

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	15-01-2024
Insolventienummer	F.05/22/259
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000257018:F002
Datum uitspraak	25-11-2022

R-C	mr. J.H. Steverink
Curator	mr S.J.B. Drijber

Algemene gegevens

Naam onderneming

Open makelaars Arnhem B.V.	29-12-2022
	 1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OPEN HYPOTHEKEN ARNHEM B.V. h.o.d.n. ZOGEDAAN MET OPEN MAKELAARS ARNHEM, FINANCIIEEL FIT ARNHEM, VAN EK GARANTIE MAKELAARS EN VAN EK GARANTIEMAKELAARS, statutair gevestigd te (Gemeente) Arnhem en kantoorhoudende te (6811 AG) Arnhem aan het adres Velperplein 11, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64792897.	29-12-2022
	 1

Activiteiten onderneming

In het Handelsregister is vermeld: Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed, alsmede het verrichten van diensten, daaronder begrepen aan- en verkoopbegeleiding, taxatie en advies inzake onroerende goederen alsmede verhuur en/of bemiddeling.	29-12-2022
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 763.768,00	€ -193.215,00	€ 610.206,00
2020	€ 754.706,00	€ -203.965,00	€ 523.528,00
2021	€ 913.477,00	€ -248.829,00	€ 509.028,00

Toelichting financiële gegevens

De cijfers uit 2021 zijn op basis van de concept jaarrekening.

29-12-2022



Gemiddeld aantal personeelsleden

10

29-12-2022



Boedelsaldo

€ 62.622,09

29-12-2022



€ 75.281,39

29-03-2023



€ 60.963,22

20-07-2023



€ 61.294,90

18-10-2023



€ 60.521,33

15-01-2024



Verslagperiode

van	29-12-2022
25-11-2022	 1
t/m	
29-12-2022	
van	29-03-2023
30-12-2022	 2
t/m	
29-3-2023	
van	20-07-2023
30-3-2023	 3
t/m	
20-7-2023	
van	18-10-2023
21-7-2023	 4
t/m	
18-10-2023	
van	15-01-2024
19-10-2023	 5
t/m	
15-1-2024	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	42 uur 25 min
2	32 uur 35 min
3	24 uur 45 min
4	9 uur 30 min
5	4 uur 45 min
totaal	114 uur 0 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Open makelaars Arnhem BV werd opgericht op 14 december 2015 door M&M Invest BV, Hoogerwerf Beheer BV en nog een derde aandeelhouder. De derde partij is in 2017 vertrokken bij de vennootschap. Op 3 augustus 2022 heeft M&M Invest BV haar aandelen overgedragen aan Hoogerwerf Beheer BV.

29-12-2022

 1

M&M Invest BV en Hoogerwerf Beheer BV zijn sinds de oprichting tot 3 augustus 2022 ingeschreven geweest als bestuurder van deze vennootschap. Sinds 3 augustus 2022 is Hoogerwerf Beheer BV enig bestuurder van de vennootschap.

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

De lopende verzekeringen zijn zover bekend bij de curator, opgezegd.

29-12-2022

 1

1.4 Huur

De huurovereenkomst m.b.t. het bedrijfspand aan de Velperplein 11 te Arnhem is overgenomen door een derde partij die de onderneming heeft overgenomen per 1 december 2022.

29-12-2022

 1

1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder heeft aangegeven dat de oorzaak van het faillissement was dat de kosten/schulden hoger waren dan de opbrengsten. De liquiditeit werd een acuut probleem nu de belastingen uit de coronaperiode moeten worden terugbetaald.

29-12-2022

 1

De curator zal nog een eigen onderzoek verrichten naar de oorzaak van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

11

29-12-2022



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

10

29-12-2022



2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-11-2022	11	Op 28 november 2022 is met toestemming van de rechtercommissaris in het faillissement aan al het personeel ontslag aangezegd.
totaal	11	

2.4 Werkzaamheden personeel

Gesprekken met het UWV, overleg werknemers.

29-12-2022



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De inventaris en een bedrijfsauto zijn verkocht in het kader van de doorstart, zie verderop in dit verslag.

29-12-2022

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De bodemzaken (met name inventaris) vertegenwoordigen een zeer beperkte waarde. Deze zijn meeverkocht in het kader van de doorstart.

29-12-2022

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Het onderhanden werk is verkocht in het kader van de doorstart.

29-12-2022

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteuren	€ 15.688,74	€ 9.439,28	
Regresvordering op Open Hypotheek Arnhem BV	€ 32.834,91		
RC-vordering op Open makelaars franchise BV	€ 1.556,00		
RC-vordering op Open makelaars Nijmegen BV	€ 11.283,00		
totaal	€ 61.362,65	€ 9.439,28	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De curator zal in de aankomende verslagperiode een aanvang maken met het innen van de debiteuren. 29-12-2022  1

Een deel van de facturen die door debiteuren op de betaalrekening van de vennootschap zijn betaald, komen op grond van de afspraken met de doorstartende partij aan de doorstarter toe. De curator zal nog uitzoeken om welke betalingen het gaat. 29-03-2023  2

De doorbetaling van de debiteuren aan de doorstartende partij heeft plaatsgevonden en is derhalve afgerond. 20-07-2023  3

De curator heeft met een debiteur een betalingsregeling getroffen.

- Open makelaars Arnhem B.V. heeft een regresvordering op Open Hypotheken Arnhem B.V. ad € 32.835,91.
 - Open makelaars Arnhem B.V. heeft een rekening-courant vordering op Open makelaars franchise BV ad € 1.556,00.
 - Open makelaars Arnhem B.V. heeft een rekening-courant vordering op Open makelaars Nijmegen BV ad € 11.283,00.
- 18-10-2023  4

Hoewel in verslag 3 is aangegeven dat de doorbetaling was afgerond, is desondanks eerst nu gebleken dat een betaling op de boedelrekening is verkregen die aan de doorstartende partij toekomt. Deze doorbetaling heeft inmiddels plaatsgevonden. 15-01-2024  5

De debiteur met wie een betalingsregeling is getroffen heeft de afgelopen verslagperiode de volledige factuur voldaan.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

29-12-2022

 1

De vennootschap was betrokken in een groepsfinanciering. De curator beschikt nog niet over de onderliggende stukken van de bank, en heeft zich nog geen oordeel kunnen vormen over de positie van de bank jegens Open Makelaars Arnhem BV.

Toelichting vordering van bank(en)

29-03-2023

 2

Op faillissementsdatum bedroegen de saldi op de bankrekeningen van de vennootschappen die in de groepsfinanciering vallen als volgt:

Vennootschap	Saldi
Open Hypotheken Arnhem B.V.	€ -89.489,95
Open Makelaars Nijmegen B.V.	€ 77.409,58
Open Makelaars Arnhem B.V.	€ -2.401,38
Chroma Beheer B.V.	€ -19.867,19
Totaal	€ -34.348,94

De bank heeft een pandrecht op inventaris en vorderingen. De bank heeft haar pandrecht op debiteurenvorderingen uitgewonnen en heeft geen vordering meer op de vennootschap.

5.2 Leasecontracten

De leasecontracten m.b.t. 3 leasevoertuigen zijn afgekocht door een derde partij. De boedel heeft een boedelbijdrage van € 4.207,40 ontvangen (incl. BTW).

29-12-2022

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

Nog te onderzoeken.

29-12-2022

 1

De bank heeft op 17-01-2023 een bedrag van € 149.534,85 overgemaakt naar de gelieerde failliete vennootschap Chroma Beheer B.V. wegens verrekening op grond van de kredietovereenkomst. Daardoor bedraagt het saldo op 28-02-2023 op de betaalrekening van Open Makelaars Arnhem B.V. € -88.720,94. Als deze verrekening niet had plaatsgevonden, zou het saldo op 28-02-2023 € 60.813,91 bedragen. Omdat de bank volledig is voldaan, heeft de bank geen belang bij deze en schaaft de verrekening de positie van de crediteuren van Open Makelaars Arnhem B.V. De curator heeft de bank gevraagd dit recht te zetten en is in afwachting van de reactie van de bank.

29-03-2023

 2

Op aanvraag van de curator heeft de bank de verrekeningen van 17-01-2023 gecorrigeerd. Hierop volgend heeft de bank middels het positieve saldo van de vennootschappen Open Makelaars Nijmegen B.V. en Open Makelaars Arnhem B.V. de betaalrekening van de gelieerde failliete vennootschappen Chroma Beheer B.V. en Open Hypotheken Arnhem B.V. verrekend naar € 0,--. Het saldo na verrekening ad € 16.250,60 is op de faillissementsrekening ontvangen.

20-07-2023

 3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud.

29-12-2022

 1

5.6 Retentierechten

Nvt

29-12-2022

 1

5.7 Reclamerechten

Nvt

29-12-2022

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft een deel van de activa van Open Makelaars Arnhem BV (samen met activa van andere aan Open Makelaars Arnhem BV gelieerde vennootschappen) verkocht aan een derde partij per 1 december 2022. Het betreft onder meer:

29-12-2022

 1

- de klantenportefeuilles van Open Makelaars Arnhem B.V., waaronder de klanten uit de "Van Ek Garantimakelaars" portefeuille;
- de VW Polo met kenteken 96-ZBV-5;
- het merk "Open Makelaars",
- de inventaris die zich in het bedrijfspand aan de Velperweg 11 te Arnhem bevindt
- en een aantal facturen.

Daarnaast heeft de koper het huurcontract voor de vestiging in Arnhem per 1 december 2022 overgenomen, en is een aantal werknemers per 1 december 2022 in dienst getreden bij de koper.

De curator heeft in totaal € 85.000 ontvangen voor de doorstart, waarvan € 55.000 toekomt aan de boedel van Open Makelaars Arnhem BV.

Als gevolg van deze overname dienen bepaalde betalingen (courtages die na transport door de notaris aan de makelaar worden betaald) te worden ontvangen door de overnemende partij. De curator verwacht dat er nog enkele betalingen zijn die zijn ontvangen op de betaalrekening van de failliete vennootschap. De curator heeft nog geen actuele bankafschriften van deze rekening ontvangen en heeft dat nog niet kunnen controleren. Met de koper sprak de curator af dat de betalingen die zijn ontvangen op de betaalrekening van de failliete BV maar die op grond van de gemaakte afspraken toekomen aan de koper, zullen worden doorbetaald.

Bovengenoemde kwestie is afgerond (zie 4.1).

20-07-2023

 3

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

€ 55.000,00

29-12-2022

 1

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De eerste indruk van de curator is dat aan de boekhoudplicht is voldaan.

29-12-2022

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2019 is op 8 december 2020 gedeponeed.

29-12-2022

De jaarrekening 2020 is op 3 januari 2022 gedeponeed.

 1

De jaarrekening 2021 is niet gedeponeed.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

29-12-2022

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

29-12-2022

 1

De curator zal het handelen van de bestuurder en de voormalig bestuurder onderzoeken.

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Onderhavige vennootschap maakt deel uit van de hele groep van failliete vennootschappen Open makelaars, waarvoor de curator voornemens is een uitgebreid rechtmatigheidsonderzoek in te zetten. De curator heeft hiervoor een offerte van een derde partij ontvangen. De curator zal zich over deze offerte beraden.

18-10-2023

 4

In navolging van de offerte heeft de curator nog geen beslissing genomen over (mogelijke) vervolgstappen in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek.

15-01-2024

 5

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 33.262,33

29-03-2023

 2

Toelichting

Het UWV heeft een boedelvordering ingediend ten bedrage van € 33.262,33.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 287.006,00

29-12-2022

 1

€ 296.377,00

29-03-2023

 2

€ 296.507,00

20-07-2023

 3

€ 290.362,00

18-10-2023

 4

Toelichting

De vordering van de Belastingdienst is naar beneden bijgesteld.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 36.363,97

29-03-2023

 2

Toelichting

Het UWV heeft een preferente vordering ingediend ex art. 3:288 sub e BW van € 30.818,70 en een preferente vordering ex art. 66 lid 3 WW van € 5.545,27.

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

29-12-2022

 1

14

29-03-2023

 2

19

20-07-2023

 3

20

18-10-2023

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 790,43

29-12-2022

 1

€ 79.684,67

29-03-2023

 2

€ 233.041,97

20-07-2023

 3

Toelichting

De gelieerde failliete vennootschap Chroma Beheer B.V. heeft per datum faillissement een rekening-courant vordering op Open Makelaars Arnhem B.V. ter hoogte van € 163.007,--. Gezien het feit dat Open Makelaars Arnhem B.V. verhoudingsgewijs de schuld van Chroma Beheer B.V. aan de bank heeft ingelost is een regresvordering ontstaan van Open Makelaars Arnhem B.V. op Chroma Beheer B.V. ter hoogte van € 11.727,41. Deze regresvordering is verrekend met de rekening-courantvordering, hetgeen resulteert in een vordering van Chroma Beheer B.V. op Open Makelaars Arnhem B.V. ter hoogte van € 151.279,59.

€ 234.681,98

18-10-2023

 4

€ 248.907,98

15-01-2024

 **5**

Toelichting

Het UWV heeft haar vordering aangepast.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In dit stadium is nog niet te zeggen op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.

29-12-2022

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Voor zover zij bekend zijn, worden de crediteuren uitgenodigd om hun vordering bij de curator ter verificatie in te dienen.

29-12-2022

 1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren
4. Praktische zaken afwikkelen i.v.m. beëindiging activiteiten/doorstart

29-12-2022



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren
4. Praktische zaken afwikkelen i.v.m. beëindiging activiteiten/doorstart

29-03-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren
4. Afgerond

20-07-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren

18-10-2023



1. Onderzoek oorzaak faillissement
2. Onderzoek rechtmatigheid
3. Innen debiteuren

15-01-2024



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De termijn voor de afwikkeling van het faillissement is nog niet bekend.

29-12-2022



10.3 Indiening volgend verslag

15-4-2024

15-01-2024



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen