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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**16-12-2025**
Insolventienummer	**F.16/25/544**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000422102:F005**
Datum uitspraak	**17-11-2025**

R-C	**mr. R.W.J. van Veen**
Curator	**mr B.R. Rolevink**

Algemene gegevens

Naam onderneming

MICROTUIN B.V.

16-12-2025
1

Gegevens onderneming

Rechtsvorm: besloten vennootschap
Statutaire naam: Microtuin B.V.
Statutaire zetel: Eindhoven
Eerste inschrijving handelsregister: 23-06-2022
Datum akte van oprichting: 23-06-2022
Geplaatst kapitaal: EUR 1,20
Gestort kapitaal: EUR 1,20

16-12-2025
1

Activiteiten onderneming

SBI-code 68203 - Verhuur en exploitatie van onroerend goed (niet van woonruimte)

Het exploiteren van vastgoed ten behoeve van kantoorruimten, co-werkplekken en overige werkplekken, alsmede het aanbieden van dienstverlening op het gebied van zakelijke huisvesting.

16-12-2025
1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 10.000,00	€ 5.643,00	€ 430.716,00
2023	€ 130.990,00	€ -933.497,00	€ 3.061.401,00
2024	€ 1.006.173,00	€ -1.669.344,00	€ 228.226,00

Toelichting financiële gegevens

Gegevens blijkens jaarrekening 2023 en concept-jaarrekening 2024.

16-12-2025
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

2

16-12-2025
1

Toelichting

Blijkens inschrijving register KvK.

Boedelsaldo

€ 418.076,41

16-12-2025
1

Verslagperiode

van

4-11-2025

t/m

14-12-2025

16-12-2025
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	108 uur 12 min
totaal	108 uur 12 min

Toelichting bestede uren

De surseance periode 04-11-25 t/m 16-11-25 is eveneens in dit verslag opgenomen.

16-12-2025
1

- Inventarisatie
- Activa
- Bank/Zekerheden
- Voortzetten/Doorstart
- Crediteuren
- Overige gebruikelijke werkzaamheden

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De vennootschap Microtuin B.V. betreft een joint venture tussen Microlab Holding B.V. en De Stadstuin Groep B.V., ieder houdt 50% van de aandelen in Microtuin B.V..

Enig bestuurder van Microtuin B.V. is Microlab Holding B.V. Tot 7 juni 2024 was De Stadstuin Groep B.V. gezamenlijk bevoegd medebestuurder van Microtuin B.V. Enig bestuurder van Microlab Holding B.V. is LSV Projects B.V., waarvan op diens beurt de heer L.S. Visser enig aandeelhouder en enig bestuurder is.

16-12-2025
1

1.2 Lopende procedures

Er zijn geen lopende procedures bekend.

16-12-2025
1

1.3 Verzekeringen

De curator zal verzekeringen op de gebruikelijke wijze doen eindigen.

16-12-2025
1

1.4 Huur

Gefailleerde is huurder van een bedrijfspand aan de Professor Doctor Dorgelolaan 2 te Eindhoven. Zij ontwikkelde en exploiteerde dit bedrijfspand, waaronder het onderverhuren van diverse kantoorruimtes aan ca. 10 onderhuurders. De curator en de verhuurder zijn in overleg over de beëindiging van de huur.

16-12-2025
1

1.5 Oorzaak faillissement

16-12-2025
1

Voordat Microtuin B.V. in staat van faillissement werd verklaard, was vanaf 04-11-25 sprake van een surseance van betaling. In het verzoekschrift tot voorlopige verlening van de surseance van betaling heeft het bestuur uiteengezet wat volgens haar de oorzaak was, waardoor zij genoodzaakt was om de surseance van betaling aan te vragen. Aan de surseance van betaling lag volgens het bestuur kortgezegd het volgende ten grondslag:

Microtuin is een joint venture tussen Microlab B.V. en De Stadstuin Groep B.V. Op 7 mei 2025 is De Stadstuin Groep B.V. in staat van faillissement verklaard. Door haar financiële problemen is De Stadstuin Groep B.V. niet in staat gebleken om de door haar toegezegde bedragen ten behoeve van het werkkapitaal van Microtuin te storten.

Microtuin B.V. ondervindt sinds juli 2024 aanzienlijke liquiditeitsdruk, enerzijds door het wegvallen van de investeringen door De Stadstuin Groep B.V., maar anderzijds door een aanzienlijke stijging in haar kosten. Microtuin B.V. huurt vastgoed dat circa 20.000 vierkante meter beslaat. Een deel hiervan wordt verhuurd, terwijl het andere deel van het vastgoed nog verder moet worden ontwikkeld. Daarvoor is een significante investering nodig, waarvoor de middelen ontbreken.

Voorts zijn de huurkosten voor Microtuin B.V. sterkt gestegen. Lange tijd kon Microtuin B.V. gebruikmaken van een ingroeihuurconstructie, waarbij in het begin de huurkosten voor Microtuin B.V. relatief laag waren en per tijdvak zouden toenemen. Inmiddels zijn de huurkosten voor Microtuin B.V. echter te hoog ten opzichte van haar huurinkomsten.

Ter zekerheid tot betaling van de huurinkomsten van de verhuurder van Microtuin B.V., heeft Microtuin B.V. een pandrecht op haar huurvorderingen verstrekt aan haar verhuurder. In oktober 2025 is dit pandrecht openbaar gemaakt, waardoor de inningsbevoegdheid van de huurinkomsten van Microtuin B.V. is toegekomen aan haar verhuurder. Het gevolg hiervan is dat Microtuin B.V. geen inkomsten meer ontving, waardoor Microtuin B.V. direct in liquiditeitsproblemen verkeerde. Daarop is Microtuin B.V. overgegaan tot het verzoek tot verlening van voorlopige surseance van betaling.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden **16-12-2025** 1

0

Toelichting

Ten tijde van het faillissement van Microtuin B.V. had zij geen werknemers meer in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden **16-12-2025** 1

2

Toelichting

De dienstverbanden waren reeds voor datum uitspraak faillissement beëindigd en afgerekend.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

De werkzaamheden zijn afgerond. **16-12-2025** 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

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

Toelichting onroerende zaken

N.v.t. **16-12-2025** 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

N.v.t. **16-12-2025** 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
In onderzoek		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is inventaris aanwezig. Die is verpand aan de verhuurder. De curator en de verhuurder zijn in gesprek over de wijze waarop de inventaris zal worden vereffend.

16-12-2025
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De fiscus heeft fiscale vorderingen ingediend. Er zijn bodemzaken aangetroffen waarop de fiscus derhalve een bodemvoorrecht heeft.

16-12-2025
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Taxatie en overleg verkoop inventaris.

16-12-2025
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

16-12-2025
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

16-12-2025
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

N.v.t.

16-12-2025
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

N.v.t.

16-12-2025
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
In onderzoek			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft een debiteurenportefeuille, waarvan de vorderingen op naam uit hoofde van de door Microtuin B.V. gesloten (onder)huurovereenkomsten, zijn verpand aan de verhuurder. Het pandrecht is door de verhuurder van Microtuin B.V. reeds voor faillissement openbaar gemaakt.

De curator onderzoekt of er thans ook andere debiteurenvorderingen aanwezig zijn.

16-12-2025
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek naar debiteurenportefeuille.

16-12-2025
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

16-12-2025
1

Toelichting vordering van bank(en)

Gefailleerde beschikt niet over bancaire financiering.

De huidige vrije creditsaldi ad € 418.076,41 zijn door de bank overgemaakt naar de boedelrekening van de curator.
Een creditsaldo ad € 65.000,- wordt voorlopig door de bank -met opgaaf van reden- achtergehouden.

5.2 Leasecontracten

Enkele apparaten, waaronder een heftruck en koffiemachines werden geleased. De curator wikkelt een en ander af. Er is een afkoelingsperiode van twee maanden afgekondigd.

16-12-2025
1

5.3 Beschrijving zekerheden

De verhuurder van Microtuin B.V. heeft een pandrecht verkregen op bedrijfsinventaris en op vorderingen op naam, in het bijzonder op de vorderingen uit hoofde van de onderhuurovereenkomsten die Microtuin B.V. met haar (onder)huurders heeft gesloten.

In oktober 2025 heeft de verhuurder van Microtuin B.V. haar pandrecht op de vorderingen op naam openbaar gemaakt.

16-12-2025
1

5.4 Separatistenpositie

De curator is in overleg met de pandhouder welke wijze van uitwinnen van haar zekerheden door pandhouder wordt voorgestaan.

16-12-2025
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot op heden hebben zich enkele crediteuren gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud. Deze eigendomsvoorbehouden worden door de curator in afstemming met de verhuurder van Microtuin B.V. afgewikkeld.

16-12-2025
1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

16-12-2025
1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

16-12-2025
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

N.v.t.

16-12-2025
1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De werkzaamheden blijken genoegzaam uit het voorgaande.

16-12-2025
1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De bedrijfsactiviteiten van de onderneming zijn na datum faillissement niet voortgezet.

16-12-2025
1

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

16-12-2025
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

De curator heeft de mogelijkheden onderzocht om de onderneming na faillissement gedurende beperkte tijd voort te zetten. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de verhuurder van Microtuin B.V.. Uiteindelijk is om moverende redenen besloten om de onderneming niet voort te zetten, maar te focussen op een spoedige en soepele teruggave van het beheer van het gehuurde pand.

16-12-2025
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De curator heeft de mogelijkheden van een doorstart onderzocht.

16-12-2025
1

Omdat door Microtuin B.V. het pand werd gehuurd van NS Vastgoed B.V., is die partij een belangrijke stakeholder voor de exploitatie. NS Vastgoed B.V. heeft aan de curator aangegeven dat zij de exploitatie van het pand zelf ter hand wenste over te nemen. Een doorstart door een andere partij was daarom uitgesloten.

In het pand dat door Microtuin B.V. werd geëxploiteerd zitten meerdere (onder)huurders, zoals ondernemingen en een opleidingsinstelling. Vanwege het maatschappelijke belang om deze (onder)huurders te kunnen faciliteren in het door hen gehuurde, heeft NS Vastgoed B.V. voorgesteld om de exploitatie van Microtuin B.V. per datum faillissement en de bijbehorende noodzakelijke dienstverlening op zich te nemen en te continueren.

Vervolgens hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de curator en NS Vastgoed B.V. over de voorwaarden waaronder een zo soepel mogelijke overgang voor de (onder)huurders van Microtuin B.V. kan worden gerealiseerd. De curator verwacht dat de overgang de komende periode juridisch zal worden vastgelegd met de verhuurder.

6.5 Verantwoording

NS Vastgoed B.V. was als verhuurder de belangrijkste stakeholder van Microtuin B.V. De verhuurder wenste de exploitatie van het pand van Microtuin B.V. over te nemen en voort te zetten.

16-12-2025
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

16-12-2025
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

16-12-2025
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

De curator zal de afspraken met de verhuurder vermoedelijk de komende periode finaliseren.

16-12-2025
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Het onderzoek dient nog aan te vangen.

16-12-2025
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De enig gedeponeerde jaarrekening betreft de jaarrekening over boekjaar 2023. Deze is gedeponeerd op 24 december 2024.

16-12-2025
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De aard en omvang van de onderneming vereisen geen goedkeurende verklaring van een accountant.

16-12-2025
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsverplichting van € 1,20 lijkt te zijn voldaan.

16-12-2025
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Het onderzoek dient nog aan te vangen.

16-12-2025
1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Toelichting

Het onderzoek dient nog aan te vangen.

16-12-2025
1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Het onderzoek dient nog aan te vangen.

16-12-2025
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De werkzaamheden blijken genoegzaam uit het voorgaande.

16-12-2025
1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

- PM salaris bewindvoerder surseance/curator faillissement

16-12-2025
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 16.500,55

16-12-2025
1

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

23

16-12-2025
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 2.815.152,00

16-12-2025
1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

16-12-2025
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Reguliere correspondentie omtrent indiening vorderingen.

16-12-2025
1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

16-12-2025
1

9.2 Aard procedures

N.v.t.

16-12-2025
1

9.3 Stand procedures

N.v.t.

16-12-2025
1

9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

16-12-2025
1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

- Activa
- Debiteuren
- Bank/Zekerheden
- Voortzetten/Doorstart
- Rechtmatigheid
- Crediteuren
- Overige gebruikelijke werkzaamheden

16-12-2025
1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

16-12-2025
1

10.3 Indiening volgend verslag

16-3-2026

16-12-2025
1

10.4 Werkzaamheden overig

De werkzaamheden blijken genoegzaam uit het voorgaande.

16-12-2025
1

Bijlagen

Bijlagen