

809/2017

BECH-BRUUN

INDGÅET

20 JULI 2017

Retten i Viborg
DIGITALT

Aarhus - 20. juli 2017

Rune Richelsen
Senioradvokat

T +45 72 27 33 19
rrr@bechbruun.com

Sagsnr. K10386-5006 rrr/
Dok.nr. 17232140.1
Bilag 1-10

Grundafg. 744126 01 0000.0005
10000-00809/2017

24.07.2017 RA
0,00 K

ok/NAM

Processkrift 1

Skifteretten i Viborg
SKS 5-552/2016

Som kurator i

Cafu Lease A/S under konkurs
CVR-nr. 17211447
Torvet 1A
8600 Silkeborg

nedlægger jeg hermed over for

Jon Søberg
Lille Søgade 2, S.
8600 Silkeborg

følgende

1. Påstand

Jon Søberg pålægges konkurskarantæne for tre år.

2. Sagsfremstilling

Nærværende sag vedrører pålæg af konkurskarantæne mod Jon Søberg i medfør af konkurslovens § 157 som følge af groft uforsvarlig forretningsførelse i forbindelse med Jon Søbergs ledelse af Cafu Lease A/S ("Selskabet").

Udskrift af retsbogen er vedlagt som bilag 1.

København
Langtjørne Allé 35
2100 København Ø
Danmark

Aarhus
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
Danmark

Shanghai
Suite 2H08
No.1440 Yan'an Middle Road
Jing'an District, 200040

T +45 72 27 00 00
F +45 72 27 09 27
E info@bechbruun.com
Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 38538071
www.bechbruun.com

2.1 Selskabets forhold – fristdag m.v.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens registreringer (bilag 2), at Selskabet blev stiftet den 14. maj 1993 af Jon Søberg. Jon Søberg blev pr. 30. august 1993 registreret som direktør, hvilket han var frem til den 22. september 2016, hvor Selskabet, på baggrund af en konkursbegæring indleveret den 25. august 2016, blev taget under konkursbehandling.

Selskabet drev virksomhed fra adressen Torvet 1A, 8600 Silkeborg med udlejning af erhvervsjendomme.

Selskabet var fra den 4. juni 2013 og frem til afsigelse af konkursdekret 100% ejet af Jon Søbergs hustru, Katty Busack. Selskabets bestyrelse bestod af Jon Søberg, Katty Busack, Hannibal Busack Søberg og Sebastian Busack Søberg.

Selskabet tegnedes af Selskabets direktør eller den samlede bestyrelse.

2.2 Overførsler til Jon Søberg og Katty Busack

Selskabet overførte fra februar 2015 til og med november 2015 beløb til Selskabets ejer Katty Busack og direktør Jon Søberg for i alt kr. 1.112.540 i henhold til mellemregningskontoen (bilag 3) pr. dekretdatoen. Bogføringen var ikke ajourført i hele 2016, hvorfor der ikke er posteringer på denne for 2016.

Jon Søberg har under bobehandlingen den 15. marts 2017 fremsendt en kontospecifikation (bilag 4) til boet, der viser, at Katty Busack havde modtaget nettoudbytte fra Cafu Lease A/S i 2015 for i alt kr. 1.214.994.

Vi har ikke fra Jon Søberg eller revisor i Cafu Lease A/S kunne få en forklaring på, hvorfor mellemregningskontoen på kr. 1.112.540 og de kr. 1.214.994, som Katty Busack har modtaget som nettoudbytte, ikke stemmer overens.

Der var på tidspunktet for de løbende overførsler i 2015 ikke truffet beslutning om udlodning af udbytte. De løbende overførsler har således været ulovlige aktionærlån i strid med selskabslovens § 210.

2.3 Deklaration af udbytte

Generalforsamlingen i Selskabet deklarerede med bestyrelsens samtykke udbytte på kr. 1.664.375 den 21. juni 2016 til Selskabets ejer Katty Busack.

overensstemmt
med
mellemregning
+
netto udbytte

Dette udbytte blev ikke udbetalt til Katty Busack, men Katty Busack fik ved udlodningen et tilgodehavende mod Selskabet på kr. 1.214.994 (ekskl. udbytteskat) jf. regnskabet for 2015 (bilag 5).

Hvis der var overført kr. 1.214.994 til Katty Busack jf. bilag 4, havde Selskabet den 21. juni 2016 et tilbagebetalingskrav mod Katty Busack, jf. selskabslovens § 215, stk. 1, inkl. renter på kr. 1.331.560,52.

Som følge af beslutningen om udlodningen af udbytte fik Katty Busack et krav mod Selskabet på kr. 1.214.994, der reducerede Selskabets tilbagebetalingskrav, som herefter udgjorde kr. 116.566,52.

2.4 Manglende bogføring

Bogføringen i Selskabet har ikke været løbende ajourført.

Det fremgår af Selskabets balance (bilag 6), at det ulovlige aktionærlån pr. dekretdagen udgjorde kr. 1.112.540. Af kontospecifikationen (bilag 4) fremgår det imidlertid, at der blev overført i alt kr. 1.214.994 til Katty Busack.

Disse uoverensstemmelser må antageligvis skyldes, at de overførte beløb ikke har været bogført. Herudover er der ikke sket bogføring i Selskabet i hele 2016.

På baggrund af ovenstående, kan det således konkluderes, at Selskabets bogføring ikke har levet op til reglerne herom, herunder bogføringslovens § 7.

2.5 Regnskabet for 2015

Det fremgår af revisors erklæring i regnskabet for 2015, jf. s. 4 i regnskabet (bilag 5), at der var stor usikkerhed forbundet med målingen af grunde og bygninger på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Det fremgår ydermere af regnskabet, at Selskabet ikke havde indeholdt og afregnet udbytteskat i regnskabsåret af udloddet udbytte, og at forholdet kunne være ansvarspådragende for ledelsen.

Det fremgår desuden af regnskabet, at "Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende, men er fortsat præget af høje finansieringsomkostninger og manglende lejeindtægter".

Årets resultat efter skat var i 2014 negativt med kr. 1.446.434 og i 2015 med kr. 158.749.

Selskabets ejendomme blev med virkning fra 2015 ændret fra domicilejendomme til investeringsejendomme, hvorefter en bundet opskrivningshenlæggelse kunne henføres til selskabets frie reserver og dermed regnskabsteknisk udloddes, jf. s. 12 i regnskabet (bilag 5). Ejendommene blev regnskabsmæssigt medtaget til en dagsværdi på kr. 49.800.000.

Efter udlodningen var egenkapitalen regnskabsmæssigt på kr. 1.019.329. Gælden var i alt på kr. 47.845.275.

2.6 Ejendommene

Selskabets ledelse optog i regnskabet pr. 31. december 2015 Selskabets ejendomme til kr. 49.800.000. Konkursboet har fået vurderet de selv samme ejendomme i et opadgående marked siden den 31. december 2015 til ca. kr. 31 mio., jf. bilag 7. Det fremgår af regnskabsnotens note 9 (bilag 5), at bestyrelse og direktion vurderer, at værdien af selskabets grunde og bygninger i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien.

Det var imidlertid ikke korrekt, at der var indhentet en vurdering af ejendommene, der understøttede en markedsværdi på Selskabets ejendomme på kr. 49.800.000.

Der var således af ledelsen i Selskabet indhentet vurderinger på ejendommene hos statsautoriseret mægler Evald Lützen, Nybolig Erhverv, som udviste en samlet markedsværdi på kr. 45,5 -46,5 mio., jf. vurderinger af den 9. juli 2014 og den 3. oktober 2014 (bilag 8 og bilag 9).

Mægler Evald Lützen har desuden oplyst, at disse vurderinger var for høje, idet de er udarbejdet på baggrund af forkerte oplysninger om lejeindtægter. Herudover har Evald Lützen oplyst, at han havde en aftale med direktør Jon Søberg om, at ejendommene samlet set kunne sælges for kr. 40 mio.

Hvis ejendommene i regnskabet for 2015 var nedskrevet til værdier i overensstemmelse med mægler Evald Lützens vurderinger på kr. 46,5 mio., havde der ikke været tilstrækkelige frie reserver til at udlodde kr. 1.664.375.

2.7 Skattegæld

Ved beslutningen om udbytteudlodningen den 21. juni 2016 blev der ikke afregnet udbytteskat, hvorfor SKAT har anmeldt kr. 449.378 + renter i konkursboet i henhold til konkurslovens § 97.

Dette uagtet, at det bl.a. fremgik af revisors erklæring i regnskabet for 2015, at der ikke var indeholdt og afregnet udbytteskat, og at forholdet kunne være ansvarspådragende for ledelsen.

2.8 Selskabets finansielle stilling

Selskabets engagement med Danske Bank A/S på ca. kr. 9 mio. forfaldt til indfrielse den 30. juni 2016, men indfrielse skete ikke. Dette medførte, at Danske Bank A/S i august 2016 op-sagde engagementet og indleverede konkursbegæring.

Driften i Selskabet var desuden ikke overskudsgivende i 2015.

2.9 Anmeldte krav i konkursboet

Der er samlet anmeldt 19 krav andragende kr. 47.501.028,28 i konkursboet; 5 krav i henhold til konkurslovens § 82 (kr. 20.740), 12 krav i henhold til konkurslovens § 97 (kr. 47.458.948,64) og 2 krav i henhold til konkurslovens § 93 (kr. 21.339,64), jf. gældbogslisten (bilag 10).

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at Jon Søberg har varetaget forretningsførelsen af Selskabet groft uforsvarligt ved, at

- Der er ydet ulovligt aktionærlån til Jon Søberg og Katty Busack.
- Der ikke er indeholdt og afregnet udbytteskat ved udlodningen den 21. juni 2016, hvorved SKAT har lidt et tab.
- Regnskabet for 2015 ikke er retvisende, idet ejendommene er optaget til mere end markedsværdien og til mere end de af Jon Søberg indhentede vurderinger hos Nybolig Erhverv
- Der ikke har været et tilstrækkeligt kapitalberedskab den 21. juni 2016 til at gennemføre en udbytteudlodning på kr. 1.664.375, idet kreditten hos Danske Bank A/S på ca. kr. 9 mio. bl.a. forfaldt til betaling den 30. juni 2016, og selskabets ejendomme var optaget til for høje værdier.
- Der ikke er bogført i overensstemmelse med bogføringslovens regler.

Dokumenter, der påberåbes, og hvoraf genpart overleveres til sagsøgte samtidig med processkriftets forkyndelse:

- Bilag 1:** Kopi af retsbogsudskrift
- Bilag 2:** Kopi af udskrift fra Erhvervsstyrelsen
- Bilag 3:** Mellemregningskontoen
- Bilag 4:** Kontospecifikation
- Bilag 5:** Regnskab for 2015
- Bilag 6:** Selskabets balance
- Bilag 7:** Konkursboets vurderinger af ejendommene
- Bilag 8:** Vurdering af den 9. juli 2014
- Bilag 9:** Vurdering af den 3. oktober 2014
- Bilag 10:** Gældbogsliste

Aarhus, den 20. juli 2017
Jørgen Hauschildt

Rune Richelsen

Nærværende processkrift er sendt elektronisk og derfor ikke forsynet med underskrift