



yspeert vwl

OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A

Verslagdatum : 23-04-2015.

Nummer : 2.

Dit openbaar verslag is bedoeld om informatie te verstrekken over de toestand van de boedel aan derden. Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zorgvuldig is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Het is immers mogelijk dat bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, geopenbaard kan worden, of in een later stadium bijgesteld dient te worden. Aan dit verslag kunnen om voormelde redenen geen rechten worden ontleend.

ALGEMENE GEGEVENS

Gegevens onderneming : Gihabo Vastgoed B.V.
Insolventienummer : F 19/14/250.
Datum uitspraak : 14-10-2014.
Curator : Mr. R. Klarus.
Rechter-commissaris : Mr. F. Brekelmans.
Activiteiten onderneming : Algemeen
Volgens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel betreffen de activiteiten van failliet het exploiteren en verhuren van onroerende zaken alsmede het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het voeren van de directie over, alsmede het (doen)financieren van andere ondernemingen. De curator is eveneens gebleken dat failliet (in ieder geval in het verleden) diverse bedrijfsmiddelen verhuurt aan andere vennootschappen (al dan niet gelieerd aan failliet).

Nadere toelichting

Opgemerkt wordt dat failliet onroerende zaken (deels) in eigendom heeft dan wel huurt, nader te noemen 'de locaties', (mede) ten behoeve van voorheen de activiteiten van Schipper Houtbouw. Tot circa 28 februari 2014 heeft Schipper Houtbouw (zijnde Schipper Handelsonderneming B.V.) op de locaties haar activiteiten uitgevoerd. Vanaf 1 maart 2014 heeft Schipper Houtbouw (zijnde Schipper Houtbouw B.V.) haar activiteiten op deze locaties uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat Schipper Handelsonderneming B.V. en Schipper Houtbouw B.V. geen concernvennootschappen zijn alsmede niet dezelfde eigenaren hebben. Schipper Handelsonderneming B.V. is op 29 juli 2014 failliet verklaard waarbij mr. R. Klarus eveneens als curator is benoemd. Schipper Houtbouw B.V. is volgens het uittreksel van de Kamer van

yspeert vwl

Koophandel opgericht per 28 augustus 2013 en is eigendom van A.R. Schipper Beheer B.V., zijnde de vennootschap in eigendom van de heer A.R. Schipper. Medio juli 2014 zijn de productie activiteiten van Schipper Houtbouw (op dat moment derhalve uitgevoerd door Schipper Houtbouw B.V.) verhuisd naar een nieuwe locatie te Nieuw-Buinen (zijnde aan de Drentse Poort 27).

Personeel gemiddeld aantal	:	0.
Saldo einde verslagperiode	:	€ 21.585,88.
Verslagperiode	:	15-11-2014 t/m 23-04-2015.
Bestede uren in verslagperiode	:	88,0.
Bestede uren totaal	:	128,4.

Nadere toelichting oorzaak faillissement:

Failliet heeft een achterstand in haar betalingsverplichtingen jegens de hypotheekverstrekker (de Rabobank). De Rabobank heeft het faillissement aangevraagd. Bij de behandeling van de faillissementsaanvraag is failliet niet verschenen.

1. INVENTARISATIE

1.1 Directie en organisatie

Tot 23 juni 2014 waren de heren H. Schipper en L. Schipper bestuurders van failliet. Uit de handelshistorie van de Kamer van Koophandel blijkt dat er na 23 juni 2014 geen bestuurder meer ingeschreven staat. De curator onderzoekt wie feitelijk de beslissing nam in de jaren voorafgaand aan faillietverklaring.

De curator heeft gesprekken gevoerd met zowel de heer H. Schipper, de heer L. Schipper alsmede met de heer A.R. Schipper. De heren H. en L. Schipper hebben kenbaar gemaakt dat zij al jaren geen bemoeienis meer hebben met (het besturen van) failliet. Zij hebben kenbaar gemaakt dat de heer A.R. Schipper feitelijk het beleid bepaalde van en uitvoerde bij failliet. De curator heeft navraag gedaan bij de heer A.R. Schipper, maar hij betwist de feitelijk bestuurder te zijn. De curator voert nader onderzoek uit.

1.2 Financiële informatie

(in €)	2013	2012	2011
Netto omzet	--	--	--
Winst/verlies	--	- 857.775	267.148
Balanstotaal	--	3.267.560	3.831.461

1.3 Lopende procedures

Geen.

1.4 Verzekeringen

Onbekend.

1.5 Huur

Voor zover bekend bij de curator huurt failliet zelf geen bedrijfsgebouwen en bedrijfsmiddelen. Failliet is eigenaar van onroerende zaken (en mogelijk ook roerende zaken) en deze worden deels verhuurd aan derden (zie onder 3.).

2. PERSONEEL

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

0.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0.

2.3 Datum ontslagaanzegging

N.v.t.

2.4 Werkzaamheden

Afgerond.

3. ACTIVA

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Failliet heeft een tweetal locaties (onroerende zaken) geheel of deels in eigendom. Daarnaast huurde failliet voorheen een locatie.

Locatie 1: Zuiderdiep 363 - 371 te Nieuw-Buinen

Deze locatie betreft de (voormalige) productielocatie van Schipper Houtbouw. De locatie bestaat uit een drietal woonhuizen (nr. 363, 369 en 371) alsmede bedrijfsgebouwen (nr. 363a).

Op datum faillietverklaring waren de activiteiten van Schipper Houtbouw op deze locatie reeds gestaakt (Zuiderdiep 363a). De curator heeft geen bedrijfsmiddelen van enige waarde op deze locatie aangetroffen.

De woning gelegen aan het Zuiderdiep 363 was voorheen in gebruik door de heer L. Schipper. Inmiddels staat de woning leeg.

De woning gelegen aan het Zuiderdiep 369 is verhuurd aan een derde. De curator tracht in contact te komen met de huurder.

De woning gelegen aan het Zuiderdiep 371 is – voor zover de curator bekend – niet verhuurd en staat derhalve leeg.

De curator is in overleg met de Rabobank om de locaties (in delen) te verkopen (onderhands of middels veiling). *De productielocatie (Zuiderdiep 363a) en de woningen gelegen aan het Zuiderdiep 363 en 371 zijn geveild in opdracht van de Rabobank (hypotheekhouder). De woning gelegen aan het Zuiderdiep 369 is (vooralsnog niet geveild). De makelaar tracht in opdracht van de Rabobank deze woning te verkopen aan de huidige bewoner.*

Locatie 2: Steenhouwer 20 – 22 te Standskanaal

Deze locatie betreft een overdekte verkooplocatie bestaande uit een drietal hallen tezamen met achterliggende buiten(opslag)locaties.

Op datum faillietverklaring was (voor de curator zichtbaar) slechts één hal (de middelste) tezamen met achterliggende gronden in gebruik door een derde (het bedrijf Tuingroen Standskanaal van de heer E. Lokken).

De tweede hal (de rechter gezien vanaf de voorzijde) tezamen met achterliggende gronden was geheel leeg en niet in gebruik.

In de derde (de linker gezien vanaf de voorzijde) tezamen met achterliggende gronden trof de curator diverse sporen aan van afgebroken schuren/showroommodellen. Eveneens trof de curator op het achtergelegen terrein diverse schuren (geheel leeg) en verouderde sierbestrating-voorraad aan. Er werden geen activiteiten in de hal of achtergelegen terrein uitgevoerd. Uit navraag is de curator gebleken dat voorheen in deze hal het bedrijf Schipper Houtbouw was gevestigd (alleen de verkoopactiviteiten). Eveneens was voorheen op deze locaties het bedrijf Smit Sierbestrating B.V. gevestigd, maar dit bedrijf is op 19 augustus 2014 failliet verklaard (met benoeming van mr. J. Dijstelberge als curator). De curator tracht duidelijk te krijgen wie eigenaar was en nog is van de nog aanwezige bedrijfsmiddelen alsmede de reeds verwijderde bedrijfsmiddelen.

De curator is gebleken dat failliet de gehele locatie Steenhouwer te Standskanaal verhuurt aan Schipper Vastgoed Exploitatie B.V. Schipper Vastgoed Exploitatie B.V. is volgens het uittreksel van de Kamer van Koophandel opgericht per 28 augustus 2013 en is eigendom van A.R. Schipper Beheer B.V., zijnde de vennootschap in eigendom van de heer A.R. Schipper. *De curator is gebleken dat in de huurovereenkomst is opgenomen dat – kortweg – de huurder, derhalve Schipper Vastgoed Exploitatie B.V., geen verplichting heeft tot het betalen van huur. De curator heeft vervolgens deze huurovereenkomst vernietigd met inroeping van de Actio Pauliana.*

Nadat de huurovereenkomst met Schipper Vastgoed Exploitatie B.V. is vernietigd, heeft de curator afspraken gemaakt met de zittende huurder Tuingroen Standskanaal om het bedrijfspand vanaf 1 november 2014 tot (thans) 1 mei 2015 in gebruik te hebben tegen betaling van een vergoeding van € 2.200,00 excl. BTW per maand. Inmiddels heeft de huurder de maandelijkse vergoeding vanaf november 2014 voldaan op de boedelrekening (derhalve 5 maanden x € 2.662,00 = € 13.310,00 incl. BTW).

In opdracht van de Rabobank (hypotheekhouder) is het gehele bedrijfspand gelegen aan de Steenhouwer 18 te Stadskanaal (onderhands) verkocht voor een bedrag van totaal € 400.000,00 k.k. Tezamen met deze verkoop zijn eveneens alle roerende zaken (in eigendom van failliet) mee verkocht. Op het buitenterrein alsmede in het bedrijfspand is een (verouderde) voorraad stenen aanwezig alsmede enkele huisjes/schuurtjes (aangenomen wordt dat deze door natrekking onroerend zijn geworden). De waarde van de roerende zaken is – gezien de kosten voor afvoer – bepaald op nihil. De eigendomsoverdracht van zowel het bedrijfspand als de nog aanwezige roerende zaken zal voor 1 mei 2015 moeten plaatsvinden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Rabobank een recht van hypotheek heeft op het bedrijfspand alsmede een pandrecht op de roerende zaken. Voor de medewerking van de curator aan de onderhavige onderhandse verkoop zal de

Rabobank een boedelbijdrage van € 2.000,00 excl. BTW betalen.

Nadere toelichting eigendomsrecht locatie 1. (Zuiderdiep te Nieuw-Buinen) en locatie 2. (Steenhouwer te Stadskanaal).

Het is de curator gebleken dat delen van deze locaties in gezamenlijk eigendom zijn met mevrouw A.H. Schipper-Ensing, zijnde de echtgenote van de heer H. Schipper. Voorts is de curator gebleken dat mevrouw A.H. Schipper-Ensing met Gihabo Vastgoed B.V. bij vaststellingsovereenkomst d.d. 23 juni 2014 (of mogelijk in een daarvoor tot stand gekomen overeenkomst) is overeengekomen dat het economisch eigendom reeds is verkocht en is overgedragen aan Gihabo Vastgoed B.V. In voormelde vaststellingsovereenkomst is eveneens opgenomen dat Gihabo Vastgoed B.V. het recht heeft op juridische levering van de eigendommen van mevrouw A.H. Schipper-Ensing aan Gihabo Vastgoed B.V.

De Rabobank beschikt – als hypotheekhouder – over een volmacht van mevrouw A.H. Schipper-Ensing, waarmee de verkoop (middels veiling) van de locaties gelegen aan het Zuiderdiep alsmede de verkoop (onderhands) van de locatie gelegen aan de Steenhouwer kon plaatsvinden.

Locatie 3: Klooster 46 te Coevorden

Deze locatie betreft een buitenterrein waarop verkoopactiviteiten worden uitgevoerd. Uit navraag is de curator gebleken dat op deze locatie het bedrijf Schipper Houtbouw (derhalve Schipper Houtbouw B.V.) is gevestigd (alleen buiten verkoopactiviteiten). De curator heeft op de locaties een beperkt aantal schuren/showroommodellen aangetroffen. De curator voert nader onderzoek uit naar het eigendom van de aangetroffen zaken.

De curator is gebleken dat failliet de gehele locatie te Coevorden verhuurt aan Schipper Vastgoed Exploitatie B.V. Schipper Vastgoed Exploitatie B.V. is volgens het uittreksel van de Kamer van Koophandel opgericht per 28 augustus 2013 en is eigendom van A.R. Schipper Beheer B.V., zijnde de vennootschap in eigendom van de heer A.R. Schipper. *De curator voert nader onderzoek uit.*

3.2 Verkoopopbrengst

*Zuiderdiep 363, 363a en 371 tezamen: € 149.000,00.
Steenhouwer 18: € 400.000,00.*

3.3 Hoogte hypotheek

De Rabobank heeft op de verschillende percelen (locaties 1. en 2.) een hypotheekrecht voor een bedrag van circa € 2.000.000,-.

3.4 Boedelbijdrage

€ 2.000,00 excl. BTW. Voormelde boedelbijdrage is nog niet ontvangen op de boedelrekening (de locatie Steenhouwer dient nog gepasseerd te worden bij de notaris).

3.5 Werkzaamheden

Nader onderzoek woning Zuiderdiep 369.

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving

De curator voert onderzoek uit naar de eventueel aanwezig bedrijfsmiddelen. De curator heeft diverse malen om informatie gevraagd bij de heren H. Schipper, L. Schipper en A.R. Schipper. Vooralsnog beschikt de curator niet over stukken waaruit blijkt welke bedrijfsmiddelen (of showroommodellen) in eigendom zijn van failliet (of voorheen in eigendom zijn geweest). De curator heeft aanwijzingen dat diverse bedrijfsmiddelen in gebruik zijn (of wellicht voor datum faillietverklaring zijn overgedragen aan) bij één van de vennootschappen van de heer A.R. Schipper. De curator heeft de heer A.R. Schipper nadere informatie gevraagd over onder andere aanwezige inventaris, machines, showroommodellen, transportmiddelen, etc. Vooralsnog heeft de heer A.R. Schipper de gevraagde informatie niet gegeven.

De curator is gebleken dat diverse bedrijfsmiddelen (waaronder diverse voertuigen, inventaris en machines) alsmede voorraad en onderhanden werk, zijn per 1 maart 2014 'meegenomen' door de heer A.R. Schipper c.q. een vennootschap van de heer A.R. Schipper (de middelen zijn ingebracht in de nieuwe vennootschap Schipper Houtbouw B.V.). De curator heeft de bedrijfsmiddelen inmiddels laten taxeren. De curator is in onderhandeling met de heer A.R. Schipper om (alsnog) een bedrag te betalen voor de bedrijfsmiddelen, voorraad en onderhanden werk.

3.7 Verkoopopbrengst

--

3.8 Boedelbijdrage

--

3.9 Bodemvoorrecht fiscus

De Belastingdienst heeft een vordering ingediend van ruim € 200.000,- waarop haar bodemvoorrecht ziet.

3.10 Werkzaamheden

Nader onderzoek activa, eigendomsrechten en verkoop mogelijkheden.

Vorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Zie 3.6.

3.12 Verkoopopbrengst

--

3.13 Boedelbijdrage

--

3.14 Werkzaamheden

Zie 3.6.

Andere activa

3.15 Beschrijving

Geen.

3.16 Verkoopopbrengst

--

3.17 Boedelbijdrage

--

3.18 Werkzaamheden

Afgerond.

4. DEBITEUREN

4.1 Omvang debiteuren

Uit de administratie van failliet blijkt dat er één debiteur is, zijnde Schipper Handelsonderneming B.V. Schipper Handelsonderneming B.V. is op 29 juli 2014 failliet verklaard waarbij mr. R. Klarus eveneens als curator is benoemd. De curator voert nader onderzoek uit. *De curator heeft geen debiteuren aangetroffen.*

4.2 Opbrengst

--

4.3 Boedelbijdrage

--

4.4 Werkzaamheden

Afgerond.

5. BANK/ZEKERHEDEN

5.1 Vordering van bank(en)

De Rabobank heeft een vordering van circa € 2.000.000,-.

5.2 Leasecontracten

Geen.

5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft een recht van hypotheek alsmede een pandrechten op *voertuigen*, inventaris en huurpenningen (*van voor datum faillissement*).

5.4 Separatistenpositie

Ja, zie 5.3.

5.5 Boedelbijdrage

Zie 3.4. Daarnaast heeft de Rabobank een boedelmkrediet verstrekt van € 10.000,00.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Geen.

5.7 Reclamerechten

Geen.

5.8 Retentierechten

Geen.

5.9 Werkzaamheden

Overleg met de Rabobank over verkoop van onroerende zaken en overige activa.

6. DOORSTART/VOORTZETTEN

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden

De curator tracht duidelijk te krijgen of failliet nog altijd als verhuurder verplichtingen heeft jegens huurders of onderhuurders. De curator heeft nadere informatie opgevraagd bij de heren H. Schipper, L. Schipper en A.R. Schipper.

De curator verhuurt een deel van het bedrijfspand gelegen aan de Steenhouwer te Stadskanaal (zie 3.1). Vanwege de aanwezigheid van de huurder heeft de curator in samenspraak met de Rabobank het bedrijfspand verzekerd. De kosten voor deze verzekering worden gedeeld door de bank en de boedel.

6.2 Financiële verslaglegging

Zie 3.1.

6.3 Werkzaamheden

Innen huurpenningen.

Doorstart

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

6.5 Verantwoording

--

6.6 Opbrengst

--

6.7 Boedelbijdrage

--

6.8 Werkzaamheden

Afgerond.

7. RECHTMATIGHEID

7.1 Boekhoudplicht

De curator ontvangt onderdelen van de administratie van de heer A.R. Schipper. *De curator voert nader onderzoek uit.*

7.2 Depot jaarrekeningen

De curator voert nader onderzoek uit.

7.3 Goedkeuring accountant

De curator voert nader onderzoek uit.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator voert nader onderzoek uit.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator voert nader onderzoek uit.

7.6 Paulianeus handelen

De curator voert nader onderzoek uit.

7.7 Werkzaamheden

De curator voert nader onderzoek uit.

8. CREDITEUREN

8.1 Boedelvorderingen

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.2 Vordering van de fiscus

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.3 Vordering van het UWV

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.4 Andere preferente crediteuren

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Zie financieel verslag en crediteurenlijst.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

8.8 Werkzaamheden

Corresponderen met crediteuren.

9. PROCEDURES

9.1 Omschrijving

Geen.

10. OVERIG

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.


10.2 Indiening volgend verslag

23 juli 2015.

10.3 Werkzaamheden

- *Onderzoek naar bestuur en feitelijke beleidsbepaler(s);*
- *Onderzoek naar activa (onroerend en roerend, eigendom, verkoop, etc);*
- *Onderzoek debiteuren;*
- *Uitvoeren rechtmatigheidsonderzoek.*

Opgemaakt, getekend en gedeponereerd bij de faillissementsgriffie van de rechtbank Noord-Nederland, op 23 april 2015,



Mr. R. Klarus
Curator

Bijlagen

- Crediteurenlijsten;
- Tussentijds financieel verslag.