

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	16-10-2020
Insolventienummer	F.15/19/316
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000124785:F005
Datum uitspraak	24-12-2019

R-C	mr. J.J. Dijk
Curator	mr F.P. Klaver

Algemene gegevens

Naam onderneming

Lisette Onroerend Goed B.V.	29-01-2020
	 1

Gegevens onderneming

Lisette Onroerend Goed B.V. (kvk: 36039015).	29-01-2020
	 1

Activiteiten onderneming

Beheermaatschappij en verhuur van onroerende goederen.	29-01-2020
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 72.759,00	€ 32.836,00	€ 1.635.355,00
2017	€ 75.309,00	€ 15.479,00	€ 1.588.716,00

Toelichting financiële gegevens

Voorgaande cijfers zijn gebaseerd op de bij de KvK gedeponeerde jaarrekeningen. Balanstotaal 2019 is nog niet bekend. Overige cijfers zijn opgevraagd.

29-01-2020



1

Op basis van jaarrekening 2018.

23-04-2020



2

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

29-01-2020



1

Boedelsaldo

€ 0,00

29-01-2020



1

€ 2.550,00

23-04-2020



2

€ 11.399,97

20-07-2020



3

€ 12.232,84

16-10-2020



4

Verslagperiode

van

24-12-2019

29-01-2020



1

t/m

28-1-2020

van

29-1-2020

23-04-2020



2

t/m

22-4-2020

van

23-4-2020

20-07-2020



3

t/m

19-7-2020

van

20-7-2020

16-10-2020



4

t/m

15-10-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	3 uur 6 min
2	14 uur 18 min
3	29 uur 42 min
4	50 uur 42 min
totaal	97 uur 48 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig bestuurder en aandeelhouder van gefailleerde is Lisette Beheer B.V. kvk: 36039013).

29-01-2020



Enig bestuurder van Lisette Beheer B.V. is de heer Joannes Fredericus Simon Peerdeman (30-6-1960).

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend geen

29-01-2020



1.3 Verzekeringen

In onderzoek.

29-01-2020



1.4 Huur

Voor zover bekend geen huurrelaties.

29-01-2020

 1

Gefailleerde verhuurt de navolgende panden:

23-04-2020

a. Dorpsstraat 177 (gedeeltelijk) te Obdam

 2

b. Dorpsstraat 181 te Obdam

c. Dorpsstraat 213a te Obdam

De (gedeelten van) panden onder sub a en c werden verhuurd door gefailleerde aan Lisette Werter Groep BV (tevens gefailleerd). De huurovereenkomst van deze panden is door de curator (van Lisette Werter Groep) opgezegd per 6 januari 2020 en de panden zijn ontruimd. Het pand onder sub b betreft een woonhuis en wordt door gefailleerde verhuurd een particuliere derde. Deze huurrelatie loopt door en de huursom wordt maandelijks door deze derde aan de boedel betaald.

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave bestuur:

29-01-2020

 1

Lisette Werter Groep BV is in financiële problemen gekomen, waardoor een omzetgroei noodzakelijk was. De omzet bleek in 2019 wel gegroeid, maar onvoldoende om de financiële problemen op te lossen. In de zomer van 2019 zijn er gesprekken gestart met een overnamekandidaat. Deze kandidaat heeft eind november 2019 plotseling de onderhandelingen gestaakt. Er is gesproken met andere eventueel geïnteresseerde partijen, maar de liquiditeitspositie liet lange onderhandelingen niet toe. Het bestuur heeft vervolgens besloten op eigen aangifte het faillissement van de vennootschap te verzoeken.

Vanwege het faillissement van Lisette Werter Groep BV en het feit dat gefailleerde hoofdelijk aansprakelijk zou zijn jegens de ABN-AMRO Bank voor de schulden van Lisette Werter Groep BV – in onderzoek - bleek er geen continuïteit meer mogelijk te zijn van Lisette Onroerend Goed BV.

Het bestuur heeft vervolgens besloten op eigen aangifte het faillissement van de vennootschap te verzoeken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

29-01-2020

 1

Toelichting

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

0

29-01-2020

 1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde is blijkens het Kadaster eigenaar van:

29-01-2020



1. Een aantal appartementsrechten onderdeel uitmakend van de Dorpsstraat 177 te (1713 HE) Obdam (precieze eigendomspositie is in onderzoek);
2. Dorpsstraat 181 te (1713 HE) Obdam
3. Dorpsstraat 213 a te (1713 HG) Obdam

ad 1. De gefailleerde Lisette Werter Groep was gevestigd in het pand aan de Dorpsstraat 177. Dit pand is intern verbonden met de aangrenzende panden gelegen aan de Overweg 1, 3 en 5. Deze panden waren gezamenlijk (grotendeels) in gebruik bij Lisette Werter Groep.

23-04-2020



Gefailleerde is eigenaar van een deel van de appartementsrechten van het pand gelegen aan de Dorpsstraat 177. Vof Het Pand (niet failliet)) is eigenaar van de overige appartementsrechten, alsmede eigenaar van de panden gelegen aan de Overweg 1, 3 en 5.

In opdracht van hypotheekhouder de ABN AMRO Bank is de curator bezig met de onderhandse verkoop van het gehele bedrijfsonroerend goed. Inmiddels is de concept koopovereenkomst gereed en ter ondertekening voorgelegd aan alle partijen. Als leveringsdatum van het onroerend goed is beoogd 1 augustus 2020.

20-07-2020



Op 14 juli 2020 is, met verkregen machtiging van de rechter-commissaris, een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten t.a.v. alle bovengenoemde onroerende zaken. Deeieigenaar VOF het Pand, zie boven, heeft meeverkocht zodat alle zaken ineens konden worden overgedragen. Levering heeft plaatsgevonden op 3 augustus 2020. De gehele koopsom is afgedragen aan de eerste hypotheekhouder ABN Amro bank en in mindering gebracht op haar, door zekerheden gedekte, vordering. Voor het restant van de vordering heeft de bank vervolgens haar overige zekerheden waaronder een vordering op VOF het Pand (zie ook 4.1.) en een privé borgstelling van bestuurders, uitgewonnen.

16-10-2020



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Onderzoek eigendom kadaster, inventarisatie eigendom bij bestuur.

29-01-2020



Onderhandelingen over de koopovereenkomst, contact met koper en mede verkopers, opstellen koopovereenkomst, contact met hypotheekhouder ABN AMRO Bank.

20-07-2020



Contact met koper en medeverkopers.
Contact met hypotheekhouder ABN AMRO bank en notaris.
Controle en nalopen leveringsakte.

16-10-2020



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

In onderzoek.

29-01-2020

 1

Voor zover bekend geen.

23-04-2020

 2

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

In onderzoek.

29-01-2020

 1

N.v.t.

23-04-2020

 2

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Onderzoek kadaster, leveringsaktes, tekeningen, gesprek bestuur en betrokkenen

23-04-2020

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

In onderzoek.

29-01-2020

 1

Voor zover bekend geen.

23-04-2020

 2

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

In onderzoek

29-01-2020

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Vordering in rekening-courant op groepsmaatschappij Lisette Tsjoek Tsjoek BV (stand per 31-12-2018).	€ 231.704,00		
Vordering uit hoofde van geldlening aan VOF Het Pand (stand per 31-12-2018).	€ 700.000,00		
totaal	€ 931.704,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

In onderzoek.

29-01-2020

 1

Vordering op Lisette Tsjoek Tsjoek: het faillissement van Lisette Tsjoek Tsjoek B.V. is op 29 juli uitgesproken door de rechtbank met eveneens aanstelling van mr. F.P. Klaver als curator. De vordering is verpand aan de ABN AMRO bank maar oninbaar.

16-10-2020

 4

Vordering VOF Het Pand: VOF Het Pand heeft zich op het standpunt gesteld dat zij deze vordering na datum faillissement, in het kader van het uitwinnen van de zekerheidsrechten van ABN AMRO bank, volledig heeft afgelost. In onderzoek.

Naast de bovengenoemde vorderingen is uit onderzoek van de curator gebleken dat de gefailleerde onderneming in 2017 een bedrag van € 300.000 heeft geleend aan F.J.J. Peerdeman, waarvoor F.J.J. Peerdeman zekerheid heeft gesteld in de vorm van een recht eerste hypotheek op twee onroerende zaken in Hensbroek, aan Lisette Onroerend Goed BV en later nogmaals in een tweede hypotheekakte, nu tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van bestuurder J.F.S. Peerdeman jegens de ABN AMRO bank met rangwisseling. Na een slotbetaling door bestuurder heeft ABN Amro verklaard geheel voldaan te zijn. De curator heeft derhalve aanspraak gemaakt op het eerstgenoemde hypotheekrecht. In het kader van de beoogde verkoop en levering is op 7 oktober 2020 een depotovereenkomst gesloten tussen curator en verkoper F. Peerdeman in welk kader het bedrag van de genoemde lening vermeerderd met rente, in depot is gesteld in afwachting van de definitieve vaststelling van de vordering van curanda.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek en inventarisatie.

29-01-2020

 1

Nu de financierende ABN AMRO Bank verklaard heeft inmiddels geheel voldaan te zijn na uitwinning van haar hypotheekrechten, pandrechten en/of borgstelling, is de incasso van de nog openstaande vorderingen weer door de curator opgepakt ter definitieve afhandeling en verdere incasso. Contact met debiteuren en bestuur van gefailleerde en studie financiële administratie.

16-10-2020

 4

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Gefailleerde heeft een financierings- en/of kredietovereenkomst gesloten met ABN-AMRO Bank.

29-01-2020

 1

Toelichting vordering van bank(en)

ABN AMRO Bank NV heeft in onderhavig faillissement een vordering ter verificatie aangeboden groot € 624.839,90.

23-04-2020

 2

Toelichting vordering van bank(en)

ABN AMRO Bank NV heeft op 6 oktober 2020 aan de curator te kennen gegeven dat haar vordering volledig is voldaan.

16-10-2020

 **4**

5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend geen.

29-01-2020

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

In onderzoek.

29-01-2020

 1

Uit hoofde van de door de ABN-AMRO Bank verstrekte financiering en/of krediet zou een pandrecht gevestigd zijn op de voorraad, inventaris en vorderingen.

Uit hoofde van de door de ABN-AMRO Bank verstrekte financiering en/of krediet zou een hypotheekrecht gevestigd zijn op vier appartementsrechten van de opstal Dorpsstraat 177, op de Dorpsstraat 213a, evenals Dorpsstraat 181 en op de Overweg 3-5 te Obdam.

Uit hoofde van de door de ABN-AMRO Bank verstrekte financiering en/of krediet zou een tweede hypotheekrecht gevestigd zijn op drie appartementsrechten van de opstal Dorpsstraat 177, op de Dorpsstraat 213a evenals op de Dorpsstraat 181.

5.4 Separatistenpositie

Uitgaande van rechtsgeldig bedongen pandrechten – in onderzoek - heeft de curator een overeenkomst gesloten met de pandhouder welke ertoe strekte dat in hun opdracht alle activa konden worden verkocht, zulks op basis van de separatistenregeling.

29-01-2020



De kern van de onderneming is verkocht op 17 januari 2020, de levering vond plaats op maandag 20 januari 2020.

Thans wordt geïventariseerd de omvang van de debiteurenportefeuille en exact afgestemd met de betreffende pandhouder of en in hoeverre deze door de curator namens de pandhouder wordt geïncasseerd.

Verkoop onroerend goed wordt geïventariseerd en is in onderzoek.

Op basis van de nu bekende feiten heeft de ABN AMRO Bank NV een hypotheekrecht (zowel eerste als tweede in rang) bedongen op de navolgende panden;

23-04-2020



- Dorpsstraat 177 (appartementsindices A1, A2 & A3);
- Dorpsstraat 181;
- Dorpsstraat 213a

Door ABN AMRO Bank is BVA Services aangesteld als beheerder van de panden waarop een hypotheekrecht rust.

ABN AMRO Bank NV is door de curator in de gelegenheid de onroerende zaken als separatist te verkopen/ te executeren en heeft daarvoor een redelijke termijn gekregen.

De curator is in opdracht van de hypotheekhouder ABN AMRO Bank bezig met de verkoop van het bedrijfsonroerend goed, zie tevens onder 3 activa.

20-07-2020



De levering van het gehele bedrijfsonroerend goed heeft plaatsgevonden op 3 augustus 2020. De overeengekomen koopsom is door de notaris afgedragen aan de ABN AMRO Bank.
Zie tevens 3.1.

16-10-2020



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Voor zover bekend geen.

29-01-2020



5.6 Retentierechten

Voor zover bekend geen.

29-01-2020



5.7 Reclamerechten

Voor zover bekend geen.

29-01-2020



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Inventarisatie en onderzoek.

29-01-2020

 1

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Bedrijfsactiviteiten zijn per datum faillissement beëindigd.

29-01-2020

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek

29-01-2020

 1

De boekhouding is opgevraagd bij het bestuur, waarna het bestuur digitaal stukken heeft verstrekt. Dit wordt beoordeeld op kwaliteit en volledigheid.

23-04-2020

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek
2018: gedeponeed: 8-11-2019;
2017: gedeponeed: 9-3-2018 (tijdig);
2016: gedeponeed: 30-5-2017 (tijdig).

29-01-2020



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

In onderzoek.

29-01-2020



7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

29-01-2020



De vennootschap is opgericht op 31 juli 1992. Voor zover niet aan de stortingsverplichting zou zijn voldaan is een eventuele vordering thans vermoedelijk verjaard. Afgerond.

20-07-2020



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

29-01-2020



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

In onderzoek.

29-01-2020



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie en onderzoek.

29-01-2020



Correspondentie bestuur en studie ontvangen administratie.

23-04-2020



Overdracht aan externe accountant ten behoeve van onderzoek.

20-07-2020



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 492,66

16-10-2020

 4

Toelichting

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

23-04-2020

 2

3

20-07-2020

 3

Toelichting

Uit de financiële administratie is gebleken dat tevens gefailleerde Lisette Beheer een vordering in rekening-courant heeft op gefailleerde, deze vordering is bijgeschreven op de lijst van voorlopig erkende concurrente crediteuren.

2

16-10-2020

 4

Toelichting

ABN AMRO Bank NV heeft op 6 oktober 2020 aan de curator te kennen gegeven dat haar vordering volledig is voldaan.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

In onderzoek.

29-01-2020

 1

€ 626.365,98

23-04-2020

 2

€ 989.476,98

20-07-2020

 3

€ 364.637,08

16-10-2020

 4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Voor zover bekend geen.

29-01-2020

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

1. Taxatie en verkoop onroerend goed;
2. Afwikkeling aanspraken pandhouder(s);
3. Onderzoek financiële gegevens/boekhouding;
4. Onderzoek rechtmatigheden.

29-01-2020

 1

1. Verkoop onroerend goed door hypotheekhouder;
2. Start onderzoek naar financiële gegevens/boekhouding;
3. Start rechtmatighedenonderzoek.

23-04-2020

 2

1. Verkoop van het onroerend goed door de curator namens de hypotheekhouder;
2. Beoordeling onderzoeksrapport externe accountant inzake rechtmatigheden;
3. Afwikkeling.

20-07-2020

 3

1. Afwikkeling debiteurenpositie;
2. Afronden rechtmatigheden onderzoek;
3. Afwikkeling.

16-10-2020

 **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

29-01-2020

 1

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen