

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

## Betreft

Verslagnummer	10
Datum verslag	30-09-2020
Insolventienummer	F.08/17/297
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000015239:F005
Datum uitspraak	05-09-2017


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

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Vijfsteek Vastgoed BV 12-07-2018  
 3

### Gegevens onderneming

1e verslag: 12-07-2018  
Vijfsteek Vastgoed BV (KvK-nr. 04088757) is statutair gevestigd te Hoogeveen  
en  3  
kantoorhoudende te 7543 GW Enschede aan het Weldammerbos 15.

### Activiteiten onderneming

1e verslag: 12-07-2018  
De aan- en verkoop, bouw, verhuur en exploitatie van onroerende zaken, de  
ontwikkeling van  3  
bouwprojecten alsmede het werkzaam zijn op andere terreinen van handel  
en/of nijverheid  
(volgens uittreksel Handelsregister).

### Financiële gegevens

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

## Toelichting financiële gegevens

### Gemiddeld aantal personeelsleden

0

12-07-2018

 3

### Boedelsaldo

€ 4.018,22

12-07-2018

 3

€ 85,72

15-01-2019

 4

€ 85,72

29-05-2019

 5

€ 85,72

28-08-2019

 6

€ 85,72

04-12-2019

 7

€ 85,72

09-03-2020

 8

€ 85,72

30-06-2020









 9

€ 85,72

**30-09-2020**

 **10**

## Verslagperiode

<b>van</b> 2-2-2018	12-07-2018  3
<b>t/m</b> 11-7-2018	
<b>van</b> 12-7-2018	15-01-2019  4
<b>t/m</b> 11-1-2019	
<b>van</b> 12-1-2019	29-05-2019  5
<b>t/m</b> 27-5-2019	
<b>van</b> 28-5-2019	28-08-2019  6
<b>t/m</b> 23-8-2019	
<b>van</b> 24-8-2019	04-12-2019  7
<b>t/m</b> 3-12-2019	
<b>van</b> 4-12-2019	09-03-2020  8
<b>t/m</b> 6-3-2020	
<b>van</b> 7-3-2020	30-06-2020  9
<b>t/m</b> 26-6-2020	
<b>van</b> 27-6-2020	<b>30-09-2020</b>  <b>10</b>
<b>t/m</b> 30-9-2020	

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
3	29 uur 48 min
4	2 uur 6 min
5	2 uur 42 min
6	0 uur 54 min
7	0 uur 30 min
8	0 uur 42 min
9	0 uur 36 min
10	0 uur 48 min
<b>totaal</b>	<b>38 uur 6 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:

Vijfsteek Vastgoed BV is statutair gevestigd te Hoogeveen en kantoorhoudende te Enschede aan het Weldammerbos 15. De akte van oprichting dateert van 27-11-2007 en de vennootschap is op 30-11-2007 voor het eerst in het handelsregister ingeschreven.

12-07-2018



Bestuurder en enig aandeelhouder is sedert 30-05-2008 Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV (handelsnaam: Estado Vastgoed), gevestigd en eveneens 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 te Enschede.

Vijfsteek Vastgoed 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, welke vennootschap op 30 augustus

2017 in staat van faillissement is verklaard, zulks met aanstelling van ondergetekende tot curator.

## **1.2 Lopende procedures**

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018

 3

## **1.3 Verzekeringen**

1e verslag:  
Curanda heeft een opstalverzekering gesloten en de premie is tot 31-12-2017 voldaan.  
Aangezien curanda onroerend goed in eigendom heeft, is de verzekering niet opgezegd.

12-07-2018

 3

2e verslag:  
De curator heeft de ING Bank, als direct belanghebbende, verzocht om met ingang 01-01-2018 voor dekking van de opstal zorg te dragen.

## **1.4 Huur**

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018

 3

## 1.5 Oorzaak faillissement

1e verslag:

Het faillissement is aangevraagd door de Belastingdienst, die blijkens het faillissementsrekest een vordering heeft van € 216.617 uit hoofde van openstaande aanslagen vennootschapsbelasting en op grond van een aansprakelijkstelling ex artikel 43 Invorderingswet.

12-07-2018



Al eerder had de Belastingdienst het faillissement van Estado Donaufonds Beheer BV aangevraagd, welk faillissement op 16-02-2016 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 Belastingdienst reden is geweest om naast het faillissement van Vijfsteek Vastgoed BV ook de faillissementen aan te vragen van Estado III BV, Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV, Estado Donaufonds CV en Estado II 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.

12-07-2018



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018



### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Opstallen + perceel grond, nabij de Violierstraat te Almelo	€ 80.000,00	€ 179.767,57	€ 3.358,34
<b>totaal</b>	€ 80.000,00		€ 3.358,34

## **Toelichting onroerende zaken**

1e verslag:

Een perceel grond met opstallen van circa 2,58 are, gelegen nabij de Violierstraat te Almelo.

De onroerende zaak is inmiddels getaxeerd door DTZ Zadelhoff.

12-07-2018



De ING Bank heeft uit hoofde van een kredietfaciliteit in rekening-courant een vordering

ingediend van € 179.767,57, die gecureerd is met een eerste recht van hypotheek op het aangetroffen perceel met opstallen.

De curator heeft een boedelbijdrage bedongen overeenkomstig de separatistenregeling.

2e verslag:

De taxatie is in opdracht van de ING bank en de curator heeft de afgelopen verslagperiode het taxatierapport ontvangen.

3e verslag:

Het pand gelegen nabij de Violierstraat is inmiddels verkocht aan HHT Vastgoed BV te Almelo. De akte van levering is op 6 juli 2018 gepasseerd bij notaris Hölscher te Rijssen.

### **3.2 Werkzaamheden onroerende zaken**

1e verslag:

Overgaan tot verkoop van het aangetroffen bouwperceel met opstallen.

12-07-2018



2e verslag:

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

3e verslag:

De werkzaamheden zijn afgerond.

### **3.3 Bedrijfsmiddelen**

#### **Toelichting bedrijfsmiddelen**

### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

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

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

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018





### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018



### 3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Verrekening zakelijke lasten ivm verkoop pand Violierstraat	€ 217,76	€ 0,00
Waterschapslasten ex art 138 lid 3	€ 442,12	€ 0,00
<b>totaal</b>	<b>€ 659,88</b>	<b>€ 0,00</b>

#### Toelichting andere activa

### 3.9 Werkzaamheden andere activa

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

12-07-2018



2e verslag:  
De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd.

## 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)

€ 179.767,57

12-07-2018



## **Toelichting vordering van bank(en)**

1e verslag:

De ING Bank heeft per saldo een vordering ingediend ten bedrage van € 179.767,57 ter zake een kredietfaciliteit in rekening-courant.

3e verslag:

Door de verkoop van het pand is de vordering van de ING Bank afgenomen met een bedrag van circa € 75.000,-. De ING Bank zal verzocht worden om haar aangepaste vordering bij de curator in te dienen.

## **5.2 Leasecontracten**

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



## **5.3 Beschrijving zekerheden**

1e verslag:

De ING Bank heeft de navolgende zekerheden bedongen, te weten: een recht van eerste hypotheek op het bouwperceel met opstallen, gelegen nabij de Violierstraat te Almelo. Voorts is Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV hoofdelijk aansprakelijk voor de bankschuld.

12-07-2018



## **5.4 Separatistenpositie**

1e verslag:

De zekerheden zijn rechtsgeldig door de ING Bank gevestigd.

12-07-2018



## **5.5 Eigendomsvoorbehoud**

1e verslag:

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:

T.z.t. de opbrengst van de aangetroffen onroerende zaak met de ING bank afrekenen.

12-07-2018



3e verslag:

De werkzaamheden kunnen als beëindigd 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



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



## 7.2 Depot jaarrekeningen

1e verslag:

Voor het laatst is over het boekjaar 2014 een jaarrekening gedeponeed en wel op 22-09-

2016. De jaarrekeningen over de boekjaren 2011 t/m 2013 zijn te laat gedeponeed en de jaarrekening over het boekjaar 2015 is niet gedeponeed. 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 gedeponeed.

2e verslag:

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

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 (27-11-2007) 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



## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

1e verslag:

Nog in onderzoek.

2e verslag:


Vooralsnog is van paulianeus handelen niet gebleken.

12-07-2018



## 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.	12-07-2018  3
2e verslag: Voortzetten van de lopende onderzoeken.	
4e verslag: Nu alle onderzoeken zijn afgerond, zal hierover in overleg worden gegaan met de heer Teekens.	15-01-2019  4
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.


12-07-2018  
 3

### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 224.764,00

#### Toelichting

1e verslag:  
Blijkens het faillissementsrekest heeft de Belastingdienst een vordering van in totaal € 216.617 ter zake openstaande aanslagen vennootschapsbelasting en op grond van een aansprakelijkstelling ex art 43 Iw.

12-07-2018  
 3

#### 2e verslag:

Tot op heden heeft de fiscus een vordering ingediend van in totaal € 224.764.

### 8.3 Pref. vord. UWV

#### Toelichting

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018



### 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.

12-07-2018



### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

#### Toelichting

1e verslag:  
Volgens opgave van de vennootschap is sprake van één crediteur.

12-07-2018



### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 180.818,01

#### Toelichting

1e verslag:  
Blijkens de aangereikte crediteurenlijst bedraagt de vordering van die ene crediteur in totaal  
€ 131,92.

2e verslag:  
Tot op heden is een bedrag van in totaal € 180.818,01 genoteerd op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren.

12-07-2018



### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

1e verslag:  
Thans nog niet bekend.

12-07-2018



### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

1e verslag:  
Vooralsnog kunnen de werkzaamheden als beëindigd worden beschouwd.

12-07-2018




## 9. Procedures

---


### 9.1 Naam wederpartijen

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018  
 3


### 9.2 Aard procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018  
 3


### 9.3 Stand procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.

12-07-2018  
 3

### 9.4 Werkzaamheden procedures

1e verslag:  
Niet van toepassing.


12-07-2018  
 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 met opstallen in Almelo.

12-07-2018  
 3


2e verslag:  
Tot een afronding komen met de kandidaat, die geïnteresseerd is in het object aan de Violierstraat te Almelo.

3e verslag:  
Nu het bedrijfspand is verkocht zal de curator zich de komende verslagperiode met name richten op de nog te verrichten overige werkzaamheden, waaronder de lopende onderzoeken.


4e verslag:  
In bespreking gaan met de heer Teekens in verband met onbehoorlijk bestuur.

15-01-2019  
 4

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk 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



Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.

09-03-2020



9e verslag:

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.

30-06-2020



## 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

1e verslag:

Nog niet bekend.

12-07-2018



## 10.3 Indiening volgend verslag

30-12-2020

**30-09-2020**



## 10.4 Werkzaamheden overig

1e verslag:

Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.

12-07-2018



2e verslag:

Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.

3e verslag:

Zie plan van aanpak bij punt 10.1 van dit verslag.

## Bijlagen

---

### Bijlagen