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

Betreft

Verslagnummer	**11**
Datum verslag	**02-10-2025**
Insolventienummer	**F.13/22/286**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000261025:F001**
Datum uitspraak	**27-12-2022**

R-C	**mr. J.B. Oreel**
Curator	**mr F.D. Crul**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Elements Building B.V.

31-01-2023
1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Elements Building B.V., statutair gevestigd te Ouderkerk aan de Amstel, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 72575158, zaakdoende te Breukelen (3621 MX), Keulschevaart 5c.

31-01-2023
1

Activiteiten onderneming

Op het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel staan als activiteiten van Elements Building B.V. (hierna: "Elements Building") vermeld: "Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw."

31-01-2023
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 1.434.197,00	€ -3.607.349,00	€ 1.314.419,00
2020	€ 2.733.567,00	€ -1.755.233,00	€ 2.579.897,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

7	31-01-2023 1

Boedelsaldo

€ 21.448,72	31-01-2023 1
€ 51.803,50	02-05-2023 2
€ 183.106,60	02-08-2023 3
€ 184.549,98	02-11-2023 4
€ 188.932,30	16-02-2024 5
€ 190.257,91	27-05-2024 6
€ 183.841,75	25-09-2024 7
€ 181.227,47	30-12-2024 8
€ 181.947,26	01-04-2025 9
€ 182.527,65	01-07-2025 10
€ 182.379,30	**02-10-2025** **11**

Verslagperiode

van 27-12-2022 **t/m** 31-1-2023	31-01-2023 1
van 1-2-2023	02-05-2023 2

t/m

2-5-2023

van

2-5-2023

t/m

1-8-2023

02-08-2023

3

van

2-8-2023

t/m

1-11-2023

02-11-2023

4

van

2-11-2023

t/m

15-2-2024

16-02-2024

5

van

28-5-2024

t/m

25-9-2024

25-09-2024

7

van

26-9-2024

t/m

29-12-2024

30-12-2024

8

van

30-12-2024

t/m

31-3-2025

01-04-2025

9

van

1-4-2025

t/m

30-6-2025

01-07-2025

10

van

1-7-2025

t/m

02-10-2025

11

30-9-2025

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	92 uur 54 min
2	56 uur 12 min
3	9 uur 42 min
4	2 uur 0 min
5	10 uur 24 min
6	1 uur 48 min
7	11 uur 24 min
8	0 uur 42 min
9	0 uur 18 min
10	0 uur 12 min
11	2 uur 30 min
totaal	188 uur 6 min

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder van Elements Building is Elements Netherlands B.V.

31-01-2023
1

Bestuurders van Elements Building zijn Elements Netherlands B.V. en een (natuurlijk) persoon. Bestuurder van Elements Netherlands B.V. is Aver B.V.

Het bestuur van Aver B.V. bestaat uit een (natuurlijk) persoon.

Elements Building was onderdeel van een groep vennootschappen, verder bestaande uit Elements Netherlands B.V., Elements Services B.V. Alle vennootschappen zijn gefailleerd en in elk faillissement is de curator als zodanig benoemd. Hierna zal de groep verder worden aangeduid als 'Elements'.

1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator heeft kunnen nagaan was Elements Building op datum faillissement niet betrokken bij gerechtelijke procedures.

31-01-2023
1

1.3 Verzekeringen

Op datum faillissement had Elements Building de volgende verzekeringen op naam staan: 31-01-2023 1

Constructie "All Risks" Verzekering
AVB Claims Made
Inventaris
Bedrijfsaansprakelijkheid
Casco-verzekering bedrijfsauto en aanhangwagen

In verband met faillissement zijn de verzekeringen beëindigd. 02-05-2023 2

1.4 Huur

Door Elements Building werd bedrijfsruimte gehuurd aan de Keulschevaart 5C alsmede aan de Keulschevaart 4D, 3621 MX Breukelen. 31-01-2023 1

De curator heeft de huurovereenkomsten, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn, tegen 29 december 2022 opgezegd.

De bedrijfsruimten zijn bezemschoon aan verhuurder opgeleverd. 02-05-2023 2

1.5 Oorzaak faillissement

Op 27 december 2022 heeft een intake plaatsgevonden met de bestuurders. 31-01-2023 1

Bestuurders hebben het volgende verklaard over de oorzaak van het faillissement:

Elements is in 2018 opgericht waarbij een modulaire woning werd ontwikkeld met een innovatief energiesysteem. In 2019 is daartoe een fabriekshal opgezet waar de woningen werden gefabriceerd voordat deze op de bouwlocatie werden geplaatst.

In 2020 en 2021 zijn vijftien woningen gebouwd. Bij een meerderheid van deze woningen bleken gebreken te bestaan (voornamelijk aan het energiesysteem) waardoor extra kosten gemaakt moesten worden.

In 2023 zouden in elk geval veertien woningen worden gebouwd. Voor de bouw van deze woningen is, aldus het bestuur, aanzienlijke voorfinanciering nodig. Financiers van koper zouden namelijk pas bereid zijn geld te verstrekken op het moment dat gestart wordt met de bouw op de locatie van de woning. Dit houdt mede verband met het feit dat de toepasselijke (nieuwbouw)garantieregeling ook pas vanaf dat moment bescherming biedt. De woningen van Elements worden echter voor circa 90% in de fabriek gebouwd voordat deze worden geplaatst op de bouwplaats. Daarmee moest ook circa 90% van de bouwkosten worden voorgefinancierd door Elements. Het is niet gelukt tijdig de noodzakelijke voorfinanciering op te halen, waardoor niet meer aan de lopende verplichtingen kon worden voldaan.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 31-01-2023

1

7

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 31-01-2023

1

12

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
29-12-2022	7	
totaal	7	

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen. De intake met het UWV heeft plaatsgevonden. 31-01-2023

1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Voor zover de curator heeft kunnen nagaan heeft Elements Building geen onroerende zaken op naam staan. 31-01-2023

1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Geen. 31-01-2023

1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Geveilde bedrijfsmiddelen en voorraad	€ 184.211,58	
totaal	€ 184.211,58	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De inventaris bestaat uit de kantoorinventaris en bedrijfsmiddelen in het pand aan de Keulschevaart. Daar zijn ook een bedrijfsauto en aanhanger op naam van Elements Building aangetroffen. De bedrijfsmiddelen zijn door NTAB geïnventariseerd en getaxeerd.

31-01-2023
1

De bedrijfsmiddelen zijn inmiddels geveild. De definitieve opbrengst is door de curator ontvangen op de faillissementsrekening.

02-08-2023
3

In de afgelopen verslagperiode zijn in een (verzamel)restveiling nog activa verkocht.

16-02-2024
5

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Het bodemvoorrecht is van toepassing.

31-01-2023
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

NTAB heeft de bedrijfsmiddelen in opdracht van de curator geïnventariseerd en getaxeerd. In de komende verslagperiode zal de curator de bedrijfsmiddelen verkopen.

31-01-2023
1

De bedrijfsmiddelen zijn in opdracht van de curator geveild. De curator verwacht de komende verslagperiode de definitieve veilingopbrengst te ontvangen.

02-05-2023
2

Geen

02-08-2023
3

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

De voorraden zijn door het NTAB geïnventariseerd en getaxeerd.

31-01-2023
1

In de fabriekshal is geen onderhanden werk aangetroffen. Wel is sprake van onafgeronde werkzaamheden aan de reeds gebouwde woningen. De boedel is niet in staat deze werkzaamheden af te ronden.

De voorraden zijn inmiddels geveild. De definitieve opbrengst is door de curator ontvangen op de faillissementsrekening.

02-08-2023
3

Opbrengst: Zie 3.3

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

NTAB heeft de voorraden in opdracht van de curator geïnventariseerd en getaxeerd.	31-01-2023 1
De voorraden zijn in opdracht van de curator geveild. De curator verwacht de komende verslagperiode de definitieve veilingopbrengst te ontvangen.	02-05-2023 2
Geen	02-08-2023 3

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

De curator heeft geen andere activa aangetroffen.	31-01-2023 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.	31-01-2023 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
		€ 53.753,00	
totaal	€ 0,00	€ 53.753,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Volgens opgave van de bestuurder bedraagt de debiteurenportefeuille EUR 355.165,64. De debiteuren lijken (nagenoeg) geheel te bestaan uit bedragen die nog in depot staan bij de notaris of nog openstaan bij bewoners van de al gebouwde woningen. De curator begrijpt het zo dat deze bedragen pas betaalbaar worden als alle werkzaamheden aan de woning (naar tevredenheid) zijn afgerond. Gelet op het feit dat de boedel niet in staat is de resterende werkzaamheden uit te voeren, zullen de debiteuren (grotendeels) als oninbaar moeten worden beschouwd.

31-01-2023
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Afwikkeling depotgelden en incasso.

31-01-2023
1

De curator heeft – met instemming van de rechter-commissaris – met de klanten van Elements Building die een bedrag in depot hadden staan overeenstemming bereikt over volledige vrijgave van het depot tegen finale kwijting over en weer. De werkzaamheden ter zake van de debiteuren zijn daarmee afgerond.

02-05-2023
2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

31-01-2023
1

Toelichting vordering van bank(en)

Alle bank- en kredietinstellingen zijn door de curator aangeschreven met het verzoek eventuele rekeningen op naam van Elements Building te blokkeren.

Elements Building hield een ondernemingsrekening aan bij ABN AMRO N.V. Het saldo op de rekening bedroeg op datum faillissement EUR 25.383,64. ABN AMRO Bank N.V. heeft het saldo overgemaakt naar de faillissementsrekening.

5.2 Leasecontracten

Voor zover de curator heeft kunnen nagaan had Elements Building op datum faillissement geen leaseovereenkomsten op naam staan.

31-01-2023
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Voor zover de curator heeft kunnen nagaan zijn er door Elements Building aan banken/kredietinstellingen geen zekerheden verstrekt.

31-01-2023
1

5.4 Separatistenpositie

Verwezen wordt naar 5.3.

31-01-2023
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er heeft zich een aantal crediteuren gemeld dat een beroep doet op een eigendomsvoorbehoud.

31-01-2023
1

De curator doet onderzoek naar de rechtsgeldigheid van het eigendomsvoorbehoud en onderzoekt of de betreffende goederen aanwezig zijn. Van een aantal crediteuren is het eigendomsvoorbehoud reeds geaccepteerd.

Indien aanwezig zijn de onder eigendomsvoorbehoud geleverde goederen aan rechthebbende uitgeleverd.

02-05-2023
2

5.6 Retentierechten

Er hebben zich (nog) geen crediteuren gemeld die een beroep doen op een retentierecht.

31-01-2023
1

5.7 Reclamerechten

Er hebben zich (nog) geen crediteuren gemeld die een recht van reclame hebben ingeroepen.

31-01-2023
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

31-01-2023
1

Niet van toepassing.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Geen.

31-01-2023
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft de bedrijfsactiviteiten gestaakt.

31-01-2023
1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

31-01-2023
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

31-01-2023
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er heeft zich een aantal geïnteresseerde partijen gemeld voor een doorstart. Na onderzoek is gebleken dat een doorstart niet tot de mogelijkheden behoort.

31-01-2023
1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

31-01-2023
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

31-01-2023
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing.

31-01-2023
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

31-01-2023
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de digitale administratie ontvangen. De digitale administratie is op verzoek van de curator veiliggesteld. De curator zal het gebruikelijke onderzoek doen naar de gevoerde administratie.

31-01-2023
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De laatst gedeponeerde jaarrekening is de jaarrekening over het boekjaar 2021. De jaarrekeningen 2020 en 2021 zijn tijdig gedeponeerd.

31-01-2023
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Voorwerp van onderzoek.

31-01-2023
1

Niet van toepassing.

02-10-2025
11

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Voorwerp van onderzoek.

31-01-2023
1

Voldaan.

02-10-2025
11

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Voorwerp van onderzoek.

31-01-2023
1

Toelichting

Het onderzoek is afgerond. De curator heeft zijn bevindingen aan de rechter-commissaris voorgelegd.

01-07-2025
10

Toelichting

Verwezen wordt naar 7.7.

02-10-2025
11

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

31-01-2023
1

Voorwerp van onderzoek.

Toelichting

02-10-2025
11

Niet van toepassing.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator heeft zijn bevindingen met de rechter-commissaris besproken en geconcludeerd dat er geen gronden zijn voor instellen van (rechts)maatregelen wegens onbehoorlijk bestuur.

02-10-2025
11

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator zal in de komende verslagperioden het gebruikelijke rechtmatigheidsonderzoek uitvoeren.

31-01-2023
1

De curator is bezig met het oorzakenonderzoek en verwacht dat de komende verslagperiode af te kunnen ronden. Voor zover de uitkomsten daartoe nopen, zullen de uitkomsten in het kader van hoor en wederhoor daarna aan de betrokkenen worden voorgelegd.

02-11-2023
4

Het oorzakenonderzoek van de curator bevindt zich in een vergevorderd stadium. De curator zal het bestuur met betrekking tot bepaalde aspecten om een nadere toelichting vragen.

16-02-2024
5

De curator heeft het oorzakenonderzoek nog niet kunnen afronden, hij verwacht daar in de komende verslagperiode toe te komen.

27-05-2024
6

De curator heeft een finaal concept van het rapport van bevindingen van het oorzakenonderzoek aan het bestuur voorgelegd voor wederhoor. Hij verwacht in de komende verslagperiode het rechtmatigheidsonderzoek af te ronden.

25-09-2024
7

Namens het bestuur heeft zich een advocaat gemeld, die heeft extra tijd verzocht om een reactie op het onderzoek in te dienen. De curator verwacht diens reactie in de komende verslagperiode.

30-12-2024
8

De curator heeft van het bestuur een reactie ontvangen op het finaal concept van het rapport van bevindingen van het oorzakenonderzoek. De curator zal de reactie komende verslagperiode bestuderen en zo nodig verwerken.

01-04-2025
9

In de afgelopen verslagperiode is het rapport van bevindingen afgerond. De curator heeft het rapport aan de rechter-commissaris voorgelegd en zal de komende verslagperiode met de rechter-commissaris in overleg treden over eventuele vervolgstappen.

01-07-2025
10

Geen.

02-10-2025
11

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

31-01-2023
1

NTAB: EUR 3.934,92 (voldaan)
Salaris curator: PM.
ClaimsAgent: PM.
UWV: PM

Toelichting

02-08-2023
3

Limits-Consulting: EUR 4.613,00 (voldaan)

Toelichting

25-09-2024
7

Limits-Consulting: EUR 484,00 (voldaan)

Toelichting

30-12-2024
8

UWV: EUR 38.394,84

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 58.402,00

31-01-2023
1

€ 79.426,00

02-05-2023
2

€ 79.526,00

02-08-2023
3

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

31-01-2023
1

Het UWV heeft nog geen vordering ingediend.

€ 11.444,48

16-02-2024
5

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

31-01-2023
1

Niet van toepassing.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

19	31-01-2023 1
30	02-05-2023 2
31	02-11-2023 4
32	16-02-2024 5
33	**02-10-2025** **11**

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 416.754,01	31-01-2023 1
€ 738.431,46	02-05-2023 2
€ 738.615,23	02-11-2023 4
€ 745.559,94	16-02-2024 5
€ 6.163.490,93 **Toelichting** De curator heeft de (intercompany) vordering van Elements Netherlands B.V. vastgesteld op EUR 5.417.930,99 en deze vordering ingediend in het faillissement van Elements Building B.V.	**02-10-2025** **11**

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.	31-01-2023 1
Het is de verwachting dat de boedel- en preferente crediteuren volledig kunnen worden voldaan, waarna nog een klein percentage op de vorderingen van concurrente crediteuren zal kunnen worden betaald.	27-05-2024 6

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventariseren en registreren van crediteuren. 31-01-2023 1

Verifiëren vorderingen. 27-05-2024 6

De curator zal in de komende verslagperiode de voorbereidingen voor een verificatievergadering treffen en de crediteuren hierover informeren. **02-10-2025 11**

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Bij de curator zijn geen aanhangige procedures bekend. 31-01-2023 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing. 31-01-2023 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing. 31-01-2023 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Geen. 31-01-2023 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich in de komende verslagperiode bezighouden met: 31-01-2023 1

- inventariseren crediteuren
- afwikkeling debiteuren
- verkoop activa
- oplevering bedrijfslocatie
- rechtmatigheidsonderzoek

De curator zal zich in de komende verslagperiode bezighouden met: 02-05-2023

- inventariseren crediteuren
- afronden verkoop activa
- rechtmatigheidsonderzoek

2

De curator zal zich in de komende verslagperiode bezighouden met:

- inventariseren crediteuren
- rechtmatigheidsonderzoek

02-08-2023
3

De curator zal zich in de komende verslagperiode bezighouden met:

- inventariseren van crediteuren
- oorzakenonderzoek

02-11-2023
4

- verifiëren concurrente crediteuren
- oorzakenonderzoek.

27-05-2024
6

- oorzakenonderzoek - verwerken reactie bestuur
- verifiëren crediteuren

30-12-2024
8

- Overleg rechter-commissaris mbt oorzakenonderzoek
- Verifiëren crediteuren

01-07-2025
10

De curator zal zich in de komende verslagperiode bezighouden met:

- Voorbereidingen verificatievergadering

02-10-2025
11

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

31-01-2023
1

10.3 Indiening volgend verslag

2-1-2026

02-10-2025
11

10.4 Werkzaamheden overig

Zie 10.1.

31-01-2023
1

Bijlagen

Bijlagen