

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

## Betreft

Verslagnummer	10
Datum verslag	20-06-2024
Insolventienummer	F.09/22/59
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000225251:F001
Datum uitspraak	15-03-2022

R-C	mr. J.C.A.T. Frima
Curator	mr M. Spaa

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

PNA Vastgoed B.V.

21-04-2022



### Gegevens onderneming

Handelsnamen:

PNA Vastgoed B.V.

PNA Vastgoed & Housing

21-04-2022



Statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel

KvK-nummer 57783020

Virtueel kantooradres: Jan Pietersz. Coenstraat 7

2595 WP 's-Gravenhage

### Activiteiten onderneming

Gefailleerde huurde onroerende zaken van diverse eigenaren welke onroerende zaken vervolgens in kamers werden onderverhuurd aan arbeidsmigranten.

21-04-2022



## Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 675.260,00	€ 27.137,00	€ 70.739,00
2019	€ 1.521.360,00	€ 92.407,00	€ 195.180,00
2020	€ 882.782,00	€ -77.963,00	€ 111.659,00
2021	€ 54.504,00	€ -116.690,00	€ 0,00

### Toelichting financiële gegevens

Er is nog geen financiële administratie overgelegd.

21-04-2022

 1

Er is eind juni 2022 een achteraf opgestelde digitale financiële administratie aan de curator toegezonden die nog verder zal worden beoordeeld. Ook zijn de jaarrekeningen opgesteld.

21-07-2022

 2

### Gemiddeld aantal personeelsleden

0

21-04-2022

 1

#### Toelichting

De bestuurder van gefailleerde meldde dat hij als enige werkzaam is binnen de vennootschap.

### Boedelsaldo

€ 0,00

21-04-2022

 1

€ 0,00

21-07-2022

 2

€ 12.403,24

20-04-2023

 5

€ 14.403,24

04-10-2023

 7

€ 14.403,24

03-01-2024

 8

€ 19.339,64

02-04-2024









 9

€ 43.339,64

**20-06-2024**

 **10**

### Verslagperiode

<b>van</b>	21-04-2022
15-3-2022	 1
<b>t/m</b>	
21-4-2022	
<b>van</b>	21-07-2022
21-4-2022	 2
<b>t/m</b>	
20-7-2022	
<b>van</b>	21-10-2022
21-7-2022	 3
<b>t/m</b>	
20-10-2022	
<b>van</b>	23-01-2023
21-10-2022	 4
<b>t/m</b>	
22-1-2023	
<b>van</b>	20-04-2023
23-1-2023	 5
<b>t/m</b>	
20-4-2023	
<b>van</b>	10-07-2023
10-9-2023	 6
<b>t/m</b>	
7-7-2023	
<b>van</b>	04-10-2023
8-7-2023	 7
<b>t/m</b>	
4-10-2023	
<b>van</b>	03-01-2024
5-10-2023	 8
<b>t/m</b>	
2-1-2024	
<b>van</b>	02-04-2024

3-1-2024

 9

t/m

2-4-2024

van

20-06-2024

3-4-2024

 10

t/m

19-6-2024

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	14 uur 15 min
2	31 uur 35 min
3	12 uur 20 min
4	16 uur 15 min
5	7 uur 35 min
6	4 uur 15 min
7	4 uur 45 min
8	3 uur 0 min
9	15 uur 30 min
10	16 uur 45 min
<b>totaal</b>	126 uur 15 min

## Toelichting bestede uren

Een deel van de uren is besteed aan de door gefailleerde aangewende rechtsmiddelen tegen het faillissement. Aanvankelijk werd verzet ingesteld en later ook hoger beroep tegen de uitspraak op het verzet.

21-07-2022

 2

De uren in periode 4 zijn hoofdzakelijk besteed aan het te gelde maken van de garage en het overleg met de advocaat van de gefailleerde.

23-01-2023

 4

# 1. Inventarisatie


---

## 1.1 Directie en organisatie

Gefailleerde is in 2013 opgericht. 21-04-2022  
Enig bestuurder en aandeelhouder van gefailleerde is de heer M.B.S. Pinas.  1

## 1.2 Lopende procedures

Niet bekend. 21-04-2022  
Gefailleerde heeft verzet ingesteld tegen het uitgesproken  1  
faillissementsvonnis. Bij uitspraak van 19 april 2022 van de rechtbank  
Rotterdam is dit verzet ongegrond verklaard.

Gefailleerde heeft tegen de uitspraak in het verzet ook weer hoger beroep 21-07-2022  
ingesteld bij het Hof Den Haag. Op 31 mei 2022 werd bij arrest het  2  
uitgesproken faillissement bevestigd.

## 1.3 Verzekeringen

Niet bekend. 21-04-2022  
 1


Geen. 21-07-2022  
 2

## 1.4 Huur

Niet bekend. 21-04-2022  
 1

Geen. 21-07-2022  
 2

## 1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder van gefailleerde heeft toegelicht dat door de gevolgen van de 21-04-2022  
coronacrisis de inkomsten van gefailleerde achteruit zijn gegaan. Daarnaast  1  
zou gefailleerde niet bij zijn met zijn administratie waardoor er diverse  
ambtshalve aanslagen van de Belastingdienst liggen.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

0

21-04-2022



#### Toelichting

n.v.t.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

n.v.t.

21-04-2022



### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

n.v.t.

21-04-2022



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Garagebox			
<b>totaal</b>	€ 0,00		€ 0,00

#### Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde is sedert 16 mei 2017 eigenaar van een garagebox in Rotterdam. Deze is bezwaard met een recht van hypotheek. Ook werden er op deze onroerende zaak een viertal executoriale beslagen gelegd.

21-04-2022



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

E zal naar een verkoop of veiling van deze garagebox worden toegewerkt.

21-04-2022



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
niet bekend		
<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00

#### 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

#### Toelichting debiteuren

Niet bekend.

21-04-2022

 1

Er zijn volgens de bestuurder van gefailleerde geen debiteuren.

21-07-2022

 2

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

21-07-2022

 2

## 5. Bank / Zekerheden

---

## 5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,99

21-04-2022

 1

### Toelichting vordering van bank(en)

ING Bank N.V.

€ 0,00

21-07-2022

 2

### Toelichting vordering van bank(en)

De bestuurder heeft de vordering van de bank voldaan.

## 5.2 Leasecontracten

Niet bekend.

21-04-2022

 1

## 5.3 Beschrijving zekerheden

Niet bekend.

21-04-2022

 1

## 5.4 Separatistenpositie

Ja, de hypotheekhouder van de garagebox.

21-07-2022

 2

Met de hypotheekhouder vindt overleg plaats over de wijze van het te gelde maken van het onderpand en het moment waarop dit zal gebeuren.

21-10-2022

 3

In de afgelopen verslagperiode is in overleg met de hypotheekhouder een makelaar ingeschakeld, werd de garage op Funda aangeboden en hebben gegadigden een bod uitgebracht. Vervolgens is de garage met toestemming rechter-commissaris onderhands verkocht aan de hoogste bieder voor € 38.500,00 kosten koper. De vordering van de hypotheekhouder is gemaximeerd op € 23.500,00 en ook bij de levering voldaan. Verder zijn bij de notariële levering de achterstand en mutatiekosten van de VVE voldaan als ook de kosten van doorhaling van de hypotheek en beslagen.

23-01-2023

 4

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Geen.

21-07-2022

 2

## 5.6 Retentierechten

Geen.

21-07-2022

 2



## 5.7 Reclamerechten

Geen.

21-07-2022



## 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

Er is nog geen financiële administratie overlegd.

21-04-2022



Er is eind juni 2022 een achteraf opgestelde digitale financiële administratie aan de curator toegezonden die nog verder zal worden beoordeeld.

21-07-2022



## 7.2 Depot jaarrekeningen

Er zijn voor zover kan worden nagegaan over de laatste jaren geen jaarrekeningen gedeponeerde.

21-04-2022

 1

Inmiddels blijkt dat na datum faillissement nog deponeringen hebben plaatsgehad, als volgt:

02-04-2024

 9

jaarrekening 2019: op 19 mei 2022

jaarrekening 2020: op 19 mei 2022

jaarrekening 2021: op 20 mei 2022

## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

n.v.t. (kleine onderneming).

21-04-2022

 1

## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

21-04-2022

 1

Het onderzoek is afgesloten.

20-06-2024

 10

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Nee

20-06-2024

 10

### Toelichting

Zie punt 7.7

## 7.6 Paulianeus handelen

Nee

20-06-2024

 10

### Toelichting

Zie punt 7.7

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

In het kader van het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord is deze maand een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen. Daarmee is ook het oorzaken- en rechtmatigheidsonderzoek afgesloten. De inhoud van deze overeenkomst wordt -voor zover relevant- bij het onderdeel crediteuren toegelicht.

20-06-2024

 10

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Onderzoek fin. administratie en rekening-couranten.	21-07-2022  2
Voortzetten onderzoek fin. administratie en rekening-couranten.	21-10-2022  3
Voortzetten onderzoek fin. administratie en rekening-couranten.	23-01-2023  4
Het onderzoek is 'on hold' gezet door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.	20-04-2023  5
Het onderzoek staat nog 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.	04-10-2023  7
Het onderzoek staat nog 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.	03-01-2024  8
Het onderzoek staat nog 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.	02-04-2024  9
 Dit onderdeel is nu afgerond.	<b>20-06-2024</b>  <b>10</b>

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00	21-04-2022  1
<b>Toelichting</b>	
Salaris curator ad p.m.	

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 369.105,68

21-04-2022

 1

### Toelichting

Het betreft veelal ambtshalve aanslagen over een lange periode (van jaren).

€ 590.606,00

21-07-2022

 2

### Toelichting

De aanvankelijke vordering van € 369.105,68 is met omstreeks € 232.000,00 verlaagd door het alsnog doen aangiften OB en LH door gefailleerde. Ondertussen kwam er wel een ambtshalve aanslag Vpb binnen van € 453.120,00 waardoor de belastingschuld per saldo is toegenomen. Mogelijk slaagt gefailleerde er in om de ambtshalve aanslag Vpb verlaagd te krijgen.

€ 373.341,68

21-10-2022

 3

### Toelichting

De fiscale schuldenlast 'beweegt' omlaag door de alsnog ingediende aangiften maar ook weer wat omhoog door nieuw opgelegde aanslagen.

€ 606.751,68

20-04-2023

 5

### Toelichting

De fiscale schuldenlast 'beweegt' omlaag door de alsnog ingediende aangiften maar ook weer wat omhoog door nieuw opgelegde ambtshalve aanslagen vennootschapsbelasting na datum faillissement.

€ 544.775,00

10-07-2023

 6

€ 484.029,00

20-06-2024

 10

### Toelichting

Het bedrag van € 484.029 is excl. rente en inningskosten.

## 8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

21-04-2022

 1

## 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

21-04-2022

 1

€ 86,58

21-10-2022

 3

### Toelichting

Vordering Waterschap.

€ 0,00

**20-06-2024**

 **10**

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

12

21-04-2022

 1

16

21-07-2022

 2

14

23-01-2023

 4

5

20-04-2023

 5

### Toelichting

Door/namens de bestuurder zijn betalingen gedaan aan kleine crediteuren en regelingen tegen finale kwijting met enkele grote(re) crediteuren.

7

10-07-2023

 6

8

04-10-2023

 7

4

03-01-2024

 8

3

**20-06-2024**

 **10**

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 145.792,22

21-04-2022

 1

€ 155.457,12

21-07-2022

 2

### Toelichting

Gefailleerde heeft ten tijde van het hoger beroep gepoogd om met financiële hulp van een derde met crediteuren regelingen te treffen waarbij 10% betaald werd tegen finale kwijting. Volgens betalingsbescheiden zou dit met een aantal crediteuren gelukt zijn waardoor de schuld aan de concurrente crediteuren verlaagd zou zijn tot € 103.683,16. De desbetreffende crediteuren hebben hun vorderingen nog niet ingetrokken en worden nu door de curator benaderd.

€ 234.941,16

21-10-2022

 3

€ 203.227,44

23-01-2023

 4

€ 113.253,56

20-04-2023

 5

€ 117.695,54

04-10-2023

 7

€ 112.624,57

03-01-2024

 8

€ 20.316,17









**20-06-2024**

 **10**

### Toelichting

Feitelijk resteert € 11.379,77 van 1 crediteur. Met een andere schuldeisers werd door de bestuurder een minnelijke regeling tegen finale kwijting getroffen en is de betaling gevolgd. Alleen is verzuimd de ingediende vordering in te trekken.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Mogelijk opheffing bij gebrek aan baten.	21-04-2022  1
Nog niet bekend.	21-07-2022  2
Nog niet bekend.	21-10-2022  3
Nog niet bekend.	23-01-2023  4
Nog niet bekend.	20-04-2023  5
Nog niet bekend.	04-10-2023  7
Nog niet bekend.	03-01-2024  8
Nog niet bekend.	02-04-2024  9

Naar alle waarschijnlijkheid een vereenvoudigde afwikkeling ex art. 137a Fw. In het kader van het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord is deze maand een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen. Naast een bedrag ter verdere dekking van de thans bekende/gemaakte boedelkosten wordt door de bestuurder een bedrag van € 86.648,00 aan de boedel voldaan. Dit bedrag zal in 12 maandtermijnen voldaan worden, waarbij in aanvang een bedrag van € 20.000,00 is ontvangen.

De Ontvanger van de belastingdienst heeft ingestemd met deze regeling. Alle concurrente crediteuren hebben in de afgelopen twee jaar een afwikkelingsvoorstel van de bestuurder gekregen en met hen is ook een finale regeling bereikt die ook is nagekomen. Slechts 1 (bekende) crediteur is niet bereid gebleken om het voorstel van de bestuurder te aanvaarden.

**20-06-2024**

 **10**

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

De bestuurder van gefailleerde heeft aangegeven te gaan werken aan een crediteurenakkoord, waarbij het omlaag brengen van de fiscale vorderingen (merendeels bestaande uit ambtshalve aanslagen) prioriteit heeft.	21-07-2022  2
De bestuurder van gefailleerde heeft wederom via zijn advocaat aangegeven te werken aan een crediteurenakkoord, waarbij het omlaag brengen van de fiscale vorderingen (merendeels bestaande uit ambtshalve aanslagen) prioriteit heeft.	21-10-2022  3
De bestuurder van gefailleerde heeft in december wederom via zijn advocaat aangegeven te werken aan een crediteurenakkoord.	23-01-2023  4
De bestuurder van gefailleerde laat zien bezig te zijn met een crediteurenakkoord en verricht in dat kader ook al betalingen tegen finale kwijting. Daardoor is de concurrente schuldenlast al behoorlijk teruggelopen.	20-04-2023  5
Bij e-mailbericht van 7 juli 2023 heeft de advocaat van de bestuurder aangegeven nog druk bezig te zijn met het bereiken van het crediteurenakkoord.	10-07-2023  6
Bij e-mailbericht van laatstelijk 4 oktober 2023 heeft de advocaat van de bestuurder aangegeven nog druk bezig te zijn met het bereiken van het crediteurenakkoord.	04-10-2023  7
Er wordt -door de advocaat van de bestuurder- nog steeds druk gewerkt aan het bereiken van een crediteurenakkoord. Rond 9 januari 2024 wordt uitsluitsel van de zijde van de belastingdienst verwacht op het gedane voorstel.	03-01-2024  8
Inmiddels is duidelijk dat de belastingdienst ook medewerking verleent aan het door de bestuurder voorgestelde crediteurenakkoord en wordt gewerkt aan de vastlegging hiervan.	02-04-2024  9
 De VSO is tot stand gekomen. Zie 8.7.	<b>20-06-2024</b>  <b>10</b>



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

Niet bekend.

21-04-2022

 1

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en het achterhalen van de administratie.

21-04-2022

 1

Opzetten verkoop of veiling van de garagebox in Rotterdam.

Onderzoek administratie en afwachten voortgang aanbod crediteurenakkoord van de bestuurder.

21-07-2022

 2

Onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

Opzetten verkoop of veiling van de garagebox in Rotterdam.

Onderzoek administratie en afwachten voortgang aanbod crediteurenakkoord van de bestuurder.

21-10-2022

 3

Onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

Opzetten verkoop of veiling van de garagebox in Rotterdam.

Onderzoek administratie en afwachten voortgang aanbod crediteurenakkoord van de bestuurder.

23-01-2023

 4

Onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

Het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en de rechtmatigheid is 'on hold' gezet door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.

20-04-2023

 5

Het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en de rechtmatigheid stond in de afgelopen twee verslagperioden 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.

10-07-2023

 6

Het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en de rechtmatigheid stond in de afgelopen verslagperioden 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.

04-10-2023

 7

Het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en de rechtmatigheid stond in de afgelopen verslagperioden 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.

02-04-2024

 9

Op de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst na zijn alle punten afgesloten.

**20-06-2024**

 **10**

## 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Vermoedelijk 3-9 maanden.

21-04-2022

 1

Vermoedelijk 6-9 maanden.

21-07-2022

 2

Vermoedelijk 6-9 maanden.

21-10-2022

 3

Vermoedelijk 6 maanden.

23-01-2023

 4

Vermoedelijk 3-6 maanden.

20-04-2023

 5

Tenminste 6 maanden.

10-07-2023

 6

Het onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en de rechtmatigheid stond in de afgelopen twee verslagperioden 'on hold' door de gebleken vooruitgang bij het door de bestuurder gewenste crediteurenakkoord.

04-10-2023

 7

Vermoedelijk 3 - 6 maanden.

02-04-2024

 9

Vermoedelijk 1 jaar.

**20-06-2024**

 **10**

## 10.3 Indiening volgend verslag

20-12-2024

**20-06-2024**

 **10**

## 10.4 Werkzaamheden overig

Toezien op de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst/de termijnbetalingen.

**20-06-2024**

 **10**

## Bijlagen

---

### **Bijlagen**