

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

Betreft

Verslagnummer	9
Datum verslag	30-09-2020
Insolventienummer	F.08/18/87
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000015239:F007
Datum uitspraak	06-03-2018


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

Algemene gegevens


Naam onderneming

Estado Donaufonds II CV 12-04-2018
 1

Gegevens onderneming

Estado Donaufonds II CV (KvK nr. 56435045) is gevestigd en kantoorhoudende te 7908 HA Hoogeveen, aan de Donau 5 – 31. 12-04-2018
 1


Activiteiten onderneming

De vennootschap heeft ten doel het voor gemeenschappelijk rekening en risico exploiteren van vermogen in het vastgoedbeleggingsfonds Estado Donaufonds II CV (volgens uittreksel Handelsregister). 12-04-2018
 1

Financiële gegevens







Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 93.342,00	€ 27.624,00	€ 1.230.714,00
2016	€ 100.205,00	€ 34.776,00	€ 1.223.596,00

Toelichting financiële gegevens










Bovengenoemde cijfers zijn ontleend aan de balans en winst- en verliesrekening uit het boekhoudstelsel van curanda. 12-04-2018
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 0,00	12-04-2018
	 1
€ 60.060,75	17-07-2018
	 2
€ 62.284,94	15-01-2019
	 3
€ 49.180,94	29-05-2019
	 4
€ 49.180,94	28-08-2019
	 5
€ 49.180,94	04-12-2019
	 6
€ 49.180,94	09-03-2020
	 7
€ 49.180,94	30-06-2020
	 8
 € 49.180,94	30-09-2020
	 9

Verslagperiode

van 6-3-2018	12-04-2018  1
t/m 11-4-2018	
van 12-4-2018	17-07-2018  2
t/m 16-7-2018	
van 17-7-2019	15-01-2019  3
t/m 11-1-2019	
van 12-1-2019	29-05-2019  4
t/m 27-5-2019	
van 28-5-2019	28-08-2019  5
t/m 23-8-2019	
van 24-8-2019	04-12-2019  6
t/m 3-12-2019	
van 4-12-2019	09-03-2020  7
t/m 6-3-2020	
van 7-3-2020	30-06-2020  8
t/m 26-6-2020	
van 27-6-2020	30-09-2020  9
t/m 30-9-2020	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	14 uur 30 min
2	24 uur 54 min
3	6 uur 12 min
4	1 uur 18 min
5	0 uur 12 min
6	0 uur 12 min
7	0 uur 12 min
8	0 uur 12 min
9	0 uur 18 min
totaal	48 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

 6

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Estado Donaufonds II CV is gevestigd en kantoorhoudende te Hoogeveen aan de Donau 5 – 31. Het samenwerkingsverband dateert van 01-11-2012 en blijktens het uittreksel uit het Handelsregister is de startdatum van de onderneming eveneens 01-11-2012.

12-04-2018

 1

Beherend venoot is Estado Donaufonds Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudende te Enschede aan de Weldammerbos 15, welke vennootschap op 03-02-2016 in staat van faillissement is verklaard, zulks met aanstelling van ondergetekende tot curator.

Estado Donaufonds II CV 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 (enig aandeelhouder en bestuurder van Estado Donaufonds Beheer BV), die op 30-08-2017 in staat van faillissement is verklaard, eveneens met aanstelling van ondergetekende tot curator.

1.2 Lopende procedures

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

1.3 Verzekeringen

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

1.4 Huur

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

1.5 Oorzaak faillissement

De financiële problemen zijn ontstaan naar aanleiding van een door de Belastingdienst ingesteld boekenonderzoek bij de Estado groep, met als gevolg dat diverse naheffingsaanslagen BTW zijn opgelegd. Voorts heeft de Belastingdienst bepaald, dat tussen de vennootschappen - gezien de mate van verwevenheid op financieel, economisch en organisatorisch gebied - sprake is van een fiscale eenheid, waarvan curanda, Estado Donaufonds Beheer BV en Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV ook deel uitmaken.

12-04-2018

 1

In verband met het onbetaald blijven van diverse aanslagen BTW heeft de Belastingdienst een aansprakelijkstelling ex art 43 Invorderingswet 1990 doen uitgaan naar alle vennootschappen, die deel uitmaken van de fiscale eenheid, zo ook naar Estado Donaufonds II CV. De schuldenlast van curanda werd daarmee dusdanig groot, dat besloten is om het eigen faillissement aan te vragen.

Voorts is van belang dat de Belastingdienst al eerder o.a. de faillissementen van Estado Donaufonds Beheer BV en Estado Participaties & Vastgoedmanagement BV had aangevraagd, welke vennootschappen respectievelijk op 03-02-2016 en 30-08-2017 in staat van faillissement zijn verklaard, zulks telkens met aanstelling van ondergetekende tot curator. Voor nadere informatie over voornoemde vennootschappen wordt verwezen naar de desbetreffende openbare faillissementsverslagen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Curanda heeft nimmer personeel in dienst gehad en derhalve kunnen de werkzaamheden als beëindigd worden beschouwd.

12-04-2018

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
4-tal appartementsrechten te Hoogeveen.	€ 610.000,00	€ 562.795,64	€ 0,00
totaal	€ 610.000,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Curanda exploiteert een viertal appartementsrechten in een kantoorgebouw, genaamd Boedapest, gelegen te Hoogeveen aan de Donau, waarvan Estado Donaufonds Beheer BV juridisch eigenaar is.

12-04-2018

 1

Vooralsnog is een verkoopopbrengst niet aan de orde, maar de curator is wel in onderhandeling met een gegadigde.

De curator heeft in beginsel een boedelbijdrage bedongen overeenkomstig de separatistenregeling, waarbij over een opbrengst boven de € 225.000 een boedelbijdrage is overeengekomen van 1,5 %.

De 4 appartementsrechten, waarvan curanda economisch eigenaar is, zijn inmiddels verkocht. De akte van levering is op 6 juli 2018 gepasseerd bij notaris Hölscher te Rijssen. De appartementsrechten zijn gekocht door HHT Vastgoed BV te Almelo voor een bedrag van € 610.000 k.k. Weliswaar is met de Rabobank een boedelbijdrage overeengekomen, maar omdat sprake is van overwaarde, is deze niet in rekening gebracht.

17-07-2018

 2

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Overgaan tot verkoop van het aangetroffen appartementsrechten.

12-04-2018



Nu de appartementsrechten zijn verkocht, kunnen de werkzaamheden als beëindigd worden beschouwd.

17-07-2018



3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Curanda beschikt niet over bedrijfsmiddelen.

12-04-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

12-04-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

12-04-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing.	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Curanda beschikt niet over voorraden; van onderhanden werk is geen sprake.

12-04-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

12-04-2018



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Rabobank aangetroffen saldo	€ 57,20	€ 0,00
Verrekening zakelijke lasten	€ 1.439,39	
totaal	€ 1.496,59	€ 0,00

Toelichting andere activa

Op een bankrekening bij de Rabobank is per datum faillissement een positief saldo aangetroffen van € 57,20. De Rabobank het m.b.t. voornoemd saldo een beroep op verrekening gedaan.

12-04-2018

 1

Voorts heeft de curator de nodige rekening-courantvorderingen op gelieerde (zuster)vennootschappen aangetroffen. Aangezien die vennootschappen gefailleerd zijn, kunnen die vorderingen vooralsnog als oninbaar worden beschouwd.

In overleg met de Rabobank zal het aangetroffen banksaldo ad € 57,20 alsnog naar de boedelrekening worden overgeboekt.

17-07-2018

 2

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd.

17-07-2018

 2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
openstaande vorderingen	€ 937,75	€ 937,75	€ 0,00
totaal	€ 937,75	€ 937,75	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De appartementsrechten worden verhuurd aan in totaal 9 verhuurders. Per datum faillissement diende één huurder nog een bedrag te voldoen van € 405,35, welk bedrag kort na datum faillissement is bijgeschreven op de zakelijke bankrekening van curanda bij de Rabobank.

12-04-2018

 1

De afgelopen verslagperiode heeft nog één debiteur een vordering voldaan, die betrekking heeft op de periode vóór datum faillissement. Het gaat om een bedrag van € 532,40.

17-07-2018

 2

3e verslag:

Eén van de huurders heeft de afgelopen verslagperiode een bedrag van € 2.178 naar de boedelrekening overgeboekt. Het betreffen de huurtermijnen over de periode januari t/m juni 2018. Van voornoemd bedrag heeft een bedrag van € 1.089 betrekking op de periode van vóór datum faillissement.

15-01-2019

 3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De werkzaamheden kunnen als afgerond worden beschouwd.

12-04-2018

 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 552.895,00

12-04-2018

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De Rabobank heeft uit hoofde van een verstrekte lening een vordering ingediend van in totaal € 552.895.

€ 0,00

17-07-2018

 2

Toelichting vordering van bank(en)

In verband met lopende renten en kosten bedroeg de vordering van de Rabobank op datum levering appartementsrechten (06-07-2018) in totaal € 562.795,04, die volledig uit de opbrengst van de appartementsrechten is voldaan.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

12-04-2018



5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de navolgende zekerheden bedongen, te weten: een pandrecht op alle huidige en toekomstige vorderingen alsmede een eerste hypothecaire inschrijving ten bedrage van € 800.000 op de appartementsrechten.

12-04-2018



5.4 Separatistenpositie

Nog in onderzoek.

12-04-2018



De zekerheden zijn rechtsgeldig door de Rabobank gevestigd.

17-07-2018



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

12-04-2018



5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

12-04-2018



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

12-04-2018



5.8 Boedelbijdragen

€ 0,01

12-04-2018



Toelichting

De hoogte van de boedelbijdrage is thans nog niet bekend en is afhankelijk van de verkoopopbrengst, die thans ook nog niet bekend is.

Toelichting

Aangezien sprake is van overwaarde, is een boedelbijdrage niet aan de orde.

17-07-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Onderzoek doen naar de separatistenpositie van de Rabobank.

12-04-2018



De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd.

17-07-2018



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Van een exploitatie zal niet echt sprake zijn, daar het de bedoeling is dat de appartementsrechten op niet al te lange termijn worden verkocht en overgedragen. Wel is in overleg met de Rabobank afgesproken om de hoogst noodzakelijke kosten voorlopig te voldoen.

12-04-2018



6.2 Financiële verslaglegging

Vooralsnog niet van toepassing.

12-04-2018



In totaal is door de boedel over de maanden april, mei en juni 2018 een bedrag van € 15.218,89 aan huurpenningen geïncasseerd. De lopende kosten over voornoemde maanden bedragen in totaal € 4.588,29 en zijn als volgt te specificeren, te weten: bijdrage VvE Boedapest € 4.235,01, Telfort (abonnement internet) € 93,00, Ziggo (abonnement internet) € 208,74 en Rabobank € 51,54 (bankkosten zakelijke bankrekening curanda, waarop de huurpenningen zijn ontvangen). Tot op heden is een positief exploitatiesaldo ten gunste van de boedel gerealiseerd ten bedrage van € 10.630,60. Een deel van voornoemd bedrag staat nog op de zakelijke bankrekening van curanda (Rabobank). Inmiddels is de Rabobank verzocht om het huidige saldo over te boeken naar de boedelrekening.

17-07-2018




3e verslag:


15-01-2019

De afgelopen verslagperiode heeft de Rabobank de zakelijke bankrekening van curanda opgeheven en een saldo van € 8.235,74 overgeboekt naar de boedelrekening. Voorts heeft één van de huurders de huurpenningen over de maanden april t/m juni 2018 van in totaal € 1.089 rechtstreeks overgeboekt naar de boedelrekening.



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

In de gaten houden welke lopende kosten in de periode tot datum overdracht betaald moeten worden en hierover in overleg treden met de Rabobank. 12-04-2018  1

Onderzoeken welke huurpenningen nog ontvangen dienen te worden over de maanden april t/m juni 2018. 17-07-2018  2

3e verslag:
De werkzaamheden kunnen als beëindigd worden beschouwd. 15-01-2019  3

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing. 12-04-2018  1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing. 12-04-2018  1

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage


6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing. 12-04-2018  1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nog in onderzoek. 12-04-2018  1

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 15-01-2019  3

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

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet van toepassing.

12-04-2018

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nog in onderzoek.

12-04-2018

 1

Ja

15-01-2019

 3

Toelichting

3e verslag:

Onbehoorlijk bestuur staat vast, nu niet voldaan is aan de boekhoudplicht.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Nog in onderzoek.

12-04-2018

 1

Toelichting

Vooralsnog is van paulianeus handelen niet gebleken.

15-01-2019

 3

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid



Nader onderzoek doen naar onbehoorlijk bestuur, de boekhoudplicht alsmede onderzoek doen of sprake is geweest van paulianeus handelen.	12-04-2018  1
De komende verslagperiode zullen de lopende onderzoeken worden voortgezet.	17-07-2018  2
3e 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  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
7e 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  7

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00	12-04-2018  1
Toelichting Vooralsnog niet van toepassing.	

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 267.094,00	12-04-2018  1
Toelichting Blijkens de eigen aangifte bedraagt de totale fiscale vordering € 267.094 (€ 234.195 aansprakelijkstelling ex art 43 Iw + € 32.899 achterstallige BTW).	
€ 267.225,00	17-07-2018  2
Toelichting Tot op heden heeft de fiscus een vordering ingediend ten bedrage van € 267.225.	

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

12-04-2018



Toelichting

Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

12-04-2018



Toelichting

Vooralsnog niet van toepassing.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

12-04-2018



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 944.484,00

12-04-2018



Toelichting

Blijkens de eigen aangifte bedragen de vorderingen van de concurrente crediteuren in totaal circa € 944.484. Laatstgenoemd bedrag is inclusief de vordering van de Rabobank.

€ 613,56

17-07-2018



Toelichting

Tot op heden heeft één crediteur een vordering bij de curator ingediend ten bedrage van € 613,56.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Thans nog niet bekend.

12-04-2018



8.8 Werkzaamheden crediteuren

De curator zal de komende verslagperiode zich met name richten op de verkoop en overdracht van appartementsrechten.

12-04-2018



Vervolg inventariseren schuldeisers.

17-07-2018



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

12-04-2018



9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

12-04-2018



9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

12-04-2018



9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

12-04-2018



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De komende verslagperiode zal de curator zich met name richten op de verkoop van de appartementsrechten, de lopende exploitatie gaande houden, het nader inventariseren van de schuldeisers alsmede onderzoek doen naar de positie van de Rabobank.	12-04-2018  1
Uitzoeken welke huurpenningen nog ontvangen dienen te worden en deze zonodig incasseren, verder gaan met de lopende onderzoeken en nader inventariseren van de schuldeisers.	17-07-2018  2
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

Nog niet bekend.	12-04-2018  1
------------------	---

10.3 Indiening volgend verslag

30-12-2020	30-09-2020  9
------------	---

10.4 Werkzaamheden overig

Zie plan van aanpak hierboven.	12-04-2018  1
--------------------------------	---

Bijlagen

Bijlagen