



514612/pro/BH/BH/04-10-2011 Rafa Onroerend Goed B.V.-faill.

OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG NR. 3

EX ARTIKEL 73A FAILLISEMENTSWET

NAAM FAILLISEMENT : De besloten vennootschap Rafa Onroerend Goed BV
Leemkuilseweg 27
7031 XL WEHL

INSCHRIJVINGSNUMMER KVK : 12027905

FAILLISEMENTSNUMMER : 11/154 F

RECHTER-COMMISSARIS : Mr. J.S.W. Lucassen

CURATOR : Mr. B.H.M. Harbers
(Bax advocaten belastingkundigen)
Postbus 218
7000 AE Doetinchem
T. 0314 - 37 55 00
E. b.harbers@baxadvocaten.nl

AANVRAGER(S) : Eigen aanvraag

DATUM FAILLISEMENT : 17 mei 2011

DATUM VERSLAG : 9 januari 2012

DATUM VORIG VERSLAG : 3 oktober 2011

BOEDELREKENINGNUMMER : 44.75.64.366 t.n.v.
mr. B.H.M. Harbers qq curator Rafa Onroerend Goed BV

SALDO BOEDELREKENING : € 1.725,58

BIJLAGEN :
1. Urenregistratie per tijdschrijfgroep
2. Lijst concurrente crediteuren

TIJDOPGAVE
Bestede uren in verslagperiode : 1,60 uur
Bestede uren totaal : 9,65 uur

In het navolgende verslag zullen de toevoegingen ten opzichte van het vorige faillissementsverslag vetgedrukt en cursief worden weergegeven.

INLEIDING

1. Inventarisatie

1.1	<i>Directie en organisatie</i>	
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap
	Bestuurder(s)	De besloten vennootschap Leijzer Beheer BV (eveneens bij vonnis van de Rechtbank te Zutphen d.d. 17 mei 2011 in staat van faillissement is verklaard onder kenmerk 11/155 F) is vanaf 15 juli 2008 enig bestuurder en enig aandeelhouder van Rafa Onroerend Goed BV. De heer Th. H. M. Leijzer is sinds 15 juli 2008 enig bestuurder en enig aandeelhouder van Leijzer Beheer BV.
	Aandeelhouder(s)	Leijzer Beheer BV (zie boven)
	Commissaris(sen)	n.v.t.
	Statutaire zetel	Wehl, gemeente Doetinchem
	Vestigingsadres(sen)	Leemkuilseweg 27, 7031 XL WEHL
	Handelsnamen	Rafa Onroerend Goed BV
	Winst en verliesrekening	De winst- en verliesrekening over het boekjaar 2009 vertoont een resultaat na belastingen van -/- € 147.166,00
	Balanstotaal	Per 31 december 2009: € 2.687.009,00
	Gelieerde vennootschappen	Het organigram van curanda en de aan haar gelieerde vennootschappen ziet er per datum faillissement als volgt uit: <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>Leijzer Beheer BV</p> <p>┆</p> <p>Rafa Onroerend Goed BV</p> <p>┆</p> <p>Rafa Exploitatie BV</p> </div>
	Overige bijzonderheden	Curanda was tot 15 april 2011 eigenaar van een tweetal onroerende zaken waarin door haar 'dochter-BV' een horecagelegenheid (partycentrum en dancing) te Wehl, gemeente Doetinchem, onder de naam "De Olde Beth" werd geëxploiteerd. Met ingang van laatstgenoemde datum is een koopovereenkomst tot stand gekomen op grond waarvan één van beide onroerende zaken is verkocht en geleverd aan de opvolgend exploitant. In verband met het staken van de activiteiten van de concernvennootschappen, was curanda niet langer in staat aan haar lopende verplichtingen te voldoen.

1.2	Procedures	
	Omschrijving geschil	Status procedure + evt. datum machtiging overname
	Geen lopende procedures aangetroffen	
1.3	Duurovereenkomsten	
	Soort overeenkomst	Status:
	Huurovereenkomst	Tot kort voor datum faillissement verhuurde curanda het bedrijfspand aan de Nieuwestraat 10 aan haar 'dochter BV'. Als gevolg van de overdracht van de activa en exploitatie is deze huurovereenkomst met ingang van 15 april 2011 komen te vervallen.
	Nutsvoorzieningen	De verplichtingen ten aanzien van de levering van gas en elektriciteit ten behoeve van het onroerend goed aan de Nieuwestraat 12 te Wehl (nog in eigendom van curanda) zal vooralsnog door de Rabobank Liemers als hypotheekhouder worden voldaan.
	Bedrijfsverzekering	De meeste verzekeringen op naam van curanda waren reeds voor datum faillissement opgezegd en beëindigd. De curator zal – waar mogelijk – aanspraak maken op premierestitutie. De verzekeringen ten aanzien van het nog aanwezige onroerend goed zullen – waar nodig – worden geprolongeerd.
	Diverse overeenkomsten	Door de curator is een koopovereenkomst aangetroffen d.d. 14 april 2011 op grond waarvan het onroerend goed van curanda (Nieuwestraat 10 te Wehl) is verkocht. Levering heeft op 15 april 2011 plaatsgevonden. Hierover meer in het vervolg van dit verslag.

1.4	Oorzaak faillissement	
	<p>Volgens opgave van de (indirect) bestuurder van curanda kan als oorzaak worden aangevoerd de omstandigheid dat – mede als gevolg van de crisis – in 2009 het aantal bedrijfsfeesten terugliep. Ook het uitgaanspatroon van de jeugd veranderde, waardoor eveneens de omzet van de Dancing achterbleef bij de voorafgaande jaren.</p> <p>Als gevolg van de teruglopende omzet konden de lopende verplichtingen van de 'Dochter BV' (o.a. huur) niet meer worden voldaan. De inkomsten in de onderneming van curanda bleven achter.</p> <p>Nadat in overleg met de huisbankier verkoop van de onderneming 'going concern' was gerealiseerd, trok de huisbankier de stekker uit de onderneming van curanda, waardoor de lopende verplichtingen niet meer konden worden voldaan.</p>	

1.5	Werkzaamheden	
	0,4 uur	- besprekingen met de (indirect) bestuurder van curanda; - bestuderen administratie; - inventarisatie positie curanda.

2. Personeel

2.1	Aantal ten tijde van het faillissement	0 (het personeel was in dienst van Rafa Exploitatie BV)
2.2	Aantal in het jaar voor faillissement	0
2.3	Datum ontslagaanzegging	n.v.t.
	Machtiging rechter-commissaris	n.v.t.
2.4	Status afwikkeling UWV	n.v.t.
2.5	Werkzaamheden	
	0,00 uur	geen

3. Activa

	<i>Onroerende zaken</i>	
3.1	Beschrijving	Curanda is eigenaar van het onroerend goed staande en gelegen te (7031 EW) Wehl, aan de Nieuwestraat 12 aldaar. Het betreft een vrijstaande woning met onder andere de volgende bijzonderheden (bron: www.funda.nl): <ul style="list-style-type: none">• Bouwjaar ca. 1970, compleet verbouwd 2000;• Perceeloppervlakte 1750 m²;• Woonoppervlakte ca. 140 m²;• Inhoud ca. 400 m³.
	Rechten van derden	De Rabobank Liemers heeft een (eerste) hypotheekrecht.
	Beslagen	n.v.t.
	Taxatie	De vraagprijs is vastgesteld op € 355.000,00 k.k.
3.2	Verkoopopbrengst	Nog niet bekend
3.3	Hoogte hypotheek	Zie hierna onder 5.1
3.4	Boedelbijdrage	<p>De curator is met de Rabobank Liemers als hypotheekhouder overeengekomen dat aan de boedel een bijdrage gelijk aan € 1.750,00 zal toekomen bij onderhandse verkoop, in welk geval de curator slechts de formele verkoopinspanningen behoeft te verrichten.</p> <p>Nadat pogingen tot onderhandse verkoop niet hebben geleid tot een (serieuze) bieding, heeft de Rabobank als hypotheekhouder inmiddels opdracht gegeven aan CMS Derks Star Busmann Notarissen tot het organiseren van een executoriale verkoop. In de volgende verslagen zal hierop nader worden ingegaan.</p> <p>Het veilingtraject loopt nog altijd. De curator zal het faillissement opheffen nadat veiling en afwikkeling daarvan heeft plaatsgevonden.</p>
	<i>Bedrijfsmiddelen</i>	
3.5	Beschrijving	Door de curator zijn geen bedrijfsmiddelen aangetroffen.
	Rechten van derden	n.v.t.
	Beslagen	n.v.t.
	Taxatie	n.v.t.
3.6	Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.7	Boedelbijdrage	n.v.t.

3.8	Bodemvoorrecht fiscus	n.v.t.
	<i>Voorraad / onderhanden werk</i>	
3.9	Beschrijving	De curator heeft geen voorraad/onderhanden werk aangetroffen.
	Rechten van derden	n.v.t.
	Beslagen	n.v.t.
	Taxatie	n.v.t.
3.10	Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.11	Boedelbijdrage	n.v.t.
	<i>Overige activa</i>	
3.12	Beschrijving	Door de curator is – behoudens het onroerend goed - geen activa op naam van curanda aangetroffen. Er heeft een restitutie plaatsgevonden van de Kamer van koop- handel bijdrage over het jaar 2011 ten bedrage van € 46,74. <i>De curator heeft aan de bank verzocht een na datum faillissement op de bankrekening van curanda bijgeschreven bedrag ad € 924,49 over te boeken op de faillissementsrekening, hetgeen inmiddels heeft plaatsgevonden.</i>
	Rechten van derden	n.v.t.
	Beslagen	n.v.t.
	Taxatie	n.v.t.
3.13	Verkoopopbrengst	n.v.t.
3.14	Werkzaamheden	
	1,5 uur	- overleg Rabobank m.b.t. boedelbijdrage - formele verkoopinspanningen

4. Debiteuren

4.1	Omvang debiteuren	Door de curator zijn geen debiteuren aangetroffen.
	Rechten van derden	n.v.t.
	Beslagen	n.v.t.
4.2	Opbrengst	n.v.t.
4.3	Boedelbijdrage	n.v.t.
4.4	Werkzaamheden	
	0,00 uur	geen

5. Bank / Zekerheden

5.1	Vordering(en) van de bank(en)	Door de Rabobank Liemers als huisbankier is een vordering ingediend gelijk aan € 1.373.305,10 (exclusief rente en kosten).
5.2	Leasecontracten	Er zijn geen leasecontracten aangetroffen.
5.3	Beschrijving zekerheden	De vordering van de Rabobank geldt ten aanzien van zowel Rafa

		<p>Exploitatie BV als ten aanzien van Rafa Onroerend Goed BV.</p> <p>Door de Rabobank zijn de navolgende zekerheden bedongen welke reeds zijn uitgewonnen voor datum faillissement of teniet zijn gegaan als gevolg van de overdracht van de activa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pandrecht op huidige en toekomstige inventaris, voorraden en rechten/vorderingen op derden; - eerste hypothecaire inschrijving op het onroerend goed aan de Nieuwestraat 10 te Wehl (verkocht en geleverd per 15 april 2011); - pandrecht op vorderingen uit hoofde van huurovereenkomst tussen Rafa Onroerend Goed BV als verhuurder en Rafa Exploitatie BV als huurder. <p>De per datum faillissement nog geldende zekerheden aan de zijde van de Rabobank Liemers betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eerste hypothecaire inschrijving op het onroerend goed aan de Nieuwestraat 12 te Wehl; - pandrecht op vorderingen uit hoofde van koopovereenkomst Activa/ overdracht exploitatie d.d. 15 april 2011 tussen Rafa Onroerend Goed BV en Rafa Exploitatie BV als verkoper en Faga Beleggingen BV als koper.
5.4	Separatistenpositie	<p>De Rabobank Liemers tracht langs onderhandse verkoop te komen tot uitwinning van haar hypotheekrecht op het onroerend goed.</p> <p>Zoals hierboven reeds geduid zal de Rabobank overgaan tot executoriale verkoop middels een veiling.</p>
5.5	Boedelbijdragen	€ 1.750,00 (in geval van onderhandse verkoop)
5.6	Eigendomsvoorbehoud	Er hebben zich bij de curator geen crediteuren gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud.
5.7	Reclamerechten	n.v.t.
5.8	Retentierechten	n.v.t.
5.9	Werkzaamheden	
	2,35 uur	<ul style="list-style-type: none"> - beoordelen zekerheden / positie Rabobank; - overleg met Rabobank Liemers.

6. Doorstart / voortzetten

	<i>Voortzetten</i>	
6.1	Exploitatie/zekerheden	n.v.t.
	Rechten van derden	n.v.t.
	Beslagen	n.v.t.
	Taxatie	n.v.t.
	Verzekering	n.v.t.
6.2	Financiële verslaglegging	n.v.t.
	<i>Doorstart</i>	
6.3	Beschrijving	n.v.t.
6.4	Verantwoording	n.v.t.

6.5	Opbrengst	n.v.t.
6.6	Boedelbijdrage	n.v.t.
6.7	Werkzaamheden 0,00 uur	geen

7. Rechtmatigheid

7.1	Boekhoudplicht	De curator heeft vastgesteld dat aan de boekhoudplicht is voldaan. De administratie van curanda vormt een overzichtelijk geheel en is bijgehouden tot datum faillissement zodat alle rechten en verplichtingen van curanda per datum faillissement uit de administratie kunnen worden herleid.
7.2	Depot jaarrekeningen	De jaarrekening 2009 is vastgesteld door de Algemene vergadering van aandeelhouders op 28 december 2010 en is gedeponeed op 2 januari 2011
7.3	Goedkeurende verklaring accountant	De laatste jaarrekening (2009) is voorzien van een samenstellingsverklaring van de accountant.
7.4	Volstorting aandelen	Voor zover door de curator te beoordelen is hieraan voldaan.
7.5	Onbehoorlijk bestuur	Nog in onderzoek. Tot op heden zijn geen onregelmatigheden geconstateerd.
7.6	Paulianeus handelen	Nog in onderzoek.
7.7	Werkzaamheden 0,5 uur	<ul style="list-style-type: none"> - bestuderen administratie; - beoordelen activaovereenkomst; - overleg (indirect) bestuurder.

8. Crediteuren

8.1	Boedelvorderingen	Buiten de algemene faillissementskosten, zijn tot op heden geen boedelvorderingen ingediend.
8.2	Preferente vordering van de fiscus	€ 9.911,65
8.3	Preferente vordering van het UWV	-
8.4	Andere preferente crediteuren	-
8.5	Aantal concurrente crediteuren	3
8.6	Bedrag concurrente crediteuren	€ 1.683,68 (ingediende vorderingen zie bijlage 2)
8.7	Verwachte wijze van afwikkeling	De verwachting is gerechtvaardigd dat te zijner tijd in ieder geval geen uitkering aan concurrente crediteuren zal kunnen plaatsvinden.

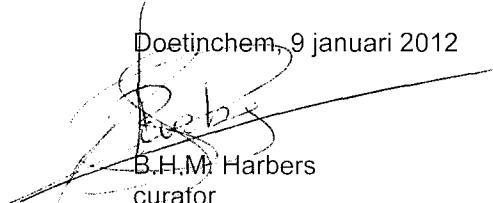
8.8	Werkzaamheden	
	1,6 uur	- inventariseren crediteuren; - beoordelen vorderingen; - aanschrijven crediteuren / bevestiging plaatsing op crediteurenlijst.

9. Overig

9.1	Termijn afwikkeling faillissement	Nog niet bekend. Afhankelijk van de termijn waarbinnen de executoriale verkoop van het onroerend goed (zie hierboven) zal hebben plaatsgevonden, kan het faillissement van Rafa Onroerend Goed BV binnen afzienbare tijd worden afgewikkeld. <i>Na afwikkeling van de veiling zal de curator het faillissement voordragen voor opheffing bij gebrek aan baten, daarbij rekening houdend met de huidige stand van de boedel.</i> <i>Gelet op de verwevenheid met de faillissementen van Rafa Exploitatie BV en Leijzer Beheer BV zal de curator het faillissement van Rafa Onroerend Goed BV gelijktijdig met die faillissementen voordragen voor opheffing.</i>
9.2	Plan van aanpak	De volgende werkzaamheden dienen nog door curator te worden verricht: - Executieveiling Onroerend Goed - Afwikkeling crediteuren.
9.3	Werkzaamheden	
	3,3 uur	
9.4	Indiening volgend verslag	geen

Voor de goede orde wordt er op gewezen dat aan dit verslag geen rechten ontleend kunnen worden en dat het verslag uitsluitend een weergave is van de feiten en omstandigheden zoals deze thans ter kennis van de curator zijn gekomen.

Doetinchem, 9 januari 2012


B.H.M. Harbers
curator