

47652

FAILLISSEMENTSVERSLAG

Nummer: 10

Datum: 19 juni 2017

Gegevens onderneming : Noppert Heerenveen Vastgoed BV
 Adres : Wetterwille 31
 8447 VB Heerenveen
 Inschrijfnummer KvK : 01087317
 Faillissementsnummer : F.17/14/253
 Datum uitspraak : 11 november 2014
 Curator : mr. J.H. van der Meulen
 R-C : voorheen: mr. J. Smit
 sedert 1 januari 2016: mr. H.H. Kielman

Activiteiten onderneming :

- a. De projectontwikkeling en het uitvoeren en doen uitvoeren van bouwprojecten, zowel op het gebied van de utiliteitsbouw als de woningbouw, en al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin van het woord verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, en;
- b. het oprichten en verwerven van en het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het verstrekken van leningen, het zich als hoofdelijk mede schuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden, zowel van de vennootschap als van anderen.

(Doelomschrijving conform akte van statutenwijziging d.d. 17 februari 2012).

Toelichting

Noppert Heerenveen Vastgoed BV maakt deel uit van de groep vennootschappen, waarin is ondergebracht een bouwonderneming welke een allround bouw- en ontwikkelbedrijf exploiteerde, actief in zowel woning- als utiliteitsbouw. Deze groep vennootschappen omvat:

- Verenigde Bedrijven Noppert BV (faillissement 20 april 2012);
- Projectontwikkeling Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Bouw- en Aannemingsmaatschappij Noppert BV (faillissement 19 april 2012);
- Tiltup Systeem Noppert BV (betonfabriek, faillissement 19 april 2012);
- Noppert Heerenveen Vastgoed BV (faillissement 11 november 2014).

Noppert Heerenveen Vastgoed BV nam als aandeelhoudster deel in een tweetal besloten vennootschappen en als vennoot in een zestal vennootschappen onder firma. In al de genoemde vennootschappen zijn grondposities aanwezig met het doel tot (bouw) ontwikkeling te komen.

Omzetgegevens :

- 2011	: € 8.768,--
- 2012	: € 3.054,--

Personeel gemiddeld aantal : geen

Verslagperiode : 11 februari 2017 tot en met 10 mei 2017

Bestede uren

11 november 2014 t/m 8 december 2014	: 6 uur en 6 minuten
9 december 2014 t/m 10 februari 2015	: 6 uur en 1 minuut
11 februari 2015 t/m 10 mei 2015	: 7 uur en 39 minuten
11 mei 2015 t/m 10 augustus 2015	: 13 uur en 48 minuten
11 augustus 2015 t/m 10 november 2015	: 8 uur en 18 minuten
11 november 2015 t/m 10 februari 2016	: 20 uur en 18 minuten
11 februari 2016 t/m 10 mei 2016	: 12 uur en 21 minuten
11 mei 2016 t/m 10 augustus 2016	: 18 uur en 42 minuten
11 augustus 2016 t/m 10 november 2016	: 15 uur en 3 minuten
11 november 2016 t/m 10 februari 2017	: 17 uur en 44 minuten
11 februari 2017 t/m 10 mei 2017	: 6 uur en 33 minuten
Bestede uren totaal	: 146 uur en 23 minuten

De tijdsbesteding wordt bijgehouden in een geautomatiseerd tijdschrijfsysteem. Een uitdraai van dit systeem, houdende de tijdsbesteding over de verslagperiode, met daarop weergegeven een specificatie van activiteit en medewerker, wordt aangehecht (**productie 1**).

Voorts wordt aangehecht een overzicht van de tijdsbesteding, gespecificeerd naar tijdschrijfgroepen, waarop ook is weergegeven de totaal in het faillissement bestede tijd (**productie 2**).

Financiële mutaties tijdens de verslagperiode

Aangehecht wordt het tussentijds financieel verslag per 10 mei 2017 (**productie 3**), alsmede het overzicht mutaties op de boedelrekening tijdens de verslagperiode (**productie 4**).

Toelichting**A. Baten**

- Rente: € 364,95
- Creditrente over saldo boedelrekening eerste kalenderkwartaal 2017.

Het saldo van de boedelrekening per 10 mei 2017 beloopt € 307.809,05.

1. Inventarisatie

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Directie en organisatie | : zie paragraaf 1.1 beginverslag en verslag nummer 1 |
| 1.2 | Winst en verlies | : |
| | <i>Resultaat na belastingen</i> | |
| - | 2011 | : € 1.318.823,-- negatief |
| - | 2012 | : € 3.237.458,-- negatief |
| 1.3 | Balanstotaal | : |
| - | per 31 december 2011 | : € 5.024.904,-- |
| - | per 31 december 2012 | : € 2.326.851,-- |
| 1.4 | Lopende procedures | : geen |
| 1.5 | Verzekeringen | : zie paragraaf 1.5 verslag nummer 3 |
| 1.6 | Huur | : geen ontwikkelingen |
| 1.7 | Oorzaak faillissement | : |
| | zie paragraaf 1.7 van verslag nummer 1 en van het beginverslag | |

2. Personeel

- | | | |
|-----|-----------------------------|--------|
| 2.1 | Aantal ten tijde van faill. | : geen |
|-----|-----------------------------|--------|

- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : *niet van toepassing*
 2.3 Datum ontslagaanzegging : *niet van toepassing*

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
 Noppert Heerenveen Vastgoed BV is eigenaar van:

Perceel Vries (Oude Asserstraat te Vries)

Een perceel grond, kadastraal gemeente Vries, sectie P, nummer 4437, ter grootte van 3.949m² (39 are, 39 centiare), onbebouwd terrein (braakliggend).

Zekerheidsrecht:

Eerste hypotheek Rabo Hypotheekbank NV en Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A.

Tijdens de vorige verslagperiode is een voorwaardelijke koopovereenkomst tot stand gekomen. Tijdens de huidige verslagperiode is de koopovereenkomst onvoorwaardelijk geworden. Levering moet nog plaatsvinden. Levering is voorzien uiterlijk 30 juni 2017.

- 3.2 Verkoopopbrengst :
 Wordt eerst na feitelijke uitvoering van de overeenkomst vermeld.

- 3.3 Hoogte Hypotheek :
 Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland U.A./Rabo Hypotheekbank NV heeft recht van eerste hypotheek. Zie hierna zekerheidsposities (paragraaf 5.3).

Voor het overige bevinden zich geen onroerend goed posities in de boedel van het faillissement Noppert Heerenveen Vastgoed BV. Wel zijn er nog diverse onroerend goed posities in de vennootschappen waarin Noppert Heerenveen Vastgoed BV deelnemingen heeft. Zie hierna paragraaf 3.12.

- 3.4 Boedelbijdrage : tijdens de verslagperiode: geen boedelbijdrage
 gegenereerd.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving : *geen*
 3.6 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing*
 3.7 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*
 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : *niet van toepassing*

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving : *geen*
 3.10 Verkoopopbrengst : *niet van toepassing*
 3.11 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*

Andere Activa

3.12 Beschrijving :

In het navolgende worden de deelnemingen in de onderliggende vennootschappen (waarin grond- en ontwikkelingsposities zijn ondergebracht) behandeld. Deze deelnemingen zijn alle genomen door Noppert Heerenveen Vastgoed BV, gefailleerde.

Als volgt:

- a. De Fuut BV
Afgewikkeld (zie voorafgaande verslagen).
- b. Brake II VOF
K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd)
Kadastraal Winsum G1025
Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank Noordenveld/Rabo Hypotheekbank NV.

Gegevens:

1/3 deel Heerenveen Vastgoed BV, 2/4 deel Plegt Vos Projecten te Oldenzaal.

Actief:

K. ter Laanstraat te Winsum (perceel onbebouwd bouwterrein), kadastraal Winsum G1025.

Dit perceel is verkocht voor een bedrag groot € 90.000,-- (toestemming rechter-commissaris verkregen op 22 november 2016). Netto opbrengst: € 70.547,64.

Plegt Vos Vastgoedontwikkeling is penvoerder en heeft toegezegd een eindbalans te zullen vaststellen en een voorstel tot afwikkeling te doen, zulks uiterlijk 30 april 2017. Aan deze toezegging heeft men zich tot heden niet gehouden. De curator heeft gerappelleerd en verwacht in de komende verslagperiode de zaak te kunnen afwikkelen.

- c. De Terp VOF

Gegevens:

Bouwgroep Friso / Jorritsma Bouw BV / Noppert Heerenveen Vastgoed BV, elk 1/3 gerechtigd.

Actief:

Onroerend goed positie te Heerenveen / Nijehaske (L1054 en L1055, totaal groot 03.58.65ha). Grond agrarische bestemming.

Er zijn tijdens de verslagperiode opnieuw besprekingen op gang gekomen over uitkoop van het Noppert-deel door de overige vennoten. Zie voor de voorafgaande ontwikkelingen de voorgaande verslagen over dit onderwerp.

- d. Bouwgroep Noppert/Dijkstra VOF
Afgewikkeld.

- e. VOF Peelo
Afgewikkeld.
- f. Wyldehoarne VOF
Afgewikkeld.
- g. Noppert/Bouwgroep Heerenveen BV
Inschrijving opheffing vennootschap moet nog plaatsvinden.
- h. Kanaalweg BV
Zie voorgaande verslagen.

Huidige liquiditeitspositie:
€ 101.314,40.

De transactie overdracht stroken grond aan noord- en zuidzijde van de ontsluitingsweg (oppervlakte 00.11.46ha) is thans door de notaris voorbereid na diverse vertraging, opgelopen aan de zijde van de koper (gemeente).

De activiteiten tot verkoop van de overige onroerend goed posities is in gang. Er zijn gesprekken met diverse gadingmakers. De gesprekken worden namens Kanaalweg BV gevoerd door de heer M. Koppert MRE, vastgoedmeester (commercieel vastgoedmakelaar). Er zijn een viertal gadingmakers voor de zuidkavel. De noordkavels moeten bij voorkeur door de lokale makelaar weggezet worden. Hier gaat het om kleinere kavels, geschikt voor woon-/werkexploitatie. De ontsluitingsweg nadert zijn voltooiing. Het terrein wordt nu presentabel en bereikbaar, hetgeen zeer lange tijd niet het geval is geweest. De vooruitzichten voor realisatie van de waarde van de grond zijn positief te noemen.

- i. Heerenveen Binnen BV
Afgewikkeld.
- j. Amstelkom/Noppert VOF
Afgewikkeld.
- k. Nieuw-Woellust VOF
Geen ontwikkelingen.

Compagniestervijk (Oude Pekela)
Afgewikkeld.

- l. Westerstouwe VOF
Afgewikkeld.

Tot zover de deelnemingen.

3.13 Verkoopopbrengst : zie het voorgaande

4. Debiteuren

- 4.1 Omvang debiteuren : *geen*
- 4.2 Opbrengst : *niet van toepassing*

4.3 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) :
Rabobank Heerenveen-Gorredijk: totaal per faillissementsdatum € 13.683.448,59

Totaal na afwikkeling diverse zekerheden: € 5.095.856,97 per 20 juli 2016.

5.2 Leasecontracten : *geen*

5.3 Beschrijving zekerheden :
 Zie verslag nummer 4, pagina 7 (paragraaf 5.3) e.v.. Na het vorig verslag (verslag d.d. 12 februari 2016) geen wijzigingen.

5.4 Separatistenpositie : *zie hiervoor*

5.5 Boedelbijdragen : *conform separatistenregeling*

5.6 Eigendomsvoorbehoud : *niet van toepassing*

5.7 Reclamerechten : *niet van toepassing*

5.8 Retentierechten : *niet van toepassing*

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden : *niet van toepassing*

6.2 Financiële vastlegging : *niet van toepassing*

Doorstart

6.3 Beschrijving : *Er is geen sprake van een doorstart.*

6.4 Verantwoording : *niet van toepassing*

6.5 Opbrengst : *niet van toepassing*

6.6 Boedelbijdrage : *niet van toepassing*

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht :
Er is sprake van een professioneel bedrijf waarin de boekhouding conform de daaruit voortvloeiende standaard wordt bijgehouden.

7.2 Depot jaarrekeningen :
Laatstelijk is de jaarrekening 2012 vastgesteld en gedeponneerd (datum vaststelling 3 oktober 2014). Er is geen aanleiding het bestuur een verwijt te maken van de te late vaststelling; deze is geheel te wijten aan vertraagde aanlevering van jaarrekeningen van onderliggende vennootschappen. Vaststelling van de jaarrekening Noppert Heerenveen Vastgoed BV kan alleen plaatsvinden na vaststelling van jaarrekeningen van onderliggende partijen.

7.3 Goedk. Verkl. Accountant :
Er is sprake van een samenstellingsverklaring (Accon AVM te Drachten).

7.4 Stortingsverpl. aandelen : *aan voldaan*

7.5 Onbehoorlijk bestuur : *niet van gebleken*

7.6 Paulianus handelen : *niet van gebleken*

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : niet van toepassing
- 8.2 Pref. vord. van de fiscus : € 75.305,--
- 8.3 Pref. vord. van het UWV : geen
- 8.4 Andere pref. crediteuren : geen
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 3
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 1.861,81
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : opheffing ex artikel 16 Fw

9. Overig

- 9.1 Termijn afwikkeling faill. : nog niet bekend
 - 9.2 Plan van aanpak :
- Ontvlechting. Uitgenomen moet nog worden de positie in VOF De Terp.

Verkocht dient nog te worden perceel Nieuw-Woellust.

Afgewikkeld dient nog te worden verkoop bouwterreinen Kanaalweg.

- 9.3 Indiening volgend verslag : 11 augustus 2017

J.H. van der Meulen,
curator.

Producties:

- Productie 1: tijdspecificatie naar activiteit;
- Productie 2: tijdsregistratie per tijdschrijfgroep;
- Productie 3: tussentijds financieel verslag;
- Productie 4: boedelmutatieformulier.