

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


## Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	09-10-2020
Insolventienummer	F.16/20/239
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000144370:F001
Datum uitspraak	09-06-2020

R-C	mr. PAM Penders
Curator	mr G.J. ten Hagen

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Van Kessel & Story Makelaars & Taxateurs B.V. 09-07-2020  
 1

### Gegevens onderneming

Vlietskant 37 09-07-2020  
4141 CK LEERDAM  1


### Activiteiten onderneming

Blijkens het handelsregister bij de Kamer van Koophandel:  
Bemiddeling bij handel, huur of verhuur onroerend goed. 09-07-2020  
 1

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 47.988,00	€ -19.939,00	€ 82.080,00
2019	€ 177.227,00	€ -19.330,00	€ 63.245,00

### Toelichting financiële gegevens

De cijfers over 2019 zijn afkomstig uit de vastgestelde jaarrekening over dat jaar. De cijfers over 2020 zijn afkomstig uit de door de bestuurder aangeleverde gecombineerde balans uit de administratie. 09-07-2020  
 1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

2

09-07-2020



## Boedelsaldo

€ 2.790,68

09-07-2020



€ 29.922,88

**09-10-2020**



## Verslagperiode

**van**

9-6-2020

09-07-2020



**t/m**

9-7-2020

**van**

9-7-2020

**09-10-2020**



**t/m**

8-10-2020

## Bestede uren

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

1	40 uur 27 min
---	---------------

2	24 uur 12 min
---	---------------

<b>totaal</b>	64 uur 39 min
---------------	---------------

## Toelichting bestede uren

Algemeen

09-07-2020



De informatie in dit openbare verslag is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. De curator kan er echter niet voor instaan dat deze informatie juist en of volledig is, nu mogelijk ten tijde van het opstellen van het verslag nog niet alle informatie beschikbaar is, er onjuiste informatie is aangeleverd of de informatie nog niet geopenbaard kan worden. Daarbij komt dat de curator voor wat betreft het verzamelen van informatie afhankelijk is van de medewerking van derden, hetgeen eveneens van invloed kan zijn op de bevindingen van de curator en daarmee voor de geschetste perspectieven voor crediteuren. Dit openbaar verslag is geen prospectus of jaarrekening, is uitsluitend informatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

De inhoud van dit verslag is identiek aan het digitale verslag welke is te raadplegen via het Centraal Insolventieregister op Rechtspraak.nl.

# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

De onderneming op 7 februari 2019 opgericht en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73922838. Enig aandeelhouder en bestuurder is Van Kessel & Van Gellicum Makelaars & Taxateurs B.V., waarvan mevrouw Johanna Cornelia van Kessel en de heer Marius Martinus van Gellicum op hun beurt weer bestuurders zijn.

09-07-2020



Gefailleerde is volgens opgave een zelfstandige dochter van de Van Kessel & Van Gellicum Makelaars & Taxateurs B.V., een regionaal opererend makelaarskantoor met een vestiging in Geldermalsen en een vestiging in Culemborg. Gefailleerde opereerde vanuit Leerdam.

## 1.2 Lopende procedures

Op datum faillissement liep er een kort geding procedure, aangespannen door een werknemer van gefailleerde. Volgens opgave van de bestuurder is gefailleerde niet verder betrokken bij procedures. Van het tegendeel is niet gebleken.

09-07-2020



## 1.3 Verzekeringen

Door gefailleerde zijn de gebruikelijke bedrijfsverzekeringen afgesloten. De verzekeringen zullen op korte termijn worden beëindigd en een eventuele restitutie zal worden geïncasseerd.

09-07-2020



De afgelopen verslagperiode is een premierestitutie ten aanzien van de verzuimverzekering ontvangen ad € 91,67.

**09-10-2020**



## 1.4 Huur

Gefailleerde huurde twee werkplekken in het assurantiekantoor, waarvan de makelaarsactiviteiten begin 2019 zijn gekocht, à € 250,- per maand. Het gaat om een mondelinge overeenkomst. In overleg met de verhuurder is met wederzijds goedvinden de overeenkomst per 18 juni 2020 beëindigd.

09-07-2020



## 1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder heeft het volgende aangegeven ten aanzien van de oorzaken van het faillissement:

09-07-2020



Gefailleerde is in februari 2019 opgericht om naast de zustervenootschap als derde zelfstandige vestiging vanuit Leerdam te opereren. Dit betrof een nieuw werkgebied (westelijke richting/regio Leerdam). Directe aanleiding voor de oprichting en start van deze nieuwe vennootschap was het aanbod om de activiteiten van een reeds bestaand makelaarskantoor (Koophuis Leerdam) over te nemen. Dit makelaarskantoor maakte onderdeel uit van een grotere organisatie met een assurantieportefeuille die recent was overgenomen. De nieuwe eigenaar had geen affiniteit met de makelaarsactiviteiten en was op zoek naar een overnamekandidaat. Door gefailleerde zijn de reeds bestaande activiteiten overgenomen.

Het doel was om deze zelfstandige onderneming met de twee overgenomen werknemers uit te bouwen in de voor de bestuurders relatief onbekende regio. Ondanks de inzet is mede gezien de hevige concurrentie, het gebrek aan een waardevol netwerk in de regio en de snel veranderde markt het niet gelukt om hiervan een rendabele onderneming te maken. Hierdoor bleef de verwachte omzet voortdurend achter en ontstonden er liquiditeitsproblemen. Vanuit de moeder vennootschap zijn diverse leningen aan gefailleerde verstrekt. Ook dit heeft niet geleid tot de gewenste positieve wending en/of groei. Gefailleerde kon niet langer aan haar lopende verplichtingen voldoen. Het bestuur zag geen reële overlevingskansen meer en om de schulden niet langer te laten oplopen is het eigen faillissement aangevraagd.

De curator zal nog onderzoek doen naar de oorzaken van het faillissement.

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

2

09-07-2020

 1

#### Toelichting

Het salaris van de werknemers is voldaan tot en met mei 2020. De werknemers zijn bij het UWV aangemeld om in aanmerking te komen voor de loongarantieregeling.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Personeelsleden

2

09-07-2020

 1

### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

12-6-2020	2	
-----------	---	--

<b>totaal</b>	<b>2</b>	
---------------	----------	--

### 2.4 Werkzaamheden personeel

- verdere contacten werknemers;
- contacten UWV.

09-07-2020

 1

Afgewikkeld.

**09-10-2020**

 **2**

## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

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

Niet van toepassing.			
----------------------	--	--	--

<b>totaal</b>	<b>€ 0,00</b>		<b>€ 0,00</b>
---------------	---------------	--	---------------

#### Toelichting onroerende zaken

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Niet van toepassing.

09-07-2020

 1

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Volvo V40	€ 9.000,00	
<b>totaal</b>	€ 9.000,00	€ 0,00

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

Gefailleerde heeft de eigendom van een voertuig. Deze zal naar verwachting op zeer korte termijn worden verkocht aan één van de twee (ex-)werknemers van gefailleerde, die het beste bod heeft uitgebracht. De curator is nog in afwachting van toestemming van de rechter-commissaris.

09-07-2020



1

Verder is gefailleerde geen eigenaar van enige materiële activa.

De auto is inmiddels met machtiging van de rechter-commissaris verkocht aan de hoogste bieder voor een bedrag van € 9.000,= incl. btw. Het betrof geen 'marge auto' waardoor btw over de koopprijs was verschuldigd. De koopsom is ontvangen op de boedelrekening. De curator heeft tevens een vrijwaringsbewijs ontvangen. Dit onderdeel is afgewikkeld.

**09-10-2020**



2

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Van enige bodemzaken lijkt geen sprake te zijn.

09-07-2020



1

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

- Verkoop auto.

09-07-2020



1

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Onderhanden werk	€ 10.000,00	
Orderportefeuille	€ 418,39	
<b>totaal</b>	€ 10.418,39	€ 0,00

## Toelichting voorraden / onderhanden werk

Als 'onderhanden werk' wordt aangemerkt een vijftal objecten die reeds verkocht zijn, maar waarvan het transport nog plaats moet vinden. Voordat gefailleerde het daaraan verbonden courtage kan incasseren, dienen er nog enkele werkzaamheden plaats te vinden. Het gaat bijvoorbeeld om het controleren van de koopaktes voor de klant en het begeleiden van de inspectie op datum transport. Het gaat om een totale waarde/courtage van € 12.020,67. De betreffende leveringen zullen tussen medio juli en december 2020 plaatsvinden.

09-07-2020

 1

De opdrachtenportefeuille bestaat uit acht objecten (zowel verhuur als verkoop en zowel bedrijfsmatige panden als woningen), met een totale (courtage)waarde van € 16.733,46. De eventuele courtage kan pas geïncasseerd worden of- en wanneer er een geschikte koper/huurder wordt gevonden. Hiervoor dienen nog meerdere werkzaamheden te worden verricht.

De curator heeft een biedingsproces opgestart om te bezien in hoeverre (en op welke wijze) het onderhanden werk en de opdrachtenportefeuille overgedragen kon worden.

De moedervenootschap van gefailleerde heeft voor het onderhanden werk een bod gedaan voor een (vast) bedrag van € 10.000,=. De opdrachtenportefeuille wenst zij over te nemen tegen 25% van de verwachte courtage, evenwel enkel te betalen als en nadat de verkoop/verhuur daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Hiermee zou dus een maximale vergoeding van ca. € 4.183,37 gemoeid zijn.

Met toestemming van de rechter-commissaris is het bod van de moedermaatschappij geaccepteerd. Op korte termijn zal de overeenkomst ter zake worden getekend. Het onderhanden werk en de opdrachtenportefeuille zullen enkel in economische zin worden overgedragen. Dit houdt in dat gefailleerde partij zal blijven bij de onderliggende (bemiddeling)overeenkomsten, maar de koper de feitelijke werkzaamheden zal uitvoeren.

Voor wat betreft de orderportefeuille is er inmiddels één verkoop gerealiseerd en is de daarvoor verschuldigde courtage ontvangen door de boedel. Conform afspraak is 75% daarvan doorgestort naar de moedervenootschap. De opbrengst voor de boedel bedraagt daardoor vooralsnog € 418,39. Dit bedrag kan nog verder oplopen bij de verkoop/verhuur van de overige panden in de opdrachtenportefeuille waarbij dezelfde verdelingsafspraken (25%-75%) geldt.

09-10-2020

 2

Voorts is gebleken dat de administratie ten aanzien van de te ontvangen courtages bij de lopende opdrachten niet geheel juist was. Anders dan in het vorige verslag vermeld, is de maximale opbrengst voor de boedel € 3.999,86 excl. btw.

Voor wat betreft het 'onderhanden werk' zijn in de afgelopen verslagperiode drie betalingen ontvangen, die conform afspraak aan de moedervenootschap toekomen.

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- afwickelen verkoop onderhanden werk en opdrachtenportefeuille.

09-07-2020



- financiële afwikkeling onderhanden werk en opdrachtenportefeuille.

09-10-2020



### 3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Creditsaldo	€ 2.790,68	
<b>totaal</b>	€ 2.790,68	€ 0,00

#### Toelichting andere activa

Gefailleerde bankiert bij Coöperatieve Rabobank U.A. Op datum faillissement bedroeg het saldo op de door haar aangehouden bankrekening een bedrag van € 2.790,68. Dit bedrag is naar de faillissementsrekening overgemaakt.

09-07-2020



### 3.9 Werkzaamheden andere activa

Afgewikkeld.

09-07-2020





## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteurenportefeuille	€ 14.225,34	€ 5.650,00	
<b>totaal</b>	€ 14.225,34	€ 5.650,00	€ 0,00

#### Toelichting debiteuren

De middellijk bestuurders van gefailleerde hebben op de eerste bespreking al aangegeven interesse te hebben in de overname van de debiteurenportefeuille. Omdat de verwachting echter is dat alle vorderingen volledig zullen worden voldaan, is echter besloten daarvan af te zien. De curator zal de debiteureninning zelf ter hand nemen.

09-07-2020



1

De curator heeft de inning van de debiteuren ter hand genomen. Er zijn twee betalingen ontvangen. De verwachting is dat twee andere debiteuren op korte termijn zullen betalen.

**09-10-2020**



2

Met de resterende drie debiteuren is contact geweest. Twee van hen hebben aangegeven de facturen niet direct te kennen en dit na te zullen gaan. De laatste debiteur heeft de vordering betwist. De curator is nog in afwachting van een schriftelijk, onderbouwd verweer. Dit wordt door de curator in de komende verslagperiode voortgezet.

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

- inning debiteuren.

09-07-2020



1

- verdere inning en contacten met debiteuren, bestudering stukken.

**09-10-2020**



2

## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

Alle bekende handelsbanken zijn aangeschreven. Er lijkt geen sprake te zijn van een bancaire schuld.

09-07-2020



1

#### Toelichting vordering van bank(en)

Bij de overboeking van na datum faillissement ontvangen bijschrijvingen, heeft de bank ten onrechte kosten in rekening gebracht. De curator heeft het verschil opgevraagd en zal erop toezien dat dit door de bank wordt vergoed.

**09-10-2020**



2

## 5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend zijn er geen leasecontracten afgesloten door gefailleerde.

09-07-2020



## 5.3 Beschrijving zekerheden

Er zijn volgens opgave geen zekerheidsrechten gevestigd op enige goederen van gefailleerde.

09-07-2020



## 5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing.

09-07-2020



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich vooralsnog geen crediteuren gemeld met een beroep op eigendomsvoorbehoud. Dit is gezien de aard van de onderneming ook niet te verwachten.

09-07-2020



## 5.6 Retentierechten

Er hebben zich vooralsnog geen crediteuren gemeld met een beroep op retentierecht. Dit is gezien de aard van de onderneming ook niet te verwachten.

09-07-2020



## 5.7 Reclamerechten

Er hebben zich vooralsnog geen crediteuren gemeld met een beroep op reclamerecht. Dit is gezien de aard van de onderneming ook niet te verwachten.

09-07-2020



## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Niet van toepassing. Dit is gezien de aard van de onderneming ook niet te verwachten. Dit is gezien de aard van de onderneming ook niet te verwachten.

09-07-2020



## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

- onderzoek bankafschriften.

09-07-2020



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

## Voortzetten onderneming

### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

09-07-2020



Voor zowel het courtage verbonden aan het onderhanden werk en de opdrachtenportefeuille zullen er de komende maanden nog diverse werkzaamheden verricht moeten worden. Alleen al omdat ten aanzien van het onderhanden werk de leveringen bij de notaris zullen plaatsvinden tussen medio juli en december 2020 is het voor de boedel geen optie om het onderhanden werk zelfstandig te voltooien en de courtage te innen. De werknemers zullen dan immers uit dienst zijn.

Voortzetten was derhalve geen reële optie.

### 6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

09-07-2020



### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

09-07-2020



## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

Niet van toepassing. Het onderhanden werk en de opdrachtenportefeuille zijn verkocht (zie par. 3.6). Nu dit enkel ziet op afronding van de reeds lopende opdrachten - en niet op continuering van de onderneming - is derhalve strikt genomen geen sprake van een doorstart.

09-07-2020



### 6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

09-07-2020



### 6.6 Opbrengst

#### Toelichting

Niet van toepassing.

09-07-2020



### 6.7 Boedelbijdrage

#### Toelichting

Niet van toepassing.

09-07-2020



## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

09-07-2020

 1

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de boekhouding van gefailleerde in digitale vorm ontvangen. De curator onderzoekt thans in hoeverre de administratie juist en volledig is en of voldaan is aan de administratieplicht. Een eerste indruk is dat de administratie over het algemeen vrij compleet en bijgewerkt is. Dit wordt nader onderzocht.

09-07-2020

 1

 Het rechtmatigheidsonderzoek wordt gecontinueerd.

09-10-2020

 2

### 7.2 Depot jaarrekeningen

Gelet op de oprichtingsdatum feitelijk niet van toepassing. De jaarrekening over 2019 is reeds op 14 april 2020 gedeponeed.

09-07-2020

 1

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

09-07-2020

 1

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 180,=. De curator zal nog onderzoek doen naar of aan de stortingsplicht is voldaan.

09-07-2020

 1

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur


#### Toelichting

In onderzoek.

09-07-2020

 1

#### Toelichting

 Het rechtmatigheidsonderzoek wordt gecontinueerd.

09-10-2020

 2

## 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

09-07-2020

 1

### Toelichting

De curator heeft dit onderdeel nog in onderzoek en kan derhalve terzake (nog) geen uitspraken doen.

In onderzoek

09-10-2020

 2

### Toelichting

Het rechtmatigheidsonderzoek wordt gecontinueerd.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

In de komende verslagperiode(s) zal de curator aan de hand van de administratie onderzoeken of aan de administratieplicht is voldaan en / of sprake is van paulianeus handelen, alsmede onderzoek doen naar eventuele overige onregelmatigheden.

09-07-2020

 1

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- Onderzoek naar de administratieplicht;
- Onderzoek kennelijk onbehoorlijk bestuur;
- Onderzoek paulianeus handelen;
- Overig rechtmatigheidsonderzoek.

09-07-2020

 1

- Onderzoek naar de administratieplicht;
- Onderzoek kennelijk onbehoorlijk bestuur;
- Onderzoek paulianeus handelen;
- Overig rechtmatigheidsonderzoek.

09-10-2020

 2

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

#### Toelichting

Tot op heden geen.

09-07-2020



### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

#### Toelichting

Tot op heden geen.

09-07-2020



€ 17.858,00

09-10-2020



### 8.3 Pref. vord. UWV

### 8.4 Andere pref. crediteuren

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

09-07-2020



7

09-10-2020



### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 1.236,62

09-07-2020



€ 3.832,59

09-10-2020



### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De curator heeft op dit moment nog geen inzicht op welke wijze het onderhavige faillissement zal worden afgewikkeld.

09-07-2020



### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

- alle bekende crediteuren zijn aangeschreven;
- controleren en plaatsen ingediende vorderingen.

09-07-2020



## 9. Procedures

---

### **9.1 Naam wederpartijen**

Er zijn door de curator vooralsnog geen procedures aanhangig gemaakt.

09-07-2020

 1

### **9.2 Aard procedures**


### **9.3 Stand procedures**

### **9.4 Werkzaamheden procedures**


## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak


De werkzaamheden in de komende verslagperiode zullen voornamelijk bestaan uit: 09-07-2020  1

- het verder in kaart brengen van de faillissementsschuldvorderingen;
- afwickelen verkoop voertuig;
- afwickelen (economische) verkoop onderhanden werk en opdrachtenportefeuille;
- inning debiteuren;
- onderzoek administratie(plicht);
- onderzoek rechtmatigheid;
- de gebruikelijke verdere faillissementswerkzaamheden.

De werkzaamheden in de komende verslagperiode zullen voornamelijk bestaan uit: 09-10-2020  2

- financiële afwikkeling (economische) verkoop onderhanden werk en opdrachtenportefeuille;
- verdere inning debiteuren;
- onderzoek administratie(plicht);
- onderzoek rechtmatigheid.


### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De curator heeft nog geen zicht op de termijn van afwikkeling van het onderhavige faillissement. 09-07-2020  1

### 10.3 Indiening volgend verslag

9-1-2021 09-10-2020  2

### 10.4 Werkzaamheden overig

Dit faillissement wordt behandeld door: 09-07-2020  1

mr. G.J. ten Hagen  
p/a Van Diepen van der Kroef Advocaten  
Stadsplateau 17  
3521 AZ UTRECHT

## Bijlagen

---

### Bijlagen