

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	01-06-2018
Insolventienummer	F.10/17/504
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000015993:F001
Datum uitspraak	31-10-2017

R-C	mr. W.J. Geurts - de Veld
Curator	mr. S.A. Hattink

Algemene gegevens

Naam onderneming

Repo-Vastgoed B.V.

01-06-2018



Gegevens onderneming

Repo-Vastgoed B.V. (KvK-nummer 23064199) is statutair gevestigd te Dordrecht en hield kantoor te (4926 EG) Lage Zwaluwe aan de Princenhil 44 ('Repo'). Repo is in 1993 opgericht.

01-06-2018



Activiteiten onderneming

Repo is een tussenholding in een groep van vennootschappen, met aan het hoofd de vennootschap F.W. van Poele Holding B.V. (KvK-nummer 23071581) statutair gevestigd te Dordrecht. Dochtervennootschappen zijn de vennootschappen S.S.T. Staalsnijtechniek B.V. (KvK-nr. 23085326) ('SST'), S.B.T. Staalbewerkingstechniek B.V. (KvK-nummer: 2447718) ('SBT') en SBW Staal Bewerkingstechniek Wijchen B.V. (KvK-nummer: 24321572) ('SBW'), allen statutair gevestigd te Dordrecht. De drie werkmaatschappijen, die zich bezighielden met het snijden en bewerken van staal- en andere metaalcomponenten, zijn op 10-10-2017 op eigen aangifte in staat van faillissement verklaard, met aanstelling van de curator als zodanig en met benoeming van Mr. W.J. Geurts-de Veld tot rechter-commissaris. De faillissementen zijn bekend onder insolventienummers F.10/17/465 (SBW), F.10/17/466 (SBT) en F.10/17/467 (SST). Repo is een beheermaatschappij. Zij exploiteerde de onroerende zaak, waar SST en SBT, gevestigd zijn, te weten aan de Brunsenstraat 95 te (3316 GC) Dordrecht. Voor de huur van het bedrijfspand ontving Repo maandelijks EUR 43.750,-.

01-06-2018



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 670.642,00	€ -101.586,00	€ 3.418.545,00
2016	€ 954.420,00	€ -415.905,00	€ 8.804.822,00
2015	€ 666.787,00	€ -7.018.867,00	€ 4.646.940,00

Toelichting financiële gegevens

2017: bron: conceptcijfers t/m 31-10-2017
2016: bron: conceptcijfers 2016
2015: bron: jaarrekening 2015

De reden voor het grote verlies in 2015 is de afboeking van de waarde van deelnemingen.

01-06-2018



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

01-06-2018



Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 191.186,73

EUR 31.253,86 (eerste verslag)
EUR 92.442,03 (tweede verslag)
EUR 191.186,73 (derde verslag)

01-06-2018



Verslagperiode

van
1-3-2018

t/m
31-5-2018

01-06-2018



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

3	85,00 uur
---	-----------

totaal	85,00 uur
---------------	-----------

Toelichting bestede uren

37 uren en 20 minuten (t/m eerste verslag)
76 uren en 15 minuten (t/m tweede verslag)
85 uren (t/m derde verslag)

01-06-2018



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder is F.W. van Poele Holding B.V., de vennootschap van de heer F.W. van Poele, wonende te Lage Zwaluwe.

Bestuurders van Repo-Vastgoed B.V. zijn F.W. van Poele Holding B.V. en de vennootschappen M.S. van Netten Holding B.V. (KvK-nummer 24439587), statutair gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht en H. Ritmeester Holding B.V. (KvK-nummer 24439662), statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam. De indirecte bestuurders zijn de heren Van Poele, M. van Netten en J.W. Ritmeester.

01-06-2018



1.2 Lopende procedures

N.v.t.

01-06-2018



1.3 Verzekeringen

Lopende verzekeringen worden voorlopig gestand gedaan.

Tweede verslag: de verzekeringen zijn in de verslagperiode geëindigd c.q. voortgezet door de sub 6.4 genoemde vennootschap SSI Steel Solutions International B.V.

01-06-2018



1.4 Huur

Repo huurt het pand waar SBW is gevestigd, te weten aan de Havenweg 6-8 te (6603 AS) Wijchen. Onderhuurders zijn SBW en een gelieerde vennootschap, Kroon Metal Technology B.V. Verhuurder van dit pand is de vennootschap Floor Beheer B.V.

De curator heeft de huurovereenkomst met Floor Beheer B.V. -met machtiging van de rechter-commissaris- opgezegd.

De huurovereenkomst is met in gang van 1-11-2017 -in overleg tussen curator en de verhuurder- geëindigd.

01-06-2018



1.5 Oorzaak faillissement

Vanwege het faillissement van SST, SBT en SBW was het faillissement van Repo onafwendbaar. Die hadden tot gevolg dat Repo in acute betalingsproblemen kwam te verkeren. Zij ontving geen (huur)inkomsten meer, terwijl haar betalingsverplichtingen jegens bijvoorbeeld de financier/hypotheekhouder van het bedrijfspand doorliepen.

01-06-2018



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
0

01-06-2018



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
0

01-06-2018



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

-

01-06-2018



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Repo is eigenaresse van het -hiervoor geduide- bedrijfspand te (3316 GC) Dordrecht, aan de Bunsenstraat 95. Hypotheekhouder is de vennootschap Fortis Vastgoed Lease B.V. vanwege een in 2008 verstrekte geldlening van EUR 5,4 miljoen.

Repo is daarnaast voor 2/5e deel eigenaresse van een woonhuis te Raamsdonksveer. Het andere deel van de woning behoort toe aan een familielid van de heer Van Poele. Blijkens het eigendomsbewijs d.d. 13-10-2008 heeft Repo voor de aankoop EUR 80.000,- betaald. Ten tijde van de aankoop was de woning reeds bezwaard met een recht van hypotheek ten gunste van Bank of Scotland. Met de koopsom van EUR 80.000,- is een deel van de hypotheekschuld afgelost. Het familielid betaalt sedertdien een jaarlijkse rente van 4,7% over een bedrag van EUR 85.436,-. De rente werd maandelijks in rekening gebracht. De WOZ-waarde van de woning is thans EUR 161.000,-. De achtergronden van de transactie, die niet schriftelijk zijn vastgelegd, moeten worden gezocht in de relationele sfeer. De transactie wordt nader onderzocht.

Tweede verslag: met goedkeuring van de rechter-commissaris is met het familielid overeengekomen dat zij het 2/5e deel uit de boedel zal overnemen voor een bedrag van EUR 85.436,- k.k. Verkoop en levering zullen het tweede kwartaal 2018 worden geëffectueerd. Tot dat moment wordt rente betaald.

De restantschuld aan Fortis Vastgoed Lease B.V. bedroeg op faillissementsdatum EUR 3.598.537,51.

De restantschuld aan de hypotheekhouder van de woning bedraagt circa EUR 114.000,-.

Derde verslag: het familielid is de gemaakte afspraken tot op heden niet nagekomen. De curator heeft haar op nakoming aangesproken.

Zie hierna onder 6.

01-06-2018



3

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Eerste verslag: inventarisatie, bespreking, correspondentie, opstellen koop- en huurovereenkomst.

Tweede verslag: onderzoek, notitie, correspondentie.

Derde verslag: onderzoek, bespreking, correspondentie en telefoongesprekken.

01-06-2018



3

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

n.v.t.		
--------	--	--

totaal	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------

Toelichting bedrijfsmiddelen

-

01-06-2018



3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

-

01-06-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

-

01-06-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
n.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

-

01-06-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

-

01-06-2018



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
In onderzoek.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

-

01-06-2018



3.9 Werkzaamheden andere activa

Eerste verslag: onderzoek.

01-06-2018



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
huur op SBW en SST	€ 83.403,85		
totaal	€ 83.403,85	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

EUR 83.403,85. Het gaat om vorderingen uit hoofde van huur op SBW en SST.

01-06-2018



3

Derde verslag: een (nader) onderzoek is gaande.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie en onderzoek.

01-06-2018



3

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 3.519.326,00

01-06-2018



3

EUR 3.414.203,- (ABN AMRO Commercial Finance N.V., factormaatschappij)

EUR 105.123,- (ABN AMRO Bank N.V.).

Repo heeft zich hoofdelijk verbonden voor de bovenstaande schulden van SST en SBW.

Tweede verslag: Repo is alleen aansprakelijk voor de terugbetaling van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte gelden.

5.2 Leasecontracten

n.v.t.

01-06-2018



3

5.3 Beschrijving zekerheden

n.v.t.

01-06-2018



3

5.4 Seperatistenpositie

Zie hierna onder 6.

01-06-2018



3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

01-06-2018



5.6 Retentierechten

n.v.t.

01-06-2018



5.7 Reclamerechten

n.v.t.

01-06-2018



5.8 Boedelbijdragen

Zie hierna onder 6.

01-06-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Eerste verslag: inventarisatie en onderzoek, telefoongesprekken en correspondentie.

Tweede verslag: correspondentie.

Derde verslag: correspondentie, telefoongesprekken.

01-06-2018



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Zie hierna onder 6.4.

01-06-2018



6.2 Financiële verslaglegging

-

01-06-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Eerste verslag: inventarisatie en onderzoek, besprekingen, telefoongesprekken en correspondentie.

01-06-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

In het faillissement van SST, SBW en SBT is een doorstart gerealiseerd. De koper van de activa, de vennootschap SSI Steel Solutions International B.V., heeft daarbij het voorbehoud gemaakt van totstandkoming van een huur- en/of koopovereenkomst voor het –in eigendom van Repo toebehorende- bedrijfspand.

Tegen die achtergrond heeft de curator -in overleg met Fortis Vastgoed Lease B.V. en met toestemming van de rechter-commissaris- overeenstemming bereikt over de onderhandse verkoop van het bedrijfspand (koopsom EUR 3.200.000,-) en de verhuur van het pand aan de doorstarter gedurende een periode van vier maanden (voor EUR 25.000,- excl. BTW per maand). De huurovereenkomst is op 15-11-2017 ondertekend. De koopovereenkomst wordt binnenkort ondertekend. De huurinkomsten komen de boedel toe. Verder zal de koper nog een boedelbijdrage van EUR 50.000,- excl. BTW betalen. Fortis Vastgoed Lease B.V. zal na de levering van het bedrijfspand c.q. ontvangst van de koopsom afstand doen van haar restantvordering op Repo dan wel haar vordering achterstellen. Fortis Vastgoed Lease B.V. heeft een voorbehoud gemaakt van goedkeuring door een beslissingscomité en goedkeuring t.a.v. compliance. De voorwaarden zijn thans nog niet vervuld.

Tweede verslag: de koopovereenkomst is op 1 december 2017 ondertekend. De levering zal plaatsvinden op 13 maart 2018. De koper is de eerste compliancetoets goed doorgekomen.

Derde verslag: de eigendom van het bedrijfspand is op 14 maart 2018 overgedragen.

01-06-2018



6.5 Verantwoording

Nog n.v.t.

01-06-2018



6.6 Opbrengst

Nog n.v.t.

01-06-2018



6.7 Boedelbijdrage

€ 50.000,00

01-06-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Eerste verslag: onderzoek en inventarisatie, overleg, besprekingen, correspondentie, telefoongesprekken, opstellen koop- en huurovereenkomst.

01-06-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is vooralsnog geen reden aan te nemen dat niet is voldaan de boekhoudplicht ex artikel 2:10 BW.

Tweede verslag: de curator beschikt nog niet over de volledige administratie. Zij heeft de ontbrekende stukken bij de bestuurder opgevraagd.

Derde verslag: de bestuurder heeft de ontbrekende stukken in de verslagperiode verstrekt. Verder heeft de curator -met toestemming van de rechter-commissaris- een deskundige (registeraccountant) opdracht gegeven om de boekhouding van Repo (en van SST, SBT en SBW) op -kort gezegd- onregelmatigheden te onderzoeken. De verwachting is dat het rechtmatigheidsonderzoek in de komende verslagperiode zal worden voltooid.

01-06-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

2016: -

2015: 31-1-2017 (tijdig)

2014: 1-9-2015 (tijdig)

2013: 21-8-2014 (tijdig)

01-06-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t. De betrokken accountant, Witlox VCS Audit B.V., heeft de jaarrekeningen gecontroleerd, en daarover een verklaring afgelegd.

01-06-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet relevant.

01-06-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

01-06-2018



7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

01-06-2018



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Tweede verslag: correspondentie.

Derde verslag: correspondentie en telefoongesprekken, o.a. met de deskundige.

01-06-2018



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

PM

01-06-2018

 3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 293.555,00

01-06-2018

 3

EUR 250.536,- (eerste verslag)

Er is sprake van een fiscale eenheid met SST voor de omzetbelasting.

EUR 293.555,- (tweede verslag)

Idem (derde verslag)

8.3 Pref. vord. UWV

N.v.t.

01-06-2018

 3

8.4 Andere pref. crediteuren

PM

01-06-2018

 3

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6

01-06-2018

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 6.971.643,10

01-06-2018

 3

EUR 6.970.773,11,- (eerste verslag)

EUR 6.971.643,10 (derde verslag)

Grootste schuldeisers zijn SST en SBW. Zij hadden op faillissementsdatum

EUR 5.238.846,- (SST) en EUR 1.525.372,- (SBW) te vorderen.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Tweede verslag: op basis van de thans beschikbare gegevens zullen de concurrente crediteuren geen uitkering ontvangen.

01-06-2018

 3

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Eerste verslag: onderzoek en inventarisatie, correspondentie en telefoongesprekken.

Tweede verslag: correspondentie.

Derde verslag: correspondentie.

01-06-2018



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

01-06-2018



9.2 Aard procedures

-

01-06-2018



9.3 Stand procedures

-

01-06-2018



9.4 Werkzaamheden procedures

-

01-06-2018



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Eerste verslag:

- afwikkelen o.g. transactie;
- onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid en paulianeuze transacties.

Tweede verslag:

- idem.

Derde verslag:

- onderzoek boekhouding op onregelmatigheden;
- o.g.-transactie.

01-06-2018



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

01-06-2018



10.3 Indiening volgend verslag

1-9-2018

01-06-2018



10.4 Werkzaamheden overig

Eerste verslag: verslaglegging, correspondentie en telefoongesprekken.

Tweede verslag: verslaglegging, correspondentie.

Derde verslag: idem.

01-06-2018



Bijlagen

Bijlagen