RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

**HEJA STACK B.V.**

DERDE VERSLAG VAN DE CURATOREN EX ART. 73A FW.

| | | |
|---|---|---|
| Kenmerk | : | F.02/12/656 |
| Datum uitspraak | : | 3 juli 2012 |
| Rechter-Commissaris | : | Mr. D.A.E.M. Hulskes |
| Curatoren | : | Mr. J.A. Tiesing<br>Postbus 1019<br>4801 BA BREDA<br>Tel.: 076 – 5220511<br>Fax: 076 – 5220955<br>E-mail: insol@rst.nl<br><br>Mr. T.M. Schraven<br>Postbus 414<br>5000 AK TILBURG<br>Tel.: 013 - 4668818<br>Fax: 013 - 4668866<br>E-mail : t.schraven@devoort.nl |

RST ADVOCATEN

**FAILLISSEMENTSVERSLAG** Nummer: 3 Datum: 13 juni 2013

Dossiernummer: 3124019

**HEJA STACK B.V.**

| | | |
|---|---|---|
| Gegevens onderneming | : | statutair gevestigd te BREDA<br>Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92, 4834 XN, Breda<br>correspondentieadres: kantoor curator |
| Handelsnamen | : | Heja Stack B.V. |
| KvK-nummer | : | 20070754 |
| Activiteiten onderneming | : | Volgens het handelsregister: Handel in eigen onroerend goed. Beheer van onroerend goed. Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van onroerende goederen en/of deelnemen in-, financieel betrokken zijn bij- en de directie voeren over ondernemingen met een gelijk of aanverwant doel. Het ontwikkelen en in de uitvoering nemen van projecten in onroerende zaken, waaronder begrepen woningbouw, utiliteitsbouw en de recreatieve projecten, het aannemen van en het adviseren bij bedoelde projecten, het exploiteren van, handelen in, beleggen in en beheren van onroerende zaken. |
| Omzetgegevens | : | Volgens de jaarrekening 2010: een netto omzet van € 6.716.466. Volgens de jaarrekening 2009: een netto omzet van € 33.347 |
| Aantal personeelsleden | : | Volgens het handelsregister: 0. |
| Datum eerste verslag | : | 28 september 2012 |
| Verslagperiode | : | 22 februari tot en met 13 juni 2013 |
| Bestede uren verslagperiode | : | Curator J.A. Tiesing 2,3 uur<br>Curator T.M. Schraven 2 uur |
| *1 januari t/m 30 april 2013* | | Kantoorgenoot mr. J. Braat 0,4 uur<br>Faillissementsmedewerker:<br>mr. O.L.J. Nuijten 2,5 uur |
| Bestede uren totaal | | Curator J.A. Tiesing 11,7 uur<br>Curator T.M. Schraven 26,2 uur<br>Kantoorgenoot mr. J. Braat 16,9 uur<br>Faillissementsmedewerker: |

RST ADVOCATEN

| | |
|---|---|
| O.L.J. Nuijten | 5,4 uur |

**1. Onderneming**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Historie | : | Datum akte van oprichting: 3 oktober 1989. Eerste inschrijving handelsregister: 16 november 1989. Laatste statutenwijziging: 20 oktober 2010 (waarbij de statutaire naam Jan Jongerius Onroerend Goed B.V. is gewijzigd in Heja Stack B.V.). |
| 1.2 | Directie en organisatie | : | Enig aandeelhouder van Heja Stack B.V. (hierna: "Heja Stack") sinds 10 februari 2010 is Heja Projectontwikkeling B.V. (KvK: 20079782). Bestuurder van Heja Stack is sindsdien de heer J.H.M. Hoppen. Aan Heja Projectontwikkeling B.V. (hierna: "Heja") is bij beschikking van 14 maart 2012 voorlopige surseance van betaling verleend. Bij vonnis van de Rechtbank Breda van 13 april 2012 is zij vervolgens in staat van faillissement verklaard, met benoemingen van mr. T.M. Schraven en mr. J.A. Tiesing tot curatoren.<br><br>Heja Stack is een dochtervennootschap waarin Heja het bouwproject Stack deels heeft ondergebracht. Dit betreft de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van woningbouwvereniging Laurentius (KvK 20024605, hierna Laurentius) te Breda, 12 stadsvilla's en 32 appartementen aan de Mathenesserstraat, Valkenierslaan en Loevesteinstraat te Breda. |
| 1.3 | Winst en verlies | : | Volgens jaarrekening 2010: € 1.529.363 winst. In 2009 een verlies van € 183.133. |
| 1.4 | Balanstotaal | : | Volgens jaarrekening 2010: € 5.172.465. Volgens jaarrekening 2009: € 661.194. Volgens de conceptbalans 2011: € 8.145.742. |
| 1.5 | Lopende procedures | : | De curatoren zijn niet met lopende procedures bekend. |
| 1.6 | Verzekeringen | : | De curatoren zijn niet met lopende verzekeringen bekend. |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | De curatoren zijn erover geïnformeerd dat de onverkochte eenheden (vooralsnog) door de bouwer zijn verzekerd (zie |

RST ADVOCATEN

tevens punt 3.1, eerste verslag)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.7 | Huur | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | Voor zover de curatoren bekend lopen er geen huurovereenkomsten op naam van Heja Stack. |
| 1.8 | Oorzaak faillissement | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | In Heja Stack waren de onroerende zaken met betrekking tot het bouwproject Stack ondergebracht (zie punt 1.2 en punt 3, eerste verslag). De exploitatie werd (grotendeels) gedreven voor rekening en risico van Heja. Met het faillissement van Heja is de exploitatie gestopt. Het bouwproject verkeert weliswaar in een vergevorderde fase, maar is nog steeds in aanbouw. Geld om het bouwproject met eigen middelen te voltooien is er niet. Er zijn forse schulden die niet betaald kunnen worden. Er restte aandeelhouder en bestuur niets anders dan het eigen faillissement aan te vragen. |
| **2.** | **Personeel** | : | |
| 2.1 | Aantal ten tijde van faill. | : | 0 |
| 2.2 | Aantal in jaar voor faill | : | 0 |
| 2.3 | Datum ontslagaanzegging | : | Niet van toepassing. |
| Werkzaamheden | | : | |
| **3.** | **Activa** | | |
| Onroerende zaken | | | |
| 3.1 | Beschrijving | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | Op datum faillissement had Heja Stack nog in eigendom:<br>• 5 stadsvilla's;<br>• 13 appartementen;<br><br>Bouwer is Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. (hierna: Van de Ven) te Tilburg, onderdeel van het VolkerWessels concern. Van de Ven is tevens eerste hypotheekhouder van de onverkochte stadvilla's en appartementen. Daarnaast |

RST ADVOCATEN

oefent Van de Ven sinds 29 november 2011 het retentierecht uit op de onverkochte eenheden.

Eén van de stadsvilla's (nummer 5) was vóór faillissement verkocht. Op deze onroerende zaak had Laurentius ook een hypotheek. In overleg met de hypotheekhouders is de stadsvilla na faillissement met medewerking van de curatoren aan de koper geleverd.

Van de Ven heeft eigen aanneemovereenkomsten met de kopers.

3.2 Verkoopopbrengst : Door de hypotheekhouders is voor de medewerking aan de levering van bouwnummer 5 aan de boedels van Heja en Heja Stack een boedelbijdrage van € 2.250 betaald (ieder € 1.125). Verder is van de verkoopopbrengst aan de boedel van Heja Stack overgemaakt de BTW ad € 20.700,42. De makelaarscourtage met betrekking tot de verkoop van bouwnummer 5 van in totaal € 11.432,34 is aan de boedel van Heja toegevallen.

2e verslag, 21 februari 2013

In de afgelopen verslagperiode hebben de volgende verkopen c.q. leveringen plaats gevonden:

1. levering van (het tijdens het faillissement van Heja Stack verkochte) bouwnummer 6A2 appartement 11 op 29 november 2012 aan de heer en mevrouw Aarts voor € 305.000 (waarvan € 106.750 inclusief BTW voor de aan Heja Stack in eigendom toebehorende "ondergrond") . Aan de boedel is toegevallen:
    a. boedelbijdrage € 2.500 (als onderdeel van de gemaakte afspraken in het kader van de verkoop als hieronder bedoeld onder 2);
    b. BTW € 18.526,86 (de BTW over € 106.750).

2. verkoop van de onverkochte appartementen en stadvilla's en levering op 17 december 2012 aan Van

RST ADVOCATEN

de Ven (de hypotheekhouder; zie 3.1 eerste verslag) voor € 4.537.815,14 (BTW verlegd). Aan de boedel is toegevallen een boedelbijdrage ad € 34.000 (waarvan onderdeel uitmaakt de boedelvergoeding als vermeld onder 1).

| | | |
|---|---|---|
| 3.3 | Hoogte hypotheek | : |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : Van de Ven heeft een hypothecaire inschrijving op de nog onverkochte onroerende zaken van € 17.200.000. |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | : De vordering van Van de Ven na verkoop en levering van de stadvilla's en appartementen als bedoeld in 3.2 bedraagt: PM. |
| *3e verslag, 13 juni 2013* | | *Blijkens de hypotheekakte van 31 maart 2010 heeft Heja Stack (toen nog genaamd: Jan Jongerius Onroerend Goed B.V.; zie 1.1, eerste verslag) is de hypotheek gevestigd in verband met al hetgeen Van de Ven van Heja Projectontwikkeling B.V. te vorderen heeft of mocht hebben. Met een vordering van Van de Ven op Heja Stack zijn de curatoren niet bekend.* |
| 3.4 | Boedelbijdrage | : Zie 3.2, eerste verslag en tweede verslag. |
| Werkzaamheden | | : |

<u>Bedrijfsmiddelen</u>

| | | |
|---|---|---|
| 3.5 | Beschrijving | : Geen. |
| 3.6 | Verkoopopbrengst | : |
| 3.7 | Boedelbijdrage | : |
| 3.8 | Bodemvoorrecht fiscus | : |
| Werkzaamheden | | : |

<u>Voorraden/ onderhandenwerk</u>

| | | |
|---|---|---|
| 3.9 | Beschrijving | : Zie 3.1, eerste verslag |
| 3.10 | Verkoopopbrengst | : |
| 3.11 | Boedelbijdrage | : |
| Werkzaamheden | | : |

RST ADVOCATEN

Andere activa

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.12 | Beschrijving | : | |
| 3.13 | Verkoopopbrengst | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

**4. Debiteuren**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.1 | Omvang debiteuren | : | Er zijn geen debiteuren. |
| 4.2 | Opbrengst | : | |
| 4.3 | Boedelbijdrage | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

**5. Bank / Zekerheden**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.1 | Vordering van bank(en) | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | De Rabobank Breda heeft een vordering ingediend van € 5.853.646. Aan de Rabobank zijn door Heja Stack geen zekerheden verstrekt. |
| 5.2 | Leasecontracten | : | |
| 5.3 | Beschrijving zekerheden | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | Zie 5.1, eerste verslag. |
| 5.4 | Separatistenpositie | : | |
| 5.5 | Boedelbijdragen | : | |
| 5.6 | Eigendomsvoorbehoud | : | |
| 5.7 | Reclamerechten | : | |
| 5.8 | Retentierechten | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | : | Zie 3.1, eerste verslag. |
| Werkzaamheden | | : | |

**6. Doorstart / voortzetten** Niet van toepassing

Voortzetten

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.1 | Exploitatie / zekerheden | : | |

RST ADVOCATEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.2 | Financiële verslaglegging | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

Doorstart

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

**7. Rechtmatigheid**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.1 | Boekhoudplicht | : | Volgt |
| 7.2 | Depot jaarrekeningen | : | De jaarrekeningen over de jaren 2007 en 2008 zijn tijdig gedeponeerd. De jaarrekening over 2010 is op 6 februari 2012 (zes dagen te laat) gedeponeerd. De jaarrekening 2009 is kennelijk niet gedeponeerd. |
| 7.3 | Goedk. Verkl. Accountant | : | |
| 7.4 | Stortingsverpl. Aandelen | : | |
| 7.5 | Onbehoorlijk bestuur | : | |
| 7.6 | Paulianeus handelen | : | |
| Werkzaamheden | | : | |

**8. Crediteuren**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.1 | Boedelvorderingen | : | |
| 8.2 | Pref. vord. van de fiscus | : | |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | | € 369.392 |
| *3e verslag, 13 juni 2013* | | | *€ 993.504* |
| 8.3 | Pref. vord. van het UWV | : | |
| 8.4 | Andere pref. crediteuren | : | |
| 8.5 | Aantal concurrente crediteuren | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | | | 1 |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | | 3 |

RST ADVOCATEN

| | | |
|---|---|---|
| 8.6 Bedrag concurrente crediteuren | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | : | € 5.853.646, met verwijzing naar 5.1, eerste verslag |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | | € 5.899.523,36 |
| 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling | : | Nog niet bekend. |
| Werkzaamheden | : | |

**9. Overig**

| | | |
|---|---|---|
| 9.1 Termijn afwikkeling faill. | : | |
| 1e verslag, 28 september 2012 | : | Eerste kwartaal 2013 |
| 2e verslag, 21 februari 2013 | : | Derde kwartaal 2013 |
| 9.2 Plan van aanpak | : | |
| 9.3 Indiening volgend verslag | : | *13 september 2013* |
| Werkzaamheden | : | |