

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


## Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	16-01-2023
Insolventienummer	F.15/22/121
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000247223:F001
Datum uitspraak	06-09-2022


R-C	mr. M.P. de Valk
Curator	mr R.J. Hoff

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Romo onroerend goed exploitatie en beheer BV 11-10-2022  
 1

### Gegevens onderneming

Failliet is statutair gevestigd te Zaanstad maar feitelijk gevestigd aan de Molensteeg 14 A te Amsterdam 11-10-2022  
 1


### Activiteiten onderneming

Failliet hield zich bezig met de exploitatie van 23 (prostitutie) ramen te Amsterdam. 11-10-2022  
 1

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2019	€ 1.299.942,00	€ 32.060,00	€ 229.287,00
2020	€ 585.554,00	€ -107.174,00	€ 182.175,00
2021	€ 532.727,00	€ -141.669,00	

### Toelichting financiële gegevens

De cijfers over 2021 zijn gebaseerd op een winst- en verliesrekening. Het balanstotaal per ultimo 2021 is niet bekend. 11-10-2022  
 1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

5

11-10-2022



## Boedelsaldo

€ 114.164,82

11-10-2022



€ 114.398,03

16-01-2023



### Toelichting

zie bijlage

## Verslagperiode

van

6-9-2022

11-10-2022



t/m

11-10-2022

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	58 uur 36 min
---	---------------

2	31 uur 6 min
---	--------------

<b>totaal</b>	<b>89 uur 42 min</b>
---------------	----------------------

### Toelichting bestede uren

zie bijlage

11-10-2022



zie bijlage

16-01-2023



## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

De aandelen in failliet worden gehouden door Rogro BV (50%) en Romo BV (50%). Deze twee vennootschappen zijn ook bestuurders van failliet. Van Rogro BV en Romo BV zijn twee particuliere personen directeur-grotaandeehouder.

11-10-2022



## 1.2 Lopende procedures

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement waren de volgende procedures tussen failliet en 4 verhuurders aanhangig:

11-10-2022

 1

Hoger beroep bodemprocedure: het betreft het hoger beroep ingesteld door failliet tegen een vonnis van de rechtbank Amsterdam waarin de door 4 verhuurders gevorderde huurachterstanden zijn toegewezen. Aan dit vonnis is door failliet voldaan.

Spoedappel: Het betreft een door failliet ingesteld hoger beroep tegen het ontruimingsvonnis en veroordeling achterstallige huur. Wederpartijen (wederom de 4 verhuurders) stonden 13 september a.s. voor antwoord.

Verzoekschrift verlenging ex artikel 7:230a BW inzake Ramen aan de Bloedstraat; in dit verzoekschrift wordt verzocht de termijn waarbinnen de ontruiming van een pand aan de Bloedstraat 7 te Amsterdam zou moeten plaatsvinden te verlengen tot en met 1 juli 2023.

In onderdeel 9 wordt nader ingegaan op deze procedures.

## 1.3 Verzekeringen

geen bijzonderheden

11-10-2022

 1

## 1.4 Huur

Failliet huurde in het centrum van Amsterdam ruimtes ten behoeve van raamprostitutie. Het ging om 23 ramen verspreid over 8 panden. Ten tijde van het uitspreken van het faillissement waren de ruimtes van 6 panden op grond van een vonnis in kort geding van 21 juli 2021 reeds ontruimd. De ruimtes van de overige 2 panden werden ten tijde van het uitspreken van het faillissement ook niet meer geëxploiteerd.

11-10-2022

 1

Met de verhuurders van de genoemde 6 panden is de curator overeengekomen dat de huurovereenkomst is geëindigd per datum ontruiming (31 augustus 2022). Met de andere twee verhuurders is de curator ook een beëindiging van de huurovereenkomsten overeengekomen (12 september respectievelijk 13 september 2022).

## 1.5 Oorzaak faillissement

Volgens mededeling van het bestuur van failliet is de oorzaak van het faillissement gelegen in de coronacrisis en de gevolgen daarvan. Vanwege de coronacrisis heeft de exploitatie van failliet diverse perioden geheel respectievelijk gedeeltelijk (in verband met de avondklok) stilgelegen. Nadat de lockdown voorbij was, was sprake van te lage bezetting van de ramen als gevolg waarvan - mede gelet op de hoge huur van de ramen - te weinig inkomsten zijn genoten. De verhuurders zijn failliet wel enigszins tegemoet gekomen met verlaging van de huur maar dit bleek te weinig. De verhuurders zijn tot tweemaal aan toe een procedure gestart tot betaling van de achterstallige huur. In de laatste procedure is naast betaling van de openstaande huur ook een ontruiming van de ruimtes gevorderd. Deze vordering is in kort geding toegewezen. Op 31 augustus 2022 zijn de ramen van 6 panden ontruimd. Vervolgens heeft failliet besloten het eigen faillissement aan te vragen hetgeen op 6 september 2022 is uitgesproken.

11-10-2022

 1

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

5

11-10-2022



#### Toelichting

Inclusief de (indirect) bestuurders was sprake van 5 werknemers. De curator heeft ontslag aangezegd aan de werknemers. Ook heeft voor 3 werknemers een intake plaatsgevonden door het UWV.

#### Toelichting

Inmiddels heeft het UWV de boedelvordering en preferente vordering ingediend.

16-01-2023



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Personeelsleden

5

11-10-2022



### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
7-9-2022	5	
<b>totaal</b>	5	

### 2.4 Werkzaamheden personeel

correspondentie personeel en UWV, intake UWV

11-10-2022



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

niet van toepassing

11-10-2022



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

De exploitatie van failliet vond plaats vanuit kantoorruimte aan de Molensteeg 14 A te Amsterdam. De indirect bestuurders hadden ook op dit adres een "pied a terre". In de kantoorruimte staat nog een beperkte kantoorinventaris; in het woongedeelte staan enige inboedelgoederen.

11-10-2022



1

Deze kantoorruimte en woonruimte zullen zoveel mogelijk worden ontruimd waarna de goederen via BVA zullen worden geveild.

Na overleg met BVA is afgezien van een veiling vanwege de kosten/baten verhouding van een veiling. Met de verhuurder/ eigenaar van de Molensteeg 14 A te Amsterdam is afgesproken dat de inboedelgoederen en inventaris konden worden achtergelaten. De verhuurder/ eigenaar kon van zijn kant instemmen met een beëindiging van de huur per 25 oktober 2022 waarmee de boedelvordering ter zake dit pand is beperkt.

16-01-2023



2

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

niet van toepassing

11-10-2022



1

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

### 3.8 Andere activa

#### Toelichting andere activa

Ten tijde van het uitspreken van het faillissement beschikte failliet over een banksaldo van EUR 93.202. Dit bedrag is op verzoek van de curator overgeboekt naar de boedelrekening. Failliet beschikte ook over kasgelden. Een bedrag van EUR 1.000 is reeds afgestort. De curator beschikt nog over een beperkte hoeveelheid muntgeld. Dit moet nog worden afgestort.

11-10-2022



1

Failliet beschikte ook over een stadsfiets en een oude scooter. Deze twee laatste goederen zijn verkocht aan de indirect bestuurders voor een bedrag van EUR 500 inclusief BTW.

### 3.9 Werkzaamheden andere activa

Correspondentie bank, afstorten kasgeld, verkoop overige activa aan indirect bestuurders.

11-10-2022



1

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

niet van toepassing

11-10-2022

 1

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

Van een bancaire financiering was geen sprake.

11-10-2022

 1

### 5.2 Leasecontracten

Failliet had een financial leasecontract ter zake een Mercedes A klasse. Met toestemming van de rechter-commissaris is de schuld aan de leasemaatschappij van EUR 10.539 ingelost waarna de Mercedes is verkocht aan een derde voor een bedrag van EUR 30.000.

11-10-2022

 1

### 5.3 Beschrijving zekerheden

niet van toepassing

11-10-2022

 1

### 5.4 Separatistenpositie

niet aan de orde

11-10-2022

 1

### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

niet aan de orde

11-10-2022

 1

### 5.6 Retentierechten

niet aan de orde

11-10-2022

 1

### 5.7 Reclamerechten

niet aan de orde

11-10-2022

 1

### 5.8 Boedelbijdragen

### 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

correspondentie bank, verkoopactiviteiten Mercedes

11-10-2022

 1



## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Omdat de exploitatie al was beëindigd, is van voortzetting geen sprake geweest.

11-10-2022

 1

#### 6.2 Financiële verslaglegging

#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

Failliet had reeds de gemeente Amsterdam geïnformeerd over het aanvragen van het faillissement. De exploitatievergunningen zijn reeds voorafgaand aan het faillissement ingetrokken. Hiermee was een doorstart ook onmogelijk.

11-10-2022

 1

#### 6.5 Verantwoording

#### 6.6 Opbrengst

#### 6.7 Boedelbijdrage

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek

11-10-2022

 1

De komende verslagperiode zal de curator zijn rechtmatigheidsonderzoek starten.

**16-01-2023**

 **2**

## 7.2 Depot jaarrekeningen

In onderzoek

11-10-2022



In onderzoek

16-01-2023



## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

niet vereist

11-10-2022



## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

in onderzoek

11-10-2022



In onderzoek

16-01-2023



## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

**Toelichting**

11-10-2022



in onderzoek

**Toelichting**

16-01-2023



In onderzoek

## 7.6 Paulianeus handelen

**Toelichting**

11-10-2022



in onderzoek

**Toelichting**

16-01-2023



In onderzoek

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

# 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 3.546,00

11-10-2022

 1

### Toelichting

salaris curator PM  
UWV PM  
2 verhuurders EUR 3.546

### Toelichting

salaris curator PM  
UWV EUR 16.814  
3 verhuurders EUR 17.808  
BVA inzake afvoeren en vernietigen administratie zzp'ers EUR 726

16-01-2023

 2

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 209.049,00

11-10-2022

 1

### Toelichting

Dit ziet op loonheffing en omzetbelasting.

€ 96.017,00

16-01-2023

 2

### Toelichting

Dit ziet op loonheffing en omzetbelasting.

## 8.3 Pref. vord. UWV

€ 4.078,00

16-01-2023

 2

## 8.4 Andere pref. crediteuren

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

8

11-10-2022

 1

9

16-01-2023

 2

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 245.441,00

11-10-2022



€ 246.941,00

16-01-2023



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Daar valt in dit stadium nog weinig over te zeggen.

11-10-2022



zie hierboven

16-01-2023



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

correspondentie crediteuren

11-10-2022



# 9. Procedures

---

## 9.1 Naam wederpartijen

Dit betreffen vier verhuurders van in totaal 6 panden.

11-10-2022



## 9.2 Aard procedures

Zoals in onderdeel 1 vermeld gaat het om de volgende procedures die ten tijde van het uitspreken van het faillissement aanhangig waren:

11-10-2022



Hoger beroep bodemprocedure: het betreft het hoger beroep ingesteld door failliet tegen een vonnis van de rechtbank Amsterdam waarin de door 4 verhuurders gevorderde huurachterstanden zijn toegewezen. Aan dit vonnis is door failliet voldaan.

Spoedappel: Het betreft een door failliet ingesteld hoger beroep tegen het ontruimingsvonnis en veroordeling achterstallige huur. Wederpartijen (wederom de 4 verhuurders) staan 13 september a.s. voor antwoord.

Verzoekschrift verlenging ex artikel 7:230a BW inzake Ramen aan de Bloedstraat; in dit verzoekschrift wordt verzocht de termijn waarbinnen de ontruiming van een pand aan de Bloedstraat 7 te Amsterdam zou moeten plaatsvinden te verlengen tot en met 1 juli 2023.

### 9.3 Stand procedures

Hoger beroep bodemprocedure: deze procedure is van rechtswege geschorst hetgeen is vastgelegd in een rolbeslissing.

11-10-2022

 1

Spoedappel: voor zover het spoedappel ziet op de ontruiming hebben de verhuurders de curator opgeroepen tot overneming van het geding. Omdat de boedel geen belang meer had bij een hoger beroep tegen de ontruiming (de exploitatie van de ramen was reeds ten tijde van het uitspreken van het faillissement gestaakt vanwege de ontruiming van de ramen per 31 augustus 2022 en de vergunning was ook reeds ingetrokken), heeft de curator dit onderdeel van het spoedappel niet overgenomen. Voor zover het spoedappel ziet op betaling van huur, is de procedure van rechtswege geschorst hetgeen is vastgelegd in een rolbeslissing.

Het verzoekschrift verlenging ex artikel 7:230a BW is ingetrokken. Ook hier had de boedel om dezelfde reden als hierboven vermeld geen belang meer bij.

Na bestudering van de processtukken heeft de curator besloten de procedures in hoger beroep niet over te nemen. De curator meent dat de boedel geen belang heeft bij een overname van de procedures daar dit niet zal leiden tot een bate voor de boedel.

**16-01-2023**

 **2**

### 9.4 Werkzaamheden procedures

Bestuderen diverse vonnissen, rolbeslissingen en processtukken, overleg advocaat verhuurders

11-10-2022

 1

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de curator zich bezighouden met:

11-10-2022



- ontruiming van het appartement en kantoorruimte aan de Molensteeg te Amsterdam;
- verkoop van in appartement en kantoor aanwezige activa via een veiling;
- inventariseren overige activa / vorderingen (afrekeningen NOW, TVL);
- aanvang rechtmatigheidsonderzoek;
- verder in kaart brengen van schuldeisers;
- wat verder ter tafel komt.

In de komende verslagperiode zal de curator zich bezighouden met het rechtmatigheidsonderzoek en het indienen van de afrekeningen NOW.

**16-01-2023**



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

nog niet te duiden

11-10-2022



### 10.3 Indiening volgend verslag

12-4-2023

**16-01-2023**



### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen