

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

Insolventienummer: F.13/15/315
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000001317:F001
Datum uitspraak: 29-07-2015
Curator: mr. N.S. Reerink
R-C: mr. WF Korthals Altes

Algemeen

Gegevens onderneming

Gegevens persoon : IQ Totaal Makelaars Holding B.V.
Faillissementsnummer : C/13/15/315 F
Datum uitspraak : 29 juli 2015
Curator : Mr N.S. Reerink
Rechter-commissaris : Mr W.F. Korthals-Altes

Activiteiten onderneming

Het voeren van directie over andere ondernemingen. Feitelijk profileerde gefailleerde vennootschap zich als projectontwikkelaar.

Omzetgegevens

Onbekend.

Vanwege het ontbreken van relevante administratie blijven de omzetgegevens onbekend.

De curator is er tot op heden niet in geslaagd relevante administratie te achterhalen, waardoor actuele omzetgegevens onbekend zijn en blijven.

Ongewijzigd.

Personeel gemiddeld aantal

Volgens het uittreksel uit de Kamer van Koophandel zou er een persoon werkzaam bij gefailleerde vennootschap zijn.

Verslag 3:
Volgens opgave van de bestuurder had gefailleerde vennootschap geen werknemers in dienst.

Saldo einde verslagperiode

EUR 20,91

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

EUR 0,00
(saldo op 22-3-2016 moet zijn EUR 0,00)

EUR 564.158,23

€ 564.621,81

Verslagperiode

Verslag 2: 24 september 2015 t/m 21 december 2015

Verslag 3: 22 december 2015 t/m 20 maart 2016

21 maart 2016 tot en met 21 juni 2016

22 juni 2016 tot en met 18 januari 2017

19 januari 2017 tot en met 25 juli 2017

Bestede uren in verslagperiode

Verslag 2: 20,1 uur

Verslag 3: 10,6 uur

41,4

20,1 uur

6,6

Bestede uren totaal

Verslag 2: 52,3 uur

Verslag 3: 64 uur

105,4

125,5 uur

132,1

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde vennootschap is opgericht op 14 november 2001. De enig aandeelhouder sedert die datum en bestuurder is Rometz Holding B.V. De enig aandeelhouder van deze vennootschap is mevrouw R.B. Rotteveel-Kuipers. De enig bestuurder is de heer R.A. Schmetz. De heer Schmetz heeft te gelden als feitelijk leidinggevende/indirect bestuurder van gefailleerde vennootschap.

De heer Schmetz is sedert aanvang april 2016 gedetineerd als gevolg waarvan overleg niet mogelijk is.

1.2 Winst en verlies

Onbekend.

Verslag 3:

De bestuurder van gefailleerde vennootschap is verzocht de administratie aan de curator te overhandigen. Hij gaf aan dat deze niet meer in zijn bezit is en (grotendeels) wordt gehouden door de FIOD in het kader van rechtmatigheidsonderzoeken.

Tot op heden is de curator er niet in geslaagd relevante administratie te achterhalen.

Ongewijzigd.

1.3 Balanstotaal

Overeenkomstig de jaarstukken over het boekjaar 2009 kent gefailleerde vennootschap een balanstotaal van EUR 1.726.081.

Ongewijzigd.

1.4 Lopende procedures

Geen.

ongewijzigd.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

1.5 Verzekeringen

Voorgaande verslagen:

In het faillissement werden geen verzekeringen aangetroffen. Deze zijn vanwege premie-achterstanden vroegtijdig geroyeerd. De curator in overleg met de Rechter-commissaris besloten de relevante verzekeringen (aansprakelijkheid en opstal) elders onder te brengen. De premiekosten worden voor het moment voorgeschieden door het kantoor van de curator.

Verslag 3:
Ongewijzigd.

Na verkoop van het aangetroffen OG zullen de verzekeringen worden geroyeerd.

Inmiddels werd het aangetroffen OG in dit faillissement verkocht en geleverd. De opstalverzekeringen werden beëindigd. De verzekeringspremies die door het kantoor van de curator werden voorgeschieden, zijn vergoed.

1.6 Huur

Gefailleerde vennootschap is eigenaar van een bedrijfspand waarin een Aziatisch restaurant is gevestigd, staande en gelegen aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard. De bovengelegen woning wordt bewoond door de uitbaters van genoemd restaurant. De curator is niet gebleken van een huurovereenkomst tussen de uitbaters en gefailleerde vennootschap. Voor zover de curator kan nagaan wordt huur voldaan aan een aan de heer Schmetz gelieerde vennootschap, DK Beheer Bergen B.V. De ontvangen huur is tot op heden evenwel niet aan gefailleerde vennootschap afgedragen met het argument is dat DK Beheer Bergen B.V. de kosten van de onroerende zaken (zoals onderhoud) zou hebben gedragen. Ten opzichte van de gefailleerde vennootschap verblijven genoemde derden in de onroerende zaken zonder recht of titel. Afhankelijk van de actuele situatie zal de curator er in beginsel naar streven deze derden uit de onroerende zaken te laten vertrekken.

Verslag 3:
De huurder/gebruiker heeft het bedrijfspand onaangekondigd verlaten.

Het bedrijfspand te Heerhugowaard werd door de huurders/gebruikers verlaten en in erbarmelijke toestand achtergelaten. In overleg met de verkopend makelaar is besloten het bedrijfspand volledig dicht te timmeren, ter voorkoming van van buitenkomend onheil.

Het bedrijfspand te Heerhugowaard is inmiddels verkocht en geleverd.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

1.7 Oorzaak faillissement

Gefailleerde vennootschap heeft in het zakelijke verkeer geopereerd als projectontwikkelaar. In de periode 2005 tot en met 2010 heeft gefailleerde vennootschap met woningbouwcorporatie SGBB zogeheten "ABC-transacties" uitgevoerd. Woningbouwcorporatie Stichting Vestia heeft SGBB overgenomen en heeft de vorderingen van SGBB op gefailleerde vennootschap uit hoofde van schade door ABC-transacties in rechte ingesteld. Dit leidde tot een vonnis van de rechtbank Amsterdam en een arrest van het gerechtshof Amsterdam, waarin gefailleerde vennootschap werd veroordeeld om aan Vestia een bedrag van (afgerond) € 3.400.000 te voldoen. De verschillende leidinggevendenden van SGBB en gefailleerde vennootschap zijn veroordeeld tot aanzienlijke gevangenisstraffen. Voor wat betreft de indirect bestuurder van vennootschap, is over deze gevangenisstraffen doorgeprocedeerd tot de Hoge Raad. In juni 2015 heeft de Hoge Raad de opgelegde gevangenisstraffen bevestigd.

Vanaf 2009 is door verschillende partijen beslag gelegd op registergoederen van gefailleerde vennootschap. Het faillissement van gefailleerde vennootschap werd uitgesproken op verzoek van woningcorporatie Vestia. Tegen deze een aanvraag werd door gefailleerde vennootschap uitvoerig verweer gevoerd, met de stelling dat voor de registergoederen een investeerder was gevonden en daarmee de crediteuren deels konden worden voldaan en daarmee een faillissement kon worden voorkomen. De rechtbank leek voor deze argumenten ongevoelig.

Op dit punt heeft de curator tijdens de verslagperiode geen nieuwe inzichten verkregen.

Ongewijzigd.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Geen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Geen.

2.3 Datum ontslagaanzegging

N.v.t.

2.4 Werkzaamheden

Geen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Voorgaande verslagen:

Gefailleerde vennootschap is eigenaar van een bedrijfspand waarin een Aziatisch restaurant is gevestigd, staande en gelegen aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard. De bovengelegen woning wordt bewoond door de uitbaters van genoemd restaurant. Het Kadaster vermeldt een koopsom uit 2007 van € 1.050.000,-. Op deze woning is door meerdere beslagleggers (Vestia, de heer/mevrouw Jin en de heer/mevrouw Cheung) executoriaal beslag gelegd. Van hypothecaire inschrijvingen is op dit moment niet gebleken. Het bedrijfspand maakt een relatief vervallen en onverzorgde indruk.

De curator heeft een makelaar ingeschakeld die het onroerend goed inmiddels heeft getaxeerd. De verkoop van het pand aan de Stationsweg 101 (1704 AD) Heerhugowaard zal op zeer korte termijn door de makelaar in gang worden gezet.

Verslag 3:

In het faillissement werd een koopovereenkomst aangetroffen tussen een aan de bestuurder gelieerde vennootschap als koper en gefailleerde vennootschap als verkoper. De koopprijs is vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. De curator heeft koper in de gelegenheid gesteld de koopovereenkomst na te komen, maar heeft daarop tot heden geen reactie ontvangen. De curator acht zich vrij om na instemming van de rechter commissaris de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen en het nodige te doen om het bedrijfspand aan een derde partij te verkopen en leveren.

Tijdens de verslagperiode werd het bedrijfspand te Heerhugowaard door middel van een openbare inschrijving en onder begeleiding en op advies van een lokale makelaar aan de markt aangeboden en aan de hoogste bieder verkocht. Levering heeft inmiddels plaatsgevonden. Gezien de staat van het bedrijfspand, is de verwachting dat het zal worden gesloopt.

Afgerond.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Voorgaande verslagen:

Nog niet bekend. De curator heeft verschillende makelaars verzocht een offerte uit te brengen ter zake de voorgenomen verkoop van de registergoederen. Inmiddels werd een makelaar te Alkmaar - met het scherpste aanbod - aangezocht de verkoop ter hand te nemen.

Verslag 3:

Zie hiervoor. De curator zal actieve verkoop via een makelaar inzetten.

Na instemming van de RC werd het registergoed door middel van een openbare inschrijving via een lokaal notariskantoor verkocht voor een bedrag van € 610.000 (k.k.). Levering is gepland op 29 juli 2016. Ter bescherming van het bedrijfspand werden de ramen dichtgespijkerd.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

Het bedrijfspand te Heerhugowaard werd inmiddels geleverd en de koopsom, onder aftrek van (makelaars)kosten, werd van de koper ontvangen. De netto opbrengst beloopt EUR 604.613,58.

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

N.v.t.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

Voorgaande verslagen:
Verdere inventarisatie.

Verslag 3:
Verkoop levering bedrijfspand.

Verkoop levering bedrijfspand op 29 juli a.s..

Geen meer.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Geen.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

Geen.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Geen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

N.v.t.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

Geen.

3.15 Andere activa: Beschrijving

Vooralsnog geen.

Gefailleerde vennootschap is enig aandeelhouder van IQ Totaal Makelaars Nieuw Sloten B.V. Vooralsnog lijkt aan dat belang geen waarde te moeten worden toegedicht. De curator verricht nader onderzoek.

Vanwege het ontbreken van relevante administratie, wordt de curator ernstig belemmerd in het verdere onderzoek. Noodgedwongen moet dat onderzoek vooralsnog worden gestaakt.

Ongewijzigd.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

Geen.

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Voorgaande verslagen:

Anders dan een mogelijke vordering op DK Beheer Bergen B.V. zijn er vooralsnog geen debiteuren aangetroffen. Op dit punt wordt opgemerkt dat er vrijwel geen administratie werd aangetroffen. Volgens de heer Schmetz komt dat door het in beslag nemen van administratie door het OM. Nadien heeft gefailleerde vennootschap een sluimerend bestaan gehad.

Verslag 3:
Ongewijzigd

Op dit punt zijn er op dit moment geen ontwikkelingen te melden.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

Nader faillissementsonderzoek heeft uitgewezen dat gefailleerde mogelijk een vordering uit hoofde van rekening-courant heeft op de aandeelhouder van de holdingvennootschap Rometz Holding B.V. Die vordering is op basis van jaarstukken gereconstrueerd en zou - inclusief wettelijke rente - een bedrag belopen van zo'n € 120.000. In het kader van overleg met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V., wordt getracht tot een (betalings)regeling te komen.

4.2 Opbrengst

Vooralsnog geen.

Ongewijzigd.

4.3 Boedelbijdrage

Geen.

4.4 Werkzaamheden

Regulier faillissementsonderzoek.

Onderhandelingen met de aandeelhouder van Rometz Holding B.V.

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Geen.

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden

Geen.

5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

5.5 Boedelbijdragen

N.v.t.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet aangetroffen.

5.7 Retentierechten

Niet aangetroffen.

5.8 Reclamerechten

Niet aangetroffen.

5.9 Werkzaamheden

Geen.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

N.v.t.

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

N.v.t.

6.4 Doorstart: Beschrijving

N.v.t.

6.5 Doorstart: Verantwoording

N.v.t.

6.6 Doorstart: Opbrengst

N.v.t.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

N.v.t.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

Geen.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Voorgaande verslagen:
In onderzoek.

Aangezien door de curator geen relevante administratie werd aangetroffen, gaat de curator er vooralsnog vanuit dat niet aan de boekhoudverplichtingen overeenkomstig artikel 2:10 BW werd voldaan.

Tot op heden werd nog geen administratie aangetroffen. Uit recent contact met de advocaat van de (indirect) bestuurder van gefailleerde vennootschap, volgt dat de administratie mogelijk wel beschikbaar zou zijn maar in beslag zou zijn genomen door justitie. waar de feitelijke administratie zich thans bevindt is onbekend. Vaststaat wel dat die administratie niet is bijgewerkt tot op datum faillissement en sedert 2010/2011 onaangeroerd is gebleven.

7.2 Depot jaarrekeningen

Voorgaande verslagen:
de laatst gedeponeerde jaarrekening van gefailleerde vennootschap betreft het boekjaar 2009. Deponering vond plaats op 28 januari 2011. Nadien zijn er geen jaarstukken meer gedeponeerd.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

N.v.t.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

Voorgaande verslagen:
Gezien de datum van oprichting van de vennootschap zal op dit punt geen verder onderzoek worden verricht.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Voorgaande verslagen:
Nog in onderzoek.

Op grond van het feit dat de curator niet kan verifiëren of aan de boekhoudverplichtingen is voldaan en sedert meerdere jaren voor de datum van het faillissement geen jaarstukken meer werden gedeponeerd, concludeert de curator dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

De curator is voornemens in overleg getreden met de Rechter-commissaris met de vraag of verdere actie op dit punt geïndiceerd is.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

7.6 Paulianeus handelen

Voorgaande verslagen:
Nog in onderzoek.

Ook op dit punt wordt de curator in zijn faillissementsonderzoek - vanwege het ontbreken van administratie - ernstig belemmerd en kunnen ter zake mogelijk paulianeus handelen geen uitspraak worden gedaan.

Ongewijzigd.

7.7 Werkzaamheden

Voortzetten regulier faillissementsonderzoek.

Voor zover mogelijk zal de curator het faillissementsonderzoek voortzetten.

Ongewijzigd.

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Salaris curator p.m.
Verzekeringspremies tot op heden EUR 2.153,28 en EUR 120,27.

Salaris curator p.m.
Verzekeringspremies tot op heden EUR 3.741,50
Aannemer i.v.m. dichtspijkeren bedrijfspand EUR 4.440,36
Makelaars courtage p.m.

Salaris curator P.M.
Verzekeringspremies, aannemer en makelaar werden voldaan.

Salaris curator P.M.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Verslag 2: EUR 1.037.003,-

Verslag 3: EUR 1.037.590,-

EUR 1.037,525,00

EUR 1.046.028,-

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

EUR 1.046.028,-

8.3 Pref. vord. van het UWV

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

8.4 Andere pref. crediteuren

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

Vooralsnog geen.

geen.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Verslag 2: 3

Verslag 3: 4

4

5

5

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Verslag 2: EUR 4.397.834,06

Verslag 3: EUR 4.400.356,66

EUR 4.400.356,66

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

EUR 4.404.106,24

EUR 4.407.128,84

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

Nog onbekend.

De verwachting is dat in dit faillissement uitsluitend een gedeeltelijke uitkering kan worden gedaan aan de preferente crediteuren.

8.8 Werkzaamheden

De gebruikelijke.

De gebruikelijke.

De gebruikelijke.

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Geen.

9.2 Aard procedures

N.v.t.

9.3 Stand procedures

N.v.t.

9.4 Werkzaamheden

Geen.

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onbekend.

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

Nummer: 4

Datum: 26-07-2017

Nog onbekend.

10.2 Plan van aanpak

Voorgaande verslagen:

komende verslagperiode zal voortgang worden gemaakt met de verkoop van de onroerende zaak die gefailleerde vennootschap in eigendom heeft. Voorts zal onderzoek worden gedaan naar de vorderingen op DK Beheer Bergen B.V., alsmede naar de rol van de indirect bestuurder.

Verslag 3:
Ongewijzigd

Op dit punt wordt verwezen naar de vorige verslaglegging. De komende verslagperiode zal de curator beoordelen of verdere actie jegens de (voormalige) bestuurder geïndiceerd is.

10.3 Indiening volgend verslag

Over 3 maanden.

Over 6 maanden.

Over 6 maanden.

10.4 Werkzaamheden

De gebruikelijke.

De gebruikelijke.