

**OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG (ex artikel 73a Faillissementswet),
TEVENS EINDVERSLAG**

Nummer: 5

Datum: 9 februari 2015

Gegevens onderneming	: CTW Onroerend Goed B.V. (hierna: "CTW OG")
Faillissements-/ surseancenummer	: C/16/13/1374 F (C/16/13/66 S)
Datum uitspraak	: Surséance van betaling: 9 december 2013 Faillissement: 16 december 2013
Curator	: mr. D.J. Bos
Rechter-commissaris	: mr. M.H.F. van Vugt
Activiteiten onderneming	: Holdingactiviteiten. CTW OG is enig aandeelhouder en enig bestuurder van Zwolle Meubel B.V. (hierna: "Zwolle Meubel").
Omzetgegevens	: 2012: € 1.379.000 2011: € 2.003.000
Personeel gemiddeld aantal	: 0
Saldo einde verslagperiode	: € 2.430,11
Verslagperiode faillissement	: 4 november 2014 t/m 8 februari 2015
Bestede uren in verslagperiode	: 10 uren en 49 minuten
Bestede uren totaal	: 30 uren en 42 minuten (incl. surséanceperiode)

1. Inventarisatie

- 1.1 Directie en organisatie : CTW OG werd bij notariële akte van 21 juli 2004 opgericht.

CTW OG is enig aandeelhouder en enig bestuurder van Zwolle Meubel.

Alle aandelen in het kapitaal van CTW OG worden gehouden door Xabia Beheer B.V. De aandelen in Xabia Beheer B.V. worden (indirect) gehouden door twee natuurlijke personen: de heer Buijs (50%) en de heer Pouleijn (50%).

De directie van CTW OG wordt gevoerd door Xabia Beheer B.V. Die vennootschap wordt op haar beurt bestuurd door (indirect) haar aandeelhouders, de heer Buijs en Pouleijn.

- 1.2 Winst en verlies : 2012: € 85.000 (verlies)
2011: € 47.000 (verlies)

:

- 1.3 Balanstotaal 2012: € 5.549.553
2011: € 5.384.636

- 1.4 Lopende procedures : Er zijn geen lopende procedures bekend bij de curator.

- 1.5 Verzekeringen : Er is een aantal verzekeringen op naam van gefailleerde gesloten. De curator zal in de komende verslagperiode nader onderzoek doen naar deze verzekeringen en deze zo nodig beëindigen.

Op basis van een afspraak tussen de Rabobank en de Curator is de gebouwenverzekering bij Aegon gecontinueerd. Er is door de verzekeraar een opgave gedaan van het bedrag dat bij tussentijdse beëindiging door gefailleerde zou ontvangen: € 2.420. De Rabobank heeft toegezegd dit bedrag aan de boedel te vergoeden. Per abuis heeft de Curator dit bedrag in eerste instantie op de boedelrekening van Zwolle Meubel B.V. laten storten. Dit is gecorrigeerd, zodat het bedrag in dit faillissement is ontvangen.

1.6 Huur : CTW OG is eigenaar van een bedrijfspand aan de Ravensburgstraat 2 te Zwolle. CTW OG verhuurt dit pand aan Zwolle Meubel.

De curator van Zwolle Meubel heeft ex art. 39 Fw de huurovereenkomst opgezegd. De rechter-commissaris heeft hiervoor toestemming verleend.

1.7 Oorzaak faillissement : CTW OG, Zwolle Meubel en Home Deco Center Vianen B.V. (hierna: "Home Deco") maken gebruik van een gezamenlijke kredietfaciliteit van Coöperatieve Rabobank Amersfoort en Omstreken U.A. (hierna: "Rabobank"), waarvoor zij zich hoofdelijk hebben verbonden.

Volgens de bestuurders zijn Home Deco en Zwolle Meubel geconfronteerd met sterk teruglopende omzetten, waardoor in verhouding tot relatief hoge vaste lasten een liquiditeitsprobleem is ontstaan. Met name de verlieslatende exploitatie van de vestiging te Zwolle drukt op de financiële situatie van de groep. De acute aanleiding voor de aanvraag van de surseance zou zijn gelegen in een beslaglegging van de verhuurder van het bedrijfspand te Vianen op de bankrekening van Home Deco. Deze vennootschap kon daardoor haar zustervennootschap niet langer financieel ondersteunen.

De bestuurders zijn gebrouilleerd, hetgeen erin resulteerde dat afgelopen periode geen althans nauwelijks overleg heeft plaatsgevonden.

Afgelopen periode heeft de curator onderzoek gedaan naar de oorzaken van het faillissement. De curator heeft de bestuurders verzocht een uitgebreide schriftelijke verklaring af te leggen omtrent de oorzaken van het faillissement. De ontvangen verklaringen worden meegenomen in het onderzoek naar het handelen van de bestuurders.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faill. : Zie verslag 1.

2.2 Aantal in jaar voor faill. : Zie verslag 1.

2.3 Datum ontslagaanzegging : Zie verslag 1.

Werkzaamheden : Zie verslag 1.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving : Gefailleerde is eigenaar van een bedrijfshal gelegen aan de Ravensburgstraat 2 te Zwolle. Rabobank heeft een eerste recht van hypotheek verkregen op het bedrijfspand. Rabobank geeft de voorkeur aan een onderhandse verkoop en heeft daartoe een makelaar ingeschakeld.

Afgelopen verslagperiode hebben meerdere bezichtigingen plaatsgevonden, doch zonder dat dit tot concrete interesse heeft geleid. Komende verslagperiode zal de curator nader in overleg treden met Rabobank omtrent de vooruitzichten en de duur van het onderhandse verkooptraject. Op dit moment wordt de onderhandse verkoop van de bedrijfsruimte voortgezet.

Ondanks een verlaging van de koopprijs heeft het onderhandse verkooptraject afgelopen verslagperiode geen resultaat opgeleverd. De curator heeft nader overleg gevoerd met de hypotheekhouder over de wijze van verkoop van het pand (openbaar dan wel onderhands).

3.2 Verkoopopbrengst : Niet van toepassing.

3.3 Hoogte hypotheek : De hypotheek is verleend tot een bedrag van € 7.500.000 (te vermeerderen met rente en kosten).

3.4 Boedelbijdrage : Nog overeen te komen met de hypotheekhouder.

Werkzaamheden : De curator heeft onderzocht of er onroerende zaken op naam van gefailleerde geregistreerd staan.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving : Zie verslag 1.

3.6 Verkoopopbrengst : Zie verslag 1.

3.7 Boedelbijdrage : Zie verslag 1.

3.8 Bodemvoorrecht fiscus : Zie verslag 1.

Werkzaamheden : Afgewikkeld.

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving : Zie verslag 1.

3.10 Verkoopopbrengst : Zie verslag 1.

3.11 Boedelbijdrage : Zie verslag 1.

Werkzaamheden : Afgewikkeld.

4. Debiteuren

Omvang debiteuren : Naar opgaaf van de bestuurders zou Zwolle Meubel B.V. ongeveer vier maanden aan huurpenningen niet hebben voldaan. Zwolle Meubel B.V. is in staat van faillissement verklaard.

4.2 Opbrengst : Geen.

4.3 Boedelbijdrage : Geen.

Werkzaamheden : De curator heeft onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vorderingen op debiteuren.

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) : *De vordering van Rabobank op CTW Onroerend Goed B.V. (alsmede haar groepsmaatschappijen Home Deco Center Vianen B.V., Xabia Beheer B.V. en Zwolle Meubel B.V.) bedroeg per faillissementsdatum € 5.033.666,02). Van overwaarde is geen sprake. Na verkoop van het bedrijfspand te Zwolle zal deze vordering worden verminderd.*

5.2 Leasecontracten : Niet van gebleken.

5.3 Beschrijving zekerheden : Tot meerdere zekerheid voor de vordering van Rabobank zijn de voorraad, inventaris en vorderingen op debiteuren van CTW OG verpand. Rabobank heeft een eerste recht van hypotheek verkregen op het bedrijfspand aan de Ravensburgstraat 2 te Zwolle.

In de vijfde verslagperiode heeft de curator overeenstemming bereikt met een koper met betrekking tot het bedrijfspand te Zwolle. De rechter-commissaris heeft op 12 januari 2015 machtiging verleend voor deze verkoop. De curator en koper zijn nog in overleg met betrekking tot de voorwaarden in de koopovereenkomst. Verwacht wordt dat partijen op korte termijn overeenstemming bereiken.

- 5.4 Separatistenpositie : Zie 5.3.
- 5.5 Boedelbijdragen : € 5.000.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : Niet van toepassing.
- 5.7 Reclamerechten : Tot op heden hebben zich geen partijen bij de curator gemeld die zich op dit recht beroepen.
- 5.8 Retentierechten : Tot op heden hebben zich geen partijen bij de curator gemeld die zich op dit recht beroepen.
- Werkzaamheden : De curator heeft overleg gevoerd met de hypotheekhouder en bestuurders.

6. Doorstart / voortzetten onderneming

Voortzetten

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : Niet van toepassing.
- 6.2 Financiële verslaglegging : Niet van toepassing.
- Werkzaamheden : Niet van toepassing.

Doorstart

- 6.3 Beschrijving : Niet van toepassing.
- 6.4 Verantwoording : Niet van toepassing.
- 6.5 Opbrengst : Niet van toepassing.
- 6.6 Boedelbijdrage : Niet van toepassing.

Werkzaamheden : Niet van toepassing.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht : De curator heeft de digitale en fysieke administratie opgevraagd. In opdracht van de curator is er een quick scan uitgevoerd ten aanzien van de administratie. De eerste indruk is dat de gevoerde administratie aan de daaraan te stellen wettelijke vereisten voldoet.

Vijfde verslagperiode: De curator heeft geen concrete aanwijzingen dat niet zou zijn voldaan aan de boekhoudplicht.

7.2 Depot jaarrekeningen : De jaarrekeningen 2010, 2011 en 2012 zijn tijdig gedeponneerd.

7.3 Accountantverklaring : Niet vereist.

7.4 Volstorting aandelen : De vennootschap is in 2007 opgericht. Een eventuele vordering tot volstorting van de aandelen is inmiddels verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur : *In de vierde verslagperiode* heeft de curator een onderzoek naar de administratie ingesteld. Uit het boekenonderzoek zijn enkele punten naar voren gekomen waarover onduidelijkheid bestaat. De bestuurders worden in de gelegenheid gesteld om hierover een nadere toelichting te verschaffen.

De curator heeft naar aanleiding van de uitgevoerde quick scan een aantal vragen aan de bestuurders voorgelegd. *In de vierde verslagperiode* heeft de curator nadere stukken ontvangen en reacties van de bestuurders beoordeeld. Vooralsnog geen bijzonderheden.

In de vijfde verslagperiode is het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur afgerond. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen : *In de vijfde verslagperiode is het onderzoek naar paulianeus handelen afgerond. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat sprake zou zijn van paulianeus handelen.*

Werkzaamheden : De curator heeft onderzoek gedaan naar de administratie van CTW OG.

8. Crediteuren

- 8.1 Boedelvorderingen : P.M.
- 8.2 Preferente vord. van de fiscus : € 212,10 (ex art. 29 lid 2 OB)
In de vierde verslagperiode is de vordering van de Belastingdienst ter zake van Vennootschapsbelasting ad € 34.844,00 verrekend met teruggaven Vennootschapsbelasting. Dit heeft tot gevolg gehad dat er geen vordering met betrekking tot Vennootschapsbelasting resteert.
- 8.3 Preferente vord. van het UWV : P.M.
- 8.4 Andere preferente crediteuren : P.M.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 2
- 8.6 Bedrag conc. crediteuren : € 5.034.888,12
- 8.7 Verwachte wijze afwikkeling : De curator heeft in de *eerste* verslagperiode de crediteuren verzocht hun vorderingen kenbaar te maken. Over de wijze van afwikkeling van het faillissement kan op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan.
- Werkzaamheden : Alle bekende crediteuren zijn uitgenodigd om hun vordering ter verificatie in te dienen en daarbij aan te geven of zij zich op enig bijzonder recht wensen te beroepen.

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en) : Zie verslag 1.
- 9.2 Aard procedure : Zie verslag 1.
- 9.3 Stand procedure : Zie verslag 1.
- Werkzaamheden : Zie verslag 1.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faill. : *Na afwikkeling van de verkoop en levering van het pand behoeven er geen verdere werkzaamheden te worden verricht en kan het faillissement van CTW Onroerend Goed B.V. worden*

Gegevens onderneming : CTW Onroerend Goed B.V.
Faillissementsnummer : C/16/13/1374 F

afgewikkeld.

10.2 Plan van aanpak : - afwikkeling verkoop bedrijfspand

Daarna:

- *afwikkeling faillissement*

10.3 Indiening volgend verslag : *Naar verwachting zal er geen volgend openbaar verslag meer worden uitgebracht.*

11. Publicatie op website

Voor verdere informatie over dit faillissement verwijs ik u naar de openbare verslagen ex artikel 73a van de Faillissementswet die op de website van CMS Derks Star Busmann N.V. zullen worden gepubliceerd (www.cms-dsb.com, online services/faillissementen).

De curator wijst er tenslotte op dat aan dit verslag geen rechten ontleend kunnen worden.

Utrecht, 9 februari 2015

mr. D.J. Bos
(curator)

Deze zaak wordt behandeld door:

mr. D.J. Bos

CMS Derks Star Busmann

Postbus85250

3584 BH UTRECHT

T +31 (0)30 21 21 352

F +31 (0)30 21 21 152

E simone.gringhuis@cms-dsb.com (faillissementsmedewerker)