

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

## Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	26-09-2024
Insolventienummer	F.05/23/397
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000307924:F001
Datum uitspraak	31-10-2023

R-C	mr. S. Boot
Curator	mr A.J. Stokkers

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Refixus Vastgoed B.V. 28-11-2023  
 1

### Gegevens onderneming

Refixus Vastgoed B.V. 28-11-2023  
Dorpsstraat 182  
3925 KG Scherpenzeel  
 1  
www.refixus.com

### Activiteiten onderneming

Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw, projectontwikkeling, beheer van  
onroerend goed. 28-11-2023  
Het gebruiksklaar opleveren van nieuwbouw en gerenoveerde woningen en  
zakelijke panden, zowel gemeubileerd als ongemeubileerd.  
 1

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 500.092,00	€ -184.267,00	€ 276.700,00
2023	€ 896.288,00	€ 15.705,00	€ 599.902,00

### Toelichting financiële gegevens

## Gemiddeld aantal personeelsleden

### Boedelsaldo

€ 6.803,38

08-03-2024

 2

€ 0,00

05-06-2024

 3

€ 0,00

**26-09-2024**

 **4**

### Verslagperiode

van

31-10-2023

28-11-2023

 1

t/m

27-11-2023

van

28-11-2023

08-03-2024

 2

t/m

7-3-2024

van

8-3-2024

05-06-2024

 3

t/m

31-5-2024

van

1-6-2024

**26-09-2024**

 **4**

t/m

25-9-2024

### Bestede uren

**Verslagperiode**    **Bestede uren**

1                      27 uur 33 min

2                      7 uur 54 min

3                      9 uur 0 min

4                      4 uur 0 min

---


**totaal**                      48 uur 27 min

## Toelichting bestede uren


### 1. Inventarisatie

---


#### 1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder is DxB Beheer B.V. 28-11-2023  
Enig aandeelhouder en bestuurder van DxB Beheer B.V. is de heer M.D. Vlijter.  1


#### 1.2 Lopende procedures

Er lopen twee procedures bij de Rechtbank Gelderland, aangespannen door 28-11-2023  
onderaannemers ter incassering van hun vorderingen. De procedures zijn  1  
inmiddels ambtshalve geschorst.


#### 1.3 Verzekeringen

De verzekeringen, voorzover niet meer van belang, zijn beëindigd. Dit geldt 28-11-2023  
niet voor een opstalverzekering van een woning.  1

#### 1.4 Huur

Het kantoorpand aan de Dorpsstraat was gehuurd door de zusteronderneming 28-11-2023  
Blendio B.V., die de huurovereenkomst zelf heeft beëindigd.  1

#### 1.5 Oorzaak faillissement

Als oorzaak voor het faillissement geeft de bestuurder kort samengevat het 28-11-2023  
volgende aan. Voor de uitvoering van de projecten heeft hij gebruik gemaakt  1  
van verschillende onderaannemers. Door de veelheid van de projecten is hij de  
goede controle hierop kwijtgeraakt en heeft hij veel verlies geleden op de  
projecten.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

n.v.t.

28-11-2023



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Woning aan het adres Weg naar Voorst 94 te Zutphen. Helft van een dubbel woonhuis, kadastraal bekend Gemeente Zutphen, sectie G, nummer 1238 ter grootte van 3 are en 60 centiare.			
<b>totaal</b>	€ 0,00		€ 0,00





#### Toelichting onroerende zaken

Het betreft een woning die aangekocht is voor renovatie, die echter niet is uitgevoerd. De woning is door de hypotheekhouder via een makelaar ter verkoop aangeboden.

28-11-2023



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De hypotheekhouder zal medewerking vragen aan de onderhandse verkoop van de woning.	28-11-2023  1
Met de hypotheekhouder wordt overleg gevoerd over de onderhandse verkoop van de woning.	08-03-2024  2
De woning aan het adres Weg naar Voorst 94 te Zutphen is verkocht voor een bedrag van € 239.000,00. De koopsom komt toe aan de hypotheekhouder. Met de hypotheekhouder is een boedelbijdrage overeengekomen van € 2.500,00, te vermeerderen met btw. De notariële overdracht vindt plaats op vrijdag 14 juni a.s.	05-06-2024  3
De eigendomsoverdracht van de woning heeft plaatsgevonden op 14 juni 2024. De boedelbijdrage van € 2.500,00 te vermeerderen met btw is via de notaris ontvangen.	<b>26-09-2024</b>  4

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen


Geen bedrijfsmiddelen aanwezig.	28-11-2023  1
---------------------------------	---

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

Diverse projecten zijn niet afgerond, maar afronding is financieel gezien geen optie.	28-11-2023  1
---	---

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

### 3.8 Andere activa

## Toelichting andere activa

Van de Bunq Bank is ontvangen een bedrag € 2.489,67, welk saldo was afgezonderd ivm een conservatoir derdenbeslag. Voorts staat er nog een bedrag ad € 22.000,- in depot op de derdenrekening van de advocaat die voor een onderaannemer conservatoir derdenbeslag heeft laten leggen onder de Bunq Bank. Na dit beslag is het saldo overgemaakt naar de derdenrekening van de advocaat, die zich nu op het standpunt stelt dat dit depot niet onder het faillissementsbeslag valt.  
Dit zal nader worden uitgezocht.

28-11-2023



Ten aanzien van het depot is een minnelijke regeling getroffen met de beslagleggende onderaannemer. Op grond van die regeling is 50% van het depotbedrag betaald aan de boedel.

08-03-2024



## 3.9 Werkzaamheden andere activa

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

Voorzover er debiteuren zijn worden de vorderingen betwist wegens het niet of niet naar behoren uitgevoerd zijn van de werkzaamheden.

28-11-2023



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

## 5. Bank / Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

Er zijn de volgende leningen verstrekt:

- CMF Finance B.V. een krediet, thans nog ter grootte van € 159.890,-.
- Kapitaal Op Maat B.V. een lening ter grootte van thans € 39.158,-.
- Die Marena Holding B.V. een lening van € 225.000,-.

28-11-2023



## 5.2 Leasecontracten

Een leasecontract terzake een personenauto. De auto is opgehaald door de leasemaatschappij en zal worden verkocht waarna met de boedel zal worden afgerekend.

28-11-2023

 1

Na verkoop van de auto heeft de leasemaatschappij nog een vordering op de failliete vennootschap. Die vordering is ter verificatie ingediend.

08-03-2024

 2

## 5.3 Beschrijving zekerheden

Door 2 genoemde financiers zijn pandrechten bedongen op (toekomstige) vorderingen. 1 financier heeft een hypotheekrecht gevestigd op de woning te Zutphen.

28-11-2023

 1

## 5.4 Separatistenpositie

De hypotheekhouder heeft de curator verzocht aan een onderhandse verkoop mee te werken, zodat niet tot een executieveiling hoeft te worden overgegaan.

28-11-2023

 1

Zie onder 3.2.

08-03-2024

 2

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

28-11-2023

 1

## 5.6 Retentierechten

Niet bekend.

28-11-2023

 1

## 5.7 Reclamerechten

Niet bekend.

28-11-2023

 1

## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

08-03-2024

 2

De boedelbijdrage maakt onderdeel uit van het overleg met de hypotheekhouder over de onderhandse verkoop van de onder 3.1 bedoelde woning.

### Toelichting

05-06-2024

 3

Zie onder 3.2.

## 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet aan de orde.

28-11-2023

 1

#### 6.2 Financiële verslaglegging

#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

#### 6.5 Verantwoording

#### 6.6 Opbrengst

#### 6.7 Boedelbijdrage

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Nog in onderzoek.

28-11-2023

 1

Het onderzoek naar de boekhouding wordt in de komende verslagperiode vervolgd.

08-03-2024

 2

Het onderzoek naar de boekhouding wordt naar verwachting in de komende verslagperiode afgerond.

05-06-2024

 3

Het onderzoek naar de boekhouding loopt nog, de curator streeft ernaar in de komende verslagperiode te komen tot een afronding.

**26-09-2024**

 **4**



## 7.2 Depot jaarrekeningen

Nog in onderzoek.

28-11-2023



Er zijn geen jaarrekeningen gedeponneerd.

08-03-2024



## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

28-11-2023



## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nog in onderzoek.

28-11-2023



N.v.t.

08-03-2024



## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

08-03-2024



In onderzoek.

### Toelichting

05-06-2024



Het onderzoek naar eventueel onbehoorlijk bestuur wordt, in samenhang met het onderzoek naar de boekhouding, vervolgd en naar verwachting in de komende verslagperiode afgerond.

### Toelichting

**26-09-2024**



De curator streeft ernaar ook het onderzoek naar eventueel onbehoorlijk bestuur in de komende verslagperiode af te ronden.

## 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

28-11-2023



In onderzoek

08-03-2024



Nee

05-06-2024



### Toelichting

Van paulianeus handelen is vooralsnog niet gebleken.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

# 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

#### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 117.762,00

28-11-2023

 1

##### Toelichting

Door de Belastingdienst is de navolgende vordering ingediend:

OB: € 112.070,-

Kosten: € 5.692,-

€ 160.138,00

05-06-2024

 3

#### 8.3 Pref. vord. UWV

#### 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 2.124,87

28-11-2023

 1

##### Toelichting

Terzake kosten faillissementsaanvraag.

#### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

14

28-11-2023

 1

15

08-03-2024

 2

34

05-06-2024

 3

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 82.550,00

28-11-2023

 1

€ 83.547,18

08-03-2024

 2

€ 596.010,34

05-06-2024

 3

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet in te schatten.

28-11-2023

 1

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

# 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. Depot advocaat derdenrekening. 28-11-2023  1
2. Onderzoek administratie en rechtmatigheid.

1. De onderhandse verkoop van de woning wordt naar verwachting, in overleg met de hypotheekhouder, in de komende verslagperiode afgerond. 08-03-2024  2
2. Het onderzoek naar de administratie en de rechtmatigheidsvragen wordt vervolgd.

1. In de komende verslagperiode zal de woning aan het adres Weg naar Voorst 94 te Zutphen in eigendom worden overgedragen aan de koper. 05-06-2024  3
2. Het onderzoek naar de administratie en naar eventueel onbehoorlijk bestuur wordt vervolgd en naar verwachting in de komende verslagperiode afgerond.

De curator streeft ernaar het onderzoek naar de administratie en naar eventueel onbehoorlijk bestuur in de komende verslagperiode af te ronden. **26-09-2024**  4

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet in te schatten. 28-11-2023  1

### 10.3 Indiening volgend verslag

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen