RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA MINERVUM B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/13/9
Datum uitspraak	:	2 januari 2013
Rechter-Commissaris	:	Mr. M.D.E. van der Borst-Leppens
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: 9 Datum: 7 juli 2017

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	:	9 november 2016 tot en met 7 juli 2017
Bestede uren verslagperiode *1 nov 2016 t/m 31 mei 2017*	:	Curatoren:
		mr. T.M. Schraven 30,1 uur
		mr. P.E. Butterman 10,3 uur
		mr. B. Vermue 1,6 uur
		mr. J. Touw 0,8 uur
		mr. J. Alberts 2,9 uur
		Faillissementsmedewerkers:
		E. van de Wijnkel 2,5 uur
Bestede uren totaal		Curatoren:
		mr. T.M. Schraven 209,7 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. P.E. Butterman 10,7 uur
		mr. B. Vermue 7 uur
		mr. D. Hensen 25,3 uur
		mr. F. Sanders 71,6 uur
		mr. T. Delmee 0,5 uur

RST ADVOCATEN

	mr. J. Touw	13,8 uur
	mr. J. Braat	5,8 uur
	mr. P. Vroegrijk	15,2 uur
	mr. K. Scheper	1,7 uur
	mr. J. Alberts	2,9 uur
	Faillissementsmedewerkers:	
	O.L.J. Nuijten	5,4 uur
	E. van de Wijnkel	17,6 uur
Bestede uren Minervum Pand	mr. T.M. Schraven	6,1 uur
	mr. J. Alberts	1,3 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
	mr. D. Hensen	0,5 uur
	mr. T. Delmee	1 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.

RST
ADVOCATEN

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 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

RST ADVOCATEN

2.3	Datum ontslagaanzegging	:	Nvt
Werkzaamheden		:	

3. Activa

Onroerende zaken

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

RST ADVOCATEN

7e verslag, 1 april 2016	De curatoren zijn met één van de aansprakelijk gestelde partijen in overleg om te komen tot een minnelijke regeling.
8e verslag, 8 november 2016	De curatoren en de hypotheekhouder hebben twee biedingen ontvangen. De biedingen beslaan tezamen alle drie de percelen. De curatoren hebben toestemming van de rechter-commissaris ontvangen om de percelen te verkopen voor de bedragen van € 55.750 voor 1 perceel respectievelijk € 870.000 voor twee percelen. De koopovereenkomst wordt eerdaags ondertekend.
9e verslag, 7 juli 2017	*De koopovereenkomst is eind november 2016 getekend. Levering heeft op 29 december 2016 plaatsgevonden. De boedelbijdrage is voldaan. Ook heeft er een totale afrekening met de bank plaatsgevonden.*

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	:	
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	:

RST ADVOCATEN

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).

2e verslag, 13 juni 2013

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

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.

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

RST ADVOCATEN

		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.
9e verslag, 7 juli 2017		*De bank moet nog een restant vordering indienen.*
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

Voortzetten

6.1	Exploitatie / zekerheden	:
6.2	Financiële verslaglegging	:
Werkzaamheden		:

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	:

RST ADVOCATEN

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.
8e verslag, 8 november 2016		Een specialist is verzocht om de curatoren bij rechtmatigheidsonderzoek te assisteren. De rechter-commissaris heeft daarvoor haar toestemming verleend. Het onderzoek loopt.
9e verslag, 7 juli 2017		*Het onderzoek loopt nog. De specialist moet aan curatoren rapporteren.*
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
3e verslag, 28 oktober 2013		€ 123.105
8.3	Pref. vord. van het UWV	:
8.4	Andere pref. crediteuren	:
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:

RST ADVOCATEN

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	:	*7 januari 2017*
	Werkzaamheden	:	