



Inderøy Tingrett
Postboks 2084
7708 STEINKJER

ADVOKAT MNA
TERJE HOVEN
th@advokathusetlevanger.no
tlf 74 01 99 99
NO 975 984 613 mva

ADVOKAT MNA
PÅL INGE SALBERG
pis@advokathusetlevanger.no
tlf 74 01 99 97
NO 892 384 592 mva

ADVOKAT MNA
INGUNN KJELDSTAD
ik@advokathusetlevanger.no
tlf 74 01 99 98
NO 988 835 129 mva

Kirkegata 12, 7600 Levanger
Postboks 72, N-7601 Levanger

sentral 74 01 99 90
fax: 74 01 99 91
www.advokathusetlevanger.no

Levanger, den 28. juni 2010
Vår ref: 3135_GEZK70UR.docx

Bo nr 10-084497kon-inde for Inderøy tingrett: Verran Kultur- og Næringspark AS's konkursbo av Verran – Foreløpig innberetning

1. Adressater for innberetningen

- 1.1. Bobehandlingen gjelder sak nr 10-084497kon-inde for Inderøy tingrett.
- 1.2. Adressater er tingretten, debitor, kreditorene og konkursregisteret. Dette dokument legges nå ut på www.altinn.no.

2. Identifikasjon av hvem saken gjelder

- 2.1. Konkursdebitor er Verran Kultur- og Næringspark AS, 985 992 967. Dette er altså en upersonlig konkurs.
- 2.2. Som konkursbo er tildelt organisasjonsnr 995 565 838.
- 2.3. Debtors adresse er 7790 Malm.

2.4. Debitors vedtektsbestemte formål er *utleie av lokaler og hotell, samt annen dertil tilliggende virksomhet.*

2.4.1. I praksis gjelder dette et sentralt beliggende bygg i Malm sentrum, kalt Verraparken, som består av kontorer, møtelokaler, kinosal, kafe, hotell mv.

3. Konkursen

3.1. Konkurs ble åpnet etter oppbud ved Inderøy tingrett den 28. mai 2010 kl 11.00.

3.2. Fristdagen var 28. mai 2010, og fristen for å anmelde fordringer utløper 2. juli 2010.

3.3. Bobehandlingen har vært ordinær.

4. Bobestyrelsen

4.1. Bostyrer er:

Advokat Terje Hoven
Postboks 72, 7601 Levanger
Telefon 74 01 99 90, telefaks 74 01 99 91
E-post: th@advokathusetlevanger.no

4.2. Bostyrers ansvar er dekket gjennom domstolenes generalpolise. Premie ble betalt ved konkursåpning.

4.3. Det har ikke vært oppnevnt kreditorutvalg eller borevisor i boet, og det er heller ikke engasjert andre i bobehandlingen.

5. Nærmere om konkursdebitor

5.1. Selskapet ble stiftet den 22. august 2003 og registrert i Foretaksregisteret den 9. september 2003.

5.2. Pr 31. desember 2008 var aksjefordelingen slik, se likevel pkt 6.3 - 6.9:

Antall aksjer er totalt på 4410 aksjer, og har en pålydende på kr 1 000,- pr aksje.

Selskapets aksjonærer er:

	Antall aksjer:	Eierandel:
Verran Kommune	2 250 aksjer	51,0 %
Fosdalen Byggutvikling AS	758 aksjer	17,2 %
Lønnum Eiendom	350 aksjer	7,9 %
IT Online ANS	210 aksjer	4,8 %
Falken Eiendom AS	100 aksjer	2,3 %
AS Planconsult	115 aksjer	2,6 %
Coop Malm BA	70 aksjer	1,6 %
Charles Bye	50 aksjer	1,1 %
Elnan AS	50 aksjer	1,1 %
Verran Utbyggingsselskap AS	50 aksjer	1,1 %
Aksjonærer < 1 % eierandel	407 aksjer	9,3 %

5.3. Trygve Rossebø, Sparbu, har vært daglig leder og står fortsatt ved konkurser registrert som sådan. Han har imidlertid ikke fungert som daglig leder siden 2005, blir det opplyst, og det beror på en inkurie at han fortsatt står i registrert som daglig leder.

5.4. Styret består av:

5.4.1. Styreleder Jakob Brækken Almlid, Malm

5.4.2. Frank Otto Christiansen, Malm

5.4.3. Bjørn Rasmus Skjelstad, Follafoss

5.5. Ole Laurits Kulstadvik var styremedlem i tidsrommet 14.02.2007 - 01.10.2009.

5.6. Revisor er Revisjonsfirma Holm B. Bratt AS, Steinkjer

5.7. Regnskapsfører er Kuleramma AS, Steinkjer.

5.8. Det foreligger følgende opplysninger om roller i andre foretak for styreleder:

5.8.1. Styremedlem i TrønderTre AS, som senere gikk konkurs, og dessuten

5.8.2. styreleder i Verran Utbyggingsselskap AS,

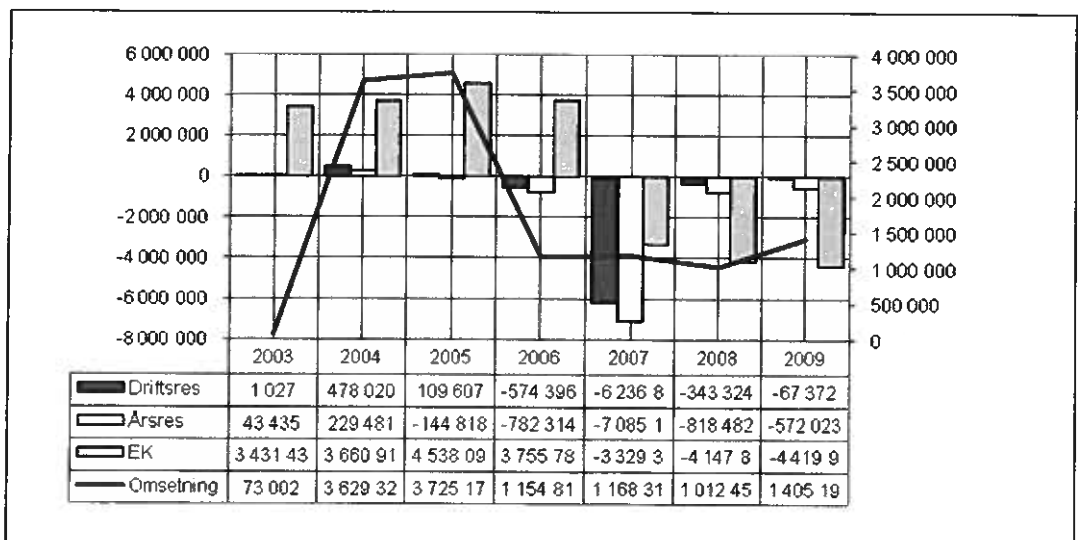
5.8.3. styreleder i Verran Næringsutvikling AS, og

5.8.4. rådmann i Verran kommune med tilhørende styreverv.

6. Konkursdebitors økonomiske virksomhet

- 6.1. Selskapet var insolvent i begynnelsen av 2007. Det ble da etter avtale med kreditorene innhentet en strategisk og en teknisk rapport som grunnlag for videre handling.
- 6.2. Rapportene anbefalte og beskrev:
 - 6.2.1. nedskrivning av aksjekapitalen og nyttegning utelukkende av Verran kommune,
 - 6.2.2. ettergivelse av ansvarlig lånekapital,
 - 6.2.3. forhandling med pantekreditorene om ettergivelser, utsettelse og restrukturering av gjelden,
 - 6.2.4. vedtektsendring for å åpne for spillemidler,
 - 6.2.5. omfattende bygningstekniske utbedringer, og
 - 6.2.6. videre driftsplan
- 6.3. Etter nærmere drøftelse og tilpasninger ble tiltakene vedtatt av generalforsamlingen i oktober 2008. Ved en inkurie ble ikke nedskrivning og emisjon registrert i Brønnøysundregistrene innen lovens frist, og vedtaket ble derfor gjentatt i mars 2009.
- 6.4. Nå skjedde registrering, og kommunen tegnet ny aksjekapital for 300.000, hvilket tilsier at den ble eneeier.
- 6.5. I juni 2009 reiste imidlertid Fosdalen Byggeutvikling AS sak med ugyldighetspåstand fordi siste generalforsamling ble innkalt med 12, og ikke 14 dagers frist, som vedtektenes § 6 krever.
- 6.6. Saken endte med rettsforlik i november 2009, sålydende

1. Det innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling i Verran Kultur og Næringspark AS som avholdes i januar 2010. Ved denne generalforsamling behandles aksjonærene ved generalforsamling 13.03.09 som fullverdige aksjonærer i selskapet.
 2. Forut for generalforsamlingen oversender Verran Kultur og Næringspark AS etterspurt dokumentasjon til Fosdalen Byggetutvikling AS for at Fosdalen Byggetutvikling AS skal kunne ta stilling til avskrivning av sitt ansvarlige lån til Verran Kultur og Næringspark AS.
 3. Dersom Fosdalen Byggetutvikling AS før generalforsamling har bestemt seg for ikke å avskrive sitt ansvarlige lån gis beskjed om dette til styret i Verran Kultur og Næringspark AS skriftlig i forkant av berammet generalforsamling.
 4. Partene bærer sine omkostninger.
 5. Saken heves som forlikt, partene frafaller forkynning av hevingskjennelsen.
- 6.7. Fosdalen Byggetutvikling meddelte deretter at man ikke var beredt til å avskrive sitt ansvarlige lån. Dette gjorde at banken straks sa opp sitt engasjement, og styret var nødt til å begjære oppbud.
- 6.8. For øvrig har Fosdalen Byggetutvikling reist sak for Inderøy tingrett med ugyldighetspåstand. Saken ble den 22. juni 2010 avvist pga manglende rettslig interesse, etter at konkurs var åpnet hos saksøkte.
- 6.9. Det kan i denne situasjonen reises tvil om hvem som er rette aksjonærer i selskapet. Det er imidlertid ikke et problem for konkursboet, som senere har besluttet abandonering for det alt vesentlige av aktiva, se pkt 7.1. Det kan imidlertid sies at Fosdalen Byggetutvikling ved sin opptreden har vært den utløsende årsak til konkursåpning. Det kan for øvrig bemerkes at konkursåpningen definitivt avskjærer Fosdalen Byggetutviklings muligheter til å få dekning på sitt ansvarlige lån. Aksjonen fortøner seg derfor som vanskelig å forstå.
- 6.10. Konkursdebitors økonomiske virksomhet kan illustreres slik::



- 6.11. Fra oppstarten i 2003 er utviklingen brukbar til og med 2005. I 2006 svikter omsetningen, og i 2007 er resultatet katastrofalt, og egenkapitalen tapes. I 2008 og 2009 er tapene mindre, men egenkapitalen reduseres fortsatt.
- 6.12. Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk leide lokaler i 2004 og 2005 i forbindelse med arbeider i Malm. Da denne leietaker forsvant, falt omsetningen drastisk, slik det fremgår av 2006-regnskapet. Og den tok seg aldri opp.
- 6.13. I 2007 ble det gjennomført en nedskrivning av verdien av kafe/restaurant/motell-delen av bygningen med kr 6.000.000. Dette virket direkte inn på resultatet. Bakgrunnen var et krav fra revisjonen.
- 6.14. I 2008 og 2009 ble driften holdt i gang med minimale kostnader, i påvente av gjennomføring av tiltak, se foran. Også i disse årene er det årlige tap.
- 6.15. Styret har selv konstatert at det forelå insolvens i januar 2007. Det bemerkes at unnlattelse av å begjære oppbud ikke er straffbart dersom det skjer i forståelse med kreditorene, jfr straffelovens § 284, 2. ledd. Det ble arbeidet systematisk for å finne en løsning, og dette skjedde i samråd med kreditorene. Den senere utvikling er forklart.

Min konklusjon blir at insolvens inntrådte senest i årsskiftet 2006-2007, men at plikt til å begjære oppbud ikke inntrådte før ultimo mai 2010, og da ble det gjort.

- 6.16. Ved konkursåpningen var det ingen ansatte eller personer som har lønn eller feriepengers til gode. Se for øvrig pkt 5.3 vedrørende daglig leder.
- 6.17. Når det gjelder næringslovgivningen, er det ikke funnet annet å bemerke enn formelle unøyaktigheter jfr pkt 5.3, 6.3 og 6.5
- 6.18. Årsaken til konkursen kan inndeles i utløsende årsak og underliggende årsak.

6.18.1. Den utløsende årsak er forklart foran i punktene 6.5 - 6.9.

6.18.2. Den underliggende årsak må søkes i forhold forut for 1. januar 2007. Jeg viser her til pkt 6.12. Man greide ikke å finne nye leietakere til erstatning for den store leietaker som falt bort. Driftssituasjonen var dermed den at kostnadene oversteg inntektene.

Selv om styremedlemmer og andre gjorde en stor innsats for Verraparken, er det nærliggende å anta at fraværet av daglig ledelse gjennom flere år gjorde det vanskeligere å finne løsninger

Det kan ellers pekes på at integrasjon av bygningsinstallasjoner i kontordelen og restaurant/hotell-delen vanskeliggjorde utskilling. Konseptet hadde liten fleksibilitet.

7. Boets stilling og status

- 7.1. Bostyrer var på befaring i Verran den 31. mai 2010 og har for øvrig mottatt en god del dokumentasjon fra debitor og fra offentlige registre. På denne bakgrunn ble det den 4. juni 2010 fattet beslutning om abandonering av faste eiendommer, driftstilbehør og utestående fordringer. Beslutningen lyder:

Tingrettens sak 10-084497kon-in: Verran Kultur- og Næringspark AS konkursbo

Ved beslutning av Stjør- og Verdal Tingrett den 28. mai 2010 kl 11.00 ble ovenstående bo tatt under tingrettens behandling som konkursbo. Undertegnede ble samtidig oppnevnt som bostyrer.

Jeg viser til samtaler med Dem og med pantøverne og har vurdert hvorvidt foreliggende aktiva har noen økonomisk interesse for boet.

Pantsettelse

Det foreligger flg tinglyste pantheftelser:

Dato	Type	Kreditor	Pantesum	Panteobjekt	Merknad
22.12.2003	Obl	DnB Nor Bank ASA	2 000 000,00	DT	
22.12.2003	Obl	DnB Nor Bank ASA	2 000 000,00	Fact	
19.02.2004	Obl	Innovasjon Norge	1 900 000,00	DT	
22.12.2003	Obl	DnB Nor Bank ASA	5 100 000,00	FE	Gnr 7/202, 267 og 340
20.02.2004	Obl	SND	1 900 000,00	FE	Gnr 7/202 og 267
21.06.2007	Obl	Innovasjon Norge	1 900 000,00	FE	Gnr 7/340

Hvert panteobjektet er behøvet slik:

DT	pantsett for	3 900 000,00
Fact	pantsett for	2 000 000,00
FE	pantsett for	8 900 000,00

Pantøvernes fordringer

DnB Nor ASA har anmeldt en fordring på kr 4.666.329,-. Fordringen fra Innovasjon Norge er ikke endelig beregnet, men den blir ca kr 2.712.000. Til sammen blir anmeldte fordringer fra de to på noe under 7,4 MKR.

Driftstilbehør

I årsregnskapet for 2008 er driftstilbehør verdsatt til kr 344.192, og i ikke revidert årsregnskap for 2009 til 287.990,-. Det består av møblement for kontorer og møterom.

Det er altså pantsatt for 2,9 MKR, og underliggende fordringer er på over 7,3 MKR.

Da så vel tinglyst pant som underliggende krav overstiger antatt verdi, erklæres med dette i henhold til konkurslovens § 117b abandonering når det gjelder driftstilbehøret.

Utestående fordringer

I årsregnskapet for 2008 er utestående fordringer verdsatt til kr 294.903 og i ikke revidert årsregnskap for 2009 til kr 332.698.

De er altså pantsatt for 2 MKR, og underliggende fordringer er på over 4,6 MKR, eller på over 4,3 MKR om hele posten driftstilbehør dekkes utelukkende på DnB Nøys hånd.

Da så vel tinglyst pant som underliggende krav overstiger antatt verdi, erklæres med dette i henhold til konkurslovens § 117b abandonering når det gjelder utestående fordringer.

Faste eiendommer

I årsregnskapet for 2008 er tomter og bygninger verdsatt til kr 4.746.026,- og i ikke revidert årsregnskap for 2009 til kr 4.625.324,-. Planconsult AS har i 2007 vurdert det som nødvendig å foreta bygningmessige tiltak på 8,17 MKR. Debitor har selv høsten 2008 kommet til at det er behov for en total rehabilitering på 14,5 MKR. Bokført verdi samt nødvendig påkost tilsier en totalinvestering på 12 – 20 MKR.

Samlede inntekter for 2008 var kr 1.012.456,- og for 2009 kr 1.451.196,-. Men årene 2006-2009 har alle vist negativt driftsresultat. Det knytter seg derfor usikkerhet til verdien, men den vil neppe overskride bokført verdi på 4,6 MKR.

De faste eiendommene er altså pantsatt for 8,9 MKR, og de underliggende fordringene er på noe over 7,3 MKR. Selv om det tas høyde for dekning til øvrige forannevnte pantobjekter, foreligger en klar overbeholdelse.

Da så vel tinglyst pant som underliggende krav overstiger antatt verdi, erklæres med dette i henhold til konkurslovens § 117b abandonering når det gjelder de faste eiendommer gnr 7 bnr 202, 267 og 340 i Verran.

Generelt

Abandoneringene får virkning umiddelbart.

Jeg har ingen innvendinger mot at panthaverne tiltrer sine pant og forestår realisasjon av disse.

Skulle det vise seg at realisasjonen gir overskudd, bes jeg varslet, slik at boet får hånd om overskytende midler. Jeg tar også forbehold om å få tilgang til realisasjonsregnskapet.

Lovbestemt pant for boomkostninger i henhold til pantlovens § 6-4 består forisatt. Pantereiten går foran annet lovbestemt pant og alle andre heftelser i formuesgodet, og boet vil fortsatt ha krav på oppgjør for nødvendige boomkostninger etter disse bestemmelsene.

Gjenpart av disse brev går med henvisning til konkurslovens § 79 i.r. til skattmidt@skattestaten.no. For øvrig sendes gjenpart til registrerte panthavere i abandonerte aktiva.

Annet

Selv om abandonering nå skjer, bekreftes at jeg vil møte i forlikrådet i Verran i berammet sak 7. juni 2010 til innføring av krav overfor IT Online AS.

- 7.2. Boet disponerer dermed ikke andre midler enn:
- 7.2.1. Oppgjort saldi i Sparebank1 Midt-Norge og i Coop Malm, samt utbytte fra Gjensidige, tilsammen kr 17.611,-.
- 7.2.2. Midler som følge av legalpant i pantsatte aktiva, jfr pantelovens § 6-4, til dekning av boomkostninger. Begge panthavere har bekreftet at det blir satt av inntil 5% av realisasjonsverdien av pantet for dette formål. Beløpets størrelse blir ikke klart før boregnskapet foreligger.
- 7.3. Det er ikke identifisert omstøtelige disposisjoner.
- 7.4. Boet har ikke drevet næringsvirksomhet. Abandonering skjedde ca 1 uke etter konkursåpning. Det er i denne tiden ikke foretatt disposisjoner med hensyn til utleieforholdene, som bare har løpt videre. Disse genererer leieinntekter, som inngår i bankens factoringpant.
- 7.5. Pr dags dato er anmeldt følgende fordringer:

Nr	Kreditor	Prio	Beløp
1	DnB Nor Bank ASA	3	4 666 329,00
2	Innovasjon Norge	3	2 644 819,46
3	Skatteetaten	2	7 499,00
4	Skatteetaten	3	10 631,00
5	Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk Holdin	3	35 033,09
6	Innovasjon Norge	3	849 435,34
7	Verran Kommune	3	31 017,57

- 7.6. Ordnet etter prioriteter blir det slik:

Type krav	Prio	Beløp
Fortrinnsberettigede krav i klasse 1	1	0,00
Fortrinnsberettigede krav i klasse 2	2	7 499,00
Uprioriterte krav	3	8 237 265,46
Etterprioriterte krav	4	0,00
Tilsammen		8 244 764,46

- 7.7. Kreditorne gjøres oppmerksomme på at foreldelsesfristen ble avbrutt ved anmeldelse av fordring i boet. Etter foreldelseslovens § 22 nr 2 vil det regnet fra denne meddelelse løpe en tilleggsfrist på ett år.
- 7.8. Debitor var ved konkursåpning part som kreditor i to tvister for forlikrådet, begge gjelder inkasso av husleie.
- 7.8.1. Den ene tvisten gikk for forlikrådet i Verran og ble løst ved rettsforlik av 7. juni 2010, ved at IT Online AS innbetaler til sammen kr 53.468,-,

7.8.2. Den andre tvisten går for Steinkjer Forliksråd og er overtatt av debitor/panthaverne i og med abandoneringen.

7.9. Bostyrer møtte i forliksrådet i Verran 7. juni 2010, etter avtale med panthaver og for å unngå fraværdom. For øvrig har ikke bostyrer utført arbeid for pant-havere eller andre i anledning bobehandlingen.

8. Kreditorenes stilling

8.1. Det er ikke muligheter for dekning til andre enn pantesikrede krav. Prøving av øvrige krav unnlates, jfr konkurslovens § 111.

9. Straffbare forhold

9.1. Unnlattelse av å begjære oppbud er etter omstendighetene straffbart etter straffelovens § 284. Bestemmelsen synes ikke å være overtrådt, se pkt 6.15.

10. Karantenebetingende forhold

10.1. Det foreligger så langt bostyrer kan se, ikke grunnlag for konkurskarantene.

11. Videre fremdrift

11.1. Boet er i og for seg klart til innstilling. Imidlertid er ikke fordringsfristen utløpt, og sluttredgjørelse bør inkludere alle fordringer. Jeg kommer derfor tilbake med sluttredgjørelse etter 2. juli 2010.

12. Frister

12.1. Debitor og kreditorerne bes gi eventuelle kommentarer til denne innberetning med vedlegg innen 14 dager fra dags dato, herunder om det er aktuelt å stille garanti for fortsatt bobehandling, jfr pkt 11.2. Kommentarene går til bostyrer.



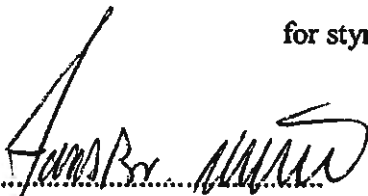
Terje Hoven
Advokat/bostyrer

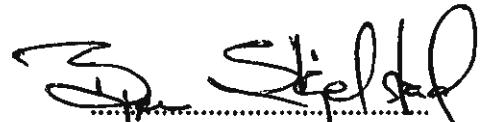
Erklæring

Jeg erklærer på ære og samvittighet at opplysningene i innberetningen om de økonomiske forhold til Verran Kultur- og Næringspark AS etter mitt vitende er riktige og uttømmende.

Verran, den 30. juni 2010

for styret i Verran Kultur- og Næringspark AS


.....
Jakob Brækkan Almlid


.....
Bjørn Rasmus Skjelstad