

Kristiansand tingrett
v/tingrettsdommer Knut Otterbech
Postboks 63
4661 Kristiansand S

Advokatene MNA
i kontorfelleskap:

Bjørn Hübort Senum
Sveinung Søndervik Johns
(permisjon)
Åse Johnsen Drabløs
Lars Faye Ree
Øystein Vikstøl
Eirik Glad Balchen
Marius André Stokke

Deres ref:
Vår ref: 219750/17328
Dato: 18. desember 2019

Ansatt advokat:
Maria Ursin Ingebrigtsen

Advokatfullmektig:
Eivind Nordby Johnsen

FORELØPIG INNBERETNING

TIL

KRISTIANSAND TINGRETT

SAK NR.:19-142453KON-KISA/24

LUPA EIENDOM AS

ORG.NR.: 918 165 819

Bostyrer: Advokat Øystein Vikstøl

0. Innledning:

Denne innberetning sendes til Tingretten i dag pr. e-post den 18.12.2019 og medtas til første skiftesamling fredag 20. desember 2019 kl. 08:30 i rettssal 06, og sendes ut sammen med rettsbok fra skiftesamlingen. Skyldneren er pr. brev, samt i åpningskjennelsen gjort oppmerksom på møteplikten. Erklæring etter kkl § 120, 2 ledd medbringes retten.

I. Adressater for innberetningen:

1. Kristiansand tingrett, bo nr.: 19-142453KON-KISA/24
2. Konkursdebitor, **Lupa Eiendom AS, org.nr.: 918 165 819**
Samtlige kreditorer som har meldt krav i boet
Skatteetaten / Skatt Sør
Kemneren i Kristiansandregionen
3. Brønnøysundregistrene, Konkursregisteret

II. Identifikasjon av hvem saken gjelder:

1. **Lupa Eiendom AS, org.nr.: 918 165 819**
2. Forretningsadresse: c/o Hunsfos Næringspark, 4700 Vennesla.
3. Bransje: Konsulentvirksomhet, kjøp og salg/utleie av fast eiendom samt alt hva dermed står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte å delta i andre selskaper eller foretak.

Vedtektsfestet formål:

«Konsulentvirksomhet, kjøp og salg/utleie av fast eiendom samt alt hva dermed står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte å delta i andre selskaper eller foretak.»

III. Konkursen:

1. Kristiansand tingrett åpnet konkurs i Lupa Eiendom AS den 18.11.2019.
2. Grunnlaget er konkursbegjæring, datert 27.09.2019.
3. Fristdag: **27.09.2019** (utgangspunkt for fristberegning etter dekningsloven).
4. Frist for fordringsanmeldelser: **18.12.2019**.

IV. Bobestyrelsen:

1. Bostyrer: Advokat Øystein Vikstøl, Postboks 737, 4666 Kristiansand, telefon 38 17 89 40, telefaks 38 17 89 41, e-post ov@advfelleskapet.no
2. Revisor: Statsautorisert revisor Kjell Arnvard foreslås oppnevnt.
3. Kreditorutvalg: Kreditorutvalg foreslås ikke oppnevnt.

V. Nærmere om konkursdebitor:

1. Stiftet 08.11.2016

2. Aksjekapitalen kr 30 000,-, meldt fullt innbetalt.

3. Aksjonærer som har mer enn 20 % av aksjene:

RLS Holding AS eier 50 % av aksjene.

Sigbjørn Lunden, født 17.01.1976, Veråsvegen 14, 4707 Vennesla, eier 100 % av aksjene i RLS Holding AS.

CVJ Invest AS eier 50 % av aksjene.

Inge Paulsen, født 14.02.1979, Heptekjerrvegen 25 B, 4707 Vennesla, eier 100 % av aksjene i CVJ Invest AS.

4. Styret:

Daglig leder og styremedlem:

Sigbjørn Lunden, født 17.01.1976, Veråsvegen 14, 4707 Vennesla.

Styrets leder:

Inge Paulsen, født 14.02.1979, Heptekjerrvegen 25 B, 4707 Vennesla.

5. Revisor:

Revisjon Sør AS
Org.nr.: 943 708 428
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand S

6. Regnskapsfører:

Økonomiglimt AS
Org.nr.: 999 539 823
Tjønnvoll
4700 Vennesla

7. **Daglig leder, samt styremedlem, og styreleders roller i andre foretak:**

Sigbjørn Lunden, født 17.01.1976, Veråsvegen 14, 4707 Vennesla, daglig leder og styremedlem.

Daglig leder og styremedlems roller i andre foretak:

RLS Holding AS
Org.nr.: 918 036 431
Veråsvegen 14
4707 Vennesla
Rolle: daglig leder og styreleder

Betonorte Norge AS
Org.nr.: 918 287 833
Skolevegen 2 B
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder

Skoleveien Holding AS
Org.nr.: 920 329 802
Skolevegen 2
4700 Vennesla
Rolle: styreleder

Procon Eiendom AS
Org.nr.: 968 498 398
Skoleveien 2
4700 Vennesla
Rolle: styreleder

Ingen registrerte roller i tidligere konkurser.

Ingen registrerte karantener.

Inge Paulsen, født 14.02.1979, Heptekjerrvegen 25 B, 4707 Vennesla, styreleder.

Styreleders roller i andre foretak:

VLP Bygg AS
Or.nr.: 918 417 001
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: styremedlem

Skoleveien Holding AS
Org.nr.: 920 329 802
Skolevegen 2
4700 Vennesla
Rolle: styremedlem

Hunfos Invest AS
Org.nr.: 921 901 305
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: styreleder

Procon Eiendom AS
Org.nr.: 968 498 398
Skoleveien 2
4700 Vennesla
Rolle: styreleder

Sentrum Treningssenter AS
Org.nr.: 980 784 266
Haakon 7. veg 1
4706 Vennesla
Rolle: daglig leder og styreleder

Trim-Eiendom AS
Org.nr.: 985 559 139
Haakon 7. veg 1
4706 Vennesla
Rolle: styreleder

CVJ Invest AS
Org.nr.: 994 470 698
Hunfos Næringspark
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styreleder

Tinnheiveien 30 AS
Org.nr.: 995 107 732
Blørstadkollen 5
4626 Kristiansand S
Rolle: styreleder

Spartacus MMA AS
Org.nr.: 999 340 512
Hunfos Næringspark
4700 Vennesla
Rolle: styreleder

Styreleders roller i andre konkurser:

Arksøk AS
Org.nr.: 999 549 896
C/o Eirik Ulstein Rønninga
4707 Vennesla
Rolle: styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: 14.08.2017

Paulsen-Invest AS
Org.nr.: 989 714 368
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Lindhus AS
Org.nr.: 988 003 980
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Kongsgård Alle 57 AS
Org.nr.: 995 331 039
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Lindhus Utvikling AS
Org.nr.: 894 861 622
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Lindhus Eiendom AS
Org.nr.: 989 726 099
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Lindhus Holding AS
Org.nr.: 994 613 634
Hunsøya
4700 Vennesla
Rolle: daglig leder og styremedlem
Avslutningsdato for konkursen: Pågår

Ingen registrerte karantener.

8. Ansatte:

Pr. konkursåpningen var det, ifølge NAV Arbeid og Ytelser, ingen ansatte i selskapet. Dette stemmer med bostyrers opplysninger.

VI. Konkursdebitors økonomiske virksomhet:

A.

1. Lupa Eiendom AS ble stiftet den 08.11.2016

Foretaket har drevet med konsulentvirksomhet, kjøp og salg/utleie av fast eiendom samt alt hva dermed står i forbindelse, herunder gjennom aksjetegning eller på annen måte å delta i andre selskaper eller foretak.

Forretningsadressen er c/o Hunsfos Næringspark, 4700 Vennesla.

Som det fremgår av registreringsforretningen opplyste styreleder at selskapet i praksis har drevet med formidling av leiekontrakter og fått betalt provisjon for formidlingen.

2. **Panteforhold/andre tinglyste forhold:**

Ingen panteforhold er registrert.

B. Regnskapstall – omsetning:

1. Regnskapene er revisjonspliktige.
2. Regnskaper ble ført av Økonomiglimt AS.

Regnskapene viser som følger:

2017 (første hele driftsår)

Driftsinntekter	ca. kr	5 363 000,00
Driftsutgifter	<u>ca. kr</u>	<u>4 761 000,00</u>
Driftsresultat	ca. kr	602 000,00
Netto finanskostnader	<u>ca. kr</u>	<u>0,00</u>
Ordinært resultat	ca. kr	602 000,00
Skattekostnad	<u>ca. kr</u>	<u>(143 000,00)</u>
Årsresultat	ca. kr	459 000,00

Hensyntatt eventuell drift i 2016 er den bokførte egenkapitalen positiv med ca. kr 466 000,- pr. 31.12.2017.

2018

Driftsinntekter	ca. kr	10 483 000,00
Driftsutgifter	<u>ca. kr</u>	<u>8 675 000,00</u>
Driftsresultat	ca. kr	1 808 000,00
Netto finanskostnader	<u>ca. kr</u>	<u>1 505 000,00</u>
Ordinært resultat	ca. kr	303 000,00

Skattekostnad	ca. kr	(415 000,00)
Årsresultat	ca. kr	(112 000,00)

Hensyntatt fjorårets egenkapital, er den bokførte egenkapitalen pr. 31.12.2018 positiv med ca. kr 354 000,-.

3. **Omstøtelige forhold, jf. dekningsloven § 5-5**

Dekningsloven § 5-5 sier følgende:

«Betaling av gjeld som skyldneren har foretatt senere enn tre måneder før fristdagen, kan omstøtes hvis betalingen er foretatt med usedvanlig betalingsmidler, før normal betalingstid eller med beløp som betydelig har forringet skyldnerens betalingsevne, forutsatt at betalingen etter forholdene allikevel ikke fremtrådte som ordinær.»

«Er betaling som nevnt i første ledd skjedd til skyldnerens nærstående, kan den også omstøtes når den er foretatt tidligere, men senere enn to år før fristdagen dersom det ikke bevises at skyldneren fortsatt var utvilsomt solvent da betalingen skjedde.»

Etter bostyrers oppfatning er ovenstående betalinger rammet av dekningsloven § 5-5, da man her har med nærstående å gjøre, idet betalingene har gått til hver sin 50 % aksjonær, samt at begge innehaverne har både daglig leder-, styreleder- og styremedlemposisjoner i selskapet Lupa Eiendom AS.

A. **RLS Holding AS:**

RLS Holding AS tok ut fra driftskonto til Lupa Eiendom AS kr. 190 000,- den 27.03.2019, samt kr. 123 000,- den 26.04.2019.

Totalt utgjør dette kr. 313 000,-.

Dette fremgår av saldobalanse og hovedbok, samt at regnskapsfører bekrefter saldoen.

Videre har Sigbjørn Lunden, 100 % innehaver av aksjene i RLS Holding AS, bekreftet i mail til bostyrer at dette er betaling av gammel gjeld.

B. CVJ Invest AS:

CVJ Invest AS tok ut samme beløp som RLS Holding AS på samme datoer.

Imidlertid er beløpet som er tatt ut den 27.03.2019 på kr. 190 000,- delvis gått til dekning av en faktura på kr. 187 500 og ført opp blant leverandører, således er saldo på mellomregningskonto kr. 188 125,07,-.

Imidlertid gjenstår det å se hva fakturaen på kr. 187 500,- er, og om dette også er gammel gjeld. For det tilfelle at dette er gammel gjeld er derfor CVJ Invest AS også skyldig boet kr. 313 000,-. Under enhver omstendighet er CVJ Invest skyldig kr. 188 125,07,-.

Det er videre bostyrers oppfatning at Lupa Eiendom AS var insolvent ved utbetalingstidspunktet til både RLS Holding AS og CVJ Invest AS.

C. VLP Bygg AS:

VLP Bygg AS er skyldig kr. 50 000,- til Lupa Eiendom AS.

Dette er erkjent fra VLP Bygg AS sin side.

Både RLS Holding AS, CVJ Invest AS, samt VLP Bygg AS, er avkrevd utestående fra boets side.

4. 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.

Bostyret vil komme tilbake til insolvenstidspunktet i den avsluttende innberetningen.

5. Årsaker til konkursen:

Den direkte årsaken til konkursen er konkursbegjæring, datert 27.09.2019.

Her må man komme tilbake til konkursens årsaker i sluttinnberetningen.

VII. Boets stilling og status:

1. Boets aktiva.

Registrering av boet er foretatt av
Jostein Mellemstrand den 19.11.2019

**Rett kopi
bekreftes**

Kristiansand tingrett
Postboks 63
4661 Kristiansand

REGISTRERING I KONKURSBO NR.: 19-142453KON-KISA/24: LUPA EIENDOM AS, HUNFOS
NÆRINGSPARK, 4700 VENNESLA (ORG. NR.: 918 165 819).

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

Registreringen ble holdt tirsdag 19. november 2019 kl. 12.00 på undertegneds kontoradresse, med styreleder i konkursforetaket, Inge Paulsen, til stede.

Aktiviteten i konkursforetaket, som har forestått formidling av leiekontrakter, er opphørt. Konkursforetaket har intet eksternt etablert leieforhold, og foretaket har heller aldri hatt ansatte.

Styreleder opplyser intet driftstilbehør, eller noe form for varelager, til registrering.

Regnskapet er ført av Økonomiglimt AS, org. nr.: 999 539 823.

Registreringen er supplert med opplysninger hentet fra tilgjengelige offentlige registre.

Følgende konti i DNB Bank ASA er registrert, saldo pr. dato:

1503 83 47923 Bedriftskonto	kr.	0,00
1503 97 53402 Skattetrekkskonto	kr.	112,11

Ifølge Det Sentrale Motorvognregisteret er konkursforetaket ikke registrert som eier av motorkjøretøy.

Styreleder, Inge Paulsen, opplyser ingen utestående fordringer til registrering.

Intet annet påvist eller opplyst til registrering.

Kristiansand, 19.11.2019

Jostein Møllestrand

Kopi: Bostyrer

1. Boets konto

Pr. d.d. står det kr 15 000,- på boets konto.

Staten garanterer for omkostninger med inntil kr 57 500,- (oppbud).

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

2. Omstøtelige forhold:

Omstøtelige forhold er foreløpig ikke avdekket.

3. Boets gjeld:

Fordringshaverne er oppfordret til å melde sine krav i boet innen 12.12.2019. Det er foreløpig 9 anmeldte krav i boet på til sammen kr 407 019,-

Kravene er som følger:

Navn	Pantesikret	Prioritert Kl. I	Prioritert Kl. II	Uprioritert	Etterpr.	Total
Revisjon Sør AS				kr 15 000,00		kr 15 000,00
Skatteoppkreveren i Vennesla			kr 347 598,00	kr 6 171,00	kr 88,00	kr 353 857,00
Conecto AS Økonomiglimt AS				kr 11 486,93		kr 11 486,93
Skatteetaten					kr 4 025,00	kr 4 025,00
Lindorff Fjordkraft AS				kr 6 295,55		kr 6 295,55
Lindorff Fjordkraft AS				kr 3 329,59		kr 3 329,59
Lindorff Fjordkraft AS				kr 2 102,15		kr 2 102,15
Lindorff Fjordkraft AS				kr 2 584,65		kr 2 584,65
Lindorff Fjordkraft AS				kr 8 338,09		kr 8 338,09
SUM	kr -	kr -	kr 347 598,00	kr 55 307,96	kr 4 113,00	kr 407 018,96

VIII. Kreditorenes stilling:

Dekningsmuligheter:

Pr. d.d. står det kr 15 000,- på boets konto.

De anmeldte krav vil bare bli prøvd i den utstrekning de vil kunne få dividende.

IX. Straffbare forhold:

Straffbare forhold må behandles i den avsluttende innberetning.

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.

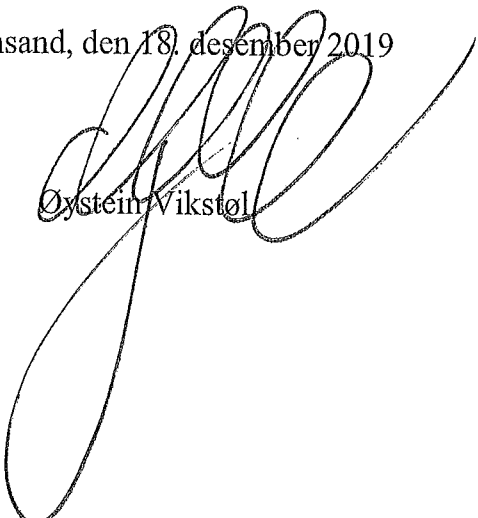
Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om det under hensyn til skyldnerens handlemåte og forholdene for øvrig synes rimelig å sette ham i karantene.

Det er ingenting som tyder på karantenebetingende forhold i dette boet.

XI. Perspektiv. Utført bobehandling og fremdriftsplan:

1. Bobehandlingen har til nå i hovedsak vært konsentrert om å skaffe oversikt over boet.
2. Under den videre bobehandling vil det bli sett nærmere på konkursens årsaker, insolvenstidspunkt, ev. straffbare forhold m.v.
3. Bobehandlingen vil lite sannsynlig kunne bli avsluttet innen 3-måneders fristen. Tidsbruket ved omstøtelsessakene vil avgjøre dette.

Kristiansand, den 18. desember 2019



Øystein Vikstøl