

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

Betreft

Verslagnummer	12
Datum verslag	29-06-2020
Insolventienummer	F.08/16/55
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000002746:F001
Datum uitspraak	03-02-2016

R-C	mr. A.E. Zweers
Curator	mr M.M.J. Severiens

Algemene gegevens

Naam onderneming

Estado Donaufonds Beheer BV

12-07-2018



Gegevens onderneming

Estado Donaufonds Beheer BV, statutair gevestigd te Enschede en
kantoorhoudende te 7908
HA Hoogeveen aan de Donau 5-31.

12-07-2018



Activiteiten onderneming

Het fungeren als beherend vennoot in een commanditaire vennootschap,
alsmede de
ontwikkeling van bouwprojecten, de aan- en verkoop van onroerend goed, de
aan- en verkoop
van onroerend goed projecten en het beleggen van vermogen.

12-07-2018



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2015	€ 0,00		
2014	€ 0,00		

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 80.376,37	12-07-2018
	 6
€ 25.097,52	14-01-2019
	 7
€ 25.097,52	29-05-2019
	 8
€ 25.097,52	28-08-2019
	 9
€ 25.097,52	04-12-2019
	 10
€ 11.235,27	09-03-2020
	 11
 € 14.735,27	29-06-2020
	 12

Verslagperiode

van

1-2-2018

12-07-2018

 6

t/m

11-7-2018

van

12-7-2018

14-01-2019

 7

t/m

11-1-2019

van

12-1-2019

29-05-2019

 8

t/m

27-5-2019

van

28-5-2019

28-08-2019

 9

t/m

23-8-2019

van

24-8-2019

04-12-2019

 10

t/m

2-12-2019

van

3-12-2019

09-03-2020

 11

t/m

6-3-2020

van

7-3-2020

29-06-2020

 **12**

t/m

26-6-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
6	92 uur 12 min
7	9 uur 6 min
8	17 uur 6 min
9	2 uur 54 min
10	19 uur 0 min
11	21 uur 48 min
12	9 uur 12 min
totaal	171 uur 18 min

Toelichting bestede uren

Na het uitbrengen van het verslag kan de vermelde tijd eventueel worden aangepast, doordat het kan voorkomen dat de werkzaamheden niet of onjuist in het urenregistratie systeem zijn ingevoerd en dit achteraf – nadat het verslag is uitgebracht - bij een interne controle wordt vastgesteld.

04-12-2019

 10

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1e verslag:

12-07-2018

Estado Donaufonds Beheer BV is statutair gevestigd te Enschede en kantoorhoudende te

 6

Hoogeveen aan de Donau 5-31. De akte van oprichting dateert van 11 juni 2010 en de vennootschap is op 15 juni 2010 voor het eerst in het handelsregister ingeschreven.

Bestuurder en enig aandeelhouder is sedert 11 juni 2010 Estado Participaties &

Vastgoedmanagement BV (handelsnaam: Estado Vastgoed), gevestigd en kantoorhoudende

te Enschede aan de Weldammerbos 15. Enig aandeelhouder en bestuurder van

laatstgenoemde vennootschap is de heer G.C. Teekens, geboren te Enschede op 28 april

1967 en woonachtig op voornoemd adres.

Estado Donaufonds Beheer BV maakt deel uit van een groep vennootschappen, die zich met

name bezig houden met de ontwikkeling van commercieel vastgoed. Aan het hoofd van de

groep staat Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV en de gehele groep bestaat

uit 9 vennootschappen.

Curanda treedt op als beherend vennoot van een tweetal commanditaire vennootschappen, te weten: Estado Donaufonds C.V. en Estado Donaufonds II C.V., beiden kantoorhoudende te Hoogeveen aan de Donau 5-31. Beide commanditaire vennootschappen hebben ten doel het voor gemeenschappelijke rekening en risico exploiteren van vermogen in een vastgoedbeleggingsfonds.

6e verslag:

Inmiddels zijn de navolgende vennootschappen, die eveneens tot de "Estado-groep" behoren,

in staat van faillissement verklaard, te weten:

- Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV (faillissementsdatum 30-08-2017), zijnde

de bestuurder en enig aandeelhouder van curanda;

- Estado Donaufonds CV (faillissementsdatum 05-09-2017), van welke vennootschap

curanda de beherend vennoot is;

- Estado III BV (faillissementsdatum 30-08-2017);

- Estado II CV (faillissementsdatum 30-08-2017);

- Vijfsteeek Vastgoed BV (faillissementsdatum 05-09-2017).

In bovengenoemde faillissementen is ondergetekende eveneens tot curator aangesteld.

8e verslag:

Inmiddels zijn ook de navolgende vennootschappen, die eveneens tot de "Estado-groep" behoren, ook in staat van faillissement verklaard, te weten:

- Estado II BV (faillissementsdatum 14-02-2018);

- Estado Donaufonds II CV (faillissementsdatum 06-03-2018).

In bovengenoemde faillissementen is ondergetekende eveneens tot curator aangesteld.

1.2 Lopende procedures

1e verslag:

De vennootschap kent een zestal obligatiehouders en deze hebben op 20 november 2015

conservatoir beslag gelegd op een drietal appartementsrechten, gelegen te Apeldoorn aan de Roggestraat, dewelke in eigendom toebehoort aan curanda.

De grosse van de beschikking, gegeven door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland (locatie Zutphen) dateert van 19 november 2015. Het conservatoir beslag op het onroerend goed is op 20 november 2015 ingeschreven in het Kadaster.

3e verslag:

Deze kwestie is ten gevolge van het faillissement afgedaan.

12-07-2018

 6

1.3 Verzekeringen

1e verslag:

Door curanda zijn geen verzekeringen afgesloten.

12-07-2018

 6

1.4 Huur

1e verslag:

12-07-2018

Van een huurovereenkomst, waarbij curanda als huurder optreedt, is geen sprake. Wel was sprake van een voorwaardelijke huurovereenkomst, waarbij curanda als verhuurder optreedt.

 6

De huurovereenkomst heeft betrekking op het kantorengedouw te Apeldoorn en kent een aantal ontbindende voorwaarden. In verband met het intreden van de ontbindende voorwaarden kan de huurovereenkomst als beëindigd worden beschouwd.

1.5 Oorzaak faillissement

1e verslag:

12-07-2018

De curator heeft de afgelopen periode meerdere malen gesproken met de heer G.C. Teekens, zijnde de feitelijk bestuurder van curanda en o.a. is gesproken over de oorzaken en de achtergronden van het faillissement.

 6

Estado Donaufonds Beheer B.V. is een besloten vennootschap, die als activiteit heeft het zijn van beherend vennoot in een tweetal commanditaire vennootschappen en op het niveau van de beide commanditaire vennootschappen vindt exploitatie plaats van verhuurd commercieel vastgoed.

Naast voornoemde activiteit als beherend vennoot, is curanda tevens eigenaar van een kantoorgebouw, gelegen te Apeldoorn aan de Roggestraat. Het kantoorgebouw is verworven op 30 juni 2014, met de bedoeling deze om te bouwen tot een hotel. Voor de realisatie van het hotel is een partij gevonden, waarmee op 30 juni 2014 een voorwaardelijke huurovereenkomst is gesloten voor de duur van 25 jaar.

Estado Donaufonds Beheer BV maakt sinds februari 2015 deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en derhalve is zij mede hoofdelijk aansprakelijk voor de BTW schulden van de andere vennootschappen, die eveneens tot de fiscale eenheid behoren.

Eén van die vennootschappen is Estado III BV. Voornoemde vennootschap heeft als activiteit de ontwikkeling en realisatie van een kantoorpand in Enschede, staande en gelegen aan de Zuiderval (gebied het Eeftink). Volgens de heer Teekens ontstonden bij dit project financieringsproblemen, met o.a. als gevolg dat de gefactureerde termijnfacturen van de aannemer ten belope van € 1.000.000 onbetaald zijn gebleven.

Ondanks het feit dat er betalingsafspraken zijn gemaakt met de aannemer, dewelke zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, is de aannemer overgegaan tot het terugvragen van de BTW van de onbetaald gebleven facturen. Het gaat om een BTW bedrag van € 194.000, die uiteindelijk ook door de Belastingdienst aan de aannemer is uitbetaald. De Belastingdienst heeft vervolgens een aanslag ex artikel 29 lid 2 OB aan de fiscale eenheid opgelegd ten bedrage van € 203.000 (inclusief boete), waarvoor curanda mede hoofdelijk

aansprakelijk is.

De heer Teekens is het niet eens met de opgelegde aanslag aan de fiscale eenheid, daar in de vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat de openstaande facturen van de aannemer zijn omgezet in een lening en gelet daarop is de BTW problematiek niet aan de orde, aldus de heer Teekens.

Voorts is de heer Teekens van mening dat de fiscale eenheid niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de mogelijke BTW schuld van Estado III BV, omdat de oorspronkelijke facturen van de aannemer ruim twee jaar voor het ontstaan van de fiscale eenheid zijn gedateerd.

De heer Teekens/Estado III BV heeft tevergeefs getracht om in gesprek te komen met de Belastingdienst. De Belastingdienst persisteert bij de opgelegde aanslag en heeft vervolgens het faillissement van Estado Donaufonds Beheer BV aangevraagd.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Kantorengedouw gelegen te Apeldoorn aan de Roggestraat 111	€ 1.247.500,00	€ 1.250.000,00	€ 0,00
totaal	€ 1.247.500,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

1e verslag:

12-07-2018

Curanda heeft in een kantorengedouw, staande en gelegen te (7311 CC) Apeldoorn, het

 6

volledige eigendom van de navolgende appartementsrechten:

- de commerciële ruimten op de begane grond van het kantorengedouw, plaatselijk bekend als Roggestraat 127;
- de eerste t/m vijfde verdieping van het kantorengedouw, plaatselijk bekend als Roggestraat 111 (1e verdieping), 113 (2e verdieping), 115 (3e verdieping), 117 (4e verdieping) en 119 (5e verdieping);
- het dakvlak, gelegen boven de vijfde verdieping van het kantorengedouw, plaatselijk bekend als Roggestraat (ongenummerd).

Blijkens het Kadaster is op de onroerende zaken aan de Roggestraat te Apeldoorn een

hypotheek gevestigd ten bedrage van € 1.250.000 te vermeerderen met 35 % aan bedongen renten, boeten, etc., derhalve in totaal € 1.687.500.

Daarnaast heeft curanda het juridisch eigendom van de appartementsrechten, die middels

Estado Donaufonds C.V. en Estado Donaufonds II C.V. worden geëxploiteerd en die nog onderwerp van nader onderzoek zijn.

Het gaat in totaal om een zevental appartementsrechten van een tweetal kantorengedouwen,

gelegen te Hoogenveen, plaatselijk bekend als Donau 1-02, Donau 5-01 en Donau 5-02

(Estado Donaufonds C.V.) en plaatselijk bekend als Donau 5-21, Donau 5-22, Donau 5-31 en Donau 5-32 (Estado Donaufonds C.V. II).

3e verslag:

De curator heeft de appartementsrechten aan de Roggestraat te Apeldoorn met goedkeuring

van de rechter-commissaris op 12 juli 2016 verkocht aan een derde, te weten Rogge OG

Investment BV te Enschede, voor een koopprijs van € 1.247.500 (exclusief BTW) k.k.

De hypotheekhouders hebben na ontvangst van de aan hen toekomende hypotheekbedragen

afstand gedaan van hun zekerheidsrechten op het verkochte.

De boedel heeft uit hoofde van bovengenoemde koop een bedrag ontvangen van €

147.133,54, welk bedrag is bijgeschreven op de faillissementsrekening.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

1e verslag:

Overgaan tot verkoop van het onroerend goed, overleg met de hypotheekhouder(s).

12-07-2018



2e verslag:

De curator is inmiddels in onderhandeling met een gegadigde en verwacht de komende

verslagperiode tot verkoop van het kantoorpand te kunnen overgaan.

3e verslag:

De werkzaamheden m.b.t. het pand in Apeldoorn zijn afgerond.

Ter zake de appartementsrechten te Hoogeveen voert de curator de nodige besprekingen. In

een volgend verslag zal de curator hierop terugkomen.

4e verslag:

Wordt vervolgd. De afgelopen verslagperiode had de curator dienaangaande overleg met o.a. de heer Teekens. Naar verwachting zal de curator binnenkort een bieding op de

appartemenstrechten te Hoogeveen tegemoet zien.

5e verslag:

Tot op heden heeft de curator nog geen bieding op de appartementsrechten ontvangen en

zullen de verkoopinspanningen worden voortgezet.

6e verslag:

Zie vorige verslag.

7e verslag:

De afgelopen verslagperiode heeft de curator van verschillende partijen biedingen

ontvangen en getracht zal worden om de komende verslagperiode tot een afronding te

komen.

8e verslag:

De zeven appartementsrechten, waarvan curanda juridisch eigenaar is zijn inmiddels verkocht. De akten van levering zijn op 6 juli 2018 gepasseerd bij notaris Hölscher te Rijssen. De appartementsrechten zijn gekocht door HHT Vastgoed BV te Almelo.

De economische eigenaren zijn Estado Donaufonds CV (3 appartementsrechten) en Estado Donaufonds II CV (4 appartementsrechten), welke vennootschappen eveneens in staat van faillissement zijn verklaard (resp. C/08/17/295 F en C/08/18/87 F). De opbrengsten zullen in voornoemde faillissementen worden verantwoord en voor bijzonderheden wordt verwezen naar de desbetreffende openbare verslagen.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

1e verslag:
Na datum faillissement zijn de huurpenningen van het door Estado Donaufonds C.V. II verhuurde appartementsrechten bijgeschreven op de zakelijke bankrekening van curanda. Het gaat in totaal om een bedrag van € 2.190,72, welk bedrag inmiddels is bijgeschreven op de boedelrekening.

12-07-2018

 6

3e verslag:
Leges gemeente Apeldoorn.
Curanda heeft op 6 augustus 2014 een anterieure overeenkomst gesloten met de Gemeente Apeldoorn ten behoeve van een bestemmingsplan voor Roggestraat 111 te Apeldoorn. De curator heeft de gemeente laten weten, dat ingevolge het faillissement de overeenkomst als beëindigd te beschouwen en heeft de gemeente verzocht om, conform hetgeen in de overeenkomst ter zake is opgenomen, de helft van de betaalde leges over te maken op de faillissementsrekening. De gemeente Apeldoorn heeft dit beaamd en is inmiddels overgegaan tot betaling van de verschuldigde helft van de leges.

Zakelijke lasten pand.
Conform hetgeen is opgenomen in de koopovereenkomst m.b.t. de appartementsrechten te Apeldoorn zijn de zakelijke lasten, die ten laste van de koper komen, overgeboekt naar de faillissementsrekening.

Rekening-courantvordering
Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV neemt als één van de hypotheekhouders (haar hypothecaire vordering bedraagt € 121.634,87) een bijzondere positie in, daar zij tevens schuldenaar van curanda is.

Curanda heeft een rekening-courantvordering op Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV ten bedrage van € 292.119,73. De vordering van curanda op Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV is dus hoger dan haar hypothecaire schuld op curanda. Ten gevolge van het vorenstaande komt de hypothecaire schuld van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV ten bedrage van € 121.634,87 aan de boedel toe.

Boedelstorting.

Door de heer Teekens is een boedelstorting voldaan.

6e verslag:

Op de boedelrekening zijn twee bedragen bijgeschreven (14,32 en € 211,75), die respectievelijk thuishoren in de faillissementen van Estado III BV en Estado Participatie & Vastgoedmanagement BV. Inmiddels zijn voornoemde bedragen naar de juiste boedelrekeningen doorgestort.

De curator heeft de nodige rekening-courantvorderingen aangetroffen op gelieerde (nog) niet gefailleerde vennootschappen. In hoeverre deze vorderingen te incasseren zijn, is nog onderwerp van onderzoek.

7e verslag:

De curator heeft een tweetal rekening-courantvorderingen op gelieerde niet-gefaillieerde vennootschappen aangetroffen. Het betreffen vorderingen op VOF De Kantoorkamer (betreft een 50 % deelneming van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV) en VvE Boedapest, waarvan de heer Teekens de administratie voert.

9e verslag:

Blijkens een balansuitdraai heeft curanda een rekening-courantvordering op VOF De Kantoorkamer ten bedrage van € 8.281,25. De afgelopen verslagperiode heeft de curator meerdere keren getracht om in contact te komen met Rowinco Beheer BV, welke vennootschap - naast Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV – vennoot is van VOF De Kantoorkamer, teneinde o.a. met betrekking tot deze rekening-courantvordering tot een afwikkeling te komen. Naar aanleiding van een aangetekend schrijven heeft zich een advocaat bij de curator gemeld, die namens Rowinco Beheer BV, de vordering betwist. Ter onderbouwing van de vordering is onlangs aan deze advocaat de balansuitdraai aangereikt en tevens is verzocht om contact op te nemen voor het maken van een afspraak, dit in verband met de verdere afwikkeling van de VOF De Kantoorkamer zelf en nog een andere rekening-courantvordering (van Estado III BV).

Volgens dezelfde balansuitdraai heeft curanda een rekening-courantvordering op VvE Boedapest ten bedrage van € 28.501,05. De heer Teekens, die de administratie voert van VvE Boedapest, is in een eerder stadium al geconfronteerd met deze vordering, maar tot dusver is de vordering nog niet betaald. Gelet op de in de VvE Boedapest voor handen zijnde liquiditeiten – zo heeft de curator geconstateerd – kon de vordering niet voldaan worden.

14-01-2019

 7

10e verslag:

29-05-2019

Inmiddels heeft de bespreking met de bestuurder van Rowinco Beheer BV en diens advocaat over de rekening-courantvordering ten bedrage van € 8.281,25 van curanda op VOF De Kantoorkamer plaats gevonden. Tijdens deze bespreking is ook aan de orde geweest de afwikkeling van de kapitaalrekening van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV, welke vennootschap – naast Rowinco Beheer BV – vennoot is VOF De Kantoorkamer. In dat kader zijn de jaarrekeningen van VOF De Kantoorkamer aangereikt en gebleken is, dat in de jaarrekeningen van VOF De Kantoorkamer geen rekening-courantschuld aan curanda staat vermeld. De curator heeft begrepen, dat de rekening-courantvordering van curanda met de kapitaalrekening van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV in VOF De Kantoorkamer werd verrekend. De curator heeft zich op standpunt gesteld, dat het er thans naar uitziet dat vorderingen van verschillende entiteiten over en weer met elkaar zijn verrekend. Voorts heeft de curator zich op standpunt gesteld dat voor de bepaling van de financiële posities (RC-vordering en kapitaalrekening) als peildata moet worden genomen 03-02-2016 en 30-08-2017, zijnde de respectievelijke faillissementsdata van curanda en Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV. Tijdens de bespreking is afgesproken dat de bestuurder van Rowinco Beheer BV contact gaat opnemen met de accountant van de VOF De Kantoorkamer en dat de accountant een nadere onderbouwing zal aanreiken over o.a. het verloop van de kapitaalrekening. Voorts is afgesproken dat de curator – na ontvangst en bestudering van de onderbouwing van de accountant – een afspraak met de accountant zal inplannen om de boekhouding van VOF De Kantoorkamer in te zien. Inmiddels zijn de stukken van de accountant ontvangen en zodra deze zijn bestudeerd, zal een afspraak worden gemaakt om de boekhouding van de VOF in te zien.

 8

De rekening-courantvordering op VvE Boedapest ad € 28.501,05 is inmiddels ook met de heer Teekens besproken. De heer Teekens heeft zich op het standpunt gesteld, dat feitelijk geen sprake is van een vordering op VvE Boedapest en heeft dit later schriftelijk toegelicht. Blijkens zijn schriftelijke toelichting concludeert Teekens (wederom) ten onrechte dat vorderingen van verschillende entiteiten over en weer met elkaar verrekend mogen worden.

3.9 Werkzaamheden andere activa

1e verslag:

12-07-2018

Niet van toepassing.

 6

3e verslag:

De werkzaamheden zijn afgerond.

6e verslag:

Nader onderzoek doen naar de rekening-courantvorderingen.

7e verslag:

Trachten de rekening-courantvorderingen te incasseren.

9e verslag:

14-01-2019

De curator verwacht dat de advocaat van Rowinco Beheer BV binnenkort contact zal opnemen voor het maken van een afspraak. Voor morgen staat er een bespreking gepland met de heer Teekens en o.a. zal de rekening-courantvordering op VvE Boedapest aan de orde worden gesteld.

 7

10e verslag:

29-05-2019

De aangereikte stukken van de accountant ter zake VOF De Kantoorkamer

 8

bestuderen en een afspraak maken met de accountant om de boekhouding van de VOF in te zien.

11e verslag:

28-08-2019

De aangereikte stukken van de accountant ter zake VOF De Kantoorkamer zijn bestudeerd en op 24-09-2019 is een afspraak ingepland met de accountant om de boekhouding van de VOF in te zien. VvE Boedapest is aangeschreven, met het verzoek om een bedrag van € 28.501,05 over te boeken naar de faillissementsrekening.

 9

12e verslag:

04-12-2019

- Rekening-courantvordering op VOF De Kantoorkamer

 10

De bespreking met de accountant ter zake VOF De Kantoorkamer heeft op 24-09-2019 plaatsgevonden. Doel van de bespreking was om overeenstemming te bereiken over de hoogte van de kapitaalrekening van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV en om de hoogte van de rekening-courantvorderingen van Estado Donaufonds Beheer BV en Estado III BV vast te stellen, welke rekening-courantvorderingen door de curator zijn vastgesteld op respectievelijk € 8.381,25 en € 1.232,98.

Tijdens de bespreking zijn o.a. de door de accountant aangereikte overzichten besproken, die in een eerder stadium door hem waren aangereikt. Op het overzicht staan diverse rekening-courantposities van verschillende Estado vennootschappen vermeld, die vervolgens zijn verdisconteerd met de kapitaalrekening van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV in VOF De Kantoorkamer. Tijdens de bespreking is tegen deze vorm van verrekening (nogmaals) bezwaar gemaakt.

Voorts is tijdens de bespreking gebleken dat een aantal mutaties door de accountant onder de verkeerde Estado vennootschappen is gerubriceerd en dat met betrekking tot de kapitaalrekening nog een aantal mutaties nader bekeken moest worden. Naar aanleiding van de bespreking d.d. 24-09-2019 zijn de desbetreffende administraties nogmaals door de boedel onderzocht en de bevindingen zijn middels brief met bijlagen d.d. 27-09-2019 onder de aandacht van de accountant gebracht. Bij voornoemde brief zijn de nodige financiële stukken uit de desbetreffende administraties van de gefailleerde vennootschappen gevoegd. Het nadere onderzoek heeft er niet toe geleid dat de hoogte van de rekening-courantvorderingen gewijzigd zouden moeten worden.

Naar aanleiding van de brief d.d. 27-09-2019 heeft de accountant op 19-11-2019 een e-mailbericht gestuurd, waarin o.a. staat aangegeven dat de hoogte van de rekening-courantvorderingen worden betwist en dat deze onderling verrekend moeten worden. Tevens geeft de accountant in zijn e-mailbericht aan dat de rekening-courantvordering van Estado III BV ten bedrage van € 1.232,98 onder protest zal worden voldaan. Middels e-mailbericht d.d. 27-11-2019 heeft de boedel o.a. laten weten dat ook de rekening-courantvordering van curanda ten bedrage van € 8.381,25 voldaan dient te worden. De curator verwacht binnenkort een nadere inhoudelijke reactie van de accountant te ontvangen.

- Rekening-courantvordering op VvE Boedapest

Nadat VvE Boedapest nogmaals was aangeschreven om het bedrag van € 28.501,05 te voldoen, heeft zij zich tot een advocaat gewend. Van de advocaat is een uitvoerige brief met bijlagen ontvangen, gedateerd 30-10-2019. In het kort komt het er op neer dat de hoogte van de vordering wordt betwist en dat VvE Boedapest een beroep wenst te doen op verrekening,

omdat sprake zou zijn van wederkerigheid. VvE Boedapest stelt zich het op standpunt dat het bedrag van € 28.501,05 verrekend dient te worden met een rekening-courantschuld van een andere Estado vennootschap. De curator ziet dit anders en de advocaat van VvE Boedapest heeft inmiddels een inhoudelijke reactie ontvangen, waarin is verzocht om de rekening-courantvordering van curanda te voldoen.

13e verslag:

09-03-2020

 11

- Rekening-courantvordering op VOF De Kantoorkamer

De afgelopen verslagperiode heeft de nodige correspondentie met de accountant plaatsgevonden. Tevens is getracht om overeenstemming te bereiken over de hoogte van de kapitaalrekening van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV. Van de accountant is ter zake de kapitaalrekening een voorstel ontvangen en verwezen wordt naar het laatste faillissementsverslag van Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV. Met betrekking tot de rekening-courantvordering is door de accountant een nadere inhoudelijke reactie aangekondigd, die binnenkort wordt verwacht.

De curator wacht de inhoudelijke reactie van de accountant nog even af, alvorens hij nadere actie onderneemt.

- Rekening-courantvordering op VvE Boedapest

De curator heeft de afgelopen verslagperiode een inhoudelijke discussie gevoerd met de advocaat van VvE Boedapest over de rekening-courantvordering. Aangezien uit artikel 5:113 lid 5 BW volgt dat de leden van een VvE ook hoofdelijk zijn verbonden voor de schulden van de vereniging, heeft de curator gelijktijdig de individuele leden aangeschreven, met het verzoek om voor betaling van € 28.501,05 zorg te dragen. Ondanks de gevoerde discussie met de advocaat blijft VvE Boedapest van mening dat de rekening-courantvordering verrekend mag worden met de rekening-courantschuld van een andere Estado vennootschap; de individuele leden lijken zich daar bij aan te sluiten.

Voor de curator rest thans niets anders dan de rekening-courantvordering via een gerechtelijke procedure te incasseren. De curator zal de rechter-commissaris binnenkort gemotiveerd om toestemming verzoeken.

14e verslag:

29-06-2020

 12

- Rekening-courantvordering op VOF De Kantoorkamer

De afgelopen verslagperiode is de rekening-courantvordering middels een vaststellingsovereenkomst afgewikkeld, inhoudende dat Rowinco Beheer BV een bedrag zal voldoen van in totaal € 7.000,00, te betalen twee termijn maandelijks termijnen van € 3.500,00. De eerste termijn van € 3.500,00 is inmiddels op de faillissementsrekening ontvangen. De curator zal de betaling van het tweede termijn in de gaten en bij non-betaling tot de nodige actie overgaan.

- Rekening-courantvordering op VvE Boedapest

De curator is deze kwestie nog op haar juridische merites aan het beoordelen en komt in het volgende verslag hierop terug.

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



4.2 Werkzaamheden debiteuren

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

12-07-2018



1e verslag:

Estado Donaufonds Beheer BV is als beherend vennoot aansprakelijk voor alle schulden van de twee commanditaire vennootschappen. In hoeverre banken uit dien hoofde vorderingen hebben op curanda, is nog onderwerp van onderzoek.

Curanda heeft een zestal obligatieleningen (met zekerheden) uitgegeven, met een minimale intekening van € 100.000 en met een maximale lening omvang van € 1.200.000.

Blijkens de aangereikte balans per 31-12-2015 kunnen de vorderingen van de zestal voorlopig becijferd worden op een bedrag van in totaal € 1.161.233.

2e verslag:

Curanda is als beherend vennoot hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de commanditaire vennootschappen. De Rabobank Zuidwest-Drenthe heeft ter zake de commanditaire vennootschappen een vordering ingediend van in totaal € 1.128.632,40 uit hoofde van een drietal verstrekte leningen alsmede een faciliteit in rekening-courant.

8e verslag:

De vordering van de Rabobank is volledig uit de opbrengsten van de appartementsrechten voldaan.

5.2 Leasecontracten

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



5.3 Beschrijving zekerheden

1e verslag:
Ten gunste van de zes obligatiehouders is een gezamenlijk eerste hypotheekrecht gevestigd op de onroerende zaken van curanda, gelegen te Apeldoorn aan Roggestraat, hetgeen ook als zodanig in de obligatieovereenkomsten staat vermeld.

12-07-2018



2e verslag:
De Rabobank Zuidwest-Drenthe heeft de nodige stukken aangereikt, die nog onderwerp van onderzoek zijn.

3e verslag:
Wordt vervolgd.

5.4 Separatistenpositie

1e verslag:
De obligatieovereenkomsten dateren van 30 juni 2014 en zijn op voormelde datum ook door curanda en de obligatiehouders ondertekend. De hypotheekakte dateert van 6 oktober 2014 en is op 9 oktober 2014 ingeschreven in het Kadaster.

12-07-2018



2e verslag:
De positie van de Rabobank Zuidwest-Drenthe als separatist is nog onderwerp van onderzoek.

3e verslag:
Wordt vervolgd.

7e verslag:
Gebleken is dat de zekerheden door de Rabobank Zuidwest-Drenthe rechtsgeldig zijn gevestigd.

5.5 Eigendomsvoorbehoud

1e verslag:
Vooralsnog niet van toepassing.

12-07-2018



5.6 Retentierechten

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



5.7 Reclamerechten

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

1e verslag:
Nader onderzoek positie banken in combinatie met de commanditaire vennootschappen.

12-07-2018



2e verslag:
Onderzoek doen naar de zekerheden van de Rabobank Zuidwest-Drenthe.

7e verslag:
De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.2 Financiële verslaglegging

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.5 Verantwoording

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

1e verslag:
Nog in onderzoek.

12-07-2018



9e verslag:

14-01-2019



Voor alle Estado-vennootschappen geldt het navolgende: door de vennootschappen zijn nimmer jaarverslagen door een externe accountant opgesteld, zijn de door het bestuur opgestelde jaarcijfers niet of te laat bij de Kamer van Koophandel gedeponneerd en zijn de aangiften vennootschapsbelasting en BTW niet of te laat ingediend. De vennootschappen zijn door de fiscus gecontroleerd en de belastingdienst heeft in haar controlerapport d.d. 06-01-2015 ten aanzien van de boekhoudplicht gesteld dat feitelijk geen sprake is van een boekhouding, zoals bedoeld in de artikelen 47 en 52 e.v. AWR en dat niet is voldaan aan artikel 34 Wet OB. Ook spreekt de fiscus in haar controlerapport o.a. van een gebrekkige administratie en dat, gelet op de aard van de onderneming, verwacht mag worden dat een redelijke administratie wordt gevoerd. Blijkens het controlerapport zijn ter zake de boekhoudplicht aan de heer Teekens schriftelijke waarschuwingen uitgereikt. Aangezien de heer Teekens zijn werkwijze na 06-01-2015 niet of nauwelijks heeft gewijzigd en de bevindingen van de curator grotendeels overeenkomen met die van Belastingdienst kan gesteld worden dat niet aan de boekhoudplicht is voldaan.

7.2 Depot jaarrekeningen

1e verslag:

Na raadpleging van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel is het de curator gebleken, dat de jaarrekening 2010 op 31 januari 2012 tijdig is gedeponneerd. De jaarrekeningen 2011 en 2012 zijn te laat gedeponneerd en wel op respectievelijk 2 april 2013 en 27 oktober 2015. De jaarrekeningen 2013 en 2014 zijn niet gedeponneerd.

12-07-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

1e verslag:

Gelet op de oprichtingsdatum van de vennootschap (11-06-2010) heeft de curator het onderzoek naar de volstorting van de aandelen achterwege gelaten, daar de vordering tot nakoming van de stortingsplicht reeds op datum faillissement was verjaard.

12-07-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

1e verslag:

Nog in onderzoek.

12-07-2018



6e verslag:

In verband met het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur heeft de curator de heer Teekens om opheldering verzocht en gevraagd, waarom de jaarrekeningen niet en/of niet-tijdig zijn gedeponneerd.

7e verslag:

De reactie van de heer Teekens geeft voor de curator geen aanleiding om aan te nemen dat geen sprake is van onbehoorlijk bestuur en zal zich beraden over de te ondernemen stappen.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

1e verslag:

Nog in onderzoek.

12-07-2018



5e verslag:

Vooralsnog is van paulianeuze handelingen niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

1e verslag: Voorzetting van de nodige onderzoeken.	12-07-2018  6
2e verslag: Voortzetting van de nodige onderzoeken.	
3e verslag: Idem.	
6e verslag: De curator heeft een reactie ontvangen van de heer Teekens ter zake de deponeringsplicht, die nog nader bestudeerd dient te worden.	
7e verslag: Afwikkelen onbehoorlijk bestuur.	
9e verslag: Nu alle onderzoeken zijn afgerond zal hierover in overleg worden gegaan met de heer Teekens.	14-01-2019  7
10e verslag: Aangezien in alle gefailleerde Estado vennootschappen sprake is van onbehoorlijk bestuur, zal dit onderwerp niet per faillissement met de heer Teekens worden afgehandeld, maar zal getracht worden om één allesomvattende regeling te treffen.	29-05-2019  8
13e verslag: In het kader van de afwikkeling van de bestuurdersaansprakelijkheid is de afgelopen verslagperiode van de heer Teekens een voorstel ontvangen, welk voorstel vooralsnog door de curator is afgewezen. Wordt vervolgd.	09-03-2020  11

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting	12-07-2018
1e verslag: Vooralsnog niet bekend.	 6

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 227.935,00

12-07-2018



Toelichting

1e verslag:

Blijkens het faillissementsrekest bedraagt de fiscale vordering op curanda € 20.881. Curanda maakt deel uit van een fiscale eenheid en uit die hoofde heeft de Belastingdienst een vordering op curanda van in totaal € 226.699. De totale fiscale vordering is derhalve voorlopig becijferd op € 247.580.

2e verslag:

Tot op heden heeft de fiscus een vordering ingediend van in totaal € 450.597. Laatstgenoemd bedrag is inclusief de vordering ten name van de van de fiscale eenheid.

4e verslag:

In verband met een dubbeltelling is de vordering van de fiscus aangepast en bedraagt de vordering thans € 227.935,-.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



8.4 Andere pref. crediteuren

€ 5.252,38

12-07-2018



Toelichting

1e verslag:

Vooralsnog niet bekend.

4e verslag:

Het GBLT heeft een preferente vordering ingediend van € 4.087,46 (ex artikel 138 3e lid van de Waterschapswet).

5e verslag:

De Belastingdienst heeft een vordering ingediend ten bedrage van € 1.164,92 m.b.t. aanvraagkosten van het faillissement.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6

12-07-2018



Toelichting

1e verslag:

Op de aangereikte openstaande postenlijst crediteuren staan 6 concurrente crediteuren vermeld.

8e verslag:

In totaal hebben 7 concurrente crediteuren een vordering ingediend, waarvan er inmiddels 1 is verwijderd (Rabobank).

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 34.953,54

12-07-2018



Toelichting

1e verslag:

Volgens de aangereikte openstaande postenlijst bedragen de vorderingen van de concurrente crediteuren in totaal € 130.983,30. Het gaat hier uitsluitend om de concurrente crediteuren van curanda en niet om de concurrente crediteuren van de commanditaire vennootschappen, waarvoor curanda als beherend vennoot aansprakelijk is.

2e verslag:

Tot op heden heeft de curator een bedrag genoteerd van in totaal € 1.141.118,97 op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren.

4e verslag:

Tot op heden heeft de curator een bedrag genoteerd van in totaal € 1.145.159,44 op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren.

7e verslag:

Thans is een bedrag van in totaal € 1.163.585,94 genoteerd op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren. Laatstgenoemd bedrag is inclusief de vordering van de Rabobank ten bedrage van € 1.128.632,40.

8e verslag:

Nu de vordering van de Rabobank geheel is voldaan uit de opbrengsten van de appartementsrechten, is haar vordering van de crediteurenlijst verwijderd, waardoor thans een bedrag van in totaal € 34.953,54 is genoteerd op de lijst van concurrente crediteuren.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

1e verslag:

Thans nog niet bekend.

12-07-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

1e verslag:

Nader inventariseren van de schuldeisers, afstemmen fiscale schuld met de belastingdienst,
onderzoek naar fiscale claim ex art 29 lid 2 OB.

12-07-2018

 6

2e verslag:

Nader inventariseren van de schuldeisers.

6e verslag:

De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

9.2 Aard procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

9.3 Stand procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

9.4 Werkzaamheden procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018

 6

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

1e verslag:

De curator zal zich de komende periode met name richten op de verkoop van de aangetroffen appartementsrechten in het kantoorgebouw te Apeldoorn, het nader inventariseren van de schuldeisers en de gevolgen onderzoeken voor de commanditaire vennootschappen, nu de beherend vennoot (= curanda) is gefailleerd.

12-07-2018

 6

2e verslag

Nader inventariseren van de schuldeisers, overgaan tot verkoop van het kantoorgebouw te Apeldoorn, overgaan tot afwikkeling van de commanditaire vennootschappen en nader onderzoek doen naar de positie van de Rabobank Zuidwest-Drenthe.

3e verslag:

Overgaan tot afwikkeling van de commanditaire vennootschappen en het onroerend goed te Hoogeveen en nader onderzoek doen naar de positie van de Rabobank Zuidwest-Drenthe.

4e verslag:

De curator zal de komende verslagperiode zich met name richten op de verkoop van de appartementsrechten te Hoogeveen en is dienaangaande in gesprek.

5e verslag:

De appartementsrechten zijn nog niet verkocht en derhalve zullen de verkoopinspanningen de komende verslagperiode worden voortgezet.

6e verslag:

Vervolg verkoop appartementsrechten, nader onderzoek doen naar de rekeningcourantvorderingen en de deponeringsplicht.

7e verslag:

Nu zich kandidaten hebben gemeld voor de appartementsrechten zal de curator de komende verslagperiode zich met name richten op de verkoop van de appartementsrechten.

8e verslag:

Nu de appartementsrechten zijn verkocht zal de curator de komende verslagperiode zich met name richten op de nog te verrichten overige werkzaamheden (vervolg lopende onderzoeken, rekening-courantvorderingen).

9e verslag:

In bespreking gaan met Rowinca Beheer BV (en/of diens advocaat) teneinde de rekening-courantvordering op VOF De Kantoorkamer af te wikkelen, alsook in bespreking gaan met de heer Teekens over de rekening-courantvordering op VvE Boedapest en onbehoorlijk bestuur.

14-01-2019



10e verslag:

Vervolg incasseren rekening-courantverhoudingen, de aangereikte stukken van de accountant ter zake VOF De Kantoorkamer nader bestuderen en de boekhouding van VOF inzien, vervolg afwikkeling bestuurdersaansprakelijkheid.

29-05-2019



11e verslag:

Vervolg incasseren rekening-courantverhoudingen, op 24-09-2019 een bespreking bij de accountant om de boekhouding van VOF De Kantoorkamer in te zien en vervolg afwikkeling bestuurdersaansprakelijkheid (zie 10e verslag punt 7.8).

28-08-2019



12e verslag:
Vervolg incasseren rekening-courantverhoudingen.

04-12-2019
 10

13e verslag:
Vervolg incasseren rekening-courantvorderingen en vervolg afwikkelen
onbehoorlijk bestuur.

09-03-2020
 11

14e verslag:
Werkzaamheden ter zake de rekening-courantvorderingen vervolgen.

29-06-2020
 **12**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

1e verslag:
Thans nog niet bekend.

12-07-2018
 6

10.3 Indiening volgend verslag

29-9-2020

29-06-2020
 **12**

10.4 Werkzaamheden overig

1e verslag:
Zie plan van aanpak hierboven.

12-07-2018
 6

2e verslag:
Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.

7e verslag:
Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.

8e verslag:
Zie plan van aanpak bij 10.1 van dit verslag.

Bijlagen

Bijlagen