

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	27-01-2022
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
 1

Gegevens onderneming

De statutaire handelsnaam van Midden-Limburg is in de achterliggende jaren 27-07-2021
meermaals gewijzigd.  1

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



Financiële gegevens

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

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



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



Boedelsaldo

€ 3.000,00

26-10-2021



€ 9.498,94

27-01-2022



Verslagperiode

van
29-6-2021

27-07-2021

 1

t/m
26-7-2021

van
27-7-2021

26-10-2021

 2

t/m
25-10-2021

van
26-10-2021

27-01-2022

 3

t/m
26-1-2022

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	52 uur 18 min
2	27 uur 48 min
3	27 uur 6 min
totaal	107 uur 12 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

 1

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

1.3 Verzekeringen

In onderzoek.

27-07-2021

 1

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

1.5 Oorzaak faillissement

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

27-07-2021

 1

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.

 Ongewijzigd.

27-01-2022

 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

N.v.t.

27-07-2021



1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

N.v.t.

27-07-2021



1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Nvt.

27-07-2021



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Geen onroerende zaken op naam.

27-07-2021



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Recherche Kadaster.

27-07-2021



1

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



1

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



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Inventarisatie.

27-07-2021

 1

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

 1

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

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Inventarisatie, overleg bestuurder.

27-07-2021

 1

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

Ongewijzigd.

27-01-2022

 3

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

Toelichting vordering van bank(en)

Het definitieve banksaldo van de ABN AMRO-rekening bedroeg EUR 3.498,94. Dit bedrag is naar de boedelrekening overgeschreven waarna de rekening is opgeheven. Van de ING Bank in België is tot op heden geen reactie ontvangen. De ING bank is op 17 januari 2022 nogmaals per brief aangeschreven.

27-01-2022

 3

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



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.

De curator heeft het onderzoek naar het gestelde pandrecht op de roerende zaken afgerond. Er is geen rechtsgeldig pandrecht tot stand gekomen op de roerende zaken, aangezien niet aan de vestigingsvereisten ex artikel 3:237 BW is voldaan. De onderhandse pandakte was niet op de juiste wijze geregistreerd.

26-10-2021



5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3

27-07-2021



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



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



Met een vennootschap waarin de bestuurder participeert is onderhandeld en uiteindelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van de beperkte kantoorinventaris en goodwill (bestaande uit de handelsnaam, telefoonnummers, het recht op overname van een lopend project en een contract). De rechter-commissaris heeft de curator toestemming verleend voor het aangaan van deze koopovereenkomst. De overeengekomen koopsom bedraagt EUR 6.000,-. Hiervan is EUR 3.000,- op 24 oktober jl. op de boedelrekening ontvangen. Het restant ad EUR 3.000,- dient uiterlijk op 27 oktober 2021 op de boedelrekening te zijn bijgeschreven.

26-10-2021



Inmiddels is ook het resterende bedrag van EUR 3.000,- op de boedelrekening bijgeschreven.

27-01-2022



6.5 Verantwoording

N.v.t.

27-07-2021



6.6 Opbrengst

€ 3.000,00

26-10-2021



Toelichting

Zie 6.4

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Inventarisatie.

27-07-2021

 1

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

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2017 is gedeponeed op 21 oktober 2019.
De jaarrekening over 2018 is gedeponeed op 21 oktober 2019.
De jaarrekening over 2019 is gedeponeed op 4 februari 2021.

27-07-2021

 1

Ingevolge artikel 2:394 BW is het bestuur van een rechtspersoon verplicht binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekeningen te publiceren. Gebleken is dat de jaarrekeningen over het boekjaar 2017 op 21 oktober 2019 is gepubliceerd en de jaarrekening over het boekjaar 2019 op 4 februari 2021 is gedeponeed. Deze twee jaarrekeningen zijn daarmee niet tijdig gedeponeed.

27-01-2022

 **3**

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

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

27-07-2021

 1

Ongewijzigd.

26-10-2021

 2

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

27-07-2021



1

Toelichting

Ongewijzigd.

26-10-2021



2

Toelichting

Zie 7.7.

27-01-2022



3

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

In onderzoek.

27-07-2021



1

Toelichting

Ongewijzigd.

26-10-2021



2

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

27-07-2021



1

Ongewijzigd.

26-10-2021



2

In de achterliggende verslagperiode heeft de curator een aanvang gemaakt met het oorzaken- en rechtmatighedenonderzoek. De curator heeft de door de bestuurder opgegeven oorzaken van het faillissement onderzocht (zie 1.5). Daarnaast is onderzoek verricht naar de financiële administratie van Midden-Limburg OG. Dit onderzoek heeft onder andere inzicht gegeven in de onderlinge rekening-courantposities van de aan Midden-Limburg OG gelieerde vennootschappen. Hieruit blijkt dat Midden-Limburg OG diverse vorderingen heeft op deze entiteiten. De curator is in overleg met de bestuurder over terugbetaling van deze bedragen.

27-01-2022



3

Door het niet tijdig deponeren van de jaarrekeningen heeft de bestuurder niet voldaan aan de deponeringsverplichting. Dit heeft tot gevolg dat daarmee onweerlegbaar is komen vast te staan dat het bestuur haar taak kennelijk onbehoorlijk heeft vervuld (artikel 2:248 lid 2 BW). Dit kennelijk onbehoorlijk bestuur wordt vermoed een belangrijke oorzaak te zijn van het faillissement. Het bestuur is daarmee jegens de boedel aansprakelijk voor het boedeltekort. Dit is slechts anders indien de bestuurder erin slaagt aannemelijk te maken dat het kennelijk onbehoorlijk bestuur niet is aan te wijzen als oorzaak van het faillissement. Hierover vindt overleg plaats met de bestuurder. Op basis van het overleg zal worden beoordeeld of de bestuurder slaagt in de op hem rustende bewijslast. Afhankelijk van de uitkomst daarvan zal de curator nader stadpunt bepalen.

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie, veiligstellen administratie.

27-07-2021

 1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Curatorensalaris PM

27-07-2021

 1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 37.755,00

27-07-2021

 1

€ 35.755,00

27-01-2022

 **3**

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.678,79

27-07-2021

 1

Toelichting

Vordering provincie wegens aanvraagkosten faillissement.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

27-07-2021

 1

23

26-10-2021

 2

24

27-01-2022

 **3**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 279.585,19

27-07-2021

 1

€ 296.513,08

26-10-2021

 2

€ 297.118,08

27-01-2022

 **3**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

27-07-2021

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteuren aanschrijven, vorderingen beoordelen en voorlopig plaatsen.

27-07-2021

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

27-07-2021

 1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

27-07-2021

 1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

27-07-2021

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Inventarisatie.

27-07-2021

 1

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



In de komende verslagperiode zal met de aandeelhouder/bestuurder nader overleg worden gevoerd over de debiteurenincasso. Daarnaast wordt het rechtmatighedenonderzoek en het onderzoek naar de oorzaak van het faillissement voortgezet.

26-10-2021



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

27-07-2021



10.3 Indiening volgend verslag

26-7-2022

27-01-2022



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.

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.

26-10-2021



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.

27-01-2022



Bijlagen

Bijlagen