

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	13-09-2018
Insolventienummer	F.10/17/51
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000010302:F002
Datum uitspraak	31-01-2017

R-C	mr. J van Spengen
Curator	mr. J.M. van der Wulp

Algemene gegevens

Naam onderneming

Adegeest Vastgoed B.V.	18-06-2018
	 5

Gegevens onderneming

Verslag 1	18-06-2018
Adegeest Vastgoed B.V. is gevestigd aan de Bergweg-zuid 88 te (2661 CV) Bergschenhoek.	 5

De vennootschap is opgericht op 14 oktober 1987.

Activiteiten onderneming

Verslag 1	18-06-2018
Als bedrijfsomschrijving is in het uittreksel van de Kamer van Koophandel vermeld: "Beheersactiviteiten, het verkrijgen, vervreemden, huurverkopen en huurkopen, huren en verhuren, pachten en verpachten of bezwaren van registergoederen, roerende zaken en belangen daarin."	 5

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 1.123.165,00		
2015	€ 1.803.542,00	€ -362.820,00	€ 367.238,00
2014	€ 3.782.351,00	€ -248.163,00	€ 653.492,00

Toelichting financiële gegevens

Het betreft de cijfers uit de geconsolideerde balans. De omzet over 2016 is gebaseerd op voorlopige cijfers. Het enkelvoudige verlies in deze jaren bedroeg € 241.460 (2014) en € 247.133 (2015). Het enkelvoudige balanstotaal in deze jaren bedroeg € 251.231 (2014) en € 102.934 (2015).

18-06-2018



Gemiddeld aantal personeelsleden

-

18-06-2018



Boedelsaldo

Boedelsaldo
€ 25.994,10

18-06-2018



-

Boedelsaldo
€ 30.261,84

13-09-2018



Verslagperiode

van
23-2-2018

18-06-2018



t/m
18-6-2018

van
18-6-2018

13-09-2018



t/m
13-9-2018

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
5	1,90 uur
6	5,10 uur
totaal	7,00 uur

Toelichting bestede uren

Het betreft de tijd die tot 1 april 2018 aan dit faillissement is besteed. In totaal is 47 uur en 24 minuten aan dit faillissement besteed.

18-06-2018



Het betreft de tijd die tot 20 juni 2018 aan dit faillissement is besteed. In totaal is tot die datum 52 uur en 30 minuten aan dit faillissement besteed.

13-09-2018



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verslag 1

18-06-2018

Alle aandelen in het vermogen van Adegeest Vastgoed B.V. worden sedert 22 november 2012 gehouden door E.C.A. Adegeest Beheer B.V. Adegeest Beheer is ook directeur. Enig aandeelhouder en directeur van Adegeest Beheer B.V. is sedert 29 december 1998 de heer E.C.A. Adegeest. Adegeest Beheer is ook nog voor 50% eigenaar van Geofluid B.V., een vennootschap die zich bezighoudt met oplossingen voor aardwarmte.



Adegeest Vastgoed is op haar beurt sedert 23 mei 2003 directeur en enig aandeelhouder van Adegeest Kasverwarming B.V. Adegeest Kasverwarming verkeert sinds 10 januari 2017 in staat van faillissement, met benoeming van dezelfde rechter-commissaris en met aanstelling van dezelfde curator.

1.2 Lopende procedures

Verslag 1

18-06-2018

Volgens de directeur zijn er geen lopende procedures.



1.3 Verzekeringen

Verslag 1

18-06-2018

Lopende verzekeringen zullen voor – zover wenselijk – worden beëindigd. Niet bekend is of de opzegging van verzekeringen tot premierestituties zal leiden.



ING Bank (pandhouder) heeft ervoor zorggedragen, dat de verzekering van voorraad (Kasverwarming), automobielen en inventaris (Vastgoed) is voortgezet.

Verslag 2

Beëindigingen van verzekeringen hebben niet tot premierestituties geleid.

1.4 Huur

Verslag 1

18-06-2018

Adegeest Kasverwarming B.V. huurde de bedrijfsruimte van de heer A.G. Adegeest. De huur bedraagt € 7.562,50 incl. Btw per maand, maar is al enige tijd niet voldaan. Een deel van de huur werd doorberekend aan Vastgoed B.V. Vastgoed B.V. bracht op haar beurt huur in rekening voor het gebruik van haar eigendommen (inventaris en automobielen).

 5

Verslag 5

De huurvordering die is ingediend in Adegeest Kasverwarming moet nog gedeeltelijk worden doorbelast aan Adegeest Vastgoed.

De heer Adegeest heeft aangegeven dat de huur feitelijk nooit door Adegeest Kasverwarming werd doorbelast, omdat Adegeest Vastgoed op haar beurt haar inventariszaken ter beschikking stelde aan Adegeest Kasverwarming. Er zijn geen facturen over en weer verzonden.

13-09-2018

 6

1.5 Oorzaak faillissement

Verslag 1

18-06-2018

 5

Het faillissement van Adegeest Vastgoed B.V. is een direct gevolg van het faillissement Adegeest Kasverwarming B.V. Adegeest Kasverwarming was de werkmaatschappij en eigenaar van de voorraden. Bij deze vennootschap was ook het personeel in dienst. Adegeest Vastgoed was alleen eigenaar van de inventaris en automobielen.

De voornaamste oorzaak van het faillissement van Adegeest Kasverwarming B.V. is volgens de heer Adegeest gelegen in de in 2008 aangevangen kredietcrisis. Vanaf dat jaar waren kasbedrijven gedurende langere tijd nauwelijks bereid te investeren in verwarming.

In het jaar 2000 heeft de heer Adegeest de kasverwarmingsactiviteiten van zijn vader overgenomen. Van begin af aan waren er drie directeuren/aandeelhouders. Na jaren van oplopende omzetten is in het jaar 2009 de omzet gedaald van ca. € 13 mio tot € 2,5 mio (-80%). Omdat er minder werk was, werd er afscheid genomen van een zevental personeelsleden van Kasverwarming. Nadat in 2012 wederom sprake was van een slecht jaar, zijn de andere twee directieleden/compagnons door de heer Adegeest uitgekocht. In 2013 is nog een omzet gerealiseerd van € 4.6 mio, maar dat kon niet verhinderen dat ook dat jaar afscheid moest worden genomen van diverse personeelsleden.

De jaren erna is de omzet verder gedaald. In 2016 leefde de branche eindelijk op, maar dat kwam te laat voor het Adegeest-concern. In dat jaar vertrok bovendien een van de verkopers (van projecten), waardoor een klus ter waarde van ca € 3 mio werd meegenomen en dus misgelopen. Dit kon de onderneming niet opvangen. Nadat de claim van curanda tegen de voormalige verkoper door de rechter was afgewezen is nog getracht een crediteurenakkoord te realiseren, maar dat is uiteindelijk niet gelukt. Eind 2016 is het besluit genomen het faillissement van Kasverwarming aan te vragen.

Doordat Kasverwarming geen inkomsten meer had kon de huur van inventaris en automobielen niet meer aan Vastgoed worden betaald. Bovendien was Vastgoed ook hoofdelijk aansprakelijk voor de door ING Bank verstrekte financiering. Teneinde alle bezittingen gezamenlijk te kunnen verkopen, waardoor naar verwachting de hoogste opbrengst kan worden gerealiseerd, is in overleg met mij, maar ook met ING Bank, besloten ook het faillissement van Vastgoed aan te vragen.

Ik zal verder onderzoek verrichten naar de oorzaken van dit faillissement en voor zover van belang voor het verdere verloop van het faillissement zal de rechter-commissaris van dit onderzoek op de hoogte worden gehouden.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

-

18-06-2018

 5

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

-

18-06-2018

 5

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

-

18-06-2018

 5

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Verslag 1

Curanda bezit geen onroerende zaken.

18-06-2018

 5

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

-

18-06-2018

 5

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Verslag 1

De inventariszaken en automobielen die ik in de bedrijfsruimte heb aangetroffen behoren in eigendom toe aan Vastgoed B.V. Het betreft kantoorinventaris, maar ook machineriën en bedrijfshalinventaris. Daarnaast is er een viertal bedrijfsauto's.

18-06-2018

 5

Ik heb alle geïnteresseerde partijen voor de inventaris, automobielen en de voorraad in de gelegenheid gesteld de bedrijfsmiddelen te bezichtigen. Nadat de biedingen zijn uitgebracht is, na daartoe verkregen toestemming van de rechter-commissaris, besloten de bedrijfsmiddelen te veilen. Er is daarbij een

bepaalde opbrengst gegarandeerd. Dit zal komende twee maanden worden gerealiseerd.

Verslag 2

De voorraad/inventaris en automobielen zijn tegelijkertijd verkocht via een internetveiling. De voorraad behoort in eigendom toe aan Adegeest Kasverwarming B.V. De opbrengst zal uiteindelijk uitgesplitst worden naar voorraad/inventaris- bodemzaken/inventaris-niet bodemzaken en automobielen. De definitieve opbrengst is nog niet bekend. Wel is door de partij die de veiling verzorgt een bepaalde opbrengst gegarandeerd.

Een en ander heeft enkele maanden vertraging opgelopen omdat een gedeelte van de zaken dat niet was verkocht, danwel niet afgehaald, nogmaals is geveild. Deze veiling zou in juli 2017 zijn afgerond.

Verslag 3

Ondanks meerdere zoeken om de opbrengst van de veiling inzichtelijk te maken (en op te delen naar voorraad, inventaris/bodemzaken en inventaris/-niet-bodemzaken) heb ik daar tot op heden geen duidelijkheid over gekregen. Wel is aangegeven dat de internetveiling teleurstellend is verlopen en minder heeft opgeleverd dan was voorspeld. Toegezegd is dat op korte termijn het gegarandeerde bedrag (€ 76.500) zal worden overgemaakt op de faillissementsrekening en dat een onderverdeling zal worden gemaakt.

Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris is met ING Bank overeengekomen:

- over de opbrengst van de voorraad wordt een boedelvergoeding van 25% betaald;
- over de opbrengst van automobielen en inventaris-niet-bodemzaken wordt een boedelvergoeding van 10% betaald;
- over de debiteuren die zijn geïnd na datum aanschrijving door de curator wordt een boedelvergoeding van 15% betaald.

-

Verslag 4

Het garantiebedrag is inmiddels uitbetaald op de faillissementsrekening van Faillissement Adegeest kasverwarming. Er is een onderverdeling gemaakt tussen voorraad/inventaris niet-bodemzaken/automobielen en inventaris bodemzaken. Op basis van deze onderverdeling zal met ING Bank als pandhouder worden afgerekend. Zodra die betalingen zijn gedaan zal de opbrengst van de bodemzaken op de faillissementsrekening van Adegeest Vastgoed worden overgemaakt. De bodemzaken hebben € 26.010 op gebracht. In dit faillissement zal geen boedelvergoeding worden betaald.

Verslag 5

In het vierde verslag is vermeld, dat de opbrengst van de bodemzaken € 26.010 bedroeg. Dit betreft echter alleen de opbrengst van niet-verpande inventaris zaken en deze opbrengst is inmiddels op de faillissementsrekening bijgeschreven. Daarnaast waren ook de wel verpande inventariszaken alsmede de automobielen eigendom van curanda. Deze zaken hebben € 42.840 opgebracht en hiervoor is een boedelvergoeding van 10% afgesproken. Deze boedelvergoeding moet echter nog worden voldaan vanuit het faillissement Adegeest Kasverwarming.

Na daartoe verkregen toestemming van de rechter-commissaris is de boedelvergoeding voor de verkoop van de vervoermiddelen/inventaris-niet bodemzaken (groot € 4.284) overgemaakt van de boedelrekening Adegeest Kasverwarming B.V. naar de boedelrekening van Adegeest Vastgoed B.V.

13-09-2018

 6

In totaal hebben de (verpande) eigendommen van Adegeest Vastgoed B.V. € 68.850 opgebracht en hiervan is € 38.556 aan ING Bank als pandhouder afgedragen.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Verslag 1

18-06-2018

Bij de verdeling van de opbrengst van inventariszaken die tevens bodemzaken zijn zal ik ingevolge het bepaalde in art. 57 lid 3 Fw mede de belangen behartigen van de bevoorrechte schuldeiser die in rang boven de pandhouder gaat.

 5

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Verslag 1

18-06-2018

5 uur en 6 minuten

 5

Verslag 2

5 uur en 12 minuten

Verslag 3

2 uur en 30 minuten

Verslag 4

2 uur en 36 minuten

Verslag 5

6 minuten

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

-

18-06-2018

 5

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

-

18-06-2018

 5

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

-

18-06-2018

 5

3.9 Werkzaamheden andere activa

-

18-06-2018

 5

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Verslag 1

Vastgoed heeft geen vorderingen op derden.

18-06-2018

 5

Verslag 2

Er is door mij nog onderzoek gedaan naar rekening-courantvorderingen met andere Adegeest vennootschappen, maar daarvan is niet gebleken.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslag 2

30 minuten

18-06-2018

 5

Verslag 3

12 minuten

Verslag 4

6 minuten

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 201.207,89

18-06-2018

 5

Verslag 1

ING Bank heeft op basis van een aan zowel Vastgoed als Kasverwarming verstrekt krediet € 201.207,89 (plus PM) hoofdelijk van beide vennootschappen te vorderen.

Verslag 5

ING Bank heeft na ontvangst van de opbrengst van de verpande zaken nog geen gewijzigde vordering ingediend.

€ 136.238,16

13-09-2018

 6

ING Bank heeft een gewijzigde vordering ingediend van € 136.238,16. Aangezien één debiteur heeft aangegeven dat zij een vordering van Adegeest Kasverwarming zowel aan de bank als aan de boedel heeft betaald, zal de vordering van ING Bank vermoedelijk nog worden bijgesteld.

5.2 Leasecontracten

Verslag 1
Ik heb nog geen leasecontracten aangetroffen.

18-06-2018
 5

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslag 1
Tot meerdere zekerheid van terugbetaling van het krediet heeft ING Bank pandrechten gevestigd op inventaris, automobielen, voorraden en debiteuren.

18-06-2018
 5

5.4 Separatistenpositie

Verslag 1
Geen opmerkingen.

18-06-2018
 5

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Verslag 1
Voor zover derden zich met recht kunnen beroepen op een eigendomsvoorbehoud en de geleverde zaken nog aanwezig zijn, zullen deze zaken worden geretourneerd.

18-06-2018
 5

5.6 Retentierechten

-

18-06-2018
 5

5.7 Reclamerechten

-

18-06-2018
 5

5.8 Boedelbijdragen

Verslag 1
Met ING Bank heb ik afspraken gemaakt over de verdeling van de opbrengst van de roerende zaken. De rechter commissaris heeft haar goedkeuring gegeven aan de ze afspraken.

18-06-2018
 5

Verslag 4
In deze verslagperiode zijn de boedelbijdragen berekend en met ING Bank afgewikkeld en is berekend wat de verdeling van de restant opbrengst is over de twee Adegeest faillissementen.

Verslag 5
De kwestie met ING Bank is correct afgewikkeld. In eerste instantie is de verdeling van de restant opbrengst foutief door mij berekend en dit zal op korte termijn worden hersteld.

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Verslag 1
2 uur en 54 minuten

18-06-2018

 5

Verslag 2
36 minuten

Verslag 3
18 minuten

Verslag 4
2 uur

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Verslag 1
Er zijn geen werkzaamheden voortgezet.

18-06-2018

 5

6.2 Financiële verslaglegging

-

18-06-2018

 5

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

-

18-06-2018

 5

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Verslag 1
Er zijn geen derden die interesse hebben getoond in een doorstart van de activiteiten. Een oproep aan geïnteresseerden in de in de branche goed gelezen internetkrant groentenieuws.nl heeft daar geen verandering in gebracht.

18-06-2018

 5

6.5 Verantwoording

-

18-06-2018

 5

6.6 Opbrengst

-

18-06-2018

 5

6.7 Boedelbijdrage

-

18-06-2018

 5

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

-

18-06-2018

 5

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Verslag 1

Ik heb een complete boekhouding ontvangen en ben van mening dat aan de boekhoudplicht is voldaan.

18-06-2018

 5

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslag 1

De jaarrekeningen zijn tijdig gedeponeed.

18-06-2018

 5

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Verslag 1

De accountant heeft een samenstellingsverklaring afgegeven.

18-06-2018

 5

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Verslag 1

Nog niet is nagegaan of er aan de stortingsplicht is voldaan.

18-06-2018

 5

Verslag 5

Niet meer kon worden nagegaan of aan de stortingsplicht is voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

18-06-2018

 5

Verslag 1

Ik zal onderzoeken of in dit faillissement sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Verslag 2

Ik heb vooralsnog geen reden de directie aansprakelijk te stellen voor het tekort in het faillissement.

7.6 Paulianeus handelen

7.6 Paulianeus handelen

18-06-2018

 5

Verslag 1

Ik zal onderzoeken of er sprake is van paulianeus handelen.

Verslag 2

Tot op heden is nog niet gebleken van paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

-

18-06-2018

 5

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Verslag 2

1 uur en 18 minuten

18-06-2018

 5

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

18-06-2018

 5

Verslag 5

De huurvordering die is ingediend is Adegeest Kasverwarming B.V. dient voor een gedeelte te worden doorbelast aan Adegeest Vastgoed B.V. De vordering na datum faillissement zal als boedelvordering worden ingediend.

Aangezien gebleken is dat tussen Adegeest Kasverwarming en Adegeest Vastgoed over een weer nooit facturen ter zake van huur werden verzonden is in dit faillissement geen boedelvordering huur ingediend.

13-09-2018

 6

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 1.677,00

18-06-2018

 5

-

€ 1.173,00

13-09-2018

 6

Ik heb de definitieve vordering op Adegeest Vastgoed B.V. bij de Belastingdienst opgevraagd. De Belastingdienst heeft een schuldoverzicht gestuurd waaruit blijkt, dat de vordering op grond van een zestal aanslagen in totaal € 1.173 bedraagt.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

18-06-2018

 5

-

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

18-06-2018

 5

-

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

18-06-2018

 5

-

4

13-09-2018

 6

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 203.488,58

18-06-2018

 5

-

€ 451.945,35

13-09-2018

 6

Ook de rekeningcourant-vordering die Adegeest Kasverwarming per ultimo 2015 op curanda had is op de crediteurenlijst vermeld. De vordering staat vermeld op de jaarrekening 2015. Er zijn in het jaar 2016 mutaties geweest, maar omdat de beginbalans in het grootboek niet overeen komt met het bedrag dat genoemd wordt in de jaarrekening, kan ik niet beoordelen op welke wijze de rekeningcourant-vordering moest worden bijgesteld. Ik heb de (voormalig) boekhouder van Adegeest bereid gevonden na te gaan wat de omvang van de vordering is per 31 december 2017.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslag 1

Het is op dit moment nog niet bekend op welke wijze dit faillissement zal worden afgewikkeld.

18-06-2018

 5

Verslag 2

Op dit moment is de verwachting dat alleen een gedeelte van de boedelvorderingen zal kunnen worden voldaan.

Gezien de omvang van de boedel enerzijds en de (verwachte) boedelkosten en de hoogte van de definitieve vordering van de Belastingdienst anderzijds zal vermoedelijk een uitkering aan concurrente schuldeisers gedaan kunnen worden. Ik zal de rechter-commissaris verzoeken de omvang van de boedelkosten tot 20 juni 2018 vast te stellen en een dag te bepalen waarop een verificatievergadering kan worden gehouden.

13-09-2018

 6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

36 minuten

18-06-2018

 5

Verslag 2

36 minuten

30 minuten

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

-

18-06-2018

 5

9.2 Aard procedures

-

18-06-2018

 5

9.3 Stand procedures

-

18-06-2018

 5

9.4 Werkzaamheden procedures

-

18-06-2018

 5

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verslag 1

18-06-2018

Met ING zijn afspraken gemaakt over de verkoop van de roerende zaken en de verdeling van de opbrengst met betrekking tot de inventariszaken die geen bodemzaken zijn, alsmede de automobielen. De uitkomst van de verkoop per internetveiling wordt afgewacht.

 5

Verslag 2

De roerende zaken zijn inmiddels verkocht. De opbrengst moet nog worden bepaald en vervolgens nog worden afgewikkeld met de bank. De debiteuren in het faillissement Adegeest Kasverwarming zullen worden afgerond. Alle opbrengsten zullen op basis van de met ING Bank gemaakte afspraken worden afgewikkeld.

Zodra de opbrengst van de roerende zaken is ontvangen en een verdeling is gemaakt,
over de verschillende faillissementen (naar opbrengst voorraad, automobielen en
verschillende inventarissen), zal ik afrekenen met de bank.

Verslag 4

De afrekening met ING Bank met betrekking tot de verkoop van roerende zaken is gereed en zal op korte termijn worden uitgevoerd. Vervolgens zal toestemming worden gevraagd het bedrag dat aan faillissement Adegeest Vastgoed toekomt door te betalen. Juist daarna kan dit faillissement ter

afwikkeling worden voorgedragen.

Verslag 5

De rechter-commissaris is gevraagd toestemming te geven tot doorbetaling van de opbrengst van de inventaris zaken, maar er is geen toestemming gevraagd ook de boedelbijdrage (10%) voor de wel verpande eigendommen door te betalen. Dit zal alsnog gebeuren. Als ook de huurvordering van Adegeest Kasverwarming aan Adegeest Vastgoed is doorbelast zal dit faillissement ter afwikkeling worden voorgedragen.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Het is op dit moment nog niet bekend op welke termijn dit faillissement zal worden afgewikkeld.

18-06-2018



10.3 Indiening volgend verslag

13-12-2018

13-09-2018



10.4 Werkzaamheden overig

Verslag 1
6 minuten.

18-06-2018



Verslag 2
1 uur en 54 minuten

Verslag 3
1 uur en 54 minuten

Verslag 4
1 uur

Verslag 5
1 uur

5 uur en 6 minuten

13-09-2018



Bijlagen

Bijlagen