

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

Betreft

Verslagnummer	8
Datum verslag	17-07-2023
Insolventienummer	F.10/21/123
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000192622:F001
Datum uitspraak	15-06-2021

R-C	mr. B.A. Cnossen
Curator	mr P. Beerda

Algemene gegevens

Naam onderneming

Schipper Vastgoed Onderhoud B.V.

15-07-2021



Gegevens onderneming

KvK-nummer: 24269379

15-07-2021



Adres ten tijde van faillietverklaring:

Doklaan 22

3081 AD Rotterdam

Adres voorheen:

'S Gravenlandseweg 280

3125 BK Schiedam

Domeinnaam:

<https://www.schipperpaaimansbouwgroep.nl/>

Activiteiten onderneming

Volgens de KvK:

15-07-2021



De uitoefening van een aannemings- en onderhoudsbedrijf.

Voor zover de curator kan oordelen stemt dit overeen met de werkelijke activiteiten.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 213.527,65	€ -39.765,24	€ 200.883,87
2020	€ 3.281.192,80	€ 243.373,49	€ 373.222,48
2019	€ 4.622.794,00	€ -221.457,62	€ 518.921,43

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

15

15-07-2021



Toelichting

In het jaar voorafgaand aan het faillissement zouden er circa 15 personeelsleden in dienst zijn geweest. Ten tijde van het uitspreken van het faillissement waren er nog 5 personeelsleden in dienst.

Boedelsaldo

€ 124,30

15-07-2021



€ 1.154,61

15-10-2021



€ 56.952,11

13-01-2022



€ 20.713,47

13-04-2022



€ 27.413,47

13-07-2022



€ 30.823,73

13-10-2022



€ 30.823,73

13-01-2023



€ 54.142,23

17-07-2023



Verslagperiode

van	15-07-2021
15-6-2021	 1
t/m	
15-7-2021	
van	13-01-2022
15-10-2021	 3
t/m	
13-1-2022	
van	13-04-2022
13-1-2022	 4
t/m	
11-4-2022	
van	13-07-2022
11-4-2022	 5
t/m	
13-7-2022	
van	13-10-2022
14-7-2022	 6
t/m	
13-10-2022	
van	13-01-2023
14-10-2022	 7
t/m	
11-1-2023	
van	17-07-2023
12-1-2023	 8
t/m	
16-7-2023	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	72 uur 6 min
2	59 uur 30 min
3	39 uur 24 min
4	6 uur 54 min
5	4 uur 36 min
6	14 uur 36 min
7	9 uur 36 min
8	6 uur 42 min
totaal	213 uur 24 min

Toelichting bestede uren

De meeste uren gedurende de voorbije verslagperiode zijn besteed aan het redresseren van de door de curator geconstateerde paulianeuze handelingen en het rechtmatigheidsonderzoek.

15-10-2021



2

De meeste uren gedurende de voorbije verslagperiode zijn besteed aan het redresseren van de door de curator geconstateerde paulianeuze handelingen en het rechtmatigheidsonderzoek.

13-01-2022



3

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. is Lejoh B.V. De heer G.J. Paaimans is bestuurder van Lejoh B.V.

15-07-2021



1

De heer G.J. Paaimans gaf leiding aan het (bouw)bedrijf. Het bedrijf was organisatorisch - zo heeft de curator begrepen - opgedeeld in twee takken, onderhoud enerzijds en nieuwbouw en renovatie anderzijds.

1.2 Lopende procedures

De curator is geïnformeerd dat er ten tijde van het faillissement een aantal procedures liepen, dan wel dat daarmee werd bedreigd. De curator heeft contact opgenomen met de betreffende partijen om mededeling te doen van het faillissement. Voor zover de curator heeft begrepen ging het in alle procedures over de inning van een geldsom die niet (tijdig) was voldaan door Schipper Vastgoed Onderhoud B.V.

15-07-2021



1

1.3 Verzekeringen

Ten tijde van het faillissement liepen er de volgende verzekeringen:

15-07-2021

 1

C.A.R./Montageverzekering
Inventaris- en Goederenverzekering
Milieuschadeverzekering
Reconstructieverzekering
Extra kostenverzekering
Ziekengeldverzekering
Arbeidsongeschiktheidsverzekering
Aansprakelijkheidsverzekering

De curator is geïnformeerd dat de premies die per 1 mei 2021 betaald hadden moeten worden, niet meer waren voldaan. De dekking is om die reden opgeschort.

De curator heeft de verzekeringen, voor zover nog nodig, opgezegd per datum faillissement.

1.4 Huur

Ten tijde van het faillissement huurde Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. een kantoortje met een bureau en een archiefkast aan het adres Doklaan 22 te Rotterdam. De huur bedroeg EUR 242 (incl. btw) per maand. De curator heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen de kortst mogelijke datum waartegen opgezegd kon worden.

15-07-2021

 1

Tot enkele maanden voor het faillissement werd een pand gehuurd aan de 'S Gravenlandseweg 280 te Schiedam van waaruit de activiteiten plaatsvonden. Deze huurovereenkomst is reeds voor het faillissement overgenomen door een aan de bestuurder gelieerde vennootschap, althans aan een vennootschap gelieerd aan een familielid van de bestuurder.

De curator heeft opgemerkt dat de door Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. aan de verhuurder betaalde borg ad EUR 5.600 is 'doorgeschoven' naar de nieuwe huurder en niet is terugbetaald aan Schipper Vastgoed Onderhoud. De curator heeft de nieuwe huurder aangesproken dit bedrag aan de boedel te voldoen.

13-01-2022

 3

Het bedrag van EUR 5.600 is voldaan.

13-07-2022

 5

1.5 Oorzaak faillissement

De curator is geïnformeerd dat het faillissement is veroorzaakt door het uitblijven van nieuwe projecten, met name binnen het onderdeel nieuwbouw en renovatie. Volgens de bestuurder zijn als gevolg van de coronacrisis enkele opdrachten waarbij Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. een goede kans zou hebben gemaakt om het project gegund te krijgen, uitgesteld of afgeblazen. Door het uitblijven van deze projecten en andere nieuwe projecten (langer dan verwacht) uitbleven terwijl de kosten wel door bleven lopen, zou op enig moment het punt zijn gekomen dat het onverantwoord was nog door te gaan. Op dat moment zou - zo heeft de curator begrepen - het eigen faillissement zijn aangevraagd.

15-07-2021

 1

De curator doet nog onderzoek naar de oorzaak van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

5

15-07-2021



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

15

15-07-2021



Toelichting

De curator is geïnformeerd dat circa 15 personeelsleden in dienst waren in het jaar voorafgaand aan het faillissement. Ten tijde van de faillietverklaring waren er - zo heeft de curator begrepen - nog 5 personeelsleden in dienst. Een groot deel van het personeel van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. is voorafgaand aan het faillissement bij een aan de bestuurder gelieerde vennootschap in dienst getreden, welke vennootschap tevens een deel van activiteiten van Schipper Vastgoed Onderhoud heeft overgenomen.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

17-6-2021	5	
-----------	---	--

totaal	5	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De curator is niet bekend met onroerende zaken op naam van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V.

15-07-2021



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Controle Kadaster.

15-07-2021

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Diverse bestelbusjes	€ 11.797,50	
GPS Buddy's	€ 629,20	
totaal	€ 12.426,70	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator is geïnformeerd dat er ten tijde van het faillissement geen bedrijfsmiddelen meer zouden zijn geweest.

15-07-2021

 1

Kort voor het faillissement zijn er door Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. 5 VW Caddy's verkocht aan een gelieerde partij althans partij met uitgebreide kennis van de financiële moeilijkheden waarin Schipper Vastgoed Onderhoud verkeerde. De koopprijs van de Caddy's was naar het oordeel van de curator te laag en bovendien is de koopprijs verrekend met een schuld van Schipper Vastgoed Onderhoud aan deze partij. In het kader van het treffen van een integrale regeling met betrekking tot de door de curator geconstateerde paulianeuze transacties (zie 7.6) heeft de curator wederom beschikking gekregen over deze voertuigen. Deze zijn vervolgens door de curator verkocht en geleverd aan een derde voor een bedrag van EUR 11.797,50 incl. btw.

13-01-2022

 3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

15-07-2021

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Opdracht	€ 2.000,00	
totaal	€ 2.000,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De curator is geïnformeerd dat er nog een klein project afgerond zou moeten worden waar nog enkele opleverpunten moesten worden opgelost, waarna nog een bedrag van circa EUR 5.500 gefactureerd zou kunnen worden.

15-07-2021



In eerste instantie werd de curator daarover geïnformeerd dat een aan de bestuurder gelieerde onderneming, die reeds een groot deel van het personeel had overgenomen, dit werk zou afmaken, waarna dit gefactureerd zou kunnen worden.

Toen de curator hier kort daarna navraag over deed, bleek dat het werk toch stil was gelegd. De curator zal kijken of hij op dit punt alsnog afspraken kan maken, zodat het werk afgemaakt kan worden en hiervoor alsnog gefactureerd kan worden.

De curator is thans nog met de opdrachtgever in overleg over een regeling.

15-10-2021



De opdrachtgever heeft aan de boedel een bedrag van EUR 2.000 betaald inclusief btw. De curator heeft met de opdrachtgever afgesproken dat deze de nog niet afgeronde werkzaamheden zelf zal (laten) afronden in ruil voor een korting. Daarnaast heeft de opdrachtgever een korting bedongen vanwege het vervallen van de garantie door het faillissement.

13-01-2022



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Vordering op voormalig werknemer	€ 7.425,04	€ 5.500,00	
totaal	€ 7.425,04	€ 5.500,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De curator is geïnformeerd dat er ten tijde van het faillissement geen debiteuren meer waren, met uitzondering van de vordering die zou kunnen worden geïnd zoals omschreven onder nr. 3.6.

15-07-2021



1

De curator zal in de administratie van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. nog nagaan of hij op dit punt juist is geïnformeerd.

Er is een vordering op een voormalig werknemer. Met deze werknemer is een betalingsafspraken gemaakt. Hij zal iedere maand EUR 250 aflossen op de lening.

15-10-2021



2

Tot op heden is de betalingsregeling stipt nagekomen.

13-01-2022



3

Tot op heden is de betalingsregeling stipt nagekomen.

13-04-2022



4

Tot op heden is de betalingsregeling stipt nagekomen.

13-07-2022



5

Tot op heden is de betalingsregeling stipt nagekomen.

13-10-2022



6

De regeling is wegens omstandigheden bij de voormalig werknemer in goed overleg met de curator tijdelijk opgeschort geweest. De regeling zal vanaf januari 2023 weer worden hervat.

13-01-2023



7

De regeling is wederom stipt nagekomen.

17-07-2023



8

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Er was geen sprake van bankfinanciering.

15-07-2021



1

5.2 Leasecontracten

De curator is geïnformeerd dat er geen leaseovereenkomst op naam van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. zijn.

15-07-2021



1

5.3 Beschrijving zekerheden

Er hebben zich tot op heden geen partijen gemeld die een beroep op een zekerheidsrecht hebben gedaan.

15-07-2021



5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er zijn tot op heden twee partijen die een beroep op eigendomsvoorbehoud hebben gedaan. Gelet op het feit dat de curator geen activa heeft aangetroffen, zal het beroep op het eigendomsvoorbehoud waarschijnlijk niet opgaan. Voor zover de curator kennis heeft van de overgang van zaken aan derden voorafgaand aan het faillissement, zal de curator navraag doen aan die partijen of de zaken geleverd onder eigendomsvoorbehoud nog in hun bezit zijn.

15-07-2021



Dit punt is nog in onderzoek.

15-10-2021



Dit punt is afgerond.

13-01-2022



5.6 Retentierechten

Er zijn geen crediteuren die zich op een retentierecht hebben beroepen.

15-07-2021



5.7 Reclamerechten

Er zijn geen crediteuren die zich op het recht van reclame hebben beroepen.

15-07-2021



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

15-07-2021



N.v.t.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Gelet op het feit dat de activiteiten al nagenoeg stillagen ten tijde van faillissement wegens het gebrek aan opdrachten, is geen sprake geweest van het voortzetten van de onderneming.

15-07-2021

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

15-07-2021

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft toegang gekregen tot de administratie van Schipper Vastgoed Onderhoud over de jaren 2020 en 2021. De curator heeft verzocht de administratie over de eerdere jaren ook te verstrekken.

15-07-2021

 1

Op enkele stukken na beschikt de curator thans over de administratie. De ontbrekende stukken zullen nog worden opgevraagd.

15-10-2021

 2

De curator zal de administratie gaan onderzoeken.

Het onderzoek naar de administratie is afgerond. De curator zal naar aanleiding daarvan vragen stellen aan het bestuur.

13-01-2022

 3

De curator heeft vragen gesteld, maar nog geen antwoord ontvangen. De curator zal dit nog opvolgen.

13-10-2022

 6

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over het boekjaar 2019 is gedeponeed op 10 mei 2021.
De jaarrekening over het boekjaar 2018 is gedeponeed op 27 november 2019.
De jaarrekening over het boekjaar 2017 is gedeponeed op 11 januari 2018.

15-07-2021
 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

15-07-2021
 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

15-07-2021
 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

15-07-2021
 1

Toelichting

In onderzoek

13-01-2022
 3

Nee

13-01-2023
 7

Toelichting

De curator heeft besloten het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur besloten te staken. De reden hiervoor is dat indien onbehoorlijk bestuur zou kunnen worden vastgesteld, de bestuurder geen verhaal biedt. Onder die omstandigheden acht de curator het niet doelmatig hier verdere tijd en kosten in te steken.

7.6 Paulianeus handelen

Ja

15-07-2021
 1

Toelichting

Kort voor het faillissement hebben enkele transacties plaatsgevonden waarbij diverse activa en een deel van de activiteiten van Schipper Vastgoed Onderhoud B.V. zijn overgedragen. Deze overdrachten hebben deels aan gelieerde partijen plaatsgevonden en deels aan derde partijen waarvan de curator heeft kunnen vaststellen dat daarmee een innige band bestond. De koopprijs is veelal verrekend met schulden aan de partijen die de activiteiten dan wel activa hebben overgenomen.

De curator is van oordeel dat deze transacties paulianeus zijn en is hierover thans in gesprek.

Ja

15-10-2021



Toelichting

De gesprekken hierover verkeren thans in een gevorderd stadium.

Ja

13-01-2022



Toelichting

Er is een regeling getroffen voor de door de curator geconstateerde paulianeuze handelingen. Afgesproken is dat aan de boedel een bedrag van EUR 65.000 zal worden betaald. EUR 40.000 daarvan is ineens betaald. EUR 25.000 zal in beginsel in termijnen van EUR 1.250 per maand worden betaald. Voorts zijn de paulianeus overgedragen voertuigen teruggegeven welke vervolgens door de curator aan een derde zijn verkocht voor een bedrag van EUR 11.797,50 incl. btw.

Hierdoor zal de boedel een in bedrag van EUR 76.797,50 (incl. btw) ontvangen in verband met de geconstateerde paulianeuze handelingen.

Ja

13-07-2022



Toelichting

De afgesproken betalingsregeling is tot op heden nagekomen, waardoor thans een bedrag van EUR 47.500 van het totaalbedrag van EUR 65.000 is ontvangen.

Ja

13-10-2022



Toelichting

Thans is een bedrag van EUR 50.000 van het totaalbedrag ontvangen. De schuldenaar loopt op dit moment 1 maand achter met de betalingen. De curator houdt dit nauw in de gaten en staat hierover in contact met de schuldenaar.

Ja

13-01-2023



Toelichting

De schuldenaar is eind oktober 2022 op eigen verzoek failliet verklaard. De betalingsregeling zal om die reden niet meer kunnen worden nagekomen door de schuldenaar.

De curator inventariseert thans of het mogelijk is om derde partijen aan te spreken voor het restant.

Ja

17-07-2023



Toelichting

De curator heeft een derde aangesproken die het openstaande bedrag ineens heeft voldaan.

Onder de vaststellingsovereenkomst zou aan deze derde kwijting worden verleend indien de betalingsregeling was nagekomen. Door het faillissement van de partij die de betalingen onder de vaststellingsovereenkomst zou

uitvoeren, verkreeg deze derde geen kwijting. De curator heeft de derde derhalve aangesproken en deze heeft het nog openstaande bedrag ineens voldaan.

Er is door de derde in totaal een bedrag van EUR 22.000 voldaan (zie ook hierna).

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

15-07-2021

 1

De curator heeft enkele zaken rondom datum faillissement geconstateerd waarnaar hij onderzoek doet en waarover hij vragen heeft gesteld.

15-10-2021

 2

De curator heeft enkele zaken rondom datum faillissement geconstateerd die hij nog zal adresseren.

13-04-2022

 4

De curator heeft vragen gesteld, maar nog geen antwoord ontvangen. De curator zal dit nog opvolgen.

13-10-2022

 6

De vragen van de curator zijn beantwoord en de curator heeft het standpunt ingenomen dat enkele partijen nog verplichtingen jegens de boedel hebben. De curator is thans in vergevorderde gesprekken met deze partijen over een regeling met de boedel.

13-01-2023

 7

Gelijktijdig met het treffen van de regeling omschreven in 7.6 is op dit punt ook een regeling getroffen. Zoals gezegd is er in totaal een bedrag van EUR 22.000 voldaan aan de boedel.

17-07-2023

 **8**

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Onderzoek naar de paulianeuze transacties.

15-07-2021

 1

Rechtmatigheidsonderzoek.

13-01-2022

 3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 41.274,08

13-01-2022

 3

Toelichting

Dit betreft een vordering van het UWV.

€ 44.455,78

13-04-2022

 4

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 57.081,00

15-07-2021

 1

Toelichting

Loonheffing: 57.081,00

€ 70.106,00

15-10-2021

 2

Toelichting

Loonheffing: 70.106,00

8.3 Pref. vord. UWV

€ 29.628,98

13-01-2022

 3

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

15-07-2021

 1

28

15-10-2021

 2

29

13-01-2022

 3

30

13-04-2022

 4

31

13-10-2022

 6

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 92.789,38

15-07-2021

 1

€ 288.489,22

15-10-2021

 2

€ 502.899,04

13-01-2022

 3

€ 513.307,78

13-04-2022

 4

€ 704.868,78

13-10-2022

 6

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

15-07-2021

 1

De verwachte wijze van afwikkeling is nog niet helder, maar de curator verwacht hoe dan ook dat de concurrente schuldeisers geen uitkering tegemoet kunnen zien.

13-01-2023

 7

Nadat de betalingsregeling zal zijn afgerond, zit er een dusdanig bedrag in de boedel dat met zekerheid gesteld kan worden dat concurrente crediteuren geen uitkering zullen ontvangen.

17-07-2023

 8

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Op dit moment volstaat de curator met verwijzing naar hetgeen onder 1.2 is vermeld.

15-07-2021

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De volgende verslagperiode zal de curator zich richten op het redresseren van de geconstateerde paulianeuze handelingen alsmede het uitvoeren van het rechtmatigheidsonderzoek. 15-07-2021  1

De volgende verslagperiode zal de curator zich verder richten op het redresseren van de geconstateerde paulianeuze handelingen alsmede het uitvoeren van het rechtmatigheidsonderzoek. 15-10-2021  2

De curator zal zich richten op de uitkomsten van het rechtmatigheidsonderzoek. 13-01-2022  3

De curator zal het naleven van de betalingsregelingen monitoren, alsmede zich richten op de voortzetting van het rechtmatigheidsonderzoek. 13-10-2022  6

Naleving betalingsregeling monitoren en afronden overige rechtmatigheidskwesties. 13-01-2023  7

 Monitoren naleving betalingsregeling. 17-07-2023  8

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

 De nog lopende betalingsregeling zal bij een normaal verloop in februari 2024 zijn afgelopen. Zoals het er thans uit ziet, kan de curator het faillissement daarna gaan afwikkelen. 17-07-2023  8

10.3 Indiening volgend verslag

 22-3-2024 17-07-2023  8

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen