

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	27-02-2025
Insolventienummer	F.01/25/33
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000402921:F001
Datum uitspraak	07-02-2025

R-C	mr. C.A.M. de Bruijn
Curator	mr F.P.G. Dix

Algemene gegevens

Naam onderneming

E&A VASTGOED B.V.

27-02-2025



Gegevens onderneming

Besloten Vennootschap
Statutaire zetel te 's-Hertogenbosch
Datum oprichting: 05 februari 2018
Datum eerste inschrijving handelsregister: 8 februari 2018
Vestiging te Jagersbosstraat 4, 5241 JT Rosmalen

27-02-2025



Zustervenootschap van Smart Coach B.V., gefailleerd op 11 november 2024.

Activiteiten onderneming

SBI-code 6810 - handel in eigen onroerend goed
SBI-code 6832 - beheer van onroerend goed

27-02-2025



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 86.400,00	€ 32.069,16	€ 1.866.807,21
2022	€ 0,00	€ -46.102,00	€ 1.657.720,00

Toelichting financiële gegevens

Blijkens de verstrekte jaarrekening 2022 en kolommenbalans 2023. Van 2024 zijn aan de curator (nog) geen financiële gegevens aangeleverd.

27-02-2025
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

27-02-2025
 1

Toelichting

Geen conform opgave bestuur en KvK.

Boedelsaldo

€ 0,00

27-02-2025
 1

Verslagperiode

van

31-1-2025

27-02-2025
 1

t/m

23-2-2025

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	17 uur 6 min
totaal	17 uur 6 min

Toelichting bestede uren

Inventarisatie, overleg met stakeholders, overleg met hypotheekhouder en Alora Zorg.

27-02-2025
 1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Van E&A Vastgoed B.V. zijn Addo Welling Beheer B.V. en Van Buren Beheer B.V. ieder zelfstandig bevoegd statutair bestuurder. Deze partijen zijn ook beiden aandeelhouder van E&A Vastgoed B.V..

27-02-2025

 1

Zustervennootschap van E&A Vastgoed B.V. betreft Smart Coach B.V., waarvan Addo Welling Beheer B.V. en Van Buren Beheer B.V. ook aandeelhouder zijn. Smart Coach B.V. is op 11 november 2024 in staat van faillissement verklaard.

1.2 Lopende procedures

De curator is niet bekend met lopende procedures.

27-02-2025

 1

1.3 Verzekeringen

Gefailleerde heeft de gebruikelijke verzekeringen, zoals bedrijfsgebouw verzekering, rechtsbijstand, aansprakelijkheidsverzekering, verzekering voor milieuschade. De Rabobank als hypotheekhouder houdt de verzekeringen ten behoeve van het pand in stand.

27-02-2025

 1

1.4 Huur

Gefailleerde huurde zelf geen onroerend goed, maar verhuurt onroerend goed te Haaren.

27-02-2025

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Op 31 januari 2025 is de surseance van betaling van E&A Vastgoed B.V. uitgesproken en later per 7 februari 2025 op verzoek van het bestuur en de bewindvoerder omgezet naar faillissement. Blijkens het verzoekschrift tot surseanceverklaring kan E&A Vastgoed B.V. niet meer aan haar betalingsverplichtingen voldoen, omdat zustervennootschap Smart Coach B.V., tevens enig huurder van de onroerende zaak te Haaren, op 11 november 2024 in staat van faillissement is verklaard en E&A Vastgoed B.V. geen huurinkomsten heeft ontvangen. E&A Vastgoed B.V. is naast Smart Coach B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor de financiering van de Rabobank, behept met o.a. hypotheekrecht. Naast de schuld aan de Rabobank, heeft E&A Vastgoed B.V. een omvangrijke schuld aan Smart Coach B.V.. Deze schuld was door Smart Coach B.V. opgeëist.

27-02-2025

 1

De oorzaak van het faillissement zoals beschreven in het verzoekschrift tot surseance van betaling, zal door de curator worden onderzocht.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet aanwezig.

27-02-2025



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet aanwezig.

27-02-2025



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

n.v.t.

27-02-2025



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

E&A Vastgoed B.V. bezit een onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren. Op de onroerende zaak is een hypotheekrecht gevestigd van de Rabobank met een maximum van 2,75 miljoen euro inclusief kosten en renten. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze het pand kan worden verkocht, zie ook onder 5.

27-02-2025



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Momenteel wordt met de Rabobank en Alora Zorg gesproken over een mogelijke onderhandse verkoop van het pand, zie ook verder onder 5.

27-02-2025



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

N.v.t.

27-02-2025



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

27-02-2025



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.

27-02-2025



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t

27-02-2025



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

27-02-2025



3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

N.v.t

27-02-2025



3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

27-02-2025



4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Het bestuur van E&A Vastgoed B.V. heeft nog geen actuele lijst van debiteuren aangeleverd. De curator is bekend met een vordering op Alora Zorg, uit hoofde van het gebruiksrecht van het pand sinds 1 januari 2025 vanwege het overnemen van de zorg en cliënten van Smart Coach B.V. die woonachtig zijn in het pand te Haaren. Met Alora Zorg en de Rabobank zijn afspraken gemaakt over de vergoeding. Met de Rabobank moet nog afgestemd worden welke bedragen aan wie toe zullen komen. Dat vindt in goed overleg plaats.

27-02-2025



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Overleg Rabobank, Alora Zorg.

27-02-2025



5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 1.433.067,53

27-02-2025



Toelichting vordering van bank(en)

Blijkens indieningsbrief van de Rabobank.

5.2 Leasecontracten

De curator is niet bekend met leasecontracten.

27-02-2025



5.3 Beschrijving zekerheden

De Rabobank heeft de gebruikelijke zekerheden, zoals een 1e hypothecaire inschrijving op de onroerende zaak te Langeweg 31-33 in Haaren tot een bedrag van € 2.000.000,- te vermeerderen met kosten en renten van maximaal € 750.000,-.

27-02-2025



Daarnaast heeft de Rabobank een pandrecht op vorderingen op derden en bedrijfsmiddelen.

Verder heeft de Rabobank een pandrecht op de huurpenningen te Lisztgaarde in Oss, dan wel vorderingen/rechten op Woonbegeleiding Nederland B.V. uit huur volgend uit een huurovereenkomst d.d. 19 februari 2018.

5.4 Separatistenpositie

De Rabobank is separatist. De Rabobank heeft opdracht gegeven om het pand te Haaren te laten taxeren. Alora Zorg maakt na de overname van zorg van Smart Coach B.V. sinds 1 januari 2025 gebruik van het pand te Haaren. Voorafgaand aan de surseance en faillietverklaring liepen gesprekken tussen E&A Vastgoed B.V. en Alora Zorg over een huurovereenkomst, dat is echter niet gelukt. Thans wordt de mogelijkheid onderzocht voor Alora Zorg om het pand te Haaren mogelijk onderhands aan te kopen, omdat tien cliënten van Alora Zorg in het pand te Haaren verblijven en een grote zorgvraag hebben welke naar verwachting niet op korte termijn herplaatst kunnen worden.

27-02-2025



1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een eigendomsvoorbehoud.

27-02-2025



1

5.6 Retentierechten

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een retentierecht.

27-02-2025



1

5.7 Reclamerechten

De curator is niet bekend met crediteuren die een beroep doen op een reclamerecht.

27-02-2025



1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator is in overleg met de Rabobank

27-02-2025



1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

27-02-2025



6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

27-02-2025



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

27-02-2025



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

27-02-2025



6.5 Verantwoording

N.v.t.

27-02-2025



6.6 Opbrengst

Toelichting

27-02-2025



N.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

27-02-2025



N.v.t.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

27-02-2025



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

27-02-2025



7.2 Depot jaarrekeningen

Jaarrekening 2021 is gedeponeed op 12 september 2022

Jaarrekening 2022 is gedeponeed op 6 september 2023

Jaarrekening 2023 is niet gedeponeed.

27-02-2025



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De vennootschap was niet controleplichtig. Een samenstellaccountant heeft de jaarrekeningen 2021 en 2022 opgesteld.

27-02-2025



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Blijkens KvK volgestort.

27-02-2025



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

In onderzoek.

27-02-2025



7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

27-02-2025



7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

27-02-2025



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

In onderzoek.

27-02-2025



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

PM salaris curator

27-02-2025



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 5.859,44

27-02-2025



8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

27-02-2025



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.078.829,04

27-02-2025



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

27-02-2025



8.8 Werkzaamheden crediteuren

Reguliere correspondentie omtrent indiening vorderingen.

27-02-2025



9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

27-02-2025



9.2 Aard procedures

N.v.t.

27-02-2025



9.3 Stand procedures

N.v.t.

27-02-2025



9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

27-02-2025



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Overleg met hypotheekhouder over verkoop van het onroerend goed.
- Overige gebruikelijke werkzaamheden

27-02-2025



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

27-02-2025



10.3 Indiening volgend verslag

27-5-2025

27-02-2025



10.4 Werkzaamheden overig

Blijken genoegzaam uit al het voorgaande.

27-02-2025



Bijlagen