

Jon Alshus  
Rein Carlsen  
Tormod S. Christoffersen  
Jan Grønnerud  
Thom B. Haaland  
Berit Jagmann  
Anette E. Klafstad  
Johan VD Kongsvik  
Katharina Vig Lunde  
Hanne Plathe Maartmann  
Erik Magnæs  
Carolyn Midsem  
Jan A. Onsager  
Eric P. Rustad  
Arvid Semb Rønningen  
Ann Kathrine Skjørshammer  
Hedvig Svardal  
Ulrik Sverdrup-Thygeson  
Karl Thomas Tvedt  
Birger Vandvik

Advokatfullmektig:  
Birgitte Skjørshammer Wang

Oslo byfogdembete  
Postboks 8003 Dep.  
0030 Oslo

Oslo, den 30. august 2012

## ÅRSREDEGJØRELSE

TIL

## OSLO BYFOGDEMBETE

**SAK NR.: 11-131837KON-OBYF/1: POPPE & CO EIENDOMSMEGLING AS,  
DETS KONKURSBO  
SELSKAPETS ONR.: 984 616 473MVA - BOETS ONR. 997 256 603MVA**

### I. Adressater for innberetningen

Foruten Oslo byfogdembete vil innberetningen bli sendt til debitor v/styrets leder, Skatt øst Oslo, Oslo kemnerkontor og Konkursregisteret. Årsredegjørelsen er sammen med tidligere innberetning lagt ut på [www.groennerud.no](http://www.groennerud.no) under lenken "Konkursbo" og på bosiden under [www.altinn.no](http://www.altinn.no). Samtlige kreditorer som har anmeldt fordring i boet er underrettet om dette.

### II. Identifikasjon

Konkursdebitor: Poppe & Co Eiendomsmegling AS  
Adresse: Henrik Ibsensgate 40-42, 0255 Oslo  
Organisasjonsnummer: 984 616 473  
Bransje: 68.310 Eiendomsmegling



### **III. Bobehandlingen**

#### **1. Innledning**

I henhold til konkursloven § 121 fremlegges herved bostyrets årsredegjørelse og foreløpige boregnskap for nærværende bo.

Det vises til innberetning av 06.09.2012, som i skiftesamlingen av samme dato ble godkjent som innberetning i henhold til konkursloven § 120. Innberetningen er gjort tilgjengelig for kreditorene i henhold til anmeldte krav.

Som medlem av kreditorutvalget er oppnevnt spesialkonsulent *Åsne Tinnes-Rimehaug*. Det har under bobehandlingen vært 1 bostyremøte.

Konkursdebitor har drevet merverdiavgiftspliktig virksomhet og boet er blitt registrert i merverdiavgiftsregisteret. Boet vil følgelig ha krav på refusjon av inngående avgift, jfr. mval. § 2-1 (3). Merverdiavgiften blir således ingen omkostning for boet.

#### **2. Drift og regnskap m.v.**

Virksomheten i *Poppe & Co Eiendomsmegling AS* var etter det opplyste i all hovedsak avviklet per 01.10.2010. Igangværende og avsluttede oppdrag ble da overdratt til *Saga Eiendomsmegling AS* (onr 995 871 386). Bostyrer har under bobehandlingen hatt et samarbeid med *Saga Eiendomsmegling AS* for så vidt gjelder ulike megleroppdrag utført av *Poppe & Co Eiendomsmegling AS*, hvor det i ettertid har vært behov for sletting av pantedokumenter, erklæringer osv. I tillegg har det vært påkrevd med postsamarbeid, idet det var nødvendig at posten ble videresendt til *Saga Eiendomsmegling AS* for oppfølging.

Relativt tidlig under bobehandlingen fant bostyrer det nødvendig med en grundig gjennomgang av selskapets drift forut for konkursen. Regnskapet for 2010 var ikke ferdigført på konkursåpningstidspunktet og dette var heller ikke gjort per 01.12.2011. Bostyrer mottok kun en uferdig saldobalanse for 2010 med et foreløpig resultatregnskap og balanse. Det var heller ikke bokført noe for 2011. Styrets leder ga tidlig under bobehandlingen melding om at regnskapene skulle ferdigstilles og revideres uten kostnader for boet.

På bakgrunn av manglende regnskaper m.v., ba bostyrer i brev av 28.11.2011 Oslo byfogdembete om oppnevning av borevisor. Begrunnelsen var særlig manglende regnskaper og nødvendigheten av å gjennomgå selskapets disposisjoner, sett opp mot den betydelige gjeld *Poppe & Co Eiendomsmegling AS* viste seg å ha per konkursåpning, se nedenfor i pkt IV. I Oslo byfogdembetes brev av 02.12.2011, ble statsautorisert revisor *Torbjørn Tronsrud* i Revisjonsfirmaet *Flattum & Co DA*, Tullingsgt 6, 0166 Oslo oppnevnt som borevisor.

Regnskap, dvs. posteringsjournaler og utskrifter for 2010 og 2011, ble først mottatt av borevisor den 03.07.2012. Regnskapet for 2010 er for øvrig blitt revidert av selskapets revisor *Ernst & Young AS* v/statsautorisert revisor *Eirik Larsson*. Både bostyrer og borevisor har vært i dialog med selskapets revisor.



Borevisor er i dag gang med sin gjennomgang, men han er ennå ikke ferdig.

Etter mottak av regnskapene for 2010 og 2011, kan det nå settes opp en mer fullstendig oversikt over selskapets økonomi de senere årene:

	<b>2008:</b>	<b>2009:</b>	<b>2010:</b>	<b>23.08.2011</b>
<b><u>Resultat:</u></b>				
<i>Driftsinntekter</i>	35 186 000	24 497 000	9 356 000	2 000
<i>Driftskostnader</i>	54 836 000	39 020 000	17 232 000	85 000
<i>+/-</i>	(18 649 000)	(14 523 000)	(7 876 000)	(83 000)
<i>Netto finansinntekt</i>	1 424 000	(356 000)	97 000	(272 000)
<i>Skattekostn. (neg)</i>	<u>(4 678 000)</u>	<u>(3 336 000)</u>		
<i>Årsresultat</i>	<b>(12 547 000)</b>	<b>(11 543 000)</b>	<b>(7 779 000)</b>	<b>(355 000)</b>
<b><u>Balanse:</u></b>				
<i>Eiendeler</i>	19 809 000	13 630 000	370 000	389 000
<i>Gjeld</i>	<u>11 462 000</u>	<u>10 538 000</u>	<u>5 057 000</u>	<u>5 431 000</u>
<i>Egenkapital:</i>	<b>8 346 000</b>	<b>3 092 000</b>	<b>(4 687 000)</b>	<b>(5 042 000)</b>

Selv med store tap i årene 2008 til 2010, er egenkapitalen i selskapet positiv frem til 2010. Regnskapene for 2008 og 2009 er for øvrig offisielle regnskap, sendt Regnskapsregisteret.

Selskapet synes å ha blitt insolvent i løpet av 2010. Bostyret avventer borevisors rapport for så vidt gjelder spørsmålet om mer eksakt insolvenstidspunkt.

Som følge av manglende regnskapsføring for senere år, ble det ikke sendt inn selvangivelse med tilhørende oppgaver for 2010. Borevisors regnskapsgjennomgang kan gjøre det nødvendig for boet å utarbeide og sende inn selvangivelser for 2010 og 2011.

Det har under bobehandlingen vært nært samarbeid mellom borevisor og boets største kreditor, Sandnes sparebank. Det er avholdt møte og utvekslet informasjon. Sandes Sparebank er også garantist for borevisors arbeid i henhold til avtale med boet.

### **3. Aktiva - abandonering**

Bostyrer har under bobehandlingen kun funnet aktiva i form av utestående fordringer som følge av ubetalte provisjoner etter gjennomførte salgoppdrag. I følge selskapets reskontro utgjorde beløpet per konkursåpning ca. kr 800 000. Det er ikke registret driftstilbehør.

Sandnes Sparebank har gyldig pant i selskapets enkle krav og driftstilbehør dagbokført 19.02.2009, begrenset oppad til kr 10 mill. Dette innebærer at det ikke



er frie aktiva i boet. De påpekte fordringene pål. ca. kr 800 000 ble abandonert av bostyrer den 12.09.2011, jf konkursloven § 117 b. På sedvanlig måte er det tatt forbehold om at en eventuell realisasjonsverdi som overstiger pantekravet, skal tilfalle boet. Abandoneringen er også betinget av at konkursboets legalpant i fordringene blir ivaretatt, jfr. panteloven § 6-4. Legalpantet er på 5 % av det «tingen» innbringer ved realisasjon. Det er Sandnes Sparebank som eventuelt må dekke ut boets legalpant etter realiseringen av pantet. Legalpantet kommer bare til benyttelse dersom boets midler ikke er tilstrekkelig til å dekke boomkostningene.

Under bobehandlingen er det ført tilbake kr 775 fra Bærum kommune vedrørende en dobbelt betalt faktura. Videre er det ved avslutning av diverse bankkonti overført boet kr 1 412,92 i renteinntekter.

#### 4. Lønnskravene

Selskapet har i 2008 og 2009 hatt hhv. 32 og 31 fast ansatte. Disse var sagt opp forut for konkursen med ett unntak. Bostyrer har sagt opp vedkommende på vanlig måte. Det var etter de mottatte listene 22 ansatte som kunne ha krav på feriepenger for 2010. Disse ble orientert om lønnsgarantiordningen og tilsendt skjema. Det er mottatt og behandlet 12 søknader, og alle har fått sine krav dekket. Utbetaling har funnet sted.

Under dette punkt skal det generelt bemerkes at dekning via NAV lønnsgaranti forutsetter at de ansatte ikke er blitt ansatt i en ny virksomhet med i hovedsak samme eiere og med samme virksomhetsutøvelse (virksomhetsoverdragelse). I slike tilfeller vil det nye selskapet overta lønns- og feriepengeforpliktelsene. Virksomheten i Poppe & Co Eiendomsmegling AS ble – som nevnt foran – i all hovedsak avviklet per 01.10.2010. Saga Eiendomsmegling AS, som hadde samme styreleder og samme adresse, ikke bare fullførte igangværende og avsluttede oppdrag, men tok også over mange av de ansatte som senere har søkt lønnsgarantidekning i nærværende bo. Bostyrer har meddelt dette til NAV lønnsgaranti på vanlig måte. Det er ikke mottatt tilbakemelding fra NAV om hvorledes de har sett på dette, men det antas at disposisjonen ikke er sett på som en virksomhetsoverdragelse.

NAV Lønnsgaranti har anmeldt en fordring i boet med prioritet av klasse I på kr 599 439,-. Kravet tilsvarer mottatte lønns- og feriepengekrav. Forskuddstrekkmidlene er sendt kemneren i Oslo. Lønns- og trekkoppgaver for 2012 vil bli sendt innen fristen for dette i januar 2013.

#### 5. Øvrige forhold

Boet er trukket inn som part i to tvistesaker som står for domstolene. Den ene tvisten var igangsatt forut for konkursåpningen, og gjaldt beslutning om tvangssalg avsagt 15.08.2011 i Asker og Bærum tingrett. Tvangsgrunnlaget var dom på tilkjente saksomkostninger i en tidligere prosess. Saken ble anket til Borgarting lagmannsrett den 13.11.2011, og siden boet er ubemidlet, har advokatfirma Torkildsen, Tennøe & Co Advokatfirma AS, som er berettiget til

Berettiget? Torkildsen har ikke engang meldt kravet i boet. Det eksisterer ikke dokumentasjon for noe berettigelse. Torkildsen er ikke berettiget, men Grønnerud ønsker å hjelpe en venn i nøden, derfor denne setning



Her bekrefter bostyrer at kravet ikke er overdratt. I stedet har Torkildsen fått lov å føre saken for boet, for egen regning.

disse saksomkostningene, **bedt boet** om å kunne få fortsette saken for egen regning og risiko. Sandes Sparebank er orientert om prosessen.

Den andre tvisten gjelder et søksmål om profesjonsansvar med erstatningskrav begrenset oppad til kr 22 mill. I stevning datert 18.04.2012, er boet en av de saksøkte, ved siden av selskapets forsikringsselskap og den aktuelle eiendoms- megler. Bostyrer har vært i kontakt med saksøkers prosessfulmechtig, samt inngitt tilsvar. Bostyrer har anført at det ikke er hensiktsmessig å trekke boet inn som part, bl.a. ut fra boets manglende midler, men også den omstendighet at Poppe & Co Eiendomsmegling AS fortsatt har partsevne samt at boet som sådan har ikke vært involvert i de påståtte uaktsomme handlingene. Saksøker har meddelt bostyrer at de er enig i dette.

Det har også vært andre tvistetemaer under bobehandlingen, særlig vedrørende krav på penger på diverse klientkonti. Alle klientkonti er tatt over av Saga Eiendomsmegling AS, og de som har spørsmål om dette er henvist dit.

Alle leieforhold var avviklet før konkursåpningen.

Selskapets bankkonti gjort opp og slettet.

Det er ikke kjent for bostyret at det foreligger noen omstøtelige forhold. Da regnskapsmaterialet for 2010 og 2011 ble mottatt så sent som 03.07.2012, vil imidlertid borevisor og bostyrer ha omstøtelsesspørsmålet for øyet ved gjennomgang av regnskapsmaterialet.

#### IV. Kreditorenes stilling

På boets konto er saldo kr 2 193,42.

Det er anmeldt 58 fordringer i boet som prioritetsmessig fordeler seg slik:

Prioriterte krav klasse 1	NOK	599 439,00
Prioriterte krav klasse 2	NOK	34 410,00
Uprioriterte krav	NOK	16 337 194,44
Etterprioriterte krav	NOK	638,00
<b>Sum anmeldte krav</b>	<b>NOK</b>	<b>16 971 691,44</b>

Kreditorenes stilling vil selvfølgelig avhenge av utfallet av den videre bobehandling, herunder gjennomgangen av disposisjonene forut for konkursen.

Innstilling og prøving av anmeldte fordringer ennå ikke foretatt, jf konkursloven § 110 og § 111. Dette vil eventuelt bli foretatt når det er klart hvilke aktiva som blir å fordele på kreditorerne og om deler av de anmeldte krav trekkes tilbake.



## **V. Mulige straffbare forhold**

Etter konkursloven § 120, 1.ledd, nr. 5 skal bostyret vurdere om det antas å foreligge forhold som danner grunnlag for straffeforfølgelse mot forretningsfører eller styremedlem, ved brudd på straffeloven (strl.) § 281 - 286, jfr. § 288.

I den midlertidige innberetningen av 06.09.2011 ble det pekt på manglende regnskaper for 2010 og frem til konkursåpning. Disse er fremlagt for bostyrer 03.07.2012.

Regnskapet for 2011 er imidlertid ikke revidert, jf lov om revisjon og revisorer av 15.01.1999 nr. 2 § 9-3, jfr. § 2-1.

Det synes klart at selskapet er drevet i en lengre periode – i alle fall fra et tidspunkt i 2010 – med negativ egenkapital. I og med at selskapets egenkapital har vært tapt over tid, er det også mistanke om overtredelse av strl. § 284, dvs. brudd på plikten til å begjære oppbud på et tidligere tidspunkt. Konklusjon på dette spørsmål, vil bli tatt så snart borevisor har kommet med sin rapport.

Det er ikke sendt inn selvangivelse med tilhørende oppgaver for 2010, hvilket er straffbart etter ligningsloven § 12-1, jf § 4-2. Fristen for dette var 31.05.2011.

Det er Mats Alexander Sæverud som er ansvarlig for selskapets lovpålagte oppgaver.

## **VI. Konkurskarantene**

Konkursloven stiller krav om at det må foreligge mistanke om straffbare forhold, og at det vil være rimelig med karantene, jfr. konkurslovens § 142.

I Poppe & Co Eiendomsmegling AS har det i praksis vært begrenset drift fra oktober 2010. Mads Alexander Sæverud forstod at det måtte tas grep for å begrense kreditorenes tap. Den reelle årsaken til konkursen skyldes i det alt vesentlige omsetningssvikt i 2008, 2009 og 2010, som igjen var en følge av finanskrisen og et tregere boligmarked.. Noe av grunnen til omsetningssvikten kan også ha sin bakgrunn i den omstendighet at selskapet var involvert i flere tvister. Dette medførte negativ omtale i pressen. Det var således – så langt bostyret erfarer i dag – ytre omstendigheter som i det alt vesentlige var årsaken til at selskapet ikke fikk opp omsetningen og derved kunne skaffe seg tilstrekkelig økonomi.

Selskapets ledelse har heller ikke tidligere vært involvert i konkurs eller tvangsavvikling. Bostyret har ikke funnet tilstrekkelig grunnlag for å innstille på konkurskarantene i dette boet.

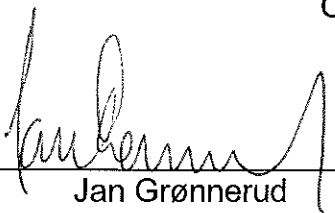


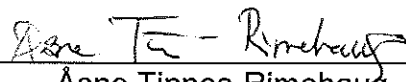
## VII. Fremdriftsplan

Av bobehandlingen gjenstår for borevisor å fullføre gjennomgangen av regnskapene m.v. for 2010 og 2011. Det vil etter denne gjennomgangen kunne bli aktuelt å forfølge eventuelle disposisjoner.

Øvrig boarbeid er, foruten den løpende bestyrelse, i all hovedsak ferdig. Bobehandlingens varighet vil avhenge av utfallet av de ovennevnte forhold. Da sakene er i godt gjenge, antas det at avslutning kan finne sted i løpet av høsten.

Oslo, den 30.08. 2012

  
\_\_\_\_\_  
Jan Grønnerud  
Bostyrer

  
\_\_\_\_\_  
Asne Tinnes-Rimehaug  
kreditorutvalg



## BOREGNSKAP

### POPPE & CO EIENDOMSMEGLING AS, DETS KONKURSBO

#### Aktiva:

Overført fra Bærum kommune	kr	775,00
Overført fra DnB	kr	1 412,92
Renter på boets konto 31.12.2011	kr	5,50
NAV Lønnsgaranti	kr	<u>599 439,00</u>
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>601 632,42</b>

#### Passiva:

Utbetalt lønn- og feriepenger	kr	554 520,00
Forskuddstrekk Oslo kemnerkontor	kr	44 910,00
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>599 439,00</b>

Aktiva:	kr	601 632,42
- Passiva	kr	<u>599 439,00</u>
	<b>kr</b>	<b>2 193,42</b>

som stemmer med boets beholdning.

## KONKURSSTATUS

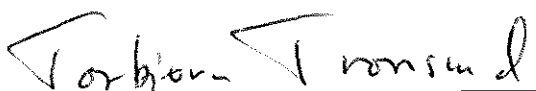
#### Eiendeler:

Innestående på boets konto 5010 06 35442	kr	2 193,42
<b>Sum eiendeler</b>	<b>kr</b>	<b>2 193,42</b>

#### Gjeld:

Anmeldte krav	kr	16 971 691,44
<b>Underbalanse</b>	<b>kr</b>	<b>16 969 498,02</b>

Boregnskapet er gjennomgått og funnet i orden.  
Oslo 30.08.2012

  
\_\_\_\_\_  
Statsautorisert revisor Torbjørn Tronsrud