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

Betreft

Verslagnummer	**3**
Datum verslag	**08-02-2024**
Insolventienummer	**F.09/23/178**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000289895:F001**
Datum uitspraak	**20-06-2023**

R-C	**mr. J.C.A.T. Frima**
Curator	**mr M.C. Udink**

Algemene gegevens

Naam onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouka Invest B.V. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouka Makelaars B.V.

06-08-2023
1

Vanwege de verwevenheid van beide vennootschappen wordt beide vennootschappen één geconsolideerd openbaar verslag opgesteld.

Gegevens onderneming

Bouka Invest B.V. (hierna: ´Invest`) is statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 67227716.

06-08-2023
1

Bouka Makelaars B.V. (hierna: ´Makelaars`) is statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 67231616.

Tezamen hierna 'Gefailleerden'.

Dit openbaar faillissementsverslag is gebaseerd op informatie die beperkt geverifieerd is. De curator heeft de (statutair en voormalig) bestuurder wel gesproken, maar verder nog zeer beperkt (financiële) stukken ontvangen. De curator kan de juistheid en volledigheid van de ontvangen informatie niet garanderen. Additionele informatie kan tot nieuwe feiten of andere inzichten leiden. Dit betekent dat ook de in dit verslag opgenomen (financiële) gegevens op enig moment aangepast kunnen worden.

Dit openbaar faillissementsverslag dient uitsluitend ter informatie aan de belanghebbenden. Aan dit openbaar faillissementsverslag kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid en/of als afstand van enig recht.

Activiteiten onderneming

Invest is houder van een vastgoedportefeuille. Via invest werd financiering aangetrokken in de vorm van geldleningen, obligatieleningen en hypothecaire leningen. Met deze financiering werd onder meer geïnvesteerd in (nieuw) vastgoed.

Makelaars verhuurde o.a. het vastgoed van Invest. Het vastgoed werd/wordt verhuurd aan particulieren.

06-08-2023
1

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Vooralsnog zijn geen financiële stukken aangeleverd.

06-08-2023
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

5

06-08-2023
1

Boedelsaldo

€ 0,00

06-08-2023
1

Toelichting

Er is sprake van huurinkomsten uit Makelaars. De huurinkomsten worden thans voldaan op de rekening derdengelden van het kantoor van de curator. De curator is nog in afwachting van de opening van een boedelrekening. Reden dat er nog geen boedelrekening is geopend, heeft te maken met een wijziging in het landelijke systeem voor boedelrekeningen.

€ 83.076,05

07-11-2023
2

Toelichting

Bouka Invest B.V.: € 0,00
Bouka Makelaars B.V.: € 83.076,05

Inmiddels zijn boedelrekeningen geopend voor beide faillissementen. De meeste huurders betalen de maandelijkse huurpenningen inmiddels op de boedelrekening in plaats van de rekening derdengelden van het kantoor van de curator. De (eerder) ontvangen gelden op de rekening derdengelden zijn inmiddels allen doorgestort naar de boedelrekening.

€ 170.510,97

08-02-2024
3

Toelichting

Bouka Invest B.V.: € 19.515,06
Bouka Makelaars B.V.: € 150.995,91

De opbrengst van de verkoop van de beleggingsportefeuille wordt verantwoord bij het volgende verslag.

Verslagperiode

van

20-6-2023

t/m

31-7-2023

06-08-2023
1

van

1-8-2023

t/m

31-10-2023

07-11-2023
2

van

1-11-2023

t/m

31-1-2024

08-02-2024
3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	337 uur 18 min
2	383 uur 54 min
3	366 uur 24 min
totaal	798 uur 36 min

Toelichting bestede uren

Besprekingen bestuurder(s), onderzoek kadaster, correspondentie en besprekingen crediteuren, onderzoek kredietdocumentatie, onderzoek huursituatie, correspondentie en besprekingen met huurders, bezoek aan alle vastgoedadressen en huurders, eerste onderzoek administratie.

06-08-2023
1

Vervolg besprekingen bestuurder(s), vervolg onderzoek kadaster, correspondentie en besprekingen crediteuren, correspondentie en besprekingen met huurders, bezoek aan huurpanden, veiligstellen administratie, vervolg onderzoek administratie en rechtmatigheidsonderzoek.

07-11-2023
2

Vervolg besprekingen bestuurder(s), diverse werkzaamheden in het kader van de inbewaringstelling van een bestuurder (IBS), bezoeken aan de penitentiaire inrichting, overleg met rechter-commissaris, bijwonen van zittingen over de IBS, correspondentie en besprekingen crediteuren, correspondentie en besprekingen met huurders, vervolg veiligstellen administratie, vervolg onderzoek administratie en rechtmatigheidsonderzoek, vervolg onderzoek onttrekkingen, vervolg onderzoek debiteuren, vervolg asset tracing, verkoop en levering panden.

08-02-2024
3

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Invest en Makelaars zijn beiden opgericht in november 2016.

06-08-2023
1

Op faillissementsdatum had Invest slechts één bestuurder, een natuurlijk persoon (hierna: "Bestuurder A"). Tot maart 2023 had Invest een tweede bestuurder, eveneens een natuurlijk persoon (hierna: "Bestuurder B"). Enig aandeelhouder van Invest is Bestuurder A.

Enig bestuurder van Makelaars is Bestuurder A. Enig aandeelhouder van Makelaars is Invest.

Bestuurder B is begonnen met de onderneming van Invest. Tot oprichting van Invest exploiteerde Bestuurder B de onderneming uit een eenmanszaak. Bestuurder B is getrouwd met de tante van Bestuurder A. In 2016 is de onderneming van Invest 'ingebracht' in Invest. Bestuurder A werd toen enig statutair bestuurder en aandeelhouder van Invest. Later werd Bestuurder B (ook) statutair bestuurder van Invest. Naar verluidt was de intentie steeds dat Bestuurder B op enig moment eigenaar (aandeelhouder) van beide vennootschappen zou worden.

1.2 Lopende procedures

Op faillissementsdatum waren meerdere procedures aanhangig waarbij Invest en/of Makelaars gedaagde(n) was/waren. Voor zover bekend, zijn de wederpartijen geïnformeerd over het faillissement en de gevolgen daarvan voor de lopende procedures.

06-08-2023
1

Daarnaast liep ten aanzien van een onroerend goed een executie traject, waarbij de executieveiling voor 3 juli 2023 stond gepland. Ten gevolge van de afgekondigde afkoelingsperiode van 2 maanden, is dit executietraject (tijdelijk) opgeschort.

De afkoelingsperiode is (na verlenging van twee maanden) verstreken. Het ingezette executietraject door de hypotheekhouder is hierop voortgezet. Ten tijde van de afkondiging van de afkoelingsperiode was reeds een onderhands bod ingediend dat door de hypotheekhouder was geaccepteerd. De curator heeft vastgesteld dat het onderhandse bod onvoldoende is om de volledige vordering van de hypotheekhouder te voldoen. De curator zal echter berusten in de executie: het ingediende onderhandse bod is hoger dan de getaxeerde waarde en de curator heeft geen koper kunnen vinden die bereid is een hoger bod uit te brengen.
De mondelinge behandeling waarbij het onderhandse bod wordt beoordeeld en goedgekeurd door de voorzieningenrechter, vindt plaats op 14 november 2023 bij de rechtbank Den Haag.
Zie ook hoofdstuk 3.2 en 5.4.

07-11-2023
2

1.3 Verzekeringen

Op faillissementsdatum waren de verzekeringspremies voor opstal niet voldaan. De Curator heeft de verschillende hypotheekhouders verzocht om per ommegaande de openstaande verzekeringspremies te voldoen.

06-08-2023
1

De verzekeringspremies voor 2023 zijn op verzoek van de curator voldaan door de hypotheekhouders. Voor 2024 dienen (voor het begin van het nieuwe jaar) nieuwe premies te worden voldaan. De curator is nog in afwachting van de nieuwe polis.

07-11-2023
2

1.4 Huur

Makelaars maakte gebruik van een bedrijfsruimte aan de Beresteinlaan 243 te Den Haag. Voor faillissement was de verhuurder een ontbindings- en ontruimingsprocedure gestart ten gevolge van een betalingsachterstand. Kort na faillissementsdatum is het verzoek van de verhuurder bij vonnis toegewezen. De curator is in gesprek met de verhuurder over ontruiming en oplevering van het pand uiterlijk 31 augustus 2023.

06-08-2023
1

Het pand is opgeleverd aan de verhuurder.

07-11-2023
2

1.5 Oorzaak faillissement

De curator heeft slechts summier onderzoek kunnen doen naar de oorzaak van de faillissementen.

06-08-2023
1

Vaststaat dat Bestuurder A en Bestuurder B rond oktober 2022 gebrouilleerd raakten. Het lijkt erop dat de werkzaamheden vanaf dat moment min of meer stil zijn komen te liggen. Dat was in ieder geval het geval vanaf maart 2022. Vanaf dat moment is geen enkele ondernemingsactiviteiten meer verricht.

Voorts heeft de curator vastgesteld dat er grote bedragen vanuit Gefailleerden aan een van de bestuurders zijn betaald, al dan niet ten titel van geldlening. Hier was een bedrag van ruim EUR 3mio mee gemoeid. Het onttrekken van dergelijke liquiditeiten heeft waarschijnlijk bijgedragen aan het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 06-08-2023

1

5

Toelichting

Uit de aangeleverde stukken kwam naar voren dat vijf personen mogelijk in dienst waren (geweest) van Makelaars en/of Invest. Zekerheidshalve zijn deze personen vanuit beide vennootschappen ontslagen (voor zover nodig) door de curator na verkregen machtiging van de rechter-commissaris.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 06-08-2023

1

5

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
30-6-2023	2	vanuit Invest na verkregen machtiging rechter-commissaris op 30 juni 2023
3-7-2023	1	vanuit Invest na verkregen machtiging rechter-commissaris op 30 juni 2023
5-7-2023	2	vanuit Invest na verkregen machtiging rechter-commissaris op 3 juli 2023
7-7-2023	5	vanuit Makelaars na verkregen machtiging rechter-commissaris op 6 juli 2023
totaal	10	

2.4 Werkzaamheden personeel

Inventarisatie en onderzoek, versturen ontslagbrieven en correspondentie rechter-commissaris. 06-08-2023

1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Beleggingsportefeuille	€ 3.050.000,00	€ 3.502.706,21	€ 19.610,00

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
totaal	€ 3.050.000,00		€ 19.610,00

Toelichting onroerende zaken

06-08-2023
1

Invest is eigenaar van 10 panden.
Het betreft de volgende adressen:

1. Brandtstraat 151/151a te Den Haag;
2. De Gaarde 398 te Den Haag;
3. Honthorststraat 135/137 te Den Haag;
4. Wouwermanstraat 9-15 te Den Haag;
5. Laan te Blotinghe 5 en Ruysdaelplein 41, 41a, 41b, 42, 42a, 42b te Rijswijk;
6. Herenstraat 70, 70a, 70b, 70c te Rijswijk;
7. Willemstraat 28-30 te Rijswijk;
8. Kerklaan 122 te Rijswijk;
9. Dr. Schaepmanstraat 31 en Dr. Poelstraat 2a en 2b te Wateringen;
10. Claudiusstraat 2 en 4 te Voorburg.

Makelaars is eigenaar van 1 pand.
Het betreft het volgende adres:

1. Brandstraat 163/163a.

08-02-2024
3

De curator heeft een onderhandse bieding op de gehele beleggingsportefeuille geaccepteerd. De rechter-commissaris en de vier hypotheekhouders hebben hun goedkeuring verleend voor de verkoop en levering.

De panden van twee hypotheekhouders hadden een overwaarde. Deze overwaarde bedroeg in totaal € 347.293,79.

De panden van twee andere hypotheekhouders stonden onder water. Voor de verkoop geldt dat zij een boedelbijdrage conform de separatistenregeling waren verschuldigd. De boedelbijdrage bedroeg € 19.610,00.

De makelaarscourtage ad 0,9 % strekte in mindering op de overwaarde en bedroeg € 39.264,50.

In totaal maakte de notaris een bedrag over van € 326.299,96 op de boedelrekening van Bouka Invest B.V. Voor zover de opbrengst zag op de verkoop van het pand dat in Bouka Makelaars zat, zal de opbrengst worden doorgestort naar de rekening van Bouka Makelaars B.V.

De achterstanden in de lasten, zoals VVE bijdragen, gemeentelijke belastingen etc komen ten laste van de koper.

Het transport van de portefeuille vond 1 februari 2024 plaats. Voor de koper is een informatiepakket opgesteld en aangeleverd. De huur vanaf februari 2024 komt toe aan de koper.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

06-08-2023
1

De curator heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de onroerende zaken o.a. in het Kadaster. Volgens het Kadaster zijn alle panden bezwaard met een hypotheekrecht. De curator heeft contact opgenomen met alle hypotheekhouders. Dat zijn er in totaal vijf. Met drie van de vijf heeft de curator inmiddels besprekingen gevoerd. De overige twee staan nog op de planning. Een van de twee houdt het contact nog af. Onderwerp van de gesprekken is het verzekerd hebben van de panden, (her)taxatie, alsook de wijze van verkoop van de panden.

Bestuurder A heeft oude taxatierapporten toegezonden. Het meest recente rapport is van 2020. De curator wil alle panden laten (her)taxeren. Dat zal plaatsvinden in de komende periode. De curator heeft een makelaar/taxateur in gedachte.

07-11-2023
2

De voorbereidingen voor een eventuele onderhandse verkoop van de panden door de curator is in volle gang. De curator heeft daartoe Nadorp Bedrijfsmakelaars ingeschakeld. Inmiddels zijn ook afspraken met Nadorp gemaakt. Nadorp is een Haagse makelaar gespecialiseerd in verkoop van beleggingsobjecten en kent de markt dus goed.

De curator hoopt - in eerste instantie - de panden als (samengestelde) beleggingspakket(ten) aan te bieden om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. Dit voornemen kan worden aangepast naar aanleiding van de bevindingen van de Makelaar. Thans worden verschillende verkoopstrategieën opgesteld en beoordeeld.

De afgelopen periode is ontzettend veel tijd gaan zitten in het opstellen van het dossier voor de makelaar. Deze was namelijk niet zonder meer beschikbaar en er is geen of onvoldoende medewerking vanuit de bestuurders. Per pand is gezocht in de 250.000 + bestanden die door de curator zijn veiliggesteld. In deze administratie is gezocht naar informatie die de makelaar nodig heeft voor het bepalen van de waarde, het definitief vaststellen van de verkoopstrategie en het opstellen van de verkoopbrochure / dataroom.

Uit het onderzoek van de makelaar is inmiddels gebleken dat eerdere taxatierapporten een onjuist beeld gaven van de (waarde van de) panden.

Het is de planning om begin november een definitieve verkoopstrategie gereed te hebben.

08-02-2024
3

De curator heeft uitgebreid onderzoek verricht in de administratie van gefailleerde en heeft op basis daarvan, alsook op basis van openbare gegevens (Kadaster) en eigen onderzoek, een verkoopportefeuille en verkoopmemorandum samengesteld. Daarnaast zijn door de curator verkoopvoorwaarden opgesteld, alsook concept koop- en leveringsovereenkomsten. Deze zijn allen in een dataroom gezet die vanaf 22 november toegankelijk werd na tekenen van een NDA-verklaring. Potentiële kopers konden biedingen uitbrengen tot 14 december 2023. Ca. 117 geïnteresseerden hebben een NDA getekend om toegang te krijgen tot de dataroom. Uiteindelijk zijn zeven biedingen uitgebracht. De biedingen waren op de gehele portefeuille, dan wel op onderdelen daarvan. Met een aantal van de geïnteresseerden is de curator in onderhandelingen getreden. Uiteindelijk is met één van de bieders een koopovereenkomst gesloten voor de gehele portefeuille. Levering vond plaats op 1 februari 2024.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Mercedes C-Klasse	€ 13.186,25	
totaal	€ 13.186,25	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Gefailleerden maakten gebruik van een bedrijfsruimte aan de Beresteinlaan 243 te Den Haag. Op deze locatie is een bescheiden inventaris aangetroffen. De curator heeft opkopers benaderd en hen uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de inventaris.

06-08-2023
1

Daarnaast had Gefailleerde een drietal voertuigen op haar naam staan in het afgelopen jaar. Een voertuig is ingeleverd bij de curator. Dat voertuig is eveneens ter verkoop aangeboden. De curator overweegt ook het voertuig te laten veilen.

Bedrijfsinventaris Beresteinlaan
De curator heeft de waarde van de inventariszaken op nihil laten bepalen, nadat geen enkele opkoper bereid was een bieding uit te brengen. Ook Troostwijk heeft bepaald dat de kosten van veiling de mogelijke opbrengsten zouden overstijgen.

07-11-2023
2

Mercedes C-klasse
Het ingeleverde voertuig, een Mercedes C-klasse, zal komende maand via Troostwijk ter veiling worden aangeboden.

Mercedes Citan en BMW 320d
Daarnaast heeft de curator geconstateerd dat twee andere voertuigen (een Mercedes Citan en een BMW 320D) kort voor faillissement zijn verkocht c.q. overgedragen. Een koopsom is voor zover bekend niet betaald. Mogelijk is hier sprake van paulianeuze transacties. De curator zal hier nader over berichten bij Hoofdstuk 7.

Mercedes C-klasse
De Mercedes C-klasse is verkocht via een online veiling. De netto-opbrengst inclusief veilingkosten en BPM bedraagt € 13.186,25. De koopsom is ontvangen op de boedelrekening.

08-02-2024
3

Mercedes Citan en BMW 320d
Zie hoofdstuk 7.

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Voor zover bekend is geen sprake van een bodemvoorrecht, omdat geen sprake lijkt te zijn van (stil) verpande inventaris.

06-08-2023
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Inventarisatie, veiligstelling en benadering opkopers/veilinghuizen.

06-08-2023
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Voor zover bekend niet van toepassing.

06-08-2023
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Depotbedrag bij Notaris	€ 26.950,00	€ 26.950,00	
totaal	€ 26.950,00	€ 26.950,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Makelaars verhuurde woningen/appartementen in de panden van Invest voornamelijk aan particulieren.
In de 11 panden is sprake van 32 woningen/bedrijfsruimten. Van deze zijn er 25 verhuurd.
Daarnaast is sprake van twee bedrijfsruimten: een garage en een winkelruimte. Beiden waren ten tijde van het faillissement leeg (zonder huurder).
De maandelijkse huurpenningen bedragen in totaal zo'n EUR 30.000.

06-08-2023
1

De huurders is gevraagd de maandelijkse huurpenningen in het vervolg aan de boedel te voldoen. Ten tijde van het schrijven van dit verslag was een bedrag van EUR 22.875 ontvangen uit hoofde van huurpenningen.

De maandelijkse huur zal door de curator worden aangepast. De curator doet nog onderzoek naar de aanpassing. De aanpassing zal enerzijds een korting zijn en anderzijds een indexering.

Indexering
Voor zover de curator kan nagaan, zijn de huursommen nog nooit geïndexeerd. Dit, terwijl sommige huurders al zo'n vijf jaar huren bij Makelaars. De indexering moet de panden ook aantrekkelijker maken voor mogelijke kopers van het onroerend goed.

Korting
De korting zal het gevolg zijn van de onmogelijkheid van de curator om de huur inclusief G/W/L aan te blijven bieden. Dat heeft te maken met de onmogelijkheid van het nutsbedrijf om een eindafrekening op te stellen op faillissementsdatum zonder *alle* meterstanden. De curator heeft zich ingespannen om de meterstanden te verzamelen, maar een aantal ontbreken tot op heden. Dit heeft mogelijk te maken met de vakantieperiode, waardoor nog niet alle huurders hebben gereageerd. De curator is langs geweest bij alle huurders en heeft ook meerdere brieven en emails verzonden. Ook is getracht om telefonisch contact op te nemen met de (buren van de) huurders. Vanwege de onmogelijkheid van het verkrijgen van een tussentijdse eindafrekening, zijn de risico's voor de boedel niet te overzien. Reden dat de curator genoodzaakt was om te beslissen om niet garant te staan voor de levering van G/W/L.

De curator zal de huurders verzoeken om zichzelf aan te melden bij een nutsbedrijf. De huurkorting zal de curator naar alle waarschijnlijkheid baseren op het huidige voorschot bedrag dat makelaars aan het nutsbedrijf betaalde.

Huurachterstand
De curator is in kaart aan het brengen in hoeverre sprake is van huurachterstanden tot datum faillissement. Vanaf maart/april 2023 zijn gaten ontstaan in de huurbetalingen per bank. Naar verluidt hebben sommige huurders in opdracht van Bestuurder B (die op dat moment geen statutair bestuurder meer zou zijn) in contanten betaald aan een werknemer van gefailleerde. De omvang van deze contante huurbetalingen wordt thans in kaart gebracht. Deze is significant. Per maand kwam immers rond de EUR 30.000 aan huursommen binnen en het merendeel van de huurders is vanaf april 2023 contant gaan betalen. Huurders overleggen op dit moment kwitanties van deze betalingen.

De curator heeft in onderzoek wat is gebeurd met de ontvangen huursommen.

Voorts is een deel van de huur mogelijk aan een deurwaarder betaald in opdracht van een hypotheekhouder. Deze betalingen worden onderzocht door de curator. Mogelijk was de hypotheekhouder niet bevoegd deze betalingen te innen.

In dit hoofdstuk van het verslag zal verantwoording worden afgelegd omtrent de pre-faillissementsdebiteuren. De verantwoording voor wat betreft de post-faillissementsdebiteuren, te weten de ontvangst van huurgelden die zien op het huurgenot vanaf datum faillissement zal plaatsvinden in hoofdstuk 6 van dit verslag.

07-11-2023
2

De curator heeft in kaart gebracht hoeveel huurpenningen in de periode voor het faillissement niet zijn binnengekomen per bank. Voor het overgrote merendeel van het gat in girale betalingen, zijn door de huurders betaalbewijzen overgelegd waaruit blijkt dat de huurpenningen contact zijn betaald. Deze contanten zijn aan een werknemer betaald. De werknemer stelt deze contanten te hebben afgegeven aan een voormalig bestuurder, maar daar is geen bewijs van overgelegd. Daarbij acht de curator het van belang dat deze voormalig bestuurder nimmer statutair bestuurder is geweest van Bouka Makelaars, en ten tijde van de contante huurbetalingen ook geen bestuurder meer was van Bouka Invest. Het is onbekend wat er met de contante gelden is gebeurd en waar deze zijn gebleven. De curator heeft de

vervolgstappen jegens de werknemer en voormalig bestuurder in onderzoek.

De deurwaarder die onbevoegd huurpenningen heeft geïnd, wordt aangeschreven met het verzoek de ontvangsten af te dragen aan de boedel.

Tot slot heeft de curator geconstateerd dat er een geldbedrag op een derdengeldrekening bij een notaris staat. Dit bedrag is op enig moment gestort ten behoeve van het splitsen van een registergoed. De notaris is verzocht het bedrag over te maken naar de boedel. Daar heeft de notaris nog geen gehoor aan gegeven. Recent is een rappel verstuurd.

Mogelijke huurachterstanden **08-02-2024**
3

In het vorige verslag is melding gedaan van huurgelden die contant zijn opgehaald door/namens een van de bestuurders gedurende een aantal maanden voor het faillissement. De curator doet nog steeds onderzoek naar deze gang van zaken. Vastgesteld dient te worden welk gedeelte van de huurpenningen daadwerkelijk is opgehaald en welk gedeelte van de huurpenningen nooit is voldaan door de huurders. Daarnaast dient te worden vastgesteld wat er met de contant opgehaalde huurgelden (tussen de € 57.000 en de € 80.000) is gebeurd. Hierover heeft de curator contact met een van de bestuurders en een oud-werknemer. Wordt vervolgd.

Depot bedrag bij notaris

De notaris die nog een bedrag van EUR 26.950,- in depot had staan, heeft dit bedrag inmiddels overgemaakt aan de boedel van Bouka Invest BV. Het bedrag in depot was bedoeld ten behoeve van voorgenomen splitsingen en een suppletie die in dat kader diende te worden betaald aan de Gemeente Den Haag vanwege de erfpacht van een onroerende zaak (Wouwermanstraat 9-15, te Den Haag). De splitsingsaktes zijn echter niet gepasseerd omdat het onderzoek naar de herkomst van de gelden/het UBO-onderzoek niet kon worden afgerond (er kwam geen reactie meer van de bestuurders van Bouka Invest BV).

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator is intensief bezig geweest om de huursituatie in kaart te brengen. De bestuurders hebben slechts zeer beperkt informatie aangeleverd. Op basis van de gegevens uit de Kadaster en de beperkte aangeleverde informatie zijn brieven verstuurd aan alle huurders en is de curator gedurende twee avonden langs alle deuren gegaan. Helaas waren niet alle huurders thuis.
Voor zover bekend, zijn alle huurders buitenlanders die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Het betreft veeleer Poolse en Bulgaarse huurders. De curator heeft aan alle huurders vertalingen van de Nederlandse brieven verschaft (Engels, Pools en Bulgaars). Aan de huurders is verzocht om in het vervolg aan de curator te betalen. Daarnaast zijn meterstanden opgevraagd en is verzocht om vrijwillig mee te werken aan een taxatie. Tot slot zijn vragen gesteld over contante betalingen die volgens de huurders hebben plaatsgevonden aan een medewerker van Makelaars op verzoek van Bestuurder B. De curator is deze betalingen in kaart aan het brengen.

06-08-2023
1

Correspondentie notaris over bedrag in depot, correspondentie en diverse besprekingen met oud-werknemer en bestuurder inzake contante huurgelden. **08-02-2024**
3

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

06-08-2023
1

Vooralsnog is geen vordering van een bank bekend.

5.2 Leasecontracten

Voor zover bekend was geen sprake van (lopende) leasecontracten.

06-08-2023
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Er is sprake van een aantal hypothecaire leningen. Alle panden zijn bezwaard met een recht van hypotheek. In totaal zijn vijf hypotheekhouders betrokken. Het betreft zowel particuliere als institutionele hypotheekhouders.

06-08-2023
1

Daarnaast waren vorderingen mogelijk verpand aan een van de hypotheekhouders. De huursommen vanaf datum faillissement vallen in ieder geval niet onder een eventueel pandrecht (WUH/Emmerig q.q.).

Andere zekerheden zijn vooralsnog niet bekend.

5.4 Separatistenpositie

De hypotheekhouders hebben te gelden als separatist.

06-08-2023
1

Op 27 juni 2023 is een beschikking afgegeven waarbij de rechtbank een afkoelingsperiode heeft afgekondigd voor de periode van twee maanden. Deze periode kan verlengd worden.

Met alle hypotheekhouders is er contact over de mogelijke onderhandse verkoop van de panden. De curator behartigt daarbij de belangen van alle schuldeisers, waaronder de vele ongesecureerde schuldeisers.

07-11-2023
2

Inmiddels is gebleken dat veel van de panden mogelijk "onder water" staan. Dit wordt nader onderzocht. Op basis van de bevindingen zal de curator een beslissing nemen over de wijze van verkoop en de rol van de boedel daarin.

Het onroerend goed is inmiddels verkocht met medewerking van de hypotheekhouders. Deze verkoop is verantwoord in hoofdstuk 3. Een tweetal hypotheekhouders kon volledig voldaan worden uit de opbrengst. Een drietal hypotheekhouders heeft een (concurrente) restvordering.

08-02-2024
3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Vooralsnog niet van toepassing.

06-08-2023
1

Toelichting

Mocht blijken dat er geen overwaarde op de registergoederen is, zal met de hypoheekhouders conform de geldende regeling een boedelbijdrage in rekening worden gebracht.

07-11-2023
2

Toelichting

Zie hoofdstuk 3 voor verantwoording van de verkoop van het onroerend goed en de overeengekomen boedelbijdragen.

08-02-2024
3

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Inventarisatie. Correspondentie en besprekingen hypotheekhouders.

06-08-2023
1

Vervolg onderzoek waarde onroerend goed portefeuille en vervolg contact met de hypotheekhouders.

07-11-2023
2

Verkoop onroerend goed en overleg hypotheekhouders.

08-02-2024
3

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator continueert enkel de verschaffing van het huurgenot aan de huurders van Makelaars.

06-08-2023
1

Alle andere activiteiten van Gefailleerden worden niet voortgezet.

6.2 Financiële verslaglegging

De financiële verslaglegging van de voortzetting van de verschaffing van huurgenot zal bij het volgende verslag worden gedeeld. Zie ook H4.

06-08-2023
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

De curator houdt zich intensief bezig met de verhuursituatie. De huurpanden vertonen achterstallig onderhoud met het gevolg dat er sprake is van o.a. lekkages en defecte ketels. De curator heeft inmiddels een tussenpersoon ingeschakeld die de adressen kan bezoeken voor het verhelpen van acute problemen. Hiermee worden de kosten hopelijk beperkt, terwijl aan de huurders ook snel een oplossing wordt geboden. De curator hoopt dat hierdoor de huurinkomsten (zonder al te veel kortingen) blijven binnenstromen.

07-11-2023
2

Helaas zijn inmiddels enkele huurders vertrokken, waardoor enkele adressen inmiddels niet meer verhuurd worden. Het totaal aan maandelijkse huurontvangsten is hierdoor gedaald. De curator heeft (vooralsnog) geen nieuwe huurovereenkomsten gesloten.

Ten tijde van het schrijven van onderhavig verslag is een bedrag van EUR 82.886,- aan huurpenningen ontvangen.

Op 1 februari 2024 heeft de curator de panden verkocht en geleverd aan een koper van het onroerend goed. Tot die datum heeft de curator de verhuur van de panden voortgezet. Daartoe heeft hij regelmatig een beroep gedaan op een tussenpersoon/klusjesman voor het verhelpen van acute problemen zoals lekkages. De huurinkomsten tot en met januari 2024 komen de boedel toe. De (kosten en) inkomsten vanaf 1 februari komen voor rekening van de koper.

08-02-2024
3

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Op faillissementsdatum was geen sprake van lopende ondernemingen, behoudens de verschaffing van huurgenot. Invest had geen onderneming die kan worden doorgestart. De activiteiten van de Makelaars (behoudens de verschaffing van huurgenot) lagen voor zover bekend al vele maanden stil.

06-08-2023
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

06-08-2023
1

Niet van toepassing.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

06-08-2023
1

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

06-08-2023
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Vooralsnog is geen boekhouding aangeleverd.

06-08-2023
1

De curator heeft enige boekhouding zelfstandig veiliggesteld via (het boekhoudprogramma) Twinfield. De veiliggestelde boekhouding wordt onderzocht. Daarnaast heeft de curator de mailboxen veiliggesteld waarin ook delen van de administratie waren opgeslagen.

07-11-2023
2

De curator heeft de administratie die stond opgeslagen in de Google Drive en Microsoft Drive / One Note zelfstandig weten veilig te stellen met inschakeling van een deskundige op het gebied van IT.

08-02-2024
3

In de komende periode zullen alle veiliggestelde stukken worden beoordeeld.

7.2 Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening van beide vennootschappen ziet op 2019.

06-08-2023
1

Voor beide vennootschappen is de jaarrekening 2019 gedeponeerd op 20 december 2021 en daarmee te laat.

Jaarrekeningen 2020, 2021 en 2022 zijn niet gedeponeerd.
De deponeringstermijnen voor jaarrekeningen 2020 en 2021 is verstreken.
De deponeringstermijn voor 2022 is vooralsnog niet verstreken.

De curator stelt vast dat voor beide vennootschappen niet aan deponeringsplicht is voldaan voor wat betreft boekjaren 2019, 2020 en 2021.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

In onderzoek.

06-08-2023
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Voor zover niet aan de stortingsverplichting is voldaan, is de verplichting daartoe verjaard.

06-08-2023
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

06-08-2023
1

Toelichting

In onderzoek voor zover deze haar grondslag zou hebben in art. 2:248 lid 1 BW.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

06-08-2023
1

Ja

07-11-2023
2

Toelichting

Voertuigen
In de periode kort vóór faillissement zijn er in ieder geval twee voertuigen verkocht c.q. overgedragen, waarbij geen koopsom lijkt te zijn betaald. Deze overdracht lijkt plaats te hebben gevonden door de voormalig bestuurder van Invest: niet de bestuurder van Makelaars, de rechthebbende op de voertuigen. Deze verkoop en overdracht heeft de curator in onderzoek. De betrokken partijen zullen door de curator worden aangeschreven.

Contante huurgelden
Daarnaast is er de kwestie van de onttrokken contante huurgelden in de periode voor faillissement. Het is onbekend bij wie deze gelden zijn gebleven. De curator acht het aannemelijk dat een voormalig werknemer deze huurgelden heeft aangewend om zijn achterstallig salaris te voldoen. De werknemer stelt de huurgelden echter te hebben afgedragen aan een voormalig bestuurder, maar heeft daar geen bewijs van aangeleverd.

In onderzoek

08-02-2024
3

Toelichting

Voertuigen
De verkoop en overdracht van de twee voertuigen die kort voor datum faillissement zijn overgedragen is nader onderzocht door de curator. De betrokken partijen zijn door curator aangeschreven. De betrokken partijen stellen de voertuigen inmiddels weer te hebben overgedragen. Zij stellen de koopsommen contant te hebben betaald aan de bestuurder. De curator heeft de koopsommen alleen niet aangetroffen in de administraties van de boedels. De curator beraadslaagt zich over de te nemen vervolgstappen.

Contante huurgelden
Ook de onttrokken contante huurgelden in de periode voor faillissement worden verder onderzocht. Hier is een belang mee gemoeid van rond de EUR 80.000.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Er zijn zeer substantiële gelden onttrokken aan de onderneming door de bestuurders. De curator heeft de precieze omvang van de onttrekkingen door de bestuurders nog in onderzoek. Ook onderzoekt de curator de mogelijkheden om de onttrokken gelden terug te halen.

07-11-2023
2

Het onderzoek van de curator naar de onttrekkingen wordt voortgezet. Uit het onderzoek is gebleken dat (per saldo) een bedrag van ruim € 3,6mio per bank is overgemaakt aan een van de bestuurders (bestuurder B). De vordering op deze bestuurder is echter mogelijk (veel) hoger dan het hiervoor vermelde bedrag. Dit omdat er ook bedragen aan derden zijn voldaan die ten gunste kwamen van deze bestuurder. Zo heeft de curator een overeenkomst van geldlening aangetroffen voor een geldlening aan de bestuurder ter hoogte van € 199.377,08 ten behoeve van de aanschaf van een privé woning. Het bedrag van deze lening is voldaan door Bouka Invest op de derdengeldenrekening van een notariskantoor. Er is geen zekerheid verstrekt door de bestuurder voor de terugbetaling van deze lening. Daarnaast is er (mogelijk) nog een additionele vordering op deze bestuurder uit hoofde van de hiervoor genoemde contant opgehaalde huurgelden en overgedragen voertuigen.

08-02-2024
3

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie.

06-08-2023
1

Vervolg onderzoek rechtmatigheid en mogelijkheden van verhaal.

07-11-2023
2

Vervolg rechtmatigheidsonderzoek: onderzoek naar onttrekkingen, paulianeuze handelingen en vorderingen op bestuurder(s). Asset tracing. Diverse werkzaamheden in het kader van de inbewaringstelling van een van de bestuurders. Besprekingen, bezoeken aan de penitentiaire inrichting, correspondentie bestuurder, overleg rechter-commissaris, en bijwonen zittingen.

08-02-2024
3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 2.124,21

Toelichting

Bouka Invest B.V.: € 333,-
Bouka Makelaars B.V.: € 1.791,21

08-02-2024
3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

06-08-2023
1

€ 24.314,15

Toelichting

Bouka Invest BV: € 24.314,15
Bouka Makelaars: € 4.188,--

07-11-2023
2

€ 62.676,00

Toelichting

Bouka Invest B.V.: € 36.314,00
Bouka Makelaars B.V.: € 26.362,00

8.3 Pref. vord. UWV

08-02-2024
3

Toelichting

Bouka Invest B.V.: € 36.314,00
Bouka Makelaars B.V.: € 26.738,00

8.4 Andere pref. crediteuren

06-08-2023
1

€ 67.663,85

Toelichting

Een medewerker heeft een vordering ingediend ter zake van achterstallig loon. Deze vordering heeft de curator in onderzoek.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

06-08-2023
1

24

Toelichting

Bouka Invest BV: 22
Bouka Makelaars: 2

07-11-2023
2

37

Toelichting

Bouka Invest B.V.: 30
Bouka Makelaars B.V.: 7

08-02-2024
3

49

Toelichting

Bouka Invest B.V.: 39
Bouka Makelaars B.V.: 10

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

06-08-2023
1

€ 5.204.597,59

Toelichting

Bouka Invest BV: € 5.200.176,20
Bouka Makelaars: € 4.421,39

07-11-2023
2

€ 6.134.563,43

Toelichting

Bouka Invest B.V.: 5.994.377,37
Bouka Makelaars B.V.: € 140.186,06

08-02-2024
3

€ 8.150.836,27

Toelichting

Bouka Invest B.V.: 7.994.169,33
Bouka Makelaars B.V.: € 156.666,94

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

06-08-2023
1

Vooralsnog onbekend.

8.8 Werkzaamheden crediteuren

06-08-2023
1

Inventariseren, correspondentie en besprekingen.

De curator heeft van Bestuurder A een overzicht ontvangen van de crediteuren die een geldlening en/of obligatielening hebben verstrekt aan Invest. Deze zullen allen worden aangeschreven door de curator en worden uitgenodigd hun vordering in te dienen. De ingediende vorderingen zijn ten tijde van het schrijven van het eerste verslag verre van compleet.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Op datum faillissement was sprake van een aantal lopende procedures. De curator is daarmee bekend geworden door het veiligstellen van de post die is aangetroffen op de bedrijfslocatie van Makelaars.
In alle bij de curator bekend geworden procedures was Invest/Makelaars gedaagde (niet eiser). Voor zover de curator bekend was met de lopende procedures, zijn de wederpartijen en rechtbank aangeschreven om te informeren over het uitgesproken faillissement en de gevolgen voor de betreffende procedure.

06-08-2023
1

De curator heeft beslag gelegd ten laste van Bestuurder B op zijn woning (waarvoor een executietraject loopt), alsook onder derden (bank). Het beslag is gelegd teneinde verhaalsmogelijkheden veilig te stellen voor een vordering van Gefailleerden op Bestuurder B. Deze vordering betreft voor een belangrijk deel een vordering uit hoofde van geldlening.
De termijn voor het instellen van de eis in hoofdzaak verloopt op 10 augustus 2023. De curator bereidt thans een dagvaarding voor.

De curator heeft er vanaf gezien om in deze fase een dagvaarding uit te brengen.

07-11-2023
2

De gelegde beslagen hebben geen doel getroffen, behoudens het beslag op de woning. Ten aanzien van de woning geldt echter dat deze betrokken was bij een executietraject. Door de voorzieningenrechter is kort na het leggen van beslag een beschikking afgegeven waarbij een onderhands bod is goedgekeurd. De koopsom was onvoldoende om het op het pand rustende hypotheekrecht volledig te voldoen. Er resteerde geen meeropbrengst om anderen, waaronder de curator, te voldoen.

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

Inventarisatie en aanschrijven wederpartijen en rechtbank voor wat betreft de procedures waarbij Invest/Makelaars gedaagde was.

06-08-2023
1

Voor wat betreft de geldvordering op Bestuurder B heeft de curator aan de voorzieningenrechter verlof verzocht en verkregen voor het leggen van beslag, alsook een deurwaarder opdracht gegeven om het beslag te leggen.

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Naast de reguliere werkzaamheden gaat de aandacht van de curator uit naar:

06-08-2023
1

- vaststelling huursommen;
- verkoop inventaris en auto;
- (her)taxatie van alle onroerende zaken;
- vaststellen verkooptraject alle onroerende zaken;
- aanschrijven alle geldverstrekkers;
- vervolg onderzoek rekening-courant vorderingen;
- veiligstellen verhaalsmogelijkheden;
- onderzoek rechtmatigheid.

Naast de reguliere werkzaamheden gaat de aandacht van de curator uit naar:

07-11-2023
2

- verkoop auto;
- vervolg onderzoek waarde onroerende zaken;
- bepalen verkoopstrategie van alle onroerende zaken;
- aanschrijven alle geldverstrekkers;
- vervolg onderzoek onttrokken gelden;
- veiligstellen verhaalsmogelijkheden;
- vervolg onderzoek rechtmatigheid.

Naast de reguliere werkzaamheden gaat de aandacht van de curator uit naar:

08-02-2024
3

- aanschrijven alle geldverstrekkers;
- vervolg onderzoek onttrokken gelden;
- vervolg onderzoek paulianeuze handelingen;
- veiligstellen verhaalsmogelijkheden;
- vervolg onderzoek rechtmatigheid.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Vooralsnog onbekend.

06-08-2023
1

10.3 Indiening volgend verslag

7-5-2024

08-02-2024
3

10.4 Werkzaamheden overig

Correspondentie rechter-commissaris.

06-08-2023
1

Bijlagen

Bijlagen