

**Cand.merc.-studerende**

**Vintereksamen 2019/2020**

**Reeksamen**

**Skriftlig prøve: 420152E001 Videregående formueret**

**Varighed: 3 timer**

**Hjælpemidler: Alle**

---

## **OPGAVE**

Revisionsfirmaet Facit blev af sin kunde, spilevirksomheden Play, der var et personligt interessentskab (I/S) ejet af mangemillionæren Anders Antonsen og hans to børn, Anne og Andreas, anmodet om at udfærdige et budget i forbindelse med Plays overvejelser om køb af en mindre spilevirksomhed, Soft Game ApS. I 2019 havde Soft Game haft en vækst på næsten 100 % og var begyndt at tage markedsandele fra Play. Soft Game ApS havde som følge af sin succes ansat 2 nye softwareudviklere i januar 2020 – en fordobling af medarbejderantallet. Da revisoren for Soft Game var fratrådt pga. sygdom pr. 31/12-2019, havde man ikke noget budget for 2020. Derfor udarbejdede Facit et budget, der viste, at der ville være et overskud på ca. 1.400.000 kr. i Soft Game ApS i 2020. Endvidere var der en forventning om en fortsat positiv udvikling de kommende år. På baggrund heraf købte Play I/S den pågældende virksomhed af ejerne for 10 millioner kr. kontant.

Ret hurtigt efter overtagelsen viste det sig imidlertid, at lønudgifterne i Soft Game ApS var større end beregnet af Facit. En nøjere granskning viste, at Facit havde regnet med et medarbejdertal på 2, og ikke 4, som var realiteten fra januar 2020, hvorfor lønudgiften i det af Facit udarbejdede budget var angivet til mindre end halvdelen af det faktiske beløb. Erhvervelsen af Soft Game ApS kunne derfor ikke forventes at ville give mere end 400.000 kr. i årligt overskud i 2020 og årene fremover under forudsætning af uændret omsætning. Play rejste i den anledning krav om erstatning over for Facit.

**1) Giv en begrundet redegørelse for Plays muligheder for at kræve erstatning, og angiv efter hvilke retningslinjer et eventuelt erstatningskrav skal opgøres. Tag tillige stilling til, om Play eventuelt kan gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende.**

Rekrutteringsfirmaet Recruit havde som konsulent bistået Play I/S med at ansætte en ny administrerende direktør, da den hidtidige havde opsagt sin stilling. Play ville have så lidt at gøre med ansættelsen som muligt og havde derfor helt overladt rekrutteringen til Recruit. I den forbindelse havde Recruit forestået udvælgelsen og havde til sidst præsenteret to kandidater for Play. Recruit havde tillige anbefalet, at Play ansatte en amerikaner fra Silicon Valley, David Dunhill, fordi han var den af de to, der havde den største internationale erfaring. David Dunhill havde fremvist flere eksamensbeviser, der dokumenterede gennemførelse af uddannelser med ekstraordinært gode karakterer. Hans referenceliste og anbefalinger fra tidligere ansættelser i store og kendte virksomheder var også overordentligt imponerende. Play ansatte herefter David Dunhill.

Kort tid efter viste det sig, at David Dunhill alligevel ikke besad den fornødne kompetence til at bestride stillingen. To måneder efter ansættelsen fratrådte han sin stilling efter gensidig overenskomst med Play. Han kom på den måde til at oppebære løn i i alt 4 måneder svarende til i alt 500.000 kr. Efterfølgende viste det sig, at eksamensbeviserne og anbefalingerne var forfalskede. Recruit havde ikke – som det var sædvanemæssigt – kontrolleret ægtheden af hverken eksamenspapirer eller referencer.

Umiddelbart efter David Dunhills fratræden tog Play uden om Recruit kontakt med den anden kandidat til stillingen og ansatte hende i stedet. Hun levede til fulde op til forventningerne. For sit arbejde med af finde de to kandidater sendte Recruit en faktura på i alt 500.000 kr. ekskl. moms til Play, der imidlertid nægtede at betale noget beløb.

**2) Angiv hvilke misligholdelsesbeføjelser Play på baggrund af dette hændelsesforløb kan overveje at gøre gældende over for Recruit, og hvad der må forventes at ville blive resultatet heraf, herunder om Play kan kræve betaling af et beløb.**

Play havde i de seneste år oplevet en voldsom vækst, og Anders Antonsen mente derfor, at det var på tide at omdanne interessentskabet til et aktieselskab. Anders syntes dog, at han gerne ville have andre investorer med, som kunne give selskabet den rette finansielle rygvind. Han kontaktede derfor to millionærvenner, Hanne Hummelgaard, der ejede et stort sportstøjfirma, og Benjamin Boldsen, der var arving til en stålvirksomhed. Begge indskød nu 5 millioner kr., hvorefter alle ejede 1/5 af virksomhedens aktiekapital på i alt 25 millioner kroner, idet Anders og hans to børn ligeligt ejede de sidste 15 millioner kr. Omdannelsen til aktieselskab gennemførtes hurtigt og uden problemer. Efter omdannelsen af Play fra et I/S til et A/S gav man for god ordens skyld oplysning om ændringen til alle Plays forretningsforbindelser. En af disse var

byggematadoren Olaf Olafsen, af hvem Play siden opstarten i 2015 havde lejet kontorlokaler i centrum af Aarhus. Der var tale om 400 m<sup>2</sup> beliggende på Strøget, og der betaltes årligt 600.000 kr. i leje. Olaf Olafsen meldte straks tilbage, at han ikke kunne acceptere, at lejemålet nu skulle afstås til et selskab med begrænset hæftelse. Som begrundelse henvistes til lejekontrakten, hvor der bl.a. stod følgende:

”Lejemålet kan kun afstås til anden inden for samme branche, og kun såfremt Udlejer ikke kan rejse berettigede indvendinger mod den pågældendes økonomi eller branchekundskab.”

Som følge heraf ophævede Olaf Olafsen lejemålet, dels med henvisning til lejekontrakten, dels med henvisning til Erhvervslejelovens § 55, stk. 1, gengivet nedenfor. Andre regler i lejelovgivningen skal der ikke tages hensyn til:

### **Uddrag af Erhvervslejeloven § 55.**

§ 55, stk. 1.

Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Tilkommer retten efter 1. pkt. en fysisk eller en juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har lejeren dog alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren har majoritet af stemmer i selskabet, og kun, hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Et selskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på samme måde alene ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis en fysisk person eller en anden juridisk person, hvor hæftelsen ikke er begrænset, har majoritet af stemmer i selskabet og opfylder betingelserne i 1. pkt., og kun, hvis denne stiller sikkerhed som nævnt i 2. pkt. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Play protesterede mod ophævelsen af lejemålet og krævede, at det nye selskab, Play A/S, straks blev skrevet ind som ny lejer i lejekontrakten.

### **3) Giv et begrundet forslag til, hvorledes tvisten mellem Play A/S og Olaf Olafsen skal bedømmes.**

Uanset svaret på det foregående spørgsmål skal det nu forudsættes, at Play A/S' lejemål hos Olaf Olafsen fortsætter. Kort tid efter gik Olaf Olafsen konkurs pga. nogle mislykkede lejlighedsprojekter i København.

### **4 A) Redegør for, hvilke ændringer Olaf Olafsens konkurs betyder for parternes adgang til at opsige lejemålet, når det lægges til grund, at lovens**

**opsigelsesvarsel er tre måneder, at der i den tinglyste lejekontrakt mellem parterne er aftalt et opsigelsesvarsel på 6 måneder, og at kontakten ikke indeholder bestemmelser om uopsigelighed.**

**4 B) Hvordan ville situationen m.h.t. opsigelse være, såfremt det var Play A/S, der var gået konkurs?**