

Surseance : Upperstream BV
Surseance nummer : 09/31S
Datum uitspraak : 6 juli 2009
Curator : Mr I.J.G.H. Hage
Rechter-commissaris : Mr D.M.I. de Waele

Crediteurenvergadering 1 september 2009 te 12.00 uur

1. Vennootschappelijke organisatie

Upperstream BV is opgericht bij notariële akte .d. 30 mei 2007 door Van Tongeren Beheer BV, die tevens alleen bevoegd bestuurder is van Upperstream en enig aandeelhoudster tot 3 juli 2009. Per deze datum zijn de aandelen ondergebracht in de Stichting Administratiekantoor Upco te Wageningen.

Naast Upperstream is Codast BV een dochtervennootschap van Van Tongeren Beheer. Codast drijft een onderneming op het gebied van automatisering. Codast is de initiator van de ontwikkeling van het bedrijfspand in Upperstream en is daarvan ook de financieel dragende partij.

1.1 Doelstelling

Upperstream is opgericht met als doel de verwerving en exploitatie van onroerende zaken. In 2008 is uitvoering gegeven aan de voorgenomen bouw van een bedrijfspand aan de Galileilaan 40 te Ede. De activiteiten van Upperstream bestaan uit de bouw en exploitatie van dit bedrijfspand, dat het enige vaste actief in de boedel vormt. De omstandigheden die aanleiding gaven tot het aanvragen van surseance van betaling zijn dan ook ten nauwste daarmee verbonden.

2. Financiering bedrijfspand

Met betrekking tot de financiering van de bouw van het bedrijfspand zijn de volgende financieringsverplichtingen aangegaan:

Hypotheek Rabobank	€ 2.800.000
Hyp. lening in rek.-courant	€ 300.000
Lening Van Tongeren Beheer	€ 384.771
Totaal financiering	€ 3.484.771

2.1 (Financierings)lasten

De aan deze financiering verbonden lasten zijn de volgende op jaarbasis:

Rente en provisie	€ 153.000
Verzekeringen, OZB e.d.	€ 15.000
	€ 168.000
Aflossing Rabobank	€ 92.500
Totaal	€ 260.500

2.2 Exploitatieopbrengsten

Tegenover de financieringslasten zijn opbrengsten uit verhuur begroot tot een beloop van € 280.000 zodat een rendabele exploitatie mogelijk werd en ook thans nog als realiseerbaar wordt geoordeeld. Het bedrijfspand is in februari 2009 casco opgeleverd

gereed voor verhuur. Het pand telt een begane grond en 3 verdiepingen met een verhuurbare oppervlakte van ruim 2.000 m² tegen een huurprijs van €140 per m².

Bij overeenkomst d.d. 16 april 2008 is het gehele pand met ingang van 1 maart 2009 verhuurd aan Codast tegen een huursom van € 280.000 per jaar. Het voornemen was en is dat Codast, dat zelf een verdieping in gebruik heeft, voor de overige drie verdiepingen onderhuurders zou aantrekken. De vorderingen uit de huur zijn verpand aan de Rabobank.

De huur zou derhalve worden gefinancierd uit de opbrengsten van onderhuur - via Codast - en bij gebreke van inkomsten uit onderverhuur, uit de - overige - ondernemingswinst van Codast.

3. Oorzaak surseance en huidige situatie

De aanleiding voor het aanvragen van surseance van betaling is het ontstane liquiditeitstekort als gevolg van het uitblijven van huurinkomsten waarvan in de prognoses was uitgegaan daar het aantrekken van huurders niet is verlopen zoals was verwacht, en daarnaast de tegenvallende bedrijfsresultaten van Codast, die niet in staat is op eigen kracht zonder de inkomsten uit onderverhuur de volledige huur op te brengen.

Het lijdt geen twijfel dat de huidige recessie daaraan debet is.

Een met betrekking tot de eerste verdieping gesloten huurovereenkomst, ingaande 1 augustus 2009, is ondanks aangeboden alternatieven ontbonden wegens door gebrek aan middelen niet mogelijke tijdige oplevering van de door Upperstream op zich genomen binnenafwerking van het gehuurde. De huursom beliep € 49.575 per jaar ex BTW.

Middels een bedrijfsmakelaar zijn verschillende contacten gelegd met potentiële huurders, waaronder een serieuze gegadigde.

Codast is door tegenvallende bedrijfsresultaten tengevolge van de huidige recessie niet in staat de volledige huur voor het gehele pand op te brengen. Feitelijk volstaat Codast thans met de betaling van een gedeelte van de huur ten bedrage van € 174.750 op jaarbasis.

Dit bedrag is toereikend voor de betaling van de financierings- en overige lasten ten bedrage van € 168.000 per jaar exclusief de aflossingsverplichting ten bedrage van € 92.000, zoals hiervoor sub 2.1 weergegeven.

Indien de aflossing buiten beschouwing gelaten kan worden, is er thans dus sprake van een evenwicht tussen de feitelijke inkomsten en uitgaven in de exploitatie.

3. Rabobank

Aan de Rabobank is het verzoek voorgelegd in te stemmen met een tijdelijke opschorting van de aflossingsverplichtingen in afwachting van het aantrekken van huurders, voorlopig voor een periode van een half jaar. De Rabobank heeft dit in beraad en heeft te kennen gegeven medewerking te willen verlenen en te zoeken naar oplossingen met als uitgangspunt de continuïteit van Upperstream, waarbij ook een aanvullende financiering ten behoeve van Codast zal moeten worden en wordt betrokken gezien het feit dat Codast dat haar verplichtingen jegens Upperstream niet kan nakomen.

4. Overige activa: debiteuren

Upperstream heeft een vordering op Codast ten bedrage van € 52.910 aan huur, daar Codast slechts een deel van de huur betaalt, zoals hiervoor aangegeven. Deze vordering is verpand aan de Rabobank.

5. Crediteuren

Naast de directe boedelkosten bestaan de boedelvorderingen uit de verplichtingen als hiervoor sub 2.1 vermeld. Voorts bedragen de servicekosten €1.605 per maand, die worden doorbelast aan Codast.

De fiscus heeft geen vorderingen.

De concurrente crediteuren hebben vorderingen aangemeld tot een beloop van € 758.063 inclusief rente en buitengerechtelijke incassokosten naast de concurrente vordering van Van Tongeren Beheer ad € 384.771, zoals gespecificeerd op bij dit verslag gevoegde crediteurenlijst(*). Een aantal crediteuren maakt aanspraak op eigendomsvoorbehoud, zonder dat geheel duidelijk is voor welk bedrag daarop aanspraak wordt gemaakt. De aanspraak op eigendomsvoorbehoud wordt overigens door sursiet betwist.

6. Conclusie en perspectief

Er bestaat thans feitelijk een evenwicht tussen lasten en inkomsten in de boedel met betrekking tot de exploitatie van het bedrijfspand, waarbij geen wezenlijk risico bestaat voor het ontstaan van onbetaalde boedelschulden. Zolang deze situatie voortduurt ligt hierin derhalve geen reden om de gevraagde definitieve surseance van betaling niet te verlenen.

De nu bestaande situatie biedt echter wel de noodzakelijke tijd en gelegenheid om huurders aan te trekken voor de leegstaande verdiepingen. Duidelijk is wel dat indien de volledige huursom van € 280.000 in de boedel vloeit, een extra liquiditeit beschikbaar komt van € 105.000 per jaar. Deze liquiditeit maakt het mogelijk een voorziening te treffen die uitzicht biedt op bevrediging van de crediteuren.

De Rabobank heeft als intentie aangegeven in dat geval de omvang van de aflossingsverplichtingen en de mogelijkheden van financiering van de concurrente schulden in haar overwegingen te betrekken. Uitgangspunt zal daarbij moeten zijn dat huurovereenkomsten met nieuwe huurders rechtstreeks met Upperstream worden gesloten en dat uit de vrijkomende liquiditeit een substantieel deel beschikbaar zal komen ten behoeve van (financiering van) de concurrente schulden.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat definitieve verlening van de surseance van betaling het belang dient van zowel de bank als van de concurrente crediteuren. Het alternatief, een faillissement en daarmee samenhangende verkoop van het pand, zal leiden tot verlies voor de bank en tot het vervallen van de mogelijkheid van een uitkering aan de concurrente crediteuren