

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	23-12-2024
Insolventienummer	F.09/24/187
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000347524:F001
Datum uitspraak	21-05-2024


R-C	mr. L. Mundt
Curator	mr A.Y. te Kiefte mr A.Y. te Kiefte

Algemene gegevens


Naam onderneming

Kapel Middelstegracht B.V. 21-06-2024
 1

Gegevens onderneming

Kapel Middelstegracht B.V., statutair gevestigd te Leiden, kantoorhoudende te (2321 GL) Leiden aan de Zoeterwoudseweg 5, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61104477. 21-06-2024
 1

Activiteiten onderneming

Uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt van de volgende omschrijving: "Aan- en verkoop van registergoederen alsmede huur en verhuur, beheer en exploitatie daarvan". 21-06-2024
 1

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens zijn bij de bestuurder van de gefailleerde vennootschap opgevraagd, maar nog niet ontvangen.

21-06-2024



Inmiddels zijn er een aantal stukken van de bestuurder ontvangen. Het betreft enkel een jaarrekening over het (boek)jaar 2019, enkele kolommenbalansen alsmede grootboekrekeningen. De curator zal deze stukken in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek bestuderen.

23-09-2024



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

21-06-2024



Toelichting

Nul

Boedelsaldo

€ 0,00

21-06-2024



Verslagperiode

van

21-06-2024

21-5-2024



t/m

17-6-2024

van

23-09-2024

18-6-2024



t/m

18-9-2024

van

23-12-2024

19-9-2024



t/m

18-12-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	35 uur 6 min
2	41 uur 42 min
3	24 uur 24 min
totaal	101 uur 12 min

Toelichting bestede uren

In de afgelopen verslagperiode hebben met name werkzaamheden plaatsgevonden ter zake:

21-06-2024



- Inventarisatie;
- Activa;
- Bank/zekerheden.

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator hoofdzakelijk werkzaamheden verricht, teneinde de opgevraagde documenten van de bestuurder te ontvangen en deze te bestuderen, de kwestie met de financial lease Porsche op te lossen en te corresponderen en overleggen met partijen in het kader van de executoriale verkoop van het pand aan de Rooseveltstraat 10A9 te Leiden door de hypotheekhouder. Voorts heeft er een faillissementsverhoor plaatsgevonden van de bestuurder.

23-09-2024



In de afgelopen verslagperiode heeft de curator hoofdzakelijk werkzaamheden verricht teneinde de opgevraagde documenten van de bestuurder te ontvangen en deze te bestuderen. Daarnaast heeft de curator de nodige werkzaamheden verricht omtrent de executoriale verkoop van het pand aan de Rooseveltstraat 10A9 te Leiden door de hypotheekhouder. Tot slot heeft de curator een aanvang genomen met het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek.

23-12-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De gefailleerde vennootschap is opgericht bij notariële akte van 17 juli 2014. Vanaf 1 januari 2024 is Maxfast B.V. alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de gefailleerde vennootschap. Nadia Beheer B.V. is op haar beurt alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van Maxfast B.V. De heer P. Eekel is op zijn beurt alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van Nadia Beheer B.V. Van 8 juli 2016 tot en met 1 januari 2024 was mevrouw N. Hakimi alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van Kapel Middelstegracht B.V.

21-06-2024



Mevrouw Hakimi is sinds 8 juli 2016 enig aandeelhouder van Kapel Middelstegracht B.V.

1.2 Lopende procedures

Er zou volgens opgave van de (middellijk) bestuurder geen sprake zijn van lopende procedures.

21-06-2024

 1

1.3 Verzekeringen

Door de gefailleerde vennootschap zouden geen verzekeringen zijn afgesloten.

21-06-2024

 1

1.4 Huur

Er zou volgens opgave van de (middellijk) bestuurder geen sprake zijn van voortdurende huurovereenkomsten.

21-06-2024

 1

1.5 Oorzaak faillissement

De (middellijk) bestuurder heeft aangegeven dat de oorzaak van het faillissement gelegen is in meerdere factoren. De curator is thans nog in afwachting van de verklaring van de (middellijk) bestuurder omtrent de oorzaak van het faillissement. In de aankomende verslagperiode zal de curator de visie van de (middellijk) bestuurder uiteenzetten.

21-06-2024

 1

Volgens opgave van de bestuurder zou de oorzaak van het faillissement hoofdzakelijk gelegen zijn in het feit dat het de bedoeling was om een aangekocht onroerend goed te transformeren naar appartementen. Daarvoor zou de bestemming gewijzigd moeten worden naar 'wonen'. Na een jarenlange discussie met de gemeente zou de vergunning uiteindelijk niet zijn verleend. Hierdoor zou de gefailleerde vennootschap in de financiële problemen zijn geraakt, temeer omdat zij reeds een huurovereenkomst zou zijn aangegaan met een huurder die reeds huur vooruitbetaald zou hebben. De gefailleerde vennootschap zou niet in staat zijn geweest deze huur volledig terug te betalen waardoor voornoemde huurder uiteindelijk het faillissement zou hebben aangevraagd van Kapel Middelstegracht B.V. De curator heeft de gegeven oorzaak in onderzoek.

23-09-2024

 2

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

21-06-2024

0

 1

Toelichting

0.

De gefailleerde vennootschap zou volgens opgave van de (middellijk) bestuurder geen personeel in loondienst hebben gehad.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

21-06-2024

0

 1

Toelichting

Nul

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

Nvt

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

21-06-2024

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijd.
--------------	--------------	-----------	-------------

Bedrijfspannd aan de Rooseveltstraat
10A9 te Leiden

€ 250.000,00

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

Blijkens gegevens uit het Kadaster behoort aan de gefailleerde vennootschap het bedrijfspand aan de Rooseveltstraat 10A9 te Leiden in eigendom toe. De hypotheekhouder is in maart 2024 overgegaan tot executoriale verkoop van voornoemd pand middels een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Voor datum faillissement was het pand reeds verkocht, maar het pand was op datum faillissement nog niet geleverd. Gelet op het feit dat het een executoriale verkoop betreft is de boedel geen partij bij deze koopovereenkomst. In eerste instantie heeft de curator de levering middels het afkondigen van een afkoelingsperiode tegengehouden, omdat de curator eerst onderzoek wilde doen naar de koop en haar bevoegdheden daaromtrent. Inmiddels heeft de rechter-commissaris machtiging verleend aan de hypotheekhouder om over te gaan tot levering van het pand. De notaris is dienovereenkomstig bericht, zodat de verwachting is dat voornoemde executoriale verkoop in de aankomende verslagperiode zal zijn afgewikkeld.

21-06-2024



In het jaar voor faillissement had de gefailleerde vennootschap tevens drie bedrijfspanden in eigendom aan de Kopperwetering 3, 3A en 5 te Zoeterwoude. Deze panden zijn enkele maanden voor het uitspreken van het faillissement verkocht en geleverd aan een derde. De curator zal onderzoek doen naar deze verkoop.

Uiteindelijk is gebleken dat, ondanks diverse toezeggingen van de koper en verzoeken om uitstel, de koper niet heeft zorg gedragen voor betaling van de koopprijs. Nadat koper vele malen respijt is gegeven heeft de hypotheekhouder de koop uiteindelijk ontbonden en aanspraak gemaakt op betaling van de boete. Inmiddels is het de curator gebleken dat de bestuurder van de gefailleerde vennootschap het pand reeds maanden voor datum faillissement in gebruik heeft gegeven aan de koper die thans niet heeft afgenomen. Deze koper heeft vervolgens het pand verhuurt aan derden. De curator is thans doende er voor te zorgen dat het pand wordt ontruimd. De hypotheekhouder zal tot herveiling van het pand overgaan.

23-09-2024



Tijdens de herveiling van het pand heeft er een nieuwe wending plaatsgevonden en heeft de hypotheekhouder, zonder daarbij met de curator overleg te voeren, besloten zijn hypotheekrecht over te dragen aan de koper van de eerste openbare veiling, die destijds het onroerend goed niet heeft afgenomen. Hierdoor moest een herveiling plaatsvinden. Het pand is dus nog altijd niet verkocht. De curator beraadt zich thans over de vervolgstappen ter zake.

23-12-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

- Onderzoek Kadaster;
- Correspondentie en overleg notaris;
- Overleg hypotheekhouder;
- Overleg koper;
- Correspondentie rechter-commissaris.

21-06-2024



- Correspondentie en overleg notaris;
- Correspondentie en overleg hypotheekhouder;
- Overleg en correspondentie koper;
- Overleg en correspondentie bestuurder.

23-12-2024



3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Daarvan is nog niet gebleken		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Volgens opgave van de (middellijk) bestuurder zou de gefailleerde vennootschap niet over bedrijfsmiddelen beschikken. Ter zake wordt onderzoek verricht.

21-06-2024



Er is vooralsnog niet gebleken van bedrijfsmiddelen die aan de gefailleerde vennootschap zouden toebehoren.

23-09-2024



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

21-06-2024



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

- Onderzoek aanwezigheid bedrijfsmiddelen.

21-06-2024



Geen.

23-09-2024



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Daarvan is nog niet gebleken		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Volgens opgave van de (middellijk) bestuurder zou de gefailleerde vennootschap niet over voorraad of onderhanden werk beschikken. Ter zake wordt onderzoek verricht.

21-06-2024



Er is vooralsnog niet gebleken van bedrijfsmiddelen die aan de gefailleerde vennootschap zouden toebehoren.

23-09-2024



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- Onderzoek aanwezigheid voorraden en onderhanden werk.

21-06-2024



Geen.


23-09-2024



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Niet van toepassing		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Vooralsnog is er niet gebleken van andere aan de gefailleerde vennootschap in eigendom toebehorende activa. 21-06-2024  1

3.9 Werkzaamheden andere activa

- Onderzoek aanwezigheid andere activa. 21-06-2024  1


Geen. 23-09-2024  2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Niet van toepassing.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Volgens opgave van de (middellijk) bestuurder zouden er geen openstaande vorderingen op debiteuren bestaan. Ter zake wordt onderzoek verricht. 21-06-2024  1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Onderzoek aanwezigheid debiteuren. 21-06-2024  1

- Onderzoek aanwezigheid debiteuren. 23-09-2024  2

- Onderzoek aanwezigheid debiteuren. **23-12-2024**  **3**

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

21-06-2024

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Volgens opgave van de (middellijk) bestuurder zou de gefailleerde vennootschap nimmer een bankrekening hebben gehad. Tot op heden heeft zich nog geen bank gemeld waar een bankrekening op naam van de gefailleerde vennootschap wordt aangehouden.

5.2 Leasecontracten

Er is op datum faillissement sprake van een financial leaseovereenkomst tussen de gefailleerde vennootschap en Volkswagen Pon Financial Services B.V. ten aanzien van een Porsche Taycan 4S. Voornoemd voertuig is voor datum faillissement door de (middellijk) bestuurder verkocht aan de voormalig bestuurder van de gefailleerde vennootschap. Op datum faillissement waren echter nog niet alle leveringshandelingen verricht, zodat geen sprake was van een voltooide koop. Zo was onder andere de leasemaatschappij nog niet betaald en was het voertuig derhalve nog niet overgeschreven op naam. De curator heeft het voertuig ingenomen en veiliggesteld. Thans wordt onderzoek gedaan naar deze koop. Inmiddels is een taxateur gevraagd het voertuig te taxeren. In de aankomende verslagperiode zal besloten worden wat er met het voertuig dient te gebeuren.

21-06-2024

 1

Op basis van de getaxeerde waardes heeft de curator in samenspraak met de leasemaatschappij de koper in de gelegenheid gesteld de koop te effectueren. Hoewel de koper heeft aangegeven de koop te willen finaliseren heeft zij echter voor betaling van de koopsom zorggedragen. Uiteindelijk is de leasemaatschappij in de gelegenheid gesteld het voertuig op te halen. De leasemaatschappij zal voor verkoop van het voertuig zorgdragen en te zijner tijd zal duidelijk worden of ter zake sprake is van overwaarde.

23-09-2024

 2

Inmiddels is het voertuig verkocht door de leasemaatschappij. Ter zake is geen sprake van een overwaarde. De restschuld heeft de leasemaatschappij als vordering in het faillissement ingediend.

23-12-2024

 3

5.3 Beschrijving zekerheden

DockHolland Huisvesting B.V. stelt uit hoofde van een tussen haar en de gefailleerde vennootschap ontbonden huurovereenkomst met betrekking tot het pand aan de Kopperwetering 5 te Zoeterwoude een vordering op de gefailleerde vennootschap te hebben ad € 141.066,11. Ter zake dit bedrag stelt zij door middel van een notariële akte een eerste pandrecht te hebben verkregen op de huidige en toekomstige vorderingen van de gefailleerde vennootschap op derden alsmede op de roerende zaken van de gefailleerde vennootschap, waaronder de inventaris, de bedrijfsmiddelen en voorraden en in het bijzonder op vorderingen uit hoofde van netto verkoopopbrengsten van onroerende zaken/registergoederen, in het bijzonder ter zake de panden aan de Kopperwetering 3, 3A en 5 te Zoeterwoude aan Blauwhoed N.V. en/of een daaraan gelieerde vennootschap. Er zijn geen vervolgpandakten door DockHolland Huisvesting B.V. opgemaakt en geregistreerd. Daarnaast hebben de (middellijk) bestuurder en de voormalig bestuurder van de gefailleerde vennootschap zich borg gesteld jegens DockHolland Huisvesting B.V. voor hetgeen DockHolland Huisvesting B.V. van de gefailleerde vennootschap te vorderen heeft.

21-06-2024



De curator heeft de rechtsgeldigheid van het pandrecht onderzocht en vastgesteld dat het pandrecht ten aanzien van de inventaris, de bedrijfsmiddelen en de voorraad rechtsgeldig is. Het pandrecht op de netto verkoopopbrengsten van de onroerende zaken/registergoederen, meer in het bijzonder op de opbrengst van het pand aan de Rooseveltstraat 10A9 te Leiden, is niet rechtsgeldig bevonden nu deze vordering op het moment van vestigen van het pandrecht een (absoluut) toekomstige vordering betrof die niet rechtstreeks wordt verkregen uit een een ten tijde van de verpanding reeds bestaande rechtsverhouding. De panden aan de Kopperwetering 3, 3A en 5 te Zoeterwoude zijn uiteindelijk niet aan Blauwhoed B.V. en/of een daaraan gelieerde vennootschap verkocht en geleverd, maar aan een andere partij. Een en ander heeft reeds maanden voor datum faillissement plaatsgevonden.

In de afgelopen verslagperiode heeft zich een partij gemeld die zich op het standpunt heeft gesteld een eerste pandrecht te hebben verkregen op de Porsche. Voornoemd pandrecht was opgenomen in een onderhandse overeenkomst, doch is niet geregistreerd bij de Belastingdienst, zodat het pandrecht niet rechtsgeldig is.

23-09-2024



5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

21-06-2024



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Vooralsnog hebben zich geen derden gemeld met enige eigendomsaanspraken.

21-06-2024



5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

21-06-2024



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

21-06-2024



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

21-06-2024



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

- Aanschrijven banken;
- Correspondentie en overleg leasemaatschappij;
- Onderzoek waarde voertuig;
- Correspondentie en overleg (advocaat van de) vermeend pandhouder.

21-06-2024



- Correspondentie en overleg leasemaatschappij;
- Onderzoek waarde voertuig;
- Correspondentie en overleg (vermeend) koper Porsche;
- Correspondentie en overleg vermeend pandhouder.

23-09-2024



- Correspondentie leasemaatschappij.

23-12-2024



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing. De bedrijfsactiviteiten van de gefailleerde vennootschap waren reeds voor datum faillissement gestaakt nu de drie aan de gefailleerde vennootschap in eigendom toebehorende bedrijfspanden aan de Kopperwetering 3, 3A en 5 te Zoeterwoude, die, nadat daartoe een vergunning zou worden verkregen, verbouwd zouden worden tot appartementen reeds voor datum faillissement zijn verkocht.

21-06-2024



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

21-06-2024



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

21-06-2024

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

21-06-2024

 1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

21-06-2024

 1

6.6 Opbrengst

€ 0,00

21-06-2024

 1

Toelichting

Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage

€ 0,00

21-06-2024

 1

Toelichting

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

21-06-2024

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De (middellijk) bestuurder van de gefailleerde vennootschap heeft een deel van de administratie van de gefailleerde vennootschap aan de curator ter hand gesteld. De curator heeft dit deel van de administratie nader bestudeerd. Een groot deel van de door de curator opgevraagde stukken is nog niet ontvangen. De (middellijk) bestuurder is ter zake meerdere malen gerappelleerd. De (middellijk) bestuurder heeft toegezegd de ontbrekende stukken aan de curator ter hand te stellen.

21-06-2024

 1

Inmiddels zijn de ontbrekende stukken na vele aanmaningen ontvangen.

23-09-2024



7.2 Depot jaarrekeningen

Blijkens onderzoek in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel is door de gefailleerde vennootschap enkel de jaarrekening over het (boek)jaar 2019 gedeponerd. De jaarrekeningen over de (boek)jaren 2020, 2021 en 2022 zijn niet gedeponerd. De termijn voor deponering van de jaarrekening over het (boek)jaar 2023 is nog niet verstreken.

21-06-2024



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet vereist en niet aanwezig.

21-06-2024



7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek. Blijkens de akte van oprichting zou volstorting van de aandelen hebben plaatsgevonden door middel van volstorting in geld. Thans dient nog nader onderzoek plaats te vinden of sprake is geweest van reële volstorting van de aandelen.

21-06-2024



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De curator zal het gebruikelijke onderzoek verrichten.

21-06-2024



7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Toelichting

De curator zal het gebruikelijke onderzoek verrichten.

21-06-2024



7.7 Toelichting rechtmatigheid

In de afgelopen verslagperiode heeft een faillissementsverhoor plaatsgevonden van de bestuurder, omdat er onvoldoende werd meegewerkt aan een adequate afwikkeling van het faillissement en er niet volledig werd gereageerd op vragen van de curator.

23-09-2024



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- Onderzoek Handelsregister;
- Bespreking met de (middellijk) bestuurder van de gefailleerde vennootschap;
- Onderzoek stortingsverplichting aandelen;
- Eerste onderzoek ontvangen stukken.

21-06-2024



- Rappelleren bestuurder;
- Faillissementsverhoor bestuurder;
- Eerste onderzoek ontvangen stukken.

23-09-2024



- Rechtmatigheidsonderzoek.

23-12-2024



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

21-06-2024



Toelichting

Er zullen boedelvorderingen ontstaan. Het betreft vorderingen ter zake de algemene en bijzondere faillissementskosten.

€ 121,00

23-09-2024



€ 181,30

23-12-2024



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 135.953,00

21-06-2024



€ 155.367,50

23-09-2024



€ 97.006,50

23-12-2024



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 5.016,00

21-06-2024

 1

Toelichting

Kosten faillissementsaanvraag

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

21-06-2024

 1

11

23-09-2024

 2

13

23-12-2024

 **3**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 224.540,33

21-06-2024

 1

€ 689.059,44

23-09-2024

 2

€ 707.899,45

23-12-2024

 **3**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

21-06-2024

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

- Aanschrijven en verwerken van crediteuren.

21-06-2024

 1

- Aanschrijven en verwerken van crediteuren.

23-09-2024

 2

- Aanschrijven en verwerken van crediteuren.

23-12-2024

 **3**

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

21-06-2024



9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

21-06-2024



9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

21-06-2024



9.4 Werkzaamheden procedures

Geen.

21-06-2024



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Zie de werkzaamheden onder punt 10.4.

21-06-2024



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog onbekend.

21-06-2024



10.3 Indiening volgend verslag

23-3-2025

23-12-2024



10.4 Werkzaamheden overig

- Afronden verkoop pand te Leiden;
- Onderzoek aanwezigheid debiteuren;
- Onderzoek aanwezigheid roerende zaken;
- Afwikkeling financial leaseovereenkomst;
- Rechtmatigheidsonderzoek;
- De gebruikelijke werkzaamheden.

21-06-2024



- Observeren herveilen verkoop pand te Leiden;
- Onderzoek aanwezigheid debiteuren;
- Rechtmatigheidsonderzoek;
- De gebruikelijke werkzaamheden.

23-09-2024



- Analyse nader te nemen stappen onroerend goed te Leiden;
- Onderzoek aanwezigheid debiteuren;
- Rechtmatigheidsonderzoek;
- De gebruikelijke werkzaamheden.

23-12-2024



Bijlagen

Bijlagen