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

Betreft

Verslagnummer	**4**
Datum verslag	**01-09-2025**
Insolventienummer	**F.03/24/73**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000336820:F001**
Datum uitspraak	**09-04-2024**

R-C	**mr. J. Schreurs-van de Langemheen**
Curator	**mr C.F.P.M. Spreksel**

Algemene gegevens

Naam onderneming

KODE Real Estate B.V.
De Gebroeders Vastgoed B.V.
KODE Staffhousing B.V.

22-05-2024
1

Gegevens onderneming

Alle voornoemde vennootschappen zijn statutair gevestigd aan het adres Economiestraat 16 te 6135 KV Sittard.

22-05-2024
1

Activiteiten onderneming

KODE Real Estate B.V.: bemiddeling bij handel, verhuur van onroerend goed.
De Gebroeders Vastgoed B.V.: Algemene burgerlijke- en utiliteitsbouw, lootgieters en fitterswerk installatie van sanitaire.
KODE Staffhousing B.V.: Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed.

22-05-2024
1

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Onbekend.

De curator heeft de bestuurders van gefailleerde vennootschappen gesproken. Een bestuurder gaf aan dat de boekhouding niet op orde was en er ook geen jaarstukken zijn opgemaakt. De andere bestuurder gaf aan kloppende cijfers bij de curator aan te willen leveren. De curator is in afwachting hiervan.

22-05-2024
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

11	22-05-2024 1

Boedelsaldo

€ 4.000,00	22-05-2024 1
€ 14.827,10	11-09-2024 2
€ 12,34	10-12-2024 3
€ 124.555,98	**01-09-2025** **4**

Verslagperiode

van 9-5-2024 **t/m** 22-5-2024	22-05-2024 1
van 23-5-2024 **t/m** 11-9-2024	11-09-2024 2
van 12-9-2024 **t/m** 10-12-2024	10-12-2024 3
van 11-12-2024 **t/m** 27-8-2025	**01-09-2025** **4**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	85 uur 30 min
2	35 uur 24 min
3	61 uur 14 min
4	34 uur 12 min
totaal	216 uur 20 min

Toelichting bestede uren

De curator heeft in de eerste verslagperiode met name de crediteuren geïnventariseerd, gesprekken gevoerd met de bestuurders, lopende contracten beoordeeld en het actief geïnventariseerd.

De faillissementen van de drie vennootschappen worden met goedkeuring van de rechter-commissaris geconsolideerd afgewikkeld.

22-05-2024
1

De curator heeft in de afgelopen faillissementsperiode met name tijd besteed aan het rechtmatigheidsonderzoek.

10-12-2024
3

In de vierde faillissementsperiode heeft de curator een schikking getroffen met beide middellijk bestuurders. Hiermee is een einde gekomen aan het rechtmatigheidsonderzoek. Tevens is de curator bezig om een debiteur te innen.

01-09-2025
4

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De Gebroeders Vastgoed B.V., KODE Real Estate B.V. en KODE Staffhousing B.V., maken deel uit van een groep waarbij L. Koenraads Holding B.V. en M. Suman Holding B.V. beide voor 50% aandeelhouder zijn van de Gebroeders Vastgoed B.V., en M. Suman Holding B.V. 25% en L. Koenraads Holding B.V. 75% aandeelhouder is van KODE Real Estate B.V. en M. Suman Holding B.V. 25% en L. Koenraads 75% aandeelhouder is van KODE Staffhouding B.V. Bestuurders en aandeelhouders van voornoemde holdings zijn respectievelijk Levi Koenraads en Marco Suman.

22-05-2024
1

1.2 Lopende procedures

Voor zover bij de curator bekend is er geen sprake van lopende procedures.

22-05-2024
1

1.3 Verzekeringen

De diverse vennootschappen hadden volgens de bestuurder de gebruikelijke verzekeringen, waaronder bedrijfsaansprakelijkheid, inventaris, etc. Voor zover deze verzekeringen nog niet voor datum faillissement waren geëindigd zullen deze op korte termijn eindigen.

22-05-2024
1

1.4 Huur

De gefailleerde vennootschappen huurde een kantoorruimte en loods aan het adres Economiestraat 16 te 6135 KV Sittard. Deze huur was reeds voor datum faillissement geëindigd en overgenomen door het bedrijf Yellow Works. De inventaris en overige bedrijfsmiddelen van de gefailleerde vennootschappen staan thans nog in het gehuurde met toestemming van de huidige huurder.

22-05-2024
1

1.5 Oorzaak faillissement

Uit de eigen aanvraag faillissement blijkt de volgende oorzaak:
Er wordt geen omzet meer behaald om kostendekkend de onderneming te kunnen exploiteren, de exploitatie is gestopt, de zeer hoge crediteuren positie, het niet meer kunnen betalen van de crediteuren, het opzeggen van krediet van de krediettrekken, het ontbreken van cashflow, lopende laat staan nieuwe, verplichtingen te kunnen voldoen.
De curator doet nog onderzoek naar eventuele andere oorzaken van de faillissementen.

22-05-2024
1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 22-05-2024

1

11

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden 22-05-2024

1

11

Toelichting

De curator heeft het personeel met machtiging van de rechter-commissaris ontslagen op 12 april 2024 met in achtneming van de contractuele of wettelijke opzegtermijn.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

De curator heeft gesprekken gevoerd met het personeel en het UWV en heeft alsmede het ontslag aangezegd. 22-05-2024

1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator heeft in de voormalige bedrijfsruimte van de gefailleerd vennootschappen een ratjetoe aan bedrijfsmiddelen aangetroffen waaronder gereedschappen, bedden, nachtkastjes, lampen en allerlei zaken. Alle roerende zaken zijn verpand aan kredietverstrekker BridgeFunds de curator zal deze zaken in overleg met de pandhouder verkopen. 22-05-2024

1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft een bodemrecht wegens vorderingen OB en LH. 22-05-2024
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

De curator heeft de bedrijfsmiddelen verkocht. De voorraad bedden is onderhands verkocht met toestemming van de rechter-commissaris aan Inka Consultancy B.V. te Alkmaar voor het bedrag ad € 5.500,00 exclusief btw. De overige bedrijfsmiddelen zijn verkocht middels een online veiling georganiseerd door Troostwijk. De geveilde zaken betroffen alle bodemzaken. De opbrengst van de veiling bedraagt € 6.440,34 inclusief btw. 11-09-2024
2

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Op de bankrekening van de verschillende vennootschappen stond op datum faillissement volgens de bestuurder een bedrag ad €4.000,00 dit bedrag heeft de bestuurder naar de boedel overgemaakt. 22-05-2024
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

De curator is de debiteuren in kaart aan het brengen. Deze zijn verpand aan BridgeFunds. De curator zal nog met BridgeFunds overleggen omtrent inning van eventuele debiteuren.

22-05-2024
1

De debiteuren waren verpand aan Bridgefund. De curator heeft begrepen dat Bridgefund ter zake van haar vordering ook de bestuurders aansprakelijk heeft gesteld. In dat verband zou een regeling zijn getroffen waarbij de volledige vordering van Bridgefund zou zijn voldaan. Daarmee komen de zekerheden van Bridgefund te vervallen. De curator doet hiernaar nog onderzoek.

01-09-2025
4

4.2 Werkzaamheden debiteuren

N.v.t.

22-05-2024
1

De curator heeft geconstateerd dat één debiteur haar vorderingen nog niet heeft voldaan. Deze debiteur verweert zich met de stelling dat er sprake is van een tegenvordering die de gestelde vordering van curanda overstijgt. De curator is intussen in een discussie verwikkeld met de advocaat van deze debiteur en doet verder onderzoek naar de feiten en omstandigheden.

01-09-2025
4

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Kredietverstrekker BridgeFunds heeft op grond van een overeenkomst van geldlening een vordering ingediend voor het bedrag ad €141.043,99. KODE Real Estate B.V., KODE Staffhousing B.V., en M. Suman Holding B.V., L. Koenraads Holding B.V. zijn voor deze geldlening hoofdelijk aansprakelijk.

22-05-2024
1

Toelichting vordering van bank(en)

Bridgefund zou haar vordering op de (middellijk) bestuurders verhaald hebben. De bevestiging hiervan dient de curator nog te krijgen.

01-09-2025
4

5.2 Leasecontracten

Er was op datum faillissement nog sprake van een lease overeenkomst met betrekking tot een Volkswagen passat met kenteken JG-810-G. De kredietgever, te weten Volkswagen financial services B.V. heeft haar vordering inmiddels bij de curator ingediend. De curator onderzoekt of het mogelijk om de lease eventueel te lossen. De auto blijkt echter niet in goede staat.

22-05-2024
1

De curator heeft de lease gelost voor het bedrag as € 6.500,00.

11-09-2024
2

5.3 Beschrijving zekerheden

De door de vennootschappen gestelde zekerheden bestaan uit verpanding van inventaris, voorraden en debiteuren vorderingen blijkens een overeenkomst overbruggingsfinanciering afgesloten op 22 september 2023 met BrigdFunds B.V. gevestigd te Amsterdam. De curator zal in overleg treden met BridgeFunds met betrekking tot de verkoop van de aangetroffen actief.

22-05-2024
1

5.4 Separatistenpositie

Zie 5.3.

22-05-2024
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich geen leveranciers gemeld met eigendomsvoorbehoud. De curator doet hierna nog onderzoek.

22-05-2024
1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

22-05-2024
1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

22-05-2024
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

22-05-2024
1

De curator zal in overleg treden met BridgeFunds met betrekking tot een eventuele boedelbijdrage.

Toelichting

11-09-2024
2

De curator heeft met Bridge Funds afgesproken dat zij de opbrengst van de verkoop minus kosten en minus de opbrengst met betrekking tot de bodemzaken delen. Enkel de verkochte bedden waren geen bodem zaken. De verkoop opbrengst van de bedden was € 5.500,00 exclusief btw. Aan Bridge Funds komt dus toe het bedrag ad € 2.750,00. De boedel krijgt eenzelfde bedrag.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De ondernemingen worden niet voorgezet.

22-05-2024
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 curator onderzoekt nog of er is voldaan aan de boekhoudplicht.

22-05-2024
1

De curator heeft vastgesteld dat niet is voldaan aan de boekhoudplicht.

11-09-2024
2

7.2 Depot jaarrekeningen

Er zijn nimmer jaarrekeningen van de vennootschappen gedeponeerd.

22-05-2024
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

22-05-2024
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator doet onderzoek naar stortingen van de aandelen.

22-05-2024
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

22-05-2024
1

De curator doet hierna nog onderzoek.

Toelichting

11-09-2024
2

Aangezien er niet is voldaan aan de boekhoudplicht en er nimmer jaarrekeningen van de vennootschappen zijn gedeponeerd heeft de curator beide bestuurders aansprakelijk gesteld voor het boedel tekort.

Toelichting

10-12-2024
3

De curator heeft beide bestuurders inmiddels in rechte betrokken vanwege bestuurdersaansprakelijkheid en beslag gelegd op onroerende zaken van bestuurders.

Toelichting

01-09-2025
4

De curator heeft een tweetal minnelijke regelingen getroffen. Beide (middellijk) bestuurders hebben de regelingen nageleefd. Daarmee is het rechtmatigheidsonderzoek beëindigd. Een en ander geschiedde met goedkeuring van de rechter-commissaris.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

22-05-2024
1

De curator doet hierna nog onderzoek.

Toelichting

11-09-2024
2

Aangezien boekhouding niet op orde is is onderzoek naar paulianeus handelen niet goed mogelijk.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator heeft de boekhouding onderzocht en de bestuurders aansprakelijk gesteld.

11-09-2024
2

Naast de procedure etc. die aanhangig is gemaakt jegens de bestuurders voeren partijen onderhandelingen omtrent een regeling in der minne.

10-12-2024
3

Zoals de curator hiervoor heeft gerapporteerd is er een tweetal minnelijke regelingen getroffen met de (middellijk) bestuurders. Deze zijn afgerond.

01-09-2025
4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 6.455,16

22-05-2024
1

€ 14.214,52

11-09-2024
2

€ 44.943,71

10-12-2024
3

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 268.306,00

22-05-2024
1

€ 177.640,00

11-09-2024
2

Toelichting

Het bedrag dat genoemd werd in het vorige faillissementsverslag was niet correct.

€ 242.883,00

10-12-2024
3

€ 256.699,00

01-09-2025
4

8.3 Pref. vord. UWV

€ 35.027,89

10-12-2024
3

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

57

22-05-2024
1

74

11-09-2024
2

73

10-12-2024
3

75

01-09-2025
4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 591.920,04

22-05-2024
1

€ 536.590,33

11-09-2024
2

Toelichting

Het bedrag dat genoemd werd in het vorige faillissementsverslag was niet correct.

€ 540.706,56

10-12-2024
3

€ 542.271,37

01-09-2025
4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Voor zover bekend is er geen sprake van lopende procedures.

22-05-2024
1

De curator procedeerde tegen de (middellijk) bestuurders van curanda, doch deze procedure is geëindigd, nu met partijen minnelijke regelingen zijn getroffen.

01-09-2025
4

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Nadere inventarisatie, verkoop actief, inning debiteuren, onderzoek rechtmatigheid etc.	22-05-2024 1
Inning debiteuren in overleg met Bridge Funds en aansprakelijkstelling bestuurders.	11-09-2024 2
Procederen jegens bestuurders vanwege bestuurdersaansprakelijkheid en beproeven van een regeling in der minne.	10-12-2024 3
Inning debiteuren.	**01-09-2025** **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend.	22-05-2024 1
Onbekend.	11-09-2024 2
Onbekend	10-12-2024 3
Onbekend	**01-09-2025** **4**

10.3 Indiening volgend verslag

26-2-2026	**01-09-2025** **4**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen

Bijlage verslag 1 Boedellijst .pdf	22-05-2024
Bijlage verslag 1 Concurrente crediteuren.pdf	1
Bijlage verslag 1 Preferente crediteuren.pdf	
Bijlage verslag 2 Boedellijst Crediteurenlijst.pdf	11-09-2024
Bijlage verslag 2 Concurrente Crediteurenlijst.pdf	2
Bijlage verslag 2 Preferente Crediteurenlijst.pdf	
Bijlage verslag 3 Boedel KODE.pdf	10-12-2024
Bijlage verslag 3 Concurrente crediteuren .pdf	3
Bijlage verslag 3 Preferente Crediteuren.pdf	
Bijlage verslag 4 Boedelvordering.pdf	**01-09-2025**
Bijlage verslag 4 Concurrente crediteuren.pdf	**4**
Bijlage verslag 4 Preferente crediteuren.pdf	