

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	17-10-2019
Insolventienummer	F.05/19/363
Toezichtzaaknummer	<u>NL:TZ:0000114941:F001</u>
Datum uitspraak	17-09-2019

R-C	mr. A.M.P.T. Blokhuis
Curator	<u>mr A.M.T. Weersink</u>

Algemene gegevens

Naam onderneming

Compactas Vastgoed B.V.

17-10-2019



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Compactas Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Opheusden, Neder-Betuwe, met bezoekadres Hamsestraat 3 te (4043 LE) Opheusden; het kantoor wordt gehouden aan de Tolsestraat 12 te Opheusden. De onderneming is opgericht op 29-04-2016.

17-10-2019



Activiteiten onderneming

De activiteiten van de gefailleerde vennootschap, verder te noemen Compactas, bestaan uit financiële holdings en beheer van onroerend goed.

17-10-2019



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 122.000,00	€ 22.650,00	€ 134.560,00

Toelichting financiële gegevens

Over het jaar 2017 is een jaarrekening opgesteld.
Over het jaar 2018 is de jaarrekening nog niet gemaakt, ook de concept jaarrekening is niet beschikbaar, uitsluitend een kolommenbalans.
Over het jaar 2019 is een kolommenbalans verstrekt over de periode 1-1-2019 tot en met 18-9-2019.

17-10-2019



Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Compactas heeft geen werknemers in loondienst. Er is een bestuurder die een managementovereenkomst heeft gesloten met Compactas en de holdingvennootschap. Er is een financieel adviseur aangetrokken, die op urenbasis zijn werkzaamheden verricht voor Compactas.

17-10-2019



Boedelsaldo

€ 0,00

17-10-2019



Verslagperiode

van

17-9-2019

t/m

16-10-2019

17-10-2019



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	42 uur 12 min
---	---------------

totaal	42 uur 12 min
---------------	---------------

Toelichting bestede uren

In de afgelopen periode is aandacht besteed aan het inventariseren van de gegevens. Er zijn besprekingen gevoerd met de bestuurder en de financieel adviseur. De crediteuren en debiteuren zijn aangeschreven. Er is correspondentie gevoerd met de bestuurder om de vereiste inlichtingen te verkrijgen.

17-10-2019



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Compactas Vastgoed B.V., verder "Compactas", is op 4 mei 2016 opgericht. De aandelen van Compactas worden gehouden door SDG Invest Holding B.V., tevens bestuurder van de Compactas. De aandelen van SDG Invest Holding B.V. worden gehouden door de heer A. van Westreenen, tevens bestuurder. Compactas heeft een 100% dochtervennootschap, die op haar beurt weer een 100% dochtervennootschap heeft. Compactas heeft ook nog 50% deelnemingen in twee vennootschappen en een indirecte deelneming.

17-10-2019

 1

1.2 Lopende procedures

Ten tijde van het faillissement was Compactas bij een procedure betrokken waarin de rechtbank op 3 oktober 2019 een verstekvonnis heeft gewezen en waarin Compactas hoofdelijk is veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 225.000,-. Dit vonnis is op 14 oktober 2019 aan het adres van de curator betekend. De bestuurder van Compactas failliet heeft hoger beroep ingesteld tegen het faillissementsvonnis; onder punt 9 wordt hier nader op ingegaan.

17-10-2019

 1

1.3 Verzekeringen

Tot op heden heeft de curator de verzekeringen nog niet opgezegd omdat er hoger beroep is ingesteld tegen het faillissementsvonnis.

17-10-2019

 1

1.4 Huur

Door Compactas wordt gebruik gemaakt van kantoorruimte, welke eigendom is van een andere vennootschap waarvan de bestuurder eigenaar is, maar niet tot deze groep van vennootschappen behoort. Navraag bij de bestuurder leerde dat Compactas deze kantoorruimte om niet mocht gebruiken.

17-10-2019

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is verzocht door één van de geldverstrekkers van Compactas. De vordering uit hoofde van de geldleningsovereenkomst was inmiddels opeisbaar geworden en hij wenste voldaan te worden. De aanvrager van het faillissement had zowel privé als via zijn holding gelden versteekt aan Compactas.

Nader onderzoek naar de oorzaak van het faillissement is nog niet uitgevoerd, nu hoger beroep is ingesteld tegen het faillissementsvonnis.

17-10-2019

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er zijn geen werknemers in loondienst bij Compactas.

17-10-2019



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

In het verleden zijn er ook geen werknemers in loondienst geweest.

17-10-2019



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

N.v.t.

17-10-2019



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Onroerende zaak Boveneindsestraat 31, 4041 EH Kesteren			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De onroerende zaak betreft een particuliere woning die nog volledig verbouwd dient te worden.

Door de financier is deze getaxeerd in de huidige staat op OHW € 695.000,-. Er rust een financiering op deze woning. De hypotheekgever heeft een hypotheekrecht verstrekt tot € 1.000.000,- met een inschrijving tot € 1.350.000,-. Hiervan is opgenomen € 820.000,-, bestaande uit twee leningen ad € 695.000,- en € 125.000,-.

Compactas heeft verder twee koopovereenkomsten gesloten voor de aankoop van twee kerken te Veenendaal; het transport van deze onroerende zaken vindt eerst plaats op 31 december 2019.

17-10-2019



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

In de afgelopen verslagperiode is er contact geweest met de hypotheekhouder en de verkoper van de twee kerken te Veenendaal alsmede met de tal van geïnteresseerden in de onroerende zaken.

17-10-2019



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er zijn geen bedrijfsmiddelen aangetroffen die substantieel waarde vertegenwoordigen.

17-10-2019



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De belastingdienst heeft haar vorderingen nog niet ingediend. Uit de aard van de activiteiten zal er ook geen noemenswaardige fiscale schuld zijn, nu er in 2018 onroerend goed is aangekocht en er geen diensten of goederen worden geleverd die met BTW belast zijn.

17-10-2019



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen werkzaamheden verricht.

17-10-2019



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er is geen voorraad aangetroffen.

17-10-2019



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

17-10-2019



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Door Compactas zijn leningen van derden aangetrokken en met de ontvangen gelden is geïnvesteerd in gouddeals. Deze gouddeals zouden volgens de bestuurder al tot uitkering gekomen moeten zijn c.q. komen eerdaags tot uitkering. De opbrengst hiervan zou gestort moeten worden op de ABN-AMRO betaalrekening die Compactas hiervoor aanhoudt.

17-10-2019



3.9 Werkzaamheden andere activa

In de afgelopen verslagperiode zijn er besprekingen gevoerd over de uitkeringen die zouden volgen inzake de gouddeals. Daarnaast is inzichtelijk geworden welke onroerende zaken tot de groep van vennootschappen behoren waarvan Compactas aandeelhouder is althans een deelneming heeft in het aandelenpakket.

17-10-2019



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Twee vorderingen op derden, overige vorderingen zijn intercompany vorderingen	€ 42.468,69	€ 7.924,00	
totaal	€ 42.468,69	€ 7.924,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteuren zijn niet verpand. Eén debiteur heeft inmiddels voldaan op de door Compactas aangehouden bankrekening bij Rabobank na datum faillissement. De Rabobank is verzocht het bedrag over te maken op de faillissementsrekening. Eén debiteur betwist de vordering. De overige debiteuren zijn intercompany vorderingen. Deze intercompany vorderingen zijn nog niet voldaan.

17-10-2019



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg met bestuurder en aanschrijven debiteuren.

17-10-2019



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 820.000,00

Toelichting vordering van bank(en)

Door Rabobank is een financiering versteekt onder hypotheccair verband voor de aankoop van een woning te Kesteren.

17-10-2019



5.2 Leasecontracten

Niet aanwezig.

17-10-2019



5.3 Beschrijving zekerheden

Compactas heeft de woning te Kesteren ten behoeve van de Rabobank hypotheccair bezwaard.

17-10-2019



5.4 Separatistenpositie

De bank oefent haar positie nog niet uit omdat er door de bestuurder hoger beroep is ingesteld en de bank tot arrest van het gerechtshof een afwachtende houding aanneemt.

17-10-2019



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet aangetroffen.

17-10-2019



5.6 Retentierechten

Niet aangetroffen.

17-10-2019



5.7 Reclamerechten

Niet aangetroffen.

17-10-2019



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Nog niet aan de orde zolang het hoger beroep nog loopt.

17-10-2019



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Telefonisch overleg met Rabobank en correspondentie.

17-10-2019



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet aan de orde.

17-10-2019



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

17-10-2019



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

17-10-2019



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet aan de orde.

17-10-2019



6.5 Verantwoording

N.v.t.

17-10-2019



6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

17-10-2019



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

17-10-2019



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

17-10-2019



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Vanwege het ingestelde hoger beroep door de bestuurder van Compactas is dit onderzoek nog niet gestart.

Wel heeft de curator de data van gefailleerde vennootschap veilig gesteld op een externe schijf.

17-10-2019



7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarstukken 2017 zijn op 24-5-2018 gedeponereerd.

17-10-2019



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Voor Compactas is een samenstelverklaring van de accountant voldoende gezien de omvang van de onderneming tot en met 2017. De jaarstukken 2018 zijn nog niet gereed.

17-10-2019



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Er is een aandelenkapitaal gestort van € 100,- bij de oprichting.

17-10-2019



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nog niet onderzocht.

17-10-2019



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Nog niet onderzocht.

17-10-2019



7.7 Toelichting rechtmatigheid

Nog niet onderzocht.

17-10-2019



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

In de afgelopen verslagperiode is tijd besteed aan het veiligstellen van data en telefonisch overleg met crediteuren over rechtmatigheidsaspecten.

17-10-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

De boedelvorderingen bestaan voornamelijk uit de directe faillissementskosten, waaronder de kosten van het veiligstellen van de data.

17-10-2019



8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

De belastingdienst heeft haar vordering nog niet ingediend.

17-10-2019



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Niet aan de orde.

17-10-2019



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Tot op heden niet bekend.

17-10-2019



8.5 Aantal concurrente crediteuren

49

Toelichting

De concurrente crediteuren bestaan uit leveranciers met betrekking tot dienstverlening en kosten die direct verbandhouden met het instandhouden van het onroerend goed.

Daarnaast zijn er crediteuren die leningen versteekt hebben zonder dat er zekerheid is bedongen.

Inmiddels hebben 12 crediteuren hun vordering laten weten aan de curator.

17-10-2019



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 7.170.506,40

Toelichting

De opbrengst uit de geldleningen is door Compactas aangewend voor investeringen in gouddeals. Uit de kolommenbalans 2019 tot datum faillissement blijkt dat enkele miljoenen in geïnvesteerd zijn.

Van bovenvermeld bedrag is inmiddels € 1.055.949,22 bij de curator ingediend.

17-10-2019



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De bestuurder van Compactas geeft te kennen dat het hoger beroep grote kans van slagen heeft.

17-10-2019



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Aanschrijven crediteuren en inventariseren en telefonisch te woord staan van crediteuren.

17-10-2019



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Op dit moment is het hoger beroep, gestart door de bestuurder van Compactas om te komen tot vernietiging van het faillissementsvonnis, aanhangig bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De procedure wordt gevoerd door Compactas tegen de aanvrager van het faillissement. De curator is in deze procedure geen partij.

17-10-2019



9.2 Aard procedures

Hoger beroep tegen faillissementsvonnis, zie 9.1.

17-10-2019



9.3 Stand procedures

Op 28 oktober 2019 vindt de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaats.

17-10-2019



9.4 Werkzaamheden procedures

Inlezen tot op heden opgestelde processtukken door de advocaat van Compactas.

17-10-2019



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Thans wacht de curator de uitkomst van het hoger beroep af en afhankelijk van de beslissing van het gerechtshof zal de curator wel/geen plan van aanpak opstellen.

17-10-2019



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Voor nu nog niet te voorzien.

17-10-2019



10.3 Indiening volgend verslag

17-1-2020

17-10-2019



10.4 Werkzaamheden overig

De indiening van het volgende verslag hangt af van de beslissing van het gerechtshof.

Opstellen eerste faillissementsverslag; informatie verstrekken aan het gerechtshof ten behoeve van de mondelinge behandeling.

17-10-2019



Bijlagen

Bijlagen