

ADVOKATENE
HOVSTAD, KVERNRØD & FLATMO

I KONTORFELLESKAP
M.N.A.

Advokat Bjørn Hovstad
Advokat Frode Kvernød
Advokat Anna Th. Flatmo

Adv.fim. Daniel F. Bakken



Postboks 125
7291 STØREN
Tel: (+47) 72 43 02 00
Fax: (+47) 72 43 02 01
E-post:
post@gauldalsadvokatene.no
Internett:
www.gauldalsadvokatene.no

Avd.kont. Berkåk, Rennebu

Støren, den 30.11.2016

SLUTTINNBERETNING
TIL
NORD-ØSTERDAL TINGRETT

*** * ***

Sak nr. 14-027253KON-NOST

Konkursbo: FOLLDAL EIENDOM AS

Org.nr. 961 600 812

Gauldalsadvokatene

INNHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
I. ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN	3
II. HVEM SAKEN GJELDER	3
III. KONKURSEN	3
IV. BOBESTYRELSEN	4
V. NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR	4
VI. KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE VIRKSOMHET	5
VII. BOETS STILLING OG STATUS	6
VIII. KREDITORENES STILLING	7
IX. STRAFFBARE FORHOLD	7
X. KARANTENEBETINGEDE FORHOLD	7
XI. UTFØRT BOBEHANDLING	7
XII. FRIST FOR MERKNADER	8

VEDLEGG

- 1. BOREGNSKAP**
- 2. FORDRINGSLISTE**
- 3. SALÆROPPGAVE INKL. TIMELISTER**

I. ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN

Nærværende innberetning er ment som en orientering om bobehandlingen i sak 14-027253KON-NOST ved Nord-Østerdal tingrett.

Innberetningen er foruten til tingretten også sendt Konkursregisteret, jfr. forskrifter om Konkursregisteret § 7.

Nærværende innberetning blir videre publisert til samtlige fordringshavere via Altinn og for øvrig sendt med post til eventuelle ikke profesjonelle fordringshavere.

Av øvrige adressater nevnes styrets leder, Skatt Øst og Konkursregisteret.

Innberetningen følger Justisdepartementets anbefalte mal for innberetning jfr. Departementets rundskriv G-78/94

II. HVEM SAKEN GJELDER

Folldal Eiendom AS med organisasjonsnummer 961 600 812 ble stiftet 20.08.1991 og registrert Foretaksregisteret 30.09.1991.

Selskapets forretningsadresse har vært Folldal Næringspark, 2580 Folldal.

Selskapets formål var ifølge firmaattesten:

«Tilrettelegge og leie ut lokaler til næringsformål i Folldal kommune, samt annen virksomhet som naturlig hører til dette, herunder deltagelse i andre foretagender ved aksjetegning eller på annen måte»

Folldal Eiendom AS inngikk ikke i noe konsern jfr. aksjelovens § 1-3 og hadde etter det som ble opplyst heller ikke hatt eierandeler i andre selskap.

III. KONKURSEN

Folldal Eiendom AS ble med hjemmel i konkursloven § 60, jfr. §§ 61, 62 og 66 tatt under tingrettens behandling som konkursbo ved Nord-Østerdal tingretts kjennelse av 18.02.2014 med advokat Jens Morten Nesseth oppnevnt som bostyrer. Undertegnede ble oppnevnt som ny bostyrer, jfr. Nord-Østerdal tingretts kjennelse av 13.06.2014.

Grunnlaget for konkurs var etter mottatt oppbudsbegjæring av 25.11.2014, innkommet retten 26.11.2014.

Fristdagen etter dekningslovens antas å være 13.02.2014.

Fristen for fordringsanmeldelser var satt til 24.03.2014.

Første skiftesamling var berammet til 26.03.2014 kl. 1000 i Nord-Østerdal tingretts lokaler i Skolegata 5, 2500 Tynset.

IV. BOBESTYRELSEN

Ved konkursåpning ble advokat Jens Morten Nesseth, Aumliveien 4 C, 2500 Tynset oppnevnt som bostyrer.

Ved Nord-Østerdal tingretts kjennelse av 13.06.2014 ble advokat Frode Kvernrod oppnevnt som ny bostyrer.

Bostyrers adresse er: postboks 125,
7291 Støren,
tlf. 72 43 02 00
telefaks 72 43 02 01
e-mail: kvernrod@gauldalsadvokatene.no
internettadr. www.gauldalsadvokatene.no

Det har ikke vært oppnevnt verken kreditorutvalg eller borevisor.

V. NÆRMERE OM SELSKAPET

Selskapet Folldal Eiendom AS ble stiftet 20.08.1991 og registrert i Foretaksregisteret 30.09.1991.

Stiftere av selskapet var Folldal kommune.

Aksjekapitalen var ved stiftelsen kr. 4 761 000- hvorav hver aksje pålydende kr. 1 000,- I henhold til registerutskrift fra Brønnøysundregistrene var aksjekapitalen fullt innbetalt.

Aksjekapitalen og fordeling ved konkursåpning var som følger:

Folldal kommune	100 %
-----------------	-------

Jfr. registerutskrift fra Brønnøysundregistrene var styret ved konkursåpning som følger:

Joar Grimsbu	styreleder
Jørn Bjarne Lilleby	nestleder
Vanessa Claire Louise Quinche Maquieira	styremedlem
Bjørn Tore Streitlien	styremedlem
Aud Johanne Mælen	styremedlem

Jfr. registerutskrift fra Brønnøysundregistrene var Klaas Van Ommeren oppført som daglig leder av selskapet ved konkursåpning.

Jfr. registerutskrift fra Brønnøysundregistrene har selskapet revisor vært Revisorkonsult AS, Parkveien 1, 2500 Tynset, org.nr. 928 942 767.

Jfr. registerutskrift fra Brønnøysundregistrene har selskapets regnskapsfører vært Vekstra Nord-Øst SA, avd. Folldal, org.nr. 937 513 162. Regnskapsførselen var ajour frem til konkursåpning.

VI. SELSKAPETS ØKONOMISKE VIRKSOMHET

Selskapet er et rent eiendomsselskap og har ikke vært eier av varelager og/eller driftsløsøre. Selskapets drift med tilhørende inntjening har i det alt vesentlig bestått i utleie av selskapets faste eiendommer iht. leiekontrakter med alt fra industribedrifter til offentlige selskap og andre innen kontorrelatert tjenesteyting. Inntektene har etter dette, bortsett fra noen inntektsførte tilskudd, i hovedsak vært leieinntekter og noe gevinst ved salg av eiendom.

Pr. konkursåpningstidspunktet var driften i gang i form av løpende utleie iht. gjeldende leiekontrakter, samlet 10 stk. leiekontrakter.

Det ble opplyst at selskapet ved konkursåpning ikke hadde ansatte ut over vaktmester på timebasis. Bostyrer adv. Jens Morten Nesseth foretok oppsigelse av arbeidsavtalen og meddelt at konkursboet ikke ønsket å tre inn i arbeidsavtalen.

Følgende nøkkeltall fra siste årsregnskapet 2012 hitsettes:

Av resultatregnskapet :

	2012	2011
driftsinntekter	3 130 865	4 637 724
<u>driftskostnader</u>	<u>13 474 152</u>	<u>3 141 826</u>
driftsresultat	- 10 343 297	1 495 888

Selskapet hadde på denne bakgrunn i 2012 et negativt årsresultat på kr. 11 329 124,- mot et positivt årsresultat året før på kr 568 961.

Av balanse fremgår at selskapet hadde:

	2012	2011
sum anleggsmidler	10 351 450	19 454 250
<u>sum omløpsmidler</u>	<u>586 734</u>	<u>2 814 377</u>
sum eiendeler	10 938 684	22 269 127

	2012	2011
sum langsiktig gjeld	16 430 650	17 846 817
<u>sum kortsiktig gjeld</u>	<u>2 140 829</u>	<u>725 980</u>
sum gjeld	18 571 479	18 572 797

Selskapet hadde på denne bakgrunn en negativ egenkapital pr. 31.12.2012 på kr 7 632 795,- mot en positiv egenkapital året før på kr 3 696 329.

Av resultatregnskap med balanse pr 31.10.2013 hitsettes følgende nøkkeltall:

Sum driftsinntekter	1 514 346
Sum driftskostnader	1 790 629
Driftsresultat	- 276 282
Netto finanskostnad	- 992 048
Resultat før skatt	- 1 268 331
Sum anleggsmidler	9 815 538
Sum omløpsmidler	428 692

Sum eiendeler	10 244 230
Udekket tap	13 662 126
Sum egenkapital	- 8 901 126
Som gjeld	19 145 356

Årsaken til konkursen er oppgitt å ha sammenheng med en negativ utvikling i leiemarkedet både hva gjelder etterspørsel og leiepris. Selskapet fikk i tillegg store tap knyttet til enkeltkontrakter. På denne bakgrunn klarte ikke selskapet å betjene påløpte renter og avdrag knyttet til den langsiktige gjelden.

Hva gjelder insolvenstidspunktet bemerkes at egenkapitalen jfr årsregnskap 2012 tapt pr 31.12.2012. Dette hadde sammenheng med betydelige nedskrivninger av bokført verdi på tomter og bygninger. Selskapet var på dette tidspunkt klart insuffisient og styrets handlingsplikt iht aksjelovens regler var etter bostyrerens vurdering inntrådt. Styret innledet på denne bakgrunn forhandlinger med selskapets bankforbindelse Nordea Bank ASA for om mulig å kunne redusere pantegjelden til markedsverdien av selskapets eiendommer. Forhandlingen førte imidlertid ikke frem og banken sa opp sitt engasjement ved brev av 03.02.2014. Selskapet ble på denne bakgrunn ute av stand til å betjene sine forpliktelser hvorpå oppbudsbegjæring ble inngitt 13.02.2014. Insolvenstidspunktet settes på denne bakgrunn til primo 2014.

VII. BOETS STILLING OG STATUS

Registrering i boet ble gjennomført 19.03.2014 og protokoll fra registreringsforretningen var vedlagt foreløpig innberetning av 21.03.2014.

I konkursboets beslag inngikk 3 eiendommer som alle er solgt av konkursboet etter avtale med panthaver Nordea Bank ASA. Oppnådde salgspriser var som følger:

• Gulhuset, gnr. 115, bnr. 126	kr 4 700 000,-
• Blåhall 2 mv, gnr. 115, bnr. 150/187	kr 1 500 000,-
• <u>Blåhall 1, gnr. 115, bnr. 119</u>	<u>kr 1 810 000,-</u>
Totalt	kr 8 010 000,-

Salgssummen er uavkortet overført til panthaver mot sletting av panteheftelser. Panthaver har videre refundert påløpne faste kostnader knyttet til panteobjektene.

Videre har boet fremmet krav på innfrielse av skyldig leie mot Norsk Kildevann AS. Skyldner bestred kravet og fremsatte motkrav mot boet. Etter en del korrespondanse har boet valgt å innstille inndrivelse idet bostyrer har etter gjennomførte undersøkelser lagt til grunn at selskapet ikke er søkegode. Fordringen er etter dette ført som tap. Konkursboet fikk som følge av dette tilbakeført merverdiavgift med kr 44 212,-

Ved fordringsanmeldelsesfristens utløp var det anmeldt totalt 11 fordringer i boet på til sammen kr. 19 183 079,84

Anmeldte fordringer kan oppsummeres som følger:

Massefordringer	Kr.
Pantesikrede fordringer	Kr. 8 010 000,00
Fortrinnsber. fordr. av 1. kl.	Kr. 14 885,00
Fortrinnsber. fordr. av 2. kl.	Kr. 12 500,00
Alminnelige konkursfordr.	Kr. 11 144 194,84
Etterprioriterte konk.fordr.	Kr.
Totalt	Kr. 19 183 079,84

Det ble ikke registrert vekselforpliktelser.

Bostyrer har foretatt gjennomgang av selskapets disposisjoner forut for konkursåpning uten at det ble avdekket omstøtelige disposisjoner.

VIII. KREDITORENES STILLING

Forutsatt at det ikke foretas endringer i boregnskapet knyttet til eventuelle innkomne merknader vil boets økonomiske stilling tilsi full dekning til fordring med prioritet av 2. klasse samt dividende til uprioriterte fordringer med **0,27000 %**.

I tillegg er fordring med prioritet av 1. klasse oppgjort under bobehandlingen. Pantesikrede fordring er videre oppgjort med kr 8 010 000,- under bobehandlingen. Rest pantesikrede fordringer er notert som uprioriterte fordringer.

Bostyrer har iht. kkl §110 foretatt innstilling av anmeldte fordringer ihht vedlagt fordringsliste. Da det ikke er dekning til noen fordringer med lavere prioritet enn uprioriterte fordringer blir det ikke foretatt prøving av fordringer med etterfølgende prioritet, jfr. konkurslovens § 111 tredje ledd.

Kreditorer i konkursboet er etter bobehandlingens slutning henvist til selv å iverksette eventuelle skritt for å ivareta sine interesser. Kreditor med rettidig anmeldt fordring gjøres oppmerksom på at det ved anmeldelse av fordring i boet skjedde avbrudd av foreldelsesfristen. I henhold til foreldelsesfristlovens § 22 første nr. 2 varer virkning i 1 år regnet fra denne meddelelse.

Anbefaling om å godkjenne sluttregnskapet, innstille bobehandlingen og ta boet opp til slutning er oversendt fordringshaverne med to ukers frist for å reise eventuelle innsigelser jf. Kkl § 122.

Etter at boet er tatt opp til slutning av tingretten følger det av kkl. § 128, første ledd, tredje punktum at sluttutlodningen vil bli foretatt snarest mulig.

IX. STRAFFBARE FORHOLD

Det er gjennom bobehandlingen ikke avdekket straffbare.

X. KARANTENEBETINGEDE FORHOLD

Det er gjennom bobehandlingen ikke avdekket forhold som gir grunn til å innstille på konkursskarantene for noen av de involvert.

XI. UTFØRT BOBEHANDLING

Det vises innledningsvis til hva som fremkommer om bobehandlingen under punktene ovenfor. Det vises videre til foreløpig innberetning av 21.03.2014 fra bostyrer advokat Jens Morten Nesseth samt samme bostyrers redegjørelse til tingretten av 03.06.2014.

Bobehandlingen etter at undertegnede ble oppnevnt som bostyrer kan oppsummeres som følger:

- korrespondanse med regnskapsfører
- korrespondanse/møte med panthaver
- tidsforbruk med gjennomføring av inngåtte kjøpekontrakter
- tidsforbruk ved salg av gnr. 115, bnr. 119
- korrespondanse med megler
- gjennomgang av konkursdebitors disposisjoner forut for konkursåpning
- inndrivelse av utestående krav i forbindelse med gjennomførte omstøtelse
- gjennomgang av straffbare og/eller konkursskarantenebetingede forhold
- føring av fordringer
- utarbeidelse av årsredegjørelse
- prøving av inngitt fordringer
- utarbeidelse av og inngivelse av sluttinnberetning med boregnskap og salæroppgave
- tidsforbruk ved utarbeidelse og utsendelse av sluttutlodning
- etterarbeid i form av utbetaling av dividende mv.

Forskudd er ikke innbetalt jfr. konkurslovens § 67, 4.ledd.

Boets ansvarsforsikring er betalt.

Bakgrunnen for at bobehandlingen har tatt så vidt lang tid er at det har tatt svært lang tid å få gjennomført forhåndsligning av konkursboet. Konkursboet utarbeidet med bistand fra regnskapsfører årsoppgjør og selvangivelse for 2014 og 2015. Selvangivelse for forhåndsligning ble inngitt 04.03.2016. Forhåndsligning forelå på tross av en rekke purringer fra bostyrer først 27.10.2016.

XII. FRIST FOR MERKNADER

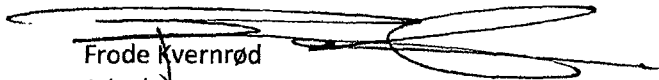
Det anbefales at bobehandlingen avsluttes og at tingretten tar boet opp til slutning, jf kkl. 128. Etter at boet er tatt opp til slutning vil bostyrer snarest mulig foreta sluttutlodning.

Dersom mottakeren av denne innberetningen har noen innvendinger mot

- innholdet i sluttinnberetningen,
- forslaget til sluttregnskap,
- fordringsliste med bostyrerens innstilling
- forslaget til salær jfr vedlagt salæroppgave med timelister

eller at bobehandlingen avsluttes uten ytterligere skiftesamling, må bemerkninger sendes skriftlig til bostyrer innen 2-to-uker fra mottakelse av innberetningen.

Støren, den 01.12.2016


Frode Kvernød
Advokat

kvernrod@gauldaisadvokatene.no

Boregnskap

Folldal Eiendom AS dets konkursbo

Organisasjonsnummer: 913 262 107

Nord-Østerdal tingretts sak nr. 14-027253KON-NOST:

Beløp i NOK

INNTEKTER

1.	Boets konto	115 856,18
2.	Renter av boets konto frem til dato	839,00
3.	Tilbakeført mva, godtgjørelse bostyrer	12 896,00
Sum inntekter		129 591,18

KOSTNADER

1.	Rettsgebyr	21 500,00
2.	Bostyrers honorar:	
	a) forsikring	1 025,00
	b) salær	51 584,00
	c) utg. omadr. post	
	d) mva. bostyrers honorar	12 896,00
		65 505,00
Sum driftskostnader		87 005,00

RESULTAT

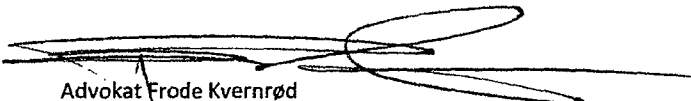
42 586,18

Overskuddet gir en dividende til godkjente fordringer som følger:

	Godkjent	Dividende
Prioriterte fordringer klasse 1	14 885,00	oppgjort under bobeh.
Prioriterte fordringer av klasse 2	12 500,00	12 500,00
Alminnelige konkursfordringer	11 143 194,34	30 086,18
Etterprioriterte fordringer	1 500,00	
Sum dividendeutbetaling		42 586,18

Fordringshavere som oppnår dividende mindre enn rettsgebyret på utlodningstidspunktet (kr 1 025,-) settes ut av betraktning ved utlodningen i henhold til konkurslovens § 128, 3.ledd.

Støren den 01.12.2016


Advokat Frode Kvernød
Bostyrer

Boregnskap, enkelte poster

Sak nr. 14-027253KON-NOST: Follidal Eiendom AS

Bilag nr	Dato	Tekst	Bankinnskudd		Driftsutgifter - 115/119		Div utlg		Skatt		Annet	
			Kolonne4	Kolonne5	Kolonne6	Kolonne7	Kolonne8	Kolonne9	Kolonne10	Kolonne11	Kolonne1	Kolonne14
1	14.08.2014	Innbetalt forskudd	104 044									
2	19.09.2014	NØK Kraftlag				7 981						
3	01.10.2014	KLP Forsikring				3 227						
4	10.10.2014	Fas Proff				2 037						
5	23.10.2014	NØK Kraftlag				9 489						
6	03.11.2014	Follidal kommune vann/kloakk				2 899						
7	20.11.2014	NØK Kraftlag				5 642						
8	09.12.2014	Follidal vekst					17 500					
9	19.12.2014	NØK Kraftlag				5 285						
10	31.12.2014	Kredittrente	420									
11	01.05.2015	KLP Forsikring				3 157						
12	28.01.2015	NØK Kraftlag	6 925									
13	23.02.2015	NØK Kraftlag				6 146						
14	27.03.2015	NØK Kraftlag				5 127						
15	01.04.2015	KLP Forsikring				3 192						
16	28.04.2015	NØK Kraftlag				5 474						
17	26.05.2015	NØK Kraftlag				4 849						
18	23.06.2015	NØK Kraftlag				4 847						
19	11.08.2015	NØK Kraftlag				4 340						
20	26.08.2015	NØK Kraftlag	4 340									
21	18.09.2015	NØK Kraftlag	10 162									
22	07.10.2015	Nordea Bank AS	73 693									
23	16.11.2015	Vekstra Nord-Øst AS					6 322					
24	31.12.2015	Kredittrente	553									
25	02.02.2016	Vekstra Nord-Øst AS					7 534					
26	15.03.2016	Skatteatsten ref. mva	44 121									
27	04.07.2016	Vekstra Nord-Øst BA					5 887					

