

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	03-05-2024
Insolventienummer	F.05/23/208
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F001
Datum uitspraak	23-06-2023

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

De statutaire naam van curanda is ComFort Projectontwikkeling B.V. (verder te noemen: 'CPO').

25-07-2023
 1

Gegevens onderneming

CPO is gevestigd aan De Linie 578 (7325 DZ) te Apeldoorn. Deze kantoorruimte was echter al voorafgaand aan het faillissement van CPO niet meer door haar in gebruik.

25-07-2023
 1

Activiteiten onderneming

CPO is een holdingmaatschappij van een groep vennootschappen die vastgoedobjecten koopt, (ver)bouwt/renoveert en vervolgens met als doel als zorginstelling te verkopen en eventueel te exploiteren. De statutaire doelomschrijving is het ontwikkelen, realiseren, verwerven en exploiteren van onroerende zaken.

25-07-2023
 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 1.983.889,00	€ 316.463,00	€ 12.199.047,00
2022	€ 29.376,00	€ -116.025,00	€ 19.791.800,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

25-07-2023
 1

Toelichting

Bij CPO werkte uiteindelijk nog maar één werknemer. Diens feitelijke werkzaamheden waren ten tijde van het faillissement al beëindigd. De curator heeft met machtiging van de rechter-commissaris zijn arbeidsovereenkomst beëindigd

Boedelsaldo

€ 85,16

25-07-2023
 1

Toelichting

Het banksaldo is overgemaakt op de boedelrekening.

€ 83,41

06-02-2024
 3

€ 78,16

03-05-2024
 4

Verslagperiode

van

25-07-2023
 1

23-6-2023

t/m

25-7-2023

van

24-10-2023
 2

26-7-2023

t/m

23-10-2023

van

06-02-2024
 3

24-10-2023

t/m

5-2-2024

van

03-05-2024
 4

6-2-2024

t/m

3-5-2024

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	61 uur 42 min
2	45 uur 0 min
3	43 uur 30 min
4	5 uur 54 min
totaal	156 uur 6 min

Toelichting bestede uren

Gedurende de eerste verslagperiode heeft de curator met name inventariserende werkzaamheden verricht. Gezien de hoeveelheid vennootschappen waarvan CPO de houdstervenootschap is, de diverse vastgoedobjecten die eigendom zijn van de verschillende CPO-vennootschappen en waaraan CPO zich financieel heeft verbonden, was het in eerste instantie een puzzel om de juiste onderlinge (eigendoms- en financierings)verhoudingen te zien.

25-07-2023



De werkzaamheden gedurende de tweede verslagperiode van de curator en zijn kantoorgenoten, hebben voornamelijk betrekking gehad op overleg met de diverse financiers ten behoeve van de verkoop van vastgoedobjecten waarvan CPO (mede)eigenaar is dan wel (mede) schuldenaar. Tevens is er contact geweest met diverse geïnteresseerden voor de aankoop van de verschillende objecten binnen de CPO- groep en heeft er geregeld contact plaatsgevonden met de bestuurder.

24-10-2023



Inmiddels zijn alle vennootschappen binnen de CPO-groep gefailleerd met benoeming van curator van CPO in ook de faillissementen van de gehele groep.

De werkzaamheden van de curator in derde verslagperiode hebben voornamelijk betrekking gehad op overleg met de hypotheekhouders omtrent de verkoop van nog aanwezig onroerend goed.

06-02-2024



Ook tijdens de afgelopen verslagperiode heeft de curator voornamelijk overleg gevoerd met de koper en financier van het vastgoed te Beilen.

03-05-2024



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van CPO is de heer Jan Willem van der Linden.
De aandeelhouders zijn Van der Linden Support Services BV (een personal holding van de heer Van der Linden) en LVC Holding BV (een personal holding van de heer Lloyd Veira).
Bij oprichting heette CPO CareLess Projectontwikkeling BV.
CPO is aandeelhoudster van een achttal vennootschappen. In meerdere van deze vennootschappen bevinden zich vastgoedobjecten.

25-07-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende gerechtelijke procedures bekend.

25-07-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Als gevolg van het faillissement van CPO en de aanwezige premieachterstanden zijn de verzekeringen van de vastgoedobjecten door verzekeraar Heinenoord komen te vervallen. De curator heeft de betrokken hypotheekhouders hierover bericht, opdat zij zelf voor een passende verzekering konden zorgdragen. Van enkele vastgoedobjecten vernam de curator dat dat ook is gebeurd.

25-07-2023

 1

1.4 Huur

CPO huurde noch verhuurde zaken. Het kantoorpand aan De Linie te Apeldoorn was door een gelieerde vennootschap gehuurd. De betreffende huurovereenkomst zou al voor datum faillissement zijn beëindigd.

25-07-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder zijn de oorzaken van het faillissement deels te vinden in externe en deels in interne factoren.
De externe factoren zijn ge sterk gestegen prijzen in materialen en energiekosten sinds de start van de Oekraïne-oorlog. Hierdoor zijn de vastgoedprojecten van panden die al waren aangeschaft sterk in kosten gestegen en daarmee niet meer (voldoende) rendabel.
In hetzelfde jaar zorgden onvoorziene omstandigheden in de persoonlijke sfeer van de bestuurder ervoor dat hij minder de aandacht aan zijn zakelijke werkzaamheden kon besteden.

25-07-2023

 1

Uit het algemene oorzakenonderzoek zijn geen andere oorzaken voor het faillissement van de groep gebleken dan door de bestuurder opgegeven.

03-05-2024

 4

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

25-07-2023

1

 1

Toelichting

Er was nog één werknemer in loondienst bij CPO. Voorafgaand aan het faillissement waren tussen hem en de bestuurder al gesprekken gaande over beëindiging van de arbeidsovereenkomst, maar de werknemer heeft met het aangeboden voorstel niet ingestemd.

Na faillissementsdatum heeft de curator de werknemer gesproken en alsnog zijn ontslag aangezegd.

De werknemer dient nog zijn salaris vanaf mei 2023 te ontvangen.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

25-07-2023

3

 1

Toelichting

Vanwege de financiële problemen heeft de bestuurder al met wederzijdse instemming afscheid genomen van andere werknemers binnen het bedrijf.

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

4-9-2023	1	
----------	---	--

totaal	1	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

De curator heeft de werknemer mondeling gesproken over het faillissement en het ontslag. Omdat het maar één werknemer betreft, kon deze werknemer zelf contact opnemen met het UWV voor de toepassing van de Loongarantieregeling.

25-07-2023

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving

Verkoopopbr.

Hypotheek

Boedelbijdr.

CPO is direct eigenaar van vastgoed in Beilen en indirect als aandeelhouder van vijf andere vastgoedobjecten

totaal

€ 0,00

€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

CPO heeft zelf een vastgoedobject in Beilen gekocht met als doel deze te verbouwen tot een appartementencomplex.

25-07-2023

 1

Verder is CPO middellijk eigenaar van andere vastgoedobjecten in Hogezaand, Terneuzen, Geldermalsen, Gouda en (tot voor kort) Nunspeet.

De curator is in overleg met de betrokken hypotheekhouders om afspraken te maken over de wijze van verkoop van de objecten.

De hypotheekhouders van de verschillende objecten zijn bezig met het verkooptraject van de diverse vastgoedobjecten. Het object te Beilen was voorafgaand aan het faillissement al verkocht, waarbij de koopovereenkomst was ingeschreven in het openbare register van het Kadaster conform art. 7:3 BW. de curator, de hypotheekhouder en koper gaan met elkaar in overleg wat deze 'Vormerkung' inhoudt voor de medewerking van de curator aan de juridische eigendomsoverdracht.

24-10-2023

 2

Wat betreft de andere vastgoedobjecten zijn er nog geen bijzonderheden te melden.

De curator heeft met toestemming van de rechter-commissaris het vastgoed te Beilen verkocht. Ten tijde van het opstellen van dit derde verslag worden de voorwaarden van deze verkoop nader opgesteld teneinde tot ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst over te kunnen gaan. De curator zal eerst in het volgende verslag meer informatie geven omtrent de verkoop.

06-02-2024

 3

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Tijdens de eerste verslagperiode heeft de curator overleg gevoerd met de verschillende hypotheekhouders over de hypothecaire positie en de wijze van verkoop van het vastgoed. Tevens heeft de curator de beschikbare taxatierapporten bestudeerd en contact gehad met geïnteresseerden en makelaars.

25-07-2023

 1

Tot slot heeft de curator getracht een afdoende opstalverzekering te verkrijgen, dan wel de bestaande te behouden. Dit is echter vanwege de achterstallige premiebetaling niet gelukt.

De curator heeft overleg gevoerd met de diverse hypotheekhouders over de verkoop van de diverse objecten.

24-10-2023

 2

De curator heeft overleg gevoerd met de advocaat van de hypotheekhouder en de kop van het vastgoed te Beilen.

06-02-2024

 3

De curator heeft overeenstemming kunnen bereiken omtrent de verkoop van het vastgoed te Beilen. Momenteel vindt de formele afwikkeling daarvan plaats. Zodra dat is afgerond zal in het volgende verslag meer gegevens kunnen worden verstrekt.

03-05-2024

 4

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPO heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom

25-07-2023



1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Een fiscaal bodemvoorrecht is in dit faillissement niet van toepassing.

25-07-2023



1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CPO heeft geen voorraden in eigendom

25-07-2023



1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CPO houdt aandelen in acht vennootschappen. Drie daarvan zijn eveneens gefailleerd: ComFort Projectontwikkeling Gouda BV ('CPO Gouda'), ComFort Projectontwikkeling Hoogezand BV ('CPO Hoogezand') en ComFort Projectontwikkeling Nunspeet BV ('CPO Nunspeet').

25-07-2023



1

De volgende vennootschappen zijn (nog) niet failliet: ComFort Projectontwikkeling Venlo BV ('CPO Venlo'), ComFort Projectontwikkeling Duiven BV ('CPO Duiven'), ComFort Projectontwikkeling Beilen BV ('CPO Beilen'), ComFort Projectontwikkeling Terneuzen BV ('CPO Terneuzen') en ComFort Projectontwikkeling Geldermalsen BV ('CPO Geldermalsen').

Andere activa zijn de curator niet bekend.

3.9 Werkzaamheden andere activa

De afgelopen verslagperiode heeft de curator meermaals overleg gevoerd met de beide (middellijk) aandeelhouders de heren Van der Linden en Veira over de afwikkeling van de niet-gefaillieerde dochtervennootschappen. De curator verwacht dat alle resterende vennootschappen binnen de groep eveneens zullen failleren.

25-07-2023



1

Alle vennootschappen van de CPO-groep zijn inmiddels gefailleerd. De curator in het faillissement van CPO is eveneens tot curator benoemd in de overige vennootschappen binnen de groep.

24-10-2023



2

De faillissementen van enkele vennootschappen binnen de groep zijn inmiddels weer opgeheven bij gebrek aan baten. De curator verwijst naar de verslagen van de desbetreffende vennootschappen voor meer informatie.

03-05-2024



4

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Comfort Projectontwikkeling Venlo BV	€ 644.436,00	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 644.436,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De curator heeft terzake de post debiteuren overleg gehad met de bestuurder. 25-07-2023
Een en ander is nog in onderzoek door de curator.  1

CPO heeft nog een interne rekening-courantvordering op het eveneens gefailleerde CPO Venlo. De curator heeft deze vordering in beide faillissementen genoteerd, maar er zal geen enkele betaling op kunnen plaatsvinden. **03-05-2024**
 4

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De curator heeft terzake de post debiteuren overleg gehad met de bestuurder. 25-07-2023
Een en ander is nog in onderzoek door de curator.  1

De vorderingen betreffen voornamelijk interne rekening-courantposities op eveneens gefailleerde vennootschappen. Waar mogelijk heeft de curator die genoteerd. Voor het overige verwacht de curator geen betalingen. **03-05-2024**
 4

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

25-07-2023

 1

CPO heeft wel een bancaire relatie met de ABN Amrobank, maar dit betreft slechts een rekening-courantpositie. Voor financiering voor de aankoop van vastgoed maakte CPO gebruik van de diensten van de crowdfunding- of equity-organisaties samenvoorgeld.nl, MillerCrown en Mogelijk. Deze drie equity funders vertegenwoordigen kleine of grote aantallen veelal particuliere investeerders die geld geïnvesteerd hebben in vastgoedobjecten om daarmee te beleggen. De drie organisaties hebben hypothecaire zekerheden gekregen op de verschillende vastgoedobjecten in de groep.

5.2 Leasecontracten

CPO had een financial leasecontract met Hiltermann voor een personenvoertuig. Gelet op de waarde van het voertuig en de looptijd van het leasecontract heeft de curator ermee ingestemd dat het voertuig door de leasemaatschappij is ingenomen teneinde deze te verkopen. Het voertuig is op dit moment nog niet verkocht.

25-07-2023

 1

Het voertuig dat door Hiltermann in lease was gegeven is inmiddels verkocht. Hiltermann heeft haar restvordering ter verificatie ingediend.

24-10-2023

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

In het faillissement van CPO heeft Mogelijk blijkens informatie van de bestuurder een recht van hypotheek op het vastgoed te Beilen. Nader kadastraal onderzoek dient nog plaats te vinden. Verder staan CPO, andere vennootschappen binnen de groep en de bestuurder in privé enkele keren borg dan wel zijn ze hoofdelijk aansprakelijk voor andere vastgoedprojecten binnen de groep.

25-07-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

Met MillerCrown en Geldvoorelkaar.nl zijn afspraken gemaakt over de uitwinning van de zekerheden en de vergoeding daarvoor aan de boedel. Vooralsnog wordt gekozen voor een onderhandse verkoopwijze hetzij door de boedel (in geval van Geldvoorelkaar.nl) hetzij door de hypotheekhouder (MillerCrown).

25-07-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

25-07-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er s geen beroep op een retentierecht gedaan.

25-07-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een recht van reclame gedaan.

25-07-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

25-07-2023

 1

Bij verkoop van vastgoed zal een boedelbijdrage aan de boedel worden voldaan. Zodra daar sprake van is, zal de curator daarover verslag doen.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft meermaals overleg gevoerd met enkele hypotheekhouders en waar van toepassing met hun advocaten.

25-07-2023

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Van voortzetting van de exploitatie door de curator is geen sprake.

25-07-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

25-07-2023

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

25-07-2023

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Van een doorstart van CPO is geen sprake.

25-07-2023

 1

6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

25-07-2023

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing.

25-07-2023

 1

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

25-07-2023

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Aan de boekhoudplicht lijkt te zijn voldaan. De boekhouding bevindt zich 'in de cloud' en wordt door de heer Jan Hartkamp, boekhoudkundig faillissementsmedewerker van de curator, onderzocht.

25-07-2023



Uit het boekenonderzoek zijn geen bijzonderheden opgekomen.

06-02-2024



7.2 Depot jaarrekeningen

Aan de deponeringsverplichting lijkt te zijn voldaan.

25-07-2023



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Er zijn samenstellingsverklaringen afgegeven door de accountant.

25-07-2023



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsverplichting lijkt te zijn voldaan.

25-07-2023



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

25-07-2023



In dit eerste stadium van het faillissement is het nog te vroeg iets over eventueel bestuurdersaansprakelijkheid te verklaren.

Nee

03-05-2024



Toelichting

De curator heeft geen gronden aangetroffen voor bestuurdersaansprakelijkheid.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

25-07-2023



In dit eerste stadium van het faillissement is het nog te vroeg iets over eventueel Paulianeus handelen te verklaren.

Nee

03-05-2024



Toelichting

De curator heeft geen aanwijzingen voor paulianeuze transacties aangetroffen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De faillissementsmedewerker van de curator heeft een kopie gemaakt van de digitale administratie en zal daarin nader onderzoek verrichten.

25-07-2023



1

Vooralsnog zijn er geen bijzonderheden geconstateerd ten aanzien van het rechtmatigheidsonderzoek.

06-02-2024



3

Uit het algemene oorzakenonderzoek zijn geen bijzonderheden opgekomen.

03-05-2024



4

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Nader onderzoek binnen de administratie zal nog plaatsvinden alsmede onderzoek naar reeds afgewikkelde transacties met betrekking tot vastgoedobjecten.

25-07-2023



1

Het boekenonderzoek heeft niet tot bijzonderheden geleid.

06-02-2024



3

Het oorzakenonderzoek is afgerond. Het heeft niet tot bijzonderheden geleid.

03-05-2024



4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 13.543,63

06-02-2024



3

Toelichting

Betreft de boedelvordering van het UWV.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 88.420,00

25-07-2023



1

€ 93.355,00

24-10-2023



2

Toelichting

De opgave van de fiscus omvat omzetbelasting, loonheffing motorrijtuigenbelasting en vennootschapsbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 12.160,10

06-02-2024



3

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 518,13

24-10-2023

 2

Toelichting

Dit betreft een preferente vordering van GBLT.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

25-07-2023

 1

20

24-10-2023

 2

23

06-02-2024

 3

22

03-05-2024

 4

Toelichting

Er is een crediteur vervallen.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 39.148,31

25-07-2023

 1

€ 241.367,73

24-10-2023

 2

Toelichting

Er hebben zich in deze verslagperiode een aantal crediteuren gemeld. Hun vorderingen zijn door de curator bekeken en voorlopig erkend.

€ 1.431.509,73

06-02-2024

 3

Toelichting

Er hebben zich in de afgelopen verslagperiode een tweetal grote crediteuren gemeld.

€ 1.430.632,48

03-05-2024

 4

Toelichting

Er is een crediteur vervallen, vandaar de verlaging van het concurrente crediteuren saldo.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment is over de verwachte wijze van afwikkeling nog niets te zeggen.

24-10-2023

 2

De curator verwacht dat dit faillissement te zijner tijd zal worden opgeheven bij gebrek aan baten. Mocht toch een uitkering plaatsvinden dan zal dat via een vereenvoudigde afwikkeling plaatsvinden.

03-05-2024

 4

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing

25-07-2023

 1

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing

25-07-2023

 1

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing

25-07-2023

 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing

25-07-2023

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De komende verslagperiode zal de curator de verdere verkoop van de diverse vastgoedobjecten binnen de CPO-groep beoordelen en in overleg met de hypotheekhouders waar mogelijk afwikkelen. Gelet op de staat van de objecten (de gebouwen zijn nog niet verbouwd en deels vatbaar voor vandalisme) verwacht de curator niet dat een en ander op korte termijn zal zijn verkocht. Desalniettemin hebben zich wel meerdere gegadigden voor aankoop bij de curator gemeld.

25-07-2023

 1

De komende verslagperiode zal in het teken staan van de inspanningen om de diverse vastgoedobjecten binnen de groep, waaronder CPO, te verkopen en in eigendom over te dragen. Het is niet te zeggen binnen welke termijn dat mogelijk zal zijn.

24-10-2023
 2

In de komende verslagperiode zal de curator tot formele verkoop en levering van het vastgoed te Beilen over gaan.

06-02-2024
 3

De komende verslagperiode zal de curator de verkoop van het vastgoed te Beilen verder formaliseren.

03-05-2024
 **4**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

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

25-07-2023
 1

10.3 Indiening volgend verslag

5-8-2024

03-05-2024
 **4**

10.4 Werkzaamheden overig

- Overleg met hypotheekhouders en makelaars
- Verdere beoordeling vastgoedpositie
- Verdere beoordeling hypothecaire positie
- Waar mogelijk verkoop vastgoed
- Benaderen en overleg met kandidaat-kopers
- Begeleiden van de eigen aangiften van de dochtervennootschappen
- Overleg met de bestuurder en aandeelhouders
- overige voorkomende werkzaamheden.

25-07-2023
 1

- Overleg met hypotheekhouders en makelaars
- Waar mogelijk verkoop vastgoed
- Benaderen en overleg met kandidaat-kopers en schuldeisers
- Overleg met de bestuurder en aandeelhouders
- overige voorkomende werkzaamheden.

24-10-2023
 2

Begeleiden van de eigen aangiften van de dochtervennootschappen

De werkzaamheden van de curator in de komende verslagperiode zullen voornamelijk betrekking hebben op de verkoop en levering van het vastgoed te Beilen.

06-02-2024
 3

Bijlagen