

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

Betreft

Verslagnummer	16
Datum verslag	09-01-2024
Insolventienummer	F.08/20/39
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000130181:F001
Datum uitspraak	04-02-2020

R-C	mr. A.H. Margadant
Curator	mr G. Beekman

Algemene gegevens

Naam onderneming

German Quality Investments B.V.	28-02-2020
	 1

Gegevens onderneming

Gevestigd en kantoorhoudende aan de Dinant Dijkhuisstraat 268 te 7558 GH Hengelo.	28-02-2020
	 1

Activiteiten onderneming

Beleggings- en financieringsmaatschappij alsmede dienstverlening en advies op dit gebied. Feitelijk betreft het een beleggingsmaatschappij in onroerend goed in Duitsland.	28-02-2020
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 13.395,00	€ 7.093,00	€ 693.366,00
2011			€ 815.588,00
2010			€ 828.336,00

Toelichting financiële gegevens

Bron: Kamer van Koophandel. Cijfers over latere jaren zijn niet beschikbaar.

28-02-2020

Vanaf 2012 ligt er beslag op de (onbewoonde) panden in Duitsland. Er is geen omzet gerealiseerd c.q. huur geïncasseerd in deze jaren.

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

28-02-2020

 1

Toelichting

Er waren geen personeelsleden in dienst.

Boedelsaldo

€ 0,00

28-02-2020

 1

€ 0,00

26-05-2020

 2

€ 5.000,00

29-11-2021

 8

Toelichting

De bestuurder heeft een boedelbijdrage voldaan voor de werkzaamheden van de curator.

€ 5.000,00

13-06-2023

 14

€ 5.000,00

06-09-2023

 15

€ 5.000,00

09-01-2024

 **16**

Verslagperiode

van

28-02-2020

4-2-2020

 1

t/m

28-2-2020

van

26-05-2020

29-2-2020

 2

t/m

26-5-2020

van	25-08-2020
27-5-2020	 3
t/m	
25-8-2020	
van	24-11-2020
26-8-2020	 4
t/m	
24-11-2020	
van	22-02-2021
25-11-2020	 5
t/m	
22-2-2021	
van	18-05-2021
23-2-2021	 6
t/m	
18-5-2021	
van	31-08-2021
19-5-2021	 7
t/m	
31-8-2021	
van	29-11-2021
1-9-2021	 8
t/m	
29-11-2021	
van	17-02-2022
30-11-2021	 9
t/m	
17-2-2022	
van	17-05-2022
18-2-2022	 10
t/m	
17-5-2022	
van	14-09-2022

18-5-2022

 11

t/m

14-9-2022

van

13-12-2022

15-9-2022

 12

t/m

13-12-2022

van

13-03-2023

14-12-2022

 13

t/m

13-3-2023

van

13-06-2023

14-3-2023

 14

t/m

13-6-2023

van

06-09-2023

14-6-2023

 15

t/m

6-9-2023

van

09-01-2024

7-9-2023

 **16**

t/m

9-1-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	12 uur 24 min
2	6 uur 54 min
3	5 uur 36 min
4	4 uur 0 min
5	3 uur 6 min
6	3 uur 6 min
7	2 uur 48 min
8	11 uur 18 min
9	5 uur 18 min
10	5 uur 18 min
11	4 uur 54 min
12	5 uur 54 min
13	6 uur 54 min
14	3 uur 42 min
15	1 uur 12 min
16	3 uur 18 min
totaal	85 uur 42 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap is op 15 november 2007 opgericht.

28-02-2020

Enig aandeelhouder en bestuurder is de heer B. Can sinds 22 juli 2019.

 1

Voormalig aandeelhouder en bestuurder is Frisian Real Estate N.V. te Burgum, die op 30 januari 2018 failliet is verklaard, met benoeming van thans mr. P.S. van Zandbergen tot curator. De voormalig bestuurder was de heer J. de Vries.

1.2 Lopende procedures

Er loopt een procedure in Liechtenstein betreffende de afgifte van een 'Löschungsbewilligung'. Met deze procedure wordt beoogd een onjuiste Grundbuchinschrijving door te halen. Deze procedure wordt met toestemming van de rechter-commissaris door de aandeelhouder/bestuurder voortgezet.

28-02-2020

 1

De 'Löschungsbewilligung' is nog niet afgegeven. Indien het mogelijk is te reizen en de Coronamaatregelen versoepeld worden wordt een bespreking gepland, wanneer een besluit hierover wordt verwacht.	26-05-2020  2
De curator is benaderd door een advocaat. Er was een procedure aanhangig, waarbij failliet partij was. Deze procedure is met toestemming van de rechter-commissaris in hoger beroep doorgehaald.	
Op 17 augustus 2020 heeft een bespreking in Liechtenstein plaatsgevonden met betrokken partijen. De Löschungsbewilligung wordt, aldus de bestuurder, afgegeven indien er voor 17 oktober 2020 geen stukken van Invest Bau, de vermeend rechthebbende, worden ontvangen waaruit de gevestigde zekerheid blijkt. Afsproken is dat verder bezwaar of beroep niet mogelijk is. De curator heeft op 25 augustus 2020 een bespreking met de heer Can gevoerd over de voortgang en afwikkeling.	25-08-2020  3
De procedure in Liechtenstein is anders afgelopen dan de bestuurder had verwacht. De bestuurder onderhoudt contact met zijn adviseurs over de mogelijkheden om dit oordeel aan te tasten. Ondertussen start de gerechtigde een veilingtraject c.q. sluit deze zich aan bij een reeds eerder gestart veilingtraject.	24-11-2020  4
De bestuurder is in afwachting van de mogelijke aantasting van het oordeel in Liechtenstein teneinde alsnog de Löschungsbewilligung te krijgen. De bestuurder heeft aangegeven dat de besluitvorming dienaangaande in de slotfase zit. De veiling staat nog niet gepland.	22-02-2021  5
Afgelopen verslagperiode heeft een bespreking met de bestuurder plaatsgevonden. Er is een aanvraag gedaan voor de (heropening van de) vereffening van de geliquideerde vennootschap die een zekerheidsrecht zou hebben op de onroerende zaken van failliet. Verzocht is om de advocaat in Liechtenstein aan te stellen als vereffenaar. Indien dit verzoek wordt toegewezen dan zal de vereffenaar bevoegd zijn de Löschungsbewilligung te verstrekken.	18-05-2021  6
De bestuurder onderhoudt contact met de gemeente Alfeld. De veiling is in de komende maanden nog niet gepland.	
Afgelopen verslagperiode is de heropening van de vereffening goedgekeurd voor het Amt für Justiz. De advocaat van InvestBau heeft daartegen echter bezwaar gemaakt. Er vinden besprekingen plaats tussen de advocaten van/namens InvestBau en de bestuurder, de heer Can. De curator heeft de heer Can gevraagd hem op de hoogte te brengen van de laatste stand van zaken.	31-08-2021  7
In Liechtenstein loopt nog steeds een procedure met betrekking tot de aanstelling van een 'nachtragsliquidator' voor Invest Bau, de ontbonden AG die stelt een vordering met een zekerheidsrecht te hebben op German Quality Investments. Het is wachten op een beslissing.	29-11-2021  8
Het verzoek tot aanstelling van een 'nachtragsliquidator' is afgewezen. De bestuurder en zijn advocaat gaan in onderhandeling met de crediteur, die stelt zekerheidsgerechtigde te zijn. Amtsgericht Alfeld heeft de onroerende zaken laten taxeren en de curator hierover geïnformeerd.	17-02-2022  9
Afgelopen verslagperiode is er overleg gevoerd tussen de advocaat van de bestuurder en de crediteur, die stelt zich op het zekerheidsrecht te kunnen beroepen. Er lijkt beweging in de onderhandelingen te komen nadat de	17-05-2022  10

crediteur de taxatie in opdracht van Amtsgericht Alfeld heeft ontvangen en zich lijkt te realiseren dat hij zich, gezien de getaxeerde waarden, niet rijk moet rekenen. Tot overeenstemming heeft dit nog niet geleid.

Van het Amtsgericht Alfeld zijn besluiten ontvangen waarin een vergoeding is bepaald voor werkzaamheden door een aangestelde 'Zwangsverwalter' van de gebouwen, de heer Gierk.

Afgelopen verslagperiode is er overleg gevoerd tussen de advocaat van de bestuurder en de crediteur. Tot overeenstemming heeft dit nog niet geleid. Van het Amtsgericht Alfeld is een aankondiging van de veiling van de objecten ontvangen. De veiling wordt op 18 november 2022 gehouden.

14-09-2022

 11

De veiling heeft op 18 november 2022 plaatsgevonden. Van het Amtsgericht Alfeld zijn de hoogste biedingen ontvangen. Op 20 januari 2023 is een zitting bij het Amtsgericht Alfeld ter verdeling van de veilingopbrengst gepland.

13-12-2022

 12

De zitting bij het Amtsgericht Alfeld ter verdeling van de veilingopbrengst is verplaatst naar 3 maart 2023. Op 3 maart 2023 heeft een zitting plaatsgevonden. De curator is in afwachting van het verdelingsplan van de veiling.

13-03-2023

 13

Het verdelingsplan van de veiling is ontvangen. De executieveiling van de onroerende zaken is afgehandeld. Gebleken is dat de opbrengst niet toereikend is om alle Grundbuchs schulden te betalen. Met de bestuurder is een bespreking gevoerd. Een derde partij - tevens mede-debiteur voor de Grundbuchs schuld van Invest bau - probeert door middel van een verzoek aanstelling van een 'Nachtragsliquidator' voor Invest bau alsnog aanspraak te maken op (een deel van de) gelden uit de executieverkoop. Deze procedure wordt afgewacht. Indien dit succesvol is, dan zal de boedel mogelijk op dezelfde gronden aanspraak kunnen maken op een deel van de opbrengst van de executieveiling.

13-06-2023

 14

Op verzoek van een derde partij - naast de failliete vennootschap tevens mede-debiteur voor de vordering van Invest Bau - is een Nachtragsliquidator voor Invest bau AG aangesteld in Liechtenstein. Tegen het besluit tot aanstelling van een Nachtragsliquidator voor Invest bau AG is een rechtsmiddel ingesteld. Uit een bericht van de Nachtragsliquidator volgt dat eerst de afloop van deze procedure wordt afgewacht alvorens de Nachtragsliquidator zijn werkzaamheden zal voortzetten.

06-09-2023

 15

De aanstelling van de Nachtragsliquidator is nog niet "rechtskrachtig" vanwege een ingediend bezwaar.

09-01-2024

 **16**

1.3 Verzekeringen

De curator heeft bovenstaande in onderzoek.

28-02-2020

 1

De bestuurder is doende te zorg te dragen voor de verzekering van de panden.

26-05-2020

 2

1.4 Huur

German Quality Investments B.V. huurde geen bedrijfsruimte.

28-02-2020



1.5 Oorzaak faillissement

De naamloze vennootschap Frisian Real Estate N.V. is failliet verklaard op 30 januari 2018 door de rechtbank Noord-Nederland. Mr. B.P. van der Togt was tot 2 juli 2019 curator; hij werd toen opgevolgd door mr. P.S. van Zandbergen. In dat faillissement was er geen actief behoudens aandelen.

28-02-2020



Frisian Real Estate N.V. was enig aandeelhouder van de aandelen in de besloten vennootschap German Quality Investments BV, destijds gevestigd te (8476 EN) Ter Idzard aan de Idzardaweg 51 E. De bestuurder daarvan was destijds de heer J. de Vries. Hij was tevens bestuurder van Frisian Real Estate N.V.

German Quality Investments B.V. heeft vijftig woningen/appartementen in Alfeld (Duitsland) in eigendom.

De woningen/appartementen bevinden zich in een typisch Duits appartementengebouw en verkeren in verwaarloosde toestand. Een paar appartementen zijn mogelijk gekraakt.

Op de appartementen/woningen is een Grundschild, dat is een niet accessoir zekerheidsrecht, gevestigd voor een lening van € 540.000,00. De lening, destijds verstrekt door de Oldenburgische Landesbank, is gecedeerd aan Invest-Bau Aktiengesellschaft, gevestigd in Liechtenstein.

Invest-Bau heeft jaren geleden een Zwangsverfahren (executieverkoop) gestart, die echter niet is afgerond. Invest-Bau staat inmiddels in het handelsregister van Liechtenstein ingeschreven als opgeheven per 2 juni 2017.

Op de woningen rusten inmiddels tevens (gemeentelijke) beslagen en dwangsommen. Onder andere in verband met de slechte staat van de panden en gemeentelijke belastingen. De gemeente startte in april 2019 een Zwangsverfahren en wilde de woningen gaan veilen.

De aandelen van German Quality Investments B.V. zijn in juli 2019 van de curator gekocht door de voormalige compagnon van bestuurder De Vries, de heer B. Can.

De heer Can heeft destijds, in 2019, het Zwangsverfahren op initiatief van de gemeente weten af te wenden. De heer Can heeft in Duitsland/Liechtenstein een procedure gestart om een zgn 'Löschungsbewilligung' te verstrekken, waarmee de Grundbuchschuld van Invest Bau kan worden doorgehaald. Na doorhaling van de Grundbuchschuld (t.n.v. Invest Bau) resteren dan inschrijvingen in het Grundbuch door de gemeente Alfeld. Daarna zijn de woningen beschikbaar voor renovatie/herontwikkeling. De curator voert daarover nader overleg met de heer B. Can.

De vorderingen op grond waarvan het faillissement is uitgesproken worden door de heer Can betwist.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

28-02-2020

 1

Toelichting

Er is geen sprake van personeelsleden.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Königsberger Strasse 22,24, 26,31,33 en 35 te Alfeld (Leine) Duitsland			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

German Quality Investments BV heeft vijftig woningen/appartementen in Alfeld (Duitsland) in eigendom, te weten:

- het object Königsberger Strasse 22,24, 26, kadastraal ingeschreven in het Grundbuch van de Stad Alfeld (Leine), Blatt 5357 BW Nr 4, Flur 19, Flurstuck 55/208;
- het object Königsberger Strasse 31 en 33, kadastraal ingeschreven in het Grundbuch van de Stad Alfeld (Leine), Blatt 5476 BW Nr 3, Flur 19, Flurstuck 55/207;
- het object Königsberger Strasse 35, kadastraal ingeschreven in het Grundbuch van de Stad Alfeld (Leine), Blatt 5964 BW Nr 1, Flur 19, Flurstuck 55/101;

De woningen/appartementen bevinden zich in een typisch Duits appartementengebouw en verkeren in verwaarloosde toestand.

28-02-2020

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator is in afwachting van de Löschungsbewilligung en zal na ontvangst daarvan verder overleg voeren met de heer Can. Er is voor datum faillissement door de gemeente Alfeld reeds een opdracht tot taxatie gegeven.

28-02-2020

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is geen sprake van bedrijfsmiddelen.

28-02-2020

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er is geen sprake van voorraden/onderhanden werk.

28-02-2020

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Gefailleerde beschikte niet over een bankrekening.

28-02-2020

De RDW heeft verklaard dat gefailleerde geen kentekens op naam heeft staan.

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Er is geen sprake van debiteuren. De woningen/appartementen zijn niet verhuurd.

28-02-2020

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

28-02-2020

In onderzoek.

 1

5.2 Leasecontracten

Leasecontracten zijn niet aangetroffen.

28-02-2020

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Depra GmbH heeft bij de curator een schuld ingediend inzake een
Sicherheidshypothek ad € 204.490,01. De curator heeft de vordering betwist
en de onderliggende stukken opgevraagd.

28-02-2020

 1

5.4 Separatistenpositie

In onderzoek.

28-02-2020

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Geen beroep op eigendomsvoorbehoud gedaan.

28-02-2020

 1

5.6 Retentierechten

Geen beroep op retentierechten gedaan.

28-02-2020

 1

5.7 Reclamerechten

Geen beroep op reclamerechten gedaan.

28-02-2020

 1

5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

28-02-2020

 1

Toelichting

Boedelbijdragen niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Van voortzetting of doorstart van onderneming is geen sprake.

28-02-2020



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Van de bestuurder zijn 2 ordners ontvangen met administratie.

28-02-2020

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Niet aan voldaan. De laatste gedeponeerde jaarrekening is van 2012.

28-02-2020

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

28-02-2020

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Een eventuele vordering met betrekking tot de stortingsverplichting zou gezien het feit dat de vennootschap in 2007 is opgericht verjaard zijn.

28-02-2020

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

28-02-2020

 1

7.6 Paulianeus handelen

Nee

28-02-2020

 1

Toelichting

Van paulianeus handelen is niet gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator heeft de 2 ordners met administratie bestudeerd.

28-02-2020

 1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

28-02-2020

 1

Toelichting

Tot op heden zijn geen boedelvorderingen ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 86.895,00

28-02-2020

 1

Toelichting

Tot op heden door de fiscus ter verificatie ingediend.

€ 89.737,00

18-05-2021

 6

Toelichting

Tot op heden door de fiscus ter verificatie ingediend.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

28-02-2020

 1

Toelichting

Tot op heden niet ingediend, wordt ook niet verwacht.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.795,40

28-02-2020

 1

Toelichting

Kosten van de faillissementsaanvraag:

N.Z. Bestratingen € 897,70

De heer U. Stoelwinder € 897,70

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

28-02-2020

 1

Toelichting

Tot op heden hebben 3 crediteuren de vordering ingediend.

5

22-02-2021

 5

6

13-06-2023

 14

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 329.364,21

28-02-2020

 1

Toelichting

De curator heeft alle 3 de vorderingen betwist en de onderliggende stukken opgevraagd.

Depra GMBH € 204.490,01

N.Z. Bestratingen € 14.629,75

De heer U. Stoelwinder € 110.244,45

€ 342.360,97

22-02-2021

 5

€ 345.685,67

13-06-2023

 14

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment nog onbekend.

28-02-2020

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De curator heeft de concurrente vorderingen betwist en aanvullende stukken opgevraagd.

28-02-2020

 1

Sonexum GmbH heeft een Mahnbescheid laten betekenen op het kantoor van de curator. De curator heeft de rechtbank in Duitsland laten weten dat de vordering wordt betwist en de advocaat bericht dat de vordering ingediend kan worden in het faillissement. Tot op heden is geen vordering ontvangen.

26-05-2020

 2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

n.v.t.

28-02-2020

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- afgifte 'Löschungsbewilligung';
- taxatie woningen;
- overleg met betrekking tot de woningen.

28-02-2020

 1

- afwikkeling veilingtraject.

24-11-2020

 4

- afwachten procedure derde partij.

13-06-2023

 14

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Op dit moment nog onbekend.

28-02-2020

 1

10.3 Indiening volgend verslag

9-4-2024

09-01-2024

 **16**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen