



FAILLISSEMENTSVERSLAG Nummer: 1

Datum: 15 februari 2011

In dit verslag worden de werkzaamheden en de stand van de boedel beschreven over de afgelopen periode. De curator baseert zich op aangetroffen gegevens en informatie van derden. De juistheid daarvan staat thans nog niet vast, zodat mogelijkerwijs gegevens en cijfers in een later stadium aanpassing behoeven. Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van de papieren versie is identiek aan de digitale versie.

Gegevens gefailleerden	:	de besloten vennootschap Dufé Vastgoed B.V. , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 01050007 en de besloten vennootschap Feenstra Beheer B.V. , ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 01014862, beide gevestigd te (8911 ES) Leeuwarden, Noorderweg 20.
Faillissementsnummers	:	F 11/16-17
Datum uitspraak	:	18 januari 2011
Curator	:	mr. O.A. van Oorschot
R-C	:	mr. J. Smit
Activiteiten onderneming	:	beheer vastgoedportefeuille
Omzetgegevens	:	2008: € 829.000,-- 2009: € 710.000,-- 2010: € 480.000,--
Personeel gemiddeld aantal	:	geen
Saldo verslagperiode	:	€ 0,0
Verslagperiode	:	18 januari t/m 14 februari 2011
Bestede uren in verslagperiode	:	103,70
Bestede uren Totaal	:	103,70

1. Inventarisatie

1.1 Directie en Organisatie

Dufé Vastgoed B.V. is een vastgoedonderneming, welke 23 onroerende zaken bezit. Het bestuur wordt gevormd door Feenstra Beheer B.V., waarvan mevrouw T. Feenstra-Mosselman (68 jaar) bestuurster is.



1.2 Winst en verlies

Over het jaar 2010 zal een verlies worden geleden van ongeveer € 300.000,--. In het jaar 2008 werd een winst behaald van € 1.000.000,--, hetgeen te maken had met verkoop van onroerend goed. Deze winst is direct uitgekeerd aan de hypotheekhoudende partij ING Bank.

1.3 Balanstotaal

Het balanstotaal bedraagt € 5.321.792,--.

1.4 Lopende procedures

Volgens de directie zijn er geen lopende procedures.

1.5 Verzekeringen

De vennootschap heeft alle nodige verzekering voor de vastgoedportefeuille. Het probleem heeft zich echter voorgedaan dat de verzekeraar, FMZ Groep B.V., de verzekeringen heeft stopgezet. Ter voorkoming van eventuele problemen heeft de curator direct zorg gedragen voor financiële middelen – niet vanuit de boedel – om de verzekeringspenningen te betalen. De curator verwacht dat dit een kostenpost betreft van ongeveer € 800,--. De curator zal dit bedrag nog in rekening brengen bij de ING Bank, nu eenmaal deze in beginsel de verplichting heeft zorg te dragen dat de vastgoedportefeuille is verzekerd.

1.6 Huur

De curator heeft berekend dat er een totale huuropbrengst is per maand van € 40.000,--. Gelet op een huurstijging vanaf 1 januari 2011 komt de curator nog met concretere gegevens hieromtrent.

De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat de huur over de periode 18 januari 2011 t/m 7 februari 2011 in de boedel valt. De bank heeft dit betwist, daar zij van mening is dat de huurtermijnen over de maand januari 2011 reeds verschenen waren op datum faillissement. Dit zou dan met zich meebrengen dat de bank bevoegd was deze huurpenningen te ontvangen.

Partijen hebben afgesproken dat de huurpenningen over de periode 1 t/m 7 februari 2011 ten bedrage van € 9.616,74 aan de boedel worden betaald. Het restant bedrag van € 19.233,49 zal in depot blijven bij de notaris, die tot uitkering zal overgaan aan de partij die juridisch gelijk heeft. De curator dient nog een passende regeling hieromtrent te treffen met de ING Bank.

1.7 Oorzaak faillissement

Dufé Vastgoed B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van Feenstra Beheer B.V., waarvoor ook een fiscale eenheid bestaat. De ING Bank heeft op datum faillissement 18 januari 2011 een totale vordering openstaan van € 8.740.736,93. De Friesland Bank heeft een vordering openstaan van € 2.743.485,68. In totaal is dit een door hypothecaire inschrijvingen



gedekte geldlening van € 11.484.222,--. De huidige gemiddelde rente is 5%, hetgeen een minimale rentelast met zich meebrengt van € 574.211,10.

De onderneming werd geleid door de heer Durk Feenstra, een ondernemer die groot is geworden in de verzekeringsbranche en makelaardij. Winsten zijn geïnvesteerd in vastgoed, en de heer D. Feenstra sloot behoorlijke financieringsarrangementen met banken.

Medio 2005 is de heer D. Feenstra branche vreemd gaan investeren. Dit heeft geleid tot opname van grote sommen geld, in totaal tussen de € 3.000.000,-- à € 4.000.000,--. Daarbij heeft de heer D. Feenstra zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld in privé, alsmede alle bezittingen van Feenstra Beheer B.V. en Dufé Vastgoed B.V. onder gezet ter zekerheid van nakoming van deze geldleningen. Dit heeft geleid tot een hoge schuldenlast voor een rechtspersoon, welke in beginsel relatief beperkt gefinancierd was.

De branche vreemde investeringen zijn volledig mislukt. De investeringen hadden te maken met Handelshuis Hofman B.V., welk uiteindelijk medio 2008 is gefailleerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat alle gedane investeringen zijn verdampt, en de schuldenlast van Dufé Vastgoed is verdubbeld.

De heer D. Feenstra is op 10 augustus 2009 komen te overlijden. Op dat moment zijn zijn zoons Goitzen en Thomas Feenstra naar voren geschoven als directieleden, echter deze twee directieleden hebben de problemen niet kunnen verhelpen.

De bank heeft besloten om op 5 februari 2010 de kredietfaciliteit te blokkeren. De ING Bank heeft vervolgens diverse derden ingeschakeld om te onderzoeken of een herstructurering tot de mogelijkheden behoorde, welk onderzoek geen oplossing heeft aangereikt. Dit heeft ertoe geleid dat de belangrijkste financierder de ING Bank op 16 september 2010 de kredietfaciliteit heeft opgezegd met als datum van opeising 1 november 2010.

Door de opeising van de kredietfaciliteit stonden de bestuurders voor een voldongen feit. Het bestuur is vervolgens overgedragen aan de echtgenote van de heer D. Feenstra, waarna nog gepoogd is overeenstemming te bereiken op de onroerend goed portefeuille van de ING Bank aan te kopen voor € 4.000.000,--. De ING Bank heeft dit niet geaccepteerd, en uiteindelijk een koopovereenkomst gesloten met de heer E. Rondema, althans LMG Vastgoed B.V., voor de prijs van € 4.875.000,--.

Daar deze transactie spoedig gevolgd zou worden door een faillissement, hebben partijen besloten op eigen aangifte het faillissement aan te vragen, om zodoende te voorkomen dat wellicht achteraf wanneer er voor faillissement geleverd zou worden, de curator de transactie als paulianeus zou aanduiden.



De oorzaak van het faillissement is derhalve gegeven in de toename van de schuldenlast van de rechtspersoon door branche vreemde investeringen, opzegging van de ING Bank van het krediet, mede verband houdende met de afwaardering van de vastgoedportefeuille in verband met de kredietcrisis, alsmede het te risicovolle ondernemen van de heer D. Feenstra.

2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement : 0
- 2.2 Aantal in jaar voor faillissement : 0
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : niet van toepassing

3. Activa

Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving
De activa bestaat uit totaal 23 onroerende zaken conform aangehechte lijst.
- 3.2 Verkoopopbrengst
De verkoopopbrengst van de activa zal zijn € 4.875.000,--. Daarnaast zal de koper de zakelijke lasten van het vastgoed aan de boedel betalen, een bedrag van ongeveer € 20.000,--.
- 3.3 Hoogte hypotheek
De hoogte van de hypothecaire inschrijvingen van de ING Bank en de Friesland Bank bedragen totaal € 11.484.222,--.
- 3.4 Boedelbijdrage
De curator is lang doende geweest om een boedelbijdrage vast te stellen met de banken. De banken wilden een zeer beperkte boedelbijdrage betalen en uiteindelijk is een bedrag van € 25.000,-- overeengekomen. Naast dit bedrag is er een bedrag van € 9.616,74 aan de boedel toegefallen, alsmede een bedrag in verband met de kosten van de onroerende zaken ten bedrage van € 22.116,10. In totaal is er derhalve naar aanleiding van de transactie met de ING Bank een bedrag van € 56.732,84 ontvangen.

Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving
De directie heeft aangegeven niet meer over bedrijfsmiddelen te beschikken van Dufé Vastgoed B.V. De curator zal nog onderzoek doen naar eventuele bedrijfsmiddelen. De curator kan zich namelijk niet voorstellen dat er in het geheel geen bedrijfsmiddelen meer zijn. Niettemin zullen deze beperkt zijn.



- 3.6 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
- 3.7 Boedelbijdrage : niet van toepassing
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus : niet van toepassing

Vorraden/onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving
Er is geen sprake van voorraden of onder handen werk.
- 3.10 Verkoopopbrengst : niet van toepassing
- 3.11 Boedelbijdrage : niet van toepassing

Andere activa

- 3.12 Beschrijving
De curator heeft op dit moment geen andere activa aangetroffen dan de onroerende zaken.
- 3.13 Verkoopopbrengst : niet van toepassing

4. Debiteuren

- 4.1. Omvang debiteuren
Op dit moment is het nog onduidelijk wat de omvang van de debiteuren is. De ING Bank heeft aangegeven dat Dufé Vastgoed B.V. leningen heeft uitstaan bij diverse derden. Deze leningen zijn of slecht gedocumenteerd, of oninbaar. Met de advocaat (kantoor DLA Piper te Amsterdam) van de ING Bank is afgesproken dat er een overzicht van de debiteuren wordt verstrekt met de daarbij behorende pandaktes. Dit overzicht is nog niet ontvangen. De curator zal zo spoedig mogelijk hieromtrent helderheid geven.
- 4.2 Opbrengst : niet van toepassing
- 4.3 Boedelbijdrage : niet van toepassing

5. Bank/Zekerheden

- 5.1 Vordering van bank(en) : ING Bank: € 8.740.736,93
Friesland Bank: € 2.743.485,69
- 5.2 Leasecontracten : niet van toepassing



- 5.3 Beschrijving zekerheden
De zekerheden betreffen de 23 onroerende zaken. De curator heeft alle hypothecaire aktes doorgenomen en gecontroleerd, en de indruk is dat de zekerheden juist zijn gevestigd.
- 5.4 Separatistenpositie
De banken zijn op 24 december 2010 overeenkomsten aangegaan met LMG Vastgoed B.V. ter verkoop van de onroerende zaken. Feitelijk is dit natuurlijk Dufé Vastgoed B.V. geweest, maar de betreffende transactie is geheel begeleid door de bank. De akte van levering wordt bij dit faillissementsverslag aangehecht, alsmede de taxatierapporten door Dijkstra Bedrijfsmakelaars.
- 5.5 Boedelbijdrage
Verwezen wordt naar punt 3.4 van dit verslag.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : niet van toepassing
- 5.7 Reclamerechten : niet van toepassing
- 5.8 Retentierechten : niet van toepassing
- 6. Doorstart/voortzetten**
- 6.1 Beschrijving : niet van toepassing.
- 6.2 Verantwoording : niet van toepassing.
- 6.3 Opbrengst : niet van toepassing.
- 6.4 Boedelbijdrage : niet van toepassing.
- 7. Rechtmatigheid**
- 7.1 Boekhoudplicht
Voor zover de curator thans kan nagaan, is voldaan aan de boekhoudplicht.
- 7.2 Depot jaarrekeningen
Alle jaarrekeningen zijn gedeponneerd.
- 7.3 Goedkeurende verklaring accountant
Er liggen goedkeurende verklaringen van de accountant.
- 7.4 Stortingsverplichting aandelen
De curator heeft de stortingsverplichting nog in onderzoek.



7.5 Onbehoorlijk bestuur

De curator zal in de volgende fase onderzoeken of er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Het probleem is echter wel, dat de nalatenschap van de heer D. Feenstra beneficiair is aanvaard, daar deze grote schulden heeft. Anders gezegd: op voorhand staat vast dat er geen verhaal mogelijk is.

7.6 Paulianeus handelen

Op dit moment is er geen indicatie van paulianeus handelen.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen : Op dit moment zijn er geen boedelvordering ontstaan.

8.2 Pref. vordering van de fiscus :

De fiscus heeft op dit moment voor een bedrag van ongeveer € 30.000,-- vorderingen ingediend. De curator staat in contact met de fiscus om een duidelijk overzicht te krijgen.

8.3 Pref. vordering van het UWV : niet van toepassing

8.4 Andere preferente crediteuren : niet van toepassing

8.5 Aantal concurrente crediteuren : 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren : € 17.789,44

Daarnaast speelt het volgende. De onderneming heeft van een zestal deposanten een bedrag van ongeveer € 350.000,-- ontvangen als 'investeringsbijdrage'. Deze bedragen zullen niet kunnen worden terugbetaald door de onderneming. De curator is thans onderzoekende wat er precies is gebeurd, en heeft alle deposanten een brief gestuurd om opgave te doen van hun vordering. Op dit moment hebben drie deposanten zich gemeld: één deposant met een bedrag van ruim € 182.000,--, een tweede deposant met een bedrag van bijna € 10.000,-- en een derde deposant van ruim € 42.000,--.

De curator zal nog afzonderlijk gesprek aangaan met deze deposanten. Het lastige is dat de deposanten contact hebben opgenomen de Leeuwarder Courant. Dit brengt met zich mee dat in de media aandacht gegeven zal worden aan dit de deposito systeem. Het deposito systeem is slecht, maar het aantal personen is feitelijk gelukkig beperkt.

De curator zal nog aparte besprekingen houden met de deposanten om een uitleg te geven van de situatie. Hoogstwaarschijnlijk zal de curator geen oplossing hebben.



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het komende kwartaal verwacht de curator nader onderzoek te doen in de administratie van de onderneming. De curator wenst te controleren of er sprake is van ongeoorloofde onttrekkingen. Voorts zal de curator een bespreking houden met de deposanten.

Wanneer deze werkzaamheden zijn verricht, verwacht de curator relatief snel dit faillissement te kunnen afsluiten.

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en) : niet van toepassing.
- 9.2 Aard procedure : niet van toepassing.
- 9.3 Stand procedure : niet van toepassing.

10. Overig

- 10.1 Termijn afwikkeling faillissement : 1 jaar
- 10.2 Plan van aanpak : zie 8.7
- 10.3 Indiening volgend verslag : over drie maanden.

Leeuwarden, 15 februari 2011

Oscar van Oorschot,
curator

