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

Betreft

Verslagnummer	**4**
Datum verslag	**05-08-2019**
Insolventienummer	**F.08/15/455**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000013703:F005**
Datum uitspraak	**08-09-2015**

R-C	**mr. M.C. Bosch**
Curator	**mr H.R. Quint**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Exploitatie Maatschappij "Suolla" B.V.

25-01-2019
3

Gegevens onderneming

Verslag 1 - 09.10.2015: De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatie Maatschappij "Suolla" B.V. (KvK-nummer 05047175), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (8011 MJ) Zwolle aan de Rodetorenplein 15.

25-01-2019
3

Activiteiten onderneming

Verslag 1 - 09.10.2015: Handel in eigen onroerend goed; Handel-, ontwikkeling en exploitatie van onroerende goederen.

25-01-2019
3

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2013			€ 12.128.830,00
2012			€ 18.613.236,00
2011			€ 24.693.269,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: 0

Boedelsaldo

€ 91.128,22

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: € 261,06
Verslag 2 - 19.01.2016: € 261,06
Verslag 3 - 02.05.2016: € 65.261,06
Verslag 4 - 31.07.2016: € 115.291,31
Verslag 5 - 03.11.2016: € 132.918,38
Verslag 6 - 31.01.2017: € 135.159,72
Verslag 7 - 11.05.2017: € 140.468,44
Verslag 8 - 08.08.2017: € 142.446,70
Verslag 9 - 08.02.2018: € 142.445,44
Verslag 10: € 91.128,22

€ 95.955,98

05-08-2019
4

Verslagperiode

van
1-2-2018

25-01-2019
3

t/m
18-1-2019

van
19-1-2019

05-08-2019
4

t/m
31-7-2019

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	206,00 uur
4	19,10 uur
totaal	225,10 uur

Toelichting bestede uren

Verslag 1 - 09.10.2015: 49,1
Verslag 2 - 19.01.2016: 36,0
Verslag 3 - 02.05.2016: 9,6
Verslag 4 - 31.07.2016: 58,1
Verslag 5 - 03.11.2016: 32,4
Verslag 6 - 31.01.2017: 4,2
Verslag 7 - 11.05.2017: 6,8
Verslag 8 - 08.08.2017: 2,3
Verslag 9 - 08.02.2018: 4,1
Verslag 10: 3,4

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verslag 1 - 09.10.2015: Enig aandeelhouder van de failliete vennootschap is Vastgoed Zwolle B.V. Vastgoed Zwolle B.V. is op 10 februari 2015 in staat van faillissement verklaard met benoeming van mr. H.R. Quint als curator. Bestuurder van de failliete vennootschap is Vastgoed Zwolle - CH B.V. waarvan enig aandeelhouder Stichting van der Reijd is en waarvan de heer J.E. van der Reijd bestuurder is.

25-01-2019
3

1.2 Lopende procedures

Verslag 1 - 09.10.2015: Door de curator van Vastgoed Zwolle is een dagvaarding uitgebracht ter zake een vordering van € 791.750,15. Ter zake is ook beslag gelegd op een appartementsrecht te Renkum, dat ondanks/inclusief het beslag is geleverd aan een derde. Na dagvaarding is nog een brief door de curator van Vastgoed Zwolle verzonden, inhoudende dat zelfs aanspraak wordt op een bedrag van ruim 13 miljoen.

Verslag 2 - 19.01.2016: De procedure is door de curator van Vastgoed Zwolle niet aangebracht, naar aanleiding van een schikking van de curator van Vastgoed Zwolle en gefailleerde, met de partij de het appartementsrecht geleverd heeft gekregen (zie onder 3.1).

25-01-2019
3

1.3 Verzekeringen

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog niet bekend.

25-01-2019
3

1.4 Huur

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog niet bekend.

25-01-2019
3

1.5 Oorzaak faillissement

Verslag 1 - 09.10.2015: De vennootschap is uit hoofde van een Fiscale eenheid VPB aansprakelijk gesteld voor fiscale schulden van de moedermaatschappij, Vastgoed Zwolle B.V., welke reeds op 10 februari 2015 is gefailleerd.

25-01-2019
3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 25-01-2019
0 3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: 0.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 25-01-2019
0 3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: 0.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		Verslag 1 - 09.10.2015: Niet van toepassing.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Verslag 1 - 09.10.2015: Niet van toepassing. 25-01-2019
3

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Verslag 1 - 09.10.2015: Een viertal onroerende zaken te Renkum: Een drietal percelen, 25, 19 en 23 ca., met als bestemming berging-stalling(garage-schuur) en een appartement, met als bestemming wonen. De waarde van deze onroerende zaken is nog niet bekend. Tevens is er sprake van een appartement dat niet langer op naam staat van gefailleerde, maar waarschijnlijk wel binnen de boedel valt als gevolg van een daarop gelegd beslag door de curator van Vastgoed Zwolle. Het door Vastgoed Zwolle gelegde beslag gaat op in het algemene faillissementsbeslag indien Vastgoed Zwolle inderdaad een vordering heeft. 25-01-2019
3

Verslag 2 - 19.01.2016: Door de curator van Vastgoed Zwolle was beslag gelegd op de appartementsrechten te Renkum. Eén appartement met een woonbestemming was ongeveer een halfjaar voor faillissement verkocht aan een derde, voor een koopsom van € 100.000,- welke geheel werd verrekend

met een vordering van deze derde op een gelieerde vennootschap (Burge Property Holding), waarvoor gefailleerde zich in januari 2014 mede had verbonden. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat de rechtshandelingen van gefailleerde mogelijk aantastbaar zijn. Uiteindelijk is een regeling getroffen, inhoudende dat de koopsom is gewijzigd van € 100.000,- naar € 65.000,- waarbij die koopsom niet meer verrekend wordt, maar inmiddels door aan de boedel is voldaan, waarbij de curator afstand heeft gedaan van de mogelijkheid om de levering aan te tasten.

Verslag 3 - 02.05.2016: Het bedrag van € 65.000,- is door de boedel ontvangen.

Verslag 4 - 31.07.2016: Er is sprake van een appartement (woning) te Renkum aan de Europalaan 36. De woning is verhuurd. Tevens lijkt sprake te zijn van een economische eigendomsoverdracht aan een derde partij. de beste wijze van verkoop alsmede de exacte verhoudingen/afspraken rond het appartementsrecht zijn nog in onderzoek.

Verslag 5 - 03.11.2016: Inmiddels is het appartement te Renkum getaxeerd. De curator is in onderhandeling met een mogelijk geïnteresseerde. Indien met deze geïnteresseerde geen overeenstemming kan worden bereikt zal het pand via een makelaar te koop worden aangeboden.

Verslag 6 - 31.01.2017: Het appartement is nog niet te koop aangeboden. De curator zal nogmaals contact opnemen met de geïnteresseerde om te bezien of er daadwerkelijk interesse is.

Verslag 7 - 11.05.2017: Er lijkt toch interesse te zijn in koop van het appartement van de zijde van de economisch eigenaar. Een bespreking met deze partij is ingepland, maar enkele malen verzet. Deze zal op korte termijn alsnog plaatsvinden. Tevens is in de afgelopen verslagperiode bezwaar aangetekend tegen de hoogte WOZ-waarde opgelegd door de gemeente Renkum. Het bezwaar van de curator is gegrond verklaard. Er blijkt tevens sprake te zijn van een drietal garageboxen in/naast het appartement, die feitelijk bij derden in gebruik zijn. De juridische achtergrond hiervan is nog niet helder. Mogelijk zullen ook deze garageboxen aan de (partijen gelieerd aan) de feitelijke gebruiker verkocht kunnen worden.

Verslag 8 - 08.08.2017: Nadat voornoemde bespreking heeft plaatsgevonden in de curator nog in afwachting van een concreet bod.

Verslag 9 - 08.02.2018: Er is nog steeds geen sprake van een concreet bod. De curator heeft nogmaals gerappelleerd. Inmiddels is ook informatie verstrekt aan mogelijke andere geïnteresseerden. De kosten van de VVE zijn als boedelkosten aangemerkt vanaf het moment dat de boedel de huur ontvangt de achterstand is voldaan en de kosten worden vanaf nu periodiek voldaan.

Verslag 10: De curator ontvangt maandelijks huur van de huurder van het appartement aan de Europalaan te Renkum. Daarnaast is tot en met eind 2018 de bijdrage voor de VvE voldaan. Er heeft zich een geïnteresseerde (opnieuw) gemeld bij de curator welke nog nadere informatie wil ontvangen voordat deze geïnteresseerde een bod zal doen. De andere geïnteresseerde partij, die eveneens betrokken is bij de garageboxen, is gerappelleerd.

Verkoopopbrengst
Verslag 2 - 19.01.2016: € 65.000,-.

Hoogte hypotheek
Verslag 1 - 09.10.2015: De onroerende zaken zijn niet met hypotheek bezwaard.

Verslag 11: De huur van het appartement is inmiddels geëindigd. Hierdoor is de waarde waarschijnlijk hoger en is het logisch(er) om op korte termijn tot een verkoop te komen. Inmiddels heeft een taxatie plaatsgevonden. Naar aanleiding van voornoemde ontwikkelingen zijn partijen die interesse hadden getoond uitgenodigd om een bieding uit te brengen. Dit leidde niet tot biedingen die in de buurt kwamen van de getaxeerde waarde. Daarom zullen het appartement en de garageboxen op korte termijn op de markt worden gebracht via een (woning)makelaar.

05-08-2019
4

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verslag 2 - 19.01.2016: Bereiken overeenstemming met koper over appartementsrecht.

25-01-2019
3

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

25-01-2019
3

Verslag 1 - 09.10.2015: Aandelen in een groot aantal groepsmaatschappijen. Het betreft veelal lege B.V.'s of B.V.'s waarin een of meerdere panden aanwezig zijn. Er vindt nog onderzoek plaats naar de eventuele waarde van deze aandelen, maar deze lijkt veelal nihil te zijn.

Uitzondering op het voorgaande zijn mogelijk de aandelen van Holding Jachthaven Port Zelande B.V. (HJPZ) Hiervan worden 99,5% van de aandelen door gefailleerde gehouden en het overige aandeel door J.E. van der Reijd. HJPZ is op haar beurt (middellijk) aandeelhouder van een viertal vennootschappen die gezamenlijk de activa van Jachthaven Port Zelande bezitten en die onderneming drijven. Alle aandelen zijn echter verpand aan ABN AMRO Bank.

Er is gebleken van een hypotheekrecht op enkele percelen grond te Klazienaveen, welke in eigendom toebehoren aan Van der Reijd Bouwgroep BV, welke reeds in 2010 is gefailleerd. Het betreft een gedeeld hypotheekrecht met Vastgoed Zwolle. Door de curator van Vastgoed Zwolle is met de curator van Van der Reijd Bouwgroep afgestemd dat de verkoop van deze percelen enige tijd wordt aangehouden, in afwachting van de status van Exploitatiemaatschappij Suolla.

Verslag 4 - 31.07.2016: Nu het faillissement definitief is geworden zijn nadere acties ondernomen ter zake verscheidene inde boedel vallende aandelen. Naar diverse vennootschappen wordt nader onderzoek gedaan.

Inzake de deelneming (25%) in Immobilliengesellschaft Salzburgo B.V. is een overeenkomst met medeaandeelhouders gesloten inzake de overdracht van aandelen tussen twee andere aandeelhouders. Deze overeenkomst heeft geleid tot een bate van € 5.000 (deze wordt één dezer dagen van de derdenrekening doorgeboekt naar de boedelrekening).

De aandelen in Holding Jachthaven Port Zelande zijn beheerd/uitgewonnen in die zin dat in overleg met diverse betrokken partijen een nieuwe bestuurder is benoemd die tot verkoop van de activa van de diverse werkmaatschappijen is overgegaan. Ter zake de medewerking door de boedel is een boedelbijdrage van € 50.000,- (inclusief BTW) door de boedel gerealiseerd.

Ter zake het hypotheekrecht op percelen te Klazienaveen is inmiddels, na materiële
verkoopinspanningen zijdens de hypotheekhouders, door de curator een verkoopovereenkomst gesloten. De percelen zullen voor een bedrag van € 30.000,- worden verkocht. Na aftrek van de makelaarskosten en boedelbijdrage zal een bedrag van € 25.250,- aan de hypotheekhouders toekomen. Over de verdeling van de opbrengst tussen de boedels zal nog een besluit genomen dienen te worden. (De verdeling lijkt weinig relevant, nu in beide boedels naar verwachting enkel aan de Belastingdienst uitgekeerd zal kunnen gaan worden).

Verslag 7 - 11.05.2017: Met betrekking tot de deelneming (25%) in Immobilliengesellschaft Salzburgo B.V. heeft in de afgelopen verslagperiode overdracht van de aandelen aan de overige twee aandeelhouders plaatsgevonden tegen betaling van een koopsom van € 1,- en een boedelbijdrage van € 2.000,- + BTW.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog niet bekend.

25-01-2019
3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslag 11: Gefailleerde heeft een vordering op een eerder gefailleerde gelieerde vennootschap, Benjamin Vakantieparken (nader "Benjamin"). In de boedel van dat faillissement bevond zich nog een garagebox waarop gefailleerde een recht van hypotheek had. In overleg met de curator van Benjamin heeft de curator van Benjamin deze zaak onderhands verkocht, waarbij de opbrengst minus een boedelbijdrage van € 3.500,- aan de boedel van gefailleerde is toegekomen. Hierdoor heeft de boedel een bedrag van € 5.000,87 ontvangen (na aftrek boedelbijdrage en kosten royement etc.).

05-08-2019
4

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)
Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.2 Leasecontracten

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.4 Separatistenpositie

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.6 Retentierechten

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.7 Reclamerechten

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Verslag 1 - 09.10.2015: Nvt.

25-01-2019
3

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Verslag 1 - 09.10.2015: Nvt.

25-01-2019
3

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslag 1 - 09.10.2015:

25-01-2019
3

Boekjaar	Datum deponering	Datum vaststelling jaarstuk
2013	22-12-2014	08-12-2014
2012	31-01-2014	27-01-2014
2011	18-01-2013	14-01-2013
2010	05-01-2012	07-12-2011

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: Nog in onderzoek.

25-01-2019
3

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Verslag 1 - 09.10.2015: Aan de heer Van Der Reijd is verzocht om een opgave van de activa en toegang tot en inzicht in de administratie. Tot heden is echter ondanks rappel nog niets ontvangen, anders dan een mededeling dat hij ervan uitging dat door het ingestelde hoger beroep het faillissement zou zijn "geschorst" zodat geen informatie zou hoeven worden aangeleverd.

Verslag 5 - 03.11.2016: Verslag 2 t/m 5 > Het onderzoek naar de verschillende deelnemingen en de administratie wordt voortgezet.

Verslag 8 - 08.08.2017: Het onderzoek naar de verschillende deelnemingen en de administratie wordt voortgezet.

25-01-2019
3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: n.n.b.

25-01-2019
3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 3.113.161,34

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: € 3.127.178,34
Verslag 2 - 19.01.2016: € 3.113.161,34
Verslag 3 - 02.05.2016: € 3.113.161,34

8.3 Pref. vord. UWV

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 1 - 09.10.2015: N.v.t.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 132,51

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 9 - 08.02.2018: 1, ter hoogte van € 132,51.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 2 - 19.01.2016: 1
Verslag 3 - 02.05.2016: 2
Verslag 9 - 08.02.2018: 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 7.106,69

25-01-2019
3

Toelichting
Verslag 2 - 19.01.2016: € 364,87
Verslag 3 - 02.05.2016: € 3.389,87
Verslag 9 - 08.02.2018: € 7.106,69

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verslag 1 - 09.10.2015: Inventarisatie activa + onderzoek administratie (na verkrijging) Verslag 9 - 08.02.2018: Inventarisatie activa + onderzoek administratie (na verkrijging), verkoop appartementsrecht Renkum + monitoren status "dochtervennootschappen". Verslag 10: Verkoop appartementsrecht Renkum + monitoren status "dochtervennootschappen".	25-01-2019 3
Verslag 11: Verkoop appartementsrecht Renkum + monitoren status "dochtervennootschappen".	**05-08-2019** **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 1 - 09.10.2015: Nog niet bekend.	25-01-2019 3

10.3 Indiening volgend verslag

5-11-2019	05-08-2019 4

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen