

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	22-12-2022
Insolventienummer	F.15/22/154
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000255483:F001
Datum uitspraak	15-11-2022

R-C	mr. J. van der Kluit
Curator	mr E.A. de Boer

Algemene gegevens

Naam onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RN Vastgoed B.V.

22-12-2022



Gegevens onderneming

De rechtspersoon is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 61251615, statutair gevestigd te Sint Maartensvlogbrug, vestigingsadres: 1791 XJ Den Burg, Bernhardlaan 176. Voorts had RN Vastgoed B.V. nog een vestiging in Beverwijk aan het adres Laan der Nederlanden 110 te (1945 AC) Beverwijk.

22-12-2022



Activiteiten onderneming

Blijkens het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel legde de onderneming van gefailleerde zich toe op het aan- en verkopen, bouwen en verbouwen en exploiteren van onroerende zaken. Meer in het bijzonder legde de onderneming van gefailleerde zich toe op de verkoop van agrarische grond met verwachtingswaarde.

22-12-2022



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 2.513.084,00	€ -170.029,00	
2020	€ 951.230,00	€ 17.700,00	
2021	€ 2.643.470,00	€ 111.246,00	
2022	€ 976.895,00	€ -811.226,00	

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

11

22-12-2022



Boedelsaldo

€ 20.443,27

22-12-2022



Verslagperiode

van

15-11-2022

t/m

21-12-2022

22-12-2022



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	85 uur 0 min
totaal	85 uur 0 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig bestuurder van gefailleerde is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Niels Jeroen Bos Beheer B.V. Enig bestuurder en aandeelhouder van laatstgenoemde vennootschap is de heer N.J. Bos.

22-12-2022



1.2 Lopende procedures

Hiervan is de curator vooralsnog niet gebleken.

22-12-2022



1.3 Verzekeringen

De curator is gebleken dat er nog sprake is van twee nog lopende verzekeringen. Het betreft een polis bij Klaverblad Verzekeringen met betrekking tot een personenauto, te weten een Volkswagen Passat Variant alsmede een polis bij Interpolis met betrekking tot de (kantoor)inventaris. De curator heeft Interpolis inmiddels verzocht om de betreffende polis te beëindigen. De autoverzekering wordt in afwachting van de schorsing van het voertuig en de online veiling nog tijdelijk aangehouden.

22-12-2022



1.4 Huur

Op datum faillissement was gefailleerde partij bij een huurovereenkomst ter zake van de huur van de bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte gelegen aan de Bernardlaan 176 te Den Burg respectievelijk aan de Laan der Nederlanden te Beverwijk. Beide huurovereenkomsten zijn na datum faillissement ex artikel 39 Fw door de verhuurder opgezegd tegen 16 februari a.s. De curator heeft de betreffende verhuurders daarbij aangegeven dat hij er naar streeft om het gehuurde sneller aan hen op te leveren, zodat de huurovereenkomsten op een eerder moment met wederzijds goedvinden kunnen eindigen.

Voorts is de curator gebleken dat gefailleerde een koffieautomaat (Cadenza Touch) en waterkoeler(tap) (Bisina Touch) huurde van Fortune Coffee. Laatstgenoemde zal op korte termijn in de gelegenheid worden gesteld om de betreffende zaken terug te nemen.

22-12-2022



1.5 Oorzaak faillissement

In het aandeelhoudersbesluit van RN Vastgoed B.V. met betrekking tot het aanvragen van haar faillissement (op eigen aangifte) staat het navolgende vermeld:

22-12-2022



"RN Vastgoed B.V. heeft grote schulden en er wordt thans fors verlies gedraaid. Het eigen vermogen is negatief €1.824.396,--. De totale schuldenlast bedraagt €2.5- 3 mln, waaronder een belastingschuld van meer dan €1.5 mln. Meerdere schuldeisers hebben reeds rechtsmaatregelen genomen en op basis van negatieve vonnissen is er executoriaal beslag gelegd op onroerende zaken en onder derden. Dit maakt het onmogelijk om de activiteiten voort te zetten, zodat er geen inkomsten meer gegeneerd worden. Terwijl de lasten blijven toenemen.

Begin dit jaar is er onenigheid geweest tussen de (toen) twee aandeelhouders en bestuurders over de financiële problemen. Dat geschil is in juli 2022 opgelost. In die tijd is ook de vaste notaris gestopt met zijn werkzaamheden, waardoor leveringen aan klanten niet konden doorgaan. Dat heeft geleid tot een verlies over het eerste half jaar van meer dan 500k.

De afgelopen maanden zijn diverse kostenverlagingsmaatregelen genomen. Zo is de andere aandeelhouder/bestuurder in juli 2022 uitgekocht zodat geen salaris meer betaald hoefde te worden. Ook is besloten om alle functies die niet absoluut noodzakelijk zijn te laten vervallen, althans daartoe lopen thans nog twee procedures bij het UWV.

De genomen maatregelen hebben niet mogen baten. Daar komt bij dat enkele schuldeisers onvermurdbaar zijn niet willen meedenken in oplossingen. Alles bij elkaar is de situatie uitzichtloos.

RN Vastgoed is niet in staat om haar opeisbare schulden te betalen, zodat zij in een toestand verkeert dat zij heeft opgehouden te betalen. Er rest derhalve geen andere oplossing dan het eigen faillissement aan te vragen."

Einde citaat -

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

11

22-12-2022



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

11

22-12-2022



2.3 Ontslagaanzegging

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

16-11-2022	11	
------------	----	--

totaal	11	
---------------	----	--

2.4 Werkzaamheden personeel

De curator heeft de arbeidsovereenkomsten van de werknemers van gefailleerde op 16 november 2022 middels een ontslagbrief opgezegd. Kort daarna heeft er vervolgens een collectieve intake met het UWV plaatsgevonden.

Overleg, correspondentie met het UWV.

22-12-2022



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

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

24 percelen		€ 327.585,00	
-------------	--	--------------	--

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

Toelichting onroerende zaken

Tot de boedel behoren de navolgende onroerende zaken (percelen):

22-12-2022



1. Boxmeer T369 (kadastrale grootte 250 m2);
2. Hellendoorn N 9739 (kadastrale grootte 518 m2)
3. Jisp H 1571 (kadastrale grootte 36 m2)
4. Jutphaas D 3781 (kadastrale grootte 166 m2)
5. Jutphaas D 3831 (kadastrale grootte 434 m2)
6. Jutphaas D 3877 (kadastrale grootte 490 m2)
7. Jutphaas D 3881 (kadastrale grootte 99 m2)
8. Leiderdorp A 11628 (kadastrale grootte 265 m2)
9. Leiderdorp A 11629 (kadastrale grootte 1.325 m2)
10. Leiderdorp A 11655 (kadastrale grootte 500 m2)
11. Leiderdorp A 11656 (kadastrale grootte 300 m2)
12. Leiderdorp A 11797 (kadastrale grootte 1.750 m2)
13. Leiderdorp A 11798 (kadastrale grootte 250 m2)
14. Oostzaan H 613 (kadastrale grootte 120 m2)
15. Ransdorp G 1321 (kadastrale grootte 40 m2)
16. Schoten A 3303 (kadastrale grootte 125 m2)
17. Schoten A 3321 (kadastrale grootte 125 m2)
18. Schoten A 3329 (kadastrale grootte 125 m2)
19. Schoten A 3333 (kadastrale grootte 125 m2)
20. Schoten A 3362 (kadastrale grootte 125 m2)
21. Schoten A 3431 (kadastrale grootte 175 m2)
22. Schoten A 3432 (kadastrale grootte 75 m2)
23. Tilburg A 3868 (kadastrale grootte 125 m2)
24. Wierden N 2871 (kadastrale grootte 177 m2)

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Tot de boedel van RN Vastgoed B.V. behoort een bedrijfs- en kantoor(inventaris), zich bevindende op de bedrijfslocaties te Den Burg en Beverwijk.

22-12-2022



De curator heeft een navraag gedaan bij een taxateur en heeft van hem een indicatie van de waarde van de betreffende inventaris verkregen. Vervolgens heeft de curator zich tot een online veilinghuis gewend. Van het betreffende online veilinghuis heeft de curator moeten vernemen dat het organiseren van een online veiling in deze niet opportuun is omdat de kosten de baten namelijk zullen overstijgen. Naar aanleiding daarvan heeft de curator vervolgens contact opgenomen met een aantal mogelijk geïnteresseerden, waarvan uiteindelijk slechts twee een concrete bieding hebben uitgebracht. In verband met de terugkoppeling van het online veilinghuis heeft de curator besloten akkoord te gaan met de hoogst uitgebrachte bieding ad in totaal € 2.200,--. Koper is AMS Bureau B.V. en dient op basis van de op 20 december 2022 ondertekende koopovereenkomst uiterlijk 30 december 2022 voor een lege en bezemschone oplevering zorg te dragen.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Hiervan is geen sprake.

22-12-2022



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Onderzoek/ overleg met diverse partijen.

22-12-2022



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Van voorraad is de curator niet gebleken.

22-12-2022



Van onderhanden werk is wel sprake. Ten tijde van het faillissement was namelijk sprake van een aantal zogenoemde 'pending transacties'. De curator heeft in de administratie in totaal zes ondertekende koopovereenkomsten aangetroffen met betrekking tot de koop/verkoop van percelen. Na onderzoek en overleg met meerdere partijen heeft de curator uiteindelijk overeenstemming bereikt met AMS Bureau B.V. Op grond van de na (daartoe verkregen toestemming van de rechter-commissaris) ondertekende overeenkomst zal zij trachten om daar waar het een grondpositie uit 'de AMS Bureau-voorraad' betreft in plaats van de aanvankelijk beoogde 'a-b-c-transactie' uiteindelijk te komen tot een zogenoemde 'a-c-transactie' in welk kader de boedel (ondanks het feit dat zij alsdan als gevolg van de contractoverneming geen schakel meer is) voor haar medewerking in deze toch nog een provisie tegemoet kan zien, te weten 50% van de provisies zoals vermeld op een door de indirect bestuurder van gefailleerde aan de curator toegezonden overzicht.

Daar waar het percelen betreft die niet tot 'de AMS Bureau-voorraad' behoren, heeft AMS Bureau zich op grond van de op 9 december 2022 ondertekende overeenkomst jegens de boedel verplicht om zich ten behoeve van het alsnog effectueren van de door de betreffende klanten van RN Vastgoed B.V. beoogde transacties/overdrachten, in te spannen voor de verwerving daarvan, zodat de percelen die door RN Vastgoed B.V. zijn verkocht aan de betreffende klanten vervolgens door tussenkomst van AMS Bureau middels een 'a-b-c-constructie' (waarin RN Vastgoed B.V. althans de boedel geen schakel zal zijn) binnen 2 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst alsnog aan hen kunnen worden overgedragen.

Naast de hierboven bedoelde overeenkomsten is de curator inmiddels van nog zes andere nog niet door RN Vastgoed B.V. doch wel reeds voor datum faillissement door haar klanten ondertekende overeenkomsten gebleken. In en na overleg met AMS Bureau B.V. zullen ook ten aanzien van deze overeenkomsten de afspraken zoals neergelegd in de overeenkomst d.d. 9 december 2022 van toepassing zijn.

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Onderzoek/ divers overleg en correspondentie met diverse partijen waaronder AMS Bureau B.V.

22-12-2022



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Op de op naam van gefailleerde geregistreerd staande ING-bankrekening heeft de curator een debetsaldo aangetroffen. Overige activa heeft de curator nog in onderzoek.

22-12-2022



3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek.

22-12-2022



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Nog in onderzoek.

22-12-2022



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek.

22-12-2022



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Hiervan is vooralsnog niet gebleken.

22-12-2022



5.2 Leasecontracten

Door gefailleerde werden via Dutch Lease twee voertuigen geleased, te weten een Audi E-Tron Advanced 55 Quattro en een Volkswagen ID.3 First Plus 58kWh. Het betrof hier operational lease. De leasemaatschappij heeft de voertuigen inmiddels teruggenomen en de curator is op dit moment nog in afwachting van haar nadere bericht met betrekking tot de hoogte van haar vordering.

22-12-2022



5.3 Beschrijving zekerheden

Ten gunste van een natuurlijk persoon heeft RN Vastgoed B.V. op 25 oktober 2019 een recht van eerste hypotheek gevestigd op de onder punt 3 onder het kopje onroerende zaken vermeld staande onroerende zaken, met uitzondering van de onder sub 3 (Jisp) en 15 (Ransdorp) vermeld staande percelen.

Voorts heeft RN Vastgoed B.V. in dit kader van de betreffende natuurlijk persoon een recht van eerst pand gevestigd op:

- i. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om voormelde onroerende zaken duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig (kunnen) worden gekend;
- ii. alle roerende zaken die van voormelde onroerende zaken worden afgescheiden.

De curator voert op dit moment nog overleg met de (advocaat van de) hypotheekhouder aangaande de mogelijke onderhandse verkoop van de betreffende onroerende zaken (door tussenkomst van de curator).

22-12-2022



5.4 Separatistenpositie

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen staat vermeld onder het kopje 'beschrijving zekerheden'.

22-12-2022



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Hiervan is de curator niet gebleken.

22-12-2022



5.6 Retentierechten

Hiervan is de curator niet gebleken.

22-12-2022



5.7 Reclamerechten

Hiervan is de curator niet gebleken.

22-12-2022



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Hiervan is sprake.

22-12-2022



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Het onderzoek wordt in de tweede verslagperiode voortgezet.

22-12-2022



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Hiervan is geen sprake.

22-12-2022

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

22-12-2022

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

22-12-2022

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Nog in onderzoek.

22-12-2022



7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2020 is gedeponeerd op 13 oktober 2022.

22-12-2022



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

22-12-2022



7.4 Stortingsverplichting aandelen

De aandelen zijn volgestort.

22-12-2022



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Nog in onderzoek. De curator heeft Insolvit de digitale administratie laten veiligstellen. Voorts heeft de curator na daartoe verkregen toestemming van de rechter-commissaris Nuijten & Nederpel de opdracht gegeven tot het uitvoeren van een Infoscan.

22-12-2022



7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

22-12-2022



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De werkzaamheden met betrekking tot het rechtmatigheidsonderzoek worden in de tweede verslagperiode voortgezet.

22-12-2022



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Anders dan salaris curator is hiervan (vooralsnog) geen sprake.

22-12-2022



8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

Nog niet bekend.

22-12-2022



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Nog niet bekend.

22-12-2022



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Hiervan is vooralsnog geen sprake.

22-12-2022



8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

22-12-2022



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.578.624,90

22-12-2022



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

22-12-2022



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie crediteurenpositie.

22-12-2022



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Hiervan is de curator niet gebleken.

22-12-2022

 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

22-12-2022

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Geen.

22-12-2022

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich de komende periode met name richten op het nader in kaart brengen van de crediteurenpositie. Voorts zal hij in het kader van het algehele rechtmatigheidsonderzoek onder meer nader onderzoek doen naar de administratie van gefailleerde.

22-12-2022

 1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

22-12-2022

 1

10.3 Indiening volgend verslag

22-3-2023

22-12-2022

 1

10.4 Werkzaamheden overig

Zie 10.1.

22-12-2022

 1

Bijlagen

Bijlagen