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

Betreft

Verslagnummer	**3**
Datum verslag	**12-08-2026**
Insolventienummer	**F.15/26/28**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000506264:F001**
Datum uitspraak	**03-02-2026**

R-C	**mr. M.W. Koenis**
Curator	**mr M.A.M. de Vries-Meijer**

Algemene gegevens

Naam onderneming

De besloten vennootschap D'orangerie B.V.

18-02-2026
1

Gegevens onderneming

KvK nummer 861077738
Opgericht op 16-03-2020
Statutaire zetel te Heerhugowaard
Kantoor houdende te (1821 BT) Alkmaar aan het adres Prof. van der Waalsstraat 3 H

18-02-2026
1

Activiteiten onderneming

De onderneming staat bij de Kamer van Koophandel geregistreerd met de volgende activiteiten:
Projectontwikkeling.
De ontwikkeling van een project aan de Rijksweg te Laren, waaronder begrepen het aan- en verkopen en de exploitatie van registergoederen.

18-02-2026
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 339.790,00	€ 29.211,00	€ 2.357.290,00
2024	€ 268.407,00	€ 67.875,00	€ 2.663.001,00
2025	€ 25.500,00	€ -72.090,00	€ 2.655.046,00

Toelichting financiële gegevens

De gegevens over 2023 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2023.
De gegevens over 2024 en 2025 zijn gebaseerd op de kolommenbalans uit de interne administratie van de vennootschap.

18-02-2026
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

Toelichting

De bestuurder staat op de loonlijst.

18-02-2026
1

Boedelsaldo

€ 0,00

18-02-2026
1

€ 0,00

13-05-2026
2

€ 9.680,00

Toelichting

De boedelbijdrage voor de verkoop van het perceel grond te Laren is op de boedelrekening ontvangen.

12-08-2026
3

Verslagperiode

van

3-2-2026

t/m

17-2-2026

18-02-2026
1

van

18-2-2026

t/m

12-5-2026

13-05-2026
2

van

13-5-2026

t/m

10-8-2026

12-08-2026
3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	25 uur 24 min
2	80 uur 28 min
3	69 uur 18 min
totaal	175 uur 10 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De DGA en bestuurder van de vennootschap is de heer P.
De heer P. verricht(te) alle werkzaamheden die de vennootschap aangaan.
Enig aandeelhouder is de besloten vennootschap Scharloo Holding B.V.
Enig aandeelhouder van Scharloo Holding B.V. is Stichting D-Scan Holding B.V.
Bestuurder van die stichting is de heer P.

18-02-2026
1

1.2 Lopende procedures

Er is een dagvaardingsprocedure aanhangig tegen een schuldeiser, waarbij D'orangerie (mede) gedaagde partij is. Deze procedure is vanwege de uitspraak van het faillissement geschorst.

18-02-2026
1

Er is een verzoekschrift procedure aanhangig waarbij D'orangerie (mede) verweerder is.
Die procedure is op verzoek van verzoekster aangehouden.

Daarnaast heeft D'orangerie BV hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van het faillissement. Op 10 maart 2026 is de mondelinge behandeling bepaald.

Het hoger beroep tegen de uitspraak van het faillissement is de dag voor de zitting ingetrokken. Het faillissement is daarmee definitief geworden.

13-05-2026
2

1.3 Verzekeringen

Volgens de bestuurder zijn er geen lopende verzekeringen.

18-02-2026
1

1.4 Huur

Volgens de bestuurder is er geen (onder)huurovereenkomst betreffende het kantoorpand waar de vennootschap kantoor houdt.

18-02-2026
1

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is aangevraagd door een schuldeiser.
Inmiddels is de curator gebleken dat er diverse schuldeisers zijn met aanzienlijke opeisbare vorderingen.
De vennootschap lijkt niet over liquide middelen te beschikken waardoor de schulden niet voldaan kunnen worden.

18-02-2026
1

De oorzaken van het faillissement zullen verder onderzocht worden zodra de bestuurder de door de curator gevraagde projectadministratie heeft verstrekt.

13-05-2026
2

Er is inmiddels meer informatie verstrekt door de bestuurder. De administratie blijkt geen juiste weergave te zijn van de financiële situatie van de vennootschap.
Kort voor de uitspraak van het faillissement is een naheffingsaanslag omzetbelasting opgelegd na een belastingcontrole over de aangifte jaren 2021 t/m 2024. Die heeft tot een naheffing van bijna € 750.000,- geleid. Uit het onderzoek van de belastingdienst blijkt dat btw wel was teruggevraagd op inkoopfacturen, maar de verkoopfacturen zelf niet betaald werden. Deze zijn gecorrigeerd vanwege de art 29 lid 7 OB vordering. Daarnaast werden verkoopfacturen niet opgemaakt of ingeboekt in de administratie door de vennootschap en (wel) ontvangen btw niet afgedragen, hetgeen de BD gecorrigeerd heeft. Er is geen boete opgelegd.

Uit de administratie blijken voorts grote rekening-courantvorderingen op de bestuurder in persoon en op een aantal aan de bestuurder gelieerde vennootschappen. De bestuurder heeft verklaard dat de vennootschappen en hijzelf geen financiële middelen hebben om de vorderingen terug te betalen.

De curator heeft de indruk dat de onderneming verplichtingen is aangegaan terwijl zij niet over de financiële middelen beschikte om die verplichtingen na te komen, terwijl er zonder dat daar een grondslag voor was grote bedragen aan de bestuurder en gelieerde vennootschappen zijn overgemaakt.

Daardoor heeft de vennootschap haar verplichtingen niet kunnen voldoen.
Het faillissement is uiteindelijk door een crediteur aangevraagd en uitgesproken.

12-08-2026
3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 18-02-2026

1

Toelichting

Alleen de bestuurder is in dienst van de vennootschap.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 18-02-2026

1

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
9-2-2026	1	Pas uit informatie van de Belastingdienst bleek de arbeidsovereenkomst. De bestuurder had eerder aangegeven dat er geen personeel in dienst was. Vandaar de late verzending van de ontslagbrief.
totaal	1	

2.4 Werkzaamheden personeel

Dit onderwerp is afgerond. 13-05-2026

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Rijksweg-West 21E Laren appartement A6		€ 1.500.000,00	
Rijksweg West Laren perceel grond C 1169	€ 100.000,00	€ 750.000,00	€ 9.680,00
totaal	€ 100.000,00		€ 9.680,00

Toelichting onroerende zaken

De genoemde hypothecaire inschrijvingen volgen uit de gegeven in het kadaster.
De hoogte van de vorderingen dient nog door de curator te worden vastgesteld.

18-02-2026
1

Het perceel grond C 1169 is met toestemming van de RC en van de hypotheekhouder verkocht.
De waarde was aanzienlijk lager dan de verstrekte hypotheek vanwege de eerdere situatie dat er een vergunning voor een bouwwerk was afgegeven, welke later door de gemeente Laren is ingetrokken. Dat heeft een enorme waardedaling tot gevolg gehad.

12-08-2026
3

In de afgelopen periode heeft de curator betreffende het appartement te Laren een discussie gevoerd met de hypotheekhouder van het appartement over de geldigheid van het hypotheekrecht. Zie verder hoofdstuk 7 onder Paulianeuze handelingen.

Daarnaast ligt een retentierecht op het appartement. De curator onderhoudt contact met de retentor over de kwestie met de hypotheekhouder.

De curator is doende om met alle betrokkenen tot werkbare oplossingen te komen om het appartement alvast te verkopen, vooruitlopend op de afwikkeling van discussiepunten over de rechten van deze twee partijen. Dat is een intensief onderwerp gebleken in dit faillissement.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
VW Polo		
Mini	€ 30.646,25	€ 9.857,99
computer		
totaal	€ 30.646,25	€ 9.857,99

Toelichting bedrijfsmiddelen

Deze bedrijfsmiddelen zijn opgenomen in de kolommenbalans van de vennootschap.

18-02-2026
1

13-05-2026
2

- De bestuurder liet weten dat de computer op de balans een website was die geen waarde heeft. De telefoon zou stuk zijn.
- Er is uit de administratie gebleken dat er een VW Polo is gekocht door de vennootschap, die vervolgens op naam gesteld is van Scharloo Holding BV. De curator heeft herhaaldelijk verzocht om de auto in te leveren. Dat is nog niet gebeurd.
- Uit informatie van het RDW is gebleken dat de vennootschap een Mini op haar naam heeft staan. Deze Mini is via financial lease aangeschaft, maar heeft naar het zich aanziet een overwaarde. De leasemaatschappij zal de Mini verkopen.

De VW Polo is nog niet ingeleverd door de bestuurder. Ook is niet tot overeenstemming gekomen over een overnamesom.

De Mini is opgehaald door de lease maatschappij en is recent door deze verkocht. De overwaarde zal op de boedel worden overgemaakt.
Er is een retentierecht geclaimd op de Mini. Als bij uitdeling blijkt dat dit relevant is zal de curator een standpunt innemen over de geldigheid daarvan.

12-08-2026
3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet duidelijk is of er sprake is van een bodem.
De curator zal dit onderzoeken.

18-02-2026
1

Er is geen bodem of bodemzaken aangetroffen.

13-05-2026
2

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
keuken		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Er blijkt een keuken in een opslag te zijn opgeslagen. De keuken zal worden geveild.

13-05-2026
2

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

De keuken blijkt te zijn gemaakt voor het appartement dat in de boedel zit.
Er zal eerst getracht worden om de keuken mee te verkopen met het appartement.

12-08-2026
3

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Estrima		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

Er is volgens het RDW een Estrima (brommobiel) geregistreerd op naam van de vennootschap.
De bestuurder heeft laten weten dat deze verkocht is (via verrekening), maar niet overgeschreven.
De curator zal dit onderzoeken.

18-02-2026
1

De Estrima is binnen een jaar voor de faillissementsdatum verkocht aan de partner van de bestuurder. Betaling is verrekend voor een bedrag dat lageris dan de werkelijke waarde. De curator heeft de koop inmiddels buitengerechtelijk vernietigd. De curator wacht nog op een reactie daarop.

13-05-2026
2

Er is geen reactie gekomen op de buitengerechtelijke vernietiging. De curator zal zich beraden op vervolgstappen.

12-08-2026
3

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
handelsdebiteuren volgens kolommenbalans 31-12-2025	€ 107.786,00		
r/c vorderingen volgens kolommenbalans 31-12-2025	€ 358.802,00		
totaal	€ 466.588,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De onderbouwing van de vorderingen is nog niet door de curator ontvangen.

18-02-2026
1

De schuldenaren voor zover de rekening-courant vorderingen betreft zijn aangeschreven. Van de 3 handelsdebiteuren zijn er 2 ten laste van zustervennootschap van D'orangerie BV. Deze zijn ook aangeschreven. De derde debiteur is volgens de bestuurder van de vennootschap niet te verhalen. Die is niet aangeschreven.

13-05-2026
2

De volgens de boekhouding bestaande handelsdebiteuren zijn niet juist of niet verhaalbaar.
De rekening-courant vorderingen zijn opgeëist. Dat heeft niet tot enige betaling geleid. De bestuurder heeft aangegeven dat hij niet zelf over financiële middelen beschikt om de vorderingen te voldoen.

Inmiddels is uit de kolommenbalansen van de jaren 2020 t/m 2022 gebleken dat een deel van de rekening-courantvorderingen hoger is dan uit de administratie van 2025 blijkt, omdat jaarlijks de eindstand van de vorderingen niet was overgenomen naar het nieuwe boekjaar, maar weer op € 0,00 werd begonnen.

De curator overweegt om het faillissement van de bestuurder aan te vragen.

12-08-2026
3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

18-02-2026
1

Toelichting vordering van bank(en)

De vennootschap had geen bankrekening op eigen naam, maar gebruikte een bankrekening op naam van de Holding. Er zou geen vordering van een bank zijn.

5.2 Leasecontracten

Er wordt een Mini Cooper geleaset. De Leasemaatschappij is aangeschreven.

18-02-2026
1

De Mini zal worden verkocht door de leasemaatschappij.

13-05-2026
2

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

Er zijn twee hypotheken ingeschreven:
Op perceel Laren Noord Holland C 1169 een hypotheek van € 750.000 t.g.v. een particulier.

18-02-2026
1

Op het appartement Laren Noord-Holland C 2002 A6 een hypotheek van € 1.500.000 t.g.v. een bedrijf.

De hypotheekhouders worden aangeschreven.

De curator heeft een discussie met de hypotheekhouder van het appartement. De curator heeft zich op het standpunt gesteld dat er sprake is van een paulianeuze vestiging van het hypotheekrecht. De hypotheekhouder heeft dit gemotiveerd betwist.
De curator zal nader onderzoek verrichten.

13-05-2026
2

In de afgelopen periode is met de hypotheekhouder van het appartement verder gediscussieerd naar aanleiding van het standpunt van de curator dat de hypotheek paulianeus is gevestigd. Zonodig zal een gerechtelijke procedure gevoerd moeten worden om de discussie te beslechten. De curator is nog doende om afspraken te maken met deze partij om hangende die procedure alvast het appartement onderhands te verkopen.

Het perceel grond Laren C1169 is met toestemming van de hypotheekhouder verkocht. Een boedelbijdrage is overeengekomen.

12-08-2026
3

5.5 Eigendomsvoorbehoud

nvt

18-02-2026
1

5.6 Retentierechten

Er is een crediteur met een retentierecht op het appartement Laren Noord-Holland C 2002 A6

18-02-2026
1

Er is ook een retentierecht ingeroepen door het bedrijf waar de Mini gestald is.

13-05-2026
2

Met de retentiehouder van het appartement wordt afgestemd over de gang van zaken rond de kwestie met de hypotheekhouder.

Het retentierecht op de Mini zal nog door de curator worden beoordeeld als de verkoopopbrengst daartoe aanleiding geeft.

12-08-2026
3

5.7 Reclamerechten

nvt

18-02-2026
1

5.8 Boedelbijdragen

€ 9.680,00

Toelichting

Dit is de boedelbijdrage voor de verkoop van de grond C1169 te Laren.

12-08-2026
3

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Onderzoek kadaster, aanschrijven banken, doornemen uitspraken.

18-02-2026
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

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

n.v.t.

13-05-2026
2

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft nog niet alle gevraagde administratie van de bestuurder ontvangen.

18-02-2026
1

Inmiddels is de financiële administratie ontvangen.
De projectadministratie is nog niet (van alle projecten) ontvangen.

13-05-2026
2

De curator heeft de administratie ontvangen voor zover die aanwezig is. De curator constateert dat de administratie geen inzicht geeft in de rechten en plichten van de vennootschap. Zo zijn er onjuiste bedragen in de administratie opgenomen betreffende de rekening-courantvorderingen. Daarnaast is er door de belastingdienst onderzoek gedaan naar de juistheid van de aangiftes btw. Die was verre van correct, hetgeen een naheffing van bijna € 750.000 betekende. De administratie schiet dus aantoonbaar tekort op dit punt.

Inmiddels is ongeveer € 5 mln aan vorderingen ingediend in het faillissement. Uit de administratie van de vennootschap blijkt een dergelijke schuldenlast bij lange na niet. Dit onderschrijft de conclusie dat de administratie niet op orde is.

12-08-2026
3

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2022 en 2023 zijn beide gedeponeerd op 29-11-2024.
De jaarrekening 2024 is niet gedeponeerd.

18-02-2026
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

nvt

18-02-2026
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 100. Vanwege het beperkte belang wordt de stortingsverplichting niet onderzocht.

18-02-2026
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

13-05-2026
2

Toelichting

Dit onderwerp zal nog worden onderzocht. Er is meer informatie bij de bestuurder opgevraagd, met name over de verschillende projecten moet nog informatie worden aangeleverd.

12-08-2026
3

Ja

Toelichting

De curator is van mening dat de administratie niet voldoet aan de vereisten die daaraan gesteld mogen worden. Zie 7.1.
Daarnaast staat vast dat de jaarrekeningen 2023 en 2024 te laat zijn gedeponeerd.
Op grond van art 2:248 BW betekent dat dat er sprake is van onbehoorlijke taakvervulling door het bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

13-05-2026
2

Ja

Toelichting

Bij de verkoop van de Estrima Biro is volgens de curator sprake van benadeling van de schuldeisers.
De bestuurder zegt hier nog op te reageren c.q. dit met de curator te willen regelen.
De curator heeft daarvoor een laatste termijn gesteld aan de bestuurder.

12-08-2026
3

Ja

Toelichting

Estrima: er is nog geen regeling getroffen noch is de Estrima ingeleverd. dit heeft de aandacht van de curator.

Voorts meent de curator dat de hypotheek die gevestigd is op 25 november 2025 op het appartement, onverplicht en om niet is gevestigd, en daarmee vernietigbaar is op grond van art 42 Fw. De curator heeft deze rechtshandeling buitengerechtelijk vernietigd. De hypotheekhouder wil de vernietiging niet erkennen. De curator acht een gerechtelijke procedure de noodzakelijke volgende stap om uitsluitsel te krijgen in deze discussie.
Als op korte termijn niet alsnog overeenstemming wordt bereikt met de hypotheekhouder, zal de volgende stap richting een gerechtelijke procedure worden gezet.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

13-05-2026
2

€ 937.622,00

12-08-2026
3

€ 939.463,00

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 1.400,00

13-05-2026
2

Toelichting

Van Iersel Luchtman N.V. T&G terrein- en groenvoorziening B.V. - kosten fallissementsaanvraag

8.5 Aantal concurrente crediteuren

21

13-05-2026
2

22

12-08-2026
3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.658.512,69

13-05-2026
2

€ 4.057.860,50

12-08-2026
3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

nog niet bekend

13-05-2026
2

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De crediteuren zijn aangeschreven

18-02-2026
1

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

18-02-2026
1

- afwachten uitkomst HB tegen faillietverklaring
- verzamelen administratie en informatie

als faillissement definitief is:

- activa te gelde maken i.o.m. retentor en hypotheekhouders
- onderzoek administratie
- afwikkelen lease Mini
- onderzoek verkoop met verrekening Estrima

13-05-2026
2

- voortzetting discussie hypotheekhouder appartement voer benadeling v.d. schuldeisers
- activa te gelde maken i.o.m. retentor en hypotheekhouders
- onderzoek administratie
- afwikkelen lease Mini / oordeel geldigheid retentierecht Mini
- vervolg ingeroepen Pauliana mbt verkoop met verrekening Estrima
- vervolg verkrijgen projectadministraties van bestuurder

12-08-2026
3

- afronden discussie met hypotheekhouder appartement danwel starten gerechtelijke procedure;
- trachten met hypotheekhouder en retentor afspraken te maken over verkoop appartement;
- vervolgstappen ivm rekening-courant vorderingen;
- vervolgstappen Estrima Biro, VW polo.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

18-02-2026
1

10.3 Indiening volgend verslag

10-11-2026

12-08-2026
3

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen