

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

Betreft

Verslagnummer	11
Datum verslag	17-02-2021
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

€ 279,83

17-02-2021

 **11**

Verslagperiode

van 2-2-2018	12-07-2018  3
t/m 11-7-2018	
van 12-7-2018	15-01-2019  4
t/m 11-1-2019	
van 12-1-2019	29-05-2019  5
t/m 27-5-2019	
van 28-5-2019	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	
van 27-6-2020	30-09-2020  10
t/m 30-9-2020	
van 1-10-2020	17-02-2021  11
t/m 17-2-2021	

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
11	0 uur 54 min
totaal	39 uur 0 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

 7

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

 3

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
totaal	€ 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
VLC Partners, premierestitutie	€ 194,11	€ 0,00
totaal	€ 853,99	€ 0,00

Toelichting andere activa

11e verslag:
De afgelopen verslagperiode is een premierestitutie ontvangen ten bedrage van € 194,11, afkomstig van VLC Partners, m.b.t. een in het verleden afgesloten opstalverzekering.

17-02-2021



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.

11e verslag
De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd.

17-02-2021




4. Debiteuren

4.1 Debiteuren


Toelichting debiteuren

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3

4.2 Werkzaamheden debiteuren


1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 179.767,57

12-07-2018
 3

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
 3

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
 3


5.4 Separatistenpositie

1e verslag:
De zekerheden zijn rechtsgeldig door de ING Bank gevestigd.

12-07-2018
 3


5.5 Eigendomsvoorbehoud

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3


5.6 Retentierechten

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3

5.7 Reclamerechten


1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3

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
 3


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
 3

6.2 Financiële verslaglegging

1e verslag:
Niet van toepassing.

12-07-2018
 3

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

15-01-2019



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:

12-07-2018

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

 3

2016. De jaarrekeningen over de boekjaren 2011 t/m 2013 zijn te laat gedeponereerd en de

jaarrekening over het boekjaar 2015 is niet gedeponereerd. 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 gedeponereerd.

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.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

1e verslag:

12-07-2018

Niet van toepassing.

 3

7.4 Stortingsverplichting aandelen

1e verslag:

12-07-2018

Gelet op de oprichtingsdatum van de vennootschap (27-11-2007) heeft de curator het

 3

onderzoek naar de volstorting van de aandelen achterwege gelaten, daar de vordering tot nakoming van de stortingsplicht reeds op datum faillissement was verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

12-07-2018

1e verslag:

 3

Nog in onderzoek.

7.6 Paulianus handelen

Toelichting

1e verslag:
Nog in onderzoek.

2e verslag:
Vooralsnog is van paulianus 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 paulianus handelen.

2e verslag:
Voortzetten van de lopende onderzoeken.

4e verslag:
Nu alle onderzoeken zijn afgerond, zal hierover in overleg worden gegaan met de heer Teekens.

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.

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.

11e verslag:
De afgelopen verslagperiode is een allesomvattende regeling getroffen met heer Teekens met betrekking tot de bestuurdersaansprakelijkheid. Ter vermijding van kosten en proces- en inningsrisico's is de curator – met toestemming van de rechter-commissaris – een schikkingsovereenkomst aangegaan, inhoudende dat de heer Teekens aanvullend een bedrag van € 60.000 aan de boedels voldoet, welk bedrag inmiddels is ontvangen op de faillissementsrekening van Estado Participaties & Vastgoed BV. In een eerder stadium was al een bedrag van € 25.000 op de faillissementsrekening van Estado Donaufonds Beheer BV van de heer Teekens ontvangen. Het bedrag van € 60.000 dient nog wel over de boedels te worden verdeeld en de curator zal binnenkort een voorstel hieromtrent aan de rechter-commissaris voorleggen.

12-07-2018



15-01-2019



29-05-2019



09-03-2020



17-02-2021



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

**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.

2e verslag:

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

12-07-2018

**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 opgaaf van de vennootschap is sprake van één crediteur.

12-07-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 180.818,01

12-07-2018



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.

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



9.2 Aard procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



9.3 Stand procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

12-07-2018



9.4 Werkzaamheden procedures

1e verslag:


Niet van toepassing.

12-07-2018




10. Overig

10.1 Plan van aanpak


1e verslag: 12-07-2018
De komende verslagperiode zal de curator zich met name richten op de verkoop van het  3
bouwperceel met opstallen in Almelo.


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: 15-01-2019
In bespreking gaan met de heer Teekens in verband met onbehoorlijk bestuur.  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
 7

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur. 09-03-2020
 8

9e verslag: 30-06-2020
Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.  9

11e verslag: **17-02-2021**
Voorstel verdeling € 60.000 over de Estado-boedels voorleggen aan de rechter-commissaris en toewerken naar een opheffing van het faillissement.  **11**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

1e verslag: 12-07-2018
Nog niet bekend.  3

10.3 Indiening volgend verslag

17-5-2021 **17-02-2021**
 **11**

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