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

Betreft

Verslagnummer	**5**
Datum verslag	**03-10-2025**
Insolventienummer	**F.02/24/364**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000373605:F001**
Datum uitspraak	**24-09-2024**

R-C	**mr. H.H. de Kroon**
Curator	**mr J.B. de Meester**

Algemene gegevens

Naam onderneming

AO Invest B.V.

22-10-2024
1

Gegevens onderneming

Activiteiten onderneming

Aan en verkoop van vastgoed, verhuur en projectontwikkeling.

22-10-2024
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 109.958,00	€ -132.133,00	€ 1.388.089,00
2022	€ 122.406,00	€ -101.894,00	€ 3.685.509,00
2023			

Toelichting financiële gegevens

Uit de concept jaarcijfers 2023 volgt dat sprake was van een verlies.

17-01-2025
2

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

22-10-2024
1

Toelichting

Er is/was geen personeel in dienst.

Boedelsaldo

€ 2.601,49

22-10-2024
1

€ 13.954,52

17-01-2025
2

Toelichting

Het saldo bestaat uit de door de boedel ontvangen huur na datum faillissement en een boedelbijdrage. Ook is er rente ontvangen.

€ 6.127,07

15-04-2025
3

Toelichting

Er is tussentijds salaris vastgesteld over de eerste verslagperiode.

€ 6.139,66

10-07-2025
4

€ 6.149,07

03-10-2025
5

Verslagperiode

van

24-9-2024

t/m

21-10-2024

22-10-2024
1

van

22-10-2024

t/m

15-1-2025

17-01-2025
2

van

16-1-2025

t/m

14-4-2025

15-04-2025
3

van

15-4-2025

t/m

7-7-2025

10-07-2025
4

van

8-7-2025

t/m

2-10-2025

03-10-2025
5

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	24 uur 36 min
2	35 uur 24 min
3	9 uur 36 min
4	10 uur 30 min
5	3 uur 30 min
totaal	83 uur 36 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap wordt bestuurd door AO Holding B.V. die op haar beurt een natuurlijk persoon als bestuurder heeft.

22-10-2024
1

1.2 Lopende procedures

Geen

22-10-2024
1

1.3 Verzekeringen

Verzekeringen zijn wegens niet betaling opgeschort.

22-10-2024
1

1.4 Huur

Niet van toepassing.

22-10-2024
1

1.5 Oorzaak faillissement

Een vastgoedproject liep spaak, er was vertraging in de bouw en daardoor in de verkoop. Een schuldeiser wilde niet langer wachten en heeft het faillissement aangevraagd.

22-10-2024
1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

22-10-2024
1

Toelichting

Er is geen personeel in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Er zijn onroerende zaken op 4 locaties in eigendom.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het betreft:

Vijf appartementen aan de Molendijk in Oude Tonge
Twee bedrijfspanden aan de Parallelweg 68 c en d te Bergen op Zoom
Een voormalige kerk aan de Veerweg 76 te Kamperland met horecabestemming
Een perceel grond te Oudenbosch/ontwikkellocatie

22-10-2024
1

De bedoelde appartementen in Oude Tonge zijn op 30 december 2024 geleverd. De bestaande hypotheken zijn afgelost. Voor de boedel is er geen overwaarde beschikbaar gekomen.

Er zijn biedingen ontvangen op het bedrijfspand in Bergen op Zoom.

Op de Veerweg 76 te Kamperland is een bod gedaan. De gegadigde heeft (nog) niet voldaan aan de door de curator gestelde voorwaarden zodat er nog geen sprake is van een afgeronde transactie.

17-01-2025
2

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Verzamelen van de relevante informatie, overleg met hypotheekhouders, bezichtigen van de locaties. Bezichtiging heeft plaatsgevonden.

De vijf appartementen te Oude Tonge zijn voor datum faillissement verkocht met inschrijving van die overeenkomst het Kadaster. De curator onderzoekt de transactie en laat taxeren.

22-10-2024
1

De taxatie van de appartementen heeft uitgewezen dat er geen redenen waren om medewerking aan de levering te weigeren. De prijs was reëel en daarnaast heeft de geldverstrekker kosten gemaakt om het retentierecht van de aannemer af te kopen. Tenslotte zijn 4 van de 5 appartementen nog niet afgebouwd zodat nog een investering nodig is om ze op de markt te kunnen brengen.

17-01-2025
2

In de derde periode is verder onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het vastgoed in Kamperland, Bergen op Zoom en Oudenbosch. Dit heeft nog niet geleid tot oplossingen. De hypotheekhouder heeft ten aanzien van de twee bedrijfspanden in Bergen op Zoom laten weten een veiling voor te bereiden.

15-04-2025
3

De onroerende zaken te Kamperland en Bergen op Zoom werden geveild op 16 juni 2025.

10-07-2025
4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er zijn geen andere bedrijfsmiddelen.

22-10-2024
1

Over de waarde van de verschillende objecten valt in dit stadium nog niet te rapporteren.

Dit is onderzocht. Het resultaat was relevant voor de onroerende zaken in Oude Tonge, de onroerende zaken te Bergen op Zoom en te Kamperland zijn via openbare veiling verkocht zodat de markt daar de prijs heeft bepaald.

03-10-2025
5

Er resteert momenteel een onroerende zaak belast met hypotheek te Oudenbosch. De hypotheekhouder heeft een makelaar ingeschakeld.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

22-10-2024
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

De gebruikelijke beheersmaatregelen en zoeken naar kopers.

17-01-2025
2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Er is alleen onroerend goed in de boedel aangetroffen.

17-01-2025
2

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Huurvorderingen			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Er zijn huurvorderingen die moeten worden geincasseerd. 22-10-2024 1

Voor de voortgang ten aanzien van het incasseren van de huur wordt verwezen naar het financiële verslag. 17-01-2025 2

De huurders in Bergen op Zoom lopen achter met de betalingen. Zij zijn in gebreke gesteld. 15-04-2025 3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Debiteuren aanmanen en de zaak volgen. 22-10-2024 1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

22-10-2024
1

Toelichting vordering van bank(en)

Er was geen sprake van een bankkrediet. Wel was sprake van verschillende leningen en hypotheken.

5.2 Leasecontracten

De bedrijfsinventaris te Kamperland is geleased.

17-01-2025
2

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie hiervoor, er is sprake van verschillende hypotheken voor een bedrag van naar schatting € 1,5 miljoen.

22-10-2024
1

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

17-01-2025
2

5.6 Retentierechten

Op de appartementen in Oude Tonge is door de aannemer een retentierecht geclaimd, maar dat is voor datum faillissement opgeheven.

22-10-2024
1

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

€ 7.018,00

17-01-2025
2

Toelichting

De boedelbijdrage voor het leveren van de appartementen bedraagt € 7.018,--
.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen sprake van voortzetting van de onderneming of een doorstart. 22-10-2024

1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De boekhouding is normaal bijgehouden.

22-10-2024
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen 2021 en 2022 zijn te laat gedeponeerd. De termijn is met 2 weken overschreden. De jaarrekening 2023 is in concept gemaakt.

17-01-2025
2

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

22-10-2024
1

In onderzoek, tot en met het eerste verslag geen bijzonderheden.

Toelichting

03-10-2025
5

Is niet meer relevant aangezien de bestuurder zelf ook in staat van faillissement is verklaard.

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

22-10-2024
1

Afgezien van salaris curator zijn er geen boedelvorderingen bekend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 72.699,00	22-10-2024 1
€ 73.922,00	17-01-2025 2

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 2.622.205,93	22-10-2024 1
€ 1.541.081,11	17-01-2025 2

Toelichting

Nadat de onroerende zaken zijn verkocht zal de schuld aanzienlijk dalen.

€ 1.646.081,11	15-04-2025 3
€ 1.647.575,91	10-07-2025 4

8.5 Aantal concurrente crediteuren

6	22-10-2024 1
37	17-01-2025 2
40	10-07-2025 4
41	**03-10-2025** **5**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 272.492,55	22-10-2024 1
€ 729.017,31	17-01-2025 2
€ 730.971,42	15-04-2025 3
€ 735.551,83	10-07-2025 4
€ 746.282,42	**03-10-2025** **5**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Er wordt geen uitkering aan concurrente crediteuren verwacht.	17-01-2025 2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteurenadministratie	17-01-2025 2

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Verder overleg plegen aangaande de verkoop van de onroerende zaken waaronder appartementen te Oude Tonge. Kopers zoeken voor de andere onroerende zaken en de huurpenningen incasseren.	22-10-2024 1
De diverse hypotheekhouders zijn doende met de (openbare) verkoop van het onderpand. Ontwikkeling afwachten.	10-07-2025 4
In afwachting van de verkoop van de onroerende zaak te Oudenbosch. Het momenteel beschikbare actief is onvoldoende om de kosten van het faillissement te dragen.	**03-10-2025** **5**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Valt ten tijde van het eerste verslag nog niet te beoordelen.	22-10-2024 1
Dit hangt af van het tempo van de verkoop van de overige drie onroerende zaken. Het initiatief ligt bij de hypotheekhouders, de curator geeft daar ondersteuning waar nodig en waar mogelijk.	17-01-2025 2
Idem.	15-04-2025 3

10.3 Indiening volgend verslag

4-1-2026	**03-10-2025** **5**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen