FAILLISSEMENTSVERSLAG **Nummer:** 8 **Datum** : **8 september 2015**

Gegevens onderneming	: J.B.A.N. Beheer B.V.
Faillissementsnummer	: C/17/13/348 F
Datum uitspraak	: 3 december 2013
Curator	: mr. T.E.A. Detmar
R-C	: mr. J. Smit
Activiteiten onderneming	: verhuur/exploitatie onroerende zaak
Omzetgegevens	: niet bekend. J.B.A.N. Beheer B.V. en Jager's Aannemingsbedrijf B.V. (gefailleerd) vormden een fiscale eenheid voor onder meer de vennootschapsbelasting. Ze waren ook hoofdelijk verbonden voor de rekening-courant en hypotheekschulden aan de Rabobank. Er zijn uitsluitend geconsolideerde jaarrekeningen gemaakt. De volledige boekhouding van J.B.A.N. Beheer B.V. is bij mij ingeleverd. Ik heb daarin geen afzonderlijke jaarrapporten van recente datum van J.B.A.N. Beheer B.V. kunnen vinden.
Personeel gemiddeld aantal	: geen. Het personeel was werkzaam voor en in dienst bij Jager's Aannemingsbedrijf B.V.
Verslagperiode	: 3 juni 2015 t/m 2 september 2015
Bestede uren in verslagperiode	: 70 uur en 20 minuten
Bestede uren Totaal	: 140 uur en 40 minuten

1. Inventarisatie

1.1. Directie en organisatie:
J.B.A.N. Beheer B.V. → diverse aandeelhouders.
Zuster B.V.: Jager's Aannemingsbedrijf B.V. Deze is in augustus 2013 gefailleerd. Zij had dezelfde aandeelhouders. Dit betrof een zestal ook in de onderneming werkzame personen. Indertijd is verkozen het onroerend goed onder te brengen in J.B.A.N. Beheer B.V. en de aannemingsactiviteiten te laten plaatsvinden door/in Jagers's Aannemingsbedrijf B.V. Laatstgenoemde huurde het bedrijfspand van J.B.A.N. Beheer B.V. Zij was althans de meest gerede huurster. Daarnaast is er sprake van nog een zevental huurders van gedeelten van het bedrijfspand.

1.2. Winst en verlies:

1.3 Balanstotaal:
Zie hierboven "omzetgegevens". Er ligt voor een rapport/aangifte VPB 2011. Dit betreft echter ook Jager's Aannemersbedrijf B.V. Uitsplitsing is moeilijk te maken.

1.4 Lopende procedures:
N.v.t.

1.5 Verzekeringen:
Opstal; deze wordt gecontinueerd.

1.6 **Huur**:
Gedeeltes van het bedrijfspand zijn verhuurd aan een zestal huurders. Die huurovereenkomsten lopen door. De grootste huurder was Jager's Aannemersbedrijf B.V. met wie de huur, in verband met faillissement van het aannemersbedrijf, is geëindigd. Daardoor derfde J.B.A.N. Beheer B.V. dermate huurinkomsten, dat zij geen exploitabel perspectief meer had. Hierdoor kon en kan zij haar voortdurende verplichtingen, met name ook jegens de Rabobank, niet langer nakomen. Derhalve is door de aandeelhouders besloten tot faillissementsaangifte.

1.7 **Oorzaak faillissement**:
Zie hierboven.

2. Personeel

2.1 **Aantal ten tijde van faill.**:
Geen.

2.2 **Aantal in jaar voor faill.**:
Geen.

2.3 **Datum ontslagaanzegging**:
N.v.t.
Werkzaamheden:
Geen.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 **Beschrijving**:
Bedrijfspand c.a. Nieuwstad 44 te Burgum.

3.2 **Verkoopopbrengst**:
Nog niet bekend. Het pand wordt via een makelaar te koop aangeboden op voorspraak van de Rabobank.

Verwikkelingen verslag 8*: Tot nu toe zijn de verwikkelingen geschreven hierna onder rubriek 5, omdat de verkoopinspanningen feitelijk worden geïnitieerd door de Rabobank. De verkoopbemiddeling is in handen van Makelaardij Wijmenga te Burgum. Er is regelmatig sprake van gegadigden. De aanpak wordt regelmatig geevalueerd tussen de makelaar en de Rabobank, waarover ondergetekende wordt geïnformeerd. Intussen is er sprake van huurinkomsten voor de boedel met daar tegenover wel de kosten van de nutsbedrijven. Het verloop daarvan is positief voor de boedel.*

3.3 **Hoogte hypotheek**:
€ 100.000,00 + € 145.000,00 + hoofdelijk aansprakelijk restschuld Rabobank na uitwinning pandrechten.

3.4 **Boedelbijdrage**:

Werkzaamheden:
Incidenteel contact met mogelijke gegadigden.

Bedrijfsmiddelen

3.5 **Beschrijving**:
N.v.t.

3.6 **Verkoopopbrengst**:
N.v.t.

3.7 **Boedelbijdrage**:
N.v.t.

3.8 **Bodemvoorrecht fiscus**:
N.v.t.
Werkzaamheden:
Geen.

Voorraden/onderhanden werk

3.9 **Beschrijving**:
N.v.t.

3.10 **Verkoopopbrengst**:
N.v.t.

3.11 **Boedelbijdrage**:
N.v.t.
Werkzaamheden:
Geen.

Andere Activa

3.12 **Beschrijving**:
N.v.t.

3.13 **Verkoopopbrengst**:
N.v.t.
Werkzaamheden:
Geen.

4. Debiteuren

4.1 **Omvang debiteuren**:
€ 14.293,00 inclusief oninbaar € 10.500,00 Jager's Aannemersbedrijf B.V. (failliet).

4.2 **Opbrengst**:
Het bedrijfspand is gedeeltelijk verhuurd aan een zestal huurders. Die huurovereenkomsten lopen ondanks faillissement door. De huuropbrengsten zijn/waren verpand aan de Rabobank. Dat vervalt per datum faillissement. Voornoemd debiteurenbedrag betreft nog te betalen huur van vóór faillissementsdatum. De huur vanaf faillissementsdatum is voor de boedel. Deze wordt echter geïncasseerd op de Rabobank rekening van de gefailleerde. De Rabobank heeft ten laste van die rekening de voorschotten en waarborgsommen van de nutsbedrijven in verband met gestanddoening ex artikel 37 Fw. voorgeschoten. Derhalve is met de Rabobank overeengekomen, dat ook de huuropbrengsten op die rekening zullen worden gestort. Meerdere opbrengsten boven de kosten van de nutsbedrijven zullen voor de boedel zijn. Te zijner tijd wordt dit definitief, of mogelijk tussentijds, afgerekend.

Verwikkelingen verslag 3: ter indicatie diene, dat tot heden de netto huuropbrengst na aftrek kosten nutsbedrijven ongeveer € 5.000,00 bedraagt. Dit zijn ook de enige boedelinkomsten. Beslist geen weelde derhalve. Er is gedoe met Eneco/Stedin. Er is thans geen gaslevering, maar na de zomer zal dat toch moeten, met alle kosten alsdan van dien. Voorts lijkt er sprake van lekkage wat mogelijk reparatie benodigt. Het is dus wel de vraag of het zinvol is om de huidige situatie (in het belang van de Rabobank i.v.m. onderhandse verkoopmogelijkheden) voort te zetten.

Verwikkelingen verslag 4: Het bovenstaande geldt nog steeds. Het doel in dit faillissement is om ter beperking van de restschulden(aan de Rabobank en dus van de gefailleerde) te beperken door het mogelijk maken van onderhandse verkoop van het bedrijfspand. Het doel is niet om huurinkomsten te blijven ontvangen. De risico's zijn te groot. Er is ook geen enkel perspectief, dat dat ooit voor de crediteuren iets zal opleveren. Zolang het bedrijfspand niet is verkocht zijn die inkomsten er wel, zij het na aftrek van kosten. Dit loopt nog altijd via de rekening van de gefailleerde bij de Rabobank. Het positieve saldo van dit moment is opgelopen tot ruim € 7.000,00, maar er liggen nog nadere kosten lasten in het verschiet. Dit is dus (nog) geen zeker netto resultaat.
Thans wordt echter wel overwogen om de financiële afwikkeling van huurinkomsten en huurkosten toch maar verder rechtstreeks via de faillissementsrekening te doen.

Verwikkelingen verslag 5: De huurinkomsten en de huurkosten lopen sinds 1 november 2014 rechtstreeks via de faillissementsrekening.

Verwikkelingen verslag 6: Als hierboven. De maandelijkse huurinkomsten zijn voor de boedel. De nutsbedrijven komen echter ten koste van de boedel. De huren zijn grotendeels inclusief energievergoeding. Het netto exploitatieresultaat is thans ruim € 1.000,00 per maand. De huurders zijn onzeker over hun toekomstige mogelijkheden na verkoop van het pand. Ingeval van huuropzeggingen is er nog nauwelijks een positieve exploitatie. Dit nog daargelaten risico's ter zake van reparatie en dergelijke.
Zie verder hierna 5.4.

Verwikkelingen nadien*: Ongewijzigd. Het netto exploitatieresultaat Is positief. Verwezen wordt naar het financiële verslag.*

4.3 Boedelbijdrage:
De netto huuropbrengsten, na aftrek van kosten nutsbedrijven, zullen voor de boedel zijn.
Werkzaamheden:
Huuradministratie, facturering, diverse contacten huurders, nutsbedrijven.

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en):
Rabobank Burgum - De Lauwers: hypotheek € 245.000,00, te vermeerderen met hoofdelijkheid terzake van restschuld van Jager's Aannemersbedrijf B.V. na uitwinning zekerheden.

5.2 Leasecontracten:
N.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden:
Hypotheek en pandrecht.

5.4 Separatistenpositie:
Rabobank.

Verwikkelingen verslag 5: Het bedrijfspand wordt, inmiddels al bijna een jaar, via een door de Rabobank ingeschakelde makelaar te koop aangeboden.

Verwikkelingen verslag 6: de huurexploitatie is thans nog positief. De maandelijkse netto opbrengst is te weinig om enkel daarom het faillissement te laten voort duren.
Het faillissement wordt aangehouden op verzoek van en in het belang van de Rabobank om tot onderhandse verkoop te kunnen komen. Dat vlot nog niet erg.

Ingeval de verdere exploitatie niet meer verantwoord wordt, bijvoorbeeld door huuropzegging en dergelijke, is het niet anders, dan dat alsdan de Rabobank wordt aangezegd te gaan executeren, tenzij de Rabobank de negatieve huurexploitatie voor haar rekening neemt. Dit is de Rabobank bekend. Hierover is meermalen contact geweest.

Verwikkelingen verslag 7: Er is regelmatig contact met de Rabobank.

Verwikkelingen verslag 8*: Ongewijzigd. Het hierboven gestelde omtrent een situatie dat exploitatie niet meer verantwoord lijkt, in welk geval de Rabobank garanties dient te geven, is nog onverkort van toepassing.*

5.5 **Boedelbijdragen**:
Nog niet bekend.

5.6 **Eigendomsvoorbehoud**:
N.v.t.

5.7 **Reclamerechten**:
N.v.t.

5.8 **Retentierechten**:
N.v.t.

Werkzaamheden:
Contacten Rabobank.

6. Doorstart/voortzetten

Voortzetten

6.1 **Exploitatie/zekerheden**:
De bestaande huurovereenkomsten worden van rechtswege gecontinueerd. Faillissement van een verhuurder doet geen huurovereenkomsten eindigen. Feitelijk is dit dus een voortzetting van de activiteiten.
De Rabobank staat ten laste van de rekening van J.B.A.N. Beheer B.V. in voor betaling van nutsbedrijven en overige noodzakelijke betalingen. Daartegenover ontvangt de Rabobank vooralsnog de huurinkomsten. Te zijner tijd zal het positief netto saldo worden afgedragen op de faillissementsrekening.

Verwikkelingen verslag 5: Het ontstane surplus op de Raborekening van de gefailleerden ter zake van de huurinkomsten is per 1 november 2014 overgemaakt naar de faillissementsrekening. Tevens hebben verrekeningen plaatsgevonden ter zake van verzekeringspremies c.a..

Verwikkelingen verslag 6: De maandelijkse huren worden namens de boedel gefaktureerd. De huren worden rechtstreeks op de faillissementsrekening betaald. De nutsbedrijven worden rechtstreeks ten laste van de faillissementsrekening betaald. Het netto resultaat is ruim E 1000,-- per maand.

***Verwikkelingen nadien**: Ongewijzigd.*

6.2 Financiële verslaglegging:
Volgt te zijner tijd na afrekening met Rabobank.

Verwikkelingen verslag 5: Het saldo van de exploitatie tot en met oktober 2014 is overgemaakt op de faillissementsrekening. Het verdere financiële verloop loopt thans ook via de faillissementsrekening en blijkt uit het hieraan gehechte tussentijdse financiële verslag.

Verwikkelingen verslag 6: De exploitatie blijkt uit het hierbij gevoegde tussentijdse financiële verslag.

***Verwikkelingen nadien**: Ongewijzigd.*

Werkzaamheden: *N.v.t.*

Doorstart

6.3 Beschrijving:
N.v.t.

6.4 Verantwoording:
N.v.t.

6.5 Opbrengst:
N.v.t.

6.6 Boedelbijdrage:
N.v.t.

Werkzaamheden:
De werkzaamheden betreffende de huur en huuradministratie worden geschreven onder rubriek 4 debiteuren.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht:
De boekhouding is bijgewerkt tot faillissementsdatum. De boekhouding is ingeleverd bij mij.

7.2 Depot Jaarrekeningen:
2011 is gedeponeerd. Dit betrof een geconsolideerde jaarrekening van Jager's Aannemersbedrijf B.V. en J.B.A.N. Beheer B.V. Uiteraard is uit te rekenen welke cijfers welke vennootschap betreffen, maar er is nog geen boedelbelang geweest om deze werkzaamheden te laten uitvoeren.

7.3 Goedk. verkl. accountant:
N.v.t.

7.4 Stortingsverpl. aandelen:
Aan de stortingsverplichting is voldaan.

7.5 Onbehoorlijk bestuur:
Van onbehoorlijk bestuur is niet gebleken.

7.6 **Paulianeus handelen**:
Van paulianeus handelen is niet gebleken.
Werkzaamheden:
Diverse contacten makelaar.

8. Crediteuren

8.1 **Boedelvorderingen**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.
8.2 **Pref. vord. van de fiscus**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.
8.3 **Pref. vord. van het UWV**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.
8.4 **Andere pref. crediteuren**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.
8.5 **Aantal conc. crediteuren**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.

8.6 **Bedrag conc. crediteuren**:
Zie aangehechte crediteurenlijst.
8.7 **Verwachte wijze afwik.**:
Nog niet bekend.
Werkzaamheden:
Verwerken nader inkomend belastingdienst.

9. Procedures

9.1 **Naam wederpartij(en):**
N.v.t.
9.2 **Aard procedure:**
N.v.t.
9.3 **Stand procedure:**
N.v.t.
Werkzaamheden:
Geen.

10. Overig

10.1 **Termijn afwikkeling faill.**:
Nog niet bekend.
10.2 **Plan van aanpak**:
Het bedrijfspand staat te koop. Zodra dit is verkocht kan het faillissement worden afgewikkeld. Ingeval van verminderende huuropbrengsten zal of de Rabobank voor negatieve exploitatie in moeten staan, dan wel tot executie moeten overgaan.
10.3 **Indiening volgend verslag**:
3 december 2015 of zoveel eerder als het faillissement kan worden beëindigd.
Werkzaamheden:
Verslaglegging en financiële verslaglegging.

Drachten, 8 september 2015

T.E.A. Detmar
Curator