

Datum: 12 februari 2016

Het faillissementsverslag bevat een weergave van feiten welke de curator kenbaar zijn geworden en, voor zoveel nodig en mogelijk, diens voorlopig oordeel daarover. De curator aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid. Niemand kan aan de inhoud van het verslag enig recht ontleenen.

Bestede uren

11 november 2014 t/m 8 december 2014	: 6 uur en 6 minuten
9 december 2014 t/m 10 februari 2015	: 6 uur en 1 minuut
11 februari 2015 t/m 10 mei 2015	: 7 uur en 39 minuten
11 mei 2015 t/m 10 augustus 2015	: 13 uur en 48 minuten
11 november 2015 t/m 10 februari 2016	: 8 uur en 18 minuten
Bestede uren in verslagperiode	: 20 uur en 18 minuten

Bestede uren totaal : 73 uur en 20 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van dit systeem, houdende de tijdsbesteding over de verslagperiode, met daarop weergegeven een specificatie van activiteit en medewerker, wordt aangehecht (**productie 1**).

Voorts wordt aangehecht een overzicht van de tijdsbesteding, gespecificeerd naar tijdschrijfgroepen, waarop ook is weergegeven de totaal in het faillissement bestede tijd (**productie 2**).

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 februari 2016 (**productie 3**), alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

Toelichting**A. Baten**

- Rente: € 240,88 (creditrente over het boedelsaldo vierde kalenderkwartaal 2015).

B. Verschotten

- Rechten bank: € 163.223,68
Uitbetaling aan Rabobank inzake tussentijdse afwikkeling Kanaalweg BV (zie hierna paragraaf 3.12 sub h).

Het beginsaldo van de boedelrekening over de verslagperiode is € 382.424,30; het eindsaldo over de verslagperiode (derhalve: per 10 februari 2016) beloopt € 219.441,50.

Tot zover het tussentijds financieel verslag.

1. Inventarisatie

- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 1.1 | Directie en organisatie | : zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1. |
| 1.2 | Winst en verlies | : |
| | <i>Resultaat na belastingen</i> | |
| - | 2011 | : € 1.318.823,-- negatief |
| - | 2012 | : € 3.237.458,-- negatief |
| 1.3 | Balanstotaal | : |
| - | per 31 december 2011 | : € 5.024.904,-- |
| - | per 31 december 2012 | : € 2.326.851,-- |
| 1.4 | Lopende procedures | : geen. |
| 1.5 | Verzekeringen | : zie paragraaf 1.5 verslag nummer 3. |

- 1.6 Huur :
Er zijn geen huurposities meer, afgezien van de tijdelijke verhuur van de bungalow aan de Oude Trekweg te Harlingen (Kanaalweg BV), welke huurpositie vervuld wordt door Carex (tijdelijke verhuur woonruimte) (zie hierna, paragraaf 3.12, sub h).

- 1.7 Oorzaak faillissement : zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 en van het beginverslag.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : *geen.*
2.2 Aantal in jaar voor faill. : *niet van toepassing.*
2.3 Datum ontslagaanzegging : *niet van toepassing.*

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries

Een perceel grond (bouwperceel) met een oppervlakte van 3.949 m², gelegen aan de rand van het centrum in het dorp Vries, gemeente Tynaarlo, kadastraal Vries P4437, bestemming nieuwbouw – bedrijvigheid.

Er is thans een serieuze gadingmaker doende een mogelijke invulling voor het gebied te onderzoeken, zodanig dat uiterlijk medio maart 2016 wel of niet een onvoorwaardelijke bieding op het perceel gedaan kan worden. Zodra hierover verdere voor publicatie vatbare gegevens kenbaar worden, zal tot weergave in de openbare verslaglegging worden overgegaan.

- 3.2 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
3.3 Hoogte Hypotheek : Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A./Rabo Hypotheekbank NV heeft recht van eerste hypotheek. Zie hierna zekerheidsposities (paragraaf 5.3).

Voor het overige bevinden zich geen onroerend goed posities in de boedel van het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Wel zijn er nog diverse onroerend goed posities in de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft. Zie hierna paragraaf 3.12.

- 3.4 Boedelbijdrage : voor wat betreft de tussentijdse afwikkeling met de bank: zie paragraaf 5.1 hierna.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : *geen.*
3.6 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
3.7 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*
3.8 Bodemvoorrecht fiscus : *niet van toepassing.*

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : *geen.*
 3.10 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing.*
 3.11 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*

Andere Activa

3.12 Beschrijving :

In dit hoofdstuk worden de deelnemingen in de tien onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, een 100% dochter van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Als volgt:

a. De Fuut BV

Verwezen wordt naar de tekst van het vorig verslag, paragraaf 3.12, sub a, pagina 4 en 5.

Ontwikkelingen tijdens verslagperiode

De beëindigingsovereenkomst Consortium Noord BV (aangegaan tussen enerzijds De Fuut BV en anderzijds OBM BV) is mede ondertekend door de curator op 10 december 2015, waarna tot uitvoering van de beëindigingsovereenkomst is overgegaan.

Het aandeelhoudersbesluit tot ontbinding van de vennootschap 3Plus BV (de overeenkomst Consortium Noord BV / gemeente Leeuwarden) is door de curator mede ondertekend op 2 december 2015, waarna tot uitvoering daarvan is overgegaan.

Daarmee is de weg vrijgemaakt tot ontvlechting van de positie van Noppert Heerenveen Vastgoed BV uit De Fuut BV. Over dat onderwerp heeft een aandeelhoudersvergadering plaatsgevonden op 10 december 2015. Alstoen is besloten dat op de grondslag van de jaarrekening 2014 (balanswaarde per ultimo 2014) van De Fuut BV de waarde van het aandelenpakket van Noppert Heerenveen Vastgoed BV zal worden vastgesteld en dat aldus de balans in de jaarrekening 2014 door partijen als liquidatiebalans wordt vastgesteld. Op grond van de aldus bepaalde intrinsieke waarde van het aandelenpakket van Noppert Heerenveen Vastgoed BV in De Fuut BV, is een overeenkomst van uittreden tot stand gekomen. Deze overeenkomst houdt in dat tegen vergoeding van de waarde van het aandeel Noppert Heerenveen Vastgoed BV in De Fuut BV ad € 135.000,-- de aandelen aan twee resterende aandeelhouders (Jorcom BV en Frisoplan BV) wordt verkocht en overgedragen. Koopprijs wordt voldaan aldus dat een interne verrekening plaatsvindt tussen Jorcom BV en Frisoplan BV, zodanig dat de netto opbrengst (€ 135.000,-- - € 13.500,-- boedelbijdrage =) € 121.500,-- ten goede komt aan de zekerheidsnemer (pandhouder) Jorcom BV, zodanig dat dit bedrag (ad € 121.500,--) door Jorcom BV in mindering wordt gebracht op haar vordering ten laste van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV.

Voor deze transactie is toestemming gevraagd aan de rechter-commissaris op 1 februari 2016; de toestemming is verleend op 9 februari 2016. Uitvoering aan dit besluit zal worden gegeven in de komende verslagperiode.

Alsdan zal de positie van Noppert Heerenveen Vastgoed BV ter zake De Fuut BV en de daarin door Jorcom BV genomen zekerheidsrechten afgewikkeld zijn.

- b. Brake II VOF
Bouwkavel K. ter Laanstraat te Winsum. Partner Plegt Vos (penvoerder) die 66,7% bezit. Geen ontwikkelingen tijdens verslagperiode.
- c. De Terp VOF
Zie paragraaf 3.12 sub c verslag nummer 4. De Terp VOF is een samenwerkingsverband tussen Jorritsma, Friso en Verenigde Bedrijven Noppert; ieder 1/3 deel. De vennootschap heeft in bezit percelen weiland te Nijehaske tegenover de woonbebouwing aan de westzijde van de plaats Heerenveen.

Er is tijdens de verslagperiode overleg geweest tussen partijen. Dit overleg heeft geresulteerd in een uitkoop, aldus dat Noppert Heerenveen Vastgoed BV wordt uitgenomen tegen een waarde ad € 25.000,-- exclusief BTW. Toestemming zal worden gevraagd aan de rechter-commissaris, na diens toestemming kan tot uitvoering worden overgegaan.
- d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
In deze vennootschap bevinden zich geen activa en/of activiteiten.
- e. VOF Peelo
Idem; VOF Peelo is ontbonden en afgewikkeld; zie paragraaf 3.12 sub e (pagina 10) verslag nummer 1.
- f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.
- g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
De opmerking in het vorig verslag 'afgewikkeld' behoeft correctie:
Er dient nog vaststelling plaats te vinden van de jaarrekening 2014.

Toelichting:

De besloten vennootschap Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV (KvK-nummer 01044958) kent als doelstelling de projectontwikkeling en het doen uitvoeren van bouwprojecten. Bestuurders zijn de heer B.S. Bijma en G.S. van der Schaaf. De aandelen worden gehouden door respectievelijk Bouwgroep Heerenveen Planontwikkeling BV (50%) en Noppert Heerenveen Vastgoed BV (50%). Sedert ultimo 2012 vinden er geen activiteiten meer in de vennootschap plaats, echter de vennootschap heeft tot heden steeds aan haar korte termijnverplichtingen kunnen voldoen.

Blijkens de conceptbalans per 31 december 2014 is sprake van de volgende kerngegevens:

- balanssaldo per 31 december 2014	€	16.152,--
- eigen vermogen	-	9.398,--
- vreemd vermogen	-	6.754,--
- resultaat 2014	-	82.648,-- positief

Nb.: dit resultaat wordt geheel gegenereerd uit de buitengewone baten, hieruit bestaande dat een tweetal schulden aan participanten zijn vrijgevallen. Dit betreft: een schuld aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV ad € 45.262,-- en een schuld aan Bouwgroep Heerenveen Planontwikkeling BV ad € 53.945,--. Samen: € 99.207,--. In de vennootschap zijn geen middelen aanwezig voornoemde schuldposities feitelijk te voldoen.

Omtrent vaststelling van de jaarrekening door de AvA moet nog een besluit genomen worden.

De omzet in het jaar 2014 was nihil. Er zijn in het jaar 2014 overige bedrijfskosten gemaakt ad € 16.498,--. De concept jaarrekening is opgesteld op basis van een samenstellingsverklaring.

Voorzien wordt dat de vennootschap buiten faillissement wordt afgewikkeld in het eerste kwartaal 2016.

Nb.: een opmerking is nog dat Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV contractant was van Accolade ter zake het project De Lente (56 woningen te Drachten), feitelijk uitgevoerd door Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV. Ten behoeve van de incasso van de aanspraken van Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV ter zake deze werkzaamheden, heeft Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV de bereidheid gehad haar positie jegens Accolade aan Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV over te dragen.

Tot zover de opmerkingen over Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV. Omtrent de afwikkeling, terug in komend verslag.

h. Kanaalweg BV

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is 50% aandeelhouder in de besloten vennootschap Kanaalweg BV. Kanaalweg BV is eigenaar van het 'Perseverantierrein' te Harlingen. Bij akte d.d. 9 juli 2015 is door de bestuurders, tevens aandeelhouders (Woningbeheer Participatie BV en Noppert Heerenveen Vastgoed BV) volmacht gegeven voor levering van een deel van het Perseverantierrein aan de Staat der Nederlanden, zulks ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg vanaf de (ter plaatste verdiept aangelegde) Rijksweg N31. De transactiesom beloopt € 354.310,-- k.k. Dit bedrag omvat voorts een niet-nader te noemen vergoeding voor kosten slopen en afvoer mogelijk asbesthoudende objecten. Deze transactie is inmiddels gerealiseerd. De totaal overgedragen oppervlakte beloopt circa 288m² + circa 1.732m² + circa 2.181m².

Resteren percelen van het Perseverantierrein ten noorden, respectievelijk ten zuiden van de ontsluitingsweg. De werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de ontsluitingsweg zijn heden in volle gang.

Tijdens de verslagperiode is overeenstemming ontstaan over verkoop door Kanaalweg BV van een noordelijk van de ontsluitingsweg gelegen perceelsgedeelte, waarop aanwezig een bungalow. Koper is VOF Autodemontagebedrijf Hofma. De totaal verkochte oppervlakte beslaat 875m². De kadastrale begrenzing dient nog uitgemeten te worden. Levering is voorzien in de maand maart 2016. Om commerciële redenen wordt de koopprijs niet genoemd.

Tijdens de verslagperiode is daarnaast aandacht gegeven aan de wens van de Staat noordelijk van de ontsluitingsweg een extra oppervlakte te verwerven ter breedte van $\pm$ twee meter, zulks ten behoeve van realisatie van bermvoorzieningen (bewegwijzering en veiligheidsstrook). Kanaalweg BV heeft in beginsel positief gereageerd onder voorbehoud van overeenstemming over prijs.

Tijdens de verslagperiode heeft een tussentijdse afwikkeling met de bank plaatsgevonden met betrekking tot baten, aanwezig in Kanaalweg BV. Er heeft een tussentijdse betaling plaatsgevonden op vorderingen van participanten jegens Kanaalweg BV (participanten als verstrekker van vreemd vermogen). De tussentijdse uitbetaling beliep € 207.200,-- aan beide schuldeisers/participanten. Na aftrek van een boedelvergoeding (welke boedelvergoeding gebaseerd is op feitelijke bemoeienissen van de curator in het bestuur van Kanaalweg BV vanaf datum aanvang faillissement) is de tussentijdse uitkering aan de bank gesteld op € 163.223,68 (zie het aangehecht financieel verslag).

Er wordt door de curator in het bestuur van Kanaalweg BV verder gewerkt aan optimale verkoop van de resterende grondpercelen. Opmerking verdient dat het Perseverantiaterein thans voor grote delen in gebruik is als bouwterrein; waar voorheen een kassencomplex aanwezig was, bevindt zich in de toekomst de meest gebruikte ontsluitingsweg naar de plaats Harlingen vanaf Rijksweg N31. Zodra de feitelijke terreininrichting zijn beslag gekregen heeft, wordt duidelijk dat sprake is van een aantrekkelijke bedrijfsvestigingslocatie.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
In VOF Nieuw-Woellust participeert Noppert Heerenveen Vastgoed BV als 50% vennoot; Wind Vastgoed BV is de andere 50% vennoot. VOF Nieuw-Woellust is eigenaar van een perceel grond te Veendam, kadastraal Veendam C4255, ter grootte van 55 are en 77 centiare. Het betreft een onbebouwd perceel bouwterrein in het centrum van Veendam. Aanliggende kleinere percelen zijn Veendam C4256 en C4254, beide vol eigendom van Wind Vastgoed BV.

Er is opdracht gegeven tot taxatie en, eventueel, verkoop.

Compagniestervijk (Oude Pekela)

Eigendom Verenigde Bedrijven Noppert BV. Aangepaste koopovereenkomst gesloten met Wind Vastgoed BV ad € 18.000,-- k.k. Boedelbijdrage € 1.200,-- exclusief BTW. De levering is voorzien op 15 februari 2016.

l. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Het kapitaalbelang ad € 149.408,-- is voldaan aan Noppert Heerenveen Vastgoed BV. De vennootschap onder firma is geëindigd. De beëindiging is ingeschreven.

Tot zover de deelnemingen.

- 3.13 Verkoopopbrengst : zie het voorgaande.

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : *geen.*
 4.2 Opbrengst : *niet van toepassing.*
 4.3 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

Totaal (na uitwinning zekerheden) € 5.116.085,-- per 1 januari 2016 exclusief het deficit in Amstelkom/Noppert VOF (belopende € 2.469.747,--).

- 5.2 Leasecontracten : *geen.*
 5.3 Beschrijving zekerheden :
Zie vorig verslag; sedertdien is alleen de positie ter zake Kanaalweg BV (via verpanding aandelen Noppert Heerenveen Vastgoed BV) gewijzigd. De wijziging vloeide voort uit de tussentijdse uitkering aan de bank ad € 163.223,68. Zie pagina 10 vorig verslag.
 5.4 Separatistenpositie : *zie hiervoor*
 5.5 Boedelbijdragen : *conform separatistenregeling.*
Er wordt periodiek tussentijds afgewikkeld met de bank. Betrokken afwikkeling is ook relevant voor het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV.
 5.6 Eigendomsvoorbehoud : *niet van toepassing.*
 5.7 Reclamerechten : *niet van toepassing.*
 5.8 Retentierechten : *niet van toepassing.*

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie/zekerheden : *niet van toepassing.*
 6.2 Financiële vastlegging : *niet van toepassing.*

Doorstart

- 6.3 Beschrijving : *er is geen sprake van een doorstart.*
 6.4 Verantwoording : *niet van toepassing.*
 6.5 Opbrengst : *niet van toepassing.*
 6.6 Boedelbijdrage : *niet van toepassing.*

7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht :
Er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.
 7.2 Depot jaarrekeningen :
Laatstelijk is de jaarrekening 2012 vastgesteld en gedeponneerd (datum vaststelling 3 oktober 2014). Er is geen aanleiding het bestuur een verwijt te maken van de te late vaststelling;

deze is geheel te wijten aan vertraagde aanlevering van jaarrekeningen van onderliggende vennootschappen. Vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV kan alleen plaatsvinden na vaststelling van jaarrekeningen van onderliggende partijen.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant :
Er is sprake van een samenstellingsverklaring (Accon AVM te Drachten).

7.4 Stortingsverpl. aandelen : *aan voldaan.*

7.5 Onbehoorlijk bestuur : *niet van gebleken.*

7.6 Paulianeus handelen : *niet van gebleken.*

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : *niet van toepassing.*

8.2 Pref. vord. van de fiscus : *nog niet opgegeven.*

8.3 Pref. vord. van het UWV : *geen.*

8.4 Andere pref. crediteuren : *geen.*

8.5 Aantal concurrente crediteuren : *3*

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : *€ 1.861,81*

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling :
Opheffing ex artikel 16.

9. Overig

9.1 Termijn afwikkeling faill. : *nog niet bekend.*

9.2 Plan van aanpak :
Ontvlechting. Gelet op onder meer het stadium waarin de afwikkeling Kanaalweg BV zich bevindt, kan de ontvlechting nog geruime tijd vergen.

9.3 Indiening volgend verslag : *11 mei 2016*

voor afschrift conform

J.H. van der Meulen,
 curator.

Producties:

Productie 1: tijdspecificatie naar activiteit;

Productie 2: tijdsregistratie per tijdschrijfgroep;

Productie 3: tussentijds financieel verslag;

Productie 4: boedelmutatieformulier.

FINANCIEEL VERSLAG (4)

47652

datum: 10 februari 2016

in het faillissement van
faillissementsnummer
datum uitspraak
rechter-commissaris
curator
tot en met rekeningafschriftnr.

Noppert Heerenveen Vastgoed
F.17/14/253
11 november 2014
mr. J. Smit
mr. J.H. van der Meulen
10 februari 2016

A	BATEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal
1.	aangetroffen middelen			
	kas	€ -	€ -	€ -
	bank	€ -	€ -	€ -
2.	opbrengsten verkopen			
	opbrengsten verkopen	€ -	€ -	€ -
	kosten ivm verkoop	€ -	€ -	€ -
3.	debiteuren			
	pré-faillissement debiteuren	€ -	€ -	€ -
	boedeldebiteuren	€ -	€ -	€ -
4.	overige baten			
	boedelbijdrage	€ 3.750,00	€ -	€ 3.750,00
	restitutie belastingdienst	€ 39.129,00	€ -	€ 39.129,00
	rente	€ 2.201,95	€ 240,88	€ 2.442,83
	huuropbrengsten	€ 17.371,71	€ -	€ 17.371,71
	Peelo VOF	€ 402,46	€ -	€ 402,46
	Westerstouwe	€ 149.408,00	€ -	€ 149.408,00
	Noppert Dijkstra	€ 465,51	€ -	€ 465,51
	Kanaalweg	€ 207.200,00	€ -	€ 207.200,00
	bijdrage urenbesteding derden	€ 2.865,38	€ -	€ 2.865,38
5.	totaal	€ 422.794,01	€ 240,88	€ 423.034,89
B.	REEDS BETAALDE VERSCHOTTEN/BOEDELSCULDEN	subtot. incl. BTW	mutaties	totaal
	salaris curator	€ 14.694,75	€ -	€ 14.694,75
	publicatiekosten	€ -	€ -	€ -
	uittreksel en overige kosten, belast	€ 4.518,28	€ -	€ 4.518,28
	uittreksel en overige kosten, onbelast	€ 65,12	€ -	€ 65,12
	gas/water/elektra	€ 300,58	€ -	€ 300,58
	verzekeringen	€ -	€ -	€ -
	curatorenverzekering	€ 154,00	€ -	€ 154,00
	fiscus	€ -	€ -	€ -
	rechten bank	€ -	€ 163.223,68	€ 163.223,68
	belastingen	€ 94,08	€ -	€ 94,08
	heffingen	€ 6.988,84	€ -	€ 6.988,84
	kosten inzake Amstelkom	€ 3.663,59	€ -	€ 3.663,59
	Accon AVM, jaarrekeningen	€ 9.817,87	€ -	€ 9.817,87
	onderhoudskosten	€ 72,60	€ -	€ 72,60
	divers	€ -	€ -	€ -
6.	totaal	€ 40.369,71	€ 163.223,68	€ 203.593,39
C.	THANS NOG BESCHIKBAAR			
	totaal A	€ 422.794,01	€ 240,88	€ 423.034,89
	totaal B	€ 40.369,71	€ 163.223,68	€ 203.593,39
7.	saldo boedelrekening	€ 382.424,30	€ 162.982,80-	€ 219.441,50