

Alltid foran

- Jens P. Heyerdahl og Dagbladet



Av Gøran Skaalmo og Trond Sundnes, Dagens Næringsliv
Postboks 1182, Sentrum, 0107 Oslo
Telefon 22001000

*”Du kan si det slik at for avishuset Dagbladet
vil eiendomsmassen og finansmassen representere
en trygghet for hele avisen”*

Jens P. Heyerdahl, 2004

oooOOOooo

«Det er en kjensgjerning at den fjerde statsmakt langt på vei unnslipper den kritiske overvåkingen som omverdenen utsettes for»

Odd Raaum, «Pressen er løs!».

«Et av norsk presses ømmeste punkter: Mediehusenes uvilje mot å utsette seg selv for det samme kritiske søkelys som de anser som en rett og en plikt til å rette mot absolutt alle andre»

Anders Cappelen, PR-rådgiver/”ekspert på klager til Pressens Faglige Utvalg.”

«Det er pressens plikt å sette et kritisk søkelys på hvordan mediene selv fyller sin samfunnsrolle»,

VVP 1.4.

Artikler publisert i Dagens Næringsliv:

23-05-2009: Alltid foran

Jens P. Heyerdahl ville gjøre Dagbladet til et Mini-Orkla. Nå er den tradisjonsrike avisbedriften fanget i en hengemyr av gjeld, falleferdige eiendommer og råtne aksjeinvesteringer.

25-05-2009: Vil selge eiendeler

25-05-2009: Tjente på dobbeltrolle

26-05-2009: Uenige om eierskap

26-05-2009: 180.000 i måneden i renter til barna

28-05-2009: Avtalen kan være ugyldig

06-06-2009: Kan ha fått 50 mill. for mye

08-06-2009: Ramsalt oppgjør i foredrag

19-06-2009 Ba Heyerdahl trekke seg

22-06-2009: Var ukjent med dobbeltrolle

1. Redegjørelse for arbeidet – idéen som startet det hele

Etter at Jens P. Heyerdahl overtok makten i Dagbladet i 2004, har avisen foretatt omfattende nedbemanninger og omstruktureringer. Produktet har blitt dårligere, og leserne flykter. Samtidig har det flere ganger blitt avslørt samrøre mellom Jens P. Heyerdahl, hans familiemedlemmer og Dagbladets økonomi.

- I 2005 ble det kjent at Heyerdahl hadde brukt Dagbladets penger på et eiendomsprosjekt hvor sønnen hadde interesser.
- I 2007 ble det kjent at Dagbladet kjøpte eiendommen Oslo Ridehus fra Heyerdahl selv for et stort beløp.
- I 2008 begynte den økonomiske krisen i Dagbladet å bli akutt. Samtidig hørte vi rykter fra kilder om at Dagbladet slet med å betale regningene sine.

Som konsernsjef i Orkla blandet Jens P. Heyerdahl sine private interesser med bedriftens og aksjonærenes. Dette ble hans bane i det tradisjonsrike industriselskapet. Nå mente vi å se at historien gjentok seg.

Vi syntes tiden var inne for å se på hvordan Heyerdahl forvaltet Norges fjerde største mediehus og en vaklende kulturinstitusjon, som Dagbladet var.

2. Hva var den sentrale problemstilling ved starten av prosjektet?

Kort kan ideen oppsummeres slik:

Var det sammenheng mellom Dagbladets vanskelige situasjon og Heyerdahls disposisjoner? Og hadde Heyerdahl beriket seg selv på Dagbladets bekostning.

3. Redegjør kort for hva som er genuint nytt i saken (sett mot evt. tidligere offentliggjort informasjon).

- Jens P. Heyerdahl og hans barn kan ha fått 50 millioner kroner i overpris ved å selge private eiendommer og aksjer til Dagbladet/Berner Gruppen.
- Transaksjonene var skjult. Transaksjoner med såkalte ”nærtstående parter” skal nemlig godkjennes av generalforsamlingen i et selskap. Heyerdahl sørget for at generalforsamling ble holdt i hemmelighet, et datterselskap der Berner Gruppens øvrige aksjonærer ikke hadde adgang eller fikk kunnskap om transaksjonen.
- Jens P. Heyerdahls sønn, Jens P. d.a.y., hadde private interesser i eiendom knyttet til Torp Lufthavn, hvor Berner Gruppen var største aksjonær.

- Berner Gruppens eiendomsdirektør Kristian Krane Eriksen var i en merkelig dobbeltrolle, idet han også skjøttet storaksjonær Jens P. Heyerdahls private eiendom i Parkveien i Oslo, i arbeidstiden for Berner Gruppen.
- I flere tilfeller drev Heyerdahl-familien parallellinvesteringer med Berner Gruppen. Dette er i strid med reglene for god eierstyring (corporate governance) i de fleste selskaper.
- Mens avisen kuttet i kostnadene, hadde Dagbladets søsterselskap DB-Invest investert flere hundre millioner kroner i høyrisikable aksjer og eiendom sammen med styreformannen. For mange av selskapene var aksjeverdien helt tapt. En analyse av regnskapene viste at spekulasjonen var lånefinansiert.
- Berner Gruppen hadde i skjul belånt de verdifulle og gjeldfrie eiendommene i Akersgaten i Oslo som sikkerhet for aksjespekulasjonen. Først da aksjekursene falt som følge av finanskrisen, tinglyste banken pantet i Berner Gruppens arvesølv. Belåningen var helt ukjent selv for ansatte i Dagbladet da vi skrev om det.
- Fra Jens P. Heyerdahl ble styreleder i Berner Gruppen i 2004, har gjelden i konsernet vokst fra 150 millioner kroner til 810 millioner kroner. Mesteparten er tapt i aksjemarkedet eller låst i falleferdig eiendom som ikke gir inntekter. Av underskuddet på 300 millioner kroner i 2007, var en kvart milliard tapt i aksjemarkedet
- Samtidig hadde Heyerdahl og hans to barn tjent over 100 millioner kroner på å selge eiendeler til Berner Gruppen.
- Vi klarte å dokumentere hva Heyerdahl selv og en annen profesjonell part hadde verdsatt Oslo Ridehus til i 2005, og kunne fastslå at prisen var fordoblet. Profesjonelle eiendomsaktører mente eiendommen var betydelig mindre verdt enn hva Dagbladet hadde betalt.

Selv om enkelte at Dagbladets investeringer var kjent gjennom lokale medier (som eiendomsprosjektet i Murmansk (Arctic Arena), Torp Flyplass og Indre Nordmøre Invest), tror vi at også disse opplysningene fremstod i et nytt lys i sammenheng med gjeldsbomben og de øvrige ukjente investeringene i høyrisikoaksjer.

4.2. Innledende research – Berner Gruppen

En viktig del av arbeidet var å skaffe oss best mulig oversikt over Berner Gruppens ulike investeringer.

Problemet var at Berner Gruppen bare ga et absolutt minimum av informasjon i sine egne regnskaper. Det står for eksempel ingenting om hvilke aksjer konsernet eier, med unntak av postene i Orkla og NHST:

Aksjer og andeler i andre selskap mm. - Konsern				
	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Omløpsmidler:				
Norges Handels- og Sjøfartstidende (NHST) *	20,50 %	145 954	145 954	
Markedsbaserte aksjer		373 915	477 242	477 242
Anleggsmidler:				
Øvrige aksjer **		58 607	58 607	
		578 476	681 803	
** Inkluderer aksjer i Sandefjord Lufthavn AS på 55 241 (inklusive merverdi på 48 784) i forbindelse med kjøp (konsernutvidelse) av 50,74% av aksjene i Vestfold Elvplassinvest AS.				

Heller ikke i datterselskapene gis det detaljert informasjon:

Note 4 Markedsbaserte aksjer			
	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Aksjer i Orkla ASA	174 875 830	270 492 500	270 492 500
Øvrige aksjer	199 039 040	206 749 924	206 749 924
Sum	373 914 870	477 242 424	477 242 424

Opplysning fra regnskapet i DB Invest

Vi var derfor tvunget til å finne andre kilder til hvor Berner Gruppen hadde brukt pengene sine.

FUNN:

Både Heyerdahls private selskaper og Berner Gruppens selskaper opererer bare med et minimum av informasjon i sine regnskaper.

Dette er uvanlig, og gjorde oss ekstra nysgjerrige. Men det fordret også mye mer arbeid for å finne ut av ting.

4.3. Oslo Ridehus, Metode

Et naturlig sted å starte, var å se nærmere på omstendigheten rundt eiendommen Oslo Ridehus, som fra før var omtalt, særlig i vår egen avis. Salget av det felleferdige ridehuset hadde vakt oppsikt. Prisen var 130 millioner kroner.

Vårt mål: Hadde Dagbladet betalt overpris til Jens P. Heyerdahl for eiendommen?

For å vurdere dette måtte vi finne ut hva Oslo Ridehus egentlig var verdt. Den regnskapsmessige gevinsten på 110 millioner kroner i Heyerdahl-families investeringsselskap sa egentlig ingenting om verdien, bare at eiendommen var lavt bokført i utgangspunktet. Men fra tidligere dekning var det kjent at Heyerdahl få år i forveien hadde kjøpt ut en partner som eide halvparten av eiendommen. Ved å finne prisen i denne transaksjonen, kunne vi også få holdepunkter for å fastslå en markedsverdi.

4.3.1. Hvem var partneren?

I eiendomsregisteret var det ikke spor av denne transaksjonen. Her sto det oppført bare en eier hele tiden, aksjeselskapet Oslo Ridehus as.

Dermed måtte omsetningen skje i form av salg av aksjer i aksjeselskapet.

I regnskapet for Oslo Ridehus for 2006, kom det frem at alle aksjene var eid av et annet selskap: Lyche Eiendom as:

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon	
Aksjekapitalen i AS Oslo Ridehus består av 2 120 aksjer a NOK 50.	
Alle aksjene eies av Lyche Eiendom AS og det er bare en aksjeklasse.	

Tidligere regnskaper viste at selskapet vært heleid av Drammensveien 131 as (her fra 2004):

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon			
	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjekapital	2 120	50	106 000
Drammensveien 131 AS eier 100% av aksjene.			

Søk i Brønnøysund viste at Drammensveien 131 as hadde skiftet navn til Lyche Eiendom, slik at dette var samme selskap. Det hadde altså ikke skjedd noen overføring av aksjene i dette selskapet heller.

Dette betydde at aksjer måtte ha skiftet hånd enda et ledd bort fra selve eiendommen. Lyche Eiendom var eid av Heyerdahl-familiens selskap Lychegården.

Ved å gå tilbake i regnskapene fant vi at Lyche Eiendom i 2004 hadde hatt en aksjonær utenfor familien Heyerdahl: Selskapet Victoria Eiendom.

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Aksjekapital	24 000	500	12 000 000
<u>Aksjonærer:</u>		<u>Antall:</u>	<u>%</u>
Jens P. Heyerdal d.y.		6 000	25 %
Mette R. Heyerdal's dødsbo		6 000	25 %
Victoria Eiendom AS		12 000	50 %

Neste år eide Heyerdahl-familiens selskap Lychegården as alle aksjene:

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2005			
 Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon			
	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Aksjekapital	24 000	500	12 000 000
 Lychegården AS eier 100 % av aksjene.			

FUNN: På denne måten kunne vi fastslå at Heyerdahl-familien hadde kjøpt halvparten av Oslo Ridehus fra Victoria Eiendom i 2005.

4.3.2. Hva var prisen?

Men fortsatt visste vi ingenting om prisen. I regnskapene for Lyche Eiendom var verdien upåvirket av at aksjene i eierselskapet var solgt.

Vi begynte derfor å lete etter opplysninger om hva Lychegården as hadde betalt for aksjene i Lyche Eiendom.

Uheldigvis opplyser ikke Heyerdahl-familien om dette i sine regnskaper. Her fremgår det bare hvilke aksjer de eier, og totalverdien. Slik:

<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Investeringer i datterselskaper	7	35 240 043

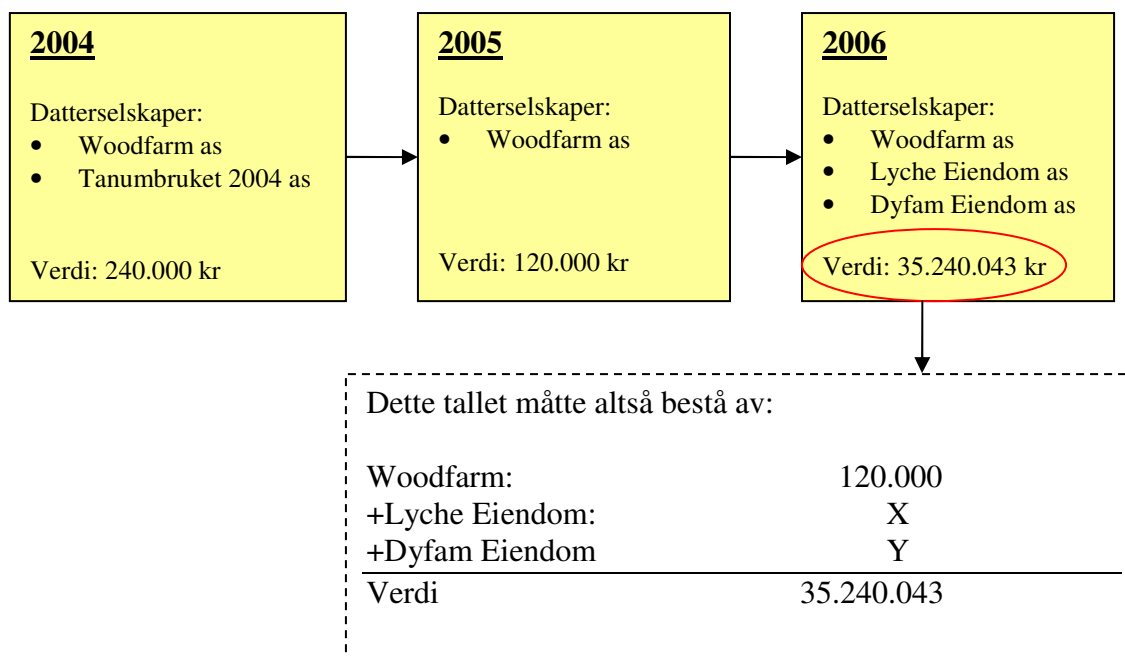
Mer spesifisert opplysning skulle ifølge dette finnes i note 7:

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.				
Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
<i>Datterselskap</i>				
Woodfarm AS	15.12.2003	Oslo	100%	100%
Lyche Eiendom AS	07.10.2005	Oslo	100%	100%
Dyfam Eiendom AS	12.10.2006	Oslo	100%	100%

Det eneste vi visste da, var at disse tre datterselskapene til sammen var verdt 35,2 mill kr.

Kunne vi finne ut hva hver av de var verdt?

Dette gjorde vi ved å se på datterselskaper og verdier over flere år. Slik:



Verdien av Dyfam Eiendom var mulig å fastslå ut fra regnskapene, som viste at selskapet var helt nyopprettet, og ikke hadde verdier. Vi kunne derfor gå ut fra at også dette selskapet var verdsatt til kostnaden ved å opprette det: 120.000 kroner. Dette fremgikk av stiftelsesdokumentet fra Brønnøysund.

Ved å verdsette de andre selskapene, kunne vi finne X:

Woodfarm:	120.000
+Lyche Eiendom:	X
+Dyfam Eiendom	120.000
Verdi	35.240.043

$$X = 35.000.000 \text{ kroner}$$

Ettersom Heyerdahl-familien eide 50% av eiendommen fra før, mente vi summen på 35 millioner kroner måtte være den summen Lychegården hadde betalt Victoria Eiendom for halvparten av aksjene.

FUNN: Ergo måtte hele eiendommen være verdsatt til 70 millioner kroner i transaksjonen.

4.3.3. Problem/kildekritikk

Det ovenstående er ganske avansert analyse av flere ulike regnskaper. Det er ekstremt lett å trå feil, ettersom vi benyttet en induktiv metode, hvor ikke alle verdier og komponenter er 100% etterprøvbare. Vi ønsket derfor en bekreftelse på tallene. Salgssummen kunne vi ikke finne igjen som en del av regnskapene i Victoria Eiendom.

Bevæpnet med dette tallet som etablert faktum, ba vi derfor eieren av Victoria Eiendom, Christian Ringnes om en bekreftelse. Ringnes er en av Norges største profesjonelle eiendomsinvestorer. Han bekreftet tallet, og han bekreftet samtidig at han mente dette var en realistisk markedsverdi i 2005.

Dette var oppsiktsvekkende, fordi det betød at verdien hadde nær doblet seg på bare to år.

”– Er det vanskelig å beregne en pris på en slik eiendom?

– Det gjør jeg på baksiden av en konvolutt. Det er et lett regnestykke basert på antall kvadratmeter og leieinntekter. Da får man en verdi på bygget, så er det bare å trekke fra byggekostnader.”

Intervju med Ringnes, DN 23./24.5. 2009

4.3.4. Oppsummering Ridehuset-transaksjonen

FUNN:

- **Heyerdahl-familien kjøpte eiendommen i 2005. Omsetningen priset hele eiendommen til 70 millioner kroner**
- **Da den ble solgt i 2007 var prisen jekket opp til 130 millioner kroner**

Hva hadde skjedd?

4.3.5 Byggetilatelsen

I samtalen med Ringnes kom det også frem noe annet interessant: Da han solgte eiendommen, var det med en fiks ferdig, godkjent byggetillatelse. Dette var selvsagt av stor verdi.

Ut fra Ringnes' metode, var det flere faktorer som kunne forklare prisøkningen på naturlig måte:

1. Økt antall kvadratmeter
2. Økt leiepris
3. Lavere byggekostnader

Vi måtte finne ut om byggetillatelsen var endret, slik at vi visste om det var samme, planlagte bygg vi snakket om.

Plan og bygningsetaten

Saksdokumenter for pågående saker ved Plan og Bygningsetaten i Oslo kan hentes ned direkte fra nettet. For å få tilgang til avsluttede saker må man møte opp hos etaten og bruke noen av datamaskinene for søkene. Vi gjennomgikk først de pågående sakene på nettet og skaffet oss full oversikt over

prosessen rundt Oslo Ridehus. Deretter ble vi stamkunder hos Plan og Bygningsetaten.

SAKSINNSYN: Plan og bygningsetaten har eget arkivsystem på nettet der man kan laste ned dokumenter i plan og bygningssaker.

Hva hadde egentlig Heyerdahl visst da han solgte den forfalne eiendommen til Berner Gruppen?

Dokumentene ga mange svar:

- Heyerdahl hadde unnlatt å søke om fornying av de da gyldige rive- og byggetillatelsene som han fikk i 2003. Disse utløp på vanlig måte etter tre år, altså i 2006.

FUNN: Da Heyerdahl solgte Oslo Ridehus var alle tillatelser utløpt.

Det var altså uklart om man ville få rive det gamle bygget, og enda mer uklart hva man eventuelt ville få lov til å bygge under en ny tillatelse.

Vi mente dette måtte føre til lavere verdi på eiendommen, og ikke økt.

DN har spurt Christian Ringnes om verdien av en gyldig byggetillatelse.

- Det er en avgjørende forskjell. Det som står på tomten, er jo ikke verdt 130 millioner kroner. Det er jo muligheten til å bygge noe annet der, som er verdien.

Fra DN 23./24.5.2009

Det var derfor klart at eiendommen ikke bare hadde doblet seg i verdi, men også var i dårligere forfatning enn den var da Heyerdahl kjøpte den, ettersom byggetillatelsen var trukket.

Dette gjorde ikke saken vår enklere. Nå måtte vi finne hva verdien var da Dagbladet kjøpte eiendommen.

4.3.6. Verdien av Oslo Ridehus

Vi måtte finne et svar ut fra to ulike scenarier:

- Hva var verdien på Oslo Ridehus slik bygningen sto i dag?
- Hva var verdien på Oslo Ridehus med et nybygg, gitt at Berner Gruppen fikk alle tillatelser?

Vi skulle raskt lære at prissetting av næringseiendom er ingen eksakt vitenskap.

For i det hele tatt å kunne sette prisen må en analytiker eller næringsmegler ha mye informasjon. Berner Gruppen var overhode ikke villig til å hjelpe, så vi begynte å kartlegge eiendommen i Drammensveien 131 selv.

Visuell befarings: Vi begynte med en spasertur i området. Vi hadde hørt at bygningen var i dårlig forfatning. Det var den da også. Ved å titte gjennom vinduene forsøkte vi å skaffe oss et overblikk av hvordan eiendommen ble brukt i dag



Telefoner: Vi ringte til nåværende og tidligere selskaper som hadde eller hadde hatt leieforhold og fant på den måten ut hva Dagbladet hadde i leieinntekter i dag. Dette sjekket vi mot selskapsregnskaper.

Prospekt: Tross manglende rive- og byggetillatelse hadde Dagbladet allerede prosjektert et nytt Næringsbygg. Prospektet lå ute på nettet og ble en viktig kilde til informasjon.

Plan og bygg: Berner Gruppen ville ikke fortelle oss hvor stort areal det nye bygget skulle få. Men de var tydelige på at prospektet ikke inneholdt den endelige løsningen. I mangel på gode svar oppsøkte vi plan og bygningsetaten. En saksbehandler bisto oss i en drøy time med å regne ut grunnflate og areal basert på dagens løsning – og tilsvarende basert på den nye byggesøknaden.

Basert på offentlig tilgjengelig informasjon satt vi til slutt igjen med en relativt omfattende perm med dokumentasjon om byggeprosjektet og det eksisterende bygget. Nå måtte vi bare finne noen som kunne gjøre en verdivurdering.

Vi var tydelig på hva vi trengte:

- Minst to uavhengige verdivurderinger
- Vi ville ha en minimumsanslag og et maksimumsanslag. Vi skulle bruke begge tallene slik at ingen kunne beskyld oss for å leke med tall.
- De som gjorde verdivurderingen måtte godta av vi brukte regnestykkene – måten de kom frem til verdien – på trykk i avisen. I motsetning til Berner Gruppen skulle vi være dønn åpne med premissene våre.

FUNN: Verdivurderingene bekreftet at Berner Gruppen hadde betalt mellom 50 og 70 millioner kroner i overpris for Oslo Ridehus.

(Videre bekreftet analysen vår antakelse: Forskjellen på byggetillatelse og bortfalt byggetillatelse, var satt til en prisvariasjon på ca 20%)

	A	B	C
1	Her er premissene for CBREs verdivurderinger av Oslo Ridehus		
2	Verdivurderingene baserer seg på plantegninger, prospekter, avtaler, regnskaper samt dokumenter fra Plan og Bygningsetaten i Oslo vedrørende Oslo Ridehus og Berner Gruppens prosjekt. Berner Gruppen ønsker å rive ridehuset og bygge et nytt næringsbygg på 7 etasjer. Naboklager gjør at prosjektet er stanset. Berner Gruppen risikerer derfor å måtte forholde seg til eksisterende bygningsmasse og pusse denne opp.		
3			
4		Verdivurdering Oslo Ridehus ved riving og nybygg av næringsbygg:	Verdivurdering ved rehabilitering av Oslo Ridehus:
5	Byggetid	Bygget reises 2012 - 2013 og har fulle leieinntekter fra 2014	Bygget rehabiliteres i løpet av de 3 første kvartalene av 2010, og har fulle leieinntekter fra 4. kvartal 2010.
6	Areal	Totalt uteleieareal: 10821 m ² + 77 parkeringsplasser	Totalt uteleieareal: 4002 m ²
7	Byggepris	Rivekostnad 1 mill. kr. Byggepris per m ² fra 6000 kr til 18500. Totalt 215 mill. (202 mill i 2008 kroner)	Pris for rehabilitering pr. m ² fra 12000 kr (handel) til 15000 (kontor). Totalt 50,9 mill.
8	Leieinntekter	2400 kr. pr m ² for kontorlokaler, 1800 kr. for handelslokaler og 12000 pr. p. plass. Totalt 28,2 mill i 2014. Fullt utleide første 5 år, deretter ett år med 10 % ledighet så fullt utleide i neste 5 år.	Leieinntekter 1200-1800 pr. m ² . Totalt: 6,57 mill i 2011. Generell ledighet på 7 prosent hvert år.
9	Kostnader	Felleskostnad 250 kr. pr m ² . Eierkostnad 6%	Felleskostnad 250 kr. pr m ² . Eierkostnad 12 %
10	Exit Yield (direkte avkastning)	7 %	7,25 %
		Risiko ved manglende rive- og byggetillatelse samt enterprisrisiko reduserer verdien på prosjektet med 20 prosent.	-
11	Andre forhold		
12	CBREs verdianslag ved utbygging:	80 mill. kr.	21,1 mill. kr.
13	Heyerdahls pris til Berner Gruppen:	130 mill. kr.	90 mill. kr.
14	Differanse	50 mill. kr.	68,9 mill. kr.
15			

4.3.7. KILDEKRITISK VURDERING: Dette regnestykket var basert på åpne premisser, og faktorer som var kontrollerbare i eiendomsbransjen.

For sikkerhets skyld gjennomgikk vi de samme faktorene med en aksjeanalytiker som er spesialist på å verdsette eiendomsselskaper. Hans resultater var i all hovedsak sammenfallende med CBREs:

Verdi som det er brukt siste 5 år	Verdi ved oppussing av hele eiendommen:	Uten oppussing, men ved full utnyttelse	2009: Verdi m/riv + nybygg næringsbygg	Eget anslag 2007: Verdi m/riv + nybygg næringsbygg	
			Rivekost	Rivekost	
			Byggekost (9577*17000)	Byggekost (9577*20000)	
Oppussingskost	0	Oppussingskost	0	Garasjekost (65 stk. * 275000 kr)	
TOTALTE INVESTERINGER	0	TOTALTE INVESTERINGER	0	TOTALTE INVESTERINGER	
Leieinntekter (1 mill)	1 000 000	Leieinntekter (3102*1200)	3722400	Leieinntekter (2300*9577)	
Forvaltningskost (17%)	170 000	Forvaltningskost (17%)	632 808	Forvaltningskost (17%)	
Netto leie pr. år	830 000	Netto leie pr. år	3 089 592	Netto leie pr. år	
Yield (7%)	11 857 143	Yield (7%)	44 137 029	Yield (5,8%)	
Verdi	11 857 143	Verdi	44 137 029	Verdi	
Differanse kjøpepris	173 142 857	Differanse kjøpepris	143 862 971	Differanse kjøpepris	
* Forutsetter tilsvarende leieinntekter som siste 5 år.		* Forutsetter samtlige m2 faktisk kan leies ut, noe som er tvilsomt.		* Forutsetter at Berner Gruppen faktisk får rivetillatelse. Trenger 2800 pr. m2 i leie for å få nok	

Dette sjekket vi igjen mot markedsrapporter for området, basert på Berner Gruppens egen oppgave over antall kvadratmeter:

UNION GRUPPENS mai 2009-rapport		DnB Nors 2009 april-rapport	
2009: Verdi m/riv + nybygg næringsbygg		2009: Verdi m/riv + nybygg næringsbygg	
Rivekost	3 000 000	Rivekost	3 000 000
Byggekost (9577*17000)	162 809 000	Byggekost (9577*17000)	162 809 000
Garasjekost (65 stk. * 275000 kr)	13 750 000	Garasjekost (50 stk. * 275000 kr)	17 875 000
TOTALTE INVESTERINGER	179 559 000	TOTALTE INVESTERINGER	183 684 000
Leieinntekter (2200*9577)	21 069 400	Leieinntekter (2250*9577)	21 548 250
Forvaltningskost	3 581 798	Forvaltningskost	3 663 203
Netto leie pr. år	17 487 602	Netto leie pr. år	17 885 048
Yield (6,5%)	269 040 031	Yield (7 %)	255 500 679
Verdi	89 481 031	Verdi	71 816 679
Differanse kjøpepris	(27 518 969)	Differanse kjøpepris	(45 183 321)

4.4. Ble Berner Gruppens øvrige aksjonærer lurt?

Når én aksjonær får betalt overpris for eiendeler fra selskapet, taper dette verdier fra de andre aksjonærene. Derfor er det krav i aksjeloven om spesielle prosedyrer og mekanismer som skal beskytte minoritetsaksjonærer. Blant annet skal transaksjoner med store aksjonærer godkjennes i generalforsamlingen.

Formålet er at andre aksjonærer skal få informasjon og mulighet til å kommentere mulige kontroversielle transaksjoner

Dette var det stor oppmerksomhet rundt kort tid før saken skulle på trykk. I den såkalte Aker-saken følte Staten seg ført bak lyset av Kjell Inge Røkke.

Et av elementene i saken var at det ikke var avholdt generalforsamling i det selskapet der Staten som medeier i Aker hadde innflytelse.

Dette satte oss på sporet av det samme i Berner Gruppen.

Måtte ikke det også være tilfelle her?

For at transaksjonen skulle være gyldig måtte den være behandlet av generalforsamlingen i Berner Gruppen. Og dersom det hadde vært en generalforsamlingsbehandling – ville ikke den være registrert i Brønnøysund?

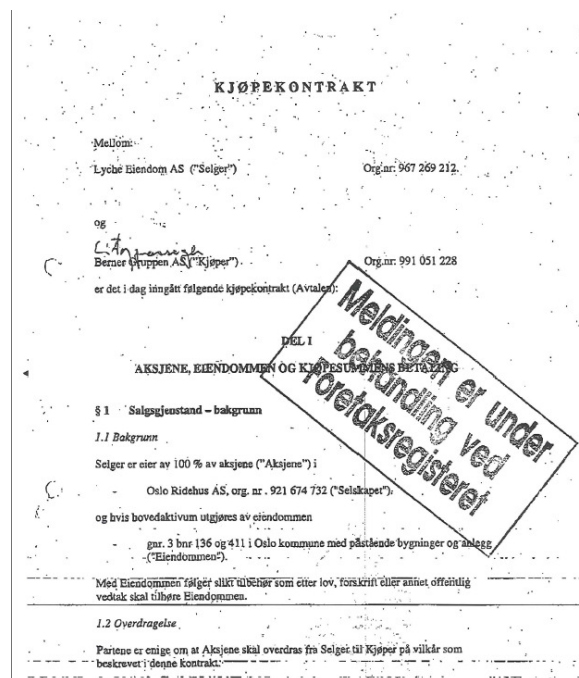
Gullgruven i Brønnøysund

Brønnøysundregistrene er en gullgrube for journalister. Likevel blir vi til stadighet overrasket over hva som er mulig å finne i dette offentlige registeret. Mens regnskaper i regnskapsregisteret kan bestilles via nettet må meldinger til foretaksregisteret bestilles over telefon. Det store problemet er at man ikke kan søke seg frem til hvilke meldinger som er sendt inn. Dette fremgår heller ikke av kunngjøringsdatabasen.

Vi ba om alle registrerte meldinger på Citypassagen for inneværende år. 14. mai kom faksen på 12 sider.

Blant dokumentene var referat fra generalforsamlingen. Vedlagt denne var selveste kjøpekontrakten mellom Heyerdahls selskap Lyche Eiendom og Berner Gruppen. På dokumentene fremgår det at Berner Gruppen er krysset ut og erstattet av Citypassagen som kjøper.

Var dette viktig? Svaret er åpenbart ja. På denne måten vred Heyerdahl og ledelsen i Berner Gruppen seg unna en behandling på den generalforsamlingen der de øvrige aksjonærene hadde adgang til å ta til motmæle. I stedet ble det behandlet på en hemmelig generalforsamling i datterselskapet Citypassagen, der bare to av Heyerdahls nærmeste menn behandlet giganttransaksjonen på egen hånd.



Fra Brønnøysundregistrene fikk vi altså en kopi av kjøpsavtalen, som inneholdt flere interessante opplysninger. Alt offentlig – og tilgjengelig for 200 kroner.

FUNN:

- **Berner Gruppens aksjonærer fikk aldri muligheten til å ta til motmæle mot transaksjonen**
- **Heyerdahl hadde rettigheter til å kjøpe Ridehuset tilbake – for en lavere pris**
- **Mens Berner Gruppen søkte om nye byggetillatelser, betalte selskapet 180.000 kroner i måneden i renter til Heyerdahls barn.**

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	
i Citypassagen AS	
ble avholdt den 4. mai 2009 i Havnelageret, Langkaia 1 i Oslo.	
Tilstede var:	Tore Stangebye Kristian Eriksen
Kristian Eriksen ble valgt som referent.	
Tore Stangebye og Kristian Eriksen signerer protokollen.	
Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.	

4.5. Dagbladets økonomiske situasjon

I gjennomgangen av Dagbladets skrinne regnskaper var det en ting som ble tydelig for oss: Omfanget av Dagbladets aksjeinvesteringer hadde økt.

Fra før var det kjent at Avishuset hadde kjøpt store aksjeposter i Orkla. Men regnskapet for datterselskapet DB Invest viste at det også var store aksjeinvesteringer utenom Orkla:

Note 4 Markedsbaserte aksjer			
	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Aksjer i Orkla ASA	174 875 830	270 492 500	270 492 500
Øvrige aksjer	199 039 040	206 749 924	206 749 924
Sum	373 914 870	477 242 424	477 242 424

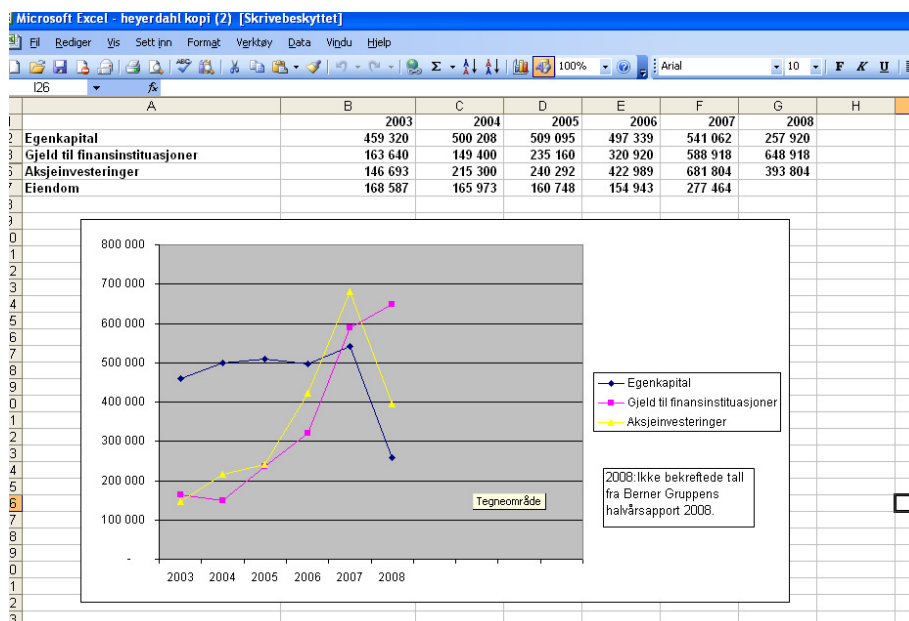
Noteopplysning fra regnskapet i DB Invest

Det var ingen opplysninger om hvilke aksjer dette gjaldt.

For først å få oversikt over hvor store investeringer som var gjort i aksjer, eiendom og andre ting, valgte vi å ta ut regnskaper for flere år tilbake, og systematisere hovedtall fra disse i et regneark:

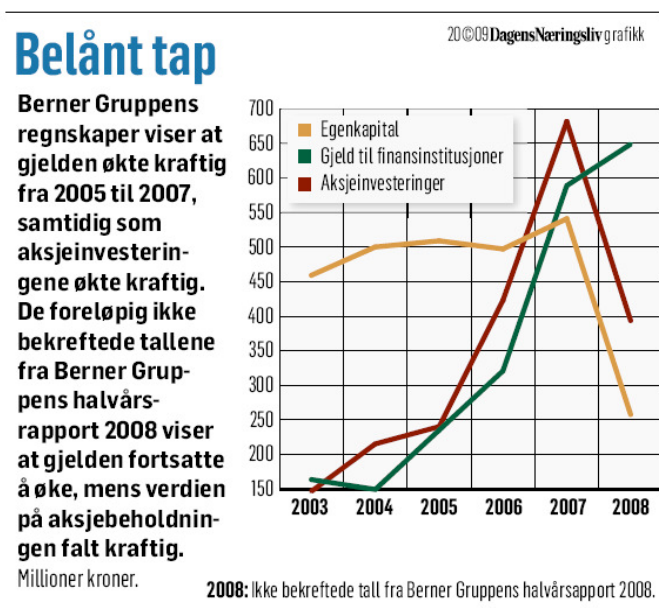
Microsoft Excel - heyerdahl kopi (2) [Skrivebeskyttet]							
G30							
	A	B	C	D	E	F	G
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
1	Egenkapital	459 320	500 208	509 095	497 339	541 062	257 920
2	Gjeld til finansinstitusjoner	163 640	149 400	235 160	320 920	588 918	648 918
3	Aksjeinvesteringer	146 693	215 300	240 292	422 989	681 804	393 804
4	Eiendom	168 587	165 973	160 748	154 943	277 464	

Da vi lagde grafikk over utviklingen i Excel, ble vi overrasket selv. Grafen viser hvordan aksjeinvesteringene har økt dramatisk fra 2003 til 2008. Linjen som viser gjelden i Berner Gruppen følger aksjeinvesteringene nesten parallelt. Dette viser at aksjeinvesteringene har vært nesten 100% lånefinansiert. Det at linjen for egenkapitalen ligger nesten flatt understreker det samme.



Det som skjer når finanskrisen setter inn i 2007 er et voldsomt fall i aksjeverdiene, og den blå linjen viser hvordan flere hundre millioner i egenkapital blir sugd ut.

Grafen er et godt eksempel på hvordan ganske enkel regnskapsanalyse kan gi klare og tydelige bekreftelser på hva som skjer, og samtidig presenteres som svært visuell journalistikk:



4.6. Gjelden og de gjeldfrie eiendommene

I mediebransjen har det lenge vært en kjent sak at Dagbladets gull på kistebunnen består av de gjeldfrie eiendommene som utgjør Citypassagen, mellom Dagbladets gamle hovedkvarter i Akergata 47-49 og gjennom kvartalet til Pilestredet 4-8.

Gjelden i Berner Gruppen hadde økt fra 150 millioner til 650 millioner kroner på få år. Problemet var at verdiene denne gjelden hadde finansiert hadde falt fra 670 millioner til 400 millioner kroner, på bare noen måneder.

Vi merket oss denne noten i Berner Gruppens konsernregnskap:

Berner Gruppen AS Års- og konsernregnskap for 2007				
Beløp i hele 1000				
13 Pantstillelser og garantiansvar				
	Mor		Konsern	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	01.01.2007
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.				
Gjeld til kredittinstitusjoner	283 238	-	488 918	120 920
Sum	283 238	-	488 918	120 920

De to tallene til høyre i konsern-kolonnen viser at gjelden som er "sikret ved pant" økte dramatisk i 2007. Dette var nytt for oss.

Igjen var det minimalt med opplysninger om dette i årsrapporten. I Citypassagens årsrapport var det ikke rapportert om noen pantsettelsel. Og noteopplysningen i Berner Gruppen er så kryptisk at den gir liten mening. Det kunne like gjerne være aksjene i Orkla, eller trykkeriet, som var pantsatt.

Men et søk i Eiendomsregisteret på nett viste at det hadde blitt tinglyst pant i Citypassagens eiendommer mot slutten av 2008, etter at finanskrisen satte inn.
Vi bestilte straks alle pantedokumenter på eiendommene i Citypassagen fra Statens Kartverk.

Det viste seg at pantsettelsesdokumentet var underskrevet allerede i 2007:

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato Oslo, 5. september 2007

Pantsetter(ne)s underskrift(er) *Henrik Daniel* Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HENRIK DANIELSEN
KEISTIAN ERIKSEN

Citypassagen AS

Men dokumentet ble først tinglyst et år senere, aksjekursene begynte å falle:

På den måten holdt Berner Gruppen det godt at arvesølvet – selskapets verdifulle eiendommer – var pantsatt for mange hundre millioner kroner.

Ved at gjelden var plassert i Berner Gruppen, og eiendommene i Citypassagen, unngikk man å rapportere pantsettelsene i Citypassagens regnskaper.

Først da verdiene forsvant, krevde banken å få tinglyst sikkerheten.



da

skjult

4.7. Dagbladets aksjeinvesteringer

Fra 2003 til 2008 hadde Berner Gruppens aksjeinvesteringer mer enn tredoblet seg. Vi var midt i en finanskrisen. Det var opplagt at verdiene på aksjeinvesteringene hadde falt dramatisk.

Men hvor mye?

Regnskapene til Berner Gruppens investeringselskap DB Invest, viste at halvparten av pengene var investert i Jens P. Heyerdahls Orkla.

Vi saumfarte nettet etter informasjon om når Dagbladet hadde kjøpt Orkla-aksjer.

Det viste seg å være et visst sammenfall med når Jens P. Heyerdahl og familien hadde solgt aksjer. Ved å regne over aksjebeholdningen for hvert år koblet med Orkla-kursen kunne vi anslå det til å være rundt 150 millioner kroner.

N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y
29.12.2006	EX SPLIT 2006	Kurs	Verdi aksje 29.12.2006	02.01.2008	Kurs	Verdi aksjer 02.01.	10.10.2008	Kurs	Verdi aksjer 10.10.2008	15.04.2009	Kurs
274 120	1 370 600	353	96 764 360	1 880 500	104	195 112 250	1 410 600	44	61 995 870	1 410 600	
404 500	2 422 900	353	171 028 500	2 498 900	104	249 923 375	3 313 900	44	101 695 905	2 326 100	
350 000	1 750 000	353	123 550 000	2 570 000	104	266 637 500	2 505 000	44	110 084 750	2 360 000	
208 286 194,00				1 036 430 970			1 036 430 970			1 028 930 970	
0,532				0,662			0,601			0,594	

Men regnskapet ga ikke svar på hvor resten av pengene var investert:

Note 4 Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Aksjer i Orkla ASA	174 875 830	270 492 500	270 492 500
Øvrige aksjer	199 039 040	206 749 924	206 749 924
Sum	373 914 870	477 242 424	477 242 424

Investeringer med en bokført verdi på over 200 millioner kroner – var gjort i andre aksjer. Vi begynte jakten på disse aksjeposisjonene.

Gjennom A-tekst fant vi et par selskaper som Dagbladet skulle være inne i. Vi begynte med søk på nettet. De fleste børsnoterte selskaper legger ut aksjonærlister over de 20 største aksjonærene på nett. Vi fant også emisjonsmeldinger for et par selskaper der DB Invest hadde gått inn.

Vi fikk også noen heldige treff på selskaper der Dagbladet eller Heyerdahl-familien var presentert som eiere i selskapsregnskaper eller presentasjoner. Dette dreide seg om svært spekulative selskaper som Saga Oil, Navamedic, Clavis Pharma og Scan Geo Physics. Felles for selskapene var at de var helt eller nær konkurs.

Microsoft Excel - Heyerdahl											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	Selskap	Inngang	Antall aksjer	Ca pris inngang	Verdi inngang						
2	DB Invest	Februar 2005	250 000	7	1 625 000						
3	Dyflun AS	Februar 2005	250 000	7	1 625 000						
4											
5	Selskap	Inngang	Antall aksjer	Ca pris inngang	Verdi inngang	Antall aksjer 1 dag	Pris 1 dag	Verdi 1 dag	Verdibeholdning siden inngang		
6	DB INVEST	ANSLAS 14.10.2008	66 762	42	2 781 594	66 762	5	362 431	(2 419 163)		
7	DB Invest	Tegnet seg 7. sept. 2007	66 815	45	2 995 984	66 815	5	368 120	(2 627 864)		
8									TAP TOTAL	(5 041 019)	
9											
10											
11											
12											
13											
14	Selskap	Inngang	Antall aksjer	Ca pris inngang	Verdi inngang	Antall aksjer 31.12.2008	Pris	Verdi	Verdibeholdning siden inngang		
15	DB Invest	Far 31.12.2005	1 000 000			1 000 000			TROLDUG GEVINST		
16											
17											
18											
19	AR	Aksjer	Present	Kurs	verdi						
20		18.10.2007	1 300 000	1,08	24,3	31 036 600					
21		31.12.2008	1 154 000	0,9	4,61	5 298 786					
22		17.04.2009	1 154 000	0,9	4,2	4 848 900				TAP	
23											
24											
25											
26	AR	Aksjer	Present	Kurs	verdi						
27		6.09	6400		30	268800			9,6	612160	
28		26.03.2009	6400	0,6							
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35	AR	Aksjer	Present	Kurs	verdi						
36		20.12.2007	30000	45					12,7	138000	

Vi satt igjen med rundt 10 selskaper som DB Invest hadde vært eller var inne i. Vi bestilte dagsaktuelle aksjonærlistene fra de selskapene vi hadde funnet – og gjorde våre beregninger. Vi kom til at Berner Gruppen hadde urealiserte tap på over 350 millioner kroner.

4.8. Andre funn

4.8.1. Parallellinvestering/rolleblanding

I en kildesamtale fikk vi høre at Heyerdahls sønn – Jens P. Heyerdahl d.a.y. – visstnok skulle ha private interesser i eiendom knyttet til Torp Lufthavn. Vi skjønnte derfor at vi måtte gjøre en skikkelig jobb for å kartlegge familiens private verdier. Eiendommen ved Torp fant vi gjennom sønnens selskap HH Torp Eiendom.

Kort tid etter at eiendommen ble kjøpt, kjøpte Berner Gruppen seg inn i et eierselskap for Torp Lufthavn, Vestfold Flyplassinvest as. Vi syntes det var interessant at Dagbladets og Heyerdahl-familiens penger fløt så nær hverandre.

Fra før det var kjent at Jens P. Heyerdahls sønn hadde hatt interesser i en eiendom Dagbladet kjøpte for oppussing tidligere (Hegdehaugsveien 4, kilde DN 21.5.2005: ”Dagbladet i spleiselag med eiers sønn”), og nå også interesser i tilknytning til Torp Lufthavn, måtte vi kartlegge også sønnens øvrige interesser for å se om det var andre sammenhenger.

Gjennom dette arbeidet fant vi at sønnen også hadde eierandeler i flere av de samme selskapene hvor DB Invest hadde spekulert i aksjer (nevnt over). Slik parallellinvestering er ikke uproblematisk. Heyerdahl hadde også fått kritikk for private parallellinvesteringer i sin tid som Orkla-sjef.

4.8.2. Eiendomsdirektørens rolleblanding

Mer interessant var det imidlertid at det dukket opp noen interessante personer i tilknytning til sønnens selskaper.

I selskapet HH Park Lane, eide Heyerdahl d.a.y. en eiendom i Parkveien i Oslo. I denne eiendommen har pappa og flere tidligere topper i Orkla kontor.

Ved nye søk i eiendomsetaten i Oslo kommune, viste det seg at sønnen lå i konflikt med Oslo kommune om ombygging av eiendommen. I den forbindelse var flere papirer innsendt av Kristian Krane Eriksen. Eriksen er eiendomsdirektør i Berner Gruppen. Han deltok også i møter med kommunen om saken.

Da vi spurte Eriksen om saken sa han at han ”kjente noen” som holdt til i eiendommen. Han forsøkte å late som om det ikke var noen forbindelse til Berner Gruppens storaksjonær.

Nå er en slik dobbeltrolle neppe ulovlig eller nødvendigvis kritikkverdig hvis den er kjent for arbeidsgiveren.

Etter vår mening var det enda en indikasjon på at Heyerdahl misbrukte Berner Gruppens ressurser til å ivareta sine private interesser.

Eriksens dobbeltrolle viste seg å være holdt skjult selv for hans overordnede, Berner Gruppens konsernsjef, Tore Stangebye.

Deres ref:	Vår ref (saknr): 200805594-2 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Silje Grevle Ottesen	Arkivkode: 531
Byggeplass:	PARKVEIEN 33B	Eiendom:	213/334
Tiltakshaver:	Jens P. Heyerdahl d.a.y.	Adresse:	Parkveien 33 B, 0256 Oslo
Søker:	Borgen og Bing Lorentzen A.S	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 Oslo
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring
REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - PARKVEIEN 33B			
Dato for forhåndskonferansen: 11.06.2008.			
Motedeltakere: Silje Grevle Ottesen, Erland Volden, Bozena Grudzinska, <u>Kristian Eriksen.</u>			

BIJOBB: Berner Gruppens eiendomsdirektør hadde tatt på seg et oppdrag på si – å bistå styreformannen med en privat eiendomssak.

Eriksen fikk en reprimande for dette forholdet.

4.8.3. Skjult eierandel/rolleblanding

En annen person som viste seg å være i en kritisk dobbeltrolle var styreproffen Heidi Marie Petersen.

Da vi tok ut opplysninger fra kommunale saksbehandlingspapirer, byggesøknader og kontrakter fra Sandefjord kommune, viste det seg at det egentlig var konsultentselskapet Rambøll som hadde fått kjøpe en kommunal utviklingstomt ved Torp for å bygge nytt hovedkvarter. Heidi Marie Petersen var sjef for Rambøll, og hadde stor innflytelse på kommunen siden hun også var styreleder i lufthavnselskapet, og tomtene var ment å bidra til utvikling av området nær lufthavnen.

Da Rambøll fikk tillatelsen, ble den raskt overdratt fra Rambøll til Jens P. Heyerdahls sønn. Gratis. Rambøll inngikk også leieavtale med sønnen, slik at Heyerdahl d.a.y. overtok et fiks ferdig prosjekt med ti års leieavtale med Petersens arbeidsgiver.

I sine regnskaper oppga Heyerdahl d.a.y. å eie selskapet 100%.

Vi sjekket også regnskapene til Heidi Marie Petersens private selskap Luuna. Merkelig nok oppgir hun at Luuna eier 50% av eiendommen.

Hvorfor Heyerdahl forsøker å skjule Petersens eierskap har vi ikke fått svar på. Rambøll sier til DN at de ikke kjente til Petersens dobbeltrolle.

Petersen betalte bare 1,2 millioner kroner for halvparten av den nye bygget, mens eiendomsanalytikere anslår den reelle verdien av eierandelen til mellom 3 og 4 ganger så mye.

Vi kunne ikke fastslå at det hadde skjedd noen form for kritikkverdig påvirkning eller ”påvirkningshandel”, men Petersens tidligere arbeidsgiver var kritisk til rolleblanding, og sa tydelig at den ikke var kjent med dette.

Petersen er styremedlem i flere av Norges største selskaper.

4.8.4 Investeringsråd/rollekonflikt

Petersen kom senere inn i Berner Gruppens ”investeringskomité”, som styrer investeringene i konsernet. Den sommeren kjøpte komiteen i Berner Gruppen aksjer i selskapet Scan Geophysical, hvor Petersen var styremedlem og selv aksjonær.

Aksjekursen falt 95 prosent etter kjøpet.

Det viste seg at samtidig som Dagbladet kjøpte aksjer, solgte Petersen 77.000 aksjer privat med gevinst.

Selskapet gikk konkurs i fjor sommer.

5. Spesielle erfaringer:

5.1. Undersøke et konkurrerende mediehus

Det er noen utfordringer ved å lage journalistikk på en konkurrent. Samtidig er dette noe som er spesielt omtalt i Vær Varsom-plakaten, pkt. 1.4. :

”Det er pressens rett å informere om det som skjer i samfunnet og avdekke kritikkverdige forhold. *Det er pressens plikt å sette et kritisk søkelys på hvordan mediene selv fyller sin samfunnsrolle*”

Dette åpnet selvsagt for angrep på vår journalistikk, fordi vi er konkurrenter.

Vi mente uanset de økonomiske forholdene i et av landets største mediebedrifter var et tema som tilfredsstilte alle kriterier for viktighet og vesentlighet.

Saken ga oss mulighet til å belyse hvordan mediekonsernets forretningsstrategi påvirket satsingen på det journalistiske produktet. Det var åpenbart for oss at eierne av Berner Gruppen, med Heyerdahl som den førende, ønsket å omdanne mediekonsernet til et eiendoms- og finanskonsern.

Samtidig har den etterfølgende utviklingen, hvor det nå styres mot massive oppsigelser i avisen, vist hvordan de finansielle problemene i konsernet presser frem dramatiske tiltak i avisen. Dette påvirker selvsagt avisen og måten den er i stand til å fylle sin samfunnsrolle.

5.2. Offentlig informasjon

Saken viser hvor kraftfull dokumentasjon som ligger i offentlig tilgjengelig informasjon. Berner Gruppen og Heyerdahl gir bevisst ut så lite informasjon som mulig, av grunner det bare er mulig å spekulere om. Likevel eksisterer det et vell av informasjon i alt fra regnskaper, selskapsmeldinger, byggesøknader, pantedokumenter og lignende, at de vanskelig kan skjule alt. Ved systematisk og kreativt arbeid i disse dokumentene er det mulig å finne mer enn Berner gruppen ønsker å vise frem.

5.3. Det vi ikke kunne se

I forbindelse med pantsettelsen av Citypassagen fikk vi tilgang til et dokument som viser de betydelige fullmaktene Heyerdahl og Berner-konsernsjef Tore Stangebye hadde gitt de ansvarlige for investeringsområdet. Fullmakten omfattet også ”derivater, swaper, valuta- og renteterminer” Dette er spekulasjonsinstrumenter som i forbindelse med finanskrisen ble døpt ”finansielle masseødeleggesvåpen”.

Felles for disse er at det er vanskelig for utenforstående å dokumentere slike transaksjoner, og vi kunne ikke dokumentere at fullmakten var tatt i bruk.

Dersom Berner Gruppen var eksponert i dette markedet, var det potensielt enorme svingninger i forbindelse med finanskrisen høsten 2008.

FULLMAKT

Citypassagen AS org.nr. 921 472 358 (heretter kalt "Selskapet") som er et selskap med registrert forretningsadresse i Akersgata 47, 0180 Oslo, Norge, utsteder herved fullmakt til Henrik Danielsen, fødselsnummer 050771 46794 og/eller Kristian Eriksen, fødselsnummer 200370 48357, enten sammen eller hver for seg alene er bemyndiget til å forplikte Selskapet, og som på Selskapets vegne kan:

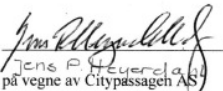
1. beslutte, signere, ratifisere, gjennomføre og godkjenne i ettertid en eller flere av følgende avtaler, pantsettelser, sikkerhetsstillelser, handlinger og dokumenter:
 - a. Låneavtale med Fokus Bank datert 5. september 2007;
 - b. pantsettelse og/eller samtykke til pantsettelse av Selskapets faste eiendom gnr. 208, bnr. 6 i Oslo kommune, for ethvert mellomværende til Fokus Bank;
 - c. pantsettelse og/eller samtykke til pantsettelse av Selskapets faste eiendom gnr. 208, bnr. 7 og 527 i Oslo kommune, for ethvert mellomværende til Fokus Bank;
 - d. avtale om kjøp av ~~finansielle instrumenter, herunder derivater, swaper, valuta- og renteterminer~~, samt kundeavtaler og handelsfullmakter med Fokus Bank;
 - e. åpne bankkonti for Selskapet hos Fokus Bank;

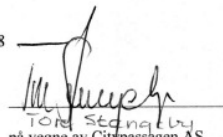
Selskapet bekrefter at det med ugenkallelig virkning vil akseptere enhver disposisjon fullmektigene og/eller andre utnevnte gjør i henhold til denne Fullmakt.

Fullmakten skal være gyldig og bindende for Selskapet inntil den gyldig trekkes tilbake.

Det bevitnes at fullmakten for Selskapet er utferdiget med tilbakevirkende kraft fra og med 1. september 2007 og signert den

11 / 9 2008


Jens P. Heyerdahl
på vegne av Citypassagen AS


Tore Stangebye
på vegne av Citypassagen AS

Vi stusset også på at fullmakten var tilbakedatert.

Vi kunne imidlertid ikke påvise at dette hadde noen praktisk betydning.

6. Kildeliste

Informasjon ble hentet fra blant andre følgende offentlig etater:

Regnskapsregisteret

Foretaksregisteret

Statens Kartverk

Plan og Bygningsetaten (Oslo, Kragerø, Risør, Alvdal, Tromsø, Sandefjord, Tønsberg)

Fylkesmannen i Oslo og Nordland

Oslo Børs

Andre sentrale kilder til offentlig tilgjengelig informasjon

Mediearkivet
Bizweb.no
Dun & Bradstreet
Google
Facebook
Telefonkatalogen

Årsregnskaper:

Totalt bestilte vi og gjennomgikk rundt 130 årsregnskaper fra Brønnøysundregistrene.

Stiftelsen Oslo Ridehus	2005, 2006, 2007
Vestfold Eiendomspart III	2005, 2006, 2007
Vestfold Flyplassinvest	2003, 2004, 2005 2006, 2007
Victoria Eiendom	2004, 2005, 2006
Woodfarm	2007
Amfi Eieendom	2006, 2007
Arctic Arena	2005, 2006, 2007
Berner Gruppen	2003, 2004, 2005, 2006, 2007
Citypassagen	2004, 2005, 2006 2007
DB Invest	2004, 2005, 2006 2007
Drammen Slip	2004, 2005, 2006, 2007
Drammens Museum	2004, 2005, 2006, 2007
Dyfam	2005, 2006, 2007
Eneas	2005, 2006 2007
Epleviktangen Invest	2006, 2007
Furunål kultur	2005, 2006, 2007
H H Park Lane	2006,2007
H H Torp	2007
Hamang Papirfabrik	2003, 2004, 2005, 2006, 2007
Hegdehaugsveien 4	2006, 2007
HH Park Lane	2007
Indre Nordmøre Invest	2003, 2004, 2005, 2006 2007
Jotun	2006 2007
KS Terminalbygg	2006, 2007
Luuna	2006, 2007
Lyche	2003, 2004, 2005, 2006, 2007
Lychegaarden	2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007
Mette Røed Heyerdahls fond	2004, 2005, 2006, 2007
Neas Direkte	2006 2007
Nova Vista	2004, 2005, 2006, 2007
Orkla	2005, 2006, 2007
Oslo Ridehus	2000, 2001 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007
Ramboll Oil & Gas	2006, 2007
Saga Oil	2006
Sandefjord Lufthavn	2005, 2006, 2007
Stiftelsen Oslo Ridehus	2005, 2006
Avishuset Dagbladet as	2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007

Systematisering av informasjon

300 megeabyte med offentlig dokumentasjon fordelt på over 400 dokumenter og filer.