

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 2                     |
| Datum verslag      | 12-12-2023            |
| Insolventienummer  | F.05/23/289           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000298296:F001 |
| Datum uitspraak    | 22-08-2023            |

|         |                     |
|---------|---------------------|
| R-C     | mr. J.H. Steverink  |
| Curator | mr V.F.M. Jongerius |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

|                   |                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Meijnerswijk B.V. | 11-09-2023                                                                              |
|                   |  1 |

### Gegevens onderneming

|                  |                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Utrechtseweg 129 | 11-09-2023                                                                              |
| 6812 AA Anhem    |  1 |
| KvK: 09133242    |                                                                                         |

### Activiteiten onderneming

|                              |                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Verhuren van onroerend goed. | 11-09-2023                                                                              |
|                              |  1 |

### Financiële gegevens

| Jaar | Omzet        | Winst en verlies | Balanstotaal   |
|------|--------------|------------------|----------------|
| 2020 | € 667.502,00 | € -154.241,00    | € 7.004.754,00 |
| 2021 | € 693.063,36 | € -81.131,00     | € 7.031.307,00 |
| 2022 | € 674.842,56 |                  |                |
| 2023 | € 529.038,40 |                  |                |

**Toelichting financiële gegevens**

De cijfers 2022 en 2023 betreffen conceptcijfers. De jaarrekening 2022 is (nog) niet opgesteld.

11-09-2023  
 1

**Gemiddeld aantal personeelsleden**

0

11-09-2023  
 1

**Boedelsaldo**

€ 0,00

11-09-2023  
 1

€ 262.961,04

12-12-2023  
 2

**Verslagperiode**

van

11-09-2023  
 1

22-8-2023

t/m

10-9-2023

van

12-12-2023  
 2

11-9-2023

t/m

11-12-2023

**Bestede uren**

| Verslagperiode | Bestede uren |
|----------------|--------------|
|----------------|--------------|

|   |               |
|---|---------------|
| 1 | 30 uur 42 min |
|---|---------------|

|   |               |
|---|---------------|
| 2 | 76 uur 27 min |
|---|---------------|

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>totaal</b> | 107 uur 9 min |
|---------------|---------------|

**Toelichting bestede uren**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van Meijnerswijk B.V. is Javasto B.V., terwijl Meijnerswijk Holding B.V. de aandelen houdt. Van Javasto B.V. is de heer J. de Graaf bestuurder.

11-09-2023  
 1

## 1.2 Lopende procedures

Curanda heeft beroep aangetekend tegen een uitspraak van de ontvanger om gedeeltelijke kwijtschelding van de belastingschuld. Op 24 augustus 2023 heeft de Belastingdienst het beroep afgewezen.

11-09-2023  
 1

## 1.3 Verzekeringen

Volgens de heer De Graaf zijn de verzekeringspremies voldaan. De curator heeft verzocht om bewijsstukken van betaling van de premies en is in afwachting daarvan.

11-09-2023  
 1

Met de Rabobank heeft de curator afspraken gemaakt over de verzekering van de panden. De premies waren door de verzekeringstussenpersoon afgedragen aan de verzekeraar.

**12-12-2023**  
 **2**

## 1.4 Huur

Curanda verhuurt een viertal panden te Bunschoten-Spakenburg aan Market Food Group B.V. De verhuurder heeft vlak na faillissement verzocht om gestanddoening van de huurovereenkomst. De curator heeft, met toestemming van de rechter-commissaris, de huurovereenkomst gestand gedaan.

11-09-2023



1

Voorafgaand aan het faillissement werden door de huurder onregelmatig en niet volledig de huurpenningen voldaan. Opvallend was dat tot datum surseance (29 juli 2022) correct aan de betalingsverplichting werd voldaan, waarbij het opmerkelijk was dat de huurpenningen voorafgaand aan de surseance door de huurder niet aan Meijnerswijk B.V., maar aan Javasto B.V. werden voldaan.

12-12-2023



2

Vanaf datum surseance waren er volgens de huurder vier redenen voor het gedeeltelijk inhouden van de huurpenningen en wel:

- maandelijkse afdrachtplicht van € 25.000,00 aan een derde op grond van een borgstelling van curanda voor een privéschuld van de heer De Graaf. Totaal is € 235.000,00 afgedragen. De curator heeft de pauliana ingeroepen van de rechtshandelingen behorende bij deze borgstelling, zie paragraaf 7.6;
- achterstallig onderhoud;
- door achterstallig onderhoud minder huurgenot;
- een derde en wel Javasto B.V. of de heer De Graaf zou huurpenningen namens de huurder hebben betaald;

De curator heeft de standpunten van de huurder weersproken en na toestemming van de rechter-commissaris voor een procedure heeft de curator een uitgebreide kort geding dagvaarding in concept naar de huurder gezonden. Vanaf toen zijn er tussen de curator en de huurder gesprekken op gang gekomen met als doel de geschillen op te lossen en procedureafspraken te maken. De curator heeft aan de huurder een voorstel gedaan, welk voorstel (nog) niet is aanvaard.

Bij taxatie voor het verkoopmemorandum en berekening van de huurindexatie 2024 is gebleken dat de volledige indexatie over 2023 niet door de huurder is voldaan. Zo is er naast de bovengenoemde inhoudingen door de huurder een extra huurachterstand incl. btw van € 49.198,32 en na faillissement van € 24.599,16 ontstaan. Huurder heeft de kerninflatie van 5,7% gehanteerd en curanda zou daarmee akkoord zijn gegaan. Het is de curator gebleken dat weliswaar door de huurder een voorstel is gedaan, maar dat curanda daar niet mee akkoord is gegaan en dit ook bevestigd is door de boekhouder van curanda. Daarnaast is het voorstel door de huurder gedaan ten tijde van de surseance en zou de bewindvoerder dienen in te stemmen met dit voorstel. Het voorstel heeft de bewindvoerder nooit bereikt, laat staan dat hij toestemming heeft gegeven. Voorts zijn de facturen vanaf januari 2023 tot en met datum faillissement opgesteld en verstuurd incl. de indexatie van 14,4%. Ook in de boekhouding van curanda is de geïndexeerde huur van 14,4% opgenomen en is de btw daarover ook aangegeven. De curator is in afwachting van een reactie van de huurder.

## 1.5 Oorzaak faillissement

Bij beschikking d.d. 29 juli 2022 is voorlopige surseance van betaling verleend aan Meijnerswijk B.V. De grootste crediteur van Meijnerswijk B.V. is de Belastingdienst. Tijdens de periode van surseance is getracht om tot sanering van de belastingschulden te komen en nadat een saneringsvoorstel door de Belastingdienst is afgewezen en lopende schulden gedurende de surseance niet meer konden worden betaald doordat de huurder de huurpenningen niet meer (volledig) betaalde zag de bewindvoerder zich genoodzaakt het faillissement aan te vragen.

11-09-2023



## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

11-09-2023



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

## Toelichting onroerende zaken

Curanda heeft de navolgende objecten te Bunschoten-Spakenburg in eigendom:

11-09-2023

 1

- Bunschoten H 917, locatie Palingweg 4;
- Bunschoten H 918, locatie Palingweg 6;
- Bunschoten H 919, locatie Snoekbaarsweg 7;
- Bunschoten H 922, locatie Palingweg 10;
- Bunschoten H 923, locatie Palingweg 12;
- Bunschoten H 924, locatie Palingweg 14;
- Bunschoten H 925, locatie Palingweg 16;
- Bunschoten H 1037, locatie Palingweg 12;
- Bunschoten H 1390, locatie Haringweg 30;
- Bunschoten H 1447, locatie Palingweg 16;
- Bunschoten H 1930, locatie Ansjovisweg 19;

Daarnaast is curanda erfpachter van het kadastrale object Arnhem AA 609.

De Rabobank heeft op de onroerende zaken een eerste hypotheekrecht gevestigd. In totaal heeft de Rabobank per datum faillissement een bedrag ad € 3.876.239,09 te vorderen van curanda. De onroerende zaken zijn eind 2022 in de opdracht van de Rabobank getaxeerd.

Framalux SARL heeft een tweede hypotheekrecht voor een lening verstrekt aan de heer De Graaf in privé op de onroerende zaken aan de Palingweg 4-6, Palingweg 10-16 en Snoekbaarsweg 7 (H 917, H 918, H 919, H 922, H 923, H 924, H 925, H 1037 en H 1447) van curanda. De curator verwijst naar paragraaf 5 en paragraaf 7 van dit verslag.

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- verkoop onroerende zaken.

11-09-2023

 1

Zie paragraaf 10.1.

12-12-2023

 2

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

11-09-2023

 1

### **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

#### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

Geen.

11-09-2023

 1

### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

Geen.

11-09-2023

 1

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

- rekening-courantverhouding Meijnerswijk Holding B.V.: € 292.922,25
- rekening-courantverhouding Javasto B.V.: de curator onderzoekt de hoogte van deze vordering.
- achterstallige huurpenningen.

11-09-2023



Op bovengenoemde vorderingen rust een pandrecht van de Rabobank. De curator verwijst naar paragraaf 5 alsmede paragraaf 7 van dit verslag.

De achterstallige huurpenningen tot en met datum faillissement bedragen € 568.128,73. Onder verdeeld in:

**12-12-2023**



€ 235.000,00 borgstelling derde, waarvoor door de curator pauliana is ingeroepen;

€ 235.066,17 (in voorstel curator als onderhoudskosten)

€ 98.062,58 nog te voldoen (in voorstel curator)

Na faillissement is er een huurachterstand door indexatie 2023 van € 24.599,16 incl. btw.

De vordering op Javasto B.V. uit de rekening-courantverhouding bedraagt € 315.399,42, terwijl Javasto B.V. stelt dat deze verrekend kan worden met de management fee tot en met augustus 2023 ad € 160.000,00. Zie ook paragraaf 5 en 7.

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

- overleg Rabobank over incasseren.

11-09-2023



## 5. Bank / Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 3.876.239,09

11-09-2023



#### Toelichting vordering van bank(en)

De Rabobank heeft een vordering op curanda van € 3.876.239,09.

### 5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

11-09-2023





### 5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de navolgende zekerheden gevestigd:

11-09-2023



- eerste hypothecaire inschrijving tot een bedrag van € 7.500.000,- te vermeerderen met renten en kosten, gevestigd blijkens notariële akte d.d. 1 oktober 2008 op de registergoederen Haringweg 30 3751 BH, Ansjovisweg 19 3751 BL, Palingweg 10-16 3751 BJ, Palingweg 4-6 3751 BJ, Snoekbaarsweg 7 3751 BK Bunschoten-Spakenburg
- verpanding van huurpenningen van Market Food Group B.V.;
- verpanding van alle rechten en vorderingen op derden;

Framalux SARL heeft een tweede hypotheekrecht voor een lening verstrekt aan de heer De Graaf in privé op de onroerende zaken aan de Palingweg 4-6, Palingweg 10-16 en Snoekbaarsweg 7 (H 917, H 918, H 919, H 922, H 923, H 924, H 925, H 1037 en H 1447) van curanda. De curator verwijst naar paragraaf 7 van dit verslag. Daarnaast heeft Framalux een tweede pandrecht bedongen op de huurpenningen.

### 5.4 Separatistenpositie

Aanwezig.

11-09-2023



### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot op heden is er geen beroep gedaan op een eigendomsvoorbehoud.

11-09-2023



### 5.6 Retentierechten

Tot op heden is er geen beroep gedaan op het recht van retentie.

11-09-2023



### 5.7 Reclamerechten

Tot op heden is er geen beroep gedaan op het recht van reclame.

11-09-2023



### 5.8 Boedelbijdragen

**Toelichting**

11-09-2023



(vooralsnog) niet van toepassing.

### 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

- correspondentie Rabobank.

11-09-2023



## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator zal, met toestemming van de rechter-commissaris, de activiteiten (zijnde het verhuren van onroerend goed) nog enige tijd voortzetten. In de tussenliggende periode zal de curator in samenspraak met de Rabobank op zoek gaan naar een koper voor de onroerende zaken.

11-09-2023



#### 6.2 Financiële verslaglegging

In het volgende verslag zal de curator een overzicht geven van de inkomsten en uitgaven vanaf datum faillissement.

11-09-2023



De afgedragen huurpenningen over de maanden september t/m december 2023 van in totaal € 295.469,08 zijn op de boedelrekening voldaan. De indexatie 2023 ad € 24.599,16 is (nog) niet voldaan.

12-12-2023



#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

- correspondentie huurder.

11-09-2023



### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

11-09-2023



#### 6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

11-09-2023



#### 6.6 Opbrengst

##### Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



#### 6.7 Boedelbijdrage

##### Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023



## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

11-09-2023

 1

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

11-09-2023

 1

### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2021 is gedeponeerde op 14 november 2022.

11-09-2023

 1

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Gelet op het feit dat de Hoge Raad in haar arrest van 17 oktober 2003 (NJ2004/282) heeft bepaald dat op de verplichting tot volstorting van de aandelen de verjaringstermijn van vijf jaar van art. 3:307 lid 1 BW van toepassing is, is de vraag of de aandelen zijn volgestort niet meer van praktisch belang.

11-09-2023

 1

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

11-09-2023

 1

In onderzoek.

#### Toelichting

12-12-2023

 2

De curator heeft aan de heer Graaf een aantal vragen gesteld over de boekhouding. Zo heeft Javasto B.V., ondanks de surseance van betaling, blijkbaar een fee doorberekend van € 20.000,00 p.m, die zij stelt te kunnen verrekenen met de vordering die curanda heeft op Javasto B.V. Daarnaast is om voor de curator onduidelijke redenen de inhouding door de huurder van de huurpenningen ter zake een "borgstelling" van curanda voor een privélening van de heer Graaf geboekt als schuld van Javasto B.V. aan curanda. De vragen zijn tot op heden onvoldoende of nog niet beantwoord.

## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

11-09-2023



De curator heeft de pauliana ingeroepen en rechtshandelingen vernietigd met betrekking tot het verstrekken van een tweede hypotheek-/pandrecht door curanda aan Framalux SARL. Deze zekerheidsrechten zijn verstrekt voor een lening die door Framalux SARL aan de heer De Graaf in privé is verstrekt. Vlak voor faillissement is de vordering van Framalux SARL op de heer Graaf overgedragen aan een vennootschap die aan de huurder van de onroerende zaken is gelieerd.

De curator heeft ook de pauliana ingeroepen en rechtshandelingen vernietigd met betrekking tot het verstrekken van een "borgstelling" door curanda voor een lening die aan de heer De Graaf is verstrekt. In deze vierpartijenovereenkomst heeft curanda gedoogd dat, in het geval de heer De Graaf zijn terugbetalingsverplichting niet nakomt, een gedeelte van de huurpenningen door de huurder rechtstreeks worden afdragen aan de verstrekker van de lening.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- onderzoek administratie;
- correspondentie ter zake pauliana.

11-09-2023



# 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

### Toelichting

11-09-2023



Algemene faillissementskosten (incl. salaris bewindvoerder). Deze kosten zijn nog niet bekend.

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.066.021,00

11-09-2023



€ 2.089.350,00

12-12-2023



### 8.3 Pref. vord. UWV

#### Toelichting

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 8.4 Andere pref. crediteuren

#### Toelichting

(nog) niet van toepassing.

11-09-2023

 1

€ 749,75

12-12-2023

 2

#### Toelichting

GBLT (waterschapsbelasting)

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

11-09-2023

 1

4

12-12-2023

 2

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 26.578,20

11-09-2023

 1

€ 71.082,37

12-12-2023

 2

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op basis van de thans voorliggende informatie is nog niet in te schatten op welke wijze afwikkeling zal plaatsvinden. Nadat het actief te gelde is gemaakt en de hoogte van de boedelschulden bekend zijn, zal hierover meer duidelijkheid kunnen worden gegeven.

11-09-2023

 1

### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

- correspondentie crediteuren.

11-09-2023

 1

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

11-09-2023

 1

### 9.4 Werkzaamheden procedures

Geen.

11-09-2023

 1

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de curator in samenspraak met de Rabobank het verkooptraject op tuigen voor de onroerende zaken. Daarnaast zal de curator een nadere beoordeling doen van de door de huurder aangegeven onderhoudsachterstand van het gehuurde. Naar mening van de huurder is daar sprake van en is dit voor de huurder één van de redenen voor het niet betalen van de huurpenningen. De curator zal nadere werkzaamheden verrichten ter zake de pauliana.

11-09-2023



De curator verwacht in de tweede verslagperiode het onderzoek naar de administratie volledig te kunnen afronden.

Met de Rabobank is afgesproken dat een verkoopmemorandum wordt opgesteld en deze zal worden gezonden aan potentiële kopers. Dit verkoopmemorandum zal onder meer bevatten, de huurovereenkomst, bouwkundige rapporten en een beschrijving van de te verkopen onroerende zaken. In opdracht van de Rabobank worden deze rapporten opgemaakt en naar verwachting zal het verkoopmemorandum spoedig beschikbaar zijn. Door het feit dat er tussen de curator en de huurder een discussie is over de overeengekomen huurprijs, zal eerst duidelijkheid dienen te komen over de precieze huurprijs voordat het verkoopmemorandum kan worden opgesteld. De huurprijs is één van de essentialia van het verkoopmemorandum.

12-12-2023



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn waarbinnen het faillissement kan worden afgewikkeld, kan nog weinig worden vermeld.

11-09-2023



### 10.3 Indiening volgend verslag

12-3-2024

12-12-2023



### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen