

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	28-05-2024
Insolventienummer	F.08/23/78
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000011673:F016
Datum uitspraak	16-05-2023

R-C	mr. A.E. Zweers
Curator	mr S.J. de Vries

Algemene gegevens

Naam onderneming

Jaëlroh B.V.

08-06-2023



Tot 9 december 2019 was de statutaire naam : **Jaëlroh Holding B.V.** De onderneming heeft verder van 22-11-2019 tot 06-12-2021 ook de handelsnaam "**Bouwman Makelaars**" gebruikt. Van 22-11-2019 tot 01-04-2020 is ook de handelsnaam "**Bouwman Assurantiën**" gebruikt.

Gegevens onderneming

De onderneming betreft een op 26 mei 2016 opgerichte besloten vennootschap.

08-06-2023



Activiteiten onderneming

De onderneming houdt zich blijkens het Handelsregister bezig met het beheer van onroerend goed, nader ingevuld als : Bemiddeling in - en beheer van onroerend goed. Makelaardij in onroerend goed.

08-06-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 204.959,00	€ 10.569,00	€ 249.153,00
2022	€ 190.053,00	€ -26.454,00	€ 264.484,00

Toelichting financiële gegevens

De hiervoor genoemd informatie komt uit de door de curator ontvangen concept jaarrekening over 2022. De laatst gedeponeerde jaarrekening is de jaarrekening 2021.

08-06-2023
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

08-06-2023
 1

Boedelsaldo

€ 0,00

08-06-2023
 1

€ 25.765,48

05-09-2023
 2

€ 48.729,92

04-12-2023
 3

€ 70.554,91

27-02-2024
 4

€ 75.776,39

28-05-2024
 **5**

Verslagperiode

van	08-06-2023
16-5-2023	 1
t/m	
7-6-2023	
van	05-09-2023
8-6-2023	 2
t/m	
4-9-2023	
van	04-12-2023
5-11-2023	 3
t/m	
3-12-2023	
van	27-02-2024
4-12-2023	 4
t/m	
26-2-2024	
van	28-05-2024
27-2-2024	 5
t/m	
27-5-2024	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	10 uur 0 min
2	21 uur 48 min
3	23 uur 12 min
4	10 uur 12 min
5	9 uur 24 min
totaal	74 uur 36 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De aandelen waren tot 18 mei 2022 in handen van Stichting Administratiekantoor Jaëlroh Holding BV. De curator weet nog niet hoe de aandelen nu zijn verdeeld.

08-06-2023



De heer Albert Bril, geb. 26-05-1964, is sinds 20 maart 2023 (weer) de bestuurder. De heer Bril was ook bestuurder vanaf de oprichting in 2016 tot 31 mei 2018.

In de jaren voor faillissement, van 31 mei 2018 tot 20 maart 2023, was de heer Jan Pouwels te Bergentheim bestuurder van de vennootschap.

1.2 Lopende procedures

Door de verhuurder van de bedrijfsruimte aan de Markt 20 te Ommen was een Kort Geding tegen de vennootschap aanhangig gemaakt, dat dienen zou op 31 mei 2023. Dit Kort Geding is uiteindelijk ingetrokken, zoals ook hierna bij de huur aan te geven.

08-06-2023



1.3 Verzekeringen

Er loopt een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, een zekerheidspakket bedrijf en een pensioenverzekering voor personeel. De verzekeringen zijn niet opgezegd, omdat verzet tegen het faillissement is aangetekend.

08-06-2023



Nadat het verzet ongegrond was verklaard, zijn de verzekeringen door de curator opgezegd.

05-09-2023



1.4 Huur

Er liep een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte aan de Markt 20 te Ommen. In onderling overleg met verhuurder en bestuurder van gefailleerde is deze huurovereenkomst beëindigd per 31 mei 2023. Door de verhuurder is de vordering terzake achterstallige huur aangemeld bij de curator.

08-06-2023



Er loopt daarnaast een huurovereenkomst gezamenlijk met de eveneens gefailleerde vennootschap Bouwman Makelaars BV voor 66 m2 aan bedrijfsruimte aan de Vermeerstraat 1 te Ommen. Deze huurovereenkomst is nog niet opgezegd, wegens het verzet dat door de beide vennootschappen tegen het faillissement is aangetekend.

Ook de tweede huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte aan de Vermeerstraat 1 te Ommen is door de curator opgezegd en wel op 21 juni 2023. De huur eindigt als gevolg van die opzegging in ieder geval per 30 september 2023.

05-09-2023



1.5 Oorzaak faillissement

Volgens de heer A. Bril sr. is het faillissement veroorzaakt omdat de vennootschap - al dan niet terecht - wordt aangesproken voor afgegeven borgstellingen, zonder dat naar behoren de eigenlijke schuldenaren zouden zijn aangesproken.

De curator dient de oorzaak van het faillissement nog te onderzoeken.

08-06-2023



1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

2

08-06-2023



1

Toelichting

Er zijn 2 personeelsleden in loondienst, waaronder de heer A. Bril, die sinds 20 maart 2023 tevens bestuurder van de vennootschap is.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

2

08-06-2023



1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
31-5-2023	2	
totaal	2	

2.4 Werkzaamheden personeel

De werknemers is ontslag aangezegd voor zover het faillissement in stand blijft.

08-06-2023



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
N.v.t.			

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
--------------	--------------	-----------	--------------

totaal	€ 0,00		€ 0,00
---------------	--------	--	--------

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Beperkt kantoormeubilair incl 2 PC's	€ 3.098,81	
totaal	€ 3.098,81	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen bestaan blijkens de ontvangen informatie in ieder geval uit 2 PC's, een camera, een NAS en mogelijk nog een laptop en 2 telefoons. 08-06-2023  1

De bedrijfsmiddelen zijn verkocht voor € 2.561,- excl. BTW / € 3.098,81 inclusief BTW. De koopsom is echter nog niet betaald. 05-09-2023  2

De koopsom is uiteindelijk in de 3e verslagperiode betaald. 04-12-2023  3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Er is geen sprake van pandrecht, zodat het bodemvoorrecht geen rol speelt. 05-09-2023  2

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Verkocht onderhanden werk	€ 15.806,79	
Al afgewikkelde verkopen	€ 12.458,87	
afrekening Nieuwe Stroom	€ 173,53	
Geactiveerd onderhanden werk		
totaal	€ 28.439,19	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De curator heeft een overeenkomst ontvangen waaruit blijkt dat de makelaardijportefeuille van Bouwman Makelaars op 22 maart 2022 is verkocht aan Vrieling Makelaardij BV. De koopsom/waarde is hierbij bepaald op 50% van de afgesproken courtage op de betreffende projecten. De totale courtage zou € 88.503,18 betreffen. Omtrent de betaling is afgesproken dat deze zal plaatsvinden telkens als een verkocht project wordt geleverd via de notaris.

08-06-2023



Daarnaast zou nog sprake zijn van nog vier niet overgedragen al afgehandelde projecten waarbij de betaling nog bij levering te verwachten is. Inmiddels is op de hiervoor gebruikte bankrekening van Bouwman Makelaardij voor één project € 4.897,22 bijgeschreven.

Inzake de niet overgedragen afgehandelde projecten is voor drie van de vier projecten inmiddels een factuur verstuurd en betaald. In totaal is € 12.458,87 op de faillissementsrekening bijgeschreven. Voor een project geldt dat de leveringsdatum is uitgesteld en nog geen nieuwe datum bekend is.

05-09-2023



Wat de verkochte makelaardijportefeuille betreft wacht de curator op nadere informatie. Er zijn in ieder geval hierop nog geen betalingen ontvangen.

Door de curator wordt met de koper van de makelaardijportefeuille gecorrespondeerd over de koopsom. Deze blijkt afhankelijk te zijn van de afwikkeling/levering van overgenomen opdrachten. De curator wil in de komende verslagperiode nadere duidelijkheid verkrijgen over de nog af te rekenen bedragen.

04-12-2023



Door de koper van de portefeuille is inzage verstrekt in/opgave van de verkoopopdrachten die daadwerkelijk door hem konden worden overgenomen en verkocht. In de 3e verslagperiode is voor die opdrachten afgerekend door betaling van 50% van de oorspronkelijk door gefailleerde afgesproken provisies. Dit heeft geleid tot een betaling van een bedrag ad € 15.806,79 inclusief BTW.

27-02-2024



Voor een groot deel van hierboven genoemd koopsom is dus volgens koper sprake van opdrachten die niet in verkoop zijn gekregen door koper, door omstandigheden die door koper worden verweten aan gefailleerde. Er zou ofwel nog geen sprake zijn geweest van opdrachten, ofwel opdrachten liepen al bij andere partijen.

Verder is in de administratie sprake van geactiveerd onderhanden werk voor een bedrag van ruim € 108.000,- Over de tegeldemaking hiervan is uitgebreid met de bestuurder gecorrespondeerd. Recent is namens de bestuurder aangegeven dat het bedrag afgeboekt zou moeten worden omdat het OG waarop dit onderhanden werk betrekking heeft executoriaal verkocht is en de rechten daarmee illusoir zouden zijn geworden. De curator heeft dit nog in onderzoek.

De curator heeft zeer recent aanvullende stukken en informatie ontvangen, die volgens de bestuurder zouden onderbouwen dat het onderhanden werk dient te worden afgeboekt. De curator dient deze stukken nog te beoordelen.

28-05-2024



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
aandelen Calista Holding II BV		
vorderingen uit RC verhoudingen		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

In de boedel vallen de aandelen van Calista Holding II BV, welke vennootschap weer alle aandelen houdt in de reeds gefailleerde vennootschap Calista Projects I BV. De curator verwacht voorsnog geen baten hieruit, nu de waardering al in de jaarrekening van 2022 op nihil was gesteld, maar dient dit nog nader te onderzoeken.

08-06-2023



De curator wil verder nog onderzoeken of en in hoever mogelijk nog sprake is van vorderingen op gelieerde vennootschappen uit hoofde van rekening-courant verhoudingen.

Inmiddels is het faillissement uitgesproken van Calista Holding II BV. Daarmee zullen deze aandelen geen opbrengst meer opleveren.

28-05-2024



De curator heeft verder geen aanwijzingen voor vorderingen op gelieerde vennootschappen.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
vorderingen debiteuren	€ 170.578,55	€ 53.660,61	
totaal	€ 170.578,55	€ 53.660,61	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Volgens de ontvangen informatie zou er voor een bedrag van € 170.578,55 open staan bij debiteuren. De curator heeft verder nog geen onderzoek naar gedaan.

08-06-2023



Volgens de bestuurder zou van de debiteurenportefeuille een groot deel niet inbaar zijn, door allerlei factoren. De curator wacht op de onderliggende stukken en onderbouwing hiervan. Vooralsnog is een beperkt bedrag geïncasseerd.

05-09-2023



In de 3e verslagperiode heeft de curator nadere stukken en informatie ontvangen, op basis waarvan de debiteuren nader tot betaling zijn aangesproken. Dit heeft in de 3e verslagperiode geleid tot aanvullende betaling voor een bedrag ad € 35.250,78.

04-12-2023



De curator is met in ieder geval een drietal vorderingen nog bezig en hierover wordt gecorrespondeerd.

Van één debiteurenvordering is in deze verslagperiode betaling ontvangen voor een bedrag ad € 6.050,-.

27-02-2024



Met een andere debiteur is in deze verslagperiode een regeling getroffen, inhoudende dat tegen kwijting een bedrag van € 5.000,- zal worden betaald. Deze regeling moet nog worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst en vervolgens moet nog worden betaald.

De curator gaat er op basis van ontvangen informatie en betwistingen van uit dat er geen verdere vordering te incasseren zullen zijn en dat de portefeuille met de hiervoor genoemde nog af te wikkelen vaststellingsovereenkomst uitgewonnen is.

Het hiervoor genoemde op basis van een vaststellingsovereenkomst te betalen bedrag ad € 5.000,- is in deze verslagperiode op de faillissementsrekening betaald. Daarnaast is op een oudere vordering van een gefailleerde debiteur nog een uitkering uit faillissement ontvangen van € 221,48.

28-05-2024



De curator heeft nog nadere stukken en informatie ontvangen over een vordering en dient op basis hiervan nog te onderzoeken of er mogelijk nog verdere baten te realiseren zijn.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

08-06-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Er was geen eigen bankrekening (meer).

5.2 Leasecontracten

- er loopt een operationeel leasecontract bij MHC Mobility voor een personenauto. Het voertuig is nog niet ingenomen, omdat door een derde in afwachting van het verzet de lopende termijnen zijn betaald;
- er loopt verder een operationeel leasecontract voor een copier, dat wegens het verzet evenmin is beëindigd vooralsnog.

08-06-2023

 1

De leasecontracten zijn nadat het verzet gegrond is verklaard beëindigd, voor wat de boedel betreft.

05-09-2023

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

N.v.t.

08-06-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er zijn nog geen eigendomsvoorbehouden ingeroepen.

08-06-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er is nog geen sprake van retentierechten.

08-06-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen aanspraak gemaakt op reclamerechten.

08-06-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen voortzetting geweest, omdat de makelaarsportefeuille al voor faillissement was verkocht.

08-06-2023

 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

De administratie werd bijgehouden en de curator heeft inmiddels de nodige stukken onder zich.

08-06-2023

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening is die van 2021, die op 20 april 2022 is gedeponeerde. De jaarrekening over 2022 is dus te laat gedeponeerde.

08-06-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

08-06-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan voldaan.

08-06-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

08-06-2023

 1

De curator heeft nog geen onderzoek verricht naar mogelijk onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

08-06-2023

 1

Toelichting

Als het faillissement in stand blijft, dan zal de curator nader onderzoek doen naar de verkoop van de makelaarsportefeuille kort voor faillissement.

Ja

05-09-2023

 2

Toelichting

Op de lopende faillissementsaanvraag zijn betalingen gedaan. De curator heeft deze betalingen vernietigd en uit hoofde hiervan zijn na de nodige correspondentie betalingen terug ontvangen voor totaal € 6.000,-. Dit bedrag is inmiddels op de faillissementsrekening bijgeschreven.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

08-06-2023

 1

Er is nog geen sprake van boedelvorderingen, behalve salaris/verschotten van de curator.

€ 1.365,10

05-09-2023

 2

Toelichting

Door de verhuurder van de bedrijfsruimte aan de Vermeerstraat 1 te Ommen is een boedelvordering gemeld van € 1.365,10.

Er moet nog rekening worden gehouden met een boedelvordering van het

UWV.

€ 16.073,00

04-12-2023

 3

Toelichting

Er is aan honorarium/verschotten curator € 15.385,15 betaald en aan bankkosten faillissementsrekening is een bedrag ad € 5,30 voldaan.

De (niet betaalde) vordering van de verhuurder van de bedrijfsruimte aan de Vermeerstraat 1 te Ommen is verminderd tot € 682,55 door verrekening met de waarborgsom die bleek te zijn betaald.

€ 27.065,50

27-02-2024

 4

Toelichting

Het saldo van de boedelschuld is toegenomen door € 37,10 aan bankkosten op de boedelrekening en door de door het UWV ingediende boedelvordering ad € 10.960,70.

€ 27.400,22

28-05-2024

 5

Toelichting

De boedelvordering van het UWV is met € 334,72 toegenomen door overgenomen pensioenpremies.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 106.294,00

08-06-2023

 1

Toelichting

In de fiscale vordering is een vordering begrepen van € 72.333,- op de fiscale eenheid Jaëlroh BV, Calista Holding II BV en Calista Projects I BV.

€ 115.737,00

05-09-2023

 2

Toelichting

De fiscale vordering is nog iets verder opgelopen.

€ 122.500,00

04-12-2023

 3

Toelichting

De vordering van de Belastingdienst is nog iets opgelopen tot thans € 122.500,-. Het gaat hierbij deels om vorderingen op de fiscale eenheid tussen gefailleerde, Calista Projects I BV en Calista Holding II BV.

€ 118.909,00

27-02-2024

 4

Toelichting

De vordering van de Belastingdienst is naar beneden gecorrigeerd.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Door het UWV is (nog) geen vordering gemeld.

08-06-2023

 1

€ 5.185,73

27-02-2024

 4

Toelichting

Door het UWV is een premievordering gemeld van € 541,84 en een loonvordering van € 4.643,89.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 840,17

08-06-2023

 1

Toelichting

Door een aanvrager van het faillissement is een preferente vordering voor de aanvraagkosten ingediend.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

5

08-06-2023

 1

Toelichting

Tot dusver hebben zich vijf crediteuren bij de curator gemeld. De curator heeft nog geen crediteurenmailing uitgedaan wegens het verzet dat tegen de faillietverklaring is aangetekend.

19

05-09-2023

 2

20

04-12-2023

 3

21

28-05-2024

 5

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 150.811,48

08-06-2023

 1

Toelichting

In dit bedrag is een door de curator voorlopig betwiste vordering van € 62.123,49 begrepen.

€ 648.644,94

05-09-2023

 2

Toelichting

Het bedrag van de vordering is behoorlijk opgelopen tot € 648.644,94. Hierin is de voorlopig betwiste vordering van € 62.123,49 begrepen.

€ 648.880,33

04-12-2023

 3

€ 656.722,32

28-05-2024

 **5**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Wegens het aangetekende verzet kan de curator nog geen uitspraak doen over de verwachte wijze van afwikkeling.

08-06-2023

 1

Het verzet is inmiddels ongegrond verklaard en het faillissement is onherroepelijk. Voornog lijkt het onwaarschijnlijk dat het faillissement tot een uitkering aan de concurrente crediteuren zal leiden.

05-09-2023

 2

Op basis van de huidige stand van zaken lijkt een uitkering voor de concurrente crediteuren niet aan de orde. Of er een uitkering aan de preferente crediteuren mogelijk zal zijn, hangt af van de nog te realiseren baten, van de faillissementskosten en met name ook van de boedelvordering van het UWV.

04-12-2023

 3

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

08-06-2023

 1

J. van der Woude en R.J. van der Wal

05-09-2023

 2

9.2 Aard procedures

Door Jaëlroh BV is verzet aangetekend tegen de faillietverklaring.

05-09-2023

 2

9.3 Stand procedures

Door de rechtbank Overijssel is het verzet bij vonnis d.d. 14 juni 2023 ongegrond verklaard.

05-09-2023

 2

9.4 Werkzaamheden procedures

Door de curator is op de zitting en voorafgaand daaraan informatie verstrekt en een standpunt ingenomen over het verzet.

05-09-2023

 2

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator maakt wegens het aangetekende verzet tegen het faillissement vooralsnog zo veel mogelijk pas op de plaats.	08-06-2023  1
De curator zal de debiteuren proberen te innen, het onderhanden werk te gelde maken en nader onderzoek doen inzake de verkochte makelaarsportefeuille.	05-09-2023  2
De curator is nog bezig met de incasso van debiteuren, de verkochte portefeuille en nader onderzoek op diverse punten.	04-12-2023  3
Op diverse punten dient nog nader onderzoek te worden gedaan. Dit betreft het geactiveerde onderhanden werk en kwestie inzake rechtmatigheid. Daarnaast dient de afwikkeling van een schikking met een debiteur nog plaats te vinden.	27-02-2024  4
De curator dient nog diverse ontvangen stukken en informatie (inzake onderhanden werk en een debiteurenvordering) te beoordelen.	28-05-2024  5

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Hier is nog geen uitspraak over te doen.	08-06-2023  1
--	---

10.3 Indiening volgend verslag

28-8-2024	28-05-2024  5
-----------	---

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen