

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

Insolventienummer: F.17/14/253
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000014763:F001
Datum uitspraak: 11-11-2014
Curator: mr. J.H. van der Meulen
R-C: mr. H.J. Idzenga

Algemeen

Gegevens onderneming

Gegevens onderneming: Noppert Heerenveen Vastgoed BV
Adres: Wetterwille 31
8447 VB Heerenveen
Inschrijfnummer KvK: 01087317
Faillissementsnummer: F.17/14/253
Datum uitspraak: 11 november 2014
Curator: mr. J.H. van der Meulen
R-C: voorheen: mr. J. Smit
sedert 1 januari 2016: mr. H.H. Kielman

Activiteiten onderneming

a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;
b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen.
(Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

Noppert Heerenveen Vastgoed BV maakt deel uit van de groep vennootschappen, waarin is ondergebracht een bouwonderneming welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deze groep vennootschappen omvat:

- Verenigde Bedrijven Noppert BV (faillissement 20 april 2012);
- Projectontwikkeling Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

Noppert Heerenveen Vastgoed BV nam als aandeelhoudster deel in een tweetal besloten vennootschappen en als vennoot in een zestal vennootschappen onder firma. In al de genoemde vennootschappen zijn grondposities aanwezig met het doel tot (bouw) ontwikkeling te komen.

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

Omzetgegevens

- 2011: € 8.768,--
- 2012: € 3.054,--

Personeel gemiddeld aantal

Geen

Saldo einde verslagperiode

€ 308.124,52

€ 322.421,68

Verslagperiode

11 mei 2017 - 10 augustus 2017

11 augustus 2017 - 10 november 2017

Bestede uren in verslagperiode

13 uur en 20 minuten

9 uur en 29 minuten

Bestede uren totaal

159 uur en 43 minuten

169 uur en 12 minuten

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

Toelichting

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 augustus 2017, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode.

Toelichting

A. Baten

- Rente: € 388,07

Creditrente over saldo boedelrekening tweede kalenderkwartaal 2017.

B. Betaalde verschotten

- € 72,60

Kosten legalisatie handtekening.

Het saldo van de boedelrekening per 10 augustus 2017 beloopt € 308.124,52.

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 ontlelen.

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 november 2017, alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode.

Toelichting

A. Baten

- € 35.000,-- (Kanaalweg)

Tussentijdse aflossing NB: Noppert Vastgoed BV is schuldeiser (verschaffer vreemd vermogen) van Kanaalweg BV. Kanaalweg BV genereert opbrengsten welke periodiek aan haar verschaffers van vreemd vermogen betaald worden.

- Rente: € 412,46

Creditrente over saldo boedelrekening derde kalenderkwartaal 2017.

B. Betaalde verschotten

- € 21.115,30 salaris curator.

Het saldo van de boedelrekening per 10 november 2017 beloopt € 322.421,68.

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 ontlelen.

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1.

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

1.2 Winst en verlies

Resultaat na belastingen

- 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

Geen ontwikkelingen.

1.7 Oorzaak faillissement

Zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 en van het beginverslag.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Geen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Niet van toepassing.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Een perceel grond, kadastraal gemeente Vries, sectie P, nummer 4437, ter grootte van 3.949m² (39 are, 39 centiare), onbebouwd terrein (braakliggend).

Zekerheidsrecht:

Eerste hypotheek Rabo Hypotheekbank NV en Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A.

Tijdens de vorige verslagperiode is een voorwaardelijke koopovereenkomst tot stand gekomen. Tijdens de huidige verslagperiode is de koopovereenkomst onvoorwaardelijk geworden. Levering vond plaats 30 juni 2017.

De koopsom is voldaan. Er is een boedelbijdrage gefactureerd. Er bestaat nog verschil van inzicht met de bank over de toerekening van het BTW-bestanddeel over de opbrengst. Dit BTW-bestanddeel is op een derdenrekening bij de notaris geplaatst.

Tijdens de verslagperiode hebben intensieve besprekingen plaatsgevonden met betrekking tot de verkoop van het (50% aandeel van de boedel in) perceel Nieuw Woellust. Er is sprake van concreet uitzicht op spoedige verkoop.

Voorts is tijdens de verslagperiode voortgaand intensief overleg met betrekking tot verkoop van het eigendom van Kanaalweg BV aan een nader te noemen gadingmaker. Dit eigendom betreft een areaal (bouw-)grond nabij de ontsluiting van de N31 in Harlingen. Gestreefd wordt naar verkoop van het volledige areaal in één koopovereenkomst. Er is serieus uitzicht op realisatie hiervan.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Wordt eerst na feitelijke uitvoering van de overeenkomst vermeld.

3.3 Onroerende zaken: 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 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Tijdens de verslagperiode: geen boedelbijdrage gegenereerd.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Geen.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Geen.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.15 Andere activa: Beschrijving

In het navolgende worden de deelnemingen in de onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, gefailleerde.

Als volgt:

a. De Fuut BV

Afgewikkeld (zie voorafgaande verslagen).

b. Brake II VOF

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)

Kadastraal Winsum G1025

Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV.

Gegevens:

1/3 deel Heerenveen Vastgoed BV, 2/4 deel Plegt Vos Projecten te Oldenzaal.

Actief:

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd bouwterrein), kadastraal Winsum G1025.

Dit perceel is verkocht voor een bedrag groot € 90.000,-- (toestemming rechter-commissaris verkregen op 22 november 2016). Netto opbrengst: € 70.547,64.

Plegt Vos Vastgoedontwikkeling is penvoerder en heeft toegezegd een eindbalans te zullen vaststellen en een voorstel tot afwikkeling te doen, zulks uiterlijk 30 april 2017. Aan deze toezegging heeft men zich tot heden niet gehouden. De curator heeft gerappelleerd en verwacht in de komende verslagperiode de zaak te kunnen afwickelen.

c. De Terp VOF

Gegevens:

Bouwgroep Friso / Jorritsma Bouw BV / Noppert Heerenveen Vastgoed BV, elk 1/3 gerechtigd.

Actief:

Onroerend goed positie te Heerenveen / Nijehaske (L1054 en L1055, totaal groot 03.58.65ha). Grond agrarische bestemming.

Er zijn tijdens de verslagperiode opnieuw besprekingen op gang gekomen over uitkoop van het Noppert-deel door de overige vennoten. Zie voor de voorafgaande ontwikkelingen de voorgaande verslagen over dit onderwerp.

Tijdens de verslagperiode is een voorstel gedaan aan Friso hetzij tot openbare verkoop dan wel tot uitkoop zowel van het Noppert-deel als van het Jorritsma-deel door Friso.

d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
Afgewikkeld.

e. VOF Peelo
Afgewikkeld.

f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.

g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Inschrijving opheffing vennootschap moet nog plaatsvinden.

h. Kanaalweg BV
Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:
€ 186.695,18.

De transactie overdracht stroken grond aan noord- en zuidzijde van de ontsluitingsweg (oppervlakte 00.11.46ha) is thans door de notaris voorbereid na diverse vertraging, opgelopen aan de zijde van de koper (gemeente).

De activiteiten tot verkoop van de overige onroerend goed posities is in gang. Er zijn gesprekken met diverse gadingmakers. De gesprekken worden namens Kanaalweg BV gevoerd door de heer M. Koppert MRE, vastgoedmeester (commercieel vastgoedmakelaar). Er zijn een viertal gadingmakers voor de zuidkavel. De noordkavels moeten bij voorkeur door de lokale makelaar weggezet worden. Hier gaat het om kleinere kavels, geschikt voor woon-/werkexploitatie. De ontsluitingsweg nadert zijn voltooiing. Het terrein wordt nu presentabel en bereikbaar, hetgeen zeer lange tijd niet

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

het geval is geweest. De vooruitzichten voor realisatie van de waarde van de grond zijn positief te noemen. Inmiddels vinden besprekingen plaats met de gemeente Harlingen, ten doel hebbend hetzij integrale verkoop ineens zowel van de percelen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg als van de percelen aan de zuidzijde daarvan, dan wel verkoop van alleen de percelen aan de zuidzijde.

i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.

j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.

k. Nieuw-Woellust VOF
Er vinden besprekingen plaats met gadingmakers. Het betrokken perceel te Veendam is 50% eigendom van de Windgroep en 50% eigendom van Noppert Vastgoed. Het perceel maakt deel uit van een groter project, deels gerealiseerd door Windgroep. Het perceel kent een bouwbestemming, volgens het geaccordeerd bouwplan zouden 24 rijwoningen worden gerealiseerd. Tijdens de verslagperiode is van de kant van de gemeente desgevraagd toestemming gekregen twee-onder-een kap woningen te realiseren; deze toestemming heeft een positief effect op de grondwaarde. De besprekingen worden voortgezet; terug in komende verslagperiode.

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

l. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

Zie het voorgaande.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Geen.

4.2 Opbrengst

Niet van toepassing.

4.3 Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

4.4 Werkzaamheden

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 4.995.958,64

5.2 Leasecontracten

Geen.

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie verslag nummer 4, pagina 7 (paragraaf 5.3) e.v.. Na het vorig verslag (verslag d.d. 12 februari 2016) geen wijzigingen.

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen

Conform separatistenregeling.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart.

6.5 Doorstart: Verantwoording

Niet van toepassing.

6.6 Doorstart: Opbrengst

Niet van toepassing.

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

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.

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Geen.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 75.305,--

8.3 Pref. vord. van het UWV

Niet van toepassing.

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 Faillissementswet

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

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

Nummer: 2

Datum: 22-12-2017

10.2 Plan van aanpak

Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp.

Verkocht dient nog te worden perceel Nieuw-Woellust.

Afgewikkeld dient nog te worden Kanaalweg BV.

10.3 Indiening volgend verslag

11 november 2017

11 februari 2018

10.4 Werkzaamheden