

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

Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	30-09-2020
Insolventienummer	F.08/18/56
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000015239:F006
Datum uitspraak	14-02-2018

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Estado II BV	18-07-2018
	 2

Gegevens onderneming

Estado II BV (KvK-nr. 08179901) is gevestigd en kantoorhoudende te 7513 AE Enschede aan de Kortenaerstraat 2-2.	18-07-2018
	 2

Activiteiten onderneming

De ontwikkeling van bouwprojecten, de aan- en verkoop van onroerend goed, de aanen verkoop van onroerend goed projecten, waaronder uitdrukkelijk begrepen projectontwikkelingsactiviteiten (volgens uittreksel Handelsregister).	18-07-2018
	 2

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 0,00	€ 46,87	€ 28.986,00
2016	€ 0,00	€ 0,00	€ 28.986,00
2015	€ 0,00		

Toelichting financiële gegevens

1e verslag:

Blijkens de winst/verliesrekening uit het boekhoudsysteem van curanda bedroeg het resultaat over het boekjaar 2017 € 46,87 positief (2016: € 0,00). Het resultaat over het boekjaar 2018 tot datum faillissement bedraagt € 0,00.

Volgens de aangereikte balans uit het boekhoudsysteem bedraagt het balanstotaal van curanda ultimo 2017 € 28.986 (2016: € 28.986).

18-07-2018

 2

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

18-07-2018

 2

Boedelsaldo

€ 0,00

18-07-2018

 2

€ 0,00

15-01-2019

 3

€ 0,00

29-05-2019

 4

€ 0,00

04-12-2019

 6

€ 0,00

09-03-2020

 7

€ 0,00

30-06-2020

 8

€ 0,00

30-09-2020

 **9**

Verslagperiode

van

22-3-2018

t/m

17-7-2018

18-07-2018

 2

van

18-7-2018

t/m

11-1-2019

15-01-2019

 3

van

12-1-2019

t/m

27-5-2019

29-05-2019

 4

van

28-5-2019

t/m

23-8-2019

28-08-2019

 5

van

24-8-2019

t/m

3-12-2019

04-12-2019

 6

van

4-12-2019

t/m

6-3-2020

09-03-2020

 7

van

7-3-2020

t/m

26-6-2020

30-06-2020

 8

van

27-6-2020

t/m

30-9-2020

30-09-2020

 **9**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
2	11 uur 30 min
3	1 uur 6 min
4	1 uur 0 min
5	0 uur 36 min
6	0 uur 12 min
7	0 uur 6 min
8	0 uur 12 min
9	0 uur 12 min
totaal	14 uur 54 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

 6

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1e verslag:

18-07-2018

Estado II BV is gevestigd en kantoorhoudende te Enschede aan de Kortenaerstraat 2-2.

 2

De akte van oprichting dateert van 14 augustus 2008 en de vennootschap is op 19 augustus 2008 voor het eerst in het handelsregister ingeschreven.

Bestuurder en enig aandeelhouder is sedert 14 augustus 2008 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, woonachtig en geboren te Enschede op 28 april 1967.

Estado II BV maakt deel uit van een groep vennootschappen, die zich met name bezig houdt 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 als curator.

Curanda treedt op als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap, te weten: Estado II CV, gevestigd en kantoorhoudende te 7543 GW Enschede aan het Weldammerbos 15. Voornoemde CV hield zich ook bezig met projectontwikkelingsactiviteiten en is op 30 augustus 2018 in staat van faillissement verklaard, eveneens met aanstelling van ondergetekende als curator.

1.2 Lopende procedures

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018
 2

1.3 Verzekeringen

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018
 2

1.4 Huur

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018
 2

1.5 Oorzaak faillissement

1e verslag:
Estado II CV en Estado II BV zijn vennootschappen, die zich bezig houden met projectontwikkeling van commercieel vastgoed in Hoogeveen (plan Schutlanden Oost).

18-07-2018
 2

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 bouwkavels verdeeld, waarvan circa 1.600 m² nog onbebouwd is en het was de bedoeling om daarop een derde kantoorpand te realiseren.

Curanda is als beherend vennoot aansprakelijk voor de schulden van het

reeds

gefaillieerde Estado II CV (aangevraagd door de Belastingdienst). De schuldenlast van

Estado II CV kan vooralsnog becijferd worden op circa € 1.071.500.

Laatstgenoemd

bedrag is inclusief een fiscale schuld ten bedrage van € 652.578.

Die fiscale schulden zijn o.a. ontstaan naar aanleiding van een door de Belastingdienst

ingesteld boekenonderzoek, die eind 2015 heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van

dat onderzoek heeft de Belastingdienst diverse naheffingsaanslagen BTW opgelegd.

Voorts heeft de fiscus bepaald dat sprake is van een fiscale eenheid, waarin o.a. ook

Estado II CV en Estado II BV zijn opgenomen.

Zowel tegen de opgelegde naheffingsaanslagen, alsook tegen de ambtelijk opgelegde

fiscale eenheid, is door de heer Teekens (middellijk bestuurder en aandeelhouder)

tevergeefs bezwaar aangetekend. In verband met het onbetaald laten van diverse

aanslagen zijn alle vennootschappen - behorende tot de fiscale eenheid - door de fiscus

aansprakelijk gesteld.

Thans zijn alle vennootschappen van de "Estado-groep" in staat van faillissement

verklaard, waaronder Estado II CV en Estado Participaties & Vastgoed BV en mede

daardoor zijn er ook financiële problemen ontstaan bij Estado II BV, die uiteindelijk

heeft moeten besluiten om het eigen faillissement aan te vragen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

18-07-2018

 2

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

18-07-2018

 2

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

1e verslag:

18-07-2018

Curanda is juridisch eigenaar van een bouwperceel van circa 1.600 m2, gelegen te Hoogeveen aan de Donau, welk bouwperceel inmiddels in opdracht van de ING Bank is getaxeerd.

 2

Hoogte hypotheek:

De ING Bank heeft een vordering ten bedrage van € 75.508,38 uit hoofde van een kredietfaciliteit in rekening-courant, die gesecuriseerd is met een eerste 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:

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.

De economisch eigenaar van het bouwperceel is Estado II CV, welke vennootschap eveneens in staat van faillissement is verklaard (C/08/17/284). De opbrengst zal in voornoemd faillissement worden verantwoord en voor bijzonderheden wordt verwezen naar de desbetreffende verslagen.

Boedelbijdrage:

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

3e verslag:

15-01-2019

Op 18-12-2018 is het bouwperceel aan HHT Vastgoed BV verkocht en geleverd voor een bedrag van € 175.000, welke opbrengst is verantwoord in het faillissement van Estado II CV.

 3

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

1e verslag:

Overgaan tot verkoop van het aangetroffen bouwperceel.

18-07-2018



2e 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.

3e verslag:

De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.

15-01-2019



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

1e verslag:

18-07-2018

Blijkens de aangereikte kolommenbalans per datum faillissement heeft curanda een tweetal rekening-courantvorderingen op gelieerde zustervennootschappen.

 2

Verkoopopbrengst:

Aangezien de gelieerde zustervennootschappen ook in staat van faillissement zijn verklaard, kunnen aangetroffen rekening-courantvorderingen (vooralsnog) als oninbaar worden beschouwd.

3.9 Werkzaamheden andere activa

1e verslag:

18-07-2018

Niet van toepassing.

 2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

1e verslag:

18-07-2018

Niet van toepassing.

 2

4.2 Werkzaamheden debiteuren

1e verslag:

18-07-2018

Niet van toepassing.

 2

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 75.508,38

18-07-2018

Toelichting vordering van bank(en)

 2

1e verslag:

De ING Bank heeft in het faillissement van Estado II CV een vordering ingediend ten bedrage van € 75.508,38 ter zake een kredietfaciliteit in rekening-courant, waarvoor curanda mede-aansprakelijk is.

2e 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.

Toelichting vordering van bank(en)

3e verslag:

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 eerste recht van hypotheek te hebben op het bouwperceel, gelegen te Hoogeveen aan de Donau.

18-07-2018



5.4 Separatistenpositie

1e verslag:

Nog in onderzoek.

18-07-2018



2e verslag:

De zekerheden zijn 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



5.7 Reclamerechten

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6.2 Financiële verslaglegging

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6.5 Verantwoording

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

1e verslag:

Nog in onderzoek.

18-07-2018



3e 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:

Vanaf het boekjaar 2011 zijn de jaarrekeningen telkens te laat gedeponereerd. Over het boekjaar 2014 is voor het laatst een jaarrekening gedeponereerd en wel op 22 september 2016.

18-07-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

1e verslag:
Gelet op de oprichtingsdatum (14-08-2008) van de vennootschap heeft de curator een onderzoek naar stortingsverplichting achterwege gelaten, daar de nakoming tot de volstorting van de aandelen inmiddels is verjaard.

18-07-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

18-07-2018



Toelichting

1e verslag:
Nu het bestuur niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen uit art 2:394 BW (tijdige publicatie jaarrekening) bestaat het vermoeden dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld.

7.6 Paulianeus handelen

Nee

18-07-2018



Toelichting

1e verslag:
Vooralsnog is van paulianeus handelen niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

1e verslag: Nader onderzoek doen naar onbehoorlijk bestuur.	18-07-2018  2
3e verslag: Nu alle onderzoeken zijn afgerond zal de curator in overleg treden met de heer Teekens over onbehoorlijk bestuur.	15-01-2019  3
4e 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  4
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  7

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

1e verslag:
In verband met het raadplegen van het Handelsregister zijn er geringe boedelkosten ontstaan.

18-07-2018
 2

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 662.578,00

Toelichting

1e verslag:
Volgens opgaaf van de vennootschap bedraagt de fiscale vordering in totaal € 662.578
ter zake openstaande aanslagen omzetbelasting op grond van een aansprakelijkstelling
ex art 43 Iw.

18-07-2018
 2

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

1e verslag:
Niet van toepassing.

18-07-2018
 2

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

8.5 Aantal concurrente crediteuren

10

Toelichting

1e verslag:

In totaal zijn er 10 concurrente crediteuren.

18-07-2018

 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 429.854,14

Toelichting

1e verslag:

Blijkens opgaaf van de vennootschap bedragen de vorderingen van de concurrente crediteuren in totaal € 429.854,14. Van laatstgenoemd bedrag heeft een bedrag van € 418.915,22 betrekking op Estado II CV, waarvan curanda beherend vennoot is.

18-07-2018

 2

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

1e verslag:

Thans nog niet bekend.

18-07-2018

 2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

1e verslag:

Nader inventariseren van de schuldeisers.

18-07-2018

 2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

9.2 Aard procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

9.3 Stand procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

9.4 Werkzaamheden procedures

1e verslag:

Niet van toepassing.

18-07-2018

 2

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.

18-07-2018

 2

2e 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.

3e 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

 3

4e verslag:

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.

29-05-2019

 4

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur (zie ook verslag 4 punt 7.8).

28-08-2019

 5

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur (zie ook verslag 4 punt 7.8).

04-12-2019

 6

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.

09-03-2020

 7

8e verslag:

Vervolg afwikkeling onbehoorlijk bestuur.

30-06-2020

 8

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

1e verslag:

Nog niet bekend.

18-07-2018

 2

10.3 Indiening volgend verslag

30-12-2020

30-09-2020

 **9**

10.4 Werkzaamheden overig

1e verslag:

Zie plan van aanpak bij punt 10.2 van dit verslag.

18-07-2018

 2

2e verslag e.v.:

Zie plan van aanpak bij punt 10.1 van dit verslag.

Bijlagen