RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA MINERVUM B.V.

ZEVENDE VERSLAG VAN DE CURATOR EX ART. 73A FW.

Kenmerk	:	F.02/13/9
Datum uitspraak	:	2 januari 2013
Rechter-Commissaris	:	Mr. I.C. Prenger-de Kwant
Curatoren	:	Mr. J.A. Tiesing Postbus 1019 4801 BA BREDA Tel.: 076 – 5220511 Fax: 076 – 5220955 E-mail: insol@rst.nl Mr. T.M. Schraven Postbus 414 5000 AK TILBURG Tel.: 013 - 4668818 Fax: 013 - 4668810 E-mail: t.schraven@devoort.nl

RST ADVOCATEN

FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 7 Datum: 1 april 2016

Dossiernummer: 3134002

HEJA MINERVUM B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te Breda Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92 te (4834 XN) Breda correspondentieadres: curatoren
Handelsnamen	:	
KvK-nummer	:	20101037
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Aan- en verkoop, verhuur van en belegging in onroerende zaken.
Omzetgegevens	:	Netto-omzet volgens de jaarrekening 2010: € 255.165. In 2009: € 270.971
Aantal personeelsleden	:	0
Datum eerste verslag	:	13 februari 2013
Verslagperiode	:	24 juli 2015 tot en met 1 april 2016
Bestede uren verslagperiode *1 juli 2015 t/m 31 maart 2016*	:	Curatoren:
		mr. T.M. Schraven 24,9 uur
		mr. J.A. Tiesing 0,1 uur
		mr. P. Vroegrijk 5,6 uur
		mr. D. Hensen 0,1 uur
		mr. K.K.A. Aerts-de Kok 2,5 uur
		mr. C.A. Mascini 1 uur
		Faillissementsmedewerkers:
		E. van de Wijnkel 5,6 uur
Bestede uren totaal		Curatoren:
		mr. T.M. Schraven 152,9 uur
		mr. J.A. Tiesing 80 uur
		Kantoorgenoten:
		mr. C.L.F. Vermunt 0,1 uur
		mr. C.A. Mascini 1 uur
		mr. K.K.A. Aerts-de Kok 2,5 uur
		mr. D. Hensen 25,3 uur
		mr. F. Sanders 71,6 uur
		mr. J. Braat 5,8 uur
		mr. P. Vroegrijk 15,2 uur

RST ADVOCATEN

	mr. K. Scheper	1,7 uur
	Faillissementsmedewerkers:	
	O.L.J. Nuijten	5,4 uur
	E. van de Wijnkel	14,1 uur
Bestede uren Minervum Pand	mr. T.M. Schraven	5,8 uur
	mr. F. Sanders	41,4 uur
	mr. T. Delmee	12,5 uur
	mr. A. Coppelmans	0,4 uur
	mr. P. Vroegrijk	4,5 uur

1. Onderneming

1.1 Historie : Datum akte van oprichting: 6 augustus 2001. Eerste inschrijving in het handelsregister: 29 augustus 2001. De vennootschap is opgericht onder de statutaire naam Ouborg Vastgoed Hoogeind B.V., waarvan de naam op 11 april 2005 gewijzigd in Heja Minervum B.V. (hierna: "HEJA Minervum").

1.2 Directie en organisatie : Enig bestuurder van HEJA Minervum is de heer J.H.M. Hoppen. Enig aandeelhouder van HEJA Minervum is Heja Projectontwikkeling B.V. (hierna: "Heja"). Heja is bij vonnis van de rechtbank Breda op 13 april 2012 failliet verklaard met benoeming van mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curatoren.

1.3 Winst en verlies : Volgens de jaarrekening 2010: € 11.032 na belastingen. In 2009: € 43.979.

1.4 Balanstotaal : Volgens de jaarrekening 2010: € 4.827.364, in 2009: € 4.950.474.

1.5 Lopende procedures : De curator heeft in het kadaster gezien dat op de aan HEJA Minervum in eigendom behorende onroerende zaken (zie hierna 3.1) conservatoir beslag is gelegd. De curator heeft begrepen dat de beslagen niet gevolgd zijn door een procedure, maar zal dit voor de zekerheid nagaan.

1.6 Verzekeringen : De hypotheekhouder, zie hierna 3.3, voldoet de premies van

RST ADVOCATEN

de opstalverzekering. De premies zijn thans tot en met maart 2013 betaald.

1.7 Huur : HEJA Minervum huurt geen bedrijfsruimte.

1.8 Oorzaak faillissement : HEJA Minervum is feitelijk een vennootschap waarin zich alleen een bedrijfspand bevindt. Huurder is Princess Household Appliances B.V., hierna "Princess". Hypotheekhouder is Fortis Vastgoed Lease B.V., hierna "FVL", waarvan bestuurder en enig aandeelhouder is BNP Paribas Leasing Solutions N.V., hierna "BNP Paribas". BNP Paribas is beweerd pandhouder op de huurvorderingen van HEJA Minervum op Princess.

Vanwege achterstallige verplichtingen is BNP Paribas vanaf mei 2012 zelf de huur bij Princess gaan innen. BNP Paribas heeft daarbij aanspraak gemaakt op de BTW. Over de maand mei 2012 heeft BNP Paribas de BTW ook geïnd. Sinds juni 2012 factureert HEJA Minervum niet meer, maar de belastingdienst is wel (ambtshalve) omzetbelastingaanslagen blijven opleggen, als gevolg waarvan de belastingschuld bij HEJA Minervum snel op liep. BNP Paribas heeft nog overwogen de aandelen van HEJA Minervum over te nemen, maar heeft daar uiteindelijk vanaf gezien. De bestuurder van HEJA Minervum heeft hierop met instemming van de AvA het eigen faillissement aangevraagd.

2. Personeel :

2.1 Aantal ten tijde van faill. : 0

2.2 Aantal in jaar voor faill : 0

2.3 Datum ontslagaanzegging : Nvt

Werkzaamheden :

3. Activa

<u>Onroerende zaken</u>

3.1 Beschrijving : HEJA Minervum is eigenaar van een drietal onroerende zaken die samen een bedrijfsgebouw met kantoren vormen,

RST ADVOCATEN

gelegen aan het Minervum 7363.

3.2	Verkoopopbrengst	:	De curatoren zijn met de hypotheekhouder (zie 3.3) in overleg over de wijze van verkoop.
4e verslag, 16 juni 2014			De curatoren en BNP Paribas – voor FVL – zijn het er over eens dat verkopen van het pand met lekkage (zie 4.1 van dit verslag) vooralsnog geen optie is. Althans niet zolang een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld een betrouwbare inschatting van de kosten van herstel en de wil van de eigenaar c.q. huurder van het aangebouwde naast gelegen pand om het dak waar de lekkage is ontstaan als parkeerdek te blijven gebruiken, onvoldoende duidelijk zijn. Dit zou te zeer ten koste van de opbrengst gaan. Bovendien willen de curatoren en de bank bezien in hoeverre een of meerdere derde partijen tot herstel van het dak en/of het betalen van een schadevergoeding kunnen worden bewogen. In dit licht hebben de curatoren en de bank afspraken gemaakt die er kort gezegd op neer komen dat zij "samen optrekken", waarbij (ook) de bank een aantal kosten voor haar rekening neemt en een onderlinge verdeling is overeengekomen.
5e verslag, 15 januari 2015			De indertijd bij de bouw betrokken partijen en de eigenaar van het parkeerdek zijn op de lekkage in het dak aangesproken. Vooralsnog wordt aansprakelijkheid door iedereen betwist. De curatoren voeren overleg met de bank over de voortgang.
6e verslag, 23 juli 2015			De curatoren overwegen om een procedure aanhangig te maken.
7e verslag, 1 april 2016			*De curatoren zijn met één van de aansprakelijk gestelde partijen in overleg om te komen tot een minnelijke regeling.*
3.3	Hoogte hypotheek	:	De onroerende zaken zijn belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van FVL van € 3.750.000. De vordering bedraagt volgens de bank circa € 3.500.000.
3.4	Boedelbijdrage	:	

RST ADVOCATEN

Werkzaamheden		:
<u>Bedrijfsmiddelen</u>		
3.5	Beschrijving	:
3.6	Verkoopopbrengst	:
3.7	Boedelbijdrage	:
3.8	Bodemvoorrecht fiscus	:
Werkzaamheden		:

<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u> Geen.

3.9	Beschrijving	:
3.10	Verkoopopbrengst	:
3.11	Boedelbijdrage	:
Werkzaamheden		:

<u>Andere activa</u> Geen.

3.12	Beschrijving	:
3.13	Verkoopopbrengst	:
Werkzaamheden		:

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : Het bedrijfsgebouw met kantoren wordt gehuurd door Princess. De huur per 1 januari 2013 bedraagt € 28.957,87 per maand exclusief BTW. Sinds juni 2012 betaalt Princess de over de huur verschuldigde BTW niet, omdat HEJA Minervum vanaf toen niet meer heeft gefactureerd. Princess is bij tot en met december 2012 (over de periode mei 2012 tot en met december 2012 heeft Princess rechtstreeks aan BNP Paribas betaald).

Wat dus in beginsel per heden aan Princess kan worden gefactureerd is over de periode juni 2012 tot en met december 2012 per saldo de BTW (€ 39.345,12) en over de maanden januari en februari 2013 huur met BTW (€ 35.039,02 inclusief BTW per maand).

Met BNP Paribas is de afspraak gemaakt dat de huur vanaf januari 2013 de boedel toekomt. Tevens komt de boedel de

RST ADVOCATEN

nog niet aan de huurder gefactureerde en daarom ook nog niet betaalde BTW toe.

De huurder heeft zich bij de curatoren beklaagd over lekkages aan het dak en daardoor veroorzaakte waterschade. De huurder heeft betaling van de huur (althans een deel daarvan) opgeschort. De curatoren zijn met de huurder in overleg over de situatie.

3e verslag, 28 oktober 2013

Princess is uit het pand vertrokken. Princess is met de curatoren in gesprek over betaling van de achterstallige (vanaf 1 januari 2013) huur en tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst.

De BTW over de periode mei tot en met december 2012 is voor een bedrag van € 39.345,12 in rekening gebracht bij Princess. Princess heeft dit bedrag voldaan.

4e verslag, 16 juni 2014

Tussen de curatoren – in hun hoedanigheid van curatoren in het faillissement van Heja én HEJA Minervum - en Princess is in december 2013 – met instemming van de bank (zie 3.3) – een regeling tot stand gekomen met betrekking tot beëindiging van de huurovereenkomst. Kort gezegd komt de regeling in hoofdlijnen op het volgende neer:

1. de huurovereenkomst eindigt per 1 december 2013;
2. Princess voldoet de boedel een "afkoopsom" van € 820.000 met BTW;
3. met het bedrag onder 2 mag Princess verrekenen € 300.000 als vergoeding voor geleden schade vanwege (langdurige) lekkage aan het dak;
4. aldus dient na verrekening door Princess aan de boedel te worden betaald € 692.600;
5. de curatoren zullen zich ervoor inspannen de nog aanwezige magazijnstellingen ten behoeve van Princess te verkopen, waarvoor de boedel een boedelbijdrage van 25% zal ontvangen met een minimum van € 2.500.

RST ADVOCATEN

Princess heeft het onder punt 4 genoemde bedrag voldaan. Wat nog dient te gebeuren is de toerekening van de opbrengst aan de boedel van Heja en HEJA Minervum. De achtergrond hiervan is dat onderzoek van de stukken de vraag heeft opgeroepen wie precies in de huurovereenkomst met Princess verhuurder is geweest, welke vraag vooralsnog niet met zekerheid kan worden beantwoord. Vandaar dat de curatoren in beide hoedanigheden de overeenkomst met Princess zijn aangegaan.

4.2	Opbrengst	:	
4.3	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	Circa € 3.500.000, kennelijk voor FVL en BNP Paribas samen. De curatoren hebben om een precieze opgave van de vordering(en) en verstrekte zekerheden gevraagd.
7e verslag, 1 april 2016			*Bij BNP Paribas is nogmaals om opgave van de vordering en verstrekte zekerheden gevraagd.*

5.2	Leasecontracten	:	
5.3	Beschrijving zekerheden	:	
5.4	Separatistenpositie	:	
5.5	Boedelbijdragen	:	
5.6	Eigendomsvoorbehoud	:	
5.7	Reclamerechten	:	
5.8	Retentierechten	:	
Werkzaamheden		:	

6. Doorstart / voortzetten

<u>Voortzetten</u>

6.1	Exploitatie / zekerheden	:	
6.2	Financiële verslaglegging	:	
Werkzaamheden		:	

RST ADVOCATEN

Doorstart

6.3	Beschrijving	:	
6.4	Verantwoording	:	
6.5	Opbrengst	:	
6.6	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

7. Rechtmatigheid

7.1	Boekhoudplicht	:	
7.2	Depot jaarrekeningen	:	De jaarrekening 2008 is op 6 februari 2010 gedeponeerd. Die van 2009 op 2 februari 2011 en die van 2010 op 2 februari 2012. Voorbedoelde jaarrekeningen zijn derhalve steeds te laat gedeponeerd.
7.3	Goedk. Verkl. Accountant	:	
7.4	Stortingsverpl. Aandelen	:	
7.5	Onbehoorlijk bestuur	:	

4e verslag, 16 juni 2014	De curatoren hebben een onderzoek in voorbereiding waarin alle Heja-vennootschappen, waaronder ook HEJA Minervum, zullen worden betrokken. In het onderzoek zal ondermeer aandacht uitgaan naar de oorzaak van het faillissement, de administratie, de financiering, verstrekte zekerheden en (mogelijke) bestuurdersaansprakelijkheid en paulianeuze rechtshandelingen.
7e verslag, 1 april 2016	*Het onderzoek loopt.*

7.6	Paulianeus handelen	:	
4e verslag, 16 juni 2014			Zie 7.5, 4e verslag.
Werkzaamheden		:	

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	:	
8.2	Pref. vord. van de fiscus	:	€ 70.992 exclusief kosten
2e verslag, 13 juni 2013			€ 111.314

RST ADVOCATEN

3e verslag, 28 oktober 2013			€ 123.105
8.3	Pref. vord. van het UWV	:	
8.4	Andere pref. crediteuren	:	
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:	
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	:	
Werkzaamheden		:	

9. Overig

9.1	Termijn afwikkeling faill.	:	Derde kwartaal 2013
3e verslag, 28 oktober 2013			Eerste kwartaal 2014
4e verslag, 16 juni 2014			Vierde kwartaal 2014
5e verslag, 15 januari 2015			Tweede kwartaal 2015
6e verslag, 23 juli 2015			Medio 2016 mits er niet geprocedeerd gaat worden.
9.2	Plan van aanpak	:	
9.3	Indiening volgend verslag	:	*1 oktober 2016*
Werkzaamheden		:	