen er supplert med uthenting av opplysninger fra tilgjengelige offentlige registre.

Konkursforetaket er et rent eiendomsselskap som er eier av eiendommen Granlivegen 32, gnr. 6 bnr. 1824 i Vennesla kommune. Foretaket eier dessuten deler av innredningen i vaskehallen i bygget. Konkursforetaket har ingen ansatte eller noe eksternt etablert leieforhold.

Undertegnede har ikke nødvendig fagkompetanse til å vurdere eiendommens verdi, men har registrert at eiendommen i oppbudsbegjæringen er verdivurdert til +/- kr. 18 000 000,00.
Konkursforetakets bankforbindelse er DNB Bank ASA.

I følge Motorvognregisteret er ikke konkursforetaket registrert som eier av motorkjøretøy.

Undertegnede er forelagt oppstilling over utestående fordringer pr. 20.08.2014. Beløpet, som er relatert til utestående husleie, er summert til kr. 148 862,50. Beløpet er ikke avstemt mot bankkonto. Reelt utestående må avklares i den videre behandlingen av konkursboet.

Intet annet påvist eller opplyst til registrering.

Kristiansand, 27.08.2014

Jostein Mellestrand

Kopi: Bostyrer

Boets konto

Pr. d.d. står det ca kr. 3 909,- på boets konto hvilket referer seg til oppgjør konto i Sparebanken Sør, samt oppgjør konto i Nordea Bank ASA. Merverdiavgift tilkommer med kr. 21 625,-, totalt kr. 25 534,-.

Staten garanterer for omkostninger med inntil kr 43 000,-. Garantien vil ikke bli brukt i nærværende bo, idet legalpantet langt overstiger boomkostningene.

Konkursboet er merverdiavgiftspliktig og Staten vil således dekke merverdiavgiften av bostyrers salær.

2. Omstøtelige forhold:

Det er til nå ikke påvist forhold som har gitt grunnlag for å fremme krav om omstøtelse etter de subjektive eller de objektive regler i dekningsloven.

3. Boets gjeld:

Fordringshaverne er oppfordret til å melde sine krav i boet innen 26. september 2014. Det er anmeldt 6 krav i boet på til sammen kr. 11 947 716,-. Kravene er som følger:

FORDRINGER BIRKEDAL EIENDOM AS

Nr	Navn	Pantesikret	Prioritert	Uprioritert	Etterpr.	Totalt
1	DNB Bank ASA 0021 Oslo	kr 8 143 090,00				kr 8 143 090,00
2	Lundens Regnskap AS på vegne av BM Anlegg AS			kr 3 212,00		kr 3 212,00
3	Los Agder Energi			kr 11 540,98		kr 11 540,98
4	Statens Innkrevingsentral				kr 3 440,00	kr 3 440,00
5	Skatteetaten			kr 35 873,00	kr 561,00	kr 36 434,00

6 Birkedal Maskin AS,
dets konkursbo

kr3 750 000,00

kr 3 750 000,00

Sum kr 8 143 090,00 kr - kr3 800 625,98 kr 4 001,00 kr 11 947 716,98

4. **Regnskap – salærforslag**

Under forutsetning av at bobehandlingen innstilles etter konkurslovens § 135 oppstilles slikt regnskap for boet:

I Aktiva (Brutto)

1. Oppgjør Konto Spbank Sør	kr	6,79
2. Sluttoppgjør Nordea Bank	kr	1 743,59
3. Renter Nordea 2014	kr	3,11
4. Oppgjør fra Mestermal Eiendom AS	kr	11 788 550,-
5. Fra DNB Bank ASA	kr	288 550,-
6. Renter 2015	kr	2 155,-
7. MVA til gode	kr	<u>21 626,-</u>

Totalt (avrundet) kr 12 102 634,-

II Passiva- massekrav:

1. Gebyr tingretten	kr	10 750,-
2. Garantipolise	kr	1 495,-
3. Oppgjør DNB Bank ASA	kr	11 788 550,-
4. Betalt Kartverket	kr	288 550,-
5. Salær adv. Vikstøl	kr	84 000,-
6. Mva. av pkt. 5	kr	21 000,-
7. Salær Borevisor	kr	2 500,-
8. Mva av pkt. 7	kr	<u>625,-</u>

Totalt kr 12 197 470,-

Hvilket gir en underdekning med kr. 94 836,- som blir å dekke av bankens legalpant.

III. Salærforslag:

Salær eks. mva, se eget salær forslag	kr 84 000,-
Mva av bostyrers salær	kr 21 000,-
Borevisor	kr 2 500,-
Mva av borevisors salær	<u>kr 625,-</u>
Totalt	kr 108 125,-

IV. Hvilket gir følgende uttellingsliste:

1. Kristiansand tingrett, gebyr	kr 10 750,-
2. Bobestyrers salær, inkl. mva	kr 105 000,-
3. Bobestyrerгарantipolise	kr 1 495,-
4. Borevisors salær inkl. mva	<u>kr 3 125,-</u>
Sum	kr 120 370,-

1. Boets konto (avrundet)	kr 3 909,-
2. Merverdiavgift til gode	kr 21 625,-
3. Legalpant	<u>kr 94 836,-</u>
Totalt	kr 120 370,-

VIII. Kreditorenes stilling:

1. Pr. d.d. står det ca kr. 3 909,- på boets konto hvilket referer seg til oppgjør konto i Sparebanken Sør, samt oppgjør konto i Nordea Bank ASA. Merverdiavgift tilkommer med kr. 21 625,- totalt kr. 25 534,-.
2. De anmeldte krav er ikke prøvet.
3. Det er åpenbart ikke midler til utbetaling av dividende til fordringshaverne, som derfor selv må ta de nødvendige skritt med sikte på eventuell tvangsinn drivelse av sine tilgodehavender hos debitor. Når krav

er meldt i boet, er foreldelse avbrutt. Når fordringen ikke prøves, varer virkningen av dette fristavbrudd i 1 år regnet fra nærværende innberetnings datering, jf. foreldelsesloven § 22 nr. 2.

IX. Straffbare forhold:

1. Det er ikke avdekket skjellig grunn til mistanke om overtredelse av straffebestemmelsene inntatt i straffelovens kap. 27 (forbrydelse i gjeldsforhold m.m.).
2. Det er heller ikke avdekket andre straffbare forhold.

X. Karantenebetingende forhold:

En skyldner hvis bo er tatt under konkursbehandling, kan settes i konkurskarantene av skifteretten dersom

1) vedkommende med skjellig grunn mistenkes for en straffbar handling i forbindelse med konkursen eller den virksomhet som har ført til insolvensen, eller

2) det må antas at vedkommende på grunn av uforsvarlig forretningsførsel er uskikket til å stifte et nytt selskap eller å være styremedlem eller daglig leder (administrerende direktør) i et selskap.

Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om det under hensyn til skyldnerens handlemåte og forholdene for øvrig synes rimelig å sette ham i karantene.

Bostyret har ved sin gjennomgang ikke avdekket forhold som skulle tilsi å anbefale konkurskarantene.

XI. Frist for merknader

1. Eventuelle merknader i henhold til nærværende innberetning må være bobestyrer i hende innen **14 dager fra d.d.** Eventuelle merknader i anledning salærforslaget må være bobestyrer i hende innen samme frist.

Innen samme frist bes konkursdebitor å underskrive og returnere vedlagte

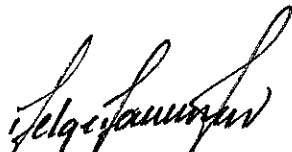
erklæring i henhold til konkurslovens § 120, 2.ledd, 2. punktum om at opplysningene i denne innberetning om konkursdebitors økonomiske virksomhet etter hans viten er riktig og uttømmende.

Dersom ingen stiller sikkerhet innen ovennevnte frist vil bobehandlingen bli innstilt etter konkursloven § 135.

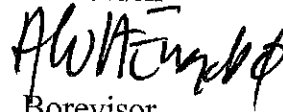
Kristiansand, den 7. september 2015

Advokat

Oystein Vikstøl


Kreditorutvalg
Helge Hammersbøen

Boets regnskap er gjennomgått og funnet i orden


Borevisor
Alv A. Engebø