

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	27-07-2021
Insolventienummer	F.03/21/86
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000193836:F001
Datum uitspraak	26-06-2021

R-C	mr. B.R.M. de Bruijn
Curator	mr P.M.C. Brouns

Algemene gegevens

Naam onderneming

Midden-Limburg OG BV ("Midden-Limburg OG")

27-07-2021



Gegevens onderneming

De statutaire handelsnaam van Midden-Limburg is in de achterliggende jaren meermaals gewijzigd.

27-07-2021



Van 2011 tot 24 september 2015 luidde de handelsnaam Roerstreek Vastgoed BV. Deze handelsnaam is op 24 september 2015 gewijzigd naar Alard van der Varst Makelaars en Taxateurs oz BV. Recentelijk is op 17 december 2020 de handelsnaam gewijzigd in Midden-Limburg OG BV.

Statutair gevestigd te Stevensweert

Vestigingsadres:

Stokstraat 47

6211 GC MAASTRICHT

KvK 53638867

Activiteiten onderneming

Midden-Limburg OG is in september 2011 opgericht en exploiteerde een makelaarskantoor in de provincie Limburg. De bedrijfsactiviteiten bestonden uit het aankopen en verkopen van registergoederen. Daarnaast hield Midden-Limburg OG zich bezig met de ontwikkeling en de verkoop van bouwprojecten. Bij de aan- en verkoop van de onroerende zaken focuste Midden-Limburg OG zich op het hoge(re) segment. Midden-Limburg OG was daartoe aangesloten bij een exclusief netwerk van makelaarskantoren en kreeg via dit netwerk de mogelijkheid luxe woningen in Limburg te koop aan te bieden.

27-07-2021



1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2016	€ 74.410,00	€ -5.749,00	€ 18.895,00
2017	€ 77.798,00	€ -24.865,00	€ 64.583,00
2018	€ 140.796,00	€ -52.488,00	€ 77.846,00
2019	€ 156.694,00	€ -126.262,00	€ 260.694,00
2020	€ 178.900,01	€ -12.964,00	
2021	€ 5.575,00	€ -12.022,90	

Toelichting financiële gegevens

De cijfers over 2016, 2017, 2018 en 2019 volgen uit de vastgestelde jaarrekening over het boekjaar 2017, 2018 en 2019. De cijfers over 2020 en 2021 volgen uit de periodebalans en zijn afgeleid uit de interne administratie.

27-07-2021



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

In 2019 was er één medewerker in dienst van Midden-Limburg OG. Dit dienstverband was op datum faillissement reeds beëindigd. Midden-Limburg OG heeft geen personeel (meer) in dienst.

27-07-2021



1

Boedelsaldo

Verslagperiode

van

29-6-2021

t/m

26-7-2021

27-07-2021



1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	52 uur 18 min
totaal	52 uur 18 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

V D Varst Beheer BV is enig aandeelhouder en bestuurder van Midden-Limburg OG.

27-07-2021



De heer A.J.A.G. van der Varst is zowel bestuurder als enig aandeelhouder van V D Varst Beheer BV.

De heer A.J.A.G. van der Varst staat in het handelsregister geregistreerd als gevolmachtigde van Midden-Limburg OG.

1.2 Lopende procedures

Idee BV had een procedure aangespannen tegen Midden-Limburg OG wegens onbetaald gelaten facturen. De zaak stond op de rol van 14 juli 2021. De procedure zal op grond van art. 29 Fw worden geschorst. Idee BV heeft haar vordering inmiddels ter verificatie bij de curator ingediend.

27-07-2021



1.3 Verzekeringen

In onderzoek.

27-07-2021



1.4 Huur

Midden-Limburg OG huurde bedrijfsruimte aan de Stokstraat 47 te 6211 GC Maastricht. Het gehuurde is in december 2020 ontruimd en de huurovereenkomst is na het bereiken van een minnelijke regeling d.d. 18 februari 2021 met de verhuurder beëindigd. Midden-Limburg OG huurt op dit moment geen bedrijfsruimte.

27-07-2021



1.5 Oorzaak faillissement

Volgens de bestuurder is de oorzaak van het faillissement gelegen in de volgende omstandigheden.

27-07-2021



In oktober 2018 is een opdracht tot bemiddeling bij verkoop gesloten voor de verkoop van aandelen in een vastgoedonderneming. Deze onderneming had een pand aan het Vrijthof in Maastricht in eigendom. Midden-Limburg OG zou als makelaar bemiddelen bij de verkoop van het onroerend goed als onderdeel van de aandelentransactie. Na het tot stand komen van de verkoop is de factuur tot betaling van de bemiddelingskosten door Midden-Limburg OG gecedeerd aan een factormaatschappij. Uiteindelijk is de koopovereenkomst ontbonden en zijn de bemiddelingskosten door de opdrachtgever niet uitgekeerd aan de factormaatschappij. Als gevolg daarvan claimde de factormaatschappij de vooruitbetaalde bemiddelingskosten terug van Midden-Limburg OG. In kort geding is Midden-Limburg OG op 10 februari 2020 veroordeeld tot terugbetaling van de bemiddelingskosten aan de factormaatschappij.

Daarnaast kreeg Midden-Limburg OG de kans een project te ontwikkelen in de gemeente Roerdalen. Het plan was levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in Posterholt te realiseren. Voor de ontwikkeling van dit project is een subsidie aangevraagd bij de provincie Limburg ("Provincie"). De subsidie is door de Provincie toegekend en in 2016 uitgekeerd.

Volgens opgave van de bestuurder verliep de aanvraag van de benodigde vergunningen bij de gemeente Roerdalen na toekenning van de subsidie traag. Daardoor was het voor Midden-Limburg OG niet mogelijk het project binnen de gestelde termijn te realiseren. De Provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat Midden-Limburg OG niet aan de subsidievoorwaarden had voldaan. De Provincie is daarom in 2019 overgegaan tot het terugvorderen van de subsidie.

Midden-Limburg OG heeft geen overeenstemming weten te bereiken met de Provincie over de terugbetaling van de subsidie. De Provincie heeft als gevolg daarvan het faillissement van Midden-Limburg OG aangevraagd. Daartoe is op 11 juni 2021 door de Provincie een verzoek ingediend bij de rechtbank Limburg. De rechtbank Limburg heeft het faillissement uiteindelijk op 29 juni 2021 uitgesproken.

De curator heeft de gestelde oorzaak van het faillissement in onderzoek.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

N.v.t.

27-07-2021



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

N.v.t.

27-07-2021



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Nvt.

27-07-2021



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Geen onroerende zaken op naam.

27-07-2021



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Recherche Kadaster.

27-07-2021



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

In de boedel van Midden-Limburg OG is een beperkte kantoorinventaris aangetroffen. Het betreffen een zestal stoelen, twee tafels, diverse decoratieve benodigdheden, een tv en een iPad. De curator inventariseert de waarde van de aangetroffen zaken en de mogelijkheden tot verkoop (zie 6.4).

27-07-2021



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing. Er is weliswaar sprake van een fiscale vordering maar de zaken bevinden zich niet meer op de bodem van Midden-Limburg OG.

27-07-2021



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Inventarisatie.

27-07-2021



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

In de boedel van Midden-Limburg OG is geen voorraad aangetroffen. Gebleken is dat er nog een project in portefeuille is. Het betreft de verkoop van nog te ontwikkelen appartementen in Valkenburg. De curator onderzoekt de mogelijkheden tot verkoop van dit project.

27-07-2021



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De curator heeft geconstateerd dat oude handelsnaam van Midden-Limburg OG, te weten 'Alard van der Varst Makelaars en Taxateurs OZ BV' thans in gebruik is van een andere vennootschap waarvan de heer Van der Varst aandeelhouder is. Daarover zal nader overleg worden gevoerd (zie 6.4).

27-07-2021



3.9 Werkzaamheden andere activa

Inventarisatie, overleg bestuurder.

27-07-2021



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Het openstaande debiteurensaldo bedroeg op 2 juli 2021 EUR 8.088,35. De vorderingen staan al gedurende langere tijd open. In totaal betreft het 6 debiteuren. De curator onderzoekt de mogelijkheden de debiteuren te incasseren.

27-07-2021

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie.

27-07-2021

 1

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Midden-Limburg OG werd niet bancair gefinancierd. Midden-Limburg OG hield een bankrekening aan bij ABN AMRO Bank NV ("ABN") en de ING Bank in België. Het saldo op de ABN AMRO-rekening was op datum faillissement EUR 2,95 negatief. De curator is nog in afwachting van een reactie van de ING Bank te België.

27-07-2021

 1

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

27-07-2021

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Midden-Limburg OG werd niet op kredietbasis gefinancierd. Er zijn derhalve geen zekerheden verstrekt ten gunste van de bank.

27-07-2021

 1

De roerende zaken zijn mogelijk wel verpand aan een particuliere geldgever. De curator onderzoekt de geldigheid van het gevestigde pandrecht. Indien de curator van mening is dat het pandrecht rechtsgeldig is gevestigd zullen afspraken gemaakt worden met de pandhouder over verkoop van de roerende zaken en een eventuele boedelbijdrage.

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3

27-07-2021

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

27-07-2021



5.6 Retentierechten

N.v.t.

27-07-2021



5.7 Reclamerechten

N.v.t.

27-07-2021



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Zie 5.3

27-07-2021



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Inventarisatie,

27-07-2021



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Het voortzetten van de onderneming bleek, gelet op het ontbreken van onderhanden werk, niet mogelijk.

27-07-2021



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

27-07-2021



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Inventarisatie

27-07-2021



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De bestuurder heeft interesse getoond in de overname van een deel van de bedrijfsactiviteiten en heeft een bod uitgebracht op de inventaris, de goodwill, bestaande uit de handelsnaam, website en telefoonnummers. Daarnaast heeft de bestuurder interesse getoond in de overname van het project voor de verkoop van de appartementen in Valkenburg. De curator zal in overleg treden met de bestuurder over de bieding en de overname van dit deel van de bedrijfsactiviteiten.

27-07-2021



6.5 Verantwoording

N.v.t.

27-07-2021



6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Inventarisatie.

27-07-2021



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Midden-Limburg OG beschikt over een digitale en fysieke administratie, die grotendeels aan de curator ter beschikking is gesteld.

27-07-2021



7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2017 is gedeponneerd op 21 oktober 2019.

De jaarrekening over 2018 is gedeponneerd op 21 oktober 2019.

De jaarrekening over 2019 is gedeponneerd op 4 februari 2021.

27-07-2021



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Midden-Limburg OG was een 'kleine vennootschap' in de zin van boek 2 BW.

Ten aanzien van haar jaarrekening geldt derhalve dat geen accountantsverklaring is vereist.

27-07-2021



7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

27-07-2021



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

27-07-2021



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

In onderzoek.

27-07-2021



7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

27-07-2021



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie, veiligstellen administratie.

27-07-2021



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Curatorensalaris PM

27-07-2021



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 37.755,00

27-07-2021



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.678,79

Toelichting

Vordering provincie wegens aanvraagkosten faillissement.

27-07-2021



8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

27-07-2021



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 279.585,19

27-07-2021



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

27-07-2021



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteuren aanschrijven, vorderingen beoordelen en voorlopig plaatsen.

27-07-2021



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

27-07-2021



9.2 Aard procedures

N.v.t.

27-07-2021



9.3 Stand procedures

N.v.t.

27-07-2021



9.4 Werkzaamheden procedures

Inventarisatie.

27-07-2021



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal getracht worden de activa bestaande uit de inventaris en de goodwill te verkopen. Ook zal worden beoordeeld of de incasso van de nog openstaande debiteuren ter hand kan worden genomen. Daarnaast zal een aanvang worden gemaakt met het rechtmatighedenonderzoek en de opgegeven oorzaak van het faillissement.

27-07-2021



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

27-07-2021



10.3 Indiening volgend verslag

27-10-2021

27-07-2021



10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging.

27-07-2021



Disclaimer:

Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Mogelijk is immers dat o.a. bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden, of achteraf- bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag geschetste perspectieven voor crediteuren. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bijlagen

Bijlagen