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

Betreft

Verslagnummer	**3**
Datum verslag	**23-02-2026**
Insolventienummer	**F.09/25/245**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000448297:F001**
Datum uitspraak	**22-07-2025**

R-C	**mr. L. Mundt**
Curator	**mr M.M.E. van Veen-Oudenaarden**

Algemene gegevens

Naam onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Luxor Real Estate B.V. (hierna te noemen "**Luxor Real Estate**").

22-08-2025
1

Gegevens onderneming

KvK-nummer 80527132
Statutaire en handelsnaam: Luxor Real Estate B.V.
Statutaire zetel: Den Haag
Oprichtingsdatum 2 oktober 2020
Bezoekadres: Mient 421 te (2564 LB) Den Haag.

22-08-2025
1

Activiteiten onderneming

Volgens opgaaf KvK:

SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed

Omschrijving: Bemiddeling bij de totstandkoming van koop- en verkoopovereenkomsten met betrekking tot vastgoed (zowel zakelijk als privé).

22-08-2025
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 192.159,00	€ 73.293,00	€ 77.415,00
2022	€ 59.637,00	€ 2.840,00	€ 4.122,00

Toelichting financiële gegevens

Ten tijde van het opstellen van het verslag beschikt de curator niet over enige financiële gegevens van Luxor Real Estate. De curator is vooralsnog ook niet bekend met digitaal bijgewerkte administratie. De stukken zijn meermaals opgevraagd, doch niet ontvangen. De boekhouding wordt volgens opgaaf van de bestuurder door een derde verzorgd, maar de contactgegevens zijn, ondanks verzoek daartoe, niet ontvangen.

22-08-2025
1

De curator heeft alleen de jaarrekening over 2023 ontvangen. Verder zijn er geen gegevens bekend

24-11-2025
2

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

22-08-2025
1

Toelichting

Luxor Real Estate had twee personeelsleden in dienst. Aan deze personeelsleden is per 28 juli 2025 ontslag aangezegd.

Boedelsaldo

€ 603,27

22-08-2025
1

Toelichting

Het boedelsaldo bestaat uit het ontvangen banksaldo op faillissementsdatum.

€ 605,04

24-11-2025
2

Toelichting

Er is rente verkregen.

€ 1.826,38

23-02-2026
3

Toelichting

Er is een terugbetaling van borg ontvangen en rente bijgeschreven.

Verslagperiode

van

22-7-2025

t/m

21-8-2025

22-08-2025
1

van

21-8-2025

t/m

21-11-2025

24-11-2025
2

van

24-11-2025

t/m

22-2-2026

23-02-2026
3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	19 uur 30 min
2	19 uur 42 min
3	7 uur 30 min
totaal	46 uur 42 min

Toelichting bestede uren

Zie verslag.

22-08-2025
1

De curator heeft in deze periode voornamelijk geprobeerd een overzicht te krijgen van de rechten en verplichtingen van de failliet. Daartoe heeft zij de bestuurder aangesproken, die na enige dwang - stukken heeft overgelegd. Voorts heeft de boekhouder stukken overgelegd. De curator heeft nu vooral contact met enkele schuldeisers en probeert op die manier de andere schuldeisers te benaderen

24-11-2025
2

Voor zover mogelijk zijn deze periode zoveel mogelijk schuldeisers benaderd. Verder heeft de curator het onrechtmatigheidsonderzoek afgerond en vragen gesteld aan de bestuurder. Die reageert nergens op. De bestuurder is aansprakelijk gesteld en er is aangifte faillissementsfraude gedaan.

23-02-2026
3

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder en enig aandeelhouder van Luxor Real Estate is een natuurlijk persoon.

22-08-2025
1

1.2 Lopende procedures

De curator is vooralsnog niet bekend met lopende procedures.

22-08-2025
1

1.3 Verzekeringen

De curator is vooralsnog niet bekend met lopende verzekeringen.

22-08-2025
1

1.4 Huur

Volgens opgaaf van de bestuurder is er geen sprake van een lopende huurovereenkomst.

22-08-2025
1

1.5 Oorzaak faillissement

De bestuurder heeft als volgt verklaard over de oorzaken van het faillissement van Luxor Real Estate. Failliet exploiteerde een verhuurmakelaardij en bracht als tussenpersoon huurkandidaten in contact met potentiële verhuurders.

22-08-2025
1

Volgens de bestuurder is het faillissement het gevolg van een gebrek aan financiële middelen. Na de wetswijzigingen van juli 2024 met betrekking tot vrije sectorwoningen en het puntensysteem, zou de verhuurmarkt sterk zijn teruggelopen. Voorheen zouden er maandelijks 10 à 12 appartementen verhuurd, maar na de wetswijziging zou dit fors zijn teruggelopen.

De curator zal in de komende verslagperioden nader onderzoek doen naar de oorzaken en achtergronden van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

22-08-2025
1

2

Toelichting

Luxor Real Estate had twee personeelsleden in dienst, waaronder de DGA. Aan deze personeelsleden is per 28 juli 2025 ontslag aangezegd.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

22-08-2025
1

2

Toelichting

De curator is niet bekend met personeelsleden die in het jaar voor faillissement in dienst waren bij failliet.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-7-2025	2	
totaal	2	

2.4 Werkzaamheden personeel

- Ontslag aanzeggen
- Contact UWV

22-08-2025
1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
n.v.t.			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De curator is vooralsnog niet bekend met enige onroerende zaken.

22-08-2025
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

n.v.t.

22-08-2025
1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Volgens opgaaf van de bestuurder is geen sprake van enige bedrijfsmiddelen.

22-08-2025
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

22-08-2025
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.

22-08-2025
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

22-08-2025
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

22-08-2025
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
restitutie borg auto	€ 1.219,04	€ 1.219,04
totaal	€ 1.219,04	€ 1.219,04

Toelichting andere activa

Failliet hield een bankrekening aan bij KNAB. Op faillissementsdatum bedroeg het saldo € 603,27. Dit saldo is inmiddels overgeschreven naar de boedelrekening.

22-08-2025
1

De borgsom van de auto van bestuurder is teruggestort.

23-02-2026
3

3.9 Werkzaamheden andere activa

- Contact met KNAB.

22-08-2025
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Nog niet bekend.			
R/C vlgs jaarrekening 2023	€ 182.671,00		
totaal	€ 182.671,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

In onderzoek.

22-08-2025
1

Uit de jaarstukken 2023 blijkt dat er een R/C open zou staan die de bestuurder nog moet voldoen. De curator heeft deze opgeëist. Met het meenemen van de bedragen over 2024 en 2025 stelt de curator dat dit zelfs veel hoger moet zijn. De bestuurder betwist dit.

24-11-2025
2

4.2 Werkzaamheden debiteuren

N.v.t.

22-08-2025
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

22-08-2025
1

De curator is (vooralsnog) niet bekend met enige vorderingen van banken.

Luxor Real Estate hield voorheen een bankrekening aan bij KNAB. Deze rekening is per 23 juli beëindigd.

Het resterende saldo is door KNAB overgemaakt op de boedelrekening.

5.2 Leasecontracten

Er is sprake van een short lease operational leaseovereenkomst met betrekking tot een voertuig. Dit voertuig is inmiddels door de leasemaatschappij opgehaald en de leaseovereenkomst is beëindigd.

De leasemaatschappij heeft melding gemaakt van een resterend borgbedrag. De curator heeft verzocht dit over te boeken naar de boedelrekening.

22-08-2025
1

Er is nog geen geld overgemaakt. De curator heeft een reminder gestuurd.

24-11-2025
2

5.3 Beschrijving zekerheden

N.v.t.

22-08-2025
1

5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

22-08-2025
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

22-08-2025
1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

22-08-2025
1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

22-08-2025
1

5.8 Boedelbijdragen

22-08-2025
1

Toelichting

N.v.t.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

N.v.t.

22-08-2025
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen sprake van een doorstart.

22-08-2025
1

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

22-08-2025
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

22-08-2025
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

22-08-2025
1

6.5 Verantwoording

N.v.t.

22-08-2025
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

22-08-2025
1

N.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

22-08-2025
1

N.v.t.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

22-08-2025
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de boekhouding bij de bestuurder opgevraagd. Tot op heden heeft zij nog geen financiële gegevens mogen ontvangen en kan de curator de rechten en verplichting van Luxor Real Estate niet kennen. Ook is de curator nog niet bekend met de gegevens van de boekhouder. De curator komt tot de (voorlopige) conclusie dat niet is voldaan aan de boekhoudplicht ex art. 2:10 BW.

22-08-2025
1

De curator heeft inmiddels meer stukken ontvangen, echter, de boekhouding is niet compleet en niet bijgewerkt. Alleen de jaarrekening over 2023 is overgelegd, BTW aangiftes over 2023, 2024 en 2025 en loonadministratie.

24-11-2025
2

De boekhouding is niet compleet aangeleverd. Op verzoeken wordt door de bestuurder niet meer gereageerd. De curator heeft melding gemaakt bij het fraudemeldpunt.

23-02-2026
3

7.2 Depot jaarrekeningen

De curator leidt uit de gegevens van de Kamer van Koophandel het volgende af.

22-08-2025
1

- De jaarrekening over 2021 is op 6 oktober 2022 gedeponeerd, derhalve tijdig;
- De jaarrekening over 2022 is op 30 augustus 2023 gedeponeerd, derhalve tijdig;
- De jaarrekening over 2023 is op 12 maart 2025 gedeponeerd, derhalve te laat.

Door het te laat deponeren van de jaarrekening over 2023, is niet voldaan aan de deponeringsplicht ex artikel 2:394 BW.

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

22-08-2025
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

N.v.t.

22-08-2025
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

22-08-2025
1

In onderzoek.

Toelichting

24-11-2025
2

De curator heeft de bestuurder enkele vragen gesteld. Zij wacht nog op antwoord.

Ja

23-02-2026
3

Toelichting

De bestuurder heeft niet gereageerd op de vragen van de curator. Op grond van art 2:248 BW is de bestuurder aansprakelijk gesteld. De curator heeft aangifte faillissementsfraude gedaan.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

22-08-2025
1

in onderzoek.

Nee

23-02-2026
3

Toelichting

De curator heeft geen aanleiding om dit te vermoeden. Nou moet zij wel opmerken dat zij ook een groot deel van de administratie mist.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

22-08-2025
1

Zoals hierboven aangegeven is de bestuurder aansprakelijk gesteld. De bestuurder regeert echter nergens op en verblijft zeer waarschijnlijk in het buitenland.

23-02-2026
3

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

- Rechtmatigheidsonderzoek.

22-08-2025
1

onderzoek aangeleverde administratie en correspondentie met de bestuurder

24-11-2025
2

contact zoeken met de bestuurder

23-02-2026
3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 15,13

22-08-2025
1

Toelichting

ClaimsAgent B.V.: € 15,13
Faillissementskosten p.m.

€ 242,00

24-11-2025
2

Toelichting

ClaimsAgent B.V.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 2.472,00

22-08-2025
1

Toelichting

De Belastingdienst heeft tot nu toe één vordering ingediend voor loonheffing ad € 2.472,-.

€ 214.617,50

24-11-2025
2

Toelichting

De Belastingdienst heeft tot nu toe vorderingen ingediend tot een bedrag van € 214.617,50.

8.3 Pref. vord. UWV

22-08-2025
1

Toelichting

Het UWV heeft nog geen vordering ingediend.

8.4 Andere pref. crediteuren

22-08-2025
1

Toelichting

N.v.t.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

22-08-2025
1

5

24-11-2025
2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 7.370,33

22-08-2025
1

€ 10.820,33

24-11-2025
2

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De curator heeft nog geen zicht op de verwachte wijze van afwikkeling.

22-08-2025
1

Dit faillissement wordt afgewikkeld bij gebrek aan baten. Er zal aan niemand kunnen worden uitgekeerd.

23-02-2026
3

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Door de bestuurder is nog geen crediteurenlijst of openstaande posten lijst ingediend. Zodra de bestuurder deze alsnog overlegt, zullen de crediteuren aangeschreven worden. De crediteuren die zich al gemeld hebben, zijn geplaatst de lijst der voorlopig erkende crediteuren.

22-08-2025
1

correspondentie met crediteuren die zich (vaak) via-via melden.

23-02-2026
3

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

22-08-2025

1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

22-08-2025

1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

22-08-2025

1

9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

22-08-2025

1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Voor nu is het belangrijk dat de curator de beschikking krijgt over de administratie.

22-08-2025
1

De curator wacht op het antwoord van de bestuurder. Verder dient zij nog in contact te komen met meerdere schuldeisers; inmiddels lijkt daar schot in te zitten.

24-11-2025
2

Dit is het eindverslag.

23-02-2026
3

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

De curator heeft nog geen zicht op de termijn van het afwikkelen van het faillissement.

22-08-2025
1

DIT IS HET EINDVERSLAG.

23-02-2026
3

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

N.v.t.

22-08-2025
1

Bijlagen

Bijlagen