

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	21-01-2021
Insolventienummer	F.05/20/72
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000132970:F001
Datum uitspraak	25-02-2020

R-C	mr. Schippers
Curator	mr A.A. Dooijeweerd

Algemene gegevens

Naam onderneming

De IJsselstaete Zutphen B.V.	02-04-2020
	 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De IJsselstaete Zutphen B.V.	02-04-2020
	 1

Activiteiten onderneming

Volgens de Kamer van Koophandel zijn de activiteiten van de failliete onderneming: holdingactiviteiten.	02-04-2020
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 25.691,00	€ -49.232,00	€ 816.715,00
2018	€ 82.395,00	€ -113.936,00	€ 173.096,00

Toelichting financiële gegevens

Voormelde gegevens zijn gebaseerd op het accountantsrapport 2018.	02-04-2020
Gegevens over 2019 en verder zijn nog niet ontvangen. Nader onderzoek naar de financiële gegevens en de onderliggende administratie volgt nog.	 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Per datum faillissement waren er geen personeelsleden in dienst.

02-04-2020

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

02-04-2020

 1

€ 41,12

02-07-2020

 2

€ 41,12

20-10-2020

 3

€ 41,12

21-01-2021

 4

Verslagperiode

van

25-2-2020

02-04-2020

 1

t/m

2-4-2020

van

3-4-2020

02-07-2020

 2

t/m

2-7-2020

van

3-7-2020

20-10-2020

 3

t/m

19-10-2020

van

20-10-2020

21-01-2021

 4

t/m

21-1-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	32 uur 18 min
2	20 uur 0 min
3	9 uur 18 min
4	15 uur 30 min
totaal	77 uur 6 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De IJsselstaete Zutphen B.V. is opgericht op 16 december 2016. Bestuurders en aandeelhouders zijn: TK Exploitatie B.V., AVB Holding B.V., Achterstraat-Stelder Holding B.V. en HMA Zutphen Holding B.V. Aandeelhouder van TK Exploitatie B.V. is TK Beheer B.V., bestuurder is de heer A.W. Keijmel. Aandeelhouder en bestuurder van AVB Holding B.V. is mevrouw A. Barendrecht-van Boven. Bestuurders van Achterstraat-Stelder Holding B.V. zijn de heer S. Stelder en mevrouw M.L. Achterstraat. Aandeelhouder en bestuurder van HMA Zutphen Holding B.V. is H.J.M. Maatman.

02-04-2020

 1

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend geen.

02-04-2020

 1

1.3 Verzekeringen

Voor zover tot nu bekend geen.

02-04-2020

 1

1.4 Huur

Voor zover tot nu bekend niet van toepassing.

02-04-2020

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Het eerste gesprek heeft de curator gehad met de heer Keijmel. Overige aandeelhouders en bestuurders zijn nog niet gesproken. De curator heeft informatie ontvangen van de heer Keijmel en informatie van de aanvrager van het faillissement. Nadere informatie is door de curator opgevraagd en zal nog nader worden beoordeeld. De heer Keijmel laat weten dat gefailleerde is opgericht met als doel een pand aan de IJsselkade aan te kopen en daarin verschillende appartementen, kantoorruimte, atelier en werkplaats (een en of ander met bijbehorende berging of parkeerruimte) te realiseren. Voor dat project zijn in de loop der tijd verschillende financiers aangetrokken die elkaar respectievelijk hebben opgevolgd. De heer Keijmel laat weten dat de kosten van de bouw veel hoger werden dan begroot. Inzicht daarin en onderbouwing daarvan ontbreekt vooralsnog. De curator is gebleken dat na verloop van tijd de contacten tussen de aandeelhouders / bestuurders gebrouilleerd raakte (in verschillende samenstellingen) alsook de contacten met de aannemer (die ook aandeelhouder en bestuurder is). De bouw stagneerde. Bij oplevering van appartementen bleken er gebreken die hersteld moesten worden. Bij gefailleerde waren onvoldoende middelen aanwezig om die gebreken te herstellen en aanhoudende kosten te voldoen. Uiteindelijk is door één van de kopers van de appartementen faillissement aangevraagd. In het verzoek tot faillietverklaring wordt melding gedaan van onroerend goed transacties en de wens om het faillissement uit te spreken om de curator onderzoek te laten verrichten naar, kort gezegd, de rechtmatigheid.

De curator zal nader onderzoek verrichten en informatie verzamelen, onder andere tegen de achtergrond van het noodzakelijk rechtmatigheidsonderzoek. Zie verder hierna onder punt 7.

02-04-2020

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Niet van toepassing.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Bij de faillietverklaring had gefailleerde geen onroerende zaken (meer) in eigendom. Gebleken is dat gefailleerde na haar oprichting verschillende onroerende zaken / appartementsrechten in eigendom heeft gehad. In een pand zijn appartementen, kantoorruimte, atelier, werkplaats, parkeerplaats en bergruimte ontwikkeld. Er zijn koop/aannemingsovereenkomsten gesloten. Er is onroerend goed verkocht aan verschillende partijen. Nader onderzoek naar al deze transacties volgt.

02-04-2020

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad.

02-04-2020

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft een vordering, maar bodemvoorrecht is niet van toepassing, omdat er geen bodemzaken zijn aangetroffen.

02-04-2020

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020

 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

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

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Verder geen, zie hiervoor.

02-04-2020

 1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Rabobankrekening	€ 41,00	
totaal	€ 41,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

De curator heeft zich gemeld bij de Rabobank en gevraagd om een eventueel positief saldo op de bankrekening over te boeken op de boedelrekening. Dat beperkte saldo is overgemaakt.

02-04-2020

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Zie hiervoor, verder geen.

02-04-2020

 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Er is geen debiteurenlijst. Wel stelt de heer Keijmel dat er mogelijk er nog vorderingen geldend te maken zouden zijn. Er zou overdracht van het onroerend goed zijn geweest, waarbij de koopprijs zou zijn verrekend met een openstaande vordering. Nader onderzoek terzake volgt, om te beoordelen of daadwerkelijk aan de koopprijs is voldaan.

02-04-2020

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.

02-04-2020

 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.2 Leasecontracten**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.3 Beschrijving zekerheden**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.4 Separatistenpositie**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.5 Eigendomsvoorbehoud**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.6 Retentierechten**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.7 Reclamerechten**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.8 Boedelbijdragen****Toelichting**

Niet van toepassing.

02-04-2020

**5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden**

Niet van toepassing.

02-04-2020



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

02-04-2020



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

02-04-2020



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.2 Depot jaarrekeningen

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nader onderzoek volgt.

02-04-2020



De curator verricht nader onderzoek naar alle transacties van onroerend goed, die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad. Er zal rechtmatigheidsonderzoek worden verricht in de meest ruime zin. Onder andere zal beoordeeld moeten worden welke transacties hebben plaatsgehad en wat dat voor consequenties heeft gehad in de betreffende onderneming en ten opzichte van de crediteuren in zijn algemeenheid. Daarbij zal ook worden betrokken eventueel paulianeus handelen. Daarbij zal ook worden betrokken de beoordeling van het ondernemingsplan in zijn algemeenheid, namelijk in hoeverre mogelijkerwijs verplichtingen zouden zijn aangegaan, waarvan het bestuur wist, althans behoorde te weten dat de onderneming daaraan niet zou kunnen voldoen.

Toelichting

De curator heeft uitgebreid onderzoek verricht op basis van hem ter beschikking gestelde informatie en stukken. Hij heeft zijn bevindingen besproken met de Rechter-commissaris. Hij heeft zijn bevindingen en voorlopige constatering schriftelijk uiteengezet en deze mede gedeeld aan alle in deze kwestie betrokkenen, teneinde deze betrokkenen in de gelegenheid te stellen ieder zijn of haar visie daarop te geven. Het zijn dan onder andere de partij aan wie appartementsrechten zijn overgedragen, bestuurders, relevante crediteur(en), zekerheidsgerechtigde(n).

02-07-2020



De curator acht het van belang om visie en standpunt van alle betrokken partijen vooraf te ontvangen, te beoordelen en te waarderen zodat vervolgens weloverwogen het verdere vervolg kan worden bepaald, met name gelet op de eventuele consequenties van de te treffen maatregelen.

Een deel van de gevraagde reacties zijn ontvangen. Een deel nog niet. Er zijn afspraken gepland met partijen om gelegenheid te geven om een toelichting te geven. Zodra alle reacties zijn ontvangen en toelichting is verstrekt, zal de curator zoals gezegd aan de hand daarvan het verdere vervolg bepalen.

Toelichting

Zoals in de vorige verslagperioden aangekondigd, zijn overige reacties ontvangen. Ook heeft de curator afspraken gehad met partijen om gelegenheid te geven toelichting te geven. Van een partij heeft de curator nog steeds geen reactie ontvangen.

20-10-2020



De curator beoordeelt de wel ontvangen reacties en zal de partij die nog niet heeft gereageerd voor een laatste maal rappelleren. Vervolgens zal het verdere vervolg in dezen worden bepaald.

Toelichting

Inmiddels heeft de curator alle verzochte reacties ontvangen en bestudeerd.

21-01-2021



Naar aanleiding van de reacties en standpunten van de in dezen betrokken partijen heeft de curator conclusie getrokken en deze kenbaar gemaakt bij brief van 14 december 2020 aan alle in deze betrokken partijen.

De curator heeft in die brief een aantal conclusies geformuleerd en een praktisch voorstel gedaan tot een minnelijke oplossing. De curator heeft inmiddels van de betrokken partijen daarop reacties ontvangen. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat indien geen instemming wordt verleend aan de door de curator voorgestelde praktische oplossing, hij zich genoodzaakt zal zien tot het treffen van noodzakelijke en passende maatregelen. Nu in dezen nog geen definitief standpunt is bepaald, zal de curator in dit verslag nog niet inhoudelijk ingaan op de door hem tot en met heden getrokken conclusies en eventuele vervolgstappen. De curator verwacht in de maanden januari en februari de laatste reacties te ontvangen, waarna definitief bepaald kan worden of er een minnelijke oplossing mogelijk is dan wel er andere maatregelen getroffen zouden moeten worden.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

02-04-2020

 1

Toelichting

Nader onderzoek volgt.

De curator verricht nader onderzoek naar alle transacties in het onroerend goed, die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad. Er zal rechtmatigheidsonderzoek worden verricht in de meest ruime zin. Onder andere zal beoordeeld moeten worden welke transacties hebben plaatsgehad en wat dat voor consequenties heeft gehad in de betreffende onderneming en ten opzichte van de crediteuren in zijn algemeenheid. Daarbij zal ook worden betrokken eventueel paulianeus handelen. Daarbij zal ook worden betrokken de beoordeling van het ondernemingsplan in zijn algemeenheid, namelijk in hoeverre mogelijkerwijs verplichtingen zouden zijn aangegaan, waarvan het bestuur wist, althans behoorde te weten dat de onderneming daaraan niet zou kunnen voldoen.

Toelichting

De curator heeft uitgebreid onderzoek verricht op basis van hem ter beschikking gestelde informatie en stukken. Hij heeft zijn bevindingen besproken met de Rechter-commissaris. Hij heeft zijn bevindingen en voorlopige constatering schriftelijk uiteengezet en deze mede gedeeld aan alle in deze kwestie betrokkenen, teneinde deze betrokkenen in de gelegenheid te stellen ieder zijn of haar visie daarop te geven. Het zijn dan onder andere de partij aan wie appartementsrechten zijn overgedragen, bestuurders, relevante crediteur(en), zekerheidsgerechtigde(n).

De curator acht het van belang om visie en standpunt van alle betrokken partijen vooraf te ontvangen, te beoordelen en te waarderen zodat vervolgens weloverwogen het verdere vervolg kan worden bepaald, met name gelet op de eventuele consequenties van de te treffen maatregelen.

Een deel van de gevraagde reacties zijn ontvangen. Een deel nog niet. Er zijn afspraken gepland met partijen om gelegenheid te geven om een toelichting te geven. Zodra alle reacties zijn ontvangen en toelichting is verstrekt, zal de curator zoals gezegd aan de hand daarvan het verdere vervolg bepalen.

Toelichting

Zoals in de vorige verslagperioden aangekondigd, zijn overige reacties ontvangen. Ook heeft de curator afspraken gehad met partijen om gelegenheid te geven toelichting te geven. Van een partij heeft de curator nog steeds geen reactie ontvangen.

De curator beoordeelt de wel ontvangen reacties en zal de partij die nog niet heeft gereageerd voor een laatste maal rappelleren. Vervolgens zal het verdere vervolg in dezen worden bepaald.

Toelichting

Zie hiervoor onder punt 7.5

02-07-2020

 2

20-10-2020

 3

21-01-2021

 4

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-04-2020

 1

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

02-07-2020

 2

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

20-10-2020

 3

Nader rechtmatigheidsonderzoek volgt, zie hiervoor.

21-01-2021

 4

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.

02-04-2020

 1

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.

02-07-2020

 2

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.

20-10-2020

 3

Nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie in zijn algemeenheid, naar paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.

21-01-2021

 4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator en verschotten, nog niet bekend.

02-04-2020

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 152.560,00

02-04-2020

 1

€ 198.158,00

02-07-2020

 2

€ 198.226,00

20-10-2020

 3

€ 198.157,85

21-01-2021

 4

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.390,00

02-04-2020

 1

Toelichting

Aanvrager faillissement: € 1.390,00

€ 1.390,00

02-07-2020

 2

Toelichting

Aanvrager faillissement: € 1.390,00

€ 1.390,00

20-10-2020

 3

Toelichting

Aanvrager faillissement: € 1.390,00.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

02-04-2020

 1

7

02-07-2020

 2

7

20-10-2020

 3

7

21-01-2021

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 293.307,51

02-04-2020

 1

€ 420.296,68

02-07-2020

 2

Toelichting

€ 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77.

€ 420.296,68

20-10-2020

 3

Toelichting

€ 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77

€ 420.296,68

21-01-2021

 4

Toelichting

€ 420.296,68, waarvan ingediend € 340.480,77.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

02-04-2020

 1

Nog niet bekend.

02-07-2020

 2

Nog niet bekend.

20-10-2020

 3

Nog niet bekend.

21-01-2021

 **4**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Nader inventariseren crediteuren.

02-04-2020

 1

De crediteuren voor zover tot op heden bekend zijn op de lijst van voorlopig erkende crediteuren genoteerd. De curator heeft nog niet alle informatie ontvangen. De verwachting is dat zich nog meer crediteuren zullen melden en op de lijst zullen moeten worden opgenomen.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

02-04-2020

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- nader onderzoek financiële gegevens;
- nader onderzoek oorzaak faillissement;
- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;
- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van

02-04-2020

 1

onroerend goed.

- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;
- overige bijkomende werkzaamheden.

- nader onderzoek financiële gegevens;
- nader onderzoek oorzaak faillissement;
- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;
- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.
- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;
- overige bijkomende werkzaamheden.

02-07-2020

 2

- nader onderzoek financiële gegevens;
- nader onderzoek oorzaak faillissement;
- nader onderzoek naar alle transacties in onroerend goed die vanaf datum oprichting hebben plaatsgehad en gevolgen daarvan;
- nader onderzoek naar eventuele vorderingen van gefailleerde op kopers van onroerend goed.
- nader rechtmatigheidsonderzoek, naar administratie, paulianeus handelen en bestuurdersaansprakelijkheid.
- nader inventariseren crediteuren;
- overige bijkomende werkzaamheden.

20-10-2020

 3

1. De curator heeft zich eerst gericht op de werkzaamheden aangaande de onroerend goed transacties, het eventueel paulianeus karakter daarvan en de terzake te treffen maatregelen.

21-01-2021

 4

2. Daarna zal de curator een vervolg (kunnen) geven aan ander in dit faillissement te verrichten onderzoek, onder andere naar de mogelijke vordering op de aannemer c.q. mede bestuurder / mede aandeelhouder, mogelijke vordering op de architect vanwege een foutieve dakconstructie en bedrijfsvoering overigens (genomen beslissingen, gekozen traject en onderbouwing daarvan en aangaan van verplichtingen).

3. nader inventariseren crediteuren;

4. overige bijkomende werkzaamheden.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

02-04-2020

 1

Nog niet bekend.

02-07-2020

 2

Nog niet bekend.

20-10-2020

 3

Nog niet bekend.

21-01-2021

 **4**

10.3 Indiening volgend verslag

21-4-2021

21-01-2021

 **4**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hiervoor.

20-10-2020

 3

Bijlagen

Bijlagen