



NEGENDE OPENBARE FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW INZAKE HET FAILLISEMENT VAN DEES ONROEREND GOED B.V.

Gegevens onderneming	: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dees Onroerend Goed B.V. (KvK-nummer 33251316), statutair gevestigd te Amsterdam, bezoekadres: De Lairesestraat 109 te (1071 NX) Amstelveen.
Faillissementsnummer	: F 13/14/624
Datum uitspraak	: 18 november 2014
Curator	: mr. H.F.C. Hoogendoorn, AMS Advocaten N.V. Postbus 69111 1060 CD Amsterdam telefoon: 020-3080315 fax: 020-3080325 e-mail: hein.hoogendoorn@amsadvocaten.nl
Rechter-commissaris	: thans mr. W.F. Korthals Altes
Activiteiten onderneming	: Volgens het Handelsregister: Handel in eigen onroerend goed en Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte)
Omzetgegevens	: € 1.624,93
Personeel gemiddeld aantal	: 2
Datum verslag	: 1 juni 2018
Verslagperiode	: 2 december 2017 tot en met 31 mei 2018
Bestede uren in verslagperiode	: 94 uur en 30 minuten
Bestede uren totaal	: 312 uur en 54 minuten
Saldo faillissementsrekening	: € 4.546,75

ALGEMENE INLEIDING

De verslaglegging in dit faillissement is ingericht volgens de Recofa-richtlijnen voor faillissementen en surseances van betaling 2009. Authentiek zijn alleen verslagen die zijn geprint op briefpapier van AMS Advocaten te Amsterdam en die zijn voorzien van een authentieke handtekening van de curator.

Dit openbaar verslag is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Het is mogelijk dat informatie op het moment van publiceren nog niet beschikbaar is, dan wel niet geopenbaard kan worden, of dat in het verslag weergegeven informatie achteraf dient te worden bijgesteld. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.



1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Dees Onroerend Goed B.V. is opgericht op 30 maart 2001. Sinds dat moment zijn de heer en mevrouw Dees enig aandeelhouder en bestuurder.

1.2 Winst en verlies

Verwezen wordt naar het vierde openbare verslag onder 1.2.

1.3 Balanstotaal

Verwezen wordt naar het vierde openbare verslag onder 1.3.

1.4 Lopende procedures

Afgewikkeld.

1.5 Verzekeringen

Afgewikkeld.

1.6 Huur

Afgewikkeld.

1.7 Oorzaak faillissement

Gefailleerde hield zich bezig met de in- en verkoop van onroerende zaken. Haar activiteiten zouden al enige tijd geleden zijn komen stil te liggen.

Gefailleerde is op 30 april 2014 bij vonnis van de rechtbank Noord-Nederland hoofdelijk veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 1.956.464,70, vermeerderd met rente. Uiteindelijk is op deze vordering het faillissement aangevraagd. De vordering houdt verband met het als koper nooit zijn nagekomen van een koopovereenkomst. In het vonnis is gefailleerde veroordeeld tot betaling van deze koopsom.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Afgewikkeld; geen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Afgewikkeld; n.v.t.

2.3 Datum ontslagaanzegging

Afgewikkeld; n.v.t.



3 Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving
Afgewikkeld.
- 3.2 Verkoopopbrengst
Afgewikkeld; n.v.t.
- 3.3 Hoogte Hypotheek
Afgewikkeld; n.v.t.
- 3.4 Boedelbijdrage
Afgewikkeld; n.v.t.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving
Afgewikkeld.
- 3.6 Verkoopopbrengst
Afgewikkeld; n.v.t.
- 3.7 Boedelbijdrage
Afgewikkeld; n.v.t.
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus
Afgewikkeld; n.v.t.

Vorraden / onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving
Afgewikkeld.
- 3.10 Verkoopopbrengst
Afgewikkeld; n.v.t.
- 3.11 Boedelbijdrage
Afgewikkeld; n.v.t.

Andere activa

- 3.12 Beschrijving
Afgewikkeld.
- 3.13 Verkoopopbrengst
Afgewikkeld; n.v.t.



4 **Debiteuren**

4.1 Omvang debiteuren
Afgewikkeld.

4.2 Opbrengst
Afgewikkeld; n.v.t.

4.3 Boedelbijdrage
Afgewikkeld; n.v.t.

5 **Bank / zekerheden**

5.1 Vorderingen van bank(en)
Afgewikkeld.

5.2 Leasecontracten
Afgewikkeld.

5.3 Beschrijving zekerheden
Afgewikkeld.

5.4 Separatistenpositie
Afgewikkeld.

5.5 Boedelbijdragen
Afgewikkeld; n.v.t.

5.6 Eigendomsvoorbehoud
Afgewikkeld; n.v.t.

5.7 Reclamerechten
Afgewikkeld; n.v.t.

5.8 Retentierechten
Afgewikkeld; n.v.t.

6 **Doorstart/voortzetten**

Er is geen sprake van een doorstart of voortzetting van de activiteiten.



7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Hier leek aan op het eerste gezicht aan te zijn voldaan. De administratie an sich lijkt evenwel onjuistheden te bevatten.

7.2 Depot jaarrekeningen

2013: gedeponeed op 02-05-2014.

2012: gedeponeed op 31-01-2014.

2011: gedeponeed op 09-05-2012.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Afgewikkeld; n.v.t.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Afgewikkeld.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator heeft na onderzoek vastgesteld dat sprake is geweest van kennelijk onbehoorlijk bestuur. Over deze kwestie is een procedure aanhangig.

Samengevat is het kennelijk onbehoorlijk bestuur gelegen in het doelbewust niet nakomen van een koopovereenkomst ten aanzien van de aankoop van onroerend goed, het vervolgens ertoe doen hebben leiden dat de vennootschap na een veroordeling tot betaling van de koopsom daarvoor geen enkele verhaal meer bood. Ook is de overname van een schuld van gefailleerde aan haar financier ten onrechte in verrekening gebracht met een vordering in rekening-courant op één van de bestuurders. De desbetreffende vordering in rekening-courant is ontstaan door privé onttrekkingen door het bestuur die naar het oordeel van de curator plaatsvonden op een moment waarop verhaalsbenadeling van de gezamenlijke crediteuren voor het bestuur kenbaar moet zijn geweest.

De curator heeft daarnaast geconstateerd dat door het bestuur niet is aan voldaan aan de administratieplicht.

De bestuurders betwisten dat sprake van een onbehoorlijk bestuur. Over dit geschil is momenteel een procedure aanhangig.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 9 van dit verslag.

7.6 Paulianeus handelen

Kort voor faillissement is een vordering in rekening-courant verrekend die mogelijk strijdig is met artikel 54 Fw. Dit onderwerp is onderdeel van de aanhangig gemaakte procedure tegen de bestuurders. Verwezen wordt naar paragraaf 9 van dit verslag.



8 Crediteuren

8.1 Boedelschulden

Salaris curator: p.m.

Kosten deurwaarder inzake procedure: p.m.

Veiligstellen administratie: € 705,55.

8.2 Preferente vordering fiscus

Vooralsnog € 1.022,-.

8.3 Preferente vordering UWV

Niet van toepassing.

8.4 Andere preferente crediteuren

€ 992,- (kosten faillissementsaanvraag)

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Twee vorderingen van concurrente crediteuren zijn voorlopig erkend; één vordering wordt betwist.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Voorlopig erkend is een bedrag van € 300.605,-. Dit bedrag bestaat voor € 300.000,- uit een ingediende regresvordering en uit een handelscrediteur met een vordering van € 605,-.

De (hoogte van de) vordering van de aanvrager (zie paragraaf 1.7) is door de curator betwist; de vordering ziet op de betaling van een koopsom voor een onroerende zaak en is vastgesteld in een vonnis dat inmiddels kracht van gewijsde heeft. Inmiddels is het zo dat de desbetreffende onroerende zaak is verkocht aan derde. De curator is voorshands van oordeel dat de eventuele verkoopopbrengst in mindering zou moeten kunnen strekken van de vordering strekkende tot betaling van de koopsom waartoe Dees Onroerend Goed B.V. bij vonnis veroordeeld is. Op verzoek van de curator is een verificatievergadering geagendeerd. Deze zal in beginsel plaatsvinden op 13 september 2018 te 09.30 uur.

Deze vordering ziet op de verschuldigdheid van een koopprijs uit hoofde van een koopovereenkomst uit 2004 die door gefailleerde nimmer is nagekomen. Met deze vordering is ook het faillissement aangevraagd.

In 2011 is door de verkoper in deze koopovereenkomst een procedure aanhangig gemaakt. In deze procedure is gefailleerde uiteindelijk veroordeeld tot betaling van de koopsom.



Inmiddels is door de verkoper aangegeven dat zij een andere koper voor de onroerende zaken zou hebben gevonden, en is aan de curator verzocht medewerking te verlenen aan ontbinding van de koopovereenkomst. De vordering van de verkoper - en daarmee feitelijk de gehele schuldpositie van gefailleerde - zou daarmee aanmerkelijk lager uitvallen. De verkoop aan de nieuwe koper is thans nog niet van de grond gekomen.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend; dit is afhankelijk van de uitkomst van de procedure als vermeld in paragraaf 9 van dit verslag.

Werkzaamheden

Beoordelen vorderingen, werkzaamheden met betrekking tot een eerder geplande verificatievergadering die geen doorgang heeft gevonden, correspondentie crediteuren.

9 Procedures

De curator heeft na het treffen van conservatoire maatregelen een procedure tegen de bestuurders aanhangig gemaakt. De curator heeft in deze procedure primair betaling van het boedeltekort gevorderd.

Daarnaast wordt in deze procedure aanspraak gemaakt op terugbetaling van een vordering in rekening-courant op de bestuurders die in de optiek van de curator ten onrechte verrekend is. Ook wordt aanspraak gemaakt op terugbetaling van een vordering op een gelieerde vennootschap, die in de optiek van de curator ook in de verrekening is betrokken.

Door de bestuurders is inmiddels verweer gevoerd en reconventioneel gevorderd dat de door de curator ingediende beslagen zullen worden opgeheven. Op 8 januari 2018 heeft een comparitie van partijen plaatsgevonden.

Vervolgens is door de rechtbank een additionele schriftelijke ronde gelast. De curator en de bestuurder hebben in deze procedure inmiddels voor re-respectievelijk dupliek gediend. De bestuurders hebben daarnaast een incidentele vordering tot openlegging bescheiden ingesteld. De bestuurders willen inzichtelijk krijgen of de curator van de aanvrager van het faillissement een boedelbijdrage heeft ontvangen en/of in hoeverre tussen de curator en de bestuurder is gecommuniceerd over de juistheid van de door deze schuldeiser ingediende vordering. De Ccrator zal met de advocaat van de bestuurders in overleg treden teneinde te bezien of het noodzakelijk is dat de bestuurders deze incidentele vordering handhaven.



In de conclusie van repliek heeft de curator zijn eis gewijzigd en eerder ingenomen stellingen met betrekking tot bovengenoemde verrekening, die door de curator paulianeus en/of in strijd met artikel 54 Fw werd geacht, verlaten. In plaats daarvan is een Peeters/Gatzen-vordering ingesteld in verband met privé onttrekkingen die plaatsvonden in de periode vanaf 2011 tot kort voor faillietverklaring.

De procedure staat nu voor conclusie van antwoord in het incident. Het verdere verloop van de procedure, nadat zal zijn beslist op de incidentele vordering, is op dit moment nog niet duidelijk.

Werkzaamheden

Bijwonen comparitie van partijen, opstellen processtukken.

10 Overig

9.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de afwikkeling van de procedure als omschreven in paragraaf 9 van dit verslag.

9.2 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de gerechtelijke procedure worden voortgezet.

9.3 Indiening volgend verslag

Uiterlijk over drie maanden.

Werkzaamheden

Verslaglegging, overleg rechter-commissaris.

Amsterdam, 13 juni 2018

H.F.C. Hoogendoorn,
curator