

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

Betreft

Verslagnummer	8
Datum verslag	15-10-2024
Insolventienummer	F.10/22/204
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000249509:F001
Datum uitspraak	27-09-2022

R-C	mr. M. Aukema
Curator	mr A-J. van der Duijn Schouten

Algemene gegevens

Naam onderneming

Hanzeland Vastgoed B.V. (hierna: Hanzeland).

25-10-2022



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hanzeland Vastgoed B.V. is op 9 januari 1996 opgericht en statutair gevestigd te West Maas en Waal. De onderneming van Hanzeland Vastgoed B.V. werd geëxploiteerd aan de Kreijendijk 5 te (6627 KW) Maasbommel.

25-10-2022



Aan Hanzeland is een recht van erfpacht geleverd en dat recht van erfpacht heeft zij opnieuw in (onder)erfpacht uitgegeven. Dit heeft in 1996 plaatsgevonden. De schulden van Hanzeland lijken voor een groot deel ook uit die periode te dateren. De vennootschap heeft al geruime tijd geen activiteiten.

Hanzeland heeft twee 50% aandeelhouders. Eén van de aandeelhouders van Hanzeland is gefailleerd. Tussen de curator van de aandeelhouder enerzijds en bestuurder (die ook aandeelhouder is) anderzijds, kon geen overeenstemming worden bereikt over de verkoop van de aandelen. De curator heeft daarom besloten het faillissement aan te vragen.

Activiteiten onderneming

Voor zover de curator bekend, bestaan de activiteiten van de vennootschap er uitsluitend uit dat zij een recht van erfpacht heeft, waarop zij een (onder)recht van erfpacht heeft uitgegeven.

25-10-2022



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2018	€ 0,00	€ -972,00	€ 0,00
2019	€ 0,00	€ -1.048,00	€ 0,00

Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekening 2019. In 2019 en 2018 is een beperkt verlies gerealiseerd. Er is sprake van een negatief eigen vermogen van € 450.247,00.

25-10-2022

 1

De huidige bestuurder van Hanzeland heeft de curator te kennen gegeven dat zij op geen enkele manier betrokken is geweest bij het opstellen van deze jaarrekening.

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

25-10-2022

 1

Toelichting

Er is niet gebleken van personeel.

Boedelsaldo

Toelichting

Er is vooralsnog geen boedelsaldo. Indien er boedelsaldo wordt gerealiseerd, dan is dat hoogstwaarschijnlijk afkomstig uit de verkoop van het recht van erfpacht.

25-10-2022

 1

€ 1.457,75

15-10-2024

 8

Verslagperiode

van

27-9-2022

25-10-2022

 1

t/m

24-10-2022

van

25-10-2022

25-01-2023

 2

t/m

24-1-2023

van

25-1-2023

19-04-2023

 3

t/m

18-4-2023

van

19-4-2023

19-07-2023

 4

t/m

18-7-2023

van

19-7-2023

17-10-2023

 5

t/m

16-10-2023

van

17-10-2023

16-01-2024

 6

t/m

15-1-2024

van

16-1-2024

16-04-2024

 7

t/m

15-4-2024

van

16-4-2024

15-10-2024

 8





t/m

15-10-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	14 uur 6 min
2	8 uur 0 min
3	4 uur 36 min
4	1 uur 30 min
5	2 uur 30 min
6	1 uur 36 min
7	2 uur 18 min
8	6 uur 54 min
totaal	41 uur 30 min

Toelichting bestede uren

In de eerste verslagperiode is tijd besteed aan de inventarisatie en het verkrijgen van de administratie. De verdere werkzaamheden zullen met name zijn gericht op het verkopen van het recht van erfpacht.	25-10-2022  1
In de tweede verslagperiode zijn voornamelijk werkzaamheden verricht gericht op het verkopen van het recht van erfpacht.	25-01-2023  2
De werkzaamheden vanaf de tweede verslagperiode hebben uitsluitend betrekking op de verkoop van het recht van erfpacht (indien mogelijk) en het rechtmatigheidsonderzoek.	19-04-2023  3
In de vierde verslagperiode zijn voornamelijk werkzaamheden verricht gericht op de eventuele verkoop van het recht van erfpacht.	19-07-2023  4
Vanaf de vijfde verslagperiode zal enkel nog tijd worden besteed aan de verkoop en levering van het recht van erfpacht en de afwikkeling van het faillissement.	17-10-2023  5

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van Hanzeland is mevrouw L.J. Janssen.

25-10-2022

Van 9 januari 1996 tot 14 januari 2019 was Golfe Ingenierie B.V. bestuurder van Hanzeland.

 1

Enig aandeelhouder en bestuurder van Golfe Ingenierie B.V. is Ir. H. Wilton & Partners B.V.

Enig bestuurder van Ir. H. Wilton & Partners B.V. is de heer H. Wilton.

1.2 Lopende procedures

Er is niet gebleken van lopende procedures.

25-10-2022

 1

1.3 Verzekeringen

Er is niet gebleken van lopende verzekeringsovereenkomsten.

25-10-2022

 1

1.4 Huur

Er is niet gebleken van lopende huurovereenkomsten.

25-10-2022

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Hanzeland realiseert al geruime tijd geen omzet meer, omdat voor de door haar uitgegeven rechten van erfpacht de canon voor vijftig jaar is afgekocht, tot 2046. Zij heeft wel schulden en de oorzaak van het faillissement lijkt dan ook te zijn gelegen in het gebrek aan omzet en het bestaan van schulden. De curator zal onderzoek doen naar de achtergrond van het gebrek aan omzet en eventuele andere oorzaken van het faillissement en daarvan verslag doen in hoofdstuk 7 van dit verslag (rechtmatigheid).

25-10-2022

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er was ten tijde van het faillissement geen personeel in dienst.

25-10-2022



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Er was in het jaar voor het faillissement geen personeel in dienst.

25-10-2022



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
recht van erfpacht, belast met een recht van erfpacht.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De curator heeft geconstateerd dat het recht van erfpacht niet zonder instemming van de eigenaar van de grond mag worden overgedragen. De curator heeft daarom besloten eerst in overleg met de eigenaar van de grond te gaan. Er heeft een vooroverleg plaatsgevonden en de verwachting is dat in de tweede verslagperiode een tweede overleg zal plaatsvinden.

25-10-2022



De eigenaar van de grond heeft aangegeven geen interesse te hebben in de overname van het recht van erfpacht. Zij heeft aangegeven geen bezwaar te hebben als een derde het koopt. De curator heeft de verkoop van het recht van erfpacht in onderzoek.

25-01-2023



De curator heeft de verkoop van het recht van erfpacht nog in onderzoek.

19-07-2023



De curator heeft overeenstemming bereikt over de verkoop van het recht van erfpacht. De koopovereenkomst moet nog worden uitgevoerd.

17-10-2023



Ondanks herhaaldelijke sommaties van de curator, is de koopovereenkomst nog niet uitgevoerd.

16-01-2024



Ondanks sommatie van de curator, is de koopovereenkomst nog niet uitgevoerd.

16-04-2024



In de achtste verslagperiode is een conceptakte van levering opgesteld.

15-10-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De werkzaamheden bestaan vooralsnog uit overleg met de eigenaar van de grond. De verdere werkzaamheden zijn afhankelijk van de uitkomst van dit gesprek.	25-10-2022  1
De curator heeft de verkoop van het recht van erfpacht in onderzoek. De curator streeft ernaar op korte termijn een beslissing te nemen over de verkoop van het recht van erfpacht.	25-01-2023  2
De curator heeft de mogelijkheden van verkoop nog in onderzoek. Een potentiële koper heeft afgezien van de mogelijkheid om het recht van erfpacht te kopen en daarna heeft zich een nieuwe potentiële koper gemeld.	19-04-2023  3
De curator heeft de verkoop van het recht van erfpacht nog in onderzoek.	19-07-2023  4
De curator streeft ernaar het recht van erfpacht in de zesde verslagperiode te leveren.	17-10-2023  5
De curator streeft ernaar het recht van erfpacht in de eerste helft van de zevende verslagperiode te leveren. Indien dat niet gebeurt, zal de curator bepalen welke gevolgen hij daaraan verbindt.	16-01-2024  6
De koper verleent vooralsnog onvoldoende medewerking aan de levering. De curator heeft de koper bevestigd dat hij overweegt het faillissement af te wikkelen zonder het recht van erfpacht te hebben geleverd. Gelet op het beperkte belang is de curator niet bereid de afwikkeling van het faillissement nog al teveel uit te stellen.	16-04-2024  7
Aan het slot van de achtste verslagperiode is een conceptakte van levering opgesteld. De koper lijkt inmiddels dus medewerking aan levering te verlenen.	15-10-2024  8

3.3 Bedrijfsmiddelen

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

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.	25-10-2022  1
----------------------	---

3.4 Bodemvoorrecht fiscaal

Niet van toepassing.	25-10-2022  1
----------------------	---

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



3.6 Voorraden / onderhanden werk

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

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

25-10-2022



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Boedelbijdrage		€ 1.452,00
totaal	€ 0,00	€ 1.452,00

Toelichting andere activa

Niet van toepassing.

25-10-2022



3.9 Werkzaamheden andere activa

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

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

Toelichting debiteuren

Er zijn geen debiteurenvorderingen aangetroffen.

25-10-2022

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022

 1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Er is nog niet gebleken van relaties met banken.

25-10-2022

 1

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leaseovereenkomsten aangetroffen.

25-10-2022

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

25-10-2022



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

25-10-2022



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

25-10-2022



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen sprake van een onderneming die kan worden voortgezet.

25-10-2022



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

25-10-2022



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen sprake van een onderneming die kan worden doorgestart.

25-10-2022



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

25-10-2022



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

25-10-2022



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

25-10-2022



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Er resteren geen werkzaamheden.

25-10-2022



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Mevrouw Janssen heeft te kennen gegeven dat zij niet over administratie van Hanzeland beschikt. De heer Wilton heeft te kennen gegeven dat hij wel over (verouderde) administratie beschikt. Deze is aan de curator afgedragen, maar geeft nauwelijks inzicht in de huidige vermogenstoestand.

25-10-2022



7.2 Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening is die van 2019. Deze jaarrekening is tijdig gedeponeed, maar sindsdien zijn er geen jaarrekeningen meer gedeponeed.

25-10-2022



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Een goedkeuringsverklaring is niet vereist.

25-10-2022



7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator heeft de stortingsplicht in onderzoek.

25-10-2022



De aandelen zijn volgestort. Een eventuele vordering ter zake de volstorting van de aandelen is verjaard. De curator zal hier verder geen onderzoek naar doen.

17-10-2023



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

25-10-2022



Toelichting

Vanwege de schending van de deponeringsplicht, staat het onbehoorlijk bestuur vast. Vanwege de bijzondere aard van het faillissement, in het bijzonder het feit dat de vennootschap al geruime tijd geen activiteiten meer heeft, heeft de curator besloten het rechtmatigheidsonderzoek uit te stellen. De curator wil eerst bezien in hoeverre er vorderingen in dit faillissement worden ingediend en in hoeverre er voor het overige belang bestaat bij een onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

Nee

25-10-2022



Toelichting

Van paulianeus handelen is vooralsnog niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator heeft besloten het rechtmatigheidsonderzoek uit te stellen tot in ieder geval na de vereffening van het recht van erfpacht.

25-10-2022



De curator streeft ernaar de verkoop van het recht van erfpacht op korte termijn af te ronden of het besluit te nemen dat het recht van erfpacht niet zal worden verkocht. De eigenaar van de grond is van deze beslissing op te hoogte. De curator heeft daarom een aanvang gemaakt met het rechtmatigheidsonderzoek.

19-04-2023



De curator heeft geconcludeerd dat de administratieplicht en deponeringsplicht zijn geschonden. De beschikbare administratie geeft nauwelijks inzicht in de rechten en verplichtingen van Hanzeland Vastgoed B.V. De curator heeft het vermoeden dat een derde als feitelijk beleidsbepaler kan worden aangemerkt. Deze derde heeft dat betwist en de curator heeft zijn beslissing over dit onderwerp in beraad.

De curator streeft ernaar de verkoop van het recht van erfpacht in de volgende verslagperiode af te ronden of het besluit te nemen dat het recht van erfpacht niet zal worden verkocht. De curator heeft daarnaast besloten om de betreffende derde niet als feitelijk beleidsbepaler aan te spreken.

19-07-2023



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie hoofdstuk 7.7 van dit verslag.

25-10-2022



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Salaris curator p.m.

25-10-2022



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 4.787,00

25-10-2022



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 2.000,00

Toelichting

kosten aanvraag faillissement

25-10-2022



8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

25-10-2022



2

16-04-2024



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 193.848,00

25-10-2022



€ 193.861,01

16-01-2024



€ 194.189,45

16-04-2024



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

25-01-2023

 2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De werkzaamheden zijn afhankelijk van de vorderingen die bij de curator zullen worden ingediend. Aangezien de schulden relatief oud zijn, bestaat de kans dat de werkzaamheden beperkt zullen blijven. Daarbij speelt een rol dat de curator (nog) niet beschikt over een crediteurenadministratie.

25-10-2022

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

25-10-2022

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Er zijn vooralsnog geen werkzaamheden.

25-10-2022

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De inspanningen van de curator zijn vooralsnog vooral gericht op het verkopen van het recht van erfpacht. Afhankelijk van de ontwikkelingen, zal daarna rechtmatigheidsonderzoek plaatsvinden.

25-10-2022


 1

De inspanningen van de curator zijn vooralsnog vooral gericht op het verkopen van het recht van erfpacht. Afhankelijk van de ontwikkelingen, zal daarna rechtmatigheidsonderzoek plaatsvinden.


25-01-2023

 2


De curator heeft nog steeds in onderzoek of het recht van erfpacht kan worden verkocht. Verder zal het rechtmatigheidsonderzoek worden voortgezet. Daarbij zal bijzondere aandacht uitgaan naar de vraag of de in hoofdstuk 7.7 van dit verslag genoemde derde als feitelijk beleidsbepaler kan worden aangemerkt.

19-04-2023
 3


De curator heeft nog steeds in onderzoek of het recht van erfpacht kan worden verkocht. Het rechtmatigheidsonderzoek is afgerond. De curator heeft besloten om de in hoofdstuk 7.7 van dit verslag genoemde derde niet als feitelijk beleidsbepaler aan te spreken.

19-07-2023
 4


De curator heeft overeenstemming bereikt over de verkoop van het recht van erfpacht. De overeenkomst moet nog worden uitgevoerd.

17-10-2023
 5


De koopovereenkomst moet nog worden uitgevoerd.

16-01-2024
 6

Indien de koopovereenkomst in de 8e verslagperiode niet worden uitgevoerd, zal de curator het faillissement waarschijnlijk afwikkelen zonder het recht van erfpacht te leveren. Dit zal waarschijnlijk leiden tot de nodige complexiteit op het moment dat de canon afloopt, maar de eigenaar van de grond en de overige betrokkenen hebben op dat moment voldoende gelegenheid gehad om deze complexiteit te voorkomen.


16-04-2024
 7

Aangezien aan het slot van de achtste verslagperiode een conceptakte van levering is opgesteld, verwacht de curator dat de levering in de negende verslagperiode kan plaatsvinden.

15-10-2024
 **8**


10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De termijn van afwikkeling is nog niet bekend.

25-10-2022
 1


10.3 Indiening volgend verslag

15-1-2025

15-10-2024
 **8**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie hoofdstuk 10.1 van dit verslag.

25-10-2022
 1

Bijlagen

Bijlagen