

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

Insolventienummer: F.17/16/37

Toezichtzaaknummer: NL:TZ:0000010784:F001

Datum uitspraak: 23-02-2016

Curator: Mr. W.M. Sturms

R-C: mr. H.J. Idzenga

Algemeen

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap Tadema Projekt BV, gevestigd te 8938 AG Leeuwarden, Orionweg 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Noord-Nederland onder nummer 01055518.

Activiteiten onderneming

De onderneming hield zich bezig met projectontwikkeling, het beleggen in onroerend goed alsmede het exploiteren van en handelen in onroerend goed.

Omzetgegevens

0

Personeel gemiddeld aantal

0

Saldo einde verslagperiode

€ 3.505,77

€ 3.356,08

€ 4.446,89

Verslagperiode

14 december t/m 14 maart 2017

15 maart t/m 25 juni 2017

26 juni t/m 15 augustus 2017

Bestede uren in verslagperiode

8,42

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

7,24

3,36

Bestede uren totaal

41,54

49,18

52,54

Toelichting

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijkerwijs gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

1 Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Alle aandelen in de vennootschap worden gehouden door de besloten vennootschap C. Tadema Bedrijven BV. Laatstgenoemde is tevens de enige bestuurder van de vennootschap. Het bestuur over C. Tadema Bedrijven BV wordt gevoerd door VOG Beheer BV, dat op haar beurt als enig bestuurder J.G. Tadema heeft.

Naast bestuurder C. Tadema Bedrijven BV stond de heer J.G. Tadema als gevolmachtigde van Tadema Projekt BV geregistreerd in het Handelsregister.

1.2 Winst en verlies

De onderneming heeft haar activiteiten feitelijk al voor faillissement gestaakt. De laatst opgemaakte jaarrekening is over boekjaar 2014. Deze vermeldt over 2014 een negatief resultaat voor belastingen van € 643.435,--.

1.3 Balanstotaal

Volgens de laatst opgemaakte jaarrekening bedroeg het balanstotaal in 2014 € 6.003.901,--.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

1.4 Lopende procedures

Per datum faillissement waren er vier lopende procedures bij de Rechtbank Leeuwarden, sector Kanton, waarin Tadema Projekt BV gedaagde partij was. De behandelend advocaat heeft de rechtbank geïnformeerd over het faillissement en verzocht om schorsing van de procedure in verband hiermee.

Daarnaast heeft de curator begrepen dat er nog een gerechtelijke procedure loopt van failliet met een verkoper en notaris waarin recentelijk door het Hof een bewijsopdracht is gegeven. De curator is nog in afwachting van de processtukken.

Verslag 2

Over deze procedure is de curator inmiddels geïnformeerd dat de bank als pandhoudster ermee verder wil. De curator heeft de bank uitgenodigd tot overleg daarover omdat het Hof de procedure heeft geschorst en de curator is opgeroepen tegen de zitting van 28 juni 2016 voor uitlating over overname van de procedure.

Verslag 3

Er zijn afspraken gemaakt over hoe verder te gaan met deze procedure, die evenwel nog niet zijn geëffectueerd. De curator wacht af. Het belang van de boedel is een boedelbijdrage. Het Hof heeft ondertussen de procedure verwezen naar de parkeerrol. De advocaat van de notaris heeft de curator geïnformeerd de zaak weer op te zullen laten voeren voor uitlating curator opdat er duidelijkheid komt of de procedure wordt doorgezet of hier definitief een einde aan komt.

Verslag 4

Tegenover ontvangst van de boedelvergoeding is de procedure geheractiveerd en deze wordt thans voortgezet door de oud-eigenaar, die met de bank als pandhoudster afspraken heeft gemaakt.

1.5 Verzekeringen

Voor zover de curator bekend waren er geen lopende verzekeringen per datum faillissement.

1.6 Huur

Er was geen sprake van lopende huurverhoudingen per datum faillissement.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

1.7 Oorzaak faillissement

De vennootschap behoorde tot een groep met bouwgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Deze groep bestond (uiteindelijk) uit een kleine twintig Tadema-vennootschappen, die zich bezighielden met bouwaannemerij of projectontwikkeling. Tadema Projekt BV is opgericht voor projectontwikkeling en werd binnen de groep gebruikt voor projectontwikkeling op het gebied van woningbouw.

De groep werd in het verleden gefinancierd door Friesland Bank NV. In 2011 is de groep in bijzonder beheer van Friesland Bank NV beland wegens dekkingstekort op het uitstaande groepskrediet. In september 2012 zijn de twee belangrijkste werkmaatschappijen van de groep, zijnde Bouwbedrijf Tadema BV en Tasta Bouw BV, gefailleerd samen met C. Tadema Beheer BV.

Van de directie heeft de curator het volgende begrepen. De groep heeft vervolgens haar resterende activiteiten afgebouwd en afgewikkeld. Ook bij Tadema Projekt BV was de bedoeling om de vennootschap te liquideren. Met het oog daarop zijn de activa van de vennootschap verkocht en geleverd aan een andere vennootschap (zie hierna onder paragraaf 7.6).

Uiteindelijk is het Tadema Projekt BV niet gelukt om tot liquidatie te komen, omdat er een kwestie ging spelen die betrekking had op een oud project. Hiervoor is aangegeven dat Tadema Projekt BV zich bezig hield met projectontwikkeling op woningbouwgebied. Zij heeft echter ook één project ontwikkeld op recreatiegebied. Dat betrof de realisatie van 15 recreatiewoningen aan het Schildmeer (provincie Groningen).

Door een aantal eigenaren van recreatiewoningen van het project Schildmeer is Tadema Projekt BV aangesproken op een beheersovereenkomst. Met een beroep op deze overeenkomst hebben deze eigenaren herstel gevorderd van een aantal zaken. Tadema Projekt BV heeft zich op het standpunt gesteld geen partij te zijn bij deze overeenkomst. De rechtbank heeft anders geoordeeld en de vorderingen deels toegewezen. Bij vonnis van 7 oktober 2015 heeft de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden Tadema Projekt BV veroordeeld om binnen 3 maanden een golfbreker te herstellen, op straffe van een dwangsom en veroordeeld in de proceskosten van de eigenaren.

Nadat het vonnis onherroepelijk was geworden is het faillissement aangevraagd door een tweetal eigenaren en dit verzoek is toegewezen. Volgens de directie had het geen zin hiertegen verweer te voeren omdat er geen actief meer was of is noch zicht daarop.

2 Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Per datum faillissement was er geen personeel in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

In het jaar voor faillissement was er geen personeel in dienst.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

2.3 Datum ontslagaanzegging

Niet van toepassing.

2.4 Werkzaamheden

3 Activa

3.1 Onroerende zaken: Beschrijving

Geen onroerende zaken aanwezig per datum faillissement.

Verslag 4

Failliet blijkt nog een positie als hypotheekhouder te hebben op een aantal parkeerplekken bij een appartementencomplex te Ede. De curator staat in contact met de Rabobank, ING Bank, notaris en makelaar over afwikkeling hiervan.

Verslag 5

Dit hypotheekrecht is annex aan de kwestie waar de in paragraaf 1.4. beschreven procedure op ziet. Het is verstrekt door de verkoper tot zekerheid van betaling van de vordering van failliet, die in eerste aanleg door de rechtbank was toegewezen. Deze vordering is aan de bank verpand.

Tussen curator en de oud-eigenaar is een discussie ontstaan of deze vordering al dan niet begrepen was in de deal op grond waarvan de oud-eigenaar door procedeert tegen de notaris. Zowel de oud-eigenaar als de bank had begrepen van wel. Tegen ontvangst van een nadere boedelvergoeding van € 1.000,- heeft de curator deze vordering eveneens in verpande staat overgedragen aan de oud-eigenaar.

3.2 Onroerende zaken: Verkoopopbrengst

3.3 Onroerende zaken: Hoogte hypotheek

3.4 Onroerende zaken: Boedelbijdrage

3.5 Onroerende zaken: Werkzaamheden

3.6 Bedrijfsmiddelen: Beschrijving

Geen bedrijfsmiddelen aanwezig per datum faillissement.

3.7 Bedrijfsmiddelen: Verkoopopbrengst

3.8 Bedrijfsmiddelen: Boedelbijdrage

3.9 Bedrijfsmiddelen: Bodemvoorrecht fiscus

3.10 Bedrijfsmiddelen: Werkzaamheden

3.11 Voorraden / onderhanden werk: Beschrijving

Geen voorraden/onderhanden werk aanwezig per datum faillissement.

3.12 Voorraden / onderhanden werk: Verkoopopbrengst

3.13 Voorraden / onderhanden werk: Boedelbijdrage

3.14 Voorraden / onderhanden werk: Werkzaamheden

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

3.15 Andere activa: Beschrijving

Geen andere activa aanwezig per datum faillissement.

3.16 Andere activa: Verkoopopbrengst

3.17 Andere activa: Werkzaamheden

4 Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Geen debiteuren aanwezig per datum faillissement.

4.2 Opbrengst

4.3 Boedelbijdrage

4.4 Werkzaamheden

5 Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Door de overname van Friesland Bank NV door de Rabobank is de bancaire positie overgenomen door Rabobank Leeuwarden-Noordwest Friesland. De bank heeft een vordering ingediend van € 15.999.974,60 (+pm). Deze bestaat voor € 7.292.903,04 uit een debetstand van een ten name van Tadema Projekt BV staande bankrekening en € 8.708.071,56 uit een financieringspositie, waar Tadema Projekt BV hoofdelijke aansprakelijk bij is.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing.

5.3 Beschrijving zekerheden

De bank heeft naar verluidt de gebruikelijke zekerheden bedongen doch er zijn geen activa meer, behoudens voor zover de curator kan overzien een mogelijke vordering uit hoofde van de procedure als vermeld in paragraaf 1.4.

5.4 Separatistenpositie

De bank claimt pandrecht op vorderingen.

5.5 Boedelbijdragen

Nog niet bekend.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

5.7 Retentierechten

Niet van toepassing.

5.8 Reclamerechten

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden

Contacten met directie en bank.

6 Doorstart / voortzetten onderneming

6.1 Voortzetten: Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

6.2 Voortzetten: Financiële verslaglegging

6.3 Voortzetten: Werkzaamheden

6.4 Doorstart: Beschrijving

Niet van toepassing.

6.5 Doorstart: Verantwoording

6.6 Doorstart: Opbrengst

6.7 Doorstart: Boedelbijdrage

6.8 Doorstart: Werkzaamheden

7 Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De vennootschap heeft een administratie, waaruit de rechten en plichten kenbaar zijn.

7.2 Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening is volgens de Kamer van Koophandel de jaarrekening over boekjaar 2013. Deze is in niet vastgestelde vorm gedeponeerd op 4 februari 2015.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant

Er is geen controleverklaring. Vanwege de omvang van het bedrijf van de rechtspersoon is de vrijstelling ex art. 2:396 BW van toepassing.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

7.4 Stortingsverpl. Aandelen

De curator heeft deze paragraaf in behandeling.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator moet constateren dat het bestuur niet heeft voldaan aan de administratieverplichtingen, daar de jaarrekening 2013 in niet vastgestelde vorm te laat is gedeponneerd en de jaarrekening 2014 niet lijkt te zijn gedeponneerd, terwijl de laatste uiterlijk 1 februari 2016 gedeponneerd had moeten zijn. Dit brengt van rechtswege mee dat het bestuur haar taak onbehoorlijk heeft vervuld en dit vermoed wordt een belangrijke oorzaak van het faillissement te zijn.

De curator heeft deze paragraaf verder in behandeling.

Verslag 3

De directie heeft via haar advocaat betwist dat een belangrijke oorzaak in het faillissement gelegen is in dit onbehoorlijk bestuur. Daartoe is aangevoerd dat het faillissement is aangevraagd voordat de deponeringstermijn was verstreken.

Verslag 6

De inkoop- en verkoopadministratie en bankafschriften over de jaren 2011-2014 zijn doorgenomen. Daaruit zijn een paar detailvragen naar aanleiding van nota's, maar voorshands zijn er geen indicaties voor onbehoorlijk bestuur of paulianeus handelen naar voren gekomen.

Verslag 7

Ten aanzien van een oudere factuur ad € 1.088,--, die betaald was door de vennootschap voor de doorhaling van hypotheeken, heeft de curator zich op het standpunt gesteld dat deze betaald had moeten worden door een ander. Dit is erkend en dit bedrag is aan de boedel vergoed. Hiermee zijn alle aandachtspunten afgewikkeld.

Deze paragraaf is afgewikkeld.

7.6 Paulianeus handelen

De curator heeft deze paragraaf in behandeling. Meer in het bijzonder heeft de curator in bestudering in hoeverre een tussen Tadema Projekt BV en Nokium Vastgoed BV gesloten overeenkomst als paulianeus kan worden bestempeld. Tussen deze twee vennootschappen is een koopovereenkomst gesloten, waarbij de 14 onroerende zaken die Tadema Projekt BV in eigendom had zijn verkocht en geleverd aan Nokium Vastgoed BV. De koopsom is betaald door middel van overname van een deel van de schuld van Tadema Projekt BV aan de bank als hypotheekhoudster.

Verslag 2

De curator heeft de verkooptransactie met Nokium Vastgoed BV in verdere bestudering.

Verslag 3

De curator zal de directie vragen om nadere toelichting op de feitelijke gang van zaken.

Verslag 5

De curator heeft de transactie met de bank besproken. De bank is van oordeel dat de koopsom een reële is geweest en als daar al anders over gedacht zou moeten worden enkel zij als hypotheekhoudster theoretisch benadeeld zou zijn.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

Verslag 6

Verwezen wordt naar hetgeen bij de voorgaande paragraaf is weergegeven.

Verslag 7

Deze paragraaf is afgesloten.

7.7 Werkzaamheden

Diverse inventariserende werkzaamheden.

8 Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

De boedelvorderingen zullen, naar het zich laat aanzien, beperkt blijven tot het salaris van de curator, de verschotten en de verzekering van de curator.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Door de fiscus is nog geen vordering ingediend.

8.3 Pref. vord. van het UWV

Door UWV is nog geen vordering ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

Door GBLT (gemeente- en waterschapsbelastingen) is een vordering ingediend van € 119,99 inzake watersysteemheffing eigenaren 2012.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Naast twee crediteuren is ook de bank concurrente crediteur.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Naast het bedrag van € 3.500,80 heeft de bank een vordering van € 15.999.974,60 ingediend.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het is nog te vroeg om daarover uitlatingen te kunnen doen.

Het faillissement zal worden opgeheven ex art. 16 Fw.

8.8 Werkzaamheden

Telefonades en correspondentie met crediteuren.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

9 Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

Niet van toepassing.

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden

10 Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Het is te vroeg om daar thans reeds een uitspraak over te doen.

Verslag 6

Behoudens bijzonderheden in de tweede helft van 2017.

Verslag 7

De curator zal het faillissement voor opheffing voordragen.

10.2 Plan van aanpak

De curator richt zich op bestudering van de administratie, de verkooptransactie van het onroerend goed en lopende procedures.

Verslag 4

Voorts op de afwikkeling van de positie als hypotheekhouder op de parkeerplaatsen te Ede.

Verslag 5

De positie als hypotheekhouder is afgewikkeld. Verwezen wordt naar paragraaf 3 van dit verslag. Wat nog rest is dat de curator de bestudering van de administratie moet afronden en definitieve standpunten moet innemen over de onderwerpen in paragraaf 7.

Verslag 6

De curator moet de administratie over 2015 nog bestuderen en heeft die opgevraagd.

Verslag 7

De curator heeft de administratie over 2015 ontvangen en bestudeerd. Er zijn geen onregelmatigheden gevonden. Hiermee zijn de werkzaamheden van de curator afgerond.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende verslag zal over drie maanden worden ingediend.

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

Nummer: 3

Datum: 16-08-2017

Verslag 7

Dit is het laatste verslag.

10.4 Werkzaamheden