RST
ADVOCATEN

FAILLISSEMENT

HEJA VASTGOEDCOMBINATIES B.V.

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

Kenmerk	:	F.02/13/114
Datum uitspraak	:	31 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: 4 Datum: 16 juni 2014

Dossiernummer: 3134007

HEJA VASTGOEDCOMBINATIES B.V.

Gegevens onderneming	:	statutair gevestigd te Breda Vestigingsadres: Overakkerstraat 90-92 te (4834 XN) Breda correspondentieadres: curatoren
Handelsnamen	:	
KvK-nummer	:	20099700
Activiteiten onderneming	:	Volgens het handelsregister: Het voorbereiden van nieuwe projecten waaronder het verrichten van vooronderzoek en alle handelingen die dienstig kunnen zijn aan acquireren dan wel zelfstandig ontwikkelen van projecten in de regio Zuid-Nederland.
Omzetgegevens	:	Netto-omzet volgens gepubliceerde jaarrekening in het handelsregister in 2009 en 2010: 0
Aantal personeelsleden	:	0
Datum eerste verslag	:	15 februari 2013
Verslagperiode	:	29 oktober 2013 tot en met 16 juni 2014
Bestede uren verslagperiode	:	Curatoren:
1 sept 2013 t/m 31 mei 2014		mr. T.M. Schraven 0,8 uur
		mr. J.A. Tiesing 29,5 uur
		mr. C.L.F. Vermunt 25,1 uur
		mr. K.K.M. Aerts-de Kok 25,4 uur
		mr. Y.H. van Ballegooijen 10,4 uur
		mr. D. Hensen 1,6 uur
		mr. F. Sanders 0,5 uur
		mr. J. Braat 6 uur
		Faillissementsmedewerker:
		O.L.J. Nuijten 0,1 uur
		E. van de Wijnkel 2,8 uur
Bestede uren totaal		Curatoren:
		mr. T.M. Schraven 2,3 uur
		mr. J.A. Tiesing 32,6 uur
		mr. C.L.F. Vermunt 41,7 uur
		mr. K.K.M. Aerts-de Kok 25,4 uur
		mr. Y.H. van Ballegooijen 10,4 uur

RST ADVOCATEN

mr. D. Hensen	1,6 uur
mr. F. Sanders	0,5 uur
mr. J. Braat	6 uur
Faillissementsmedewerker:	
O.L.J. Nuijten	1,9 uur
E. van de Wijnkel	3,4 uur

1. Onderneming

1.1 Historie : Datum akte van oprichting: 14 november 2000. Eerste inschrijving in het handelsregister: 27 november 2000.

1.2 Directie en organisatie : Enig aandeelhouder en bestuurder van Heja Vastgoedcombinaties B.V., hierna: "HVC" is HEJA/AH Properties B.V., hierna: "Heja/AH" (KvK-nummer 20099699). Ook Heja/AH is op 31 januari 2013 failliet verklaard.

Bestuurders van HEJA/AH Properties B.V. (KvK-nummer 20099699), hierna "Heja/AH" zijn Heja Projectontwikkeling B.V. te Breda (KvK 20079782), hierna "Heja" en HILLGATE Management B.V. te Wassenaar (KvK 27085168), hierna: "HILLGATE".

Heja is op 13 april 2012 in staat van faillissement verklaard. Enig bestuurder is de heer J.H.M. Hoppen. Er zijn vier aandeelhouders. Voor informatie hierover wordt verwezen naar de openbare verslagen in het faillissement van Heja.

Aandeelhouders van Heja/AH zijn Heja en MOUNT Deelnemingen B.V. (KvK 27150017), ieder voor 50%. Enig aandeelhouder en bestuurder van HILLGATE is ir. J.K. Poort B.V. te Wassenaar (KvK: 27114313).

Enig aandeelhouder van ir. J.K. Poort B.V. is Stichting Administratiekantoor ir. J.K. Poort te Wassenaar (KvK: 27258108), bestuurder van ir. J.K. Poort B.V. is de heer J.K. Poort te Wassenaar. Enig bestuurder van Stichting Administratiekantoor ir. J.K. Poort is de heer J.K. Poort.

Enig aandeelhouder van MOUNT Deelnemingen B.V. is MOUNT

RST
ADVOCATEN

Vastgoed N.V. te Wassenaar (KvK: 27146916). Bestuurder is HILLGATE Services B.V. te Wassenaar (KvK: 27268034). Enig aandeelhouder van HILLGATE Services B.V. is HILLGATE Holding N.V. te Wassenaar (KvK: 27345153). Bestuurder is MOUNT Vastgoed N.V. te Wassenaar.

Enig aandeelhouder van MOUNT Vastgoed N.V. is HILLGATE Holding N.V. Bestuurder is de heer J.K. Poort. Enig aandeelhouder van HILLGATE Holding N.V. is Stichting Administratiekantoor HILLGATE Properties (KvK: 27249708). Bestuurder van HILLGATE Holding N.V. is de heer J.K. Poort. Commissarissen van HILLGATE Holding N.V. zijn de heer S.C.M. Menheere te Bilthoven en de heer M.A.J. Vrolijk te Wassenaar.

Bestuurders van Stichting Administratiekantoor HILLGATE Properties zijn de heer J.K. Poort, de heer H.A. van Wijlen te Voorburg en de heer J.F. van Duijne te Wassenaar.

HVC is beherend vennoot in de C.V. Bedrijventerrein Vorst (KvK-nummer 20100909), hierna: "C.V. Vorst". HVC heeft een belang van 5% in deze C.V. Andere participanten (volgens een aan de curatoren aangereikt overzicht d.d. 1 mei 2008) zijn:

- Heja (31%);
- HILLGATE Deelnemingen (31%);
- De heer P.J.C. van Hofwegen (33%)

Met HILLGATE Deelnemingen wordt kennelijk gedoeld op HILLGATE Deelnemingen Nederland B.V. (KvK: 27164767).

1.3 Winst en verlies : Volgens gegevens uit het handelsregister: in 2009: € 12.794 verlies en in 2010: € 11.528 verlies.

1.4 Balanstotaal : Volgens gegevens uit het handelsregister in 2009: € 243.148 en in 2010: € 162.625.

RST ADVOCATEN

1.5	Lopende procedures	:	De curator is niet met lopende procedures bekend.
1.6	Verzekeringen	:	De curator is niet met lopende verzekeringen bekend.
1.7	Huur	:	HVC huurt geen bedrijfsruimte.
1.8	Oorzaak faillissement	:	In de notulen van de AvA van 28 januari 2013 valt het volgende te lezen: "De financiële situatie van HVC baart ernstige zorgen. De actuele situatie is dat er sinds medio 2012, begin 2013 geen omzetten meer zijn en dat er geen of onvoldoende middelen zijn om de activiteiten te continueren. Ook speelt het faillissement van de diverse Heja-vennootschappen een negatieve rol. Naar aanleiding van de financiële situatie van de vennootschap heeft de directe diverse maatregelen getroffen die echter niet tot het gewenst resultaat hebben geleid. Gezien de slechte financiële situatie en de omstandigheid dat er geen redelijk uitzicht bestaat op verbetering is besloten het 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	:	Nvt
Werkzaamheden		:	

3. Activa

<u>Onroerende zaken</u>

3.1	Beschrijving	:	HVC is volgens het kadaster eigenaar van een terrein (akkerbouw), gelegen in Boxtel. Het terrein is 7ha 13a en 50 ca groot en verkregen in 2001. Als koopsom vermeldt het kadaster € 2.120.458. Verder staat als "aantekening recht" opgenomen: "verkregen ten behoeve van commanditaire vennootschap" met verwijzing naar C.V. Vorst.

2e verslag, 13 juni 2013	De curatoren voeren overleg met de hypotheekhouder, ABN Amro, over verkoop van het terrein. DTZ Zadelhoff is gevraagd als verkopend makelaar op te treden.

RST ADVOCATEN

3e verslag, 28 oktober 2013	Een koper voor het terrein is nog niet gevonden. De curatoren onderzoeken in hoeverre voor verkoop medewerking van C.V. Vorst nodig is.
4e verslag, 16 juni 2014	*Een eenduidig op de vraag of voor verkoop medewerking van C.V. Vorst nodig is valt niet te geven. Een complicatiefactor is dat HVC als beherend vennoot van C.V. Vorst is gefailleerd en er dus alleen nog 2 participanten over zijn (zie 1.2). Voorlopige conclusie is dat zekerheidshalve het beste medewerking van C.V. Vorst c.q. van voorbedoelde participanten kan worden gevraagd.* *HVC (b)lijkt eigenaar te zijn van een zestal parkeerplaatsen in het gebouw DOK64 aan de Markendaalseweg in Breda. Een hypotheekrecht lijkt hieraan niet verbonden te zijn. De curatoren hebben DTZ Zadelhoff gevraagd uit te kijken naar een koper. Dit is nog niet gevonden.*
3.2 Verkoopopbrengst :	
4e verslag, 16 juni 2014	*HVC heeft het terrein als bedoeld in het eerste verslag aangekocht in de stellige verwachting dat er een bedrijventerrein op zou kunnen worden ontwikkeld. Daar is indertijd, in 2001, ook de koopsom op gebaseerd (ruim € 2,1 miljoen). Echter, tot op de dag van vandaag is het grond met een agrarische bestemming gebleven.* *HVC meent tegenover de Gemeente Boxtel in dit verband rechten te kunnen doen gelden. HVC heeft zich op het standpunt gesteld dat de gemeente toezeggingen om een bestemmingsplan wijziging niet is nagekomen. Al voor het faillissement van HVC is de gemeente daarom aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. De curatoren hebben nu in onderzoek in hoeverre een claim tegen de gemeente daadwerkelijk haalbaar is. Aangezien de bank – als hypotheekhouder en grootste schuldeiser - een groot belang heeft bij de uitkomst van dit onderzoek trekken de curatoren*

en de bank, net zoals ten aanzien van de verkoop van het terrein (zie 3.1, 2e verslag), ook hier samen op.

3.3	Hoogte hypotheek	:	Op het terrein staat een hypotheek ingeschreven ten gunste van Fortis Bank (Nederland) N.V. (thans ABN AMRO Bank N.V.) voor een bedrag van € 3,6 miljoen.
3e verslag, 28 oktober 2013			De hypotheek is op 22 februari 2001 ten behoeve van (toen) Fortis Bank (Nederland) N.V. gevestigd voor al hetgeen de bank van de "kredietnemer" te vorderen heeft of te vorderen zal hebben uit hoofde van leningen, kredieten in rekening-courant, borgstellingen e.a. De curatoren zullen onderzoek doen naar de precieze positie tussen de bank en de in de hypotheekakte bedoelde kredietnemer.
3.4	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

<u>Bedrijfsmiddelen</u> Geen.

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>

3.12	Beschrijving	:	De gepubliceerde jaarrekening 2010 vermeldt aan financiële vaste activa een bedrag van € 66.050. Uitgezocht zal moeten worden of deze post per faillissementsdatum nog bestaat. Wellicht heeft dit betrekking op het 5%-belang in C.V. Vorst. Wat C.V. Vorst precies "waard" is, is onbekend. In het handelsregister is te vinden dat de gedeponeerde

RST ADVOCATEN

			laatste jaarrekening dateert van 2008, maar financiële gegevens ontbreken.
3.13	Verkoopopbrengst	:	
Werkzaamheden		:	

4. Debiteuren

4.1	Omvang debiteuren	:	De gepubliceerde jaarrekening 2010 vermeldt aan vorderingen een bedrag van € 95.551. Uitgezocht zal moeten worden of deze vordering geheel of gedeeltelijk nog bestaat.
4.2	Opbrengst	:	
4.3	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	HVC houdt een rekening aan bij de ABN AMRO bank die op het moment van faillissement een klein batig saldo lijkt te vertonen. Dit moet nog worden nagevraagd.
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 Niet van toepassing.

<u>Voortzetten</u>

6.1	Exploitatie / zekerheden	:	
6.2	Financiële verslaglegging	:	
Werkzaamheden		:	

<u>Doorstart</u>

6.3	Beschrijving	:	
6.4	Verantwoording	:	
6.5	Opbrengst	:	

RST ADVOCATEN

6.6	Boedelbijdrage	:	
Werkzaamheden		:	

7. Rechtmatigheid

7.1	Boekhoudplicht	:	
7.2	Depot jaarrekeningen	:	De jaarrekening 2008 is op 4 februari 2010 gedeponeerd. Die van 2009 op 18 april 2011 en die van 2010 op 3 april 2012. Derhalve in alle gevallen te laat.
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 HVC, 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.*

7.6	Paulianeus handelen	:	

4e verslag, 16 juni 2014	*Zie 7.5, vierde verslag.*

Werkzaamheden :

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	:	
8.2	Pref. vord. van de fiscus	:	

2e verslag, 13 juni 2013	€ 1.418

8.3	Pref. vord. van het UWV	:	
8.4	Andere pref. crediteuren	:	
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	

2e verslag, 13 juni 2013	1

RST ADVOCATEN

8.6 Bedrag concurrente crediteuren	:	
2e verslag, 13 juni 2013		€ 217,19
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*
9.2 Plan van aanpak	:	
9.3 Indiening volgend verslag	:	*16 december 2014*
Werkzaamheden	:	