

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Insolventienummer: F.13/16/179
Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000005220:F001
Datum uitspraak: 29-03-2016
Curator: mr. R.J. van der Weijden
R-C: mr. AE de Vos

Algemeen

Gegevens onderneming

De Witte Swaen Beheer B.V.

Activiteiten onderneming

Holdingactiviteiten

Omzetgegevens

Onbekend

Personeel gemiddeld aantal

0

Saldo einde verslagperiode

€ 1.555,84

€ 1.555,84

€ 1.555,84

€ 4.055,84

€ 4.055,84

Verslagperiode

29 maart 2016 t/m 25 juni 2016

26 juni 2016 t/m 25 oktober 2016

26 oktober 2016 t/m 13 januari 2017

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

14 januari 2017 t/m 20 april 2017

21 april t/m 25 juli 2017

Bestede uren in verslagperiode

57.20

30,40

17,40

40.20

31,30

Bestede uren totaal

57.20

87,60

105,00

145.20

176,50

Toelichting

Verslag 5: Gedurende de huidige verslagperiode is mr R.J. van der Weijden, mr T.D.J. Oosterink als curator opgevolgd.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verslag 1: Volgens de gegevens die zijn opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel vond de oprichting van de rechtspersoon plaats op 19 juni 1997 met mevrouw Margriet Willy Neervoort-Olthof als enig bestuurder en enig aandeelhouder. Gefailleerde is statutair gevestigd te (1393 PM) Nigtevecht en houdt kantoor aan de Klompweg 60 aldaar. Het aangehouden correspondentieadres is Minervalaan 19-hs te (1077 NK) Amsterdam.

De curator heeft de bestuurder direct na het uitspreken van het faillissement, dat op eigen aangifte is uitgesproken, schriftelijk op de hoogte gesteld van het faillissement en haar in het kort een toelichting gegeven ten aanzien van de gevolgen van het faillissement en haar uitgenodigd voor een bespreking. Tevens is daarbij aangegeven dat zij verplicht is de volledige administratie van gefailleerde aan de curator aan te leveren.

Op 5 april 2016 vond de eerste bespreking met de bestuurder plaats.

1.2 Winst en verlies

Verslag 1: Bij de Kamer van Koophandel zijn de jaarrekeningen tot en met het boekjaar 2015 gedeponereerd. De jaarrekening over het boekjaar is op 26 februari 2016 gedeponereerd.

1.3 Balanstotaal

Verslag 1: Bij de Kamer van Koophandel zijn de jaarrekeningen tot en met het boekjaar 2015 gedeponereerd. De jaarrekening over het boekjaar is op 26 februari 2016 gedeponereerd.

1.4 Lopende procedures

Verslag 1: Gefailleerde en De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. zijn gezamenlijk eigenaar van het pand aan de Minervalaan 19-hs te (1077 NK) Amsterdam. De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. heeft gefailleerde en vijf andere gedaagden op 23 maart 2016 in kort geding gedagvaard tegen 31 maart 2016. Deze gedaagden waren met uitzondering van gefailleerde ten tijde van het uitbrengen van de kortgedingdagvaarding gebruikers van het pand aan de Minervalaan. In de dagvaarding vorderde De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. onder meer ontruiming van het pand. Vanwege het op 29 maart 2016 uitgesproken faillissement van De Witte Swaen Beheer B.V. heeft De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. ter zitting van 31 maart 2016 de vordering ten aanzien van gefailleerde ingetrokken.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 2 Op 14 april 2016 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan en vier van de vijf resterende gedaagden veroordeeld om uiterlijk op 30 april 2016 het pand leeg op te leveren.

Vervolgens heeft De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. een kort geding dagvaarding laten uitbrengen aan de enige nog in het pand verblijvende huurder, zich daarbij op het standpunt stellende dat de huurovereenkomst niet rechtsgeldig is afgesloten en derhalve de huurder zonder recht of titel gebruik maakt van het pand.

Ook de hypotheekbank is een kort geding procedure tegen deze huurder gestart stellende dat De Witte Swaen Beheer B.V. in strijd met de hypotheekakte en zonder toestemming van de hypotheekbank een huurovereenkomst heeft afgesloten. De financiering is destijds namelijk aan de eigenaren verstrekt ten behoeve van eigen gebruik. De hypotheekbank heeft een beroep gedaan op het huurbeding uit de hypotheekakte en gesteld dat de huurder zonder recht of titel gebruik maakt van het pand en derhalve ontruiming vordert.

De hypotheekbank heeft uiteindelijk met succes het huurbeding tegen de huurder ingeroepen en heeft de laatste huurder van het pand de onroerende zaak ontruimd.

1.5 Verzekeringen

Verslag 1: Dient nog onderzocht te worden.

Verslag 2: Dient nog onderzocht te worden.

1.6 Huur

Verslag 1: Ten tijde van de faillissementsuitspraak kende het pand aan de Minervalaan 19-hs diverse gebruikers op basis van al dan niet rechtsgeldige huurcontracten. Voor het aangaan van rechtsgeldige huurcontracten is de toestemming danwel in kennisstelling nodig van beide eigenaren alsmede hypotheekhouder ABN AMRO Bank N.V. Gefailleerde wordt verweten huurcontracten te zijn aangegaan zonder aan deze vereisten te hebben voldaan.

De huurpenningen zijn verpand aan ABN AMRO Bank N.V.

Verslag 5: Na onderzoek is komen vast te staan dat ABN Amro Bank N.V. € 6.000,-- aan huurpenningen heeft ontvangen die betrekking hebben op de periode na datum faillissement. Dit zijn derhalve niet-verpande vorderingen. De bank komt evenmin een beroep op verrekening toe. De curator heeft ABN Amro Bank N.V. verzocht dit bedrag over te maken naar de boedelrekening.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

1.7 Oorzaak faillissement

Verslag 1: De Witte Swaen Beheer B.V. is op 29 maart 2016 op eigen verzoek failliet verklaard door de Rechtbank Utrecht. Zij heeft dit faillissement ter verdere behandeling overgedragen aan de Rechtbank Amsterdam.

De Witte Swaen Beheer B.V. heeft haar eigen faillissement aangevraagd, omdat haar exploitatieresultaten, uiteindelijk nog slechts bestaande uit de verhuur van (bedrijfs)ruimtes in het in mede-eigendom gehouden pand aan de Minervalaan, onvoldoende waren om de hypotheekverplichtingen te blijven voldoen.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Verslag 1: Volgens de verklaring van de bestuurder: geen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

n.v.t.

2.3 Datum ontslagaanzegging

n.v.t.

2.4 Werkzaamheden

n.v.t.

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Verslag 1: Op 1 november 2007 hebben De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. en De Witte Swaen Beheer B.V. het registergoed aan het adres Minervalaan 19-hs te (1077 NK) Amsterdam geleverd gekregen. Het betreft het appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief gebruik van de kantoor- en/of winkelruimte, gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede daarbij behorende kelder en tussengelegen tuin. De koopprijs bedroeg € 1.200.000,--.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

Verslag 3: Het onderhavige registergoed is op 31 oktober 2016 openbaar verkocht en gegund voor een verkoopprijs van € 1.160.000,--.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

Verslag 1: De aan de mede-eigenaren De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. en De Witte Swaen Beheer B.V. van de aan de Minervalaan gelegen verhuurde zaak verstrekte geldlening bedraagt per 19 mei 2016 € 1.275.035,66, te vermeerderen met rente en kosten. De mede-eigenaren zijn jegens ABN AMRO Bank N.V. hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van dit bedrag.

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

Verslag 1: In overleg met ABN AMRO Bank N.V. en De Blauwe Dolfijn B.V. is besloten dat de verkoopinspanningen voornamelijk door de hypotheekhouder en de andere mede-eigenaar zullen worden verricht en dat de curator zal worden ingeschakeld zodra een koper is gevonden. De curator zal daarvoor te zijner tijd een bedrag van € 2.500,00 ontvangen.

Verslag 4: Gedurende de verslagperiode heeft ABN AMRO Bank N.V. op verzoek van de curator de boedelbijdrage van € 2.500,-- voldaan, nu uitwinning van het hypotheekrecht heeft plaatsgevonden.

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

Verslag 1: Bestudering van de door ABN AMRO Bank N.V. en De Blauwe Dolfijn Beheer B.V. aangeleverde stukken, onder meer bestaande uit procesdossiers. Verder heeft de curator met de heer Van Santvoord en mevrouw Klop, zijnde de vertegenwoordigers van de respectieve partijen, besprekingen gehad.

Verslag 3: Bestudering van de correspondentie afkomstig van de notaris die in opdracht van ABN AMRO Bank N.V. de veiling van het pand aan de Minervalaan 19-hs te Amsterdam middels openbare verkoop heeft verzorgd. Aan ABN Amro Bank N.V. is verzocht opgave te doen van de netto opbrengst alsmede een specificatie van de uiteindelijk verhaalde vordering aan te leveren.

Verslag 4: Gedurende de verslagperiode heeft ABN AMRO Bank N.V. desgevraagd aan de curator opgave gedaan van de restschuld.

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

n.v.t.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

n.v.t.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

3.15 Andere activa: Beschrijving

n.v.t.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Verslag 1: Bij de eigen aangifte tot faillietverklaring legde De Witte Swaen Beheer B.V. een overzicht openstaande debiteuren over ten bedrage van € 7.765,60, zijnde de openstaande huurfacturen over de maand december 2015.

4.2 Opbrengst

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Verslag 1: De vordering van hypotheekhouder ABN AMRO Bank N.V. op de hoofdelijk aansprakelijke mede-eigenaren De Blauwe Dolfijn B.V. en De Witte Swaen Beheer B.V. bedraagt per 19 mei 2016 € 1.275.035,66, te vermeerderen met rente en kosten.

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslag 1: ABN AMRO Bank N.V. heeft een (eerste) hypotheekrecht op het pand Minervalaan 19-hs te (1077 NK) te Amsterdam en een eerste pandrecht op de huurpenningen.

Verslag 2: ABN AMRO Bank N.V. heeft een notariskantoor opdracht gegeven om over te gaan tot openbare verkoop van de onroerende zaak. De veiling is gepland op 31 oktober 2016.

Verslag 3: Op 31 oktober jl. vond de veiling plaats en is het pand verkocht en gegund voor een bedrag van € 1.160.000,--. Aan ABN Amro Bank N.V. is opgave gevraagd van de netto opbrengst alsmede een specificatie van de uiteindelijk verhaalde vordering. Aan de hand van deze informatie zal de vordering zoals deze thans op de crediteurenlijst genoteerd staat, bijgesteld worden.

De boedel zal aanspraak kunnen maken op de overeengekomen boedelbijdrage van € 2.500,--.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 4: ABN-AMRO Bank N.V. heeft de curator op 5 april 2017 bericht dat de restschuld van gefailleerde na uitwinning van haar zekerheid bedraagt € 106.268,39 exclusief kosten en rente.

5.4 Separatistenpositie

Verslag 1: Zie hiervoor.

5.5 Boedelbijdragen

5.6 Eigendomsvoorbehoud

5.7 Retentierechten

5.8 Reclamerechten

5.9 Werkzaamheden

Verslag 2: De curator heeft met betrekking tot de onroerende zaak en de daarover lopende procedures en discussies contact gehad met de betrokken partijen, waaronder mevrouw Neervoort-Olthof, de vertegenwoordigers van ABN AMRO Bank N.V. en mevrouw Klop.

Verslag 3: Zie hiervoor onder "Activa".

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

n.v.t.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

n.v.t.

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Verslag 1: Dient nog onderzocht te worden.

Verslag 4: Gedurende de verslagperiode heeft de curator nadere vragen aan de bestuurder gesteld vanwege feiten die zijn aandacht hebben getrokken.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 5: Kort voor het einde van deze verslagperiode heeft de bestuurder inhoudelijk gereageerd op de vragen van de curator. De verstrekte informatie zal door de curator bestudeerd gaan worden.

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslag 1: De jaarrekeningen zijn tot en met het boekjaar 2015 gedeponneerd. De jaarrekening over het boekjaar is op 26 februari 2016 gedeponneerd.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

Verslag 1: Volgens de gegevens die zijn opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel bedraagt zowel het geplaatste als het gestorte kapitaal € 18.151,21.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Verslag 1: Dient nog onderzocht te worden.

Verslag 2: Zodra de liquidatie van de vermogensbestanddelen heeft plaatsgevonden, zal duidelijk worden of er in dit faillissement een tekort zal zijn en, zo ja, wat daarvan de vermoedelijke omvang zal zijn. In geval van een tekort dat de kosten van nader onderzoek rechtvaardigt, zal nader onderzoek naar het gevoerde beleid en andere mogelijke oorzaken van het faillissement worden gedaan.

Verslag 3: In afwachting van de opgave van de netto-opbrengst alsmede een specificatie van de uiteindelijk verhaalde vordering kan het feitelijk tekort vastgesteld worden. In geval het tekort de kosten van nader onderzoek rechtvaardigt, zal nader onderzoek naar het gevoerde beleid en andere mogelijke oorzaken van het faillissement worden gedaan.

Verslag 4: Gedurende de verslagperiode heeft de curator nadere vragen aan de bestuurder gesteld vanwege feiten die zijn aandacht hebben getrokken. De curator is thans in afwachting van een inhoudelijke reactie van de bestuurder.

Verslag 5: Zie hiervoor onder "boekhoudplicht".

7.6 Paulianeus handelen

Verslag 1: Dient nog onderzocht te worden.

Verslag 2: Zodra de liquidatie van de vermogensbestanddelen heeft plaatsgevonden, zal duidelijk worden of er in dit faillissement een tekort zal zijn en, zo ja, wat daarvan de vermoedelijke omvang zal zijn. In geval van een tekort dat de kosten van nader onderzoek rechtvaardigt, zal nader onderzoek naar het gevoerde beleid en andere mogelijke oorzaken van het faillissement worden gedaan.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 3: Zie hiervoor onder "Onbehoorlijk bestuur".

Verslag 4: Zie hiervoor onder "Onbehoorlijk bestuur".

Verslag 5: Zie hiervoor onder "boekhoudplicht".

7.7 Werkzaamheden

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Verslag 1: Tot nu toe zijn de curator de volgende boedelvorderingen bekend: salaris van de curator.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Verslag 1: Door de Belastingdienst is voor een totaalbedrag van € 9.367,00 aan openstaande aanslagen en kosten bij de curator ingediend.

Verslag 5: Door de Belastingdienst is voor een totaalbedrag van € 9.985,00 aan aanslagen en kosten bij de curator ingediend.

8.3 Pref. vord. van het UWV

n.v.t.

8.4 Andere pref. crediteuren

n.v.t.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Verslag 1: Tot op heden hebben zich drie crediteuren bij de curator aangemeld, waarvan ABN AMRO Bank N.V. met haar vordering van € 1.275.035,66 een separatistenpositie inneemt.

Verslag 2: Tot op heden hebben zich vier crediteuren bij de curator aangemeld.

Verslag 4: Tot op heden hebben zich vier crediteuren bij de curator aangemeld.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Verslag 1: Gezamenlijk hebben de concurrente crediteuren € 1.284.647,80 te vorderen.

Verslag 2: Gezamenlijk hebben de concurrente crediteuren € 1.404.146,83 te vorderen.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 3: Gezamenlijk hebben de concurrente crediteuren € 1.404.146,83 te vorderen. De vordering van ABN AMRO Bank N.V. zal nog naar beneden toe bijgesteld worden, zodra de bank de gevraagde opgave heeft verstrekt.

Verslag 4: Door bijstelling van de vordering van de bank is het gezamenlijke bedrag dat de concurrente crediteuren te vorderen hebben thans verlaagd tot € 235.379,56.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslag 1: Afhankelijk van resultaten van verder onderzoek.

8.8 Werkzaamheden

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 1: Afhankelijk van resultaten van verkoop onroerende zaak en verder onderzoek.

10.2 Plan van aanpak

Verslag 1: De curator is in afwachting van de verkoop van het verhypothekerde registergoed. Ook zal nog de nodige administratie van gefailleerde aangeleverd en door de curator bestudeerd dienen te worden.

10.3 Indiening volgend verslag

Verslag 1: Circa drie maanden van heden.

Verslag 4: Circa drie maanden van heden.

Verslag 5: Circa drie maanden van heden.

10.4 Werkzaamheden

Verslag 1: Opstellen faillissementsverslag.

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

Nummer: 5

Datum: 28-07-2017

Verslag 5: Opstellen faillissementsverslag.