

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	05-12-2024
Insolventienummer	F.05/24/53
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000321756:F001
Datum uitspraak	01-02-2024

R-C	mr. S. Boot
Curator	mr R. van Dijk

Algemene gegevens

Naam onderneming

Ferro Investments Holding BV.

06-03-2024



1

Gegevens onderneming

Ferro Investments Holding BV is statutair gevestigd in Nuenen en feitelijk gevestigd in Kesteren aan de Torenstraat 3 (4041GA). Ferro Investments Holding BV is ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer 72071354.

06-03-2024



1

Activiteiten onderneming

Gefailleerde drijft een onderneming die onroerend goed koopt, ontwikkelt en verkoopt.

06-03-2024



1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 0,00	€ -8.241,00	€ 529,00
2021	€ 1.123.698,00	€ -886.828,00	€ 8.155.746,00

Toelichting financiële gegevens

De jaarrekening 2021 betreft een concept. De jaarrekening 2022 is niet opgemaakt.

06-03-2024



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

06-03-2024

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

06-03-2024

 1

€ 195,25

06-06-2024

 2

€ 196,45

06-09-2024

 3

€ 9.754,26

05-12-2024

 **4**

Verslagperiode

van

06-03-2024

1-2-2024

 1

t/m

5-3-2024

van

06-06-2024

6-3-2024

 2

t/m

5-6-2024

van

06-09-2024

6-6-2024

 3

t/m

3-9-2024

van

05-12-2024

4-9-2024

 **4**

t/m

4-12-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	22 uur 18 min
2	75 uur 18 min
3	11 uur 30 min
4	30 uur 12 min
totaal	139 uur 18 min

Toelichting bestede uren

De curator heeft in de afgelopen periode tijd besteed aan de verkoop van de onroerende zaak in Nijverdal en aan de voortgang van het bouwproject dat wordt ontwikkeld in Buurderhoeve Zeddam BV.

06-09-2024



In de afgelopen verslagperiode is de onroerende zaak in Nijverdal geleverd en heeft de curator tijd besteed aan de voortgang van het bouwproject in Zeddam.

05-12-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Ferro Investments Holding BV is opgericht op 4 juli 2018. Enig aandeelhouder en bestuurder van gefailleerde is Bouwmanagement BV (KvK 63175177). Enig aandeelhouder en bestuurder van Bouwmanagement BV is de heer J.J. van Dijk

06-03-2024



1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator bekend is gefailleerde geen partij bij een gerechtelijke procedure.

06-03-2024



1.3 Verzekeringen

Voor zover de curator bekend, heeft gefailleerde geen verzekeringen afgesloten.

06-03-2024



1.4 Huur

Gefailleerde maakt gebruik van een kantoorlocatie in Kesteren aan de Torenstraat 3 (4041 GA) die werd gehuurd door de aandeelhouder en bestuurder van gefailleerde: Bouwmanagement BV. Gefailleerde is geen partij bij een (onder)huurovereenkomst.

06-03-2024

 1

Gefailleerde is wel verhuurder van een appartement in Nijverdal (zie ook 3.1). De curator probeert in contact te komen met de huurder en heeft de huurovereenkomst bestudeerd.

De huurder heeft andere woonruimte gevonden en het gehuurde appartement in Nijverdal opgeleverd. Het appartement zal niet opnieuw te huur worden aangeboden.

06-06-2024

 2

1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder van gefailleerde heeft aangegeven dat het faillissement is veroorzaakt door een neergaande commerciële vastgoedmarkt.

06-03-2024

 1

In het bijzonder heeft de bestuurder gewezen op een bouwontwikkelingsproject dat gefailleerde had aangekocht maar waarvoor het niet mogelijk is gebleken de financiering rond te krijgen. Verkoper van het betreffende project heeft het faillissement aangevraagd.

De curator zal ook nog onderzoek verrichten naar de oorzaak van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

06-03-2024

1

 1

Toelichting

Bij gefailleerde was een personeelslid in loondienst die voorafgaand aan het faillissement een nieuwe baan heeft aangenomen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

06-03-2024

1

 1

2.3 Ontslagaanzegging

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

8-2-2024	1	Zekerheidshalve is ook een mogelijke arbeidsovereenkomst met de bestuurder van gefailleerde opgezegd.
----------	---	---

totaal	1	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

De curator heeft de arbeidsovereenkomsten van de personeelsleden opgezegd. Daarnaast heeft overleg met het UWV plaatsgevonden. De curator heeft het personeel gesproken en geïnformeerd over de gevolgen van het faillissement.

06-03-2024

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

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

Gefailleerde is eigenaar van een bedrijfspand in Nijverdal aan de Boomcateweg.			
--	--	--	--

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

Toelichting onroerende zaken

De onroerende zaak zal in overleg met de hypotheekhouders te koop worden aangeboden.

06-03-2024



1

De onroerende zaak in Nijverdal is in overleg met de hypotheekhouders door een makelaar te koop aangeboden. Er is een aantal biedingen gedaan, maar daarop is niet ingegaan.

06-06-2024



2

De curator is met de hypotheekhouders overeengekomen dat voor zijn verkoopinspanningen een boedelverdeling zal worden betaald conform de separatistenregeling.

De onroerende zaak in Nijverdal is geleverd en de boedelbijdrage is bijgeschreven op de boedelrekening.

05-12-2024



4

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft overleg gevoerd met de makelaar die al eerder bij de onroerende zaak betrokken is geweest. De curator heeft de voorgenomen verkoop afgestemd met de hypotheekhouders.

06-03-2024



1

De curator heeft diverse gesprekken gevoerd met de makelaar en de hypotheekhouders.

06-06-2024



2

De curator heeft gecorrespondeerd met de makelaar die de onroerende zaak verkoopt en de hypotheekhouders.

06-09-2024



3

De curator heeft de verkoop begeleid.

05-12-2024



4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Voor zover de curator bekend, zijn er geen bedrijfsmiddelen.

06-03-2024



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Aangezien er (nog) geen bodemzaken zijn aangetroffen, is in casu geen sprake van een bodemvoorrecht.

06-03-2024



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Voor zover de curator bekend, zijn er geen voorraden en is evenmin sprake van onderhanden werk.

06-03-2024



1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

- Gefailleerde is aandeelhouder van een tweetal vennootschappen waarin bouwprojecten werden geëxploiteerd. De curator heeft dit in onderzoek;
- Gefailleerde is rechthebbende op een nabetaling indien binnen een bepaalde termijn een bouwvergunning wordt verleend op een verkochte onroerende zaak;
- Gefailleerde heeft een gerechtelijke schikking getroffen en heeft recht op betaling van € 8.000.

06-03-2024



De curator zal op de voorgaande punten in het volgende faillissementsverslag terugkomen.

1. Gefailleerde houdt 25% van de aandelen van BuurderHoeve Zeddam BV. Buurderhoeve is houder van een erfpachtrecht en een afhankelijk recht van opstal. De bloot eigenaar houdt 50% (plus 1) van de aandelen van Buurderhoeve.
In Buurderhoeve vindt een (1) activiteit plaats, te weten de ontwikkeling van huurwoningen. Het is de verwachting dat later dit jaar daarvoor een vergunning wordt afgegeven hetgeen zal leiden tot een waardestijging. Naast het feit dat gefailleerde aandelen in de vennootschap houdt, is gefailleerde ook eerste hypotheekhouder van het erfpachtrecht en afhankelijk recht van opstal. Het ingeschreven hypotheekbedrag ten gunste van gefailleerde is € 770.000. Ultimo 2022 was Buurderhoeve een bedrag van € 750.000 aan gefailleerde verschuldigd.
Het is nog onbekend op welke termijn de boedel dit actief te gelde kan maken.
2. Gefailleerde houdt 50% van de aandelen van Modi Facilitair BV. Modi Facilitair was eigenaresse van een landgoed in Heeze dat zou worden ontwikkeld tot een zorglocatie. Aangezien de hypotheekhouder niet werd betaald, heeft deze de onroerende zaak nog voor de faillissementsdatum geëxecuteerd.
De curator zal hier in een later verslag op terugkomen.
3. Gefailleerde heeft recht op nabetaling van een bedrag van € 50.000 indien binnen een bepaalde termijn een bouwvergunning wordt verleend op een verkochte onroerende zaak.
De curator heeft hier regelmatig overleg over met koper.

06-06-2024



1. Het is de verwachting dat de ontwikkeling van de woningen in Buurderhoeve Zeddam BV een meerjarig traject wordt. De curator onderzoekt of er een partij is die het belang van gefailleerde wil overnemen. Het belang bestaat uit een koopsom voor de aandelen en het overnemen van de vordering van € 750.000 die gefailleerde heeft op Buurderhoeve Zeddam BV, ter zekerheid waarvan gefailleerde een eerste recht van hypotheek heeft.
2. De curator is in overleg met de middellijk bestuurder van Modi Facilitair BV om de aandelen over te nemen. Aangezien er geen activa in deze vennootschap zijn, zal de waarde hiervan nihil zijn.
3. Koper heeft aangegeven dat de bouwvergunning niet is verleend. De curator zal dit nog verifiëren.

06-09-2024



1. De bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van de woningen

05-12-2024



in Buurderhoeve Zeddam BV is ingediend. Naar verwachting is dit een meerjarig traject. Bij de curator heeft zich een potentiële koper gemeld die onderzoekt of hij het project geheel wil overnemen.

2. De curator heeft overeenstemming bereikt voor de overname van de aandelen (50%-belang) in Modi Facilitair BV voor een boedelbijdrage van € 500,-

3.9 Werkzaamheden andere activa

De curator heeft overleg gevoerd met de eigenaar van de verkochte onroerende zaak inzake de nabetaling, hij heeft zich ingelezen in diverse notariële stukken en overleg met diverse belanghebbende gevoerd.

06-03-2024



De curator heeft diverse overleggen gevoerd met alle betrokkenen bij Buurderhoeve Zeddam BV en wordt op de hoogte gehouden van de stappen die nodig zijn voor de ontwikkeling van dit ontwikkelproject. Daarnaast heeft de curator overlegd met de andere aandeelhouder van Modi Facilitair BV. Hierop zal in een volgend verslag worden teruggekomen.

06-06-2024



De curator heeft diverse overleggen gevoerd met alle betrokkenen bij Buurderhoeve Zeddam BV.

06-09-2024



De curator heeft diverse gesprekken gevoerd met alle betrokkenen bij Buurderhoeve Zeddam BV.

05-12-2024



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Volgens opgaaf van de bestuurder zijn er geen debiteuren.

06-03-2024



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Niet van toepassing.

06-03-2024



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

06-03-2024



Toelichting vordering van bank(en)

Voor zover de curator bekend zijn er geen banken met zekerheidsrechten.

5.2 Leasecontracten

Voor zover de curator bekend is gefailleerde geen partij bij leaseovereenkomsten.

06-03-2024

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Bij de curator hebben zich diverse zekerheidsgerechtigden gemeld met een vordering op gefailleerde. De curator heeft dit in onderzoek.

06-03-2024

 1

Met uitzondering van de hypotheekhouders van de onroerende zaak in Nijverdal is de curator niet bekend met andere zekerheidsgerechtigden.

06-06-2024

 2

5.4 Separatistenpositie

De hypotheekhouder van de onroerende zaak in Nijverdal (zie 3.1) maakt aanspraak op een bedrag van € 500.000 (lening) plus € 150.000 (rente).

06-03-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er zijn vooralsnog geen crediteuren die aanspraak hebben gemaakt op een eigendomsvoorbehoud.

06-03-2024

 1

5.6 Retentierechten

Er zijn vooralsnog geen crediteuren die aanspraak hebben gemaakt op een retentierecht.

06-03-2024

 1

5.7 Reclamerechten

Er zijn vooralsnog geen reclamerechten ingeroepen.

06-03-2024

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Nog niet van toepassing.

06-03-2024

 1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft diverse overeenkomsten en notariële akten opgevraagd, ontvangen en bestudeerd.

06-03-2024

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen sprake van activiteiten om voort te zetten.

06-03-2024

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

06-03-2024

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

06-03-2024

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De curator heeft de onderneming niet doorgestart.

06-03-2024

 1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

06-03-2024

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

06-03-2024

 1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

06-03-2024

 1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.


06-03-2024

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht


De curator heeft de administratie opgevraagd en diverse stukken ontvangen.
De curator zal de stukken in de komende verslagperiode onderzoeken.

06-03-2024
 1

7.2 Depot jaarrekeningen


2019: 5 november 2021.

De jaarrekeningen zijn vanaf 2020 niet tijdig gedeponeed. De curator betreft deze omstandigheid in zijn rechtmatighedenonderzoek.

06-03-2024
 1


7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Vanwege de omvang van de onderneming is een goedkeuringsverklaring niet vereist.


06-03-2024
 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

06-03-2024
 1


Een eventuele vordering tot volstorting op aandelen is verjaard.

05-12-2024
 4

7.5 Onbehoorlijk bestuur


Toelichting

In onderzoek.

06-03-2024
 1

7.6 Paulianeus handelen


In onderzoek

06-03-2024
 1


7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator is gestart met het rechtmatigheidsonderzoek.

06-03-2024
 1

De curator heeft de administratie aan een eerste onderzoek onderworpen en heeft een verhaalsonderzoek naar de bestuurder laten uitvoeren.

06-06-2024
 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Er zijn naast het salaris van de curator nog geen boedelvorderingen bekend.

€ 10.500,09

Toelichting

Het UWV heeft een vordering ingediend.

06-03-2024

 1

06-09-2024

 3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 10.476.945,00

Toelichting

De belastingdienst heeft een zeer omvangrijke vordering ingediend. Mogelijk is de vordering niet juist. De curator gaat dit nog na bij de belastingdienst.

06-03-2024

 1

€ 10.480.618,00

Toelichting

De curator heeft geconstateerd dat de vordering van de fiscus onjuist is en zal dit middels bezwaarschriften rectificeren. Dit zal leiden tot een aanzienlijk lagere fiscale vordering.

06-06-2024

 2

€ 10.480.618,00

Toelichting

De curator heeft geconstateerd dat de vordering van de fiscus onjuist is en zal dit middels bezwaarschriften rectificeren. Dit zal leiden tot een aanzienlijk lagere fiscale vordering.

06-09-2024

 3

Toelichting

De curator heeft de Belastingdienst verzocht haar vordering te rectificeren en heeft daartoe een aantal gegevens bij de Belastingdienst aangeleverd.

05-12-2024

 **4**

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Het UWV heeft nog geen vordering ingediend.

€ 21.895,44

06-03-2024

 1

06-09-2024

 3

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

Er zijn nog geen andere preferente crediteuren bekend.

€ 1.700,00

Toelichting

Dit betreft de vordering van aanvrager van het faillissement.

€ 1.700,00

Toelichting

Dit betreft de vordering van aanvrager van het faillissement.

€ 2.394,74

Toelichting

Dit betreft de vordering van aanvrager van het faillissement en de vordering van de gemeente- en waterschapsbelastingen

06-03-2024



06-06-2024



06-09-2024



05-12-2024



8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

06-03-2024



9

06-06-2024



14

06-09-2024



16

05-12-2024



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 756.791,69

06-03-2024



€ 4.650.281,41

06-06-2024



€ 4.986.815,55

06-09-2024



€ 4.177.086,52

05-12-2024



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In dit stadium is nog niet bekend op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.

06-03-2024



In dit stadium is nog niet bekend op welke wijze het faillissement zal worden afgewikkeld.

06-09-2024



8.8 Werkzaamheden crediteuren

De bij de curator bekende crediteuren zijn geïnformeerd over het faillissement en uitgenodigd hun vordering in te dienen. De ingediende vorderingen zijn geïnventariseerd en verwerkt in de crediteurenlijst.

06-03-2024



De crediteuren kunnen hun vordering indienen bij de curator via de link:

<https://sfvonline.nl/zelfhelp/registreren/2034E>

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

De curator is vooralsnog niet bekend met lopende procedures.

06-03-2024



9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

06-03-2024



9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

06-03-2024



9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

06-03-2024



10. Overig


10.1 Plan van aanpak

De komende verslagperiode zal de curator zich met name bezighouden met het volgende:


06-03-2024




- Verrichten van onderzoek naar de oorzaken van het faillissement (zie 1.5);
- Verkoop onroerende zaak ter hand nemen (zie 3.1);
- Plan van aanpak maken inzake de twee vennootschappen in wiens kapitaal wordt deelgenomen (zie 3.8);
- Vinger aan de pols houden inzake een mogelijke nabetaling bij realiseren van een vergunning (zie 3.8);
- Voortzetten van het rechtmatigheidsonderzoek (zie 7);
- Gebruikelijke correspondentie met crediteuren en zekerheidsgerechtigden (zie 8).


De komende verslagperiode zal de curator zich met name bezighouden met het volgende: 06-06-2024
 2


- Verrichten van onderzoek naar de oorzaken van het faillissement (zie 1.5);
- Onroerende zaak in Nijverdal verkopen (zie 3.1);
- Plan van aanpak maken inzake de twee vennootschappen in wiens kapitaal wordt deelgenomen (zie 3.8);
- Vinger aan de pols houden inzake een mogelijke nabetaling bij realiseren van een vergunning (zie 3.8);
- Voortzetten van het rechtmatigheidsonderzoek (zie 7);
- Gebruikelijke correspondentie met crediteuren en zekerheidsgerechtigden (zie 8).

De komende verslagperiode zal de curator zich met name bezighouden met onderzoeken of het mogelijk is om het belang van gefailleerde in Buurderhoeve Zeddam BV te verkopen of over te dragen. 06-09-2024
 3

De komende verslagperiode zal de curator zich met name bezighouden met onderzoeken of het mogelijk is om het belang van gefailleerde in Buurderhoeve Zeddam BV te verkopen of over te dragen. **05-12-2024**
 4


10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium van het faillissement is nog niet bekend binnen welke termijn het faillissement afgewikkeld kan worden. 06-03-2024
 1

De termijn van afwikkeling van dit faillissement is afhankelijk van het te gelde maken van het belang van gefailleerde in Buurderhoeve Zeddam BV (zie 3.8). 06-09-2024
 3

Indien het niet mogelijk zal blijken te zijn om het belang te gelde te maken, zal de afwikkeling van dit faillissement nog zeer lang kunnen duren aangezien de ontwikkeling van de woningen een meerjarig proces is.

De curator zal hierover in het volgende verslag duidelijkheid aan de crediteuren verschaffen.

Het is totnutoe niet mogelijk gebleken im het belang van gefailleerde in Buurderhoeve Zeddam BV te gelde te maken. **05-12-2024**
 4

10.3 Indiening volgend verslag

5-3-2025 **05-12-2024**
 4

10.4 Werkzaamheden overig

Zie 10.1.

06-03-2024



Dit is een openbaar faillissementsverslag conform artikel 73a Fw. Het verslag is door de curator geschreven om schuldeisers en anderen die daarbij een belang hebben op de hoogte te houden. Gelet op de korte periode die de curator heeft gehad om zich een beeld te vormen van de toestand van de boedel, houdt hij zich het recht voor om de informatie en gegevens in dit verslag later aan te passen of te wijzigen.

Bijlagen

Bijlagen