

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	29-07-2025
Insolventienummer	F.05/24/120
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000332359:F001
Datum uitspraak	22-03-2024

R-C	mr. J.H. Steverink
Curator	mr F.B.A.M. van Oss

Algemene gegevens

Naam onderneming

Unbrick Factory Ede B.V.	25-04-2024
	 1

Gegevens onderneming

Verslag 1:	25-04-2024
Unbrick Factory Ede B.V. is op 12 januari 2021 opgericht.	 1
Unbrick Factory Ede B.V. is statutair gevestigd te Ede en hield kantoor te (6716 BX) Ede aan de Maxwellstraat 55.	
Unbrick Factory Ede B.V. staat bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 81556349.	

Activiteiten onderneming

Verslag 1:	25-04-2024
De hoofdactiviteit van Unbrick Factory Ede B.V. bestond uit de vervaardiging van duurzame vakantiewoningen.	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 8.711.920,00	€ -5.169.787,00	€ 3.784.336,00
2021	€ 2.052.000,00	€ -1.626.195,00	€ 6.722.024,00

Toelichting financiële gegevens

Bron: jaarrekening 2022.

25-04-2024

 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

50

25-04-2024

 1

Boedelsaldo

€ 20.874,09

25-04-2024

 1

€ 461.710,63

28-06-2024

 2

€ 398.957,86

24-09-2024

 3

€ 400.384,90

04-02-2025

 4

€ 398.813,41

23-05-2025

 5

€ 377.327,46

29-07-2025

 **6**

Verslagperiode

van	25-04-2024
22-3-2024	 1
t/m	
24-4-2024	
van	28-06-2024
25-4-2024	 2
t/m	
27-6-2024	
van	24-09-2024
28-6-2024	 3
t/m	
23-9-2024	
van	04-02-2025
24-9-2024	 4
t/m	
3-2-2025	
van	23-05-2025
4-2-2025	 5
t/m	
23-5-2025	
van	29-07-2025
24-5-2025	 6
t/m	
27-7-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	59 uur 24 min
2	68 uur 54 min
3	13 uur 54 min
4	7 uur 36 min
5	20 uur 30 min
6	9 uur 48 min
totaal	180 uur 6 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verslag 1:
Enig aandeelhouder van Unbrick Factory Ede B.V. is Unbrick Group B.V.
Bestuurder van Unbrick Factory Ede B.V. is Unbrick Management B.V.
Bestuurders van Unbrick Management B.V. zijn de heer M.R. Storm van Leeuwen en de heer V. Gravesteyn.

25-04-2024
 1

1.2 Lopende procedures

Verslag 1:
Er is geen sprake van lopende procedures.

25-04-2024
 1

1.3 Verzekeringen

Verslag 1:
De verzekeringen zijn grotendeels voor een korte periode gecontinueerd.

25-04-2024
 1

Verslag 3:
De verzekeringen zijn inmiddels beëindigd.

24-09-2024
 3

1.4 Huur

Verslag 1:

25-04-2024

Er is sprake van (onder)huur met betrekking tot het bedrijfspand (de fabriek) in Ede. De curator is met de (onder) en (hoofd)verhuurder in gesprek.

 1

Verslag 2:

28-06-2024

De (onder)verhuurder heeft de huurovereenkomst met curanda opgezegd. Tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder is een beëindigingsovereenkomst gesloten.

 2

1.5 Oorzaak faillissement

Verslag 1:

25-04-2024

De middellijk bestuurders hebben omtrent de oorzaak van het faillissement het navolgende aangegeven.

 1

De financiële positie is verslechterd, hetgeen hoofdzakelijk het gevolg zou zijn van (i) te weinig opdrachten voor de bouw van duurzame prefab vakantiewoningen, (ii) tegenslagen met de ontwikkelingen van de vakantieparken waar curanda de vakantiewoningen voor bouwt, (iii) (ver)slechte(rde) macro-economische marktomstandigheden en (iv) het ontbreken van (voldoende) werkkapitaal. Het zou in ieder geval hebben geleid tot een liquiditeitsprobleem voor Unbrick Factory Ede B.V.

Unbrick Factory Ede B.V. heeft vervolgens een verzoek tot voorlopige surseance van betaling gedaan. Dit verzoek is toegewezen. Omdat er geen vooruitzicht bestond dat de schuldeisers van Unbrick Factory Ede B.V. op termijn zouden kunnen worden bevredigd, is de surseance van betaling omgezet naar een faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

50

25-04-2024



1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
25-3-2024	50	
totaal	50	

2.4 Werkzaamheden personeel

Verslag 1:

De arbeidsovereenkomsten met de werknemers zijn, na verkregen machtiging van de rechter-commissaris, opgezegd. Er hebben twee personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden, waarvan één de informatiebijeenkomst van het UWV betrof.

25-04-2024



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Geen.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Verslag 1:

Het bedrijfspand wordt gehuurd.

25-04-2024



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verslag 1:

De curator heeft onderzoek gedaan bij het kadaster.

25-04-2024



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Bedrijfsinventaris	€ 435.800,00	
totaal	€ 435.800,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Verslag 1:

25-04-2024

De curator zal het bodemvoorrecht van de fiscus behandelen zoals dat te doen gebruikelijk is.

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Verslag 1:

25-04-2024

De bedrijfsinventaris is getaxeerd. Het verkooptraject zal op korte termijn worden opgestart.

 1

Verslag 2:

28-06-2024

De bedrijfsmiddelen zijn in de afgelopen verslagperiode verkocht. Een deel van de verkoopopbrengst komt Rabo Lease toe. De curator heeft met Rabo Lease afgewikkeld, een en ander is verwerkt in het financieel verslag. Een heel beperkt deel van de verkoopopbrengst komt Unbrick Management B.V. toe. Ook dit is afgewikkeld en verwerkt in het financieel verslag.

 2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Voorraad	€ 139.821,55	
totaal	€ 139.821,55	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Verslag 1:

25-04-2024

De voorraad is getaxeerd. Het verkooptraject zal op korte termijn worden opgestart.

 1

Verslag 2:

28-06-2024

Ook de voorraad is in de afgelopen verslagperiode verkocht. De verkoopopbrengst van de voorraad valt volledig in de boedel. Van een boedelbijdrage is geen sprake.

 2

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Nog onbekend.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Verslag 2:
Van andere activa is geen sprake.

28-06-2024
 2

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Volgens het debiteurenoverzicht zijn er 7 debiteuren.	€ 358.076,28		
totaal	€ 358.076,28	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Verslag 1:
De debiteuren zijn nog niet aangeschreven. De curator was nog in afwachting van de positie van de bank, maar het lijkt erop dat er van een verpanding van de debiteuren geen sprake is.

25-04-2024
 1

Verslag 2:
De grootste debiteurenpositie (€ 291.011,19) is in de afgelopen verslagperiode afgewikkeld. De betreffende debiteur gaf aan niet te gaan betalen, te zullen verrekenen met een schadevordering en deze partij pretendeerde eigenaar te zijn van de voorraad op basis van een met curanda gesloten overeenkomst. De curator heeft ter zake de voorraad evenwel een beroep gedaan op het retentierecht voor de vordering van curanda op de betreffende debiteur. Uiteindelijk hebben partijen overeenstemming bereikt over een regeling. Deze regeling maakt dat de curator de voorraad heeft kunnen verkopen, dat de verkoopopbrengst van de voorraad volledig in de boedel valt, dat de curator niet achter het restant van de vordering aan zal gaan en dat de betreffende partij niet een schadevordering indient in het faillissement.

In de komende verslagperiode zal de curator zich richten op de andere debiteuren.

28-06-2024
 2

Verslag 3:

In de afgelopen verslagperiode zijn de (resterende) debiteuren aangeschreven. Eén debiteur heeft aangetoond de openstaande vordering in het verleden reeds te hebben verrekend. Eén debiteur heeft de vordering betwist en de andere debiteuren hebben niet gereageerd. De curator zal zich ook in de komende verslagperiode richten op de verdere incasso van de debiteuren.

24-09-2024



Verslag 4:

De incasso van de debiteuren heeft nog niets opgeleverd. De curator zal zich in de komende verslagperiode beraden over de vervolgstappen.

04-02-2025



Verslag 5:

De curator heeft de 4 resterende debiteuren (er waren 6 in plaats van 7 debiteuren) nogmaals aangeschreven en is in afwachting van de betaling/reactie van deze debiteuren.

23-05-2025



Verslag 6:

Inmiddels zijn vier van de zeven debiteuren afgewikkeld. In het vorige verslag stond geschreven dat er zes in plaats van zeven debiteuren waren. Dit is niet juist. De zevende debiteur betrof de grootste debiteur die in de tweede verslagperiode al was afgewikkeld (vgl. hetgeen bij dit onderdeel geschreven staat in het tweede verslag).

De incasso van de debiteuren als zodanig heeft nog geen betaling voor de boedel opgeleverd (behoudens de regeling met de grootste debiteur, welke regeling erin heeft geresulteerd dat de verkoopopbrengst van de voorraad in de boedel valt). Naast de drie debiteuren die de curator al had afgewikkeld, is er nog een debiteur die een beroep op verrekening heeft gedaan. De verrekening is terecht en is verwerkt op de crediteurenlijst (verlaging van de ingediende vordering). Met een andere debiteur correspondeert de curator over betaling. Resteren er twee debiteuren die niet hebben gereageerd. De curator zal zich ter zake beraden.

In totaal staat er thans nog een bedrag van € 11.832,47 open.

29-07-2025



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

25-04-2024



Verslag 1:

Er werd gebankierd bij de Rabobank en ABN AMRO Bank N.V. Het positieve saldo op de bankrekening bij de Rabobank is naar de boedelrekening overgemaakt. De banken lijken geen vordering te hebben op curanda. Wel heeft Rabo Lease B.V. een vordering op curanda. De vordering van Rabo Lease B.V. bedraagt € 323.553,57. Deels gaat het om operational lease en deels gaat het om geldleningen voor bedrijfsmiddelen met als zekerheid een pandrecht.

5.2 Leasecontracten

Verslag 1:
Zie onderdeel 5.1 van dit verslag.

25-04-2024

 1

Verslag 2:
In de afgelopen verslagperiode zijn de leasecontracten en de daaruit voortvloeiende posities zoveel mogelijk afgewikkeld.

28-06-2024

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

Verslag 1:
Voor de bedrijfsmiddelen die via een geldlening bij Rabo Lease B.V. zijn gefinancierd geldt dat er sprake is van een pandrecht. Echter, een groot deel van de bedrijfsmiddelen betreffen bodemzaken, althans zo is het standpunt van de curator.

25-04-2024

 1

5.4 Separatistenpositie

Verslag 1:
Rabo Lease B.V. stelt zich op als separatist maar doet dit in overleg met de curator.

25-04-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Verslag 1:
Er zijn een aantal crediteuren die stellen een eigendomsvoorbehoud te hebben. De curator doet hier onderzoek naar. Er melden zich ook nog steeds crediteuren.

25-04-2024

 1

Verslag 2:
In de afgelopen verslagperiode zijn de eigendomsvoorbehouden ook afgewikkeld.

28-06-2024

 2

5.6 Retentierechten

Verslag 1:
Van retentierechten is de curator tot op heden niet gebleken.

25-04-2024

 1

Verslag 2:
Zoals bij onderdeel 4.2 van dit verslag beschreven heeft de curator een beroep gedaan op een retentierecht en is dit inmiddels ook afgewikkeld.

28-06-2024

 2

5.7 Reclamerechten

Verslag 1:
Van reclamerechten is de curator tot op heden nog niet gebleken.

25-04-2024

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

25-04-2024

 1

Verslag 1:

Over de boedelbijdragen zijn nog geen afspraken gemaakt.

€ 3.000,00

28-06-2024

 2

Toelichting

Verslag 2:

De verkoopopbrengsten vallen grotendeels in de boedel. Voor de afwikkeling (verkoop) van de operational leaseobjecten is met Rabo Lease een boedelbijdrage van € 3.000,- inclusief BTW overeengekomen.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Verslag 1:

De curator heeft alle banken aangeschreven en heeft nader gecorrespondeerd met de Rabobank, ABN AMRO Bank N.V. en Rabo Lease B.V.

25-04-2024

 1

Verslag 2:

In de afgelopen verslagperiode is er veelvuldig contact geweest met Rabo Lease en ook met verschillende crediteuren met 'zekerhedenposities'.

28-06-2024

 2

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Verslag 1:

Van een voortzetting van de activiteiten van de onderneming is geen sprake geweest.

25-04-2024

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Verslag 1:

Er waren aanvankelijk een aantal partijen geïnteresseerd in een doorstart. Thans is de curator nog met één in doorstart geïnteresseerde partij in gesprek. Op korte termijn zal evenwel duidelijk moeten zijn in hoeverre die doorstart daadwerkelijk realistisch is. Ondertussen wordt er gekeken naar de verkoop van de bedrijfsmiddelen als zodanig.

25-04-2024

 1

Verslag 2:

Een doorstart is niet mogelijk gebleken.

28-06-2024

 2

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Verslag 1:

Of aan de boekhoudplicht is voldaan zal nog onderzocht moeten worden. De gevraagde informatie wordt netjes aangeleverd.

25-04-2024

 1

Verslag 5:

Aan de boekhoudplicht als zodanig lijkt te zijn voldaan.

23-05-2025

 5

7.2 Depot jaarrekeningen

Verslag 1:
De jaarrekeningen 2021 en 2022 zijn tijdig gedeponneerd.

25-04-2024
 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Verslag 1:
Er is sprake van een samenstellingsverklaring van de accountant.

25-04-2024
 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Verslag 1:
Aan de stortingsverplichting is voldaan.

25-04-2024
 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Verslag 1:
In een later stadium zal hier onderzoek naar gedaan worden.

25-04-2024
 1

Toelichting

Verslag 5:
In onderzoek.

23-05-2025
 5

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Verslag 1:
In een later stadium zal hier onderzoek naar gedaan worden.

25-04-2024
 1

In onderzoek

23-05-2025
 5

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Verslag 1: De curator heeft tot op heden slechts wat inleidende werkzaamheden verricht in het kader van de rechtmatigheid.	25-04-2024  1
Verslag 2: De administratie is ook vanuit de curator veiliggesteld. In een later stadium van het faillissement zal er nader onderzoek gedaan worden naar de administratie.	28-06-2024  2
Verslag 3: De curator heeft de door haar ingeschakelde deskundige opdracht gegeven de digitaal veiliggestelde administratie doorzoekbaar te maken en wil in de komende verslagperiode starten met het rechtmatigheidsonderzoek.	24-09-2024  3
Verslag 4: De door de curator veiliggestelde administratie is doorzoekbaar gemaakt. De curator heeft vorige week de disk ontvangen en kan thans aanvangen met het rechtmatigheidsonderzoek.	04-02-2025  4
Verslag 5: In de afgelopen verslagperiode is de curator gestart met het rechtmatigheidsonderzoek. Hieruit zijn een aantal zaken naar voren gekomen die nader onderzoek behoeven. De curator heeft de voormalig accountant van Unbrick Factory Ede B.V. vragen gesteld en is in afwachting van de reactie.	23-05-2025  5
Verslag 6: Het rechtmatigheidsonderzoek loopt nog. In dit kader is er de afgelopen verslagperiode een aantal maal gecorrespondeerd met de voormalig accountant van Unbrick Factory Ede B.V. Het rechtmatigheidsonderzoek zal in de komende verslagperiode worden voortgezet.	29-07-2025  6

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 9.165,22	25-04-2024  1
€ 9.165,22	28-06-2024  2
Toelichting Verslag 2: Boedelvordering UWV: P.M. Boedelvordering verhuurder: P.M. Salaris curator: P.M.	
€ 282.992,87	24-09-2024  3
Toelichting	

Verslag 3:

Bovenstaande boedelschuld is exclusief de boedelvordering van het UWV en het salaris van de curator.

€ 285.139,87

04-02-2025



Toelichting

Verslag 4:

Bovenstaand bedrag is het totaalbedrag aan boedelvorderingen, zulks exclusief de boedelvordering van het UWV en het salaris van de curator.

€ 707.960,39

23-05-2025



Toelichting

Verslag 5:

Dit is het totaal aan boedelvorderingen, exclusief het salaris van de curator. In de afgelopen verslagperiode heeft het UWV de vordering ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 631.625,00

25-04-2024



€ 636.427,00

28-06-2024



€ 653.143,00

24-09-2024



€ 705.350,00

04-02-2025



8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Verslag 2:

Het UWV heeft de vordering nog niet ingediend.

€ 392.443,07

23-05-2025



8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Verslag 2:

De curator is niet bekend met andere preferente crediteuren.

28-06-2024



8.5 Aantal concurrente crediteuren

71	25-04-2024	 1
83	28-06-2024	 2
88	24-09-2024	 3
89	04-02-2025	 4
90	29-07-2025	 6

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.796.734,60	25-04-2024	 1
€ 3.332.674,85	28-06-2024	 2
€ 3.337.117,55	24-09-2024	 3
€ 3.335.238,47	04-02-2025	 4
€ 3.294.525,85	29-07-2025	 6

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Verslag 1: 25-04-2024
Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.  1

Verslag 4: 04-02-2025
Afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van de boedelvorderingen zal het faillissement worden opgeheven wegens de toestand van de boedel dan wel vereenvoudigd worden afgewikkeld.  4

Verslag 5: 23-05-2025
Het faillissement zal vermoedelijk worden opgeheven wegens de toestand van de boedel.  5

Verslag 6: 29-07-2025
De verwachting is nog steeds dat het faillissement zal worden opgeheven wegens de toestand van de boedel.  6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Verslag 1: 25-04-2024
De curator heeft alle crediteuren aangeschreven en heeft de ingediende vorderingen zoveel als mogelijk geplaatst en bevestigd.  1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Verslag 1: 25-04-2024
Er lopen momenteel geen procedures.  1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verslag 1: 25-04-2024
De curator zal zich in de komende verslagperiode in eerste instantie richten op de verkoop van de activa.  1

Verslag 2: 28-06-2024
De curator zal zich in de komende verslagperiode richten op:  2

- de incasso van de debiteuren;
- het maken van een aanvang met het rechtmatigheidsonderzoek.

Verslag 3: 24-09-2024
Ook in de komende verslagperiode zal de curator zich richten op de incasso van de debiteuren. Verder zal de curator met het rechtmatigheidsonderzoek aanvangen.  3

Verslag 4: 04-02-2025
Inmiddels is de veiliggestelde administratie doorzoekbaar gemaakt en kan de curator aanvangen met het rechtmatigheidsonderzoek. Hier zal de curator dan ook mee beginnen en de curator zal zich beraden over de vervolgstappen in het kader van de debiteurenincasso.  4

Verslag 5: 23-05-2025
De curator zal zich in de komende verslagperiode richten op de voortzetting van het rechtmatigheidsonderzoek en de debiteurenincasso.  5

Verslag 6: 29-07-2025
De curator zal zich in de komende verslagperiode beraden over de vervolgstappen ten aanzien van de resterende debiteuren en zal verder het rechtmatigheidsonderzoek voortzetten.  6

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Verslag 1: 25-04-2024
Op dit moment is nog onduidelijk op welke termijn het faillissement kan worden afgewikkeld.  1

Verslag 2: 28-06-2024
Onduidelijk is op welke termijn het faillissement kan worden afgewikkeld. De verwachting is dat het nog wel enige tijd zal duren voordat het faillissement zal worden afgewikkeld.  2

Verslag 4: 04-02-2025
Het is nog niet duidelijk op welke termijn het faillissement kan worden afgewikkeld.  4

Verslag 5: 23-05-2025
De termijn van afwikkeling van het faillissement is nog niet bekend.  5

Verslag 6: 29-07-2025
Het is nog niet bekend op welke termijn het faillissement kan worden afgewikkeld.  6

10.3 Indiening volgend verslag

28-1-2026 29-07-2025  6

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen