

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

## Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	30-06-2020
Insolventienummer	F.08/17/284
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000015239:F003
Datum uitspraak	30-08-2017


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

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Estado II CV 18-07-2018  
 3

### Gegevens onderneming

Estado II CV (KvK-nr. 08185436) is gevestigd en kantoorhoudende te 7543 GW 18-07-2018  
Enschede aan  3  
het Weldammerbos 15.

### Activiteiten onderneming

Projectontwikkelingsactiviteiten. De bouw en verhuur-verkoop van een drietal 18-07-2018  
kantoorgebouwen staande en gelegen aan de Donau te Hoogeveen (Volgens  3  
uittreksel  
Handelsregister).

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 0,00	€ 0,00	
2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 748.939,00
2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 749.038,00

## Toelichting financiële gegevens

1e verslag:

Blijkens de winst/verliesrekening uit het boekhoudsysteem van curanda bedroeg het resultaat over het boekjaar 2016 € 0,00 (2015: € 0,00). Ook het resultaat over het boekjaar 2017 tot datum faillissement bedraagt nihil.

18-07-2018



Volgens de aangereikte balans uit het boekhoudsysteem bedraagt het balanstotaal van curanda ultimo 2016 € 748.939 (2015: € 749.038).

## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

18-07-2018



## Boedelsaldo

€ 0,00

18-07-2018



€ 78.695,87

15-01-2019



€ 91.764,90

29-05-2019



€ 91.764,90

28-08-2019



€ 91.764,90

04-12-2019



€ 65.840,65

09-03-2020



€ 65.840,65

**30-06-2020**



## Verslagperiode

**van**

1-2-2018

18-07-2018

 3

**t/m**

17-7-2018

**van**

18-7-2018

15-01-2019

 4

**t/m**

11-1-2019

**van**

12-1-2019

29-05-2019

 5

**t/m**

29-5-2019

**van**

30-5-2019

28-08-2019

 6

**t/m**

23-8-2019

**van**

24-8-2019

04-12-2019

 7

**t/m**

3-12-2019

**van**

4-12-2019

09-03-2020

 8

**t/m**

6-3-2020

**van**

7-3-2020

**30-06-2020**

 **9**

**t/m**

26-6-2020

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	12 uur 48 min
4	38 uur 54 min
5	4 uur 6 min
6	0 uur 30 min
7	0 uur 12 min
8	0 uur 36 min
9	0 uur 18 min
<b>totaal</b>	<b>57 uur 24 min</b>

### 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



## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

1e verslag:

Estado II CV is gevestigd en kantoorhoudende te Enschede aan het Weldammerbos 15. Het

samenwerkingsverband dateert van 17 december 2008 en de commanditaire vennootschap is op voornoemde datum ook voor het eerst in het handelsregister ingeschreven.

18-07-2018



Beherend vennoot is Estado II BV, eveneens gevestigd en kantoorhoudende te Enschede aan de Weldammerbos 15.

Estado II CV en Estado II BV maken 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, welke vennootschap enig

aandeelhouder en bestuurder van Estado II BV is en die eveneens op 30 augustus 2017 in

staat van faillissement is verklaard.

## 1.2 Lopende procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



## 1.3 Verzekeringen

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



## 1.4 Huur

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



## 1.5 Oorzaak faillissement

1e verslag:

18-07-2018

Estado II CV en Estado II BV zijn vennootschappen, die zich bezig houden met projectontwikkeling van commercieel vastgoed in Hoogeveen (plan Schutlanden Oost).



Eind 2008 is van de Gemeente Hoogeveen een perceel bouwterrein gekocht, groot 42,85 are, gelegen aan de Donau te Hoogeveen, met de bedoeling om daarop drie kantoorpanden te realiseren, waarvan er uiteindelijk twee zijn gerealiseerd.

De kantoorpanden, genaamd gebouw Wenen en gebouw Boedapest zijn respectievelijk in 2009 en 2011 gerealiseerd en zijn gesplitst in elk acht appartementsrechten, in totaal derhalve zestien.

Negen van de zestien appartementsrechten zijn verkocht aan derden en zeven appartementsrechten worden geëxploiteerd door Estado Donaufonds CV (3 appartementsrechten) en Estado Donaufonds II CV (4 appartementsrechten), van welke vennootschappen Estado Donaufonds Beheer BV de beherend vennoot is.

Het aangekochte bouwperceel, van in totaal 42,85 are, is grofweg in drie bouwkvelds verdeeld, waarvan circa 1.600 m<sup>2</sup> nog onbebouwd is en het was de bedoeling dat daarop het derde kantoorpand gerealiseerd zou worden.

Het faillissement is aangevraagd door de Belastingdienst, die blijkens het faillissementsrekest een vordering heeft van € 655.610 uit hoofde van openstaande aanslagen omzetbelasting en op grond van een aansprakelijkstelling ex artikel 43 Invorderingswet.

Al eerder had de Belastingdienst het faillissement van Estado Donaufonds Beheer BV aangevraagd, welk faillissement op 16 februari 2016 is uitgesproken, zulks met aanstelling van ondergetekende als curator. Voor nadere informatie over het faillissement van Estado Donaufonds Beheer BV wordt verwezen naar de reeds ingediende faillissementsverslagen.

Sedert het faillissement van Estado Donaufonds Beheer BV zijn de gesprekken tussen de heer Teekens en de Belastingdienst geïntensiveerd en o.a. is

getracht om tot een betalingsregeling te komen met betrekking tot de openstaande belastingaanslagen. Uitgangspunt is steeds geweest, dat de heer Teekens "zijn" onroerend goed portefeuille, die verdeeld is over de verschillende Estado entiteiten, zou gaan verkopen en dat uit de opbrengsten de fiscale vorderingen zo veel mogelijk) zouden worden voldaan.

De heer Teekens heeft vervolgens verschillende stappenplannen met betrekking tot de verkoop van het onroerend goed uitgewerkt en ook investeerders/financiers benaderd, maar zulks heeft na ruim 1,5 jaar niet geleid tot verkoop van enig registergoed en dus ook niet tot een substantiële afbouw van de totale fiscale schuld, hetgeen voor de Belsatingdienst reden is geweest om naast het faillissement van Estado II CV ook de faillissementen aan te vragen van Estado III BV, Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV, Vijfsteek Vastgoed BV en Estado Donaufonds CV aan te vragen.

Laatstgenoemde vennootschappen zijn inmiddels ook in staat van faillissement verklaard, zulks telkens met aanstelling van ondergetekende als curator en voor nadere informatie wordt verwezen naar de desbetreffende openbare faillissementsverslagen.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Bouwperceel te Hoogeveen	€ 175.000,00	€ 83.027,58	€ 0,00
<b>totaal</b>	€ 175.000,00		€ 0,00

#### Toelichting onroerende zaken

1e verslag:

18-07-2018



Beschrijving:

Een bouwperceel van circa 1.600 m<sup>2</sup>, gelegen te Hoogeveen aan de Donau. Inmiddels is opdracht gegeven om voornoemd bouwperceel te taxeren.

Verkoopopbrengst:

Vooralsnog niet van toepassing.

Hoogte hypotheek:

De ING Bank heeft uit hoofde van een kredietfaciliteit in rekening-courant een vordering ingediend van € 75.508,38, die volgens opgave van de bank gesecuriseerd is met een eerste recht van hypotheek, dewelke gevestigd is op het bouwperceel.

Boedelbijdrage:

De curator heeft een boedelbijdrage bedongen overeenkomstig de separatistenregeling.

2e verslag:

Beschrijving:

De taxatie is in opdracht van de ING bank uitgevoerd door Cushman & Wakefield, waarvan DTZ Zadelhoff onderdeel is. Het taxatierapport is in het bezit van de curator.

Verkoopopbrengst:

De afgelopen verslagperiode heeft zich een kandidaat gemeld voor het bouwperceel, waarmee de curator onderhandelingen heeft gevoerd.

3e verslag:

Aanvankelijk zou het bouwperceel op 06-07-2018 worden geleverd aan HHT Vastgoed BV te Almelo, hetgeen om de navolgende redenen niet is geschied. Destijds heeft de gemeente Hoogeveen bij de uitgifte van de kavel (2008) een bouwplicht bedongen, e.e.a. in combinatie met een terugleveringsregeling. Koper heeft contact opgenomen met de gemeente Hoogeveen en hierover overleg gehad. De uitkomst van het overleg is geweest 1) dat de gemeente de termijn van de bouwplicht zal versoepelen, 2) dat koper het bouwperceel eventueel aan derden mag verkopen en 3) dat de gemeente vorenstaande schriftelijk zal bevestigen.

Thans is het wachten op de schriftelijke bevestiging van de gemeente, die naar verwachting op korte termijn zal worden ontvangen. Zodra deze is ontvangen, zal onmiddellijk een nieuwe datum bepaald worden om het bouwperceel te leveren.

Boedelbijdrage:

Weliswaar is met de ING Bank een boedelbijdrage overeengekomen, maar in verband met overwaarde zal deze niet in rekening worden gebracht.

4e verslag

Aangezien koper geen brief van de gemeente Hoogeveen kon overleggen, heeft de curator zich rechtstreeks tot de gemeente gewend en alsnog de brief mogen ontvangen. Vervolgens is op 18-12-2018 het bouwperceel aan HHT Vastgoed BV verkocht en geleverd.

15-01-2019

 4

### **3.2 Werkzaamheden onroerende zaken**

1e verslag:

Overgaan tot verkoop van het aangetroffen bouwperceel.

18-07-2018

 3

2e verslag:

De curator tracht de komende verslagperiode tot een afwikkeling met de kandidaat te komen.

3e verslag:

Zodra de brief van de gemeente Hoogeveen is ontvangen, zal in overleg met koper een nieuwe datum worden bepaald voor de levering van het bouwperceel.

4e verslag

De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.

15-01-2019

 4

### **3.3 Bedrijfsmiddelen**

#### **Toelichting bedrijfsmiddelen**

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 3

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

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

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 3



### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



### 3.8 Andere activa

#### Toelichting andere activa

1e verslag:  
Nog in onderzoek.

18-07-2018



2e verslag:  
Gebleken is dat curanda een rekening-courantvordering heeft ten bedrage van € 1.033,33 op het gelieerde Vijfsteek Vastgoed BV. Aangezien voornoemde vennootschap in staat van faillissement is verklaard, dient de vordering als oninbaar te worden beschouwd.

5e verslag:

De afgelopen verslagperiode is door de ING Bank een bedrag van € 1,03 overgeboekt naar de boedelrekening, welk bedrag resteerde na afwikkeling van de hypothecaire schuld in verband met de verkoop van het bouwperceel.

29-05-2019



### 3.9 Werkzaamheden andere activa

1e verslag:  
Nader onderzoek doen of nog sprake is van andere activa.

18-07-2018



2e verslag:

De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

1e verslag:

De ING Bank heeft een vordering ingediend ten bedrage van € 75.508,38 ter zake een kredietfaciliteit in rekening-courant.

Daarnaast heeft de vennootschap obligaties uitgegeven voor een bedrag van in totaal € 250.000.

3e verslag:

In verband met lopende renten en kosten bedraagt de vordering van de ING Bank thans circa € 81.000, welk bedrag volledig uit de opbrengst kan worden voldaan.

18-07-2018



#### Toelichting vordering van bank(en)

De vordering van de ING Bank per datum levering (18-12-2018) bedroeg € 83.027,58 en is volledig uit de opbrengst van het bouwperceel voldaan.

15-01-2019



### 5.2 Leasecontracten

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



### 5.3 Beschrijving zekerheden

1e verslag:

De ING Bank claimt een recht van eerste recht van hypotheek te hebben.

18-07-2018



### 5.4 Separatistenpositie

1e verslag:

Nog in onderzoek.

18-07-2018



2e verslag:

De ING heeft een recht van hypotheek op het bouwperceel gevestigd.

3e verslag:

Het in het 2e verslag genoemde recht van hypotheek is rechtsgeldig door de ING Bank gevestigd.

### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

1e verslag:


Niet van toepassing.

18-07-2018




## 5.6 Retentierechten

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 5.7 Reclamerechten


1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 5.8 Boedelbijdragen


### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


# 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

## Voortzetten onderneming


### 6.1 Exploitatie / zekerheden

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


### 6.2 Financiële verslaglegging

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming


1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## Doorstarten onderneming


### 6.4 Beschrijving

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 6.5 Verantwoording


1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 6.6 Opbrengst

### Toelichting


1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 6.7 Boedelbijdrage


### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

1e verslag:  
Niet van toepassing.


18-07-2018  
 3

# 7. Rechtmatigheid

---


## 7.1 Boekhoudplicht

1e verslag:  
Nog in onderzoek.

18-07-2018  
 3


4e verslag:

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 gedeponereerd 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.

15-01-2019  
 4


## 7.2 Depot jaarrekeningen

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

18-07-2018  
 3


### Toelichting

1e verslag:  
Nog in onderzoek.

2e verslag  
Vooralsnog niet van toepassing.


### Toelichting

4e verslag:  
Onbehoorlijk bestuur is aannemelijk, nu niet voldaan is aan de boekhoudplicht.

15-01-2019  
 4

## 7.6 Paulianeus handelen

Nee

18-07-2018  
 3


### Toelichting

1e verslag:  
Nog in onderzoek.

2e verslag:  
Vooralsnog is van paulianeus handelen niet gebleken.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

1e verslag: Nader onderzoek doen naar onbehoorlijk bestuur en onderzoek doen of sprake is geweest van paulianeus handelen.	18-07-2018  3
2e verslag: De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.	
4e verslag: Alle onderzoeken zijn afgerond en de curator zal voor wat betreft de boekhoudplicht/onbehoorlijk bestuur in overleg treden met de heer Teekens.	15-01-2019  4
5e 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  5
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  8


## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

#### Toelichting

1e verslag:  
Naast de gebruikelijke boedelvorderingen zijn geringe kosten ontstaan in verband met het raadplegen van het Handelsregister.


18-07-2018  
 3

### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 665.610,00

#### Toelichting

1e verslag:  
Blijkens het faillissementsrekest heeft de Belastingdienst een vordering van in totaal € 665.610 ter zake openstaande aanslagen omzetbelasting en op grond van een aansprakelijkstelling ex art 43 Iw.

18-07-2018  
 3

### 8.3 Pref. vord. UWV

#### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018



### 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.164,92

#### Toelichting

1e verslag:  
De fiscus heeft ter zake de aanvraagkosten van het faillissement een vordering ingediend ten bedrage van € 1.164,92.

18-07-2018



### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

#### Toelichting

1e verslag:  
Naast de ING Bank en de obligatiehouders is sprake van één concurrente crediteur.

18-07-2018



### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 239.995,08

#### Toelichting

1e verslag:  
Blijkens opgaaf van de vennootschap bedraagt de vordering van de ene crediteur in totaal € 2.561,20. Rekening houdend met de vorderingen van de obligatiehouders en de ING Bank kunnen de totale vorderingen van de concurrente crediteuren vooralsnog becijferd worden op € 328.069,58. Voornoemd bedrag is exclusief de rekening-courant schulden met gelieerde partijen.

2e verslag:  
Tot op heden is in totaal een bedrag van € 239.995,08 genoteerd op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren.

18-07-2018



### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

1e verslag:  
Thans nog niet bekend.

18-07-2018



### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

1e verslag:  
Nader inventariseren van de schuldeisers.

2e verslag:  
Vervolg inventariseren schuldeisers.

18-07-2018




## 9. Procedures

---


### 9.1 Naam wederpartijen

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


### 9.2 Aard procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3


### 9.3 Stand procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.

18-07-2018  
 3

### 9.4 Werkzaamheden procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.


18-07-2018  
 3

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak


1e verslag:  
De komende verslagperiode zal de curator zich met name richten op de verkoop van het bouwperceel in Hoogeveen. Voorts zal onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van overige activa en zal de separatistenpositie van de ING nader worden beoordeeld.

18-07-2018  
 3

2e verslag:  
Tot een afronding komen met de kandidaat voor het bouwperceel alsmede nader inventariseren van de schuldeisers.

3e verslag:  
De curator dient de schriftelijke bevestiging van de gemeente Hoogeveen af te wachten en zodra deze ontvangen is, zal de curator in overleg met koper een nieuwe datum bepalen voor de levering van het bouwperceel.



4e verslag: De curator zal binnenkort in overleg treden met de heer Teekens, waarbij o.a. de boekhoudplicht/onbehoorlijk bestuur aan de orde zal worden gesteld.	15-01-2019  4
5e verslag: Afwikkeling onbehoorlijke bestuur.	29-05-2019  5
Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur (zie ook verslag 5 punt 7.8).	28-08-2019  6
Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur (zie ook verslag 5 punt 7.8).	04-12-2019  7
Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.	09-03-2020  8
9e verslag: Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.	<b>30-06-2020</b>  <b>9</b>


## 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

1e verslag: Nog niet bekend.	18-07-2018  3
---------------------------------	---

## 10.3 Indiening volgend verslag

30-9-2020	<b>30-06-2020</b>  <b>9</b>
-----------	---

## 10.4 Werkzaamheden overig

1e verslag: Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.	18-07-2018  3
3e verslag e.v.: Zie plan van aanpak bij punt 10.1 van dit verslag.	

## Bijlagen

---

### Bijlagen