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

Betreft

Verslagnummer	**2**
Datum verslag	**07-09-2023**
Insolventienummer	**F.01/23/118**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000283144:F001**
Datum uitspraak	**09-05-2023**

R-C	**mr. S.J.O. Vries**
Curator	**mr J.P.M. Dexters**

Algemene gegevens

Naam onderneming

HGS25 B.V.

07-06-2023
1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HGS25 B.V., hierna te noemen “gefailleerde” of “HGS25”, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 83799591, statutair gevestigd te Nuenen, kantoorhoudende te
(5671 HC) aan het Voirt no. 2A

07-06-2023
1

Activiteiten onderneming

In de Kamer van Koophandel staat vermeld: “Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed. Het verwerven, vervreemden, exploiteren, beheren, realiseren van vastgoed en het huren/ verhuren en het bemiddelen daarin.”

07-06-2023
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022			

Toelichting financiële gegevens

Vooralsnog is de curator in afwachting van het overhandigen van de benodigde financiële gegevens door failliet.

07-06-2023
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 11.540,59

07-06-2023
1

€ 45.396,37

07-09-2023
2

Verslagperiode

van

9-5-2023

t/m

31-5-2023

07-06-2023
1

van

1-6-2023

t/m

31-8-2023

07-09-2023
2

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	35 uur 50 min
2	121 uur 55 min
totaal	157 uur 45 min

Toelichting bestede uren

De eerste periode heeft met name in het teken gestaan van inventarisatie, waaronder overleg met de bestuurder en derde die betrokken zijn/waren bij het nader te noemen project. Verder wordt verwezen naar de onderliggende urenspecificaties.

07-06-2023
1

Verslag 2
Tijdens verslagperiode 2 is met name aandacht geschonken aan de afwikkeling van de activa, de crediteurenvorderingen en de rechtmatigheidsaspecten. Omwille van een aantal langslepende discussies, waaronder met de aannemer, de (vermeende) eigenaar van de inventaris, tussen de leden van de VVE, de buren, de huurders en uiteindelijk ook nog de Gemeente Roermond, heeft intensief overleg plaatsgevonden met de hypotheekhouder, alle voornoemde stakeholders en (indirect) de kandidaat-koper, om (alsnog) de verkoop en de levering bij de notaris in goede banen te leiden.

07-09-2023
2

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van HGS25 is de besloten vennootschap JUEVDI B.V.

Enig aandeelhouder en bestuurder van JUEVDI B.V. is de heer L. Liebregts. De heer L. Liebregts is derhalve de middellijk bestuurder van HGS25.

HGS25 werd op 1 september 2021 opgericht.

07-06-2023
1

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend lopen er thans geen procedures.

07-06-2023
1

1.3 Verzekeringen

Voor het pand aan de Heilige Geeststraat is door HGS25 een tijdelijke CAR-Montageverzekering afgesloten. Daarnaast is door de VVE een Opstalverzekering afgesloten bij Aon. De curator heeft Aon verzocht om een overzicht van lopende verzekeringen. De curator heeft de VVE benaderd ter zake de vraag of de premies zijn voldaan en of de verzekering nog dekking biedt.

07-06-2023
1

Verslag 2
De Aon verzekeringen kon de curator niet voorzien van een overzicht van lopende verzekeringen, nu de opstalverzekering niet op naam van failliet is gevestigd, maar namens de VvE. De VvE heeft met haar schrijven d.d. 7 juni jl. bevestigd dat de premies zijn voldaan.

07-09-2023
2

1.4 Huur

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

1.5 Oorzaak faillissement

Onderstaande verklaring is volgens opgaaf van de bestuurder. HGS25 heeft in 2021 een onroerend goed gekocht met het doel om dit te transformeren naar appartementen. De vennootschap werd met dit doel ook op 1 september 2021 opgericht. Dit traject heeft gedurende de verbouwing tal van problemen gekend.

07-06-2023
1

De bestuurder van HGS25 de heer Liebregts voorzag in februari 2022 geen tijd te hebben voor dit project. Hij heeft daardoor de leiding over het project overgedragen aan zijn partner de heer Pauwels. Vanaf dat moment werd de heer Liebregts naar zijn zeggen vrijwel volledig buiten beeld gehouden.

In december 2022 is de heer Liebregts weer terug in beeld gekomen toen hij voorzag dat het project niet volgens planning verliep.

In de tussenliggende periode is het bouwbudget flink overschreden. Dit terwijl de opbrengsten uitbleven. De huur en borg over de appartementen werden namelijk op de betaalrekening van de partner voldaan, zonder medeweten van de bestuurder. Doordat HGS25 geen inkomsten genereerde kon zij de rente over haar leningen niet meer voldoen en liepen de schulden op.

Bovendien brengt de verkoop van de appartementen momenteel niet het benodigde bedrag op, nu de appartementen nog niet formeel zijn gesplitst, niet volledig volgens de vergunning is verbouwd én zich in één van de appartementen een lekkage bevindt.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat HGS25 niet meer in staat is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 07-06-2023

1

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 07-06-2023

1

0

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
		Niet van toepassing.
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing. 07-06-2023

1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
De gefailleerde heeft volgens het Kadaster 1 appartement en 1 een pand met de bestemming detailhandel in eigendom, te weten: - Heilige Geeststraat 23, 6041 GB Roermond; - Heilige Geeststraat 25, 6041 GB Roermond.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het pand met bestemming detailhandel is met het project verbouwt tot vijf appartementen. In totaal beschikt de gefailleerde over zes appartementen, te weten:

07-06-2023
1

- Heilige Geeststaat 23
- Heilige Geeststraat 23A
- Heilige Geeststraat 25
- Heilige Geeststraat 25A
- Heilige Geeststraat 25B
- Lindanusstraat 3A

Verslag 2
Rechtens gaat het om appartementsrechten /registergoederen, waaronder wordt begrepen in totaal zes wooneenheden, onderdeel uitmakende van een groter complex op eigen grond gelegen, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de appartementen onder appartementsindex 1 en 2.

07-09-2023
2

De curator heeft de appartementsrechten / wooneenheden laten taxeren door een lokale partij, die enkel haar diensten aanbiedt op taxatiegebied, derhalve geen makelaardij.

Samen met de hypotheekhouder werd een verkoopproces in werking gezet, voor diverse geïnteresseerden.

De appartementsrechten werden met toestemming van de rechter-commissaris verkocht voor een bedrag van EUR 1.240.000,--. De boedelbijdrage ter hoogte van 1% van de verkoopprijs, exclusief btw werd voldaan.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Onderzoek Kadaster en overleg met de bestuurder. De curator heeft een aantal mogelijk geïnteresseerde makelaars en investeerders in de omgeving Roermond benaderd. Bovendien heeft de curator contact opgenomen met de hypotheekhouder/ separatist welke voornemens is het voortouw te nemen in het kader van de vereiste materiële verkoopinspanningen. De hypotheekhouder zal zorgdragen voor een efficiënte en transparante wijze het pand met toestemming onderhands te verkopen.

07-06-2023
1

Verslag 2
Er waren 11 geïnteresseerden in de koop van het pand. Er hebben verschillende bezichtigingen plaatsgevonden. Uiteindelijk hebben vier partijen finaal een bod uitgebracht.

Daaruit is een acceptabel bod gekomen. De rechter-commissaris heeft de curator toestemming verleend voor de onderhandse verkoop.

De koopovereenkomst is inmiddels ondertekend. De levering van het pand zal medio september 2023 plaatvinden.

In het volgende verslag zal de curator kennis geven van de definitieve schuld van de hypotheekhouder en de opbrengst.

Om de verkoop te bevorderen heeft de curator verschillende werkzaamheden verricht.

De curator heeft onder andere tussen de verschillende partijen bemiddeld en afspraken gemaakt om de benodigde splitsingsakte, waarover veel discussie (heeft) bestaan alsnog onmiddellijk na overdracht te laten passeren. De curator is nog in overleg met de hypotheekhouder omtrent de te nemen stappen ten aanzien van deze splitsingsakte, maar de voorstellen voor de afwikkeling liggen bij partijen.

Bovendien heeft de curator de einddatum van de huurovereenkomsten ter zake de appartementen aan de Heilige Geeststraat 23A, 25, 25A en 25B tijdig aangezegd. De huurder zal het pand op 14 september a.s. opleveren aan de curator. Aanzegging in dat kader was opportuun, omwille van de plaatselijk verordening en omgevingswet. Bij de Gemeente Roermond werd een handhavingsverzoek ingediend. De curator heeft daaraan medewerking verleend; de uitkomst hiervan is nog niet bekend.

07-09-2023
2

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing

07-06-2023
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nog niet van toepassing.

07-06-2023
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Overleg bestuurder en onderzoek administratie.

07-06-2023
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing

07-06-2023
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Overleg bestuurder en onderzoek administratie.

07-06-2023
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Banksaldo	€ 15.918,31	
Kasgeld		
totaal	€ 15.918,31	€ 0,00

Toelichting andere activa

HGS25 houdt een betaalrekening bij de ING Bank. De curator heeft de bank met zijn schrijven d.d. 17 mei jl. verzocht het saldo per datum faillissement en de nadien ontvangen bedragen over te maken naar de boedelrekening van HGS25. Het saldo is inmiddels overgemaakt.

07-06-2023
1

Verslag 2
Uit de bankafschriften over mei 2023 is de curator gebleken dat er een positief saldo aanwezig was op de betaalrekening bij de ING-Bank ten bedrage van
€ 5.163,18. De curator heeft de ING-Bank verzocht om het voornoemde bedrag te voldoen op de faillissementsrekening.

De curator heeft de bankafschriften aan een Quick scan onderworpen. Er zijn hierbij enkele bankafschriften geconstateerd waar de curator nader onderzoek naar heeft verricht. De curator heeft de bestuurder in dat kader middels zijn schrijven d.d. 24 juli 2023 een aantal betalingen/rechtshandelingen voorgelegd met het verzoek om een nadere toelichting en onderliggende stukken.

De curator dient de inmiddels overgelegde stukken en toelichtingen van de bestuurder nog te verifiëren en beoordelen.

07-09-2023
2

3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek administratie; correspondentie met de ING-bank.

07-06-2023
1

Verslag 2
Correspondentie met ING-Bank, onderzoek naar de bankafschriften, contact met de bestuurder.

07-09-2023
2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Handelsdebiteuren		€ 43.185,04	
totaal	€ 0,00	€ 43.185,04	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteurenposten zien op niet betaalde huurpenningen over de maand april én mei en een vordering op Dekker & Partners op grond van het onder zich houden van huurpenningen en borg zonder rechtsgrond, aldus de bestuurder. De curator dient hier nog nader onderzoek naar te verrichten.

07-06-2023
1

Verslag 2
Zoals reeds aangegeven heeft de curator het einde van de huur ter zake de appartementen aan de Heilige Geeststraat 23A, 25, 25A en 25B aangezegd. Deze appartementen zullen op 14 september a.s. worden opgeleverd. Het appartement aan de Lindanusstraat 3A wordt momenteel niet verhuurd.

De huurovereenkomst ter zake het appartement aan de Heilige Geeststraat 23 zal, in overleg met de koper van het pand, blijven voortduren.

De huurder van de appartementen aan de Heilige Geeststraat 23A, 25, 25A en 25B heeft met zijn schrijven d.d. 7 augustus jl. te kennen gegeven zich mogelijk te beroepen op artikel 53 Fw ter zake het verrekenen van de waarborgsom met de huurpenningen. Artikel 20.1 van de algemene bepalingen huurovereenkomsten woonruimte 2017, welke middels de huurovereenkomst van toepassing zijn verklaard, staat verrekening, anders dan op grond van artikel 7:206 lid 3 BW, echter niet toe. De curator heeft de huurder van zijn standpunt op de hoogte gebracht.

Daarnaast heeft de curator contact gehad met de advocaat van Dekker & Partners. De openstaande vordering van Dekker & Partners is verrekend met de waarborgsom welke zij (onrechtmatig) onder zich had. Dekker & Partners stelde zich daarnaast op het standpunt dat het meubilair in de appartementen aan haar toekomt. De curator heeft echter het standpunt ingenomen dat dit meubilair eigendom is van HGS25 B.V. De waarde is uiterst beperkt.

Om praktische reden en in het licht van de uiterst beperkte waarde, zijn partijen overeengekomen dat Dekker & Partners het meubilair uit de appartementen 25 en 3A mocht ophalen. Dekker & Partners heeft hiervoor een boedelbijdrage van € 600,- exclusief B.T.W. voldaan.

07-09-2023
2

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek administratie en overleg bestuurder.

07-06-2023
1

Verslag 2
Contact met debiteuren, versturen sommatie, inplannen opleveringsdatum.

07-09-2023
2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

07-06-2023
1

Er is een geen sprake van een bancaire schuld. Bij de ING bank werd enkel een betaalrekening met een positief saldo aangehouden.

Toelichting vordering van bank(en)

07-09-2023
2

Verslag 2
Matching Capital B.V. heeft aan HGS25 ten behoeven van de project ontwikkeling een financiering verstrekt van € 1.250.000,--, waarvoor een hypotheek werd gevestigd. De curator heeft om de exacte definitieve opgave van de schuld verzocht tot aan leveringsdatum, maar nog niet ontvangen van Matching Capital B.V.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

07-06-2023
1

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De in Nederland bekende banken zijn aangeschreven.

07-06-2023
1

Verslag 2
Zeer intensief overleg over het verloop van het verkoopproces met de hypotheekhouder, coördinatie met de hypotheekhouder van diverse lopende conflicten. Contact met de Vereniging van Eigenaars (VvE)met het oog op de voorliggende concept splitsingsakte. Beoordeling en herziening van de verkoopovereenkomst.

07-09-2023
2

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

07-06-2023
1

Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

07-06-2023
1

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft enkele losse stukken aangereikt gekregen. De curator is nog in afwachting van een aantal administratieve stukken.

07-06-2023
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2022 is niet opgesteld.

07-06-2023
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De gefailleerde maakte gebruik van de vrijstelling voor kleine ondernemingen ingevolge art. 2:396 BW.

07-06-2023
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gelet op de beperkte omvang van het bedrag wordt nader onderzoek voorshands niet opportuun geacht.

07-06-2023
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

07-06-2023
1

Zoals te doen gebruikelijk wordt hier onderzoek naar gedaan.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

07-06-2023
1

Zoals te doen gebruikelijk wordt hier onderzoek naar gedaan.

Toelichting

07-09-2023
2

Verslag 2
Als voornoemd werden diverse schriftelijke vragen aan de bestuurder gesteld. De antwoorden hebben aanleiding gegeven tot nader onderzoek in welk kader aanvullende vragen werden gesteld aan de bestuurder.

De curator heeft in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek nog een derde adviseur (de heer R. B.), die werd ingeschakeld door HGS25 B.V. ter zake een mogelijke herstructurering, uitgenodigd op zijn kantoor om zijn standpunt over het faillissement te bespreken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De administratie is aan een Quick scan onderworpen, voor zover al aanwezig.

07-06-2023
1

Verslag 2
Het verrichten van een rechtmatigheidsonderzoek. Het inrichten van vragen en nadere beoordeling van diverse betalingen op grond van de bankafschriften.

07-09-2023
2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator en kosten: p.m.

07-06-2023
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Nog niet bekend.

07-06-2023
1

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

(Nog) niet van toepassing.

07-06-2023
1

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

(Nog) niet van toepassing.

07-06-2023
1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

07-06-2023
1

1

Toelichting

Op dit moment ingediend: 1 crediteur(en).

07-09-2023
2

3

Toelichting

Op dit moment ingediend: 3 crediteur(en).

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

07-06-2023
1

Toelichting

Op dit moment ingediend: € 115.065,00.

Daarbij zij opgemerkt dat de aannemer in het project vooralsnog de grootste schuldeiser lijkt. Die dient nog nader schriftelijke stukken aan te reiken.

07-09-2023
2

€ 65.669,59

Toelichting

Verslag 2
De aannemer heeft de curator inmiddels voorzien van een aantal onderliggende stukken. Een groot deel van de vordering van de aannemer ziet op een vordering uit meerwerk. De failliet onderschrijft het verhaal van de aannemer omtrent het meerwerk echter niet.

Bovendien wordt getwijfeld aan de deugdelijkheid van het werk van de aannemer, gezien de lekkages en het onderzoek naar de brandveiligheid. Mogelijk werden de werken niet volgens de bouwvergunning/bouwbesluit en brandveiligheid uitgevoerd.

Het deel van de vordering (ten bedrage van € 93.910,58 incl. BTW) van de aannemer dat ziet op het geleverde meerwerk heeft de curator vooralsnog op de lijst van voorlopig betwiste concurrente vorderingen geplaatst. De gemachtigde van de aannemer heeft de curator middels zijn schrijven d.d. 15 augustus jl. verzocht zijn standpunt te heroverwegen.

De curator dient eerst nader onderzoek te verrichten alvorens hij de gemachtigde van de aannemer van reactie kan voorzien.

Tot slot heeft de curator meerdere malen contact opgenomen met Ziggo ter zake het heractiveren van de (internet)abonnementen voor de huurders van de appartementen.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

07-06-2023
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De crediteuren zijn na het faillissement middels een mailing over het faillissement geïnformeerd.

07-06-2023
1

Verslag 2
Contact met de gemachtigde van de aannemer, beoordelen aangeleverde stukken, contact met overige crediteuren, opvragen en overleggen meterstanden, contact met Ziggo.

07-09-2023
2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

07-06-2023
1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De komende verslagperiode staat in het teken van
(1) de afwikkeling van de activa,
(2) het onderzoek naar de rechtmatigheidsaspecten en
(3) de gebruikelijke werkzaamheden.

07-06-2023
1

Verslag 2
(1) het onderzoek naar de rechtmatigheidsaspecten; en
(2) de gebruikelijke werkzaamheden

07-09-2023
2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

07-06-2023
1

10.3 Indiening volgend verslag

7-12-2023

07-09-2023
2

10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging en correspondentie Rechter-Commissaris.

07-06-2023
1

Bijlagen

Bijlagen