

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	16-02-2024
Insolventienummer	F.05/23/200
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000289937:F001
Datum uitspraak	20-06-2023

R-C	mr. M.J.C. van Leeuwen
Curator	mr J.B.A. Jansen

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort Projectontwikkeling Gouda BV (verder te noemen: 'CPOG')	28-07-2023
	 1

Gegevens onderneming

CPOG is gevestigd aan De Linie 578, Unit D, te Apeldoorn. Bestuurder en enig aandeelhouder is de eveneens gefailleerde ComFort Projectontwikkeling BV (hierna: 'CPO') die op hetzelfde adres gevestigd was. Via hun personal holdings Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV zijn de heren van der Linden resp. Veira middellijk aandeelhouders van CPOG. CPOG staat in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 862601186. CPOG maakt onderdeel uit van een groep vennootschappen met de naam ComFort Projectontwikkeling, ComFort Vastgoedexploitatie en ComFort Real Estate. Van de elf zich binnen die groep bevindende vennootschappen zijn er inmiddels zes gefailleerd. Naar verwachting zullen de overige vennootschappen ook binnen afzienbare termijn failleren.	28-07-2023
	 1

Activiteiten onderneming

CPOG houdt zich bezig volgens het handelsregister met het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

De CPO-groep kocht vastgoedobjecten om vervolgens deze te bouwen, verbouwen of renoveren en weer te verkopen of als zorginstelling te exploiteren. CPO richtte zich voornamelijk op vastgoed dat geschikt was of kon worden voor de zorg. De aankoop van het vastgoed werd gefinancierd door verschillende (voornamelijk particuliere) durffinancierders, zoals crowdfunders. Deze financiers werden vertegenwoordigd door organisaties als Geldvoorelkaar.nl, Mogelijk en MillerCrown.

28-07-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020			€ 0,00
2021			€ 1.876.018,00

Toelichting financiële gegevens

De curator heeft nog niet de laatste jaarstukken van CPOG ontvangen. Het balanstotaal is afkomstig uit de gedeponeerde jaarrekening.

28-07-2023



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

28-07-2023



Toelichting

Bij CPOG waren geen werknemers in loondienst

Boedelsaldo

€ 0,00

28-07-2023



Verslagperiode

van	28-07-2023
28-9-2023	 1
t/m	
28-7-2023	
van	30-10-2023
29-7-2023	 2
t/m	
25-10-2023	
van	16-02-2024
26-11-2023	 3
t/m	
16-2-2024	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	8 uur 36 min
2	6 uur 6 min
3	4 uur 18 min
totaal	19 uur 0 min

Toelichting bestede uren

Tijdens de eerste verslagperiode heeft de curator met name besprekingen gevoerd met de bestuurder en met (afgevaardigden van) de financiers.	28-07-2023  1
Tijdens de tweede verslagperiode hebben zich geen bijzondere ontwikkelingen voorgedaan.	30-10-2023  2
Tijdens de derde verslagperiode hebben zich evenmin bijzondere ontwikkelingen voorgedaan. Het in eigendom van CPO Gouda toebehorende vastgoed dient te worden verkocht door de hypotheekhouders. De curator zal dat in eerste instantie afwachten. Duurt het te lang dan zal de curator de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw stellen.	16-02-2024  3

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van CPOG is de besloten vennootschap ComFort Projectontwikkeling BV (CPO). daarvan is de heer Jan Willem van der Linden bestuurder.
Aandeelhouders van CPOG is eveneens CPO. Middellijk aandeelhouders zijn via hun personal holdings de heren Van der Linden en Lloyd Veira.

28-07-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

28-07-2023

 1

1.3 Verzekeringen

De ten behoeve van de CPO-groep, waaronder CPOG, afgesloten verzekeringen zijn vanwege wanbetaling door de verzekeringsmaatschappij beëindigd. Waar vennootschappen binnen de CPO-groep vastgoedobjecten in eigendom hebben, heeft de curator de hypotheekhouders van deze objecten geadviseerd zelf zorg te dragen voor afdoende verzekering. Van enkele hypotheekhouders heeft de curator bevestigd gekregen dat zij daarvoor hebben zorg gedragen.

28-07-2023

 1

1.4 Huur

CPOG had geen huurovereenkomsten gesloten. Het kantoorpand werd gehuurd door een andere, aan de bestuurder gelieerde vennootschap die niet failliet is. Deze huurovereenkomst was al voorafgaand aan het faillissement van CPOG beëindigd. Het kantoorpand was ook al ontruimd.

28-07-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder is enerzijds als gevolg van de mondiale ontwikkeling, zoals de Oekraïne-oorlog, en de daardoor ontstane prijsstijgingen in zowel bouw- als energiekosten en anderzijds vanwege persoonlijke omstandigheden van de bestuurder, verdere rendabele exploitatie van de CPO-vennootschappen niet meer mogelijk.
Het faillissement van CPOG is aangevraagd door hypotheekhouder en financier MillerCrown.

28-07-2023

 1

De curator heeft vooralsnog geen omstandigheden geconstateerd die aanleiding vormen om te veronderstellen dat (ook) andere factoren de aanleiding tot dit faillissement zijn.

16-02-2024

 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er zijn bij CPOG geen werknemers in loondienst.

28-07-2023

 1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

niet van toepassing

28-07-2023

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
CPOG is eigenaar van een vastgoedobject aan de Wethouder Venteweg 2a te Gouda.		€ 2.400.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het vastgoedobject te Gouda betreft een (voormalig) bedrijfsgebouw dat CPOG in 2021 heeft aangekocht voor sloop/verbouw. MillerCrown heeft als bemiddelaar opgetreden bij het verkrijgen van financiering. Deze financiering is vervolgens verkregen van zes particuliere investeerders. Deze particuliere investeerders hebben een recht van eerste hypotheek. Stichting Geldvoorelkaar.nl heeft een recht van tweede hypotheek voor een bedrag van € 500.000.

Sinds de aankoop zijn er geen bouw- of sloopwerkzaamheden aan het bedrijfspand verricht.

28-07-2023

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft overleg gevoerd met de bestuurder en vertegenwoordigers van MillerCrown met hun advocaten. Met MillerCrown is besproken dat zij op zoek zal gaan naar kopers van het vastgoedobject teneinde het object door de curator onderhands te laten verkopen. De curator zal in dit stadium ter beperking van kosten dan ook geen verkoopinspanningen verrichten.

28-07-2023

 1

Ten tijde van het opstellen van dit verslag is het vastgoedobject te Gouda nog niet verkocht. Vooralsnog worden de verkoopinspanningen door MillerCrown als hypotheekhouder voortgezet. De curator heeft -met instemming van de geïnteresseerden- de contactgegevens van geïnteresseerde partijen aan MillerCrown doorgegeven ten behoeve van hun verkoopinspanningen. In verband met een dreigende energieafsluiting, heeft de curator het energiebedrijf in contact gebracht met MillerCrown als meest gereede partij bij handhaving van de levering van energie op de betreffende locatie.

30-10-2023

 2

Er is nog geen sprake van verkoop van het vastgoed te Gouda. De curator wacht vooralsnog de resultaten van de verkoopinspanningen van de hypotheekhouders af. Duurt het naar de visie van de curator te lang, dan zal de curator de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024

 3

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPOG heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

28-07-2023

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

28-07-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CPOG heeft geen voorraad in eigendom.

28-07-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CPOG heeft geen overige activa in eigendom.

28-07-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Voor zover de curator momenteel bekend heeft CPOIG geen vorderingen op derden.

28-07-2023

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

De curator is nog in afwachting van informatie van de bank over de rekening-courantpositie. CPOG had geen andere financiering dan die via MillerCrown ten behoeve van de aankoop van het vastgoed.

28-07-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De curator heeft nog geen nadere informatie van de bank ontvangen.

16-02-2024

 3

5.2 Leasecontracten

CPOG had geen leasecontracten afgesloten.

28-07-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

CPOG had enkel een recht van eerste hypotheek verstrekt ten gunste van de zes particuliere investeerders die worden vertegenwoordigd door MillerCrown. Daarnaast heeft Geldvoorelkaar.nl een recht van tweede hypotheek gekregen.

28-07-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

Naar verwachting staat het vastgoed van CPOG 'onder water' en zal er geen overwaarde voor de boedel resteren.

28-07-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep op een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

28-07-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er is geen beroep op een retentierecht gedaan.

28-07-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een recht van reclame gedaan.

28-07-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

28-07-2023

 1

Bij verkoop van het vastgoed zal de boedel een boedelbijdrage ontvangen.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft overleg (gevoerd) met de hypotheekhouders van MillerCrown en hun advocaten van Wijn en Stael, en tevens met Geldvoorelkaar.nl. Voor nu wacht de curator de verkoopontwikkelingen af.

28-07-2023

 1

De curator is nog in afwachting op de resultaten van de verkoopinspanningen door MillerCrown.

30-10-2023

 2

De curator is nog steeds in afwachting op de resultaten van de verkoopinspanning van de hypotheekhouders. Duurt dit te lang dan zal de curator een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024

 3

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie van CPOG is niet voortgezet.

28-07-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

CPOG is niet doorgestart.

28-07-2023

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft in dit eerste stadium de nakoming van de boekhoudplicht nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

Aan de boekhoudverplichting is voldaan.

30-10-2023

 2

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over 2021 is op 11 mei 2023 gedeponeed.

28-07-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

Ten aanzien van het voldoen aan de stortingsverplichting zijn geen bijzonderheden te vermelden.

16-02-2024

 3

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

Toelichting

De curator heeft vooralsnog geen gronden aangetroffen voor onbehoorlijk bestuur.

30-10-2023

 2

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Dit heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023

 1

In onderzoek

30-10-2023

 2

Toelichting

De curator heeft vooralsnog geen indicatie van paulianeus handelen aangetroffen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De boekhoudkundige faillissementsmedewerker van de curator heeft een kopie gemaakt van de digitale administratie en zal vanuit die kopie een boekenonderzoek verrichten. De uitkomsten hiervan zijn nog niet beschikbaar.

28-07-2023

 1

Het boekhoudkundig onderzoek is grotendeels afgerond. Het heeft in dit stadium niet tot bijzonderheden geleid.

30-10-2023

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 368,00

30-10-2023

 2

Toelichting

Het betreft een vordering van de fiscus omtrent omzetbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

28-07-2023

 1

4

30-10-2023

 2

5

16-02-2024

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 98.545,51

28-07-2023

 1

€ 200.573,02

30-10-2023

 2

€ 202.751,02

16-02-2024

 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gelet op het aanwezige actief en de zekerheidsrechten, verwacht de curator dat dit faillissement op termijn zal worden opgeheven bij gebrek aan baten.

28-07-2023

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing

28-07-2023

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal -mede vanwege het zeer beperkte boedelbelang- zijn inspanningen voor de verkoop van het vastgoedobject minimaliseren, een en ander zoals besproken met MillerCrown. Zodra een geschikte koper gevonden is voor het object zal de curator (vooralsnog) meewerken aan onderhandse verkoop. Openbare verkoop zal naar verwachting een voor de hypotheekhouders lagere opbrengst realiseren. Verder zal de curator het boekenonderzoek (laten) verrichten en andere voorkomende werkzaamheden uitvoeren.

28-07-2023



De komende verslagperiode zal opnieuw in het teken staan van de verkoop van het vastgoed te Gouda. De curator heeft daarin vooralsnog geen actieve rol te vervullen. Eerst als MillerCrown een koper heeft gevonden, zal de curator de gewenste verkoop toetsen in het belang van het faillissement. Indien akkoord zal de curator (mits met toestemming van de rechter-commissaris) tot eigendomsoverdracht overgaan. Voor het overige verwacht de curator weinig werkzaamheden hoeven te verrichten.

30-10-2023



Ook de komende verslagperiode zullen de werkzaamheden van de curator enkel het afwachten van de verkoopinspanningen van de hypotheekhouder betreffen. Duurt dit naar de visie van de curator te lang dan zal hij een termijn ex art. 58 Fw stellen.

16-02-2024



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium is over de termijn van afwikkeling nog niets te zeggen.

28-07-2023



10.3 Indiening volgend verslag

16-5-2024

16-02-2024



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen