

Nedre Telemark tingrett
Postboks 2624

3702 SKIEN

Langbryggene 5B
Postboks 3084, Handelstorget
N-3707 Skien

Tlf.: +47 35 90 58 90
Fax: +47 35 90 58 99

E-post: firmapost@wexels.no
Internett: www.wexels.no
Org.nr.: 991 141 030

ADVOKAT  GRUPPEN
Tonsberg – Skien – Arendal – Kristiansand

Skien, den 18. okt. 2011
Vår ref.: 3591/64254.doc/ØM

SLUTTINNBERETNING

TIL

NEDRE TELEMARK TINGRETT

ELVESTAD UTVIKLING AS, DETS KONKURSBO

Sak nr. 10-050972KON-NETE

1. ADRESSATER FOR INNBERETNINGEN

- 1.1. Nedre Telemark tingrett
- 1.2. Styreleder
- 1.3. Konkursregisteret
- 1.4. Kreditorer som har meldt fordring i boet er underrettet om at sluttinnberetningen er tilgjengelig på vår hjemmeside www.wexels.no.

2. IDENTIFIKASJON AV HVEM SAKEN GJELDER

- 2.1. Skyldners navn: Elvestad Utvikling AS
- 2.2. Hovedforretningssted: Are Frodesvei 20, 3716 Skien
- 2.3. Foretaksnummer: 988 095303
- 2.4. Selskapets formål: Utvikling og salg av fast eiendom, investering i andre selskap samt virksomhet som naturlig faller innunder dette.
- 2.5. Selskapet er ikke en del av et konsern.
- 2.6. Konkursdebitor eier ikke andre selskap eller foretak eller har større eierandeler i slike.

3. KONKURSEN

- 3.1. Konkurs ble åpnet ved Nedre Telemark tingretts kjennelse av 29. mars 2010.
- 3.2. Grunnlaget for konkursen var oppbudsbegjæring fra selskapets styre.
- 3.3. Fristdagen er 26. mars 2010, jf dekningsloven § 1-2.
- 3.4. Frist for å melde fordringer i boet utløp den 3. mai 2010.
- 3.5. Første skiftesamling ble avholdt 29. april 2010 i Nedre Telemark tingretts lokaler i Skien.

4. BOBESTYRELSEN

- 4.1. Som bostyrer er oppnevnt

Advokat Øystein Malmgren
Langbryggene 5 B, 3724 Skien
Postboks 3084 Handelstorget, 3707 Skien
Telefon: 35 90 58 90
Telefaks: 35 90 58 99
Mobil: 91 19 30 29
E-post: malmgren@wexels.no

- 4.2. Det er ikke oppnevnt borevisor
- 4.3. Kreditorutvalg er ikke oppnevnt.
- 4.4. Det er ikke engasjert bomedhjelpere i bobehandlingen utover at det er benyttet eiendomsmeglere til salg av konkursdebitors leiligheter.

5. NÆRMERE OM KONKURSDEBITOR

- 5.1. Elvestad Utvikling AS ble stiftet 08.04.2005 og registrert i Brønnøysundregistrene den 18.04.2005.
- 5.2. Aksjekapitalen ved stiftelsen og ved konkursåpning var på kr. 750.000,-.
- 5.3. Aksjene er fordelt slik:

Selskapet har 7500 aksjer hver pålydende kr.100,-. Disse er fordelt med 1500 A aksjer og 6000 B aksjer. De største aksjonærene er Investa DA med 1000 A aksjer og 4000 B aksjer og Haugen Holding AS med 500 A aksjer og 2000 B aksjer.

- 5.4. Selskapets ledelse:

Verv	Navn	Født	Periode
Styrets leder	Jarle Andengard Hansen	21.06.1970	Fra stiftelse og frem til konkursåpning
Styremedlem	Atle Haugen	24.05.1969	Fra stiftelse og frem til konkursåpning
Varamedlem	Kai Vidar Evensen	31.11.1969	Fra stiftelse til konkursåpning

- 5.5. Det har ikke vært ansatt daglig leder, men Jarle Andengard Hansen er oppført som kontaktperson.
- 5.6. Selskapets revisor: Ernst & Young AS
- 5.7. Selskapets regnskapsfører: Sipak Regnskap og Økonomi AS, Skien
- 5.8. Når det gjelder ledelsens engasjement i andre selskap foreligger følgende opplysninger;
- Strømdalshagen AS, org.nr. 992 842 806, styremedlem
 - Investa Homes AS, org.nr. 993 838 403, styreleder
- 5.9. Det foreligger ingen opplysninger om at selskapets ledelse har vært involvert i tidligere konkursbehandling.

6. KONKURSDEBITORS ØKONOMISKE VIRKSOMHET

- 6.1. Selskapet har drevet med utvikling og salg av fast eiendom. Det siste prosjektet selskapet har vært engasjert i heter Svea Panorama i Skien. I dette prosjektet er det oppført 3 bygninger som inneholder 12 borettslagsleiligheter(Svea Panorama II borettslag) og 14 selveierleiligheter (Sameiet Svea Panorama). Ved konkursåpningen gjensto det salg av 2 borettslagsleiligheter og 3 selveierleiligheter.

6.2. Det foreligger årsregnskap for 2008, regnskap for 2009 og et foreløpig regnskap pr.28.02.2010. Selskapets revisor opplyser at de ikke har hatt merknader til selve regnskapsføringen, men at de i revisjonsberetningen for 2008 presiserte følgende:

”Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, presiserer vi at det er vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Vi viser til nærmere omtale i årsregnskapet og årsberetningen.”

6.3. Det var ingen ansatte i selskapet.

6.4. Det foreligger ingen opplysninger om at selskapet ikke oppfyller formelle krav etter foretaks- og selskapslovgivning, næringslovgivning og registerlovgivning mm.

6.5. Årsaken til konkursen antas å være at selskapet ikke fikk solgt alle leilighetene og av den grunn fikk selskapet økonomiske problemer. Det ble ført forhandlinger med panthaveren, Holla og Lunde sparebank, om en løsning. Disse forhandlingene førte ikke frem. Da banken sa opp sitt engasjement valgte selskapets ledelse å begjære oppbud.

6.6. Følgende regnskapstall tas med:

	2009	2008
Sum inntekter	222 000	19 075 000
Sum kostnader	350 000	16 540 000
Driftsresultat	- 127 000	2 543 000
 Årsresultat	 - 1 390 000	 - 672 000
 Eiendeler	 14 137 000	 16 244 000
Gjeld	17 819 000	18 355 000
Egenkapital	- 3 681 000	- 3 065 000

7. BOETS STILLING OG STATUS

7.1. Boets aktiva besto av ovennevnte leiligheter. Leilighetene var på konkursåpningstidspunktet begjært tvangssolgt på grunn av at konkursdebitor ikke hadde betalt fellesutgifter til h.h.v. sameiet og borettslaget for de leilighetene som fortsatt ikke er solgt. Etter forhandlinger med borettslaget og sameiet ble det oppnådd enighet om at tvangssalget ble trukket tilbake og at frivillig salg ble gjennomført. Det ble også i samarbeid med panthaver innbetalt noe av felleskostnadene.

Konkursdebitor har benyttet Holla og Lunde sparebank som sin bankforbindelse. Banken hadde ved konkursåpningen til gode kr. 17.953.185,- med tillegg av eventuelt ansvar i h.h.t stilte garantier. Som sikkerhet for sitt engasjement hadde banken pant i leiligheter, innestående på klientkonto hos megler, pengekrav, driftstilbehør, samt kausjonsansvar. Pantstillelsene er gyldige.

Det ble fra sameiet fremsatt flere reklamasjonskrav for mangler ved de solgte leilighetene. Holla og Lunde sparebank hadde stilt garanti overfor sameiet og krav om dekning av utbedringskostnadene ble fremmet overfor banken. Boet har i samarbeid med panthaver og entreprenører utbedret det meste av reklamasjonsarbeidet og ellers funnet en løsning som er akseptert av alle parter.

Alle leilighetene med unntak av en borettslagsleilighet er nå solgt.

Salg og realisering av boets eiendeler har ikke medført at panthaver har fått dekket sitt krav fullt ut. Det betyr at boet ikke har fått tilført noen midler ved realisasjon av boets eiendeler.

7.2. Det er under bobehandlingen ikke funnet omstøtelige disposisjoner.

7.3. Det har ikke vært drift av konkursdebitors virksomhet i boets regi.

7.5 Det er meldt følgende krav i boet:

Antall meldte krav: 3	
1. prioritet	
2. prioritet	
Uprioritert	18 000 114,55
Etterprioritert	
SUM KRAV	18 000 114, 55

Kravene er ikke prøvet. Det er heller ikke foretatt noen justering av kravene etter at panthaver har fått oppgjør ved salg av de pantsatte eiendelene.

7.6 Da det ikke var ansatte i selskapet har det har ikke vært nødvendig å gjøre bruk av lønnsgarantiordningen i dette konkursboet.

7.7 Konkursdebitor var ikke involvert i tvister som boet har trådt inn i.

7.7 Det er ikke påløpt andre kostnader ved denne bobehandlingen enn vanlige boomkostninger

7.9 Det har vært et omfattende samarbeid mellom boet og panthaver om realisering av selskapets aktiva og de fremsatte reklamasjonene. Dette arbeidet har utelukkende kommet panthaver til gode og er betalt av panthaver. Boomkostningene vil også bli dekket av panthaver gjennom boets legalpant i h.h.t pantel. § 6-4

7.10 Bostyrer finner at skyldners regnskapsmateriale ikke lenger har betydning for bobehandlingen. Dette vil bli makulert dersom ingen påtar seg å overta materialet innen den frist som er satt for merknader, jfr. konkursloven § 122b.

8. BOREGNSKAP

Det avlegges følgende boregnskap:

Aktiva:	Tilbakeført fra Telemarkslavisa	Kr	6 237,00
	SUM aktiva	Kr	6 237,00

Passiva:	Rettsgebyr	Kr	10 750,00
	Bostyrerforsikring	Kr	1 775,00
	Salær bostyrer inkl. moms	Kr	45 000,00
	SUM passiva	Kr	63 762,00

Dette gir et underskudd på kr. 57 525,00

9. KREDITORENES STILLING

- 9.1. Som det fremgår ovenfor er boets eiendeler beheftet med pant og realisasjonen av disse har ikke tilført boet midler. Det er ikke midler til å fortsette bobehandlingen. Fortsatt bobehandling ville heller ikke tilført boet midler.

Bobehandlingen foreslås derfor innstilt i medhold av konkurslovens § 135. Det innebærer at ingen kreditorer utover panthaver får utbetalt noen dividende av sitt krav.

Underskuddet ved bobehandlingen stort kr. 57 525,- dekkes av innbetalt legalpant.

10. STRAFFBARE FORHOLD

- 10.1. Det er ikke funnet straffbare forhold ved konkursdebitors drift.

11. KARANTENEBETINGEDE FORHOLD

- 11.1. Det er ikke grunnlag for å foreslå at noen av de ansvarlige for selskapets drift ilegges konkurskarantene.

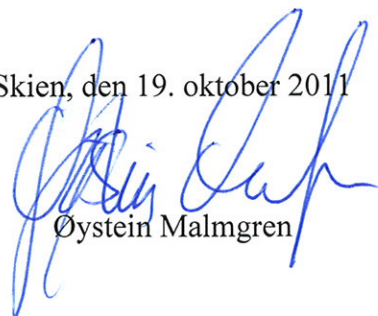
12. UTFØRT BOBEHANDLING OG FREMDRIFTSPLAN

- 12.1. Bostyrers arbeid har bestått av korrespondanse, telefonsamtaler og konferanser med selskapets styreleder. Det har vært avholdt møte med forretningsfører for borettslagene og sameiet. Som nevnt ovenfor har det vært et omfattende samarbeid med panthaver i denne bobehandlingen. Arbeid som utelukkende har vært knyttet opp mot panthavers interesser er betalt av panthaver direkte. I forhold til overdragelsen av leilighetene, de reklamasjoner som ble fremmet og boets ansvar for disse. I den forbindelse har det vært møter, telefonsamtaler og korrespondanse med representanter for panthaveren. Det har vært kontakt med entreprenører, meglere, banker, revisor, kjøpere av leiligheter m.fl. Det er innhentet en rekke dokumenter som er gjennomgått, herunder regnskaper, kontoutskrifter, avtaler m.m. Det er foretatt omfattende undersøkelser om det foreligger straffbare forhold og

omstøtelige transaksjoner. Bostyrer har deltatt på en skiftesamling og utarbeidet innberetning og sluttinnberetning.

- 12.2. Eventuelle merknader til sluttinnberetningen må fremsettes til bostyrer innen 2. november 2011.

Skien, den 19. oktober 2011



Øystein Malmgren