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

Betreft

Verslagnummer	**11**
Datum verslag	**06-11-2026**
Insolventienummer	**F.13/22/163**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000201256:F002**
Datum uitspraak	**16-08-2022**

R-C	**mr. W.M. de Vries**
Curator	**mr W.J. Berghuis**

Algemene gegevens

Naam onderneming

IMMO Onderhoud BV

17-10-2022
1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IMMO Onderhoud BV, statutair gevestigd te Diemen en gevestigd te (1217 GL) Hilversum aan de Naarderweg 16 (IMMO).

17-10-2022
1

IMMO is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34245197 en opgericht per 24 maart 2006.

Activiteiten onderneming

IMMO exploiteert een onderneming actief in het plegen van onderhoud aan en het verbouwen van onroerende zaken, alsmede het bewerken en reinigen van (on)roerende zaken.

17-10-2022
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022			
2021	€ 803.463,00	€ -351.497,00	
2020	€ 1.307.921,00	€ -218.229,00	

Toelichting financiële gegevens

Het boekjaar van IMMO liep van 1 december t/m 30 november. De beschikbare financiële gegevens komen uit de door het bestuur aangeleverde administratie.

17-10-2022
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

17-10-2022
1

Toelichting

Ten tijde van het faillissement waren er een tweetal werknemers bij IMMO in dienst op basis van een arbeidsovereenkomst.

Boedelsaldo

€ 0,00

17-10-2022
1

€ 0,00

06-08-2024
8

€ 0,00

06-11-2024
9

€ 3.735,32

06-11-2026
11

Toelichting

Het aanwezige boedelsaldo is opgebouwd uit een ontvangen vergoeding voor de door de curator verleende medewerking aan het afgeven van een verklaring van waardeloosheid ter zake van een retentierecht, ontvangen boedelbijdragen voor door de curator verrichte werkzaamheden en ontvangen rente.

Verslagperiode

van

16-8-2022

17-10-2022
1

t/m

16-10-2022

van

17-3-2023

17-01-2023
2

t/m

16-1-2023

van

17-1-2023

14-04-2023
3

t/m

13-4-2023

van

14-4-2023

t/m

3-8-2023

04-08-2023
4

van

4-8-2023

t/m

5-11-2023

06-11-2023
5

van

6-11-2023

t/m

5-2-2024

06-02-2024
6

van

6-2-2024

t/m

5-5-2024

06-05-2024
7

van

6-5-2024

t/m

5-8-2024

06-08-2024
8

van

6-8-2024

t/m

4-11-2024

06-11-2024
9

van

5-11-2024

t/m

5-11-2025

06-11-2025
10

van

6-11-2025

t/m

06-11-2026
11

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	36 uur 12 min
2	27 uur 42 min
3	3 uur 12 min
4	17 uur 12 min
5	10 uur 24 min
6	3 uur 12 min
7	3 uur 24 min
8	1 uur 6 min
9	0 uur 42 min
10	4 uur 30 min
11	10 uur 30 min
totaal	118 uur 6 min

Toelichting bestede uren

De eerste verslagperiode is onder meer tijd besteed aan: • contact met het bestuur, debiteuren en crediteuren; • contact met de pandhouder en geïnteresseerde partijen; • het opvragen en inventariseren van bedrijfsinformatie en administratie.	17-10-2022 1
Behoudens de gebruikelijke werkzaamheden is met name tijd besteed aan: • contact met het bestuur, debiteuren en crediteuren; • beoordeling aansprakelijkheidsclaim;	17-01-2023 2
Afgelopen verslagperiode is met name tijd besteed aan de gebruikelijke werkzaamheden.	14-04-2023 3
Afgelopen verslagperiode is behoudens gebruikelijke werkzaamheden voornamelijk tijd besteed aan de verzekeringen van failliet en eventuele dekking daaronder in verband met een schadevoorval voor datum faillissement.	04-08-2023 4
Tijdens de achtste verslagperiode is voornamelijk tijd besteed aan het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, in welk kader ook met het bestuur is gesproken.	06-11-2023 5
Tijdens de zesde verslagperiode is met name tijd besteed aan het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, in welk kader veelvuldig met (de advocaat van) het bestuur is gecommuniceerd.	06-02-2024 6
Tijdens de zevende verslagperiode is met name tijd besteed aan het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, in welk kader veelvuldig met (de advocaat van) het bestuur is gecommuniceerd ter zake van een te treffen regeling.	06-05-2024 7
Tijdens de achtste verslagperiode is met name tijd besteed aan het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, in welk kader veelvuldig met (de advocaat van) het bestuur is gecommuniceerd ter zake van een te treffen regeling.	06-08-2024 8
Tijdens de afgelopen verslagperiode is naast de gebruikelijke werkzaamheden met name tijd besteed aan overleg en correspondentie met betrokken partijen ter zake van het bereiken van een regeling omtrent een verklaring van waardeloosheid met betrekking tot een retentierecht. De bereikte regeling heeft geleid tot een vergoeding aan de boedel en heeft een procedure voorkomen. Voor het overige wordt het faillissement aangehouden in afwachting van de afwikkeling van het faillissement van de middellijk bestuurder van failliet.	**06-11-2026** **11**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Ten tijde van het faillissement stond IMMO Holding II BV ingeschreven als enig aandeelhouder en bestuurder van IMMO.

17-10-2022
1

IMMO Beheer BV is op haar beurt enig aandeelhouder en bestuurder van IMMO Holding II BV.

De aandelen in het kapitaal van IMMO Beheer BV worden gehouden door de STAK IMMO, welke ook als enig bestuurder van IMMO Beheer BV optreedt. Bestuurder van de STAK IMMO is dhr. F.V.E. Prud'homme de Lodder.

1.2 Lopende procedures

Voor zover bekend, liepen er per datum faillissement geen gerechtelijke procedures.

17-10-2022
1

1.3 Verzekeringen

Lopende verzekeringen waarvan voortzetting niet is vereist worden beëindigd.

17-10-2022
1

1.4 Huur

Ten tijde van het faillissement was er geen sprake van een huurovereenkomst.

17-10-2022
1

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is op verzoek van een crediteur, zonder tegenspraak van het bestuur, uitgesproken.

17-10-2022
1

In onderzoek.

06-02-2024
6

In onderzoek.

06-08-2024
8

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

17-10-2022
1

2

Toelichting

Het bestuur van IMMO heeft verklaard dat ten tijde van het faillissement 2 personeelsleden in dienst waren. De arbeidsovereenkomsten met deze personeelsleden zijn reeds opgezegd.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

17-10-2022
1

Niet bekend.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
25-8-2022	2	Met toestemming van de rechter-commissaris
totaal	2	

2.4 Werkzaamheden personeel

Bespreking bestuur, bestuderen overgelegde stukken, correspondentie rechter-commissaris, ontslagaanzeggingen, correspondentie UWV, aanleveren gegevens aan het UWV en correspondentie met de werknemers.

17-10-2022
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

n.v.t.

17-10-2022
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

n.v.t.

17-10-2022
1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v.t.

17-10-2022
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

17-10-2022
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

n.v.t.

17-10-2022
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

17-10-2022
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

17-10-2022
1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

n.v.t.

17-10-2022
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

n.v.t.

17-10-2022
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Volgens de door het bestuur aangeleverde debiteurenlijst zou sprake zijn van een te vorderen bedrag van EUR 505.399,97.

17-10-2022
1

Of dit bedrag een realistisch beeld geeft van de debiteurenpositie wordt de komende verslagperioden nog nader beoordeeld.

In onderzoek.

17-01-2023
2

De curator heeft geconcludeerd de debiteurenlijst geen realistisch beeld geeft van de debiteurenpositie en dat sprake is van oninbare debiteuren.

06-11-2023
5

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie, contact met het bestuur van IMMO, onderzoek openstaande posten, onderzoek uitgeoefend retentierecht.

17-10-2022
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

17-10-2022
1

Toelichting vordering van bank(en)

De boedel is vooralsnog niet bekend met een vordering van de bank.

5.2 Leasecontracten

n.v.t.

17-10-2022
1

5.3 Beschrijving zekerheden

n.v.t.

17-10-2022
1

5.4 Separatistenpositie

n.v.t.

17-10-2022
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

17-10-2022
1

5.6 Retentierechten

IMMO heeft medio 2020 haar retentierecht uitgeoefend (en Kadastraal ingeschreven) op een door haar verbouwd pand waarvan de facturen onbetaald zijn gebleven. De boedel zal dit retentierecht komende periode beoordelen (en ter hand nemen).

17-10-2022
1

In onderzoek.

17-01-2023
2

De facturen ter zake waarvan het retentierecht is ingeroepen, zijn tot op heden onbetaald gebleven, terwijl het betreffende pand inmiddels van eigenaar is gewisseld. Onlangs is de curator verzocht het retentierecht te laten doorhalen in de openbare registers. Aan dit verzoek is vooralsnog geen gevolg gegeven, mede omdat nog wordt onderzocht wat de feitelijke en juridische situatie rondom het retentierecht is en minst genomen twijfelachtig is of de koper van het pand ten aanzien van het bestaan en de status van het retentierecht te goeder trouw is geweest.

06-11-2025
10

De curator heeft de feitelijke en juridische positie van de boedel met betrekking tot het retentierecht nader onderzocht en daarover overleg gevoerd met betrokken partijen. Dit heeft geleid tot een regeling op grond waarvan de curator medewerking heeft verleend aan het afgeven van een verklaring van waardeloosheid ter zake van het retentierecht. In verband daarmee heeft de boedel een vergoeding ontvangen en is een procedure voorkomen.

06-11-2026
11

5.7 Reclamerechten

n.v.t.

17-10-2022
1

5.8 Boedelbijdragen

€ 0,00

17-10-2022
1

Toelichting

n.v.t.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Inventarisatie retentierecht.

17-10-2022
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten van IMMO waren op datum faillissement grotendeels thans gestaakt.

17-10-2022
1

6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

17-10-2022
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

n.v.t.

17-10-2022
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

n.v.t.

17-10-2022
1

6.5 Verantwoording

n.v.t.

17-10-2022
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

17-10-2022
1

n.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

17-10-2022
1

n.v.t.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

n.v.t.

17-10-2022
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Of IMMO aan haar boekhoud- en administratieplicht van artikel 2:10 BW heeft voldaan wordt nog nader onderzocht. De curator heeft de financiële administratie voor zover mogelijk veilig gesteld.	17-10-2022 1
In onderzoek.	17-01-2023 2
Naar het zich laat aanzien voldoet de administratie niet aan de eisen die de wet daaraan stelt. Onder meer daarop is het bestuur aangesproken. In de afgelopen verslagperiode heeft de curator overleg gevoerd met (de advocaat van) het bestuur. De curator zet dit overleg de komende verslagperiode voort en verwacht in die periode ook concreet te kunnen rapporteren.	06-11-2023 5
Het overleg is nog niet afgerond. De curator verwacht komende verslagperiode over zijn bevindingen concreet te kunnen berichten.	06-02-2024 6
De curator is met (de advocaat van het) bestuur in gesprek over een te treffen regeling, waarin eveneens dit punt wordt meegenomen. Het is de verwachting dat een en ander komende verslagperiode zal zijn afgerond en geformaliseerd.	06-05-2024 7
Medio juli 2024 is het faillissement uitgesproken van de middellijk bestuurder van failliet. Een regeling zal zodoende niet worden getroffen. De curator zal zich met de curator van de bestuurder in verbinding stellen teneinde dit punt af te wikkelen.	06-08-2024 8

7.2 Depot jaarrekeningen

Uit de deponeringsgegevens zoals vermeld in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat sinds oprichting jaarrekeningen zijn gedeponeerd. Naar het zich laat aanzien zijn niet alle jaarrekeningen over de afgelopen drie boekjaren tijdig gedeponeerd.	17-10-2022 1
De jaarrekening over 2019 is niet tijdig gedeponeerd.	06-11-2023 5
In onderzoek.	06-02-2024 6
In onderzoek.	06-08-2024 8

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de onderneming is een goedkeuringsverklaring niet vereist.	17-10-2022 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of aan de stortingsverplichting is voldaan wordt nog nader onderzocht. 17-10-2022 1

Het geplaatste en gestorte kapitaal bedraagt EUR 1,--. 06-02-2024 6

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting 17-10-2022 1

In onderzoek. Hierover kunnen op dit moment nog geen mededelingen worden gedaan.

Toelichting 06-11-2023 5

De curator heeft zijn voorlopige bevindingen in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek met (de advocaat van het bestuur) gedeeld. Naar aanleiding daarvan is voor komende verslagperiode een reactie in het vooruitzicht gesteld, waarop (derhalve) vooralsnog wordt gewacht.

Toelichting 06-02-2024 6

Naar aanleiding van de reactie zijn partijen in overleg getreden. Dit overleg is nog niet afgerond. De curator verwacht komende verslagperiode over zijn bevindingen concreet te kunnen berichten.

Toelichting 06-05-2024 7

De curator is met (de advocaat van het) bestuur in gesprek over een te treffen regeling, waarin eveneens dit punt wordt meegenomen. Het is de verwachting dat een en ander komende verslagperiode zal zijn afgerond en geformaliseerd.

Toelichting 06-08-2024 8

Medio juli 2024 is het faillissement uitgesproken van de middellijk bestuurder van failliet. Een regeling zal zodoende niet worden getroffen. De curator zal zich met de curator van de bestuurder in verbinding stellen teneinde dit punt af te wikkelen.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

17-10-2022
1

Toelichting

In onderzoek. Hierover kunnen op dit moment nog geen mededelingen worden gedaan.

In onderzoek

06-11-2023
5

Toelichting

In onderzoek.

Toelichting

In onderzoek.

06-02-2024
6

In onderzoek

06-08-2024
8

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie hiervoor onder 7.5.

06-11-2023
5

Zie hiervoor onder 7.5.

06-02-2024
6

Zie hiervoor onder 7.5.

06-08-2024
8

De curator pretendeert een vordering op de middellijk bestuurder van failliet. Deze vordering is in dat faillissement inmiddels als concurrente vordering voorlopig erkend.

De verdere ontwikkelingen in dat faillissement worden vooralsnog afgewacht. In afwachting waarvan verzocht zal worden de termijn voor verslaglegging in onderhavig faillissement te verruimen.

06-11-2025
10

De curator heeft navraag gedaan naar de voortgang van het faillissement van de middellijk bestuurder van failliet. Daarbij is aangegeven dat de afwikkeling meer tijd vergt dan aanvankelijk werd verwacht vanwege enkele nog lopende kwesties. De curator van dat faillissement heeft laten weten momenteel rekening te houden met een afwikkeling in de loop van het eerste dan wel tweede kwartaal van 2027. Verdere ontwikkelingen worden vooralsnog afgewacht.

06-11-2026
11

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De werkzaamheden hebben hoofdzakelijk bestaan uit:

- het opvragen en inventariseren van bedrijfsinformatie en de (financiële)administratie;
- contact (bespreking) bestuur;
- controle Kamer van Koophandel.

17-10-2022
1

Oorzaken-, boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, correspondentie en telefoon met (de advocaat van) het bestuur.

06-11-2023
5

Oorzaken-, boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, correspondentie, telefoon en besprekingen met (de advocaat van) het bestuur.

06-02-2024
6

Oorzaken-, boeken- en rechtmatigheidsonderzoek, correspondentie, telefoon en besprekingen met (de advocaat van) het bestuur.

06-08-2024
8

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

17-10-2022
1

Behoudens het salaris van de curator zijn er nog geen boedelvorderingen bekend.

€ 12.835,89

14-04-2023
3

Toelichting

Boedelvordering UWV.

€ 12.835,89

06-11-2026
11

Toelichting

Behoudens het salaris van de curator heeft het UWV een boedelvordering van EUR 12.835,89.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 134.302,00	17-10-2022 1
€ 181.880,93	17-01-2023 2
€ 174.677,93	14-04-2023 3

8.3 Pref. vord. UWV

€ 5.464,28	14-04-2023 3

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

21	17-10-2022 1
29	17-01-2023 2
31	04-08-2023 4
32	06-05-2024 7

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 433.136,41	17-10-2022 1
€ 708.776,67	17-01-2023 2
€ 729.211,30	14-04-2023 3
€ 743.556,22	04-08-2023 4
€ 753.660,22	06-11-2023 5
€ 759.099,57	06-05-2024 7

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.	17-10-2022 1
Nog onbekend.	06-05-2024 7
Nog onbekend.	06-08-2024 8
Nog niet bekend.	06-11-2024 9
Nog niet bekend.	**06-11-2026** **11**

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De werkzaamheden hebben hoofdzakelijk bestaan uit: • inventarisatie, plaatsen en bevestigen van crediteuren; • bijwerken financieel verslag en crediteurenlijst.	17-10-2022 1
De werkzaamheden hebben hoofdzakelijk bestaan uit: • inventarisatie, plaatsen en bevestigen van crediteuren; • bijwerken financieel verslag en crediteurenlijst.	17-01-2023 2
Contact crediteuren.	06-11-2023 5

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

n.v.t. 17-10-2022 1

9.2 Aard procedures

n.v.t. 17-10-2022 1

9.3 Stand procedures

n.v.t. 17-10-2022 1

9.4 Werkzaamheden procedures

n.v.t. 17-10-2022 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Naast de gebruikelijke werkzaamheden zal met name aandacht worden besteed aan: 17-10-2022 1

- beoordeling retentierecht;
- overleg met het bestuur;
- claim op CAR-verzekeraar;
- het oorzaken- en rechtmatigheidsonderzoek.

Vervolgen openstaande punten, waaronder m.n. het beoordelen van eventuele debiteuren en de verzekeringsclaim. 17-01-2023 2

Komende verslagperiode zal met name het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek worden voortgezet, in welk kader met (de advocaat van) het bestuur zal worden gesproken. 06-11-2023 5

Komende verslagperiode zal met name het boeken- en rechtmatigheidsonderzoek worden voortgezet, in welk kader nader met (de advocaat van) het bestuur zal worden gesproken. 06-02-2024 6

De curator is met (de advocaat van het) bestuur in gesprek over een te treffen regeling. Het is de verwachting dat een en ander komende verslagperiode zal zijn afgerond en geformaliseerd. 06-05-2024 7

Medio juli 2024 is het faillissement uitgesproken van de middellijk bestuurder van failliet. Een regeling zal zodoende niet worden getroffen. De curator zal zich met de curator van de bestuurder in verbinding stellen teneinde dit punt af te wikkelen.

06-08-2024
8

De curator pretendeert een vordering op de middellijk bestuurder van failliet. Deze vordering is in dat faillissement inmiddels als concurrente vordering voorlopig erkend.

De verdere ontwikkelingen in dat faillissement worden vooralsnog afgewacht. In afwachting waarvan verzocht zal worden de termijn voor verslaglegging in onderhavig faillissement te verruimen.

06-11-2025
10

De curator zal de verdere ontwikkelingen in het faillissement van de middellijk bestuurder van failliet blijven volgen.

06-11-2026
11

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Vooralsnog onbekend.

17-10-2022
1

De curator streeft er naar het faillissement op korte termijn af te wikkelen.

06-11-2023
5

De curator streeft ernaar het faillissement op korte termijn af te wikkelen.

06-08-2024
8

De curator streeft ernaar het faillissement op korte termijn af te wikkelen.

06-11-2024
9

De curator streeft ernaar het faillissement op korte termijn af te wikkelen.

06-11-2026
11

10.3 Indiening volgend verslag

6-5-2027

06-11-2026
11

10.4 Werkzaamheden overig

Verslaglegging.	17-10-2022 1
Verslaglegging.	06-11-2023 5
Verslaglegging.	06-02-2024 6
Verslaglegging.	06-05-2024 7
Verslaglegging.	06-08-2024 8
Verslaglegging.	06-11-2024 9
Verslaglegging.	06-11-2025 10
Verslaglegging.	**06-11-2026** **11**

Bijlagen

Bijlagen