

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	11-06-2020
Insolventienummer	F.16/19/594
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000121326:F002
Datum uitspraak	03-12-2019

R-C	mr. PAM Penders
Curator	mr W.J.B. van Nielen

Algemene gegevens

Naam onderneming

Parthes Property B.V.	10-03-2020
	 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Parthes Property B.V., statutair gevestigd Baarn, gevestigd te (3743 BW) Baarn aan de Mollerusstraat 1 (correspondentieadres: 3740 AB Baarn, Postbus 85), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73382221.	10-03-2020
	 1

Activiteiten onderneming

De bedrijfsactiviteiten van de onderneming luiden volgens het Handelsregister als volgt: "Holding- en onroerend goed activiteiten. Verhuur van onroerend goed".	10-03-2020
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 0,00	€ -623,22	€ -623,22
2019	€ 97.742,00	€ 17.292,54	€ 17.292,54

Toelichting financiële gegevens

Bovenstaande cijfers zijn ontleent aan de door de bestuurder van failliet
aangeleverde interne administratie.

10-03-2020



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Er zijn geen werknemers in dienst.

10-03-2020



1

Boedelsaldo

€ 0,00

10-03-2020



1

€ 466,63

Toelichting

Het boedelactief bestaat uit het aandeel premie van de brandverzekering
voldaan door een derde.

11-06-2020



2

Verslagperiode

van

3-12-2019

10-03-2020



1

t/m

5-3-2020

van

6-3-2020

11-06-2020



2

t/m

10-6-2020

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	76 uur 6 min
2	118 uur 48 min
totaal	194 uur 54 min

Toelichting bestede uren

De publicatie van het eerste openbaar verslag heeft vertraging opgelopen. Dit wordt mede veroorzaakt door de vele feiten die zich gedurende de eerste verslagperiode hebben voorgedaan. De curator heeft het verslag met de meeste zorgvuldigheid en transparantie opgesteld om zo aan de informatiebehoefte van de diverse betrokkenen tegemoet te komen.

10-03-2020

 1

De werkzaamheden in de eerste verslagperiode zien op het inventariseren en veilig stellen van de tot de boedel behorende activa. Voorts is tijd besteed aan het in kaart brengen van de diverse onroerende goederen en de diverse deelnemingen.

De werkzaamheden in de tweede verslagperiode zien op de onderhandelingen met de hypotheekhouder over de door de curator ingeroepen nietigheid van de hypotheekrechten op het OG (zie nr. 7.6) en het treffen van een schikking. De gemaakte afspraken met de betrokken partij is vastgelegd in overeenkomsten. Voorts is overleg gevoerd met de makelaar die het verkooptraject van het onroerend goed samen met de curator begeleidt.

11-06-2020

 2

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Failliet is opgericht op 18 december 2018. Bestuurder van failliet is de heer J.M.W. Jansen ("Jansen") die op 23 December 2019 in staat van faillissement is verklaard. Jansen is via Parthes Property Group BV ook bestuurder van failliet. De aandelen van failliet worden eveneens gehouden door Parthes Property Group BV, waarvan Stichting Parthes Property Group op haar beurt enig aandeelhouder is. Certificaathouders zijn de heer Jansen en zijn echtgenote, mevrouw Jansen-Kant (1/3e) en hun zoon (1/3e) en dochter (1/3e).

10-03-2020

 1

1.2 Lopende procedures

Hiervan is tot op heden niet gebleken.

10-03-2020

 1

1.3 Verzekeringen

De onroerende zaken in dit faillissement zijn middels een opstalverzekering verzekerd.

10-03-2020

 1

1.4 Huur

Rondweg 26 IJmuiden (bedrijfspand): in de administratie is een ondertekende huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW aangetroffen. Deze huurovereenkomst heeft als ingangsdatum 1 oktober 2017 en loopt tot en met 31 juli 2022. De huurder, Visbaron B.V., is recentelijk failliet verklaard.

10-03-2020



Rondweg 28 IJmuiden (bedrijfspand): staat leeg/geen huurovereenkomst aangetroffen.

Van Reeuwijkstraat 54 Ommen (bedrijfspand): in de administratie van failliet is geen huurovereenkomst aangetroffen. Curator is in overleg met de huurder.

Failliet maakte gebruik van het pand aan de Mollerusstraat 1 te Baarn. Voor zover bekend is failliet geen partij bij een huurovereenkomst.

Van Reeuwijkstraat 54 Ommen:

Ten aanzien van de huursituatie van dit pand wordt verwezen naar de toelichting bij 3.1 van dit verslag.

11-06-2020



1.5 Oorzaak faillissement

Failliet kon niet meer aan haar verplichtingen voldoen omdat haar enige huurder, De Visbaron B.V., dat ook niet meer kon. Uiteindelijk heeft de curator van Parthes B.V. het faillissement aangevraagd op basis van de verstrekte financieringen voor het onroerend goed.

10-03-2020



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er zijn geen personeelsleden in dienst.

10-03-2020



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

10-03-2020



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

10-03-2020



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
1. Rondweg 26, 1976 BW IJmuiden			
2. Rondweg 28, 1976 BW IJmuiden			
3. Van Reeuwijkstraat 54, 7731 EH Ommen			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De koopsommen van bovenvermelde onroerende zaken ad in totaal € 1.253.857,88 zijn door Parthes B.V. rechtstreeks aan de notarissen die het transport hebben verzorgd, voldaan. Een 'verklaring inzake herkomst derdengelden' van een notaris in Barneveld bevestigt de ter zake bestaande geldlening tussen Parthes B.V. en failliet. Deze geldlening ziet op de koopsommen van een onroerende zaak te Ommen. Uit de administratie blijkt dat voor het pand in IJmuiden een zelfde financiering is verstrekt door Parthes B.V. Uit niets blijkt dat er aflossingsafspraken tussen Parthes B.V. en failliet zijn gemaakt. Parthes B.V. heeft geen zekerheden gekregen ter securering van het aan failliet uitgeleende bedrag.

10-03-2020



Op 28 maart 2019 is een hypotheekrecht op bovengenoemde onroerende zaken, alsmede op al het onroerende goed van Parthes B.V. ingeschreven ten gunste van Vewolar B.V. Het betreft een schuldeiser van Parthes B.V. (dus niet van failliet zelf) en Vewolar B.V. heeft - blijkens een onderliggende geldlening - een vordering van € 1,5 miljoen op Parthes B.V.. Zie voorts onder 7.6.

1. en 2. Rondweg 26-28

De Visbaron B.V. huurt het pand aan de Rondweg 26-28 te IJmuiden van failliet. Omdat failliet niet over een eigen bankrekening beschikt, werd de huur betaald op de bankrekening van Parthes B.V. De achterstand in de huurbetaling zou inmiddels vier maanden bedragen. De Visbaron B.V. is recentelijk failliet verklaard.

3. Van Reeuwijkstraat 54 te Ommen:

In dit pand zouden Bouwman Makelaars B.V. en Bouwman Assurantiën B.V. gaan huren. Dit zijn twee 55% dochtervennootschappen van Parthes B.V. die inmiddels ook failliet zijn verklaard. Door een geschil met de andere aandeelhouder, is van dat huren feitelijk niets terecht gekomen. Bouwman Makelaars B.V. en Bouwman Assurantiën B.V. zouden ondertussen een nieuwe VOF hebben opgericht die zonder recht of titel in het pand aan de Van Reeuwijkstraat 54 te Ommen zou verblijven. Vorenstaande is voorwerp van nader onderzoek door de curator.

Curator heeft inmiddels een makelaar en taxateur inschakeld voor verkoop van het onroerend goed.

1. Algemeen

Nu de hypotheekhouder heeft berust in de nietigheid van het hypotheekrecht op al het onroerend goed van failliet kan curator het OG vrij van hypotheek verkopen en komt de gehele opbrengst aan de boedel toe.

1. en 2. Rondweg 26-28 te IJmuiden:

Bij de makelaar hebben zich meerdere geïnteresseerde partijen gemeld die een bod hebben uitgebracht op een van deze objecten. Dit heeft geresulteerd in een verkoop van dat object.

3. Van Reeuwijkstraat 54, Ommen

De makelaar heeft een verkooptraject gestart.

11-06-2020



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- Communicatie/overleg makelaar/taxateur
- Overleg/correspondentie hypotheekhouder;
- Onderzoek geldige titel hypotheek Vewolar B.V.

10-03-2020



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator doet nader onderzoek.

10-03-2020

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

- inventarisatie bedrijfsmiddelen.

10-03-2020

 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Hiervan is vooralsnog niet gebleken.

10-03-2020

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Tot op heden zijn er geen vorderingen ingediend door banken.

10-03-2020

 1

5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend zijn er geen leasecontracten.

10-03-2020

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Vewolar B.V. pretendeert hypotheekrecht te hebben op het onroerend goed van failliet.

10-03-2020

 1

Vewolar:

Verwezen wordt in dezen naar het gestelde onder 7.6 van dit verslag.

11-06-2020

 2

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3.

10-03-2020

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich tot op heden geen partijen bij de curator gemeld met een beroep op eigendomsvoorbehoud.

10-03-2020

 1

5.6 Retentierechten

Er hebben zich tot op heden geen partijen bij de curator gemeld met een beroep op het recht van retentie.

10-03-2020

 1

5.7 Reclamerechten

Er hebben zich tot op heden geen partijen bij de curator gemeld met een beroep op het recht van reclame.

10-03-2020

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

- Onderzoek naar rechtsgeldigheid hypotheekrecht Vewolar B.V.

10-03-2020

 1

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Voortzetting van de onderneming is niet aan de orde.

10-03-2020

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

10-03-2020

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Een doorstart behoort niet tot de mogelijkheden.

10-03-2020

 1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

10-03-2020

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

10-03-2020

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Er zijn geen jaarrekeningen gedeponeerde.

10-03-2020

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Een goedkeuringsverklaring van de accountant was niet vereist.

10-03-2020

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

N.v.t.

10-03-2020

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

10-03-2020

 1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

10-03-2020

 1

Toelichting

Vernietiging hypotheekrecht en pandrechten Vewolar B.V.

De curator heeft de stukken bestudeerd en heeft geconcludeerd dat Vewolar B.V. geen geldig hypotheek en eventuele pandrechten heeft verkregen op het onroerend goed van failliet, vanwege:

i) het ontbreken van een geldige titel. In de (hypotheek)vestigingsakte wordt als titel verwezen naar de geldleningsovereenkomst tussen Vewolar B.V. en Parthes B.V. Bij die akte is failliet echter geen partij. Dit betekent volgens de curator dat het hypotheekrecht van Vewolar B.V. op de panden van failliet nietig is, wegens het ontbreken van een geldige titel.

ii) het ontbreken van een vestigingshandeling door failliet. In de hypotheekakte is omschreven dat Parthes B.V. hypotheekrecht verleent op de onroerende zaken van failliet. Daartoe is Parthes B.V. echter niet bevoegd. Niet is omschreven dat failliet zelf hypotheekrecht verleent op haar registergoederen ten behoeve van Vewolar B.V., zoals volgens art. 3:260 lid 1 BW vereist.

In onderzoek

11-06-2020

 2

Toelichting

De curator is met toestemming van de rechter-commissaris met Vewolar overeengekomen dat Vewolar berust in de nietigheid van het hypotheekrecht op het OG van Parthes Property omdat een fout is gemaakt door de notaris.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In het belang van het onderzoek worden geen verdere mededelingen over de inhoud daarvan gedaan.

10-03-2020

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- onderzoek naar onregelmatigheden voorafgaande aan het faillissement;
- onderzoek nietigheid hypotheekrecht Vewolar B.V.;
- onderzoek overige activa/vorderingen.

10-03-2020

 1

- gesprekken met Vewolar B.V.
- vernietiging hypotheek- en pandrechten Vewolar B.V.
- bestuderen reactie Vewolar B.V.

11-06-2020

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 21,18

10-03-2020

 1

Toelichting

ClaimsAgent: € 21,18;

Salaris curator: p.m.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 11.975,00

10-03-2020

 1

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

10-03-2020

 1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.326.922,81

10-03-2020

 1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

10-03-2020

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Aanschrijven crediteuren, verwerken ingediende vorderingen.

10-03-2020

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

10-03-2020

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- verkoop onroerende zaken
- onderzoek administratie;
- crediteurenadministratie;
- rechtmatigheidsonderzoek.

10-03-2020



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Een termijn voor afwikkeling kan nog niet worden gegeven.

10-03-2020



10.3 Indiening volgend verslag

11-9-2020

11-06-2020



10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging.

10-03-2020



Bijlagen

Bijlagen