

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

Betreft

Verslagnummer	12
Datum verslag	11-02-2022
Insolventienummer	F.16/19/112
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000095613:F003
Datum uitspraak	26-02-2019

R-C	mr. Neijt
Curator	mr M.H. de Vries

Algemene gegevens

Naam onderneming

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V., Dé Beheermakelaar B.V. en Vastgoed Zonder Zorgen B.V.	27-03-2019  1
---	---

Gegevens onderneming

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V. ("Financiële Diensten"), statutair gevestigd te Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32143186.	27-03-2019  1
--	---

Dé Beheermakelaar B.V. ("De Beheermakelaar"), statutair gevestigd te Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59488387.

Vastgoed Zonder Zorgen B.V. ("Vastgoed"), statutair gevestigd te gemeente Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70544646.

Activiteiten onderneming

Het (doen) leveren van producten en diensten op het gebied van hypotheek, verzekeringen, pensioenen, assurantiën en aanverwante financiële producten aan intermediairs, bedrijven en particulieren en alle overige activiteiten die daarmee samenhangen.	27-03-2019  1
--	---

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2017	€ 650.123,00	€ -219.567,00	€ 181.555,00
2016	€ 1.134.178,00	€ -71.663,00	€ 231.927,00

Toelichting financiële gegevens

Het betreffen geconsolideerde cijfers. De enkelvoudige cijfers van Financiële Diensten, de Beheermakelaar en de (tot 1 januari 2018 100%) aandeelhouder @vising Van Maaren B.V. zijn geconsolideerd in de geconsolideerde jaarrekening van de laatstgenoemde vennootschap.

27-03-2019



Over 2018 zijn geen jaarrekeningen opgemaakt. De curator leidt de volgende gegevens af uit de administratie:

a) Financiële Diensten:

2018

Omzet: € 678.936

Winst € 160.741

Balanstotaal: € 255.322

2019

Omzet: € 69.660

Winst: € 56.144

Balanstotaal: € 284.734

b) De Beheermakelaar

2018

Omzet: € 346.594

Verlies: -€ 297.420

2019

Omzet: € 248.869

Winst: € 152.391

c) Vastgoed

2018

Omzet: € 0

Verlies: € 80.050

Balanstotaal: € 80.050

Kruisposten: - € 155.000

2019

Omzet: € 0

Verlies: € 4

Balanstotaal: € 80.055

Kruisposten: -€ 155.000

Gemiddeld aantal personeelsleden

9

27-03-2019

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 3

Dé Beheermakelaar B.V.: 3

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 3

 1

Boedelsaldo

€ 19.217,62 27-03-2019
 1

€ 42.277,88 24-06-2019
 2

€ 39.148,37 23-09-2019
 3

€ 42.637,12 19-12-2019
 4

€ 45.589,11 18-03-2020
 5

€ 13.161,36 17-06-2020
 6

€ 13.345,36 16-09-2020
 7

€ 20.016,58 11-02-2021
 8

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 13.588,58
Dé Beheermakelaar B.V.: 6428
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 2.056,24 11-05-2021
 9

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 2.056,24
Dé Beheermakelaar B.V.: € 0,00
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 0,00

€ 2.056,24 10-08-2021
 10

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 2.056,24
Dé Beheermakelaar B.V.: € 0,00
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 0,00

€ 45.167,28 11-11-2021
 11

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 45.167,28
Dé Beheermakelaar B.V.: € 0,00
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 0,00

€ 45.190,42 11-02-2022
 12

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 45.190,42
Dé Beheermakelaar B.V.: € 0,00
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 0,00

Verslagperiode

van

26-2-2019

27-03-2019

 1

t/m

22-3-2019

van

23-3-2019

24-06-2019

 2

t/m

18-6-2019

van

19-6-2019

23-09-2019

 3

t/m

19-9-2019

van

19-3-2020

19-12-2019

 4

t/m

18-12-2019

van

19-12-2019

18-03-2020

 5

t/m

16-3-2020

van

17-3-2020

17-06-2020

 6

t/m

15-6-2020

van

16-6-2020

16-09-2020

 7

t/m

14-9-2020

van

15-9-2020

11-02-2021

 8

t/m

10-2-2021

van

11-2-2021

11-05-2021

 9

t/m

9-5-2021

van

10-5-2021

10-08-2021

 10

t/m

6-8-2021

van
7-8-2021

11-11-2021
 11

t/m
6-11-2021

van
7-11-2021

11-02-2022
 12

t/m
7-2-2022

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	77 uur 12 min
2	55 uur 54 min
3	35 uur 30 min
4	46 uur 30 min
5	20 uur 6 min
6	25 uur 36 min
7	26 uur 48 min
8	21 uur 24 min
9	36 uur 30 min
10	51 uur 0 min
11	63 uur 36 min
12	21 uur 18 min
totaal	481 uur 24 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

a) Financiële Diensten

27-03-2019
 1

Financiële Diensten is opgericht op 23 december 2008. Enig bestuurder is @vising Van Maaren B.V., een vennootschap van de heer Van Maaren. @vising Van Maaren B.V. was vanaf de oprichting tot 1 januari 2018 enig aandeelhouder. Vanaf de laatstgenoemde datum is enig aandeelhouder Vastgoed. Financiële Diensten was franchisenemer van Hypotheekvisie. Vanaf november 2016 is de heer Van Maaren middels Financiële Diensten zelfstandig gaan bemiddelen in hypotheeken.

b) De beheermakelaar

De Beheermakelaar is opgericht op 23 december 2013. Enig bestuurder is @vising Van Maaren. Tot 1 januari 2018 was @vising Van Maaren enig aandeelhouder. Sinds 1 januari 2018 houdt Vastgoed alle aandelen.

c) Vastgoed

Deze vennootschap is opgericht op 1 januari 2018. De aandelen van Vastgoed worden gehouden door @vising Van Maaren en @vising Kuit B.V. Het tussenschuiven van Vastgoed houdt verband met de verkoop door @vising Van Maaren van een deel van haar aandelen in Financiële Diensten en De Beheermakelaar aan @vising Kuit.

1.2 Lopende procedures

Er zijn vijf lopende procedures waarin partijen gelden vorderen van een van de gefailleerden. Deze zullen ambtshalve dienen te worden geschorst. Daarnaast heeft De Beheermakelaar een procedure aanhangig gemaakt tegen een voormalig partner die zijn vergoedingen niet heeft betaald.

27-03-2019

 1

1.3 Verzekeringen

Deze zijn nog lopend voor zover het de inventaris betreft. De overige verzekeringen zullen worden beëindigd voor zover nog lopend.

27-03-2019

 1

1.4 Huur

De Beheermakelaar huurde twee panden in Amersfoort en Bussum. De verhuurder van vestiging Amersfoort heeft de huurovereenkomst opgezegd en heeft de bankgarantie ingeroepen.

27-03-2019

 1

De huur van het pand in Bussum is met wederzijdse instemming beëindigd per 5 april 2019.

24-06-2019

 2

1.5 Oorzaak faillissement

De curator leidt uit de aan hem verstrekte informatie het volgende af.

27-03-2019



1. Activiteiten

Financiële Diensten maakte haar bedrijf van het bemiddelen in financiële producten, namelijk hypotheke en levens- en schadeverzekeringen. De Beheermakelaar opereerde als makelaar. Haar activiteiten betroffen de aan- en verkoop en het huurbeheer van vastgoed. De laatstgenoemde activiteit hield in dat De Beheermakelaar voor verhuurders, haar klanten, huurportefeuilles beheerde. Dit betroffen administratieve werkzaamheden, waaronder de inning van de huur bij de huurders en het doorstorten daarvan aan de verhuurders. Vastgoed, tenslotte, verrichtte holding activiteiten.

2. Partners

De beide werkmaatschappijen lieten de werkzaamheden verrichten door hun werknemers en door partners. De partners waren zelfstandigen met een eigen klantenkring. Deze partners verleenden vergelijkbare diensten als de beide vennootschappen. Zij betrokken van gefailleerden de administratieve afdeling (backoffice), toegang tot software/websites zoals Funda, Blox (voor makelaars), Elements (voor hypotheekbemiddelaars) en/of de AFM vergunning. De beide vennootschappen zijn dit partnermodel gestart begin 2018 en hebben dat in de loop van dat jaar uitgebreid tot ongeveer 20 partners. De partners betaalden een vaste partnerbijdrage/abbonnement. Daarnaast droegen zij een percentage af van de bemiddelingsvergoeding van de door hen - via Financiële Diensten - bemiddelde hypotheke.

3. Huurbeheer

De Beheermakelaar verzorgde voor ruim 100 objecten het huurbeheer. Nagenoeg alle verhuurders hebben hun overeenkomst met gefailleerde al voorafgaand aan de faillietverklaring beëindigd. Gefailleerde heeft namelijk over maand februari 2019 wel de huur geïnd, maar deze niet doorbetaald aan de verhuurders. Daarnaast hield De Beheermakelaar de door huurders betaalde waarborgsommen. De Beheermakelaar separeerde deze bedragen niet, bijvoorbeeld via een derdengeldenrekening. De huurders en verhuurders zijn deze bedragen dan ook misgelopen.

4. Oorzaak faillissement

In juli/augustus 2018 is een leningsovereenkomst gesloten met een investeerder. Deze zou 40% van de aandelen in Vastgoed nemen en zou aan de drie gefailleerden € 1,25 miljoen lenen, te betalen in maandelijkse termijnen van € 100.000. Slechts één termijn, althans € 155.000, lijkt in 2018 te zijn voldaan. Volgens de bestuurder heeft het uitblijven van deze financiering geleid tot liquiditeitsproblemen, die het faillissement hebben veroorzaakt.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

9

27-03-2019

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

9

27-03-2019

 1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

28-2-2019	9	
-----------	---	--

totaal	9	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
--------------	--------------	-----------	--------------

N.v.t.			
--------	--	--	--

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

Inventaris Bussum	€ 1.815,00	
-------------------	------------	--

Inventaris Amersfoort	€ 7.260,00	
-----------------------	------------	--

totaal	€ 9.075,00	€ 0,00
---------------	------------	--------

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Is van toepassing

27-03-2019

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Deze zullen worden verkocht.

27-03-2019

 1

Van bedrijfsmiddelen is naast de inventaris geen sprake. De verkoop van de inventaris is afgerond.

24-06-2019

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Lopende hypotheektrajecten	€ 5.335,75	
totaal	€ 5.335,75	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De bemiddelingsvergoedingen ter zake hypotheeklen ontving gefailleerde bij levering van de daarbij betrokken onroerende zaak. Ten tijde van de faillietverklaring liep nog een aantal bemiddelingstrajecten. Deze zijn door de betreffende werknemer van Financiële Diensten en een aantal partners nagenoeg volledig afgerond. Met de pandhouder, Rabobank, is een verdeling overeengekomen van 50% van de netto opbrengst van hetgeen normaliter aan Financiële Diensten toekwam. Op dit moment heeft de boedel € 10.149 ontvangen. Na aftrek van de kosten van de leverancier van de hypotheek administratie portal Elements, resteert voor de boedel en de bank beide per 22 maart 2019 € 4.358.

27-03-2019

 1

Inmiddels zijn de trajecten afgerond en zijn de betalingen van in totaal € 12.449 door de boedel ontvangen. Dit leidt tot het volgende overzicht. Inkomsten voor de boedel: € 5.335, inkomsten voor Rabobank € 5.335, vergoeding voor portal Elements: € 1.777.

24-06-2019

 2

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Boedel BTW	€ 6.428,41	
Provisie-inkomsten	€ 69,37	
Provisie-inkomsten	€ 8,58	
Provisie-inkomsten	€ 3.254,52	
Goodwill huurbeheer	€ 7.500,00	
Provisie-inkomsten	€ 3.885,39	
Provisie-inkomsten	€ 1.496,75	
Provisie-inkomsten	€ 157,28	
Provisie-inkomsten	€ 4.411,71	
Portefeuille	€ 22.888,00	
Verzekeringsportefeuille Reaal	€ 1.500,00	
Boedelbijdrage Rabobank	€ 1.271,95	
Koopprijs goodwill hypotheek	€ 1.210,00	
Provisie-inkomsten	€ 251,11	
Provisie-inkomsten	€ 1.820,88	
Saldo afrekening Rabobank	€ 1.143,99	
Provisie inkomsten	€ 234,22	
Verkoop ING-portefeuille	€ 1.650,00	
Provisie-inkomsten	€ 50,00	
Huurbetaling	€ 6.969,10	
totaal	€ 66.201,26	€ 0,00

Toelichting andere activa

a) Provisie-inkomsten

27-03-2019

 1

Financiële Diensten ontving voor haar bemiddeling van verzekeringen een (provisie)vergoeding. Die bestond uit maandelijkse bedragen voor de duur van de betreffende polis. Financiële Diensten bemiddelde rechtstreeks in producten van aanbieders (banken/verzekeraars) of via zogeheten serviceproviders. Serviceproviders zijn partijen die optreden als gevolmachtigden van de uiteindelijke aanbieders.

Ook na de faillietverklaring lopen de inkomsten - bij de meeste polissen - door. Het zou gaan om ongeveer € 5.000 per maand. Uit de bankmutaties van na de faillietverklaring maak ik echter op dat dit bedrag lager is. Deze maandelijkse provisie-inkomsten zijn niet verpand. Rabobank heeft desverzocht bevestigd dat deze inkomsten zullen worden doorgestort aan de boedel.

b) Portefeuille

Financiële Diensten heeft de verzekeringsportefeuille deels zelf opgebouwd. Door verzekeraars/serviceproviders wordt dit portefeuillerecht - naar ik ben

geïnformeerd - doorgaans ook erkend. Ik dien deze portefeuille te verkopen. Op dit moment breng ik de verschillende verzekeraars/serviceproviders en de verschillende polissen in kaart zodat ik de portefeuille ter verkoop kan aanbieden. Het zou om ruim 60 verschillende verzekeraars/serviceproviders gaan, waarbij per verzekeraar/serviceprovider een relatief klein aantal polissen is afgesloten. Dit lijkt de verkoopmogelijkheden van de portefeuille niet te bevorderen.

Sommige verzekeraars/serviceproviders hebben de portefeuille in verband met het faillissement in eigen beheer genomen. Het betreft bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen van verzekerden en doorgeven van poliswijzigingen. Andere verzekeraars/serviceproviders hanteren het Protocol afwikkeling faillissement intermediair van het Verbond van Verzekeraars. Het doel van het protocol is om te borgen dat de klant niet tussen wal en schip valt bij het faillissement van zijn intermediair. Voor de boedel is het meest relevante aspect van het protocol de door de verzekeraar in acht te nemen zogeheten afkoelingsperiode van drie maanden. In die periode wordt de curator in de gelegenheid gesteld de portefeuille te verkopen/onderbrengen bij een andere intermediair. Mocht hij daarin niet slagen dan zal de verzekeraar zelfstandig die overdracht mogen uitvoeren.

c) Huurbeheer

Uit de mij ter beschikking gestelde informatie blijkt dat De Beheermakelaar voor in totaal 102 objecten het huurbeheer verzorgde. Deze 102 objecten behoren tot 67 verschillende verhuurders en bevinden zich in verschillende plaatsen in Nederland. Het huurvolume bedroeg € 80.000-85.000,- per maand. Voor de overdracht van deze activiteiten is een goodwill vergoeding gerealiseerd van € 7.500 te vermeerderen met BTW.

Ad a) Provisie inkomsten

24-06-2019



Op de boedelrekening is € 1.820,88 aan provisies ontvangen. De omvang van de provisie ontvangsten op de Rabobank rekening van gefailleerden dient nog te worden geïnventariseerd. Met Rabobank is overeengekomen dat deze ontvangsten zullen worden geïdentificeerd aan de hand van de door de boedel ontvangen provisie betaling specificaties van de verzekeraars.

Ad b) Portefeuille

Vivat (Reaal) heeft de portefeuille ingenomen. Daarvoor heeft ze de boedel een vergoeding betaald van € 1.500.

ASR heeft de portefeuille ingenomen. Met de boedel is daarvoor een vergoeding van € 2.481,42. Tot op heden is dit niet betaald.

c) Huurbeheer

Afgerond

d) Huurbetaling

Het bedrag van € 6.696,10 is ontvangen op de bankrekening van gefailleerde na de faillietverklaring en ziet op huur maart 2019. Deze ontvangst betreft geen onmiskenbare vergissing en evenmin een onverschuldigde betaling. Deze ontvangst is niet verpand. Rabobank heeft deze ontvangst dan ook doorgestort naar de boedel.

Ad a) Provisie inkomsten

23-09-2019

Op de boedelrekening is in deze verslagperiode € 15.816,07 aan provisies ontvangen. De omvang van de provisie ontvangsten op de Rabobank rekening van gefailleerden dienen nog te worden geïnventariseerd. Met Rabobank is overeengekomen dat deze ontvangsten zullen worden geïdentificeerd aan de hand van de door de boedel ontvangen provisie betaling specificaties van de verzekeraars.

Ad b) Portefeuille

De vergoeding voor de boedel door de inname van de portefeuille door ASR van € 2.481,42 is tot op heden niet ontvangen.

De (nog niet ingenomen delen van de) portefeuille is verkocht voor € 22.888.

c) Huurbeheer

Afgerond (zie verslag 2)

d) Huurbetaling van € 6.696,10

Afgerond (zie verslag 2)

Ad a) Provisie inkomsten

19-12-2019

Op de boedelrekening is in deze verslagperiode € 1.496,75 aan provisies ontvangen. De omvang van de provisie ontvangsten op de Rabobank rekening van gefailleerden dienen nog te worden geïnventariseerd. Met Rabobank is overeengekomen dat deze ontvangsten zullen worden geïdentificeerd aan de hand van de door de boedel ontvangen provisie betaling specificaties van de verzekeraars.

Ad b) Portefeuille

Gebleken is dat de vergoeding voor de boedel door de inname van de portefeuille door ASR van € 2.481,42 reeds in juli 2019 door de boedel is ontvangen.

c) Huurbeheer

Afgerond (zie verslag 2)

d) Huurbetaling van € 6.696,10

Afgerond (zie verslag 2)

Ad a) Provisie inkomsten

18-03-2020

Op de boedelrekening is in deze verslagperiode € 157,28 aan provisies ontvangen.

In deze verslagperiode zijn de provisie ontvangsten op de Rabobank rekening van gefailleerden geïnventariseerd, namelijk € 6.479,74 in totaal. Conform afspraak heeft Rabobank haar schuld tot afdracht aan de boedel van dit bedrag verrekend met haar bovengenoemde vordering van € 5.335 (zie 3.6) en heeft zij het saldo van € 1.143,99 aan de boedel overgemaakt. Hiermee is dit onderdeel afgerond.

Verder is de ING-portefeuille van gefailleerden verkocht voor € 1.650.

In deze verslagperiode zijn provisie inkomsten ontvangen van € 234,22 en een 11-02-2021

boedel BTW restitutie van € 6.428,41.

 8

In deze verslagperiode is een restantboedelbijdrage van Rabobank ontvangen voor ondersteunende werkzaamheden van de boedel bij de debiteurenincasso door Rabobank van € 1.271

11-05-2021

 9

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
De Beheermakelaar	€ 331.754,00		
Financiële Diensten	€ 56.789,00		
totaal	€ 388.543,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteurenpost van De Beheermakelaar bestaat voor het grootste deel uit de facturen aan de investeerder voor de te storten/lenen gelden.

27-03-2019

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De debiteuren zijn verpand aan Rabobank. Met haar dient te worden afgestemd wie de debiteurenincasso op zich neemt.

27-03-2019

 1

Rabobank neemt de incasso op zich.

24-06-2019

 2

De boedel heeft beperkte werkzaamheden verricht ten behoeve van Rabobank. Daarvoor komt de boedel een boedelbijdrage toe van € 1.271,95 incl BTW. Rabobank heeft recentelijk toegezegd dit bedrag aan de boedel te voldoen. Tot op heden is dit nog niet ontvangen.

11-02-2021

 8

Deze betaling is ontvangen.

11-05-2021

 9

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

27-03-2019

Rabobank heeft financiering verschaft aan alle drie de gefailleerden. Zij zijn hoofdelijk verbonden.

 1

€ 141.919,54

24-06-2019

 2

5.2 Leasecontracten

BNP Lease leasede beeldschermen.

27-03-2019

Er was een aantal lease auto's. Deze zijn ingeleverd.

 1

De leaseschermen zijn inmiddels afgehaald.

24-06-2019

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

Verpanding van bestaande en toekomstige rechten/vorderingen, inventaris en voorraden.

27-03-2019

 1

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3

27-03-2019

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

27-03-2019

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

27-03-2019

(Vooralsnog) N.v.t.

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

27-03-2019

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

27-03-2019

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek

27-03-2019

 1

In onderzoek

23-09-2019

 3

Zie onder 7.5

11-11-2021

 11

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen van Financiële Diensten en De Beheermakelaar over 2016 en 2017 te laat gedeponeerde, namelijk op 22 februari 2018, respectievelijk 20 februari 2019. Vastgoed heeft geen jaarrekening gedeponeerde. Dit had geleid op haar datum van oprichting van 1 januari 2018 vermoedelijk wel moeten uiterlijk 31 januari 2018. Maar mogelijk is gekozen voor een verlengd boekjaar. Dit moet nog worden onderzocht.

27-03-2019

 1

Ongewijzigd

23-09-2019

 3

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

27-03-2019

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Hieraan is voldaan

27-03-2019

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek

27-03-2019

 1

Toelichting

Ongewijzigd

23-09-2019

 3

Toelichting

De curator heeft het bestuur verzocht om een toelichting op de oorzaken van de faillietverklaring en een toelichting op specifieke onderdelen die zien op de taakvervulling van het bestuur. Het bestuur heeft de curator voorzien van een beantwoording. De curator dient deze nader te beoordelen.

19-12-2019

 4

Toelichting

Ongewijzigd

18-03-2020

 5

Toelichting

Ongewijzigd

17-06-2020

 6

Toelichting

Ongewijzigd

16-09-2020

 7

Toelichting

Ongewijzigd.

11-02-2021

 8

Toelichting

De curator en het bestuur hebben hun onderlinge correspondentie voortgezet en hun standpunten uitgewisseld. De curator meent dat de bestuurders hun taak kennelijk onbehoorlijk hebben vervuld en heeft de bestuurders op die grond aansprakelijk gesteld en gedagvaard.

11-11-2021

 11

Toelichting

De bestuurders hebben in deze verslagperiode hun conclusies van antwoord genomen. De rechtbank heeft een mondelinge behandeling bepaald.

11-02-2022

 12

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Een gedeelte van de makelaarsactiviteiten zijn kort voor de faillietverklaring overgedragen aan een branchegenoot. Met de overnemer is een schikking getroffen voor deze - in mijn ogen - paulianeuze/onrechtmatige overdracht voor € 4.609.

27-03-2019

 1

Toelichting

Inmiddels is € 5.064,39 ontvangen. De afwijking ziet op een BTW component over een deel van het bedrag. Dit onderdeel is afgerond.

24-06-2019

 2

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie 7.5

11-11-2021

 11

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Correspondentie met het bestuur, aansprakelijkstelling en dagvaarding.

11-11-2021

 11

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 96,81

27-03-2019

 1

Toelichting

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 27,23

Dé Beheermakelaar B.V.: € 66,55

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 3,03

€ 178,48

24-06-2019

 2

Toelichting

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 39,33

Dé Beheermakelaar B.V.: € 133,10

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 6,05

€ 202,68

23-09-2019

 3

Toelichting

ClaimsAgent B.V.: Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 45,38

Dé Beheermakelaar B.V.: € 151,25

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 6,05

€ 19.210,51

19-12-2019

 4

Toelichting

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 48,40

Dé Beheermakelaar B.V.: € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.630,86

18-03-2020

 5

Toelichting

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 57,48 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 32.943,22

17-06-2020

Toelichting 6

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 57,48 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: € 163,35 / UWV: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.633,88

16-09-2020

 7**Toelichting**

ClaimsAgent B.V.:

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 60,50 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.633,88

11-02-2021

 8**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 60,50 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.633,88

11-05-2021

 9**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: ClaimsAgent € 60,50 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: ClaimsAgent € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: ClaimsAgent € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.633,88

10-08-2021

 10**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: ClaimsAgent € 60,50 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: ClaimsAgent € 163,35 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: ClaimsAgent € 12,10 / UWV: € 6.346,07

€ 30.633,88

11-11-2021

 11**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: ClaimsAgent € 71 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: ClaimsAgent € 191,70 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: ClaimsAgent € 14,20 / UWV: € 6.346,07

Toelichting**11-02-2022** **12**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: ClaimsAgent € 71 / UWV: € 11.411,27

Dé Beheermakelaar B.V.: ClaimsAgent € 191,70 / UWV: € 12.640,59

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: ClaimsAgent € 14,20 / UWV: € 6.346,07

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 7.578,00

27-03-2019

 1**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 3.849

Dé Beheermakelaar B.V.: € 3.231

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 498

€ 14.035,00

24-06-2019

 2

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

23-09-2019

 3

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

19-12-2019

 4

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

18-03-2020

 5

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

17-06-2020

 6

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

16-09-2020

 7

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

11-02-2021

 8

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

Toelichting

11-05-2021

 9

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

10-08-2021

 10

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

€ 14.035,00

11-11-2021

 11

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

11-02-2022

 **12**

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.291

Dé Beheermakelaar B.V.: € 6.749

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 995

8.3 Pref. vord. UWV**Toelichting**

Vooralsnog geen

27-03-2019

 1

€ 0,00

24-06-2019

 2

Toelichting

Vooralsnog geen

€ 0,00

23-09-2019

 3

Toelichting

Vooralsnog geen

€ 19.604,34

19-12-2019

 4

Toelichting

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

18-03-2020

 5

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

17-06-2020

 6

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

16-09-2020

 7

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

11-02-2021

 8

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

11-05-2021

 9

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

10-08-2021

 10

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

€ 27.241,42

11-11-2021

 11

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

11-02-2022

 **12**

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 6.404,45 en 1.232,63

Dé Beheermakelaar B.V.: € 14.952,95

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: € 4.651,39

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

27-03-2019

 1

Toelichting

Vooralsnog geen

€ 0,00

24-06-2019

 2

Toelichting

Vooralsnog geen

€ 0,00

23-09-2019

 3

Toelichting

Vooralsnog geen

Toelichting

Vooralsnog geen.

19-12-2019

 4

Toelichting

Vooralsnog geen.

18-03-2020

 5

Toelichting

Vooralsnog geen.

17-06-2020

 6

Toelichting

Vooralsnog geen.

16-09-2020

 7

Toelichting

Vooralsnog geen.

11-02-2021

 8

Toelichting

Vooralsnog geen.

11-05-2021

 9

Toelichting

Vooralsnog geen.

10-08-2021

 10

Toelichting

Vooralsnog geen.

11-11-2021

 11

Toelichting

Vooralsnog geen.

11-02-2022

 12

8.5 Aantal concurrente crediteuren

28

27-03-2019

 1

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 7

Dé Beheermakelaar B.V.: 21

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

52

24-06-2019



2

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 10

Dé Beheermakelaar B.V.: 42

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

60

23-09-2019



3

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 12

Dé Beheermakelaar B.V.: 48

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

63

19-12-2019



4

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 13

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

63

18-03-2020



5

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 13

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

63

17-06-2020



6

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 13

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

64

16-09-2020



7

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

64

11-02-2021



8

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

64

11-05-2021



9

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14

Dé Beheermakelaar B.V.: 50

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14
Dé Beheermakelaar B.V.: 50
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

10-08-2021

 10**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14
Dé Beheermakelaar B.V.: 50
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

11-11-2021

 11**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: 14
Dé Beheermakelaar B.V.: 50
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0

11-02-2022 **12****8.6 Bedrag concurrente crediteuren**

€ 167.672,08

27-03-2019

 1**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 30.714,46
Dé Beheermakelaar B.V.: € 136.957,62
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 284.561,70

24-06-2019

 2**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 39.042,93
Dé Beheermakelaar B.V.: € 245.518,77
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 363.761,17

23-09-2019

 3**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.645,37
Dé Beheermakelaar B.V.: € 323.115,80
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.478,34

19-12-2019

 4**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.664,06
Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.478,34

18-03-2020

 5**Toelichting**

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.664,06
Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28
Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.478,34

17-06-2020

 6

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.664,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.581,34

16-09-2020

 7

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.581,34

11-02-2021

 8

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.581,34

11-05-2021

 9

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.581,34

10-08-2021

 10

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

€ 390.581,34

11-11-2021

 11

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

Toelichting

Dé Beheermakelaar Financiële Diensten B.V.: € 40.767,06

Dé Beheermakelaar B.V.: € 349.814,28

Vastgoed Zonder Zorgen B.V.: 0,00

11-02-2022

 12

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Onbekend	27-03-2019  1
Onbekend	24-06-2019  2
Onbekend	23-09-2019  3
Onbekend	17-06-2020  6
Onbekend.	11-02-2021  8
Onbekend.	11-05-2021  9
Nog onbekend.	10-08-2021  10
Nog onbekend.	11-11-2021  11
 Nog onbekend.	11-02-2022  12

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Verificatie van vorderingen.	11-05-2021  9
Verificatie van vorderingen.	10-08-2021  10
Verificatie van vorderingen.	11-11-2021  11
 Verificatie van vorderingen.	11-02-2022  12

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t. 27-03-2019
 1

De bestuurders 11-11-2021
 11

9.2 Aard procedures

Procedure over bestuurdersaansprakelijkheid 11-11-2021
 11

9.3 Stand procedures

De bestuurders zijn gedagvaard. Zij staan voor conclusie van antwoord op 22 december 2021. 11-11-2021
 11

De bestuurders hebben in deze verslagperiode hun conclusies van antwoord genomen. De rechtbank heeft een mondelinge behandeling bepaald. **11-02-2022**
 **12**

9.4 Werkzaamheden procedures

Het opstellen van dagvaardingen. 11-11-2021
 11

Studie conclusies van antwoord. **11-02-2022**
 **12**

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

-Verificatie vorderingen;
-Besluit debiteurenincasso; 27-03-2019
 1

-Verkoop verzekeringsportefeuille;
-Afdracht door Rabobank van provisie-inkomsten;
-Onderzoek taakvervulling; en
-Onderzoek administratie.

-Verificatie vorderingen;
-Verkoop verzekeringsportefeuille; 24-06-2019
 2

-Afdracht door Rabobank van provisie-inkomsten;
-Onderzoek taakvervulling; en
-Onderzoek administratie.

-Verificatie vorderingen; 23-09-2019

-Afrekening afdracht door Rabobank van provisie-inkomsten; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	 3
Ongewijzigd, zie verslag 3	19-12-2019  4
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	18-03-2020  5
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	17-06-2020  6
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	16-09-2020  7
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	11-02-2021  8
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	11-05-2021  9
-Verificatie vorderingen; -Onderzoek taakvervulling; en -Onderzoek administratie.	10-08-2021  10
- Verificatie van vorderingen; en - Voortzetten procedure bestuurdersaansprakelijkheid.	11-11-2021  11

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

18 maanden

27-03-2019

 1

15 maanden

24-06-2019

 2

12 maanden

19-12-2019

 4

Nog niet precies bekend.

11-05-2021

 9

Nog niet precies bekend.

10-08-2021

 10

Ongewijzigd.

11-11-2021

 11

 Ongewijzigd.

11-02-2022

 **12**

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen