

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

WIJZIGINGEN / AANVULLINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VORIGE VERSLAG WORDEN  
rood WEERGEGEVEN

Nummer: 4 Datum: 22-7-2011

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap <b>Venues and More</b> , alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F
Datum uitspraak:	31-8-2010
Curator:	Mr S.K.Li
R-C:	Mr M.L.D. Akkaya

Activiteiten onderneming:	Volgens KvK: Adviesbureau op het gebied van stedenbouw, infrastructuur en landschapsinrichting.  Feitelijk: het huren van leegstaande kantooruimtes en deze weer (met toestemming) onderverhuren aan derden, w.o. kunstenaars, beginnende kleine creatieve ondernemers etc.
Omzetgegevens:	2007 € 136.239,00 2008 € 1.572.081,00 2009 € 2.733.283,00
Personeel gemiddeld aantal:	2007: gemiddeld 2 2008: gemiddeld 6 2009: gemiddeld 18; Ten tijde van faillissement: 14 personen

Saldo einde verslagperiode:	€ 176.958,61
-----------------------------	--------------

Verslagperiode:	13-4-2010 t/m 21-7-2011
Bestede uren in verslag periode:	2.322,5 min : 60 = 38 uren en 41,5 min
Bestede uren Totaal:	18.563 min : 60 = 309 uren en 23 min

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie : Organisatie:

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

	<p>Een commanditaire vennootschap onder de naam Venues and More, met als beherende vennoot een vennootschap naar Engels recht, Jalair Limited, ingeschreven en gevestigd in Engeland. Namens de beherende vennoot treedt op de heer A. van Rooijen, als gevolmachtigde, met volledige volmacht. De commanditaire (stille) vennoot heeft een inbreng van € 250,00. Oprichting: 21-5-2007</p>						
1.2 Winst en verlies	<table> <tr> <td>2007: verlies van</td> <td>€ 3.679,00</td> </tr> <tr> <td>2008: verlies van</td> <td>€ 572.479,00</td> </tr> <tr> <td>2009: verlies van</td> <td>€ 1.956.666,00</td> </tr> </table>	2007: verlies van	€ 3.679,00	2008: verlies van	€ 572.479,00	2009: verlies van	€ 1.956.666,00
2007: verlies van	€ 3.679,00						
2008: verlies van	€ 572.479,00						
2009: verlies van	€ 1.956.666,00						
1.3 Balanstotaal	: Per 31-12-2009 € 878.404,00						
1.4 Lopende procedures	: Voor zover bekend n.v.t.						
1.5 Verzekeringen	: Beëindigd op één na, de verzekeringen voor der Jan Tooropstraat 29 te Amsterdam						
1.6 Huur	: <p>Het kantoor pand waar gefailleerde is gevestigd is gehuurd van Ad Hoc (anti-kraak), maar niet door gefailleerde maar door de heer A. van Rooijen in privé. Hij heeft toegezegd de huurpenning van € 190,00 per maand, excl. verdere kosten, door te zullen blijven betalen. Het gebruik van dit pand is inmiddels ook al beëindigd per november 2010.</p>						
1.7 Oorzaak faillissement	: <p>Volgens de heer van Rooijen een combinatie van aantal factoren: Veel te snel gegroeid van aanvankelijk 2 personen naar een maximum van 24 personen in circa 3 jaren tijd waardoor de personele kosten veel te hoog werden.</p> <p>Er werd getracht om de kosten te drukken door het aantal werknemers terug te brengen, wat gelukt was tot een aantal van 14 ten tijde van het</p>						

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

faillissement, maar dat was al te laat.  
Er werden weliswaar projectbegrotingen vooraf gemaakt, inclusief ingecalculerde leegstand, maar door de banken- en financiële crisis (midden 2008 en 2009) kwamen de prognoses niet meer uit. De leegstand was niet meer de ingecalculerde 2 tot 4 maanden maar veel langer. M.n. het zakelijke verhuur stortte in, terwijl dat deel van het verhuur het meeste geld binnenbracht. De inkomstenkant bleef ver achter bij de uitgaven kant. De lopende kosten, zoals de huurpenningen en de servicekosten voor failliet blijven wel doorlopen.

Ook het aantrekken van een externe adviseur/expert van Rodamco en een financiële directeur om de administratie inzichtelijk te maken heeft erg veel geld gekost.

Volgens mij zijn er nog wel meer factoren voor het faillissement aan te voeren. Waar nodig kom ik hier later nader op terug.

De administratie geeft het volgende beeld van de projecten.  
De bedoeling was dat er voor de leegstaande kantoorpanden een gebruiksvergoeding wordt betaald om die panden vervolgens, middels subsidie, tegen concurrerende prijzen aan te bieden aan kunstenaars, artiesten en beginnende, creatieve, ondernemers. De huurprijzen van die panden lijken, naar mijn mening, in de verste verte niet op “gebruiksvergoedingen”, het zijn bijna markt conforme huurprijzen, maar dan voor oude panden, die daardoor ook meer onderhoud vergen, die op de nominatie staan om platgegooid te worden.

De door V & M gehuurde ruimten konden bijna nooit geheel compleet verhuurd worden. Er bleef dus altijd enige leegstand. Leegstand betekent gemis aan inkomsten. De winstmarge tussen de 2 huurprijzen (enerzijds tussen V & M en de verhuurder en anderzijds tussen V & M en de onderhuurders) zijn veel te klein. Bij bijna alle projecten zijn de kosten hoger dan de inkomsten. Een voorbeeld: als de huurprijs van een pand per

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

maand € 100.000,00 is en gedurende de eerste 2 á 3 maanden is de bezettinggraad maar 50% á 60%, dan begint men al met een bijna niet meer in te halen achterstand. Hoe groter de fluctuatie van de bezettingsgraad hoe groter het gat = de schuld. De huurprijs die men moet betalen verandert niet, terwijl de inkomsten wel fluctueert. In sommige panden waar wel een hoger bezettingsgraad is, werd de inkomsten verstoord door wanbetalende onderhuurders. V & M werd dan gedwongen om extra kosten te maken om de achterstallige huurpenningen te incasseren.

Huurprijs verhogen werkt ook niet, omdat het dan zeker niet meer concurrerend is.

De gedachte is goed: immers leegstand kost alleen maar geld en lokte ook krakers uit.

Door ze in gebruik te geven voor korte duur wordt een deel van de kosten vergoed en een gebouw blijft in gebruik en in onderhoud en wordt ook niet gekraakt.

Om het levensvatbaar te maken moet het verschil tussen de huurprijzen (i) (iets) groter zijn, zodat er meer marge is voor de beheerder en (ii) de huurprijzen zou in enigermate gekoppeld moeten zijn aan de graad van de bezetting.

## 2. Personeel

- 2.1 Aantal ten tijde van faill. : 14
- 2.2 Aantal in jaar voor faill. : Volgens jaarrekening 2009 gemiddeld 18
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : 3-9-2010
- Werkzaamheden : Toestemming vragen R-C, na verkrijging toestemming alle werknemers per brief ontslag aangezegd. Afspraak gemaakt met buitendienst medewerkers van UWV voor invullen van aanvraag formulieren op vrijdag 10-9-2010.

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

Invullen van vragenformulier van UWV, en klaarmaken van een dossier voor UWV met arbeidsovereenkomsten, salarisspecificaties, verlofkaarten etc.. Aanwezig op 10-9-2010.

### 3. Activa

#### Onroerende zaken

- 3.1 Beschrijving :
- 3.2 Verkoopopbrengst :
- 3.3 Hoogte hypotheek :
- 3.4 Boedelbijdrage :
- Werkzaamheden :

N.v.t.

#### Bedrijfsmiddelen

- 3.5 Beschrijving :
- 3.6 Verkoopopbrengst :
- 3.7 Boedelbijdrage :
- 3.8 Bodemvoorrecht fiscus :
- Werkzaamheden :

Investeringen in projecten

€ 53.609,28

#### Vorraden/ onderhanden werk

- 3.9 Beschrijving :
- 3.10 Verkoopopbrengst :
- 3.11 Boedelbijdrage :
- Werkzaamheden :

n.v.t.

#### Andere activa

- 3.12 Beschrijving :
- 3.13 Verkoopopbrengst :
- Werkzaamheden :

huurpenningen

### 4. Debiteuren

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

Op dit moment nog niet helemaal duidelijk.  
Aantal debiteuren zijn ook crediteuren.  
Voorlopige schatting circa € 500.000,00, waarvan  
het merendeel is verpand aan een verhuurder,  
t.w. Stadgenoot.

4.1 Omvang debiteuren : De boedel was nog bezig met 2 debiteuren. De ene betreft de feitelijke bestuurder van Venues & More. Deze biedt volgens overgelegde stukken helaas geen verhaal. De 2<sup>e</sup> debiteur betreft een Motorschiff Stubnitz, ingeschreven in Rostock, Duitsland. Deze debiteur reageert niet op brieven van de boedel.

4.2 Opbrengst :

4.3 Boedelbijdrage : Aanschrijven debiteuren en overleg.

Werkzaamheden : Correspondentie + besprekingen met vele partijen, zowel verhuurders/eigenaren van de projecten, crediteuren, onderhuurders etc

## 5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en) : Voor zover bekend geen vorderingen van banken op dit moment.

5.2 Leasecontracten : n.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden : Pandrecht op vorderingen (onder-)huurders van het project Duintjer aan de Vijzelstraat 68 (voormalig ABN-Amro bank gebouw) aan Stadgenoot.

5.4 Separatistenpositie : Van toepassing

5.5 Boedelbijdragen : n.v.t.

5.6 Eigendomsvoorbehoud : N.n.b. op dit moment.

5.7 Reclamerechten :

5.8 Retentierechten :

Werkzaamheden :

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

## Voortzetten

- 6.1 Exploitatie / zekerheden : n.n.b./n.v.t.
- 6.2 Financiële verslaglegging : zie tussentijdse financieel verslag.
- Werkzaamheden :

## Doorstart

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

## 7. Rechtmatigheid

- 7.1 Boekhoudplicht :
- 7.2 Depot jaarrekeningen : n.v.t.
- 7.3 Goedk. Verkl. Accountant : n.v.t.
- 7.4 Stortingsverpl. aandelen :
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : Hoewel op eerste gezicht geen indicatie is het op dit moment nog veel te vroeg voor een conclusie. Geen indicatie
- 7.6 Paulianeus handelen : Voorlopig nog geen indicatie
- Werkzaamheden : Besprekingen + doornemen contracten stukken/administratie

## 8. Crediteuren

- Curator: p.m.
- UWV: € 46.544,83
- 8.1 Boedelvorderingen : Boon/Edam (electrische schuifdeur Donauweg): € 131,20 (reeds betaald)\  
NTAB: € 1.785,00 (reeds betaald)  
De Key, huurpenningen: p.m.

Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

	2 x verzekeringen: p.m. 11 x aangetekende brieven: € 89,65 6 x uittreksels KvK: € 66,00
8.2 Pref. vord. van de fiscus	: Voorlopig: € 403.014,06 + p.m.
8.3 Pref. vord. van het UWV	: € 7.308,88
8.4 Andere pref. crediteuren	:
8.5 Aantal concurrente crediteuren	: 43
8.6 Bedrag concurrente crediteuren	: Voorlopig ingediend: € 591.649,52
8.7 Verwachte wijze van afwikkeling Werkzaamheden	:
9. Procedures	
9.1 Naam wederpartij(en)	: De boedel is verwickeld in een 2 –tal ontruimingsbeschermingsprocedures bij de sector Kanton te Amsterdam ex. art. 7:230A BW, aangaande het pand de Toorop, aan de Jan Tooropstraat 29 te Amsterdam
9.2 Aard procedure	: Er is een tussenvonnissen gewezen en de zaak is c.q. wordt aangehouden tot 29 mei 2011 voor verder procederen.
9.3 Stand procedure	: De Kantonrechter heeft inmiddels bij 2 beslissingen van 14 juni 2011 de 2 verzoeken tot ontruimingsbescherming van zowel de boedel als van de onderhuurders afgewezen en tevens bepaald dat het gehuurde op uiterlijk 1 oktober 2011 ontruimd moet zijn.  Verder is er een 3 <sup>e</sup> procedure bijgekomen, in de vorm van een kort geding tegen een wanbetalende onderhuurder. De Voorzieningenrechter heeft bij vonnis van 19 juli



Gegevens onderneming:	Commanditaire vennootschap Venues and More, alsmede de beherende vennoot: <b>Jalair Ltd</b> , gevestigd te Kent, Verenigd Koninkrijk
Faillissementsnummer:	10/578F en 10/587F

Werkzaamheden

2011 de gevraagde voorzieningen toegewezen.

Processtukken lezen, processtukken maken,  
bijwonen van zitting, correspondentie  
wederpartijen, overleg met alle betrokken partijen,  
etc..

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faill.

: n.n.b. mede afhankelijk van de medewerking en  
bereidheid van de onderhuurders tot ontruiming.

10.2 Plan van aanpak

:

10.3 Indiening volgend verslag

: n.n.b.

Werkzaamheden

:

Amsterdam, 22-7-2011

mr S.K.Li  
curator