



ADVOKATFIRMA
Øystein Vikstøl

Kristiansand tingrett
Postboks 515 Lundsiden
4605 Kristiansand S
Att.: Tingrettsdommer
Torje V. A. Torjesen

Deres ref:
Vår ref: 182010/11998
Dato: 21. mars 2014

AVSLUTTENDE INNBERETNING

TIL

KRISTIANSAND TINGRETT

SAK NR. 13-147415KON-KISA/07

ODIN EIENDOM SØR AS

ORG. NR. 989 427 563

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

**Borevisor: Statsautorisert revisor Kjell Arnvard, med begrenset mandat,
jfr.kkl § 90 3. ledd nr.1**

I. Adressater for innberetningen:

1. Kristiansand tingrett, bo nr. 13-147415KON-KISA/07
2. Konkursdebitor, **Odin Eiendom Sør AS**
Samtlige kreditorer som har meldt krav i boet
Skatt Sør
Kristiansand kemnerkontor
3. Brønnøysundsregistrene, Konkursregisteret

II. Identifikasjon av hvem saken gjelder:

1. **Odin Eiendom Sør AS, aksjeselskap.**
2. Adresse: Postboks 7506 Dvergsnes, 4639 Kristiansand.
3. Organisasjonsnummer: **890 749 992**
4. Bransje:
Det vedtektsfestede formål er:

"Drive med utvikling, forvaltning og utleie av fast eiendom, kjøp og salg av fast eiendom, investering i aksjer og andre verdipapirer, samt investering i andre selskaper med tilsvarende formål."

III. Konkursen:

1. Kristiansand tingrett åpnet konkurs **9. september 2013.**
2. Grunnlaget er oppbudsbegjæring fra selskapet selv, datert 6. september 2013.
3. Fristdag: **6. september 2013** (utgangspunkt for fristberegning etter dekningsloven).
4. Frist for fordringsanmeldelser: **25. oktober 2013.**

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: Statsautorisert revisor, Kjell Arnvard, er oppnevnt med begrenset mandat, jfr. kkl § 90 3. ledd.
3. Kreditorutvalg: Kreditorutvalg er ikke oppnevnt.

V. Nærmere om konkursdebitor:

A.

1.2 **Stiftet 10. januar 2006.** Registrert overført i Foretaksregisteret **18. januar 2007.**

3. Aksjekapital **kr. 100 000,-**, meldt fullt innbetalt.

4. 5. Aksjonærer som har mer enn 20 % av aksjene:

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12 består av 1.000 aksjer a kr. 100,-. Aksjene eies i sin helhet av SBS AS, som igjen eies av styrets leder, Stein Bertelsen.

6. Daglig leder/adm. direktør:

Stein Bertelsen, f. dato: 21.12.1968, Kirkegata 7 A, 4610 Kristiansand S.

7. Styre:

Styreleder:

Stein Bertelsen, f.nr.: 21.12.1968, Kirkegata 7 A, 4610 Kristiansand S.

8. Styremedlem:

Varamedlem:

Anita Bertelsen, f. dato: 28.04.1977, Hamresanden Terrasse 6, 4656 Hamresanden.

9. Signatur:

Styrets leder alene.

10. Revisor:

Deloitte AS, org.nr.: 980 211 282, Karenslyst Alle 20, 0278 Oslo, v/statsautorisert revisor Olav Kr. Stokkenes, Stadionveien 21, 4632 Kristiansand.

Revisor trakk seg ved skriv av 12. august 2013.

11. Ansatte:

Det var ingen ansatte som ved konkursåpningstidspunktet hadde krav på lønn og/eller feriepenger.

12. **Styreleder/daglig leder, i hele driftsperioden, sine roller i andre foretak:**

Six Pence AS, org.nr.: 989 427 350: styreleder.

Konkurs avsluttet i dette selskapet den 19. desember 2013.

Botelid Toppen AS, org.nr.: 989 839 187:

daglig leder og styreleder.

Selskapet er under **konkursbehandling**.

Dronningensgate 24 A AS, org. nr.: 980 892 905:

Daglig leder og styreleder.

Selskapet er under **konkursbehandling**.

SBS AS, org.nr.: 989 302 698: Styreleder.

(Siste innsendte årsregnskap 2011.)

Kirkegata 7 AS, org.nr.: 989 869 299: Styreleder.

2. **Panteforhold.**

Det er ingen registrerte panteforhold i selskapet.

VI. **Konkursdebitors økonomiske virksomhet:**

A.

1. Odin eiendom Sør AS ble stiftet den 10. januar 2006 og registrert overført i Foretaksregisteret 18. februar 2006.

Selskapet har drevet med utvikling, forvaltning og utleie av fast eiendom, kjøp og salg av fast eiendom, investering i aksjer og andre verdipapirer, samt investering i andre selskaper med tilsvarende formål.

Selskapets forretningsadresse var Dronningensgate 22, 4610 Kristiansand.

Odin Eiendom Sør AS kjøpte i 2007 16 leiligheter i Arendal. Dette ble et problemfylt kjøp og resulterte i flere rettssaker i følge styreleder Stein Bertelsen. Det ble inngått et forlik i 2012 hvor det måtte betales kr. 1 500 000,- til motparten, som blant annet var forsikringsselskapet Gjensidige. I denne saken måtte Stein Bertelsen erkjenne å være solidarisk

medforpliktet med Odin eiendom Sør AS på nevnte beløp. Beløpet er aldri blitt betalt.

Det har ikke vært drift i selskapet siden 2009.

Imidlertid er det ført regnskaper til og med 2011, uten at det har vært inntekter.

B. Regnskapstall – omsetning

1.2

2010

Driftsinntekter	ca. kr.	0,-
Driftskostnader	<u>ca. kr.</u>	<u>(17 765 000,-)</u>
Driftsresultat	ca. kr.	(17 765 000,-)
Finanskostnad	<u>ca. kr</u>	<u>0,-</u>
Ord. resultat	ca. kr.	(17 765 000,-)

Hensyntatt tidligere års egenkapital, samt aksjekapital på kr. 100 000,- er det en negativ egenkapital i selskapet pr. 31.12.2011 på ca kr.15 336 000,-.

2011

Driftsinntekter	ca. kr.	0,-
Driftskostnader, tilbakeført Dette må nødvendigvis skyldes tilbakeførte anleggskostnader.	<u>ca. kr.</u>	<u>12 963 000,-</u>
Driftsresultat	ca. kr.	12 963 000,-
Finanskostnad	<u>ca. kr.</u>	<u>(24 000,-)</u>

Ordinært resultat ca kr. 12 939 000,-

Hensyntatt fjorårets negative egenkapital på ca kr. 15 336 000,- er det pr. 31.12.2011 en negativ egenkapital i selskapet med ca kr. 2 397 000,-.

Ytterligere regnskaper foreligger ikke.

3. 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.

Hva angår insuffisienstidspunktet fremgår det av regnskapene ovenfor at det var negativ egenkapital pr. 31.12.2010 og 31.12.2011. I denne forbindelse skal det nevnes at det ikke har vært drift i selskapet siden 2009.

Det er for bostyret rimelig klart at selskapet har vært insuffisient siden 2011, sannsynligvis lenge før. Når det gjelder likviditetstidspunktet, samt at det ikke har vært drift i selskapet siden 2009, samt at det ikke finnes regnskaper for 2012 og 2013, finner bostyret det sannsynlig at selskapet var illikvid og insolvent før dette tidspunkt også.

4. Årsaker til konkursen:

Uten å ha de seneste års regnskaper er det vanskelig for bostyret å gi noe eksakt og begrunnet vurdering av årsaken til konkurs.

Imidlertid synes det klart at kjøpet av leilighetskomplekset på 16 leiligheter i Arendal i 2007 har medført store problemer for selskapet. Blant annet medførte dette kjøpet, iflg. styreleder, flere rettssaker som helt klart har innvirket på selskapets drift.

VII. Boets stilling og status:

1. Boets aktiva.
Registrering av boet er foretatt av Jostein Mellemstrand

*"Kristiansand tingrett
Postboks 515 Lundsiden
4605 Kristiansand*

*REGISTRERING I KONKURSBO NR. 13-147415KON-KISA/07: ODIN EIENDOM SØR AS,
POSTBOKS 7506 DVERGSNES, 4639 KRISTIANSAND.(ORG. NR: 989 427 563).*

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

Registreringen ble holdt onsdag 11. september 2013 kl. 15.00 på bostyrers kontoradresse. I tillegg til bostyrer, var styreleder i konkursforetalet Stein Bertelsen, til stede.

Foretakets formål var å drive med utvikling, forvaltning og utleie av fast eiendom, kjøp og salg av fast eiendom, investering i aksjer og andre verdipapirer, samt investering i andre selskap med tilsvarende formål.

Konkursforetaket har ingen ansatte eller noe eksternt leieforhold.

Regnskapet er ført av Visma Services Norge AS, org.nr.: 983 338 917.

Registreringen er supplert med uthenting av opplysninger fra tilgjengelige offentlige register. Konkursforetaket er 100% eier av foretaket, Botelid Toppen AS, org.nr.: 989 839 187. Sistnevnte foretak er tatt under konkursbehandling ved kjennelse fra Kristiansand tingrett, datert 09.09.2013.

Styreleder, Stein Bertelsen, opplyser ingen utestående fordringer til registrering.

Undertegnede har ikke påvist verdier til registrering.

Kristiansand, 12.09.2013

Jostein Mellemstrand

Kopi: Bostyrer

1. Boets konto

Pr. d.d. er står det kr.0,- på boets konto.

Staten garanterer for omkostninger med inntil kr 43 000,-.

Konkursboet er ikke merverdiavgiftspliktig og Staten vil således ikke dekke merverdiavgiften av bostyrets salærer.

2. Omstøtelige forhold:

Det er 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 19. august 2013. Det er hittil anmeldt 4 krav i boet på til sammen ca. kr. 99 473,-.

Kravene er som følger :

FORDRINGER ODIN EIENDOM SØR AS

Nr	Navn	Pantesikret	Prioritert	Uprioritert	Etterpr.	Totalt
1	Kreditor SA på vegne av Deloitte AS PB 782 Sentrum 0106 Oslo			kr 29 653,36		kr 29 653,36
2	Visma Services Norge AS PB 881 Sentrum 5807 Bergen			kr 13 551,00		kr 13 551,00
3	Kreditor SA på vegne av Deloitte AS PB 782 Sentrum 0106 Oslo			kr 6 388,27		kr 6 388,27
4	Statens Innkrevingsentral				kr49 880,00	kr 49 880,00

Sum kr 0,00 kr - kr 49 592,63 k 49 880,00 kr 99 472,63

4. **Regnskap – salærforslag**
Under forutsetning av at bobehandlingen innstilles etter konkurslovens § 135 oppstilles slikt regnskap for boet:

I Aktiva (Brutto)

Boets konto	kr. 0,-
Totalt	kr. 0,-

II Passiva- massekrav:

1. Gebyr tingretten	kr 10 750,-
2. Garantipolise	kr 1 495,-
3. Salær adv. Vikstøl	kr 21 500,-
4. Mva. av pkt. 3	kr 5 375,-
5. Salær Borevisor	kr 1 500,-
6. Mva av pkt. 5	<u>kr 375,-</u>
Totalt	kr 40 995,-

Hvilket gir en underdekning på kr 40 995,- som blir å dekke av staten som garantiansvarlig (oppbud).

III. Salærforslag:

Salær eks. mva, se eget salær forslag	kr 21 500,-
Mva av bostyrers salær	kr 5 375,-
Borevisor	kr 1 500,-
Mva av borevisors salær	<u>kr 375,-</u>
Totalt	kr 28 750,-

V. Hvilket gir følgende uttellingsliste:

1. Kristiansand tingrett, gebyr	kr 10 750,-
2. Bobestyrers salær, inkl. mva	kr 26 875,-
3. Bobestyrergarantipolise	kr 1 495,-
4. Borevisors salær inkl. mva	<u>kr 1 875,-</u>

Sum kr 40 995,-

1. Dekkes av statens garantiansvar	kr 40 995,-
2. Boets konto, inkl. mva	<u>kr 0,-</u>

Totalt kr 40 995,-

Det beløp staten dekker iht. garantiansvaret, fordeles slik:

Tingrettens gebyr	kr 10 750,-
Andel av bostyrers/revisors salær/utgifter	<u>kr 30 245,-</u>
Totalt	kr 40 995,-

VIII. Kreditorenes stilling:

1. Pr. d.d. står det kr. 0,- på boets konto.
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 tvangsinndrivelse 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 kapittel 27 (forbrytelse i gjeldsforhold).

2. Revisorlovens § 2-1 1.ledd, jfr. bokføringslov og regnskapslov

Selskapets revisor har vært Deloitte AS v/statsautorisert revisor Olav Kristian Stokkenes. Revisor fratradte 12. august 2013. Revisor hadde følgende grunnlag for konklusjonen med forbehold til årsregnskapet 2011.

"Selskapet holder ikke regnskapet ajour i henhold til bokføringslovens § 7. Dette har medført at vi ikke har kunnet gjøre tilfredsstillende kontrollhandlinger rettet mot hendelser etter balansedagen. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det foreligger hendelser etter balansedagen som påvirker årsregnskapet i vesentlig grad."

Bostyret er av den oppfatning at det er skjellig grunn til mistanke om overtredelse av så vel, revisorloven, bokføringsloven og regnskapsloven.

Statens Innkrevingsentral har også anmeldt et krav i boet på kr. 49 880,- hvilket refererer seg til forsinkelsesgebyr etter regnskapslovens § 8-3, 2.ledd, § 8-3, 4.ledd.

Styreleder er solidarisk ansvarlig med selskapet for forsinkelsesgebyret.

Innberetningen oversendes derfor til Agder Politidistrikt.

Avslutningsvis gjøres det oppmerksom på at det den 13. november 2013 ble avsagt straffedom i saksnr.: 13-178525ENE-KISA/A03.

X. Karantenebetingende forhold:

En skyldner hvis bo er tatt under konkursbehandling, kan settes i konkursskarantene 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.

En skyldner hvis bo er tatt under konkursbehandling, kan settes i konkursskarantene 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.

Som det fremgår foran under V pkt. 13 har styreleder vært involvert i følgende konkurser:

Six Pence AS, org.nr.: 989 427 350: Styreleder.

Konkurs avsluttet i dette selskapet den 19. desember 2013.

Botelid Toppen AS, org.nr.: 989 839 187:
daglig leder og styreleder.
Selskapet er under **konkursbehandling**.

Dronningensgate 24 A AS, org. nr.:980 892 905:
daglig leder og styreleder.
Selskapet er under **konkursbehandling**.

Kirkegata 7 AS, org.nr.: 989 869 299: Styreleder.

SBS AS, org.nr.: 989 302 698: Styreleder

Bostyret har vurdert de 3 siste konkursene inklusiv denne som nærmest oppgivelse av å drive næring. Botelid Toppen AS og Dronningensgate 24 A AS ble begjært konkurs ved oppbudsbegjæring fra selskapet selv samme dag den 06. september 2013.

Bostyret har, under sterk tvil, imidlertid komme til at det ikke anbefales konkurskarantene i nærværende sak.


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.

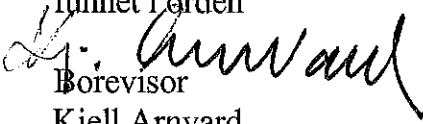
Dersom ingen stiller sikkerhet innen ovennevnte frist vil bobehandlingen bli innstilt etter konkursloven § 135.

Kristiansand, den 21. mars 2014



Bostyrer
Øystein Vikstøl

Boets regnskap er revidert og
funnet i orden



Borevisor
Kjell Arnvard