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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**25-04-2018**
Insolventienummer	**F.08/18/96**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000034614:F001**
Datum uitspraak	**14-03-2018**

R-C	**mr. M.M. Verhoeven**
Curator	**mr. N.J.H. Leferink**

Algemene gegevens

Naam onderneming

J.T.M. Vastgoed B.V.

25-04-2018
1

Gegevens onderneming

J.T.M. Vastgoed B.V.

25-04-2018
1

J.T.M. Vastgoed B.V. is een onderneming die een omvangrijke vastgoedportefeuille in eigendom had en deze vastgoedportefeuille, grotendeels middels verhuur van zakelijk vastgoed, exploiteerde.

Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister: financiële holdings; verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte); beleggingsinstelling met beperkte toetreding.

25-04-2018
1

In de praktijk bestonden de activiteiten van de vennootschap uit de aan- en verkoop alsmede de exploitatie (middels huur) van (bedrijfs)onroerend goed.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 1.152.266,00	€ -142.672,00	€ 19.504.561,00
2013	€ 1.250.489,00	€ -34.918,00	€ 19.628.694,00

Toelichting financiële gegevens

De meest recente jaarcijfers zijn die met betrekking tot het boekjaar 2013 (concept). De directie heeft aangekondigd nog nadere (oudere) jaarstukken bij de curator te zullen aanleveren.

25-04-2018
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

De vennootschap had geen personeel in dienst.

25-04-2018
1

Boedelsaldo

€ 103,65

25-04-2018
1

Verslagperiode

van
14-3-2018

t/m
24-4-2018

25-04-2018
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	10,18 uur
totaal	10,18 uur

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van gefailleerde is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Oxymoron B.V. Enig aandeelhouder van Oxymoron B.V. is de Stichting Administratiekantoor Oxymoron, enig bestuurder van Oxymoron B.V. is de heer J.B.M. Jansen.

25-04-2018
1

Lopende procedures

Voor zover bekend: geen.

25-04-2018
1

Verzekeringen

Volgens de directie lopen er geen verzekeringen (meer).

25-04-2018
1

Huur

Er is geen sprake van huur van een bedrijfspand; in het verleden werd wel bedrijfsruimte verhuurd, maar omdat al het onroerend goed inmiddels is verkocht, is ook op dit vlak geen sprake meer van huur.

25-04-2018
1

Oorzaak faillissement

Volgens de directie is het faillissement veroorzaakt door de gevolgen van enerzijds de kredietcrisis en anderzijds de houding van de betrokken banken, die aanstuurden op verkoop van de onroerend-goed-portefueille. De liquiditeit van de onderneming was al lange tijd slecht en toen een schuldeiser het faillissement aanvroeg, heeft de directie besloten geen (inhoudelijk) verweer tegen de faillissementsaanvraag te voeren.

25-04-2018
1

2. Personeel

Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
0

Er is geen sprake van personeel.

25-04-2018
1

Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden
0

25-04-2018
1

Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
totaal	0	

Werkzaamheden personeel

3. Activa

Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Er zijn geen onroerende zaken meer aanwezig. De vastgoedportefeuille is, op initiatief van de betrokken banken, verkocht.

25-04-2018
1

Werkzaamheden onroerende zaken

Bij de betrokken banken zijn onderliggende stukken ten aanzien van de onroerend-goed-transacties opgevraagd en (deels) verkregen.

25-04-2018
1

Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is geen sprake van bedrijfsmiddelen.

25-04-2018
1

Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

25-04-2018
1

Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

-

25-04-2018
1

Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden/ onderhanden werk

Er is geen sprake van voorraden of onderhanden werk.

25-04-2018
1

Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Er is sprake van aandelenbezit.

25-04-2018
1

Gefailleerde is houder van 66,66% van de aandelen in de vennootschap naar Duits recht Interbourg Immobilien GmbH te Gronau. Deze vennootschap houdt zich bezig met de exploitatie van een vastgoedproject te Bad Bentheim. De curator heeft in de afgelopen verslagperiode informatie opgevraagd en verkregen van met de mede-aandeelhouder en met de Grafschafter Volksbank, die als financier bij het project betrokken is. In de komende verslagperiode zal die informatie worden geïnventariseerd.

Gefailleerde is voorts houder van 50% van de aandelen in Nobileon Real Estate B.V. (inmiddels uitgeschreven uit het handelsregister), welke vennootschap op haar beurt enig aandeelhouder is van de vennootschap naar Kroatisch recht Nobileon d.o.o. te Zagreb. Deze vennootschap houdt zich bezig met de exploitatie van een vastgoedproject te Bad Bentheim. De curator heeft contact opgenomen met de mede-aandeelhouder.

Werkzaamheden andere activa

Correspondentie diverse betrokken partijen.

25-04-2018
1

4. Debiteuren

Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Vorderingen op huurders (bij benadering).	€ 20.000,00	€ 0,00	
totaal	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De curator heeft van het administratiekantoor dat in opdracht van gefailleerde de vastgoedportefeuille beheerde een debiteurenoverzicht ontvangen. Dit overzicht lijkt echter niet juist c.q. volledig te zijn, omdat een derde partij, Beukendael Beheer, namens ING Bank N.V., die pretendeert een pandrecht op deze vorderingen te hebben, al sinds 2015 de vorderingen op debiteuren incasseert. Volgens ING Bank N.V. staat er thans nog een bedrag van ca. € 20.000,-- open.

De curator zal de debiteurenpositie, alsmede het door de bank gepretendeerde pandrecht op debiteuren, in verslagperiode 2 nader onderzoeken.

25-04-2018
1

Werkzaamheden debiteuren

Correspondentie administratiekantoor, ING Bank N.V., Beukendael Beheer.

25-04-2018
1

5. Bank/Zekerheden

Vordering van bank(en)

€ 7.845.804,47

ING Bank N.V. heeft een vordering ad € 6.678.07,77 ingediend.

ABN Amro Bank N.V. heeft een vordering ad € 1.167.732,70 ingediend.

25-04-2018
1

Leasecontracten

-

25-04-2018
1

Beschrijving zekerheden

ING Bank N.V. had een hypotheekrecht op een twaalftal onroerende zaken van gefailleerde.

ING Bank N.V. pretendeert verder een pandrecht te hebben op de vorderingen van gefailleerde op derden. Dit pandrecht wordt door de curator, bij gebreke aan relevante stukken, (nog) niet erkend.

ABN Amro Bank N.V. had een hypotheekrecht op een onroerende zaak van gefailleerde.

25-04-2018
1

Seperatistenpositie

Ja, zie hierboven (hypotheekrecht, wellicht pandrecht).

25-04-2018
1

Eigendomsvoorbehoud

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op een eigendomsvoorbehoud.

25-04-2018
1

Retentierechten

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op een retentierecht.

25-04-2018
1

Reclamerechten

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op het recht van reclame.

25-04-2018
1

Boedelbijdragen

€ 0,00

25-04-2018
1

Werkzaamheden bank/zekerheden

Correspondentie banken, bestudering stukken.

25-04-2018
1

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

Exploitatie / zekerheden

Financiële verslaglegging

Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

Beschrijving

Verantwoording

Opbrengst

Boedelbijdrage

Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

Boekhoudplicht

Er is nog geen onderzoek gedaan naar de boekhoudplicht.

25-04-2018
1

Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening betreft die van het boekjaar 2013.

Met betrekking tot het boekjaar 2014 is een voorlopige jaarrekening gedeponeerd.

25-04-2018
1

Goedkeuringsverklaring accountant

n.v.t.

25-04-2018
1

Stortingsverplichting aandelen

Onderzoek naar de stortingsverpichting ligt niet voor de hand, nu de vennootschap langer dan 5 jaar geleden is opgericht (1991).

25-04-2018
1

Onbehoorlijk bestuur

Onbehoorlijk bestuur

Er is nog geen onderzoek gedaan naar onbehoorlijk bestuur.

25-04-2018
1

Paulianeus handelen

Paulianeus handelen
Nee

Van paulianeus handelen is de curator tot nu toe niet gebleken.

25-04-2018
1

Toelichting rechtmatigheid

Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie/opvragen administratie.

25-04-2018
1

8. Crediteuren

Boedelvorderingen

€ 0,00

25-04-2018
1

Pref. vord. van de fiscus

€ 263.882,00

Het betreft een aansprakelijkstelling ex art. 43 Invorderingsweg voor belastingschulden van de fiscale eenheid tussen Oxymoron B.V., J.T.M. Vastgoed B.V., Hoedenmaker B.V. en IJzerhaar B.V.

25-04-2018
1

Pref. vord. UWV

€ 0,00

25-04-2018
1

Andere pref. crediteuren

€ 1.568,00

E-On Benelux Levering B.V. heeft het faillissement aangevraagd en heeft de kosten voor de faillissementsaanvraag als preferente vordering ingediend in het faillissement.

25-04-2018
1

Aantal concurrente crediteuren

18

25-04-2018
1

Bedrag concurrente crediteuren

€ 8.093.955,60

Dit bedrag is inclusief de eerder in dit verslag reeds genoemde vorderingen van banken.

25-04-2018
1

Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

25-04-2018
1

Werkzaamheden crediteuren

Correspondentie crediteuren.

25-04-2018
1

9. Procedures

Naam wederpartijen

Aard procedures

Stand procedures

Werkzaamheden procedures

10. Overig

Plan van aanpak

1.
Nadere inventarisatie van de administratie van de vennootschap.

25-04-2018
1

2.
Beoordeling van de verkooptrajecten van de verschillende panden.

3.
Beoordeling van de zekerheidspositie van de betrokken banken.

4.
Nadere inventarisatie aandelenbezit (Interbourg Immobilien GmbH en Nobileon).

Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

25-04-2018
1

Indiening volgend verslag

25-7-2018

25-04-2018
1

Werkzaamheden overig

verslaglegging.

25-04-2018
1