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

Betreft

Verslagnummer	**4**
Datum verslag	**30-01-2019**
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

Boedelsaldo
€ 103,65

25-04-2018
1

Boedelsaldo
€ 7.273,69

30-01-2019
4

Verslagperiode

van
14-3-2018

t/m
24-4-2018

25-04-2018
1

van
25-7-2018

t/m
23-10-2018

24-10-2018
3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	10,18 uur
2	12,18 uur
3	14,18 uur
4	66,94 uur
totaal	103,48 uur

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 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

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend: geen.

25-04-2018
1

1.3 Verzekeringen

Volgens de directie lopen er geen verzekeringen (meer).

25-04-2018
1

1.4 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

1.5 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

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

25-04-2018
1

Personeelsleden
0

Er is geen sprake van personeel.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

25-04-2018
1

Personeelsleden
0

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

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

25-04-2018
1

In de afgelopen verslagperiode zijn diverse nadere onderliggende stukken ontvangen ten aanzien van de verkochte onroerende zaken (taxatierapporten, koopovereenkomsten, leveringsakten). Aan de hand hiervan zullen de verkopen worden beoordeeld.

25-07-2018
2

In de afgelopen verslagperiode is een begin gemaakt met de beoordeling van de verkopen. Daarbij is de focus met name gericht geweest op de rechtsgeldigheid van de gevestigde zekerheidsrehten (zie onder rubriek 4 en 5).

24-10-2018
3

In de afgelopen verslagperiode zijn de verkopen nader geïnventariseerd en heeft de curator hierover gecorrespondeerd met ING Bank, die de opbrengst heeft getoucheerd op basis van haar hypotheekrecht. Vermoedelijk vindt in verslagperiode 5 een bespreking over dit onderwerp plaats met de bank.

30-01-2019
4

3.2 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

Nadere correspondentie t.a.v. onderliggende stukken onroerend-goed-transacties.

25-07-2018
2

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is geen sprake van bedrijfsmiddelen.

25-04-2018
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

25-04-2018
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

-

25-04-2018
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er is geen sprake van voorraden of onderhanden werk.

25-04-2018
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

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.

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator overleg gehad met de mede-aandeelhouder van Interbourg Immobilien GmbH; gebleken is dat er nog één appartement is dat verkocht dient te worden. De curator heeft met zowel deze mede-aandeelhouder als met de Grafschafter Volksbank, die als hyppotheekhouder heeft te gelden, overleg gehad, onder meer over de waardebepaling/taxatie. De curator houdt dit traject in beeld.

25-07-2018
2

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator verder contact gehad met de mede-aandeelhouder van Nobileon Real Estate B.V., de heer S. Van der Linde. Volgens de heer Van der Linde was er sprake van een Kroatische partij die aanvankelijk bij het project betrokken was en het project ter plaatse leidde. Met de heer Van der Linde is afgesproken dat hij de stand van zaken inventariseert en dat vervolgens overleg plaatsvindt over het vervolg.

In verslagperiode 3 heeft de curator contact gehouden met de mede-aandeelhouder van Interbourg Immobilien GmbH; ter zake zijn geen ontwikkelingen te melden.

24-10-2018
3

Verder heeft de curator in verslagperiode 3 meerdere malen overleg gehad met de heer Van der Linde inzake Nobileon Real Estate B.V. Ook heeft de curator in verslagperiode hierover overleg gevoerd met de heer Jansen.

In verslagperiode 4 heeft de curator contact gehad en overleg gevoerd met de directie en de mede-aandeelhouder van Interbourg Immobilien GmbH. Een verkoop van de resterende activa van deze vennootschap is aanstaande. De curator monitort dit traject.

30-01-2019
4

Verder heeft in verslagperiode 4 vrij intensief contact plaatsgevonden met medeaandeelhouder Van der Linde inzake Nobileon Real Estate B.V, die aan de curator het verzoek had gedaan af te treden als bestuurder c.q. zijn aandelen over te dragen. De curator heeft hierop verzocht om aanvullende informatie, waaruit zou moeten blijken dat dergelijke stappen in het belang van Nobileon Real Estate B.V. nodig zijn. Tot nu toe heeft de curator nog geen reden gezien om op dit verzoek in te gaan.

3.9 Werkzaamheden andere activa

Correspondentie diverse betrokken partijen. 25-04-2018 1

Correspondentie en overleg diverse betrokken partijen. 25-07-2018 2

4. Debiteuren

4.1 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. 25-04-2018 1

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

In verslagperiode 2 is met de bank gecorrespondeerd over (de rechtsgeldigheid van) het vermeende pandrecht op debiteuren. De curator heeft het standpunt ingenomen dat de debiteuren niet verpand zijn, de bank is van mening dat dit wel zo is en heeft zich ter zake tot een advocaat gewend, die namens de bank nogmaals het standpunt heeft ingenomen dat er sprake is van een rechtsgeldig pandrecht. In de komende verslagperiode zal deze discussie worden vervolgd. 25-07-2018 2

In verslagperiode 3 heeft de curator inhoudelijk richting de bank gereageerd; de curator is nog steeds van mening dat de debiteuren niet verpand zijn, onder meer omdat de kredietoverenkomsten voor een dergelijke verpanding geen geldige titel omvatten. De curator is in afwachting van een reactie van de bank. 24-10-2018 3

De discussie met de bank loopt nog (zie hierna, rubriek 5). **30-01-2019 4**

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Correspondentie administratiekantoor, ING Bank N.V., Beukendael Beheer.	25-04-2018 1
Correspondentie (advocaat) ING Bank N.V.	25-07-2018 2
Dossieronderzoek, correspondentie (advocaat) ING Bank N.V.	24-10-2018 3

5. Bank/Zekerheden

5.1 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

5.2 Leasecontracten

-	25-04-2018 1

5.3 Beschrijving zekerheden

ING Bank N.V. had een hypotheekrecht op een twaalftal onroerende zaken van gefailleerde. 25-04-2018 1

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.

Ten aanzien van het gepretendeerde pandrecht van ING Bank N.V. wordt verwezen naar hetgeen daarover in rubriek 4 van dit verslag staat vermeld. 25-07-2018 2

Ten aanzien van het hypothekreht van ABN Amro Bank N.V. moet worden opgemerkt dat het ging om een hypotheekrecht op een onroerende zaak van een zustervennootschap van gefailleeerde (Hoedemaker B.V.), voor welke schuld gefailleerde zich hoofdelijk had meeverbonden.

In verslagperiode 4 is de discussie met ING Bank omtrent de rechtsgeldigheid van de zekerheidsrechten geïntensiveerd. Onder meer heeft de curator diverse nadere stukken uit de kredietadministratie opgevraagd en verkregen. **30-01-2019** **4**

Namens de bank heeft zich inmiddels een advocaat gesteld. De discussie ziet, kort samengevat, op de volgende elementen:

1.
De curator betwist de geldigheid van het pandrecht dat de bank pretendeert te hebben op (huur)vorderingen.

2.
Ten aanzien van een aantal transacties is de curator van mening dat de bank geen geldig hypotheekrecht had en daarom ten onrechte de verkoopopbrengst heeft geïncasseerd.

3.
De bank heeft - als gepretendeerd pandhouder - een schikking getroffen met een debiteur (oud-huurder), zonder betrokkenheid of medeweten van de curator. De curator is van mening dat de bank deze bevoegdheid niet heeft en overweegt stappen ter zake.

4.
De curator is van mening dat de bank - nu zij reeds lange tijd op de hoogte was van de slechte financiële situatie binnen de vennootschap - betalingen die binnenkwamen op de bankrekening van de vennootschap niet meer mocht verrekenen wegens strijd met art. 54 Fw.

De advocaat van de bank betwist de standpunten van de curator en heeft, na wisseling van enkele brieven, voorgesteld een bespreking te plannen waarbij deze punten aan de orde komen en bij welke gelegenheid tevens kan worden gesproken over de vastgoedtransacties in het algemeen (zie hiervoor, rubriek 3).

5.4 Separatistenpositie

Ja, zie hierboven (hypotheekrecht, wellicht pandrecht). 25-04-2018 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op een eigendomsvoorbehoud. 25-04-2018 1

5.6 Retentierechten

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op een retentierecht. 25-04-2018 1

5.7 Reclamerechten

Tot nu toe hebben zich nog geen schuldeisers beroepen op het recht van reclame. 25-04-2018 1

5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00 25-04-2018 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Correspondentie banken, bestudering stukken. 25-04-2018 1

Correspondentie advocaat bank, bestudering stukken. **30-01-2019 4**

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er is nog geen onderzoek gedaan naar de boekhoudplicht.	25-04-2018 1
In deze verslagperiode heeft de curator diverse (nadere) administratie ontvangen. In de komende verslagperiode zal de curator het onderzoek naar de boekhoudplicht opstarten.	25-07-2018 2
In verslagperiode 3 is een begin gemaakt met het onderzoek naar de boekhoudplicht.	24-10-2018 3
In verslagperiode 4 is het onderzoek naar de boekhoudplicht voortgezet. De curator verwacht dit onderzoek in verslagperiode 5 af te ronden.	**30-01-2019** **4**

7.2 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

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

n.v.t.

25-04-2018
1

7.4 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

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Er is nog geen onderzoek gedaan naar onbehoorlijk bestuur.

25-04-2018
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur is opgestart, in samenhang met het onderzoek naar de boekhoudplicht.

30-01-2019
4

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen
Nee

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

25-04-2018
1

7.6 Paulianeus handelen
Ja

In verslagperiode 4 heeft de curator, aan de hand van de administratie van de vennootschap, vastgesteld dat met diverse partijen (betalings)afspraken zijn gemaakt en/of aan deze partijen betalingen zijn verricht, terwijl deze partijen aantoonbaar op de hoogte waren van de slechte financiële situatie van de vennootschap. Twee van deze partijen hebben executoriaal beslag gelegd op onroerende goed en waren bereid tot opheffing hiervan over te gaan in ruil voor een deelbetaling uit de opbrengst van het betreffende o/g (terwijl men op basis van het beslag niets zou hebben ontvangen vanwege het hypotheekrecht van de bank).

In verband met deze constateringen heeft de curator een drietal partijen aangeschreven met het verzoek het ten onrechte ontvangene aan de boedel te vergoeden.

30-01-2019
4

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie/opvragen administratie.

25-04-2018
1

Bestudering administratie, correspondentie diverse betrokkenen.

30-01-2019
4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

25-04-2018
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 263.882,00

25-04-2018
1

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.

€ 997.936,00

30-01-2019
4

In verslagperiode 4 zijn diverse nadere fiscale vorderingen ingediend, met name vorderingen die zien op omzetbelasting. Vermoedelijk houdt dit verband houdt met de uitspraak van de faillissenten van de concernvennootschappen (Oxymoron B.V., Hoedenmaker B.V. en IJzerhaar B.V.), met wie de vennootschap een fiscale eenheid vormde.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

25-04-2018
1

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.568,00

25-04-2018
1

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

€ 9.917,98

25-07-2018
2

E-On Benelux Levering B.V. heeft het faillissement aangevraagd en heeft de kosten voor de faillissementsaanvraag als preferente vordering (ad € 1.568,--) ingediend in het faillissement.

GBLT heeft wegens achterstallige gemeentelijke belastingen een preferente vordering ad € 8.349,98 ingediend in het faillissement.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

25-04-2018
1

28

25-07-2018
2

30

24-10-2018
3

31

30-01-2019
4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 8.093.955,60

25-04-2018
1

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

€ 8.206.491,73

25-07-2018
2

€ 8.221.456,78

24-10-2018
3

€ 8.224.193,88

30-01-2019
4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

25-04-2018
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Correspondentie crediteuren.	25-04-2018 1
Correspondentie crediteuren.	25-07-2018 2
Correspondentie crediteuren.	24-10-2018 3
Correspondentie crediteuren.	**30-01-2019 4**

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 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).	
1. Onderzoek boekhoudplicht.	25-07-2018 2
2. Beoordeling van de verkooptrajecten van de verschillende panden.	
3.	

Nadere correspondentie met (de advocaat van) ING Bank N.V. omtrent de rechtsgeldigheid van het gepretendeerde pandrecht op (huur)vorderingen.

4.
Monitoren activiteiten aandelenbezit (Interbourg Immobilien GmbH en Nobileon).

Voortzetten onderzoek boekhoudplicht, beoordeling verkooptrajecten, correspondentie ING Bank en aanvang onderzoek naar onbehoorlijk bestuur.

24-10-2018
3

Voortzetten onderzoek boekhoudplicht/onbehoorlijk bestuur, voortzetten pauliana-discussies, voortzetten discussie ING Bank en overleg ING Bank over verkooptrajecten.

Monitoren voortgang activiteiten in deelnemingen.

30-01-2019
4

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

25-04-2018
1

10.3 Indiening volgend verslag

30-4-2019

30-01-2019
4

10.4 Werkzaamheden overig

verslaglegging.

25-04-2018
1

Bijlagen

Bijlagen