

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

Betreft

Verslagnummer	14
Datum verslag	13-02-2020
Insolventienummer	F.18/15/76
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000010286:F002
Datum uitspraak	10-03-2015

R-C	mr. A.L. Goederee
Curator	mr P.T. Bakker

Algemene gegevens

Naam onderneming

C.V. S2 Vastgoed IX

02-05-2018



Gegevens onderneming

Activiteiten onderneming

Beleggingsinstelling in vaste activa met als doel het voor gemeenschappelijk rekening beleggen van vermogen in en de exploitatie van onroerend goed

02-05-2018



Financiële gegevens


Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo


Verslagperiode

van
17-1-2018

02-05-2018
 6


t/m
26-4-2018

van
9-8-2018

12-11-2018
 8


t/m
11-11-2018

van
13-2-2019

14-05-2019
 11

t/m
12-5-2019

van
13-5-2019

14-11-2019
 13

t/m
10-11-2019

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
6	0 uur 54 min
8	0 uur 42 min
11	1 uur 48 min
12	1 uur 24 min
13	10 uur 12 min
14	10 uur 48 min
totaal	25 uur 48 min

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode:
0,1 (curator)
0,6 (I. Zenginer, faillissementsmedewerker)

12-11-2018

 8

Bestede uren totaal:
4,90 (curator)
33,20 (mr. L.G. Van Dijk)
00,10 (mr. G.C. Bouwman)
26,30 (I. Zenginer faillissementsmedewerker)
00,30 (mr. E. Bijkerk)

(verslag 17)
0,50 (curator)
0,50 (mr. L.G. Van Dijk)
0,80 (I. Zenginer, faillissementsmedewerker)

14-05-2019

 11

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Op pagina 3 van dit eerste verslag is een organogram afgebeeld waarin de structuur en organisatie van en om de CV. Daarbij past de volgende toelichting.

02-05-2018

 6

De CV is een "vastgoedfonds" dat op 29 februari 2008 is opgericht op initiatief van S2 Beheer BV. S2 Beheer BV is een vennootschap opgericht door de heren S. Snijder en M. Schreiner. S2 Beheer BV richtte vastgoedfondsen op voor particuliere beleggers. De CV was een van deze fondsen. De CV is het tweede vastgoedfonds van de groep onder S2 Beheer BV die is gefailleerd. In 2014 failliede CV S2 Vastgoed IV.

S2 Beheer BV ontving voor haar diensten van de CV bij oprichting een aanbrengvergoeding van 2% van de aankoopprijs van de onroerende zaken en zou aanspraak hebben op een vergoeding van 15% van de winst bij verkoop van de onroerende zaken.

De CV kent als beherend vennoot de S2 Vastgoed IX BV (de BV) en 59 geldschieterende vennoten, ook wel participanten genoemd. De BV heeft als beherend vennoot de dagelijkse leiding, maar heeft deze in een overeenkomst van beheer en bewaring grotendeels opgedragen aan S2 Beheer BV. Inmiddels vervult Steenwell Beheer BV deze beheerstaken en zijn andere taken opgedragen aan Steenwell, GLS Facilities en Steenwellhuisvesting B.V. Bestuurders van Steenwell Beheer zijn de heer Roordink en (middelijk) de heer Walinga. Steenwell Beheer BV ontvangt voor haar diensten een vergoeding ad 5 % van de jaarlijkse huurontvangsten, te vermeerderen met de servicekosten.

De geldschieterende vennoten/participanten hebben het eigen vermogen van de CV "ingelegd", in totaal 68 participaties van € 50.000,-, in totaal € 3.400.000,-. De CV heeft met dit kapitaal en leningen van de FGH Bank panden in Dokkum, Drachten en Leeuwarden gekocht. De participanten hebben recht op

het rendement van hun inleg, gebaseerd op de jaarlijkse inkomsten van de CV en de te realiseren waardeverhoging van de bedrijfsgebouwen bij hun verkoop. De juridische eigendom van de genoemde gebouwen was ondergebracht bij de Stichting Bewaarder S2 (hierna : de Stichting). De CV behield de economische eigendom van de panden. Het bestuur van de Stichting zag toe op het beheer van de CV in handen van de BV en S2 Beheer BV. Met de Stichting zijn afspraken over de verplichtingen en het economisch eigendom gemaakt.

1.2 Lopende procedures

Geen.

02-05-2018

 6

1.3 Verzekeringen

De gebruikelijke verzekeringen zijn afgesloten waaronder aansprakelijkheidsverzekering bedrijven en aansprakelijkheidsverzekering bestuurders.

02-05-2018

 6

1.4 Huur

Geen. De FGH Bank heeft als hypotheekhouder de bedrijfsgebouwen in december 2014 verkocht en overgedragen.

02-05-2018

 6

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is op eigen aangifte uitgesproken. De heer Roordink, bestuurder van Steenwell Beheer BV heeft een aantal oorzaken aangewezen. De huuropbrengsten voor de verworven bedrijfsgebouwen bleven achter bij de verwachtingen, onder meer door (gedeeltelijke) leegstand van de panden te Leeuwarden en Drachten. De lasten van de kredietovereenkomsten met de FGH Bank konden daardoor niet worden nagekomen. Ook leidde de (huur)waardedaling tot onderdekking. De FGH Bank heeft uiteindelijk de kredietovereenkomst opgezegd en haar recht van hypotheek ingeroepen en uitgeoefend. Nader onderzoek naar de oorzaak vindt plaats.

02-05-2018



(Verslag 3)

Een der participanten heeft als beweerdelijk vertegenwoordiger van de participanten acht de rol van de FGH Bank laakbaar. Hij stelt dat de bank een hogere aflossing heeft geëist, omdat haar zekerhedenpositie ontoereikend was, terwijl de bank bij het aangaan van de financiering daarmee al bekend zou zijn geweest. De curator heeft dit vooralsnog niet kunnen vaststellen.

(Verslag 4)

De participanten laten zich, op één na, vertegenwoordigen door de Stichting CV 9 belang. De stichting heeft de curator onder meer laten weten dat de commanditair vennoten de beherend vennoot op 18 februari 2014 hebben ontslagen, en ook de rol van de beherend vennoot als een oorzaak van het faillissement van de C.V te zien.

(Verslag 5)

De bestuurder van de beherend vennoot is een reactie gevraagd. Deze heeft laten weten dat na het ontslag als beherend vennoot, aan haar is gevraagd te blijven fungeren als beherend vennoot. Toegezegd is nadere documenten te verstrekken.

(Verslag 6)

Documenten ter zake de bestuurderspositie zijn niet ontvangen.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Geen. De bedrijfsgebouwen te Leeuwarden aan de Sixmastraat 66, te Dokkum aan de Brege 2 en te Drachten aan het Moleneind ZZ 69b zijn voor faillissement verkocht en geleverd op 31 december 2014)			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Het totaal van de debiteurensaldo per datum faillissement bedraagt € 9.416. FGH bank zou een pandrecht hebben op de vorderingen. Zie 5.3			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Door FGH Bank is er een vordering ingediend ad € 2.652.051 (De totale krediet som bedroeg € 4.557.000.)

02-05-2018



5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

De FGH Bank had op grond van de kredietovereenkomsten hypotheekrechten op de bedrijfsgebouwen die in (economisch) eigendom toebehoorden aan de CV. Tevens beschikte zij over pandrechten op vorderingen. FGH heeft de bedrijfsgebouwen onderhands verkocht en geleverd op 31 december 2014 tegen betaling van koopsommen van in totaal € 2.403.370.

02-05-2018



5.4 Separatistenpositie

zie hierboven

02-05-2018



5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

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

02-05-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

Niet van toepassing

02-05-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

In onderzoek

02-05-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet van toepassing

02-05-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek

02-05-2018



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Van paulianeuze rechtshandelingen is in dit stadium nog niet gebleken.

02-05-2018



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator onderzoekt de oorzaak van het faillissement en de rol van de betrokken partijen.

02-05-2018



(Verslag 2)

Nog niet alle gevraagde informatie is aangeleverd. Zodra deze binnen is volgt een beoordeling.

(Verslag 3)

Er is informatie verstrekt, maar nog niet alle verlangde informatie is overgelegd.

Tevens is informatie van derden ontvangen.

(Verslag 4)

Er is informatie van zowel Steenwell als van vertegenwoordigers van Stichting CV 9 ontvangen. De curator is in overleg getreden met betrokkenen om te bezien of zij een boedelkrediet willen en kunnen verstrekken om nader onderzoek naar de oorzaak en (mogelijke) onrechtmatigheden te kunnen doen.

(Verslag 5)

Betrokkenen hebben laten weten geen boedelkrediet beschikbaar te willen stellen.

(Verslag 17)

De curator heeft een uitgebreid verzoek van de Stichting CV 9, om haar te machtigen om namens S2 Vastgoed IX BV in het belang van de stille vennoten te klagen bij FGH Bank, afgewezen. Afgezien van de inhoud van de klacht, kan de curator niet voor de belangen van de stille vennoten – verenigd in laatste genoemde stichting – opkomen. Andersom kan de stichting ook niet als vertegenwoordiger van de vennootschap gaan optreden - de curator is de enig aangestelde vertegenwoordiger met een wettelijk vastgelegde taak en staat bij de uitvoering van zijn taak onder toezicht van de rechter-commissaris.

14-05-2019



De Stichting CV 9 belang heeft zich wederom gemeld bij de curator. Thans heeft zij S2 Vastgoed BV als bestuurder aansprakelijk gesteld voor schade die participanten hebben geleden, met het verzoek de aanspraak door te geleiden naar de verzekeraar. Curator heeft dit in onderzoek.

14-08-2019



Inmiddels is er contact geweest tussen de boedel en de verzekeraar over de vraag of de door de stichting CV 9 gepretendeerde (bestuurders) aansprakelijkheidsvordering onder de dekking van de verzekering zou vallen. Omdat de verzekering op een eerder moment is beëindigd heeft de verzekeraar zich op dit punt nog niet eenduidig uitgelaten en wenst zij een en ander te onderzoeken. De curator wacht de reactie van de verzekeraar (even) af.

14-11-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 154,00

02-05-2018

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

(Verslag 1) € 61.177,00 nog niet ingediend
(Verslag 3) € 75.147,00 ingediend

02-05-2018

 6

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Toelichting

(Verslag 1) Totaal 10, 4 ingediend, 6 nog niet ingediend
(Verslag 4) Totaal 14, 6 ingediend, 8 nog niet ingediend
(Verslag 7) Totaal 15, 8 ingediend, 7 nog niet ingediend

02-05-2018

 6

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

(Verslag 1) € 36.549,79 ingediend 29.783,58 nog niet ingediend
(Verslag 3) € 36.721,56 ingediend
€ 29.753,58 nog niet ingediend
(Verslag 4) € 2.688.772,65 ingediend
€ 1.596.906,95 nog niet ingediend
(Verslag 7) € 2.693.002,52 ingediend
-/- € 1.600.875,82 nog niet ingediend

02-05-2018

 6

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De crediteuren zijn aangeschreven.

02-05-2018

 6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De crediteuren zijn aangeschreven.

Bij de belastingdienst is een verzoek tot restitutie, c.q. vermindering voor de BTW over 2014 ingediend, in verband met de voortijdige verkoop van het betrokken bedrijfsgebouw te Leeuwarden.

02-05-2018

 6

(Verslag 2)

Er is nog geen reactie van de belastingdienst ontvangen op het verzoek.

(Verslag 3)

Ondanks herhaald verzoek is er nog geen reactie ontvangen. Vooralsnog is de boedel nihil en is er geen vooruitzicht op een uitkering aan de schuldeisers.

(Verslag 4)

Op verzoek van de belastinginspecteur heeft de curator stukken ingediend ter nadere beoordeling van de restitutie aanvraag. De belastingdienst is inmiddels

meermaals gevraagd te reageren op het verzoek, dan wel aan te geven wanneer een beslissing op het verzoek zal volgen.

(Verslag 6)

De belastingdienst is andermaal gevraagd om tot een afwikkeling te komen van de restitutieaanvraag.

(Verslag 7)

1. Op voorgaand verzoek is gerappelleerd.
2. Namens een aantal participanten/commanditair vennoten in de CV is het verzoek gedaan om inzage in (delen van) de administratie van de failliet. Dit verzoek is in behandeling. De curator heeft nadere informatie opgevraagd bij de betrokken participanten om het verzoek te kunnen beoordelen.

(Verslag 8)

1. Ondanks herhaald rappel is geen reactie ontvangen van de Belastingdienst.
2. De curator heeft de betrokkenen toegestaan om delen van de administratie in te zien. Aan hen zijn onder beding van vertrouwelijkheid stukken gezonden. Betrokkenen zijn voorts door gewezen naar de bewaarder om daar inzage te krijgen in stukken die de curator niet onder zich heeft. In dat kader heeft overleg plaatsgehad met de heer Snijder, bestuurder. Hij zal bewaarder opdragen (digitaal) stukken ter beschikking te stellen.

(Verslag 9)

1. Idem
2. De beheerder bleek te zijn overgenomen. De curator heeft de administratie die digitaal en fysiek voor handen was onder zich genomen. De participanten zijn gevraagd een afspraak te maken.

(Verslag 10)

1. Betrokken ambtenaren van de belastingdienst hebben excuses gemaakt voor de trage afdoening van deze kwestie. Toegezegd is om te komen tot een beslissing en afronding.
2. Het heeft enige voeten in de aarde gehad om de administratie te verzamelen en over te halen. Dat is inmiddels gebeurd en een vertegenwoordiger van de participanten heeft deze ingezien.

(Verslag 11)

Er zit nog niet veel schot in de afwikkeling. De betrokken ambtenaar heeft laten weten het onderzoek uit te voeren en is in afwachting van nadere interne informatie.

(Verslag 13)

De belastingdienst heeft niets laten weten en is daarom gevraagd thans met een finaal standpunt te komen.

(Verslag 15)

Ondanks rappel is er nog geen reactie ontvangen.

12-11-2018

 8

(Verslag 17)

Belastingdienst is meerdere malen bericht dat nu een reactie gegeven dient te worden.

14-05-2019

 11

De curator was voornemens de S2 faillissementen te besluiten en af te wikkelen. Gezien de aansprakelijkstelling en verzoek deze door te leiden aan de verzekeraar houdt hij deze vooralsnog aan.

14-08-2019

 12

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Stichting CV 9 belang

02-05-2018

 6

9.2 Aard procedures

Procedure artikel 73 en 69 FW.

02-05-2018

 6

9.3 Stand procedures

Afgedaan. Namens de Stichting CV 9 is een tweetal verzoeken ingediend bij de rechter-commissaris. De curator heeft zijn schriftelijke reactie op beide verzoeken aan de rechter-commissaris gegeven. De rechter-commissaris heeft de verzoeken afgewezen c.q. niet ontvankelijk verklaard.

02-05-2018

 6

9.4 Werkzaamheden procedures

Zie hierboven

02-05-2018

 6

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verwezen wordt naar het verslag in CV 2 Vastgoed IX.

14-08-2019

 12

Door de (voormalige) bestuurders van de Stichting Bewaarder S2 Vastgoed IX is aan de boedel verzocht om inzage in de administratie van de failliet, aangezien zij een aansprakelijkstelling van derden heeft ontvangen. Allerlei stukken desbetreffend lijken zich onder de failliet te bevinden. Door de boedel is geoordeeld dat verzoekers voldoende rechtmatig belang heeft om de verzochte inzage te verstrekken.

14-11-2019

 13

Op basis van de beoordeling van de verzekeraar zal blijken of op deze wijze mogelijk nog actief valt te vergaren. In de komende verslagperiode zal voorts worden geprobeerd om in het rechtmatigheidsvraagstuk tot een conclusie te komen.

Namens de (voormalige) bestuurders van de Stichting Bewaarder S2 Vastgoed IX is in de administratie van de failliet onderzoek gedaan. Dat onderzoek is, voor wat betreft de noodzaak tot medewerking van de boedel, thans afgerond.

13-02-2020

 **14**

Deze faillissementen, van de samenhangende S2 Vastgoed IX B.V. en CV S2 Vastgoed IX, kenmerken zich mede door een vrijwel volledig gebrek aan baten. De curator is voornemens vast te stellen of het in dat kader opportuun is om de openstaande vraagstukken verder te behandelen c.q. welke van deze vraagstukken alsdan nog nader behandeld zullen worden, of dat deze faillissementen vanwege dit gebrek aan baten zal worden voorgedragen ter opheffing.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

10.3 Indiening volgend verslag

27-5-2020

13-02-2020

 **14**

10.4 Werkzaamheden overig

De afloop van het BTW restitutie verzoek (zie 8.7) wordt afgewacht, alvorens een beslissing over de afwikkeling zal worden genomen.

02-05-2018

 6

Bijlagen

Bijlagen