

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	27-03-2025
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	 1
3925 KG Scherpenzeel	
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	28-11-2023
31-10-2023	 1
t/m	
27-11-2023	
van	08-03-2024
28-11-2023	 2
t/m	
7-3-2024	
van	05-06-2024
8-3-2024	 3
t/m	
31-5-2024	
van	26-09-2024
1-6-2024	 4
t/m	
25-9-2024	
van	27-03-2025
16-12-2024	 6
t/m	
27-3-2025	

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
5	0 uur 12 min
6	1 uur 42 min
totaal	50 uur 21 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 onderaannemers ter incassering van hun vorderingen. De procedures zijn inmiddels ambtshalve geschorst.

28-11-2023

 1

1.3 Verzekeringen

De verzekeringen, voorzover niet meer van belang, zijn beëindigd. Dit geldt niet voor een opstalverzekering van een woning.

28-11-2023

 1

1.4 Huur

Het kantoorpand aan de Dorpsstraat was gehuurd door de zusteronderneming Blendio B.V., die de huurovereenkomst zelf heeft beëindigd.

28-11-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Als oorzaak voor het faillissement geeft de bestuurder kort samengevat het volgende aan. Voor de uitvoering van de projecten heeft hij gebruik gemaakt 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.

28-11-2023

 1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

28-11-2023

 1

n.v.t.

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.			
totaal	€ 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
 1

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.

26-09-2024
 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

 1

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

 2

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

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

28-11-2023

 1

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,-.

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

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

08-03-2024



Toelichting

Zie onder 3.2.

05-06-2024



5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet aan de orde.

28-11-2023



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

De boekhouding voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

27-03-2025

 **6**

7.2 Depot jaarrekeningen

Nog in onderzoek.

28-11-2023

 1

Er zijn geen jaarrekeningen gedeponneerd.

08-03-2024

 2

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

28-11-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nog in onderzoek.

28-11-2023

 1

N.v.t.

08-03-2024

 2

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

08-03-2024

 2

Toelichting

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

05-06-2024

 3

Toelichting

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

26-09-2024

 4

Nee

27-03-2025

 6

Toelichting

Er is niet gebleken van onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

28-11-2023

 1

In onderzoek

08-03-2024

 2

Nee

05-06-2024

 3

Toelichting

Van paulianeus handelen is vooralsnog niet gebleken.

Nee

27-03-2025

 6

Toelichting

Er is niet gebleken van paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In de afgelopen periode heeft overleg plaatsgevonden met de Belastingdienst. In het kader van een breder onderzoek wordt door de Belastingdienst een controle uitgevoerd. De uitkomst van dat onderzoek wordt afgewacht.

20-12-2024

 5

Het onderzoek van de Belastingdienst heeft geen aanknopingspunten opgeleverd voor verdergaand rechtmatigheidsonderzoek.

27-03-2025

 6

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

€ 187.805,13

27-03-2025

 6

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

35

27-03-2025

 6

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

€ 597.291,96

27-03-2025
 6

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 |
| 2. Onderzoek administratie en rechtmatigheid. |  1 |

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

- | | |
|---|---|
| 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 |
| 2. Het onderzoek naar de administratie en naar eventueel onbehoorlijk bestuur wordt vervolgd en naar verwachting in de komende verslagperiode afgerond. |  3 |

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

De curator is afwachting van de uitkomst van het onderzoek door de Belastingdienst.	20-12-2024
	 5

Het faillissement is gereed voor afwikkeling en zal voor voorgedragen voor opheffing wegens gebrek aan baten.	27-03-2025
	 6

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