

FAILLISSEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW

Nummer: 6

Datum: 27 oktober 2016

Gegevens onderneming	Pitch & Putt Arnhem BV Kerkstraat 12 6661 NS ELST
KvK-nummer	04066729
Faillissementsnummer	F.18/15/224
Datum uitspraak	23 juni 2015
Curator	mr. E. Heuzeveldt Postbus 2231 7801 CE EMMEN
Rechter-Commissaris	mw. mr. L.T. de Jonge
Activiteiten onderneming	Het exploiteren van een Pitch & Putt golfbaan.
Omzetgegevens	Bij de directie opgevraagd
Verslag 5	€ 129.000,-- (2013)
Personeel gemiddeld aantal	0
Verslagperiode	9 augustus – 27 oktober 2016
Bestede uren in verslagperiode	10,7
Bestede uren totaal	90,7

1. Inventarisatie	
1.1 Directie en organisatie	De directie wordt gevormd door Jorritsma Holding BV, vertegenwoordigd door de heer E. Jorritsma en mevrouw P.R. Spijkstra.
1.2 Winst en verlies	Bij de directie opgevraagd
Verslag 5	Verlies € 73.000,-- (2013)
1.3 Balanstotaal	Bij de directie opgevraagd
Verslag 5	€ 528.433,-- (2013)
1.4 Lopende procedures	Niet van toepassing
1.5 Verzekeringen	Voor zoveel mogelijk opgezegd
1.6 Huur	Niet van toepassing
1.7 Oorzaak faillissement	De totale Pitch & Putt groep, bestaande uit het eveneens gefailleerde Jorritsma Holding BV en een zestal

	dochtermaatschappijen, verkeert al geruime tijd in financiële problemen. Wegens tegenvallende bezoekersaantallen op zowel de eigen vestiging van de Pitch & Putt-groep, als bij de franchisenemers van franchisegever Pitch & Putt Support BV, is er geruime tijd sprake van een gebrek aan liquiditeit. Veel franchisenemers hebben in 2015 slechts gedeeltelijk of in het geheel geen franchise-fee willen betalen aan de franchisegever, zich beroepend op een wanverhouding tussen de hoogte van de fee en de geleverde diensten van Pitch & Putt Support BV. Ten gevolge van de liquiditeitsproblemen is getracht met de huisbankier, ABN AMRO Bank, een sanering door te voeren, welke pogingen zijn mislukt. De vorderingen van ABN AMRO Bank zijn opgeëist. Ook pogingen om met de franchisenemers tot nieuwe afspraken met betrekking tot de franchiseovereenkomst te geraken zijn niet geslaagd.
--	--

2. Personeel
Niet van toepassing

3. Activa	
<u>Onroerende zaken</u>	
3.1 Beschrijving	Failliet heeft met recreatiemaatschap Overbetuwe een erfpachtovereenkomst gesloten voor de duur van 30 jaren, welke overeenkomst op 30 juni 2028 expireert. Zowel de Pitch & Putt banen, als het clubhuis zijn door failliet aangelegd, respectievelijk geplaatst en zijn het eigendom van failliet.
3.2 Verkoopopbrengst	
3.3 Hoogte hypotheek	
3.4 Boedelbijdrage	
Werkzaamheden	
<u>Bedrijfsmiddelen</u>	
3.5 Beschrijving	Tot de activa behoort een hoeveelheid inventariszaken die zich in het – qua omvang beperkte – clubhuis bij de golfbaan bevindt.

<i>verslag 2</i>	In onderhavige verslagperiode hebben diverse besprekingen plaatsgevonden met de exploitant die laatstelijk de feitelijke bedrijfsuitoefening ter plekke uitvoerde. Door deze exploitant zijn biedingen uitgebracht, maar het laatste bod is niet aanvaard door de hypotheekhouder, ABN Amrobank NV. Reden daarvoor is dat een taxatierapport dat in opdracht van de bank was opgemaakt tot aanzienlijk hogere waarderingen komt. Het verschil tussen het bod en de getaxeerde waarde valt te verklaren door de uitgangspunten die ter gelegenheid van de taxatie zijn genomen voor wat betreft de omzet. Volgens de exploitant is de werkelijke omzet aanmerkelijk lager dan de omzetten waarvan de taxateur is uitgegaan. Naast de onderhavige gegadigde hebben ook andere partijen belangstelling getoond, maar tot biedingen is het niet gekomen. De ABN-Amrobank is thans rechtstreeks in contact getreden met de exploitant teneinde te bezien in hoeverre er alsnog overeenstemming kan worden bereikt.
<i>verslag 3</i>	Het overleg tussen ABN AMRO Bank en de gegadigde heeft niet tot overeenstemming geleid. ABN heeft besloten om een hertaxatie te laten plaatsvinden, aangezien de gegadigde van oordeel is dat de uitgangspunten van het taxatierapport waarop ABN zich baseert onjuist zijn. In de maand februari 2016 heeft een hertaxatie plaatsgevonden. De rapportage zal begin maart 2016 gereed zijn.
<i>verslag 4</i>	In deze verslagperiode is een nieuw taxatierapport uitgebracht. Een bod van de voormalig exploitant op het erfpachtrecht met opstallen is door de hypotheekhouder, ABN, afgewezen. De curator heeft met een gegadigde enkele gesprekken gevoerd, gericht op overdracht van het erfpachtrecht. Tot een concrete bieding is het evenwel niet gekomen. Inmiddels is met een derde gegadigde contact gelegd.
<i>Verslag 5</i>	Ook in deze verslagperiode is getracht een koper voor het erfpachtrecht met opstal te vinden. Ondanks het feit dat diverse belangstellenden zich hebben aangediend is het niet tot biedingen gekomen die voor de ABN AMRO Bank als hypotheekhouder acceptabel waren. Inmiddels is het erfpachtrecht door de erfpachter opgezegd in verband met een

	oplopende schuld uit hoofde van de erfpachtovereenkomst.
<i>verslag 6</i>	Doordat een op de opstal bij het erfpachtrecht uitgebracht bod door de ABN AMRO Bank als hypotheekhouder is afgewezen en nadien geen nieuwe biedingen zijn uitgebracht en het erfpachtrecht op rechtsgeldige wijze door de erfverpachter is geëindigd, is een situatie ontstaan waarbij de erfverpachter gehouden is om de waarde van de opstal aan de boedel te vergoeden. Die waarde komt aan de hypotheekhouder toe. Gelet op het feit dat de achterstand in de betaling van de erfpachtcanons ruim € 40.000,-- beloopt en de waarde van de opstal aanzienlijk lager moet worden ingeschat, heeft de erfverpachter recht op verrekening van deze waarde met haar vorderingen voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst. Wel is met de erfverpachter overeenstemming bereikt over verkoop van de beperkte hoeveelheid bodemzaken die zich in de opstal bevinden. De koopsom ad € 500,-- exclusief BTW is aan de boedel voldaan. Aan derden die een eigendomsrecht met betrekking tot de roerende zaken hebben kunnen aantonen zijn de eigendommen afgegeven.
3.6 Verkoopopbrengst	Getracht zal worden om deze zaken te verkopen, tegelijkertijd met de overdracht van de erfpachtovereenkomst aan een gegadigde.
3.7 Boedelbijdrage	Met betrekking tot de overeenkomst van erfpacht is overleg geweest met de erfverpachter, die de bereidheid heeft getoond om in te stemmen met overdracht van het erfpachtrecht aan de exploitant, op voorwaarde dat de achterstand in de betaling van de erfpachtscanon wordt voldaan.
3.8 Bodemvoorrecht fiscus	Er bestaat vermoedelijk een betalingsachterstand bij de belastingdienst. De exacte hoogte staat thans nog niet vast. Gelet op de aanwezigheid van inventariszaken zal het bodemvoorrecht van toepassing zijn.
<i>verslag 2</i>	de vordering van de belastingdienst bedraagt tot op heden € 31.245,--

Werkzaamheden	
<u>Vorraden/ onderhanden werk</u>	Niet van toepassing
<u>Andere activa</u>	Niet van toepassing

4. Debiteuren	
4.1 Omvang debiteuren	Na faillissementsdatum is gedurende een korte termijn nog omzet gegenereerd met betrekking tot het uitvoeren van op dat moment nog bestaande reserveringen. Nadien is met een belanghebbende als mogelijke doorstarter de afspraak gemaakt dat het onderhoud van de baan door de gegadigde op diens kosten wordt verricht. Als tegenprestatie kunnen de horeca activiteiten voor rekening en risico van de gegadigde ter plekke kunnen worden voortgezet.
<i>verslag 2</i>	Terzake van debiteuren is een totaalbedrag ad € 20.441,-- ontvangen, deels op de faillissementsrekening en deels op de lopende rekening bij de ABN-Amrobank. Met de bank dient nog een afrekening terzake plaats te vinden. Gezamenlijk met de exploitant zijn de debiteuren in kaart gebracht en heeft de inning van de debiteuren ten behoeve van de boedel plaatsgevonden.
<i>verslag 4</i>	Met ABN is gesproken over de verdeling van de geïnde debiteuren. Aan de boedel komt een bedrag ter hoogte van € 17.114,90 toe. Terzake van bijschrijvingen op de lopende rekening bij ABN komt aan de boedel een bedrag ter hoogte van € 10.291,81 toe, welk bedrag op de faillissementsrekening is gestort.
4.2 Opbrengst	€ 20.441,--
4.3 Boedelbijdrage	n.v.t. omdat het boedeldebiteuren betreft.
Werkzaamheden	

5. Bank / Zekerheden	
5.1 Vordering van bank(en)	Aanvankelijk bedroeg de vordering van ABN AMRO Bank 1.425.468,64, welk bedrag met circa € 370.000,-- is afgenomen in verband met de verkoop van een tweetal erfpachtrechten van de

	eveneens failliete zustervenootschappen op welke erfpachtrechten een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ABN AMRO Bank was gevestigd.
5.2 Leasecontracten	Niet van toepassing
<i>verslag 6</i>	Gebleken is dat er een koffiemachine onder een leasecontract valt. Aan de leasemaatschappij is de gelegenheid gegeven de eigendommen terug te nemen.
5.3 Beschrijving zekerheden	Recht van eerste hypotheek op het erfpachtrecht betreffende de golfbaan.
5.4 Separatistenpositie	Ja, er zijn ten behoeve van ABN AMRO Bank zowel hypotheek- als pandrechten gevestigd.
5.5 Boedelbijdragen	Met ABN AMRO Bank als pandhouder is een boedelbijdrage ter hoogte van 10 % van de te verkopen activa overeengekomen.
5.6 Eigendomsvoorbehoud	Niet van toepassing
5.7 Reclamerechten	Niet van toepassing
5.8 Retentierechten	Niet van toepassing
Werkzaamheden	In overleg tussen de exploitant en de ABN-Amrobank heeft het onderhoud van de golfbaan plaatsgevonden, teneinde deze golfbaan zo mogelijk going concern te kunnen verkopen.
<i>verslag 3</i>	Het onderhoud van de baan wordt door de voormalig exploitant ter hand genomen, teneinde de waarde van de golfbaan in stand te laten.
<i>verslag 4</i>	De voormalig exploitant heeft de onderhoudswerkzaamheden gestaakt, nadat bleek dat er geen overeenstemming met ABN over verkoop van het erfpachtrecht kon worden bereikt.

6. Doorstart / voortzetten

Niet van toepassing

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht	Nog niet te beoordelen
<i>verslag 6</i>	Aan de boekhoudplicht is voldaan.
7.2 Depot jaarrekeningen	De jaarrekening over het boekjaar 2013 is op 1 oktober 2014 gedeponeerd.
7.3 Goedk. Verkl. Accountant	Niet van toepassing (samenstellingsopdracht)

7.4 Stortingsverpl. aandelen	In onderzoek
<i>verslag 6</i>	Aan de stortingsverplichting is voldaan.
7.5 Onbehoorlijk bestuur	Nog niet te beoordelen
<i>verslag 6</i>	Niet vastgesteld.
7.6 Paulianeus handelen	Nog niet te beoordelen
<i>verslag 6</i>	Niet vastgesteld.
Werkzaamheden	De curator zal een gebruikelijk rechtmatigheidsonderzoek instellen nadat de volledige administratie in zijn bezit is gesteld.
<i>verslag 3</i>	De curator heeft een bespreking met de administrateur van de exploitant gevoerd met betrekking tot de boekhouding. Voor zover er onduidelijkheden aan de orde waren zijn deze in het gesprek weggenomen.

8. Crediteuren	
8.1 Boedelvorderingen	de erfverpachter heeft een boedelvordering, bestaande uit erfpachtcanon vanaf faillissementsdatum.
8.2 Pref. vord. van de fiscus	€ 31.245,--
8.3 Pref. vord. van het UWV	n.v.t.
8.4 Andere pref. crediteuren	nihil
8.5 Aantal concurrent	14
8.6 Bedrag concurrent	€ 1.143.689,34
8.7 Verwachte wijze van afwikkeling	Opheffing bij gebrek aan baten.
Werkzaamheden	

9. Procedures
Niet van toepassing

10. Overig	
10.1 Termijn afwikkeling faill.	Nog niet te beoordelen, afhankelijk van het rechtmatigheidsonderzoek en de verkoop van de activa.
<i>verslag 4</i>	Afhankelijk van de verkoop van het erfpachtrecht met opstallen.
<i>verslag 6</i>	Het faillissement zal in de komende verslagperiode ter opheffing aan de rechtbank worden voorgedragen.

10.2 Plan van aanpak	De curator richt zich onverminderd op verkoop van het erfpachtrecht en de opstallen, inclusief roerende zaken.
10.3 Indiening volgend verslag	n.v.t. (eindverslag)
Werkzaamheden	getracht zal worden in de komende verslagperiode het erfpachtrecht te verkopen ten behoeve van de hypotheekhouder.

E. Heuzeveldt
Curator



Bijlagen:

- Crediteurenlijst
- Tijdschrijfregistratie
- Concept financieel eindverslag