

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

Insolventienummer: F.01/16/297
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000006549:F001
Datum uitspraak: 02-06-2016
Curator: mr. G.F. van den Berg
R-C: mr. C. Schollen

Algemeen

Gegevens onderneming

De failliete vennootschap is opgericht op 20 september 2010 en gevestigd te Almere.

Activiteiten onderneming

De onderneming van failliet is actief met de exploitatie van een bedrijfspand te Drunen alwaar tot voor kort de activiteiten plaatsvonden van de besloten vennootschap Gieterij Drunen B.V. Failliet is houder van 73% van de aandelen in het kapitaal van Gieterij Drunen B.V. Laatstgenoemde vennootschap verkeert in staat van faillissement sedert 5 april 2016.

Omzetgegevens

De omzet, gerealiseerd op basis van huuropbrengsten, bedroeg op jaarbasis circa EUR 300.000,00 (boekjaar2015)

Personeel gemiddeld aantal

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

Saldo einde verslagperiode

EUR 27.079,81

EUR 92.039,98

Saldo per 8 augustus 2017: EUR 132.759,34

Saldo per 10 januari 2018: EUR 129.509,19

Verslagperiode

31 mei 2016 tot en met 15 juli 2016.

16 juli 2016 tot en met 30 januari 2017.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

31 januari 2017 t/m 8 augustus 2017

9 augustus 2017 t/m 9 januari 2018

Bestede uren in verslagperiode

34

107,8

116,7

61,7

Bestede uren totaal

34

141,8

258,5

320,2

Toelichting

Op 31 mei 2016 is het faillissement door de rechtbank Midden-Nederland overgedragen aan de rechtbank Oost-Brabant. Het vonnis tot faillietverklaring is uitgesproken op 2 juni 2016. De curator is in eerste instantie uitgegaan van 31 mei 2016 als datum faillietverklaring en heeft vanaf die datum inventariserende werkzaamheden verricht, reden waarom de hiervoor aangegeven verslagperiode aanvangt op 31 mei 2016.

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Bestuurder van de failliete vennootschap is mevrouw S. van Huizen, geboren te Leeuwarden op 13 februari 1967.

De aandelen in het kapitaal van de vennootschap zijn in handen van:
Dentaleus Holding BV te Voorschoten (1355 gewone aandelen);
Van Huistra Holding BV (18.000 gewone aandelen).

De failliete vennootschap is bestuurder van Gieterij Drunen B.V. Mevrouw Van Huizen heeft aldus ook te gelden als indirect bestuurder van Gieterij Drunen B.V.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

1.2 Winst en verlies

Blijkens de enkelvoudige winst en verliesrekening 2014 bedroeg het verlies in genoemd boekjaar ruim EUR 470.000,00.

1.3 Balanstotaal

Per ultimo 2014 bedroeg het balanstotaal ruim EUR 750.000,00.

1.4 Lopende procedures

Er zijn geen lopende procedures.

1.5 Verzekeringen

Op naam van de vennootschap lopen gebruikelijke verzekeringen. Behoudens de verzekering ter zake het bedrijfspand zullen de overige verzekeringen worden beëindigd en zo mogelijk wordt aanspraak gemaakt op premierestitutie.

Het bedrijfspand is via het intermediair van de Rabobank verzekerd. De Rabobank heeft de curator aangegeven dat de betreffende verzekeraar niet bereid was de polis te continueren. Dit hield verband met een een naar het oordeel van de verzekeraar verhoogd risico wegens leegstand en de staat van de technische installaties. De curator heeft inmiddels via tussenkomst van FDR & Associés een verzekering kunnen afsluiten waardoor het pand vanaf 16 januari 2017 tot einde kalenderjaar verzekerd is. Indien en zodra het pand wordt overgedragen, zal de overeenkomst worden beëindigd.

1.6 Huur

Failliet is geen huurder, maar wel verhuurder van diverse delen van het bedrijfspand dat staat en gelegen is aan de Lipsstraat 50-52 te Drunen.

In totaal zijn er zes huurders waarvan er twee in staat van faillissement verkeren. De curator zal de betreffende huurovereenkomsten vooralsnog continueren tot dat er meer duidelijkheid bestaat ten aanzien van het bedrijfspand (zie ook hierna onder 3.1).

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

Ten aanzien van het pand geldt dat de curator in het kader van de lopende huurovereenkomsten kleine noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden laat verrichten ten einde de bedrijfsexploitatie van de huurder niet te belemmeren.

Er bestaat echter een probleem ten aanzien van de huidige gasaansluiting. De installatie moet worden aangepast zodat de gebruikers van het pand kunnen beschikken over een zelfstandige aansluiting. De leverantie van gas verloopt nu via het bedrijfspand van een derde (de burelen) die aangegeven heeft daar niet langer mee te willen doorgaan. De aanpassing van de gasinstallatie vergt een grote kosteninvestering waartoe de boedel niet in staat is en bovendien geen belang heeft nu het pand uiteindelijk in eigendom terug zal vallen aan de gemeente. De curator heeft, mede in het belang van de betrokken huurders, ter zake overleg gevoerd met alle betrokken partijen, waaronder de gemeente Heusden en Wartsila, voormalig eigenaar van het pand. Op hoofdlijnen zijn er nu afspraken gemaakt om de installatie aan te passen. De uitvoering daarvan zal op korte termijn moeten plaatsvinden maar zal tevens afhankelijk zijn van de ontwikkelingen met betrekking tot de verkoop van het pand (zie ook hierna onder 3.1).

Voor het overige speelt er het probleem dat één van de voormalige huurders, die eveneens in staat van faillissement verkeerd, diverse containers met chemisch afval heeft achtergelaten in het gehuurde. De curator is ter zake in overleg met de gemeente om te bepalen wat er met het afval moet gebeuren en heeft de curator van de failliete huurder ook in kennis gesteld.

De huurovereenkomsten zijn voor wat betreft de duur gekoppeld aan de met de gemeente Heusden gesloten erfpachtovereenkomst. Deze erfpachtovereenkomst is per 31 december 2017 geëindigd, waarmee ook de met de boedel gesloten huurovereenkomsten zijn geëindigd. De verschillende huurders zijn ter zake het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten in overleg getreden met de eigenaar van het bedrijfspand.

In het kader van de beëindiging van de erfpachtovereenkomst is met de gemeente overeengekomen dat het pand, inclusief het daarin achtergebleven chemisch afval, aan de gemeente zou worden opgeleverd in de staat waarin het zich per datum oplevering zou bevinden. Met de koper van het pand zijn, door de gemeente, ter zake de benodigde sanering en afvalverwijdering nadere afspraken gemaakt.

1.7 Oorzaak faillissement

De failliete vennootschap is voor haar exploitatie in belangrijke mate afhankelijk van de door Gieterij Drunen B.V. te betalen huur, Gieterij Drunen B.V. is de grootste huurder. Als gevolg van het faillissement van Gieterij Drunen en het uitblijven van een doorstart van haar activiteiten, is voor failliet een belangrijke bron van inkomsten komen te vervallen. De resterende huuropbrengsten zijn ontoereikend om een winstgevende exploitatie te voeren. Daarnaast bestond er onvoldoende uitzicht op het verkrijgen van een nieuwe huurder. De directie heeft om die reden besloten om aangifte tot faillietverklaring te doen.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Niet van toepassing.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Niet van toepassing.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

De failliete vennootschap heeft met betrekking tot het bedrijfspand met bijbehorende gronden (Lipsstraat 50-52 te Drunen) van de gemeente Heusden een recht van erfpacht verkregen gecombineerd met een afhankelijk recht van opstal.

Op basis van de erfpachtovereenkomst is failliet over 2016 een canon verschuldigd van EUR 195.000,00. Het recht van erfpacht eindigt op 1 januari 2018.

De gemeente heeft besloten het recht van erfpacht op te zeggen. Als gevolg daarvan stelt de gemeente zich thans op het standpunt dat het recht van erfpacht medio 2017 eindigt. Beeindiging van het recht van erfpacht heeft tot gevolg dat ook het daarvan afhankelijke opstalrecht eindigt. In verband daarmee zal de gemeente de (bloot) eigendom verkrijgen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de Rabobank als hypotheekhouder tot de datum van de beëindiging het erfpachtrecht kan executeren en daarna niet meer. Er bestaat onduidelijkheid en verschil van inzicht over de vraag of en, zo ja, in welke mate er een vergoedingsrecht bestaat voor de hypotheekhouder. Voor zover een dergelijk recht al bestaat is het de vraag hoe zich dat verhoudt met de vordering die de gemeente heeft ter zake achterstallige canon en schade als gevolg van niet nakoming door failliet van overeengekomen sanerings- en ontruimingsverplichtingen. Tussen de gemeente, bank en curator vindt overleg plaats over de wijze waarop de verschillende posities van de betrokken partijen moeten worden afgewikkeld. Een en ander zal onder meer ook afhangen van de vraag op welke termijn verkoop van het pand met ondergrond kan plaatsvinden. Vanuit de markt is door een paar partijen interesse in overname getoond.

In de afgelopen verslagperiode is er intensief overleg gevoerd met de bank en de gemeente over de verdere aanpak van de verkoop en de (juridische) positie van betrokken partijen. De gemeente en de bank verschillen van mening over de verdeling van de in het kader van een verkoop te realiseren opbrengst. De curator heeft ter zake daarvan geen bijzondere positie nu te verwachten valt dat de te realiseren opbrengst niet zal leiden tot een overwaarde die toekomt aan de boedel. De curator is wel betrokken bij de discussie met name om er voor te waken dat deze de verkoopinspanningen niet belemmert dan wel negatief beïnvloedt. Inmiddels zijn er twee gegadigden die allebei een bieding op het bedrijfspand met bijbehorend perceel hebben uitgebracht. met een van beide wordt op dit moment nader overleg gevoerd, met name ter zake de aan de bieding verbonden voorwaarden. Indien er overeenstemming kan worden bereikt, zal overdracht van het bedrijfspand nog dit najaar te verwachten zijn.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de betrokken gegadigde over de aankoop van het bedrijfspand met ondergrond en zijn er ook afspraken tussen de gemeente, bank en boedel gemaakt over de verdeling van de te realiseren opbrengst.

Namens de boedel is ingestemd met beëindiging van het erpachtsrecht waarvan, zo nodig ook afstand van is gedaan. De bank heeft ingestemd met doorhaling van haar hypotheekrecht. Als gevolg hiervan heeft de gemeente Heusden de vrije en onbezwaarde beschikking verkregen over het bedrijfspand. Dit pand met ondergrond is verkocht voor een bedrag van EUR 1.350.000,00. k.k. Voor het mogelijk maken van deze transactie is een boedelbijdrage overeengekomen van EUR 35.000,00 en ontvangt de bank een bedrag van EUR 250.000,00 uit de opbrengst. De overdracht van het pand met ondergrond heeft plaatsgevonden op 10 januari 2018.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

EUR 1.350.000,00

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

Op het hiervoor omschreven recht van erfpacht is een recht van hypotheek gevestigd ten behoeve van de Rabobank. De totale inschrijving bedraagt EUR 1.500.000,00.

De bank ontvangt uit de gerealiseerde opbrengst een bedrag van EUR 250.000,00.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

De boedel ontvangst als vergoeding voor de door de curator verrichte verkoopinspanningen en verleende medewerking aan de tot stand gekomen transactie, een boedelbijdrage van EUR 35.000,00.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

De curator is in overleg met de gemeente Heusden en de Rabobank over de status van het recht van erfpacht en de mogelijkheid het bedrijfspand/bedrijfsterrein te verkopen. Vanuit de markt is er door een aantal partijen belangstelling getoond in het overnemen van het pand. Onduidelijkheid bestaat over de bodemgesteldheid. Aangenomen wordt dat er sprake is van een verontreiniging die zodanig is dat deze de verhandelbaarheid van het pand bemoeilijkt. In het verleden is het bedrijfspand in opdracht van de bank getaxeerd. In overleg met de bank is besloten de taxatie te laten actualiseren door een andere makelaar. De curator heeft daartoe contact gelegd met CBRE te Amsterdam.

CBRE heeft inmiddels een taxatierapport uitgebracht.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Tussen de curator van Gieterij Drunen B.V. en de Rabobank loopt een discussie over eigendom van de in het bedrijfspand aanwezige smeltovens. De curator is van oordeel dat deze roerend zijn en derhalve toebehoren aan de boedel van Gieterij Drunen B.V. De Rabobank daarentegen meent dat de ovens bestanddeel van het bedrijfspand zijn en derhalve als onroerend te kwalificeren zijn. De smeltovens zijn verkocht. De curator en de bank zijn nu in overleg over de vraag wat er met de opbrengst moet gebeuren. Indien het standpunt van de bank gevolgd zou worden komt de opbrengst van de ovens aan de bank toe c.q. valt deze onder het bereik van de door Gieterij Drunen Beheer B.V. verstrekte zekerheden en is derhalve voor de bank als verhaalsobject beschikbaar.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

Er is nog geen duidelijkheid over de status van de smeltovens.

De discussie omtrent de smeltovens moet nog worden beslecht. Deze discussie zal vervolgd worden in het kader van het faillissement van Gieterij Drunen B.V.

- 3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst
- 3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage
- 3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus
- 3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden
- 3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving
- 3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst
- 3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage
- 3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden
- 3.15 Andere activa: Beschrijving
- 3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst
- 3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Per datum faillissement zijn er acht debiteuren. Het openstaande saldo bedraagt tezamen ruim EUR 195.000,00. Van dit saldo heeft ruim EUR 156.000,00 betrekking op twee failliete debiteuren, waaronder Gieterij Drunen B.V. Het valt te verwachten dat laatstgenoemd bedrag niet te incasseren valt.

De bank heeft een pandrecht op de debiteuren bedongen en is doende met de inning. De vanaf datum faillissement ontstane huurvorderingen zijn niet verpand en vallen vrij in de boedel. De incasso van deze huurtermijnen is in handen van de curator.

De verplichting van de huurders tot betaling van de huurtermijnen en bijkomende kosten wordt op correcte wijze nagekomen.

4.2 Opbrengst

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

Behoudens het factureren en innen van de huurtermijnen behoeven er geen bijzondere werkzaamheden te worden verricht.

Nu de huurovereenkomsten zijn geëindigd, zijn er geen huurinkomsten meer te verwachten. De curator zal nog wel een eindafrekening moeten opstellen ter zake het verbruik van gas, electra en water. De daaraan verbonden kosten zijn telkens op voorschotbasis in rekening gebracht.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

De vennootschap wordt gefinancierd door de Rabobank. Het verstrekte krediet bestaat uit een vaste geldlening, oorspronkelijk in hoofdsom groot EUR 1.000.000,00 en een krediet in rekening courant met een limiet van EUR 450.000,00. Naast failliet zijn Gieterij Drunen B.V. en Van Huistra Holding B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de kredietovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

De actuele vordering van de bank bedraagt ruim EUR 1.200.000,00.

Als gevolg van het aan haar toekomende deel uit de verkoopopbrengst van het bedrijfspand, zal de vordering van de bank worden verminderd met EUR 250.000,00 en daardoor vast te stellen zijn op circa EUR 950.000,00

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

De bank heeft als zekerheden bedongen een pandrecht op debiteuren en een recht van hypotheek op het ten behoeve van failliet uitgegeven recht van erfpacht. Naast de hiervoor reeds genoemde hoofdelijke aansprakelijkheid, geldt dat Gieterij Drunen zekerheid heeft verstrekt in de vorm van verpanding van inventaris en voorraden en debiteuren.

5.4 Separatistenpositie

De curator is in overleg met de bank over de mogelijke uitwinning van het hypotheekrecht c.q. de verkoop en overdracht van het bedrijfspand.

De curator en de bank zijn inmiddels ook in overleg getreden met de gemeente Heusden, mede naar aanleiding van de opzegging van het erfpachtrecht en de gevolgen die de gemeente aan deze opzegging verbindt.

Het overleg is nog gaande en richt zich op dit moment op de verkoop van het bedrijfspand. In een later stadium zal nader worden gesproken over de beëindiging van het erfpachtrecht en de gevolgen daarvan voor de verdeling van de te realiseren opbrengst.

Zoals hiervoor reeds aangegeven, heeft de bank uit de opbrengst een bedrag ontvangen van EUR 250.000,00.

5.5 Boedelbijdragen

Namens de boedel zal aanspraak worden gemaakt op een in de gegeven omstandigheden redelijke boedelbijdrage. Ter zake vindt nog overleg plaats.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

Aan de boedel komt een boedelbijdrage toe van EUR 35.000,00. Dit bedrag bevindt zich nog onder de notaris en zal binnenkort worden overgemaakt op de boedelrekening.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

5.7 Retentierechten

5.8 Reclamerechten

5.9 Werkzaamheden

De curator is de verkoopmogelijkheden aan het onderzoeken van het bedrijfspand.

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator diverse geïnteresseerde partijen gesproken. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot concrete biedingen.

De curator heeft diverse malen overleg gevoerd met de bank, de gemeente en geïnteresseerde partijen. Inmiddels zijn er twee concrete biedingen uitgebracht. De onderhandelingen met gegadigden zullen worden vervolgd.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Behoudens het vooralsnog laten doorlopen van de huurovereenkomsten zijn er geen activiteiten.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

De huuropbrengsten bedragen exclusief omzetbelasting circa EUR 12.500,00 per maand (dat is exclusief de twee failliete huurders).

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

Niet van toepassing.

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De administratie van de vennootschap maakt een ordelijke indruk en is zodanig ingericht dat daaruit de rechten en plichten van de vennootschap in voldoende mate zijn af te leiden.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over de boekjaren 2012 tot en met 2014 zijn tijdig gedeponeerde.

Datum depot 2012: 26-11-2013;

Datum depot 2013: 22-04-2014;

Datum depot 2014: 02-12-2015.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

Niet van toepassing.

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

Blijkens de notariële akte van oprichting is het bij oprichting geplaatste kapitaal volgestort in geld. Nadere stukken omtrent de volstorting zijn niet beschikbaar.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator moet nog onderzoek doen naar de wijze waarop het bestuur van de vennootschap is gevoerd.

Nu de verkoop van het bedrijfspand is afgerond, zal de curator zich gaan richten op het onderzoeken van het gevoerde beleid. Hij zal dit onderzoek combineren met de beoordeling van het in Gieterij Drunen B.V. gevoerde beleid.

7.6 Paulianeus handelen

Er zijn geen aanwijzingen voor paulianeus handelen.

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Er is nog geen duidelijkheid omtrent de mogelijke omvang van boedelvorderingen.

Inmiddels is er door de gemeente Heusden een vordering aangemeld van EUR 5.570,00.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

EUR 21.669,00

EUR 31.011,00

8.3 Pref. vord. van het UWV

Niet van toepassing.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

8.4 Andere pref. crediteuren

Niet bekend.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

EUR 168.824,88

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Er valt nog geen inschatting te maken over de wijze van afwikkeling.

Inmiddels is de toestand van de boedel zodanig dat te verwachten valt dat enige uitkering aan concurrente crediteuren kan worden gedaan.

8.8 Werkzaamheden

De curator zal in de komende verslagperiode nader onderzoek doen naar de schuldpositie van de vennootschap en zich daarbij met name richten op de exacte vaststelling van de resterende schuld aan bank en gemeente.

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing.

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Er valt nog geen inschatting te maken over de termijn van afwikkeling.

10.2 Plan van aanpak

De curator zal zijn overleg met bank en gemeente voortzetten teneinde tot een mogelijke verkoop van het bedrijfspand te komen. Ook de onderhandelingen met mogelijk gegadigden zullen worden voortgezet.

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

Nummer: 4

Datum: 11-01-2018

10.3 Indiening volgend verslag

Januari 2017

Het volgende verslag wordt binnen zes maanden ingediend.

Binnen een termijn van zes maanden zal het volgende verslag worden ingediend.

Het volgende verslag zal in juni 2018 worden uitgebracht.

10.4 Werkzaamheden