FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: **8** Datum: **2 maart 2017**

Gegevens onderneming	:	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Vastgoed Zwolle B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (8011 CZ) Zwolle aan de Stationsweg 11, ingeschreven onder het Kamer van Koophandel nummer 05029620.
Faillissementsnummer	:	F.08/15/102
Datum uitspraak	:	10 februari 2015
Curator	:	mr. H.R. Quint
R-C	:	mr. J.M. Marsman
Activiteiten onderneming	:	Handel in onroerend goed; Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte); Onroerend goed maatschappij.
Omzetgegevens	:	
Personeel gemiddeld aantal	:	0.
Verslagperiode	:	**27 oktober 2016 t/m 28 februari 2017**
Bestede uren in verslagperiode	:	**32,2**
Bestede uren Totaal	:	**372,8**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie : Enig aandeelhouder van de failliete vennootschap is Stichting Van der Reijd. Bestuurder van de failliete vennootschap is Van der Reijd Beheer B.V.

1.2 Winst en verlies :

Jaar	**Winst/Verlies**

1.3 Balanstotaal :

Jaar (31/12)	Balanstotaal
2013	€ 21.997.501
2011	€ 74.332.481

1.4 Lopende procedures : Niet van toepassing.

1.5 Verzekeringen : geen verzekeringen bekend

1.6 Huur : -

1.7 Oorzaak faillissement : Het faillissement hangt samen met andere faillissementen binnen de "Van der Reijd Groep". Het faillissement is aangevraagd door de belastingdienst.

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 : Niet van toepassing.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving : (A) Den Haag, Hendrik van Deventerstraat 105.
(B) Zwolle, Eekwal 6.
(C) ½ eigendom: Epe, Hardenbrink 1-11 + parkeerruimte.
(D) Zwolle, 3 parkeerplaatsen aan de Kalverstraat te Zwolle.

3.2 Verkoopopbrengst :

3.3 Hoogte hypotheek : (A) Mevr. J. van der Reijd – de Visser € 300.000,-.
(B) ING Bank, € 11.500.000,-.
(C) ING Bank, € 11.500.000,-.
(D) Nvt.

3.4 Boedelbijdrage :

Werkzaamheden : Overleg met de ING inzake eventuele onderhandse verkoop Eekwal Zwolle & Hardenbrink Epe, DE ING wenste aanvankelijk de voor 12 maart 2015 geplande veiling voort te zetten, maar heeft inmiddels ter zake de Panden te Epe een verzoekschrift ingediend voor toestemming van de voorzieningenrechter om (zonder medewerking van de boedel en de andere ½ eigenaar) onderhands aan een derde te verkopen. De boedel beraadt zich nog over dit verzoekschrift.
Inventarisatie waarde parkeerplaatsen & mogelijkheden verkoop + onderzoek naar langlopende huurovereenkomst parkeerplaatsen.

Verslag 2:

(A) Dit pand is verhuurd, de huuropbrengsten komen binnen op de boedelrekening. De curator is voornemens om de hypotheekvestiging van mevrouw De Visser aan te tasten, althans de vordering van mevrouw De Visser te betwisten.
(B) Dit pand is inmiddels door de ING verkocht. Het pand was niet verhuurd.
(C) Dit pand is inmiddels door de ING verkocht. Zie voor de huuropbrengsten onder 6.1.
(D) De drie parkeerplaatsen zijn verkocht voor een bedrag van € 30.000,00. De koper heeft de verhuursituatie geaccepteerd, althans daarover zelf een regeling getroffen. Voornoemde opbrengst is geheel aan de boedel ten goede gekomen.

Verslag 3:

(A) de huuropbrengsten komen nog steeds binnen op de boedelrekening. Inmiddels is een procedure gestart tegen mevrouw De Visser, waarin de hypotheek mede onderwerp van geschil is.

Verslag 4:

(A) Mevrouw De Visser heeft in overleg vrijwillig afstand gedaan van het hypotheekrecht, dat inmiddels is doorgehaald in de openbare registers. De boedel zal het appartementsrecht op korte termijn op de markt brengen voor verkoop. De huuropbrengsten komen nog steeds binnen op de boedelrekening.

Verslag 5:

(A) Het pand aan de Hendrik van Deventerstraat 105 te Den Haag is verkocht en geleverd. De opbrengst (€78.689,02 inclusief afrekening overheidsheffingen) is in zijn geheel aan de boedel toegekomen.

Bedrijfsmiddelen

3.5	Beschrijving	:	Nvt.
3.6	Verkoopopbrengst	:	
3.7	Boedelbijdrage	:	
3.8	Bodemvoorrecht fiscus	:	
	Werkzaamheden	:	

Voorraden/ onderhanden werk

3.9	Beschrijving	:	Nvt.
3.10	Verkoopopbrengst	:	
3.11	Boedelbijdrage	:	
	Werkzaamheden	:	

Andere activa

3.12 Beschrijving : Aandelen in een groot aantal groepsmaatschappijen. Het betreft veelal lege B.V.'s of B.V.'s waarin een of meerdere panden aanwezig zijn. Er vindt nog onderzoek plaats naar de eventuele waarde van deze aandelen, maar deze lijkt veelal nihil te zijn.

Er was sprake van een positief banksaldo bij de ING, des verzocht is dit bedrag overgeboekt naar de boedelrekening.

Verslag 2:

Er lijkt in sommige dochtervennootschappen wel enige waarde / cash flow waarde aanwezig, maar hierover is nog onvoldoende informatie voorhanden. Veelal bestaat ook een vordering in rekening-courant op de betreffende vennootschappen en zal enige waarde voor de boedel vooral gelegen zijn in de mogelijkheid om die te betalen of te verkopen en minder snel in overdracht van aandelen.

Er is gebleken van een hypotheekrecht op enkele percelen grond te Klazienaveen, welke in eigendom toebehoren aan Van der Reijd Bouwgroep BV, welke reeds in 2010 is gefailleerd. Het betreft een gedeeld hypotheekrecht met Exploitatiemaatschappij Suolla. In overleg met de betreffende curator wordt de verkoop van deze percelen nog enige tijd aangehouden.

Verslag 5:
Zie onder 4.3 (verslag 5) ten aanzien van aandelen/certificaten Exploitatiemaatschappij Laanweg.

Verslag 6:
Zie onder 4.3 ter zake het gedeelde hypotheekrecht met Exploitatiemaatschappij Suolla.

3.13 Verkoopopbrengst :
Werkzaamheden :

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren : Nog onduidelijk. Er is sprake van diverse rekening-courant verhoudingen binnen de groep. Hierover is nadere informatie opgevraagd, onder meer over de verhaalbaarheid. Er waren geen normale handelsdebiteuren.

4.2 Opbrengst :

4.3 Boedelbijdrage :
Werkzaamheden :
Onderzoek naar rekening-courant verhoudingen.

Uit het aangeleverde grootboekoverzicht blijkt van een vordering van bijna 8 ton Euro op een dochtervennootschap. Vanwege berichten dat onbezwaard onroerend goed van deze vennootschap aan derden geleverd zou worden is conservatoir beslag gelegd op de onroerende zaken van deze vennootschap.

Verslag 2:
Inmiddels is ter zake ook een dagvaarding uitgebracht.

Verslag 3:
Inmiddels is de dochtervennootschap, Exploitatiemaatschappij Suolla B.V. in staat van faillissement verklaard (ook in dit faillissement is mr. Quint als curator aangesteld). Tegen het faillissement is door deze B.V. (althans de heer Van der Reijd als middellijk bestuurder) hoger beroep ingesteld dat zal dienen op 15 oktober 2015. Gebleken is dat ondanks het beslag een

appartementsrecht is geleverd aan derden.

Verslag 4:

Het hoger beroep van Exploitatiemaatschappij Suolla B.V. is niet-ontvankelijk verklaard. Hiertegen is cassatie ingesteld. Deze procedure loopt nog. Intussen is, voorafgaand aan de eerst dienende dag van de dagvaarding, de curator in overleg getreden met de partij die ondanks het beslag een appartementsrecht geleverd heeft gekregen. Met deze partij is een overeenkomst gesloten inhoudende dat de dagvaarding niet is aangebracht (i.v.m. besparing griffierecht), waarna de gelegde beslagen zijn doorgehaald. De overeenkomst is mede gesloten door de curator van Suolla, die afstand heeft gedaan van de mogelijkheid om de verkoopovereenkomst die aan de levering ten grondslag lag te vernietigen. In plaats van de eerder overeengekomen verrekening van de koopsom is de koopsom aangepast naar € 65.000,- welke op de derdenrekening van de curator(en) is voldaan. Met de rechter-commissaris zal in beide faillissementen nog nader worden afgestemd over de toerekening van de koopsom, althans een eventuele boedelbijdrage voor de boedel van Vastgoed Zwolle B.V. vanwege haar aandeel in de gerealiseerde opbrengst.

Verslag 5:

De cassatieprocedure inzake Exploitatiemaatschappij Suolla loopt nog steeds. Na afstemming met de rechter-commissaris is het voornoemde bedrag van € 65.000,- vooralsnog volledig doorgeboekt naar de boedelrekening van Exploitatiemaatschappij Suolla.

Gebleken is dat sprake is/was van een aanzienlijke achtergestelde vordering op Exploitatiemaatschappij Laanweg BV, een vennootschap waarvan 1/3^{e} van de certificaten/aandelen gehouden worden door gefailleerde. Deze vordering is waarschijnlijk grotendeels oninbaar. Met een andere aandeelhouder is een regeling getroffen inhoudende dat € 25.000,- direct is voldaan als aflossing op deze achtergestelde lening. De aandelen/certificaten worden mogelijk nog overgedragen voor € 1,- in het kader van een eventuele herfinanciering. Indien deze herfinanciering doorgang vindt zal de achtergestelde vordering worden overgedragen aan de andere aandeelhouder, althans omgezet in kapitaal tegenover een verdere aflossing van nog eens € 100.000,-.

Verslag 6:

De Hoge Raad heeft het cassatieberoep verworpen waardoor het faillissement van Exploitatiemaatschappij Suolla is gehandhaafd.

Gefailleerde had tezamen met Suolla een hypotheekrecht op enkele percelen bouwgrond te Klazienaveen, welke in eigendom toebehoorden aan het eerder gefailleerde Van der Reijd Bouwgroep, met de curator is afgestemd dat de hypotheekhouders de materiële verkoopinspanningen zullen verrichten en de curator verzocht zal worden om bij een onderhandse verkoop de formele verkoopinspanningen te verrichten tegen een boedelbijdrage. Inmiddels is aan een met de percelen bekende makelaar opdracht gegeven om een koper te zoeken.

Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg zijn er in de afgelopen verslagperiode geen ontwikkelingen geweest ter zake de herfinanciering, zodat de eventuele uitvoering van het tweede gedeelte van de ter zake getroffen regeling nog onzeker blijft.

Verslag 7:

In de afgelopen verslagperiode zijn de percelen bouwgrond te Klazienaveen verkocht. Dit heeft voor de boedel een bedrag opgeleverd van € 11.938,34. (50% van de totale netto verkoopopbrengst, de andere helft is naar boedel van Exploitatiemaatschappij Suolla als mede-hypotheekhouder gevloeid)

Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg lijkt de herfinanciering inmiddels op korte termijn geëffectueerd te worden, zodat de verkoop/levering van de aandelen/ certificaten (€ 1,-) en de aflossing op een deel van de vordering (€ 120.000,-) waarschijnlijk in de volgende verslagperiode geëffectueerd zal worden.

Verslag 8:

Ter zake Exploitatiemaatschappij Laanweg heeft de herfinanciering plaatsgevonden, conform de eerdere overeenkomst zijn de aandelen/certificaten overgedragen en is een aflossing op de vordering ontvangen ten bedrage van € 120.000,-, waarna de resterende vordering (om niet) is gecedeerd.

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering van bank(en)	:	Zie onder 3.3.
5.2	Leasecontracten	:	
5.3	Beschrijving zekerheden	:	
5.4	Separatistenpositie	:	
5.5	Boedelbijdragen	:	€ 310,97 incl. BTW, inzake de incasso van een huurvordering ter zake een van de panden te Epe.
5.6	Eigendomsvoorbehoud	:	
5.7	Reclamerechten	:	
5.8	Retentierechten	:	
	Werkzaamheden	:	

6. Doorstart / voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie / zekerheden : De verhuur van de panden te Epe loopt door. De jaarlijkse huuropbrengsten bedroeg ruim € 64.000,-. In overleg met de ING wordt het deel (50%) van de maandelijkse huurinkomsten van de panden te Epe dat (vanwege verpanding van de huurpenningen) nu nog door een door de ING ingeschakelde tussenpersoon worden ontvangen vooralsnog voor de boedel onder zich gehouden.

Verslag 2:

Met de ING is overeengekomen dat de door de ING geïncasseerde huur wordt gedeeld. Ter zake door de boedel geïncasseerde huur die niet aan de ING was voldaan geldt dat deze eveneens wordt gedeeld, waarbij een boedelbijdrage geldt van 10%. Naar verwachting zal de totale opbrengst voor de boedel ruim € 7.000,- bedragen. Dit bedrag is nog niet van de ING ontvangen.

Verslag 3:

Inmiddels is een bedrag van € 7.323,61 van het administratiekantoor dat de huur incasseerde ontvangen. De factuur van het administratiekantoor ad € 423,50 incl. BTW zal nog worden voldaan.

Verslag 4:

De factuur van het administratiekantoor is inmiddels voldaan.

6.2 Financiële verslaglegging :

Werkzaamheden :

Doorstart

6.3 Beschrijving : Nvt.

6.4 Verantwoording :

6.5 Opbrengst :

6.6 Boedelbijdrage :

Werkzaamheden :

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht :

7.2 Depot jaarrekeningen :

Boekjaar	**Datum deponering**	**Datum vaststelling jaarstuk**
2013	11-12-2014	08-12-2014
2012	06-12-2013	11-04-2013
2011	30-01-2013	04-04-2012

7.3 Goedk. Verkl. Accountant :

7.4 Stortingsverpl. aandelen :

7.5 Onbehoorlijk bestuur :

7.6 Paulianeus handelen :

Verslag 2:

De curator heeft geconstateerd dat een vordering in rekening-courant op de echtgenote (op huwelijkse voorwaarden) van de middellijk bestuurder eind 2012 met terugwerkende kracht per eind 2010 op 0 is gezet. De curator acht deze transactie paulianeus en heeft een beroep op vernietiging gedaan. Voor de als gevolg daarvan herlevende vordering is beslag gelegd en naar verwachting zal op korte termijn de dagvaarding worden uitgebracht.

Verslag 3:
De dagvaarding tegen de echtgenote (mevrouw De Visser) is inmiddels uitgebracht (zie ook onder 3.4). Tevens is een dagvaarding uitgebracht tegen Exploitatiemaatschappij Suolla, ter zake een vordering op haar van ruim 13 miljoen Euro, die zou zijn kwijtgescholden. Exploitatiemaatschappij Suolla is inmiddels gefailleerd (zie ook onder 4.3).

Verslag 4:
De procedure tegen mevrouw de echtgenote mevrouw De Visser duurt voort.

Gebleken is dat de aandelen in een dochtervennootschap, Kosice Holding, voor het faillissement zijn omgezet in winstrechtaandelen en stemrechtaandelen. Vastgoed Zwolle B.V. had 50% van de aandelen. Die aandelen zijn omgezet in winstrechtaandelen, waarbij twee nieuwe stemrechtaandelen zijn uitgegeven. Het ene stemrechtaandeel is aan de andere 50% aandeelhouder uitgegeven. Het andere stemrechtaandeel is voor faillissement uitgegeven aan een aan de heer Van der Reijd gelieerde vennootschap. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat deze gang van zaken paulianeus/onrechtmatig was en heeft ter zake beslag gelegd op het aandeel. Nadien is (onder betwisting van gehoudenheid daartoe) in overleg vrijwillig tot overdracht van het betreffende aandeel aan Vastgoed Zwolle B.V. overgegaan. Vastgoed Zwolle B.V. is in onderhandeling over overdracht van dit aandeel aan de andere aandeelhouder. De winstrechtaandelen zijn voor faillissement verkocht aan een derde. De gang van zaken daaromtrent is nog onderwerp van nader (standaard) onderzoek.

Verslag 5:
De procedure tegen mevrouw De Visser duurt voort, maar tussen partijen lijkt in verregaande mate overeenstemming te zijn bereikt over een minnelijke regeling. Naar verwachting zal hierover in de volgende verslagperiode duidelijkheid ontstaan.

Met betrekking tot de aandelen in Kosice Holding is met de koper van het stemrechtaandeel tot een overeenstemming gekomen, inhoudende dat het stemrechtaandeel aan de andere aandeelhouder geleverd zal worden voor een bedrag van € 80.000,-, te betalen in 3 tranches. De eerste tranche van € 7.500,- is reeds ontvangen. De tweede tranche zal bij levering worden voldaan (welke naar verwachting in de komende verslagperiode zal plaatsvinden) en de derde tranche zal

uiterlijk per 31 december 2016 worden voldaan (onder zekerheid van een voorbehouden pandrecht op het aandeel).

Verslag 6:
De procedure tegen mevrouw De Visser is doorgehaald nu er een minnelijke regeling is getroffen. De boedel heeft naar aanleiding van voornoemde regeling een bedrag van € 29.979,92 ontvangen.

Inzake Kosice Holding het stemrechtaandeel geleverd. Door de notaris is bij de levering ter zake de tweede tranche een bedrag van € 40.000,- ontvangen, welk bedrag door de notaris is doorgestort naar de boedelrekening. De curator zal nog onderzoek doen naar de mogelijk paulianeuze overdracht van de winstrechtaandelen.

Werkzaamheden :

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	:	Nog niet bekend bij de curator.
8.2	Pref. vord. van de fiscus	:	€ 3.044.203,34 (waaronder een fiscale eenheid vordering van € 65.639,00).
8.3	Pref. vord. van het UWV	:	Nog niet bekend bij de curator.
8.4	Andere pref. crediteuren	:	3, € 1.927,09.
8.5	Aantal concurrente crediteuren	:	12.
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	:	€ 3.873.649,60.
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	:	
	Werkzaamheden	:	

9. Overig

9.1	Termijn afwikkeling faill.	:	Nog niet bekend.
9.2	Plan van aanpak	:	Onderzoek administratie & nader onderzoek debiteuren + nader onderzoek winstrechtaandelen Kosice + nader onderzoek aandelenbelangen
9.3	Indiening volgend verslag	:	**Juni 2017.**
	Werkzaamheden	:	