

FAILLISEMENTSVERSLAG

Faillissementsverslag nummer 8 d.d. 24 mei 2016

Gegevens onderneming	: Rolien Vastgoed B.V.
Faillissementsnummer	: 10/13/357
Datum uitspraak	: 9 april 2013
Curator	: mr. T.H. Otten (per 3 juni 2014, als opvolgend curator van mr. G.C. Verburg)
Rechter-commissaris	: mr. A.M. van Kalmthout
Activiteiten onderneming	: Het aan- en verkopen alsmede verhuur van apparte- menten
Omzetgegevens (meest recent)	: 2006 € 749.348,- 2005 € 586.241,-
Personeel, gemiddeld aantal	: 0
Verslagperiode	: 21 november 2015 t/m 24 mei 2015
Bestede uren in verslagperiode	: 9,70 uur
Bestede uren - totaal	: 99,00 uur

In dit verslag is de volgorde van de eerdere faillissementsverslagen aangehouden. De tekst van de onderwerpen die reeds in de vorige faillissementsverslagen zijn behandeld en waarop een wijziging heeft plaatsgevonden, staat schuin gedrukt.

1. Inventarisatie

1.1. Directie en organisatie

Rolien Vastgoed B.V. ("Rolien") is op 11 november 1996 opgericht. De enig aandeelhouder en bestuurder is de heer R.Z. Gadjradj ("Gadjradj"). Gadjradj is bij vonnis van de rechtbank te Rotterdam d.d. 8 november 2012 in staat van fail-

lissement verklaard met eveneens de benoeming van mr. G.C. Verburg tot curator (flt.nr. 10/12/788).

1.2. Winst en verlies

De curator beschikt slechts over de laatst gedeponeerde jaarcijfers van 2005 en 2006. De winst in 2005 en 2006 bedroeg na belastingen respectievelijk € 40.712,- en € 57.694,-.

1.3. Balanstotaal

Het balanstotaal per 31 december 2005 en 31 december 2006 bedroeg respectievelijk € 3.594.188,- en € 4.801.672,-.

1.4. Lopende procedures

De curator is niet bekend met lopende procedures.

1.5. Verzekeringen

De curator is niet bekend met lopende verzekeringen.

1.6. Huur

De curator is niet bekend met huurovereenkomsten. Mogelijk verhuurt Rolien een of meer van de aan haar in eigendom toebehorende appartementen aan derden.

Verslag 3

Drie panden zijn verhuurd; de huur wordt sporadisch betaald.

Verslag 4

FGH, die een hypotheekrecht heeft op diverse appartementen, heeft aangegeven in 2013 € 7.238 aan huur te hebben ontvangen van enkele huurders van de appartementen. De curator heeft FGH verzocht de aldus ontvangen huur over te maken naar de faillissementsrekening, maar het geld is nog niet ontvangen. De curator zal FGH nogmaals verzoeken de ontvangen huur, alsmede alle in 2014 ontvangen en eventueel nog te ontvangen huur, over te maken naar de faillissementsrekening.

Verslag 5

Er is een totaalbedrag van € 22.619,11 aan huurpenningen op de faillissementsrekening ontvangen.

1.7. Oorzaak faillissement

Gadjradj houdt zich bezig met vastgoed. Hij heeft in de afgelopen jaren een portefeuille met talrijke woningen in Rotterdam en omgeving opgebouwd die worden verhuurd aan particulieren. Door de vastgoedcrisis zou Gadjradj, en vermoede-

lijk daarmee ook Rolien, in de financiële problemen zijn gekomen, in het bijzonder omdat de verhuur van woningen minder opleverde dan de daarop rustende hypothecaire financiering en de banken strengere voorwaarden aan de financiering zouden zijn gaan stellen. Na de faillietverklaring van Rolien heeft de curator diverse pogingen ondernomen om met Gadjradj contact te leggen, maar dat is niet gelukt. De curator heeft daardoor geen nadere informatie over de oorzaak van het faillissement. Daar komt bij dat de administratie ontbreekt en dat de jaarrekening 2006 de laatste gedeponeerde jaarrekening is.

Verslag 2

De administratie ontbreekt nog steeds. De enige informatie waarover de curator beschikt, is afkomstig uit openbare bronnen en van RNLB Hypotheekbank die een hypotheekrecht heeft op alle appartementen die eigendom zijn van Rolien.

2. Personeel

2.1. Aantal ten tijde van faillissement
Geen.

2.2. Aantal in jaar voor faillissement
Onbekend.

2.3. Datum ontslagaanzegging
Niet van toepassing.

Werkzaamheden
Geen.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1. Beschrijving onroerende zaken
Er zijn enkele appartementen in Rotterdam die zijn bezwaard met een hypotheekrecht ten gunste van RNLB Hypotheekbank, zijnde een handelsnaam van FGH Bank. In overleg met FGH zullen de appartementen worden verkocht.

Verslag 2

FGH zal proberen de appartementen onderhands te verkopen. Zodra er een koper is gevonden voor een of meer appartementen, zal FGH contact opnemen met de curator en de koopovereenkomst aan hun voorleggen. Indien op die wijze een maximale verkoopopbrengst wordt gerealiseerd, zal de curator tegen een

nader overeen te komen boedelbijdrage zijn medewerking verlenen aan die onderhandse verkoop.

Verslag 3

Rolien heeft de navolgende panden in eigendom die zijn bezwaard met een hypotheekrecht ten gunste van FGH:

- Een pand gelegen aan de Bulgerstijn 7213 te Rotterdam
- Twee panden gelegen aan de Beukelsweg 9 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Brigantijnstraat 31 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Essenburgstraat 121 te Rotterdam
- Twee panden gelegen aan de Gerardus Blankenheijnstraat 15 te Rotterdam
- Drie panden gelegen aan de Hoodrift 149 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Suiestraat 7 te Rotterdam

Het pand gelegen aan de Bulgerstijn 7213 kan tezamen met een pand aan de Bulgerstijn 7293, dat in eigendom toebehoort aan Gadjradj, worden verkocht aan een derde. Hetzelfde geldt voor de panden gelegen aan de Brigantijnstraat 31, Essenburgstraat 121 en Suiestraat 7 die tezamen met een pand dat in eigendom toebehoort aan Gadjradj aan een derde kunnen worden verkocht. Ook de panden gelegen aan de Hoodrift 149 kunnen aan een derde worden verkocht. Het is de bedoeling dat de panden tegen een nader overeen te komen boedelbijdrage onderhands door de curator met toestemming van de rechter-commissaris worden verkocht. Een en ander kan waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2014 worden gerealiseerd. Er is geen overwaarde. Voor de panden gelegen aan de Beukelsweg 9 en de panden gelegen aan de Gerardus Blankenheijnstraat 15 is nog geen koper gevonden. FGH is voornemens deze panden uiterlijk in het tweede kwartaal van 2014 openbaar te verkopen, indien een onderhandse verkoop dan nog niet is gelukt. Ook ten aanzien van deze panden zal er naar verwachting geen overwaarde resteren.

Drie panden zijn verhuurd. Op de huuropbrengst is door Gadjradj ten behoeve van FGH een pandrecht gevestigd waarvan mededeling is gedaan aan de huurders. Uit dien hoofde heeft FGH sinds het faillissement tot en met november 2013 € 7.238 ontvangen. Laatstgenoemd bedrag zal door FGH worden overgemaakt op de faillissementsrekening. De curator heeft met FGH afgesproken dat FGH de huur zoveel mogelijk zal blijven incasseren en deze vervolgens zal afdragen aan de boedel; gezien het feit dat de panden in verhuurde staat worden verkocht, heeft FGH daar ook belang bij.

Verslag 4

FGH heeft kopers gevonden voor de appartementen gelegen aan de Bulgerstijn 7213, de Brigantijnstraat 31, de Essenburgstraat 121 en de Suiestraat 7 te Rotterdam. Het is de bedoeling dat de appartementen onderhands door de curator tegen betaling door FGH van een boedelbijdrage zullen worden verkocht. Aan de conceptkoopovereenkomsten wordt thans de laatste hand gelegd en de curator verwacht binnenkort de vereiste goedkeuring van de rechter-commissaris te kunnen vragen. FGH heeft de verwachting dat ook de overige appartementen in de loop van dit jaar zullen kunnen worden verkocht.

Verslag 5

Na toestemming te hebben verkregen van de rechter-commissaris is de verkoop van volgende appartementen in gang gezet:

- Een pand gelegen aan de Bulgerstijn 7213 te Rotterdam
- Twee panden gelegen aan de Beukelsweg 9 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Brigantijnstraat 31 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Essenburgstraat 121 te Rotterdam
- Drie panden gelegen aan de Hooidrift 149 te Rotterdam
- Een pand gelegen aan de Suiestraat 7 te Rotterdam

Verslag 6

Het transport van de panden aan de Bulgerstijn 7213 en de Beukelsweg 9 hebben plaatsgevonden. De boedelbijdrage van respectievelijk €2.500 en € 1.250 zijn op de faillissementsrekening ontvangen. De panden gelegen aan de Brigantijnstraat 31, de Essenburgstraat 121, de Hooidrift 149 alsmede aan de Suiestraat 7 (allen te Rotterdam) zijn overgedragen aan diverse partijen. De door de curator met de banken afgesproken boedelbijdrage dient nog door FGH Bank N.V. te worden voldaan.

In de afgelopen verslagperiode is de curator bekend geraakt met een tweetal panden aan de Boeierstraat 4B te Delfshaven en Volmarijnstraat 152 B te Rotterdam welke op naam van Rolien Vastgoed staan. Deze panden werden eerder niet aangetroffen in door de curator uitgevoerde (kadastrale) onderzoeken. Op beide panden rust een hypotheekrecht voor een vordering welke aanzienlijk hoger is dan de verwachte verkoopwaarde. Met de hypotheekhouder is afgesproken dat de betreffende partij zich gaat inspannen om op korte termijn een koper voor deze objecten te vinden. Ook hier zal de insteek zijn dat deze panden onderhands door de curator worden verkocht tegen betaling van een boedelbijdrage.

Verslag 7

Zoals in het zesde verslag aangegeven, is de curator bekend geraakt met nog een tweetal panden welke op naam van Rolien Vastgoed staan aan de Boeierstraat 4B te Delfshaven en Volmarijnstraat 152 B te Rotterdam. De hypotheekhouder heeft deze panden laten taxeren. Vervolgens is er met de hypotheekhouder, met toestemming van de rechter-commissaris, overeen gekomen dat deze de panden koopt tegen de taxatiewaarde. Het transport van deze twee objecten zal op korte termijn plaatsvinden.

Verslag 8

De laatste 2 panden zijn inmiddels overgedragen. Alle panden die in eigendom waren van Rolien Vastgoed zijn hiermee verkocht.

- 3.2. Verkoopopbrengst
Onbekend.

Verslag 5

€ 737.000

Verslag 8

*€ 824.500, waarvan een bedrag ad € 127,39 door de hypotheekhouder is door-
gestort, zijnde het restant van de opbrengst van het pand aan de Bulgersteijn.*

- 3.3. Hoogte hypotheek

Verslag 4

Het hypotheekrecht van FGH is gevestigd voor een hoger bedrag dan het bedrag waarvoor de 4 appartementen zullen worden verkocht. Derhalve zal er geen overwaarde resteren.

- 3.4. Boedelbijdrage

Verslag 4

€ 7.500

Verslag 5

€ 8.750

Verslag 8

*Er is door de verschillende hypotheekhouders een totaal bedrag van € 12.380,-
aan boedelbijdragen voldaan.*

Werkzaamheden
Verkoop overige appartementen
Incasseren boedelbijdragen

Verslag 8
Geen

Bedrijfsmiddelen

- 3.5. Beschrijving bedrijfsmiddelen
Onbekend.
- 3.6. Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.
- 3.7. Boedelbijdrage
Niet van toepassing.
- 3.8. Bodemvoorrecht fiscus
Onbekend.

Werkzaamheden
Geen.

Vorraden / onderhanden werk

- 3.9. Beschrijving voorraden/onderhanden werk
Onbekend.
- 3.10. Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.
- 3.11. Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

Werkzaamheden
Geen.

Andere activa

- 3.12. Beschrijving andere activa
Onbekend.

- 3.13. Verkoopopbrengst
Niet van toepassing.

Werkzaamheden
Geen.

4. Debiteuren

- 4.1. Omvang debiteuren
Onbekend.

Verslag 3

Drie panden zijn verhuurd; sinds de faillietverklaring t/m november 2013 is door FGH uit dien hoofde in totaal € 7.238,- ontvangen. Dit bedrag zal worden overgemaakt op de faillissementsrekening.

Verslag 4

De huur is nog niet ontvangen. De curator heeft FGH nogmaals verzocht de huur over te maken op de faillissementsrekening.

Verslag 5

Er is een totaalbedrag van € 22.619,11 aan huurpenningen op de faillissementsrekening ontvangen.

- 4.2. Opbrengst
Niet van toepassing.

- 4.3. Boedelbijdrage
Niet van toepassing.

Werkzaamheden
FGH zal de huur zoveel mogelijk blijven incasseren en vervolgens doorbetalen aan de boedel.

Verslag 8

Geen

5. Bank / Zekerheden

- 5.1. Vordering van bank(en)
De aanvrager van het faillissement, te weten ING Bank, heeft een concurrente vordering van € 279.478,64 ingediend. Voorts heeft ABN AMRO Bank een vor-

dering van € 113.045,86 ingediend; Gadjradj is hoofdelijk aansprakelijk voor die schuld. Beide banken hebben geen zakelijke zekerheidsrechten.

Verslag 8

De restvordering van FGH Bank op Rolien Vastgoed (na verkoop van de met hypotheek bezwaarde panden) is ondanks een daartoe strekkende uitnodiging nog niet door de bank ingediend in het faillissement. Voor de verdere afwikkeling van het faillissement is de hoogte van dit bedrag niet relevant nu geen uitdeling aan de concurrente schuldeisers valt te verwachten.

- 5.2. Leasecontracten
Onbekend.
- 5.3. Beschrijving zekerheden
Onbekend.
- 5.4. Separatistenpositie
Niet van toepassing.
- 5.5. Boedelbijdragen
Niet van toepassing.
- 5.6. Eigendomsvoorbehoud
Niet van toepassing.
- 5.7. Reclamerechten
Niet van toepassing.
- 5.8. Retentierechten
Niet van toepassing.

Werkzaamheden
Geen.

6. Doorstart / voortzetten

Voortzetten

- 6.1. Exploitatie / zekerheden
Niet van toepassing.
- 6.2. Financiële verslaggeving
Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Niet van toepassing.

Doorstart

6.3. Beschrijving

Niet van toepassing.

6.4. Verantwoording

Niet van toepassing.

6.5. Opbrengst

Niet van toepassing.

6.6. Boedelbijdrage

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Geen.

7. Rechtmatigheid

7.1. Boekhoudplicht

De administratie van Rolien ontbreekt. Er moet derhalve van worden uitgegaan dat niet aan de boekhoudplicht is voldaan.

7.2. Depot jaarrekeningen

De jaarrekening van 2006 is op tijd gedeponneerd. De jaarrekeningen van de daaropvolgende jaren zijn niet gedeponneerd. Daarmee is niet aan de publicatieplicht voldaan.

7.3. Goedkeuringsverklaring accountant

Gezien de omvang van de onderneming was het regime "kleine rechtspersonen" ex artikel 2:396 BW van toepassing. Een accountantsverklaring was derhalve niet vereist.

7.4. Stortingsverplichting aandelen

Onbekend.

7.5. Onbehoorlijk bestuur

Er is sprake van onbehoorlijk bestuur. Aangezien de bestuurder eveneens failliet is verklaard en dat faillissement naar alle waarschijnlijkheid zal worden opgeheven bij gebrek aan baten, zal de curator ter zake geen stappen ondernemen.

- 7.6. Paulianeus handelen
Onbekend.

Werkzaamheden
Geen.

8. Crediteuren

- 8.1. Boedelvorderingen
Afgezien van het salaris van de curator zijn er nog geen boedelvorderingen.

- 8.2. Preferente vordering van de fiscus
De belastingdienst heeft een vordering inzake onbetaalde loonheffing voor totaal € 152.229,- ingediend alsmede een vordering voor openstaande aanslagen vennootschapsbelasting ad totaal € 1.037.831,-. Ook heeft de belastingdienst een vordering in verband met onbetaalde motorrijtuigenbelasting voor € 296,- ingediend.

Verslag 2

De ingediende vordering van de belastingdienst voor wat betreft de vennootschapsbelasting is verhoogd naar € 1.040.306,-. De ingediende vordering met betrekking tot de loonheffing is verhoogd naar € 164.530,-.

Verslag 3

De ingediende vordering van de belastingdienst met betrekking tot de loonheffing is verhoogd naar € 176.831,00.

Verslag 4

De ingediende vordering van de belastingdienst met betrekking tot de vennootschapsbelasting is verhoogd naar € 1.057.702,-

Verslag 5

De Belastingdienst heeft de volgende vorderingen ingediend:

Vennootschapsbelasting	€ 1.057.702
Loonheffing	€ 146.216
Motorrijtuigenbelasting	€ 296

Verslag 6

De Belastingdienst heeft de volgende vorderingen ingediend:

Vennootschapsbelasting	€ 1.060.751
Loonheffing	€ 146.216
Motorrijtuigenbelasting	€ 296

Verslag 7

De Belastingdienst heeft de volgende vorderingen ingediend:

Vennootschapsbelasting	€ 1.065.880
Loonheffing	€ 146.216
Motorrijtuigenbelasting	€ 296

- 8.3. Preferente vordering van het UWV
Niet van toepassing.
- 8.4. Andere preferente crediteuren
Tot op heden hebben er geen andere preferente schuldeisers een vordering ingediend.

Verslag 8

De Regionale Belasting Groep heeft een preferente vordering ad € 32,36 ingediend op grond van art. 138 Waterschapswet.

- 8.5. Aantal concurrente crediteuren
8

Verslag 2

17 concurrente schuldeisers hebben een vordering ingediend.

Verslag 3

20 concurrente schuldeisers hebben een vordering ingediend.

Verslag 4

21 concurrente schuldeisers hebben een vordering ingediend.

Verslag 5

22 concurrente schuldeisers hebben een vordering ingediend.

Verslag 7

23 concurrente schuldeisers hebben een vordering ingediend.

- 8.6. Bedrag concurrente crediteuren
Tot op heden is er een totaalbedrag ad € 299.819,15 aan concurrente vorderingen ingediend (zie lijst van ingediende schuldvorderingen).

Verslag 2

Tot op heden is er een totaalbedrag ad € 620.323,61 aan concurrente schuld-vorderingen ingediend (zie lijst van ingediende schuldvorderingen).

Verslag 3

Het totaalbedrag dat door concurrente schuldeisers tot op heden is ingediend, bedraagt € 628.879,50.

Verslag 4

Het totaalbedrag dat door concurrente schuldeisers tot op heden is ingediend, bedraagt € 634.367,37.

Verslag 5

Het totaalbedrag dat door concurrente schuldeisers tot op heden is ingediend, bedraagt € 638.066,72.

Verslag 7

Het totaalbedrag dat door concurrente schuldeisers tot op heden is ingediend, bedraagt € 638.223,02.

8.7. Verwachte wijze van afwikkeling

Thans is de verwachting dat er aan de preferente en de concurrente schuldeisers geen uitdeling kan plaatsvinden.

Werkzaamheden

Het inventariseren van de schuldenlast

Verslag 8

Geen

9. Procedures

9.1. Omschrijving

Niet van toepassing.

9.2. Plan van aanpak

Niet van toepassing.

Werkzaamheden

Geen.

10. Overig

10.1. Termijn afwikkeling faillissement

De termijn voor afwikkeling van het faillissement zal met name afhangen van de termijn waarbinnen de appartementen kunnen worden verkocht.

Verslag 2

Idem

Verslag 3

De panden zullen naar verwachting in de loop van 2014 kunnen worden verkocht, waarna het faillissement kan worden beëindigd.

Verslag 4

Na afronding van de verkoop van de 4 appartementen zullen de resterende appartementen naar verwachting in de loop van 2014 eveneens kunnen worden verkocht.

Verslag 5

De termijn van de afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de snelheid waarmee de overige appartementen verkocht kunnen worden.

Verslag 8

Nu alle werkzaamheden zijn voltooid en er na betaling van de boedelvorderingen niet voldoende actief resteert om de concurrente vorderingen te voldoen, zal de curator de rechter-commissaris verzoeken conform artikel 137a Fw te bepalen dat afhandeling van de concurrente vorderingen achterwege blijft en dat geen verificatievergadering wordt gehouden.

10.2. Plan van aanpak

De boedel is leeg. De appartementen zullen moeten worden verkocht. Wellicht is er een overwaarde of zal de boedel via de boedelbijdrage iets ontvangen. Anders zal het faillissement bij gebrek aan baten moeten worden opgeheven.

Verslag 2

Idem

Verslag 3

De boedel zal, ondanks de te ontvangen huur en boedelbijdrage, naar verwachting negatief blijven, waardoor preferente en concurrente schuldeisers niets zullen ontvangen.

10.3. Indiening volgend verslag

Indien het faillissement nog niet is afgewikkeld zal het volgende verslag over 6 maanden worden ingediend.

Werkzaamheden

Geen