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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

Insolventienummer:	F.02/13/9
Toezichtzaaknummer:	NL:TZ:0000013332:F012
Datum uitspraak:	02-01-2013
Curator:	mr. C.A. Mascini
Curator:	mr. T.M. Schraven
R-C:	mr. MDE Leppens

Algemeen

Gegevens onderneming

statutair gevestigd te Breda
Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92 te (4834 XN) Breda
correspondentieadres: curatoren

Verslag 10

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.

Personeel gemiddeld aantal

0

Saldo einde verslagperiode

€ 261.325,11

Verslagperiode

8 juli 2017 tot en met 9 maart 2018

Bestede uren in verslagperiode

mr. T.M. Schraven: 1,6 uur
mr. C.A. Mascini: 1 uur
M. B: 2,9 uur
Eugenie van de Wijnkel: 1,8 uur

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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

Bestede uren totaal

mr. T.M. Schraven: 210,3 uur
mr. C.A. Mascini: 2 uur
mr. J.A. Tiesing: 80 uur
mr. C.L.F. Vermunt: 0,1 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. Hense: 25, 3 uur
mr. F. Sanders: 71,6 uur
mr. T. Delmee: 0,5 uur
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
M. B: 2,9 uur
O.L.J. Nuijten: 5,4 uur
E. van de Wijnkel: 19,4 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: 13,5 uur
mr. A. Coppelmans: 0,4 uur
mr. P. Vroegrijk: 4,5 uur
mr. D. Hensen: 0,5 uur

Toelichting

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

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").

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.

1.2 Winst en verlies

Volgens de jaarrekening 2010: € 11.032 na belastingen. In 2009: € 43.979.

1.3 Balanstotaal

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

1.4 Lopende procedures

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

1.5 Verzekeringen

De hypotheekhouder, zie hierna Activa, onroerende zaken, hoogte hypotheek, voldoet de premies van de opstalverzekering. De premies zijn thans tot en met maart 2013 betaald.

1.6 Huur

HEJA Minervum huurt geen bedrijfsruimte.

1.7 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 faillissement

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

HEJA Minervum is eigenaar van een drietal onroerende zaken die samen een bedrijfsgebouw met kantoren vormen, gelegen aan het Minervum 7363.

3.2 Onroerende zaken: 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.

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 Onroerende zaken: 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 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

Niet van toepassing.

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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.

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.

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

4.4 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.

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

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

5.5 Boedelbijdragen

Niet van toepassing.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

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

Nummer: 1 **Datum:** 09-03-2018

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

Niet van toepassing.

6.4 Doorstart: Beschrijving

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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.

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.

10e verslag, 9 maart 2018:
De specialist heeft een rapportage van zijn bevindingen gemaakt. De curator heeft met de specialist een gesprek gepland om de bevindingen te bespreken.

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Geen.

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

Geen.

8.4 Andere pref. crediteuren

Geen.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 3.083.992,34

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Geen.

8.8 Werkzaamheden

Geen.

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing.

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

9.4 Werkzaamheden

Niet van toepassing.

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

10.2 Plan van aanpak

10.3 Indiening volgend verslag

6 maanden.

10.4 Werkzaamheden