

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 1                     |
| Datum verslag      | 05-11-2020            |
| Insolventienummer  | F.02/20/291           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000148923:F006 |
| Datum uitspraak    | 08-09-2020            |

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| R-C     | mr. M.D.E. Leppens                     |
| Curator | mr K.E.H. de Klerk<br>mr T.M. Schraven |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.

05-11-2020



### Gegevens onderneming

Rechtspersoon

RSIN: 807464405

Rechtsvorm: Besloten Vennootschap

Statutaire naam: Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.

Statutaire zetel: Breda

Eerste inschrijving handelsregister: 06-01-1999

Datum akte van oprichting: 23-12-1998

Datum akte laatste statutenwijziging: 25-03-2002

Geplaatst kapitaal: EUR 1.700.000,00

Gestort kapitaal: EUR 799.385,00

Deponering jaarstuk: De jaarrekening over boekjaar 2018 is gedeponerd op 27-05-2019.

05-11-2020



Dit verslag is zo zorgvuldig mogelijk opgesteld, maar berust deels op informatie die de curatoren van gefailleerde(en) en haar/hun bestuurder(s) hebben verkregen. Omtrent de juistheid en volledigheid van de opgenomen gegevens kan geen garantie worden gegeven. Het is goed mogelijk dat in een later stadium cijfers en gegevens dienen te worden aangepast. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## Activiteiten onderneming

SBI-code: 6810 - Handel in eigen onroerend goed

SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed

Aan- en verkoop, huur- en verhuur en beleggen in onroerende zaken en projectontwikkeling in onroerende zaken.

05-11-2020



## Financiële gegevens

| Jaar | Omzet          | Winst en verlies | Balanstotaal   |
|------|----------------|------------------|----------------|
| 2018 | € 4.460.208,00 | € 777.512,00     | € 4.329.136,00 |
| 2019 | € 9.034,00     | € 101.979,00     | € 3.154.967,00 |
| 2020 | € 22.738,00    | € 48.744,00      | € 3.582.131,00 |

## Toelichting financiële gegevens

Ontleend aan administratie gefailleerde.

05-11-2020



## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

### Toelichting

De vennootschap heeft geen personeelsleden in dienst.

05-11-2020



## Boedelsaldo

## Verslagperiode

van

8-9-2020

t/m

31-10-2020

05-11-2020



## Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren |
|----------------|--------------|
|----------------|--------------|

|   |             |
|---|-------------|
| 1 | 0 uur 1 min |
|---|-------------|

|               |             |
|---------------|-------------|
| <b>totaal</b> | 0 uur 1 min |
|---------------|-------------|

## Toelichting bestede uren

Curatoren zullen bij verslaglegging periode 2 de verrichte werkzaamheden in het verslag opnemen.

05-11-2020



# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

Zie bijlage organogram.

05-11-2020

 1

## 1.2 Lopende procedures

Er lopen geen procedures.

05-11-2020

 1

## 1.3 Verzekeringen

Gebruikelijk. Ter opzegging of overname door koper/doorstarter.

05-11-2020

 1

## 1.4 Huur

n.v.t.

05-11-2020

 1

## 1.5 Oorzaak faillissement

De gefailleerde vennootschap maakt onderdeel uit van de Sprangers-groep. Zij was een 100% dochteronderneming van Sprangers Nederland B.V., w elke vennootschap op 13 juli 2020 failliet is verklaard.  
Ter zake van de oorzaak in het grotere geheel wordt verwezen naar de verslaglegging inzake Sprangers Nederland B.V.  
Zie verder onder 6.

05-11-2020

 1

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

0

05-11-2020



#### Toelichting

De vennootschap heeft geen personeel in dienst. Personeel werd waar nodig "ingeleend" van Sprangers Bouw bedrijf B.V.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Personeelsleden

0

05-11-2020



#### Toelichting

De vennootschap heeft geen personeel in dienst. Personeel werd waar nodig "ingeleend" van Sprangers Bouw bedrijf B.V.

### 2.3 Ontslagaanzegging

| Datum         | Aantal | Toelichting |
|---------------|--------|-------------|
|               | 0      |             |
| <b>totaal</b> | 0      |             |

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Geen werkzaamheden te verwachten.

05-11-2020



## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Gefailleerde heeft onroerend goed aan het Hof van Engelbrecht (nummers 1, 3, 5, 7, 9 en 11) te Kruisland.

05-11-2020



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De onroerende zaken zijn, tezamen met projectadministratie, verkocht. Vide punt 3.8 hierna.

05-11-2020



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

## **Toelichting bedrijfsmiddelen**

Nog niet bekend.

05-11-2020



### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

Nog niet bekend.

05-11-2020



### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

Taxatie / onderhandeling / verkoop.

05-11-2020



### **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

#### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

n.v.t.

05-11-2020



### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

n.v.t.

05-11-2020



### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

Gefailleerde participeert in een aantal vennootschappen, waaronder Wittebrug B.V., Huis van der Donck B.V. en Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V.

05-11-2020



Over een verkoop van het belang van gefailleerde in Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. is reeds overeenstemming bereikt. Die transactie zal naar verwachting spoedig worden afgewikkeld.

Daarnaast heeft gefailleerde een project in Middelburg met de naam Rittenburg III. Curatoren zijn bezig met de verkoop van de projectadministratie van dit project.

Gefailleerde heeft met betrekking tot haar onroerende zaken te Kruisland een project genaamd Hof van Engelbrecht ontwikkeld. De betreffende onroerende zaken en de projectadministratie betreffende het project Hof van Engelbrecht is inmiddels verkocht. Lever zal spoedig plaatsvinden.

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

Gefailleerde heeft een vordering op groepsmaatschappij Sprangers Bouwbedrijf B.V. ad € 445.867,77. Verder heeft gefailleerde een achtergestelde vordering van € 152.500,-- op Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. Laatstgenoemde vordering maakt onderdeel uit van de afspraken in het kader van de verkoop van het belang van gefailleerde in Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. (vide 3.8 hiervoor).

05-11-2020



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

Nader te bepalen.

05-11-2020



## 5. Bank/Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 2.376.296,75

05-11-2020



#### Toelichting vordering van bank(en)

De gefailleerde vennootschap maakt onderdeel uit van een gezamenlijke financiering bij de ABN Amro Bank (de Bank). De 11 hoofdelijk verbonden partijen bij die financiering zijn:

- Sprangers Nederland B.V.
- Sprangers Bouw bedrijf B.V.
- Sprangers Materieel Beheer B.V.
- Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.
- Sprangers Deelnemingen B.V.
- Sprangers Integrated Logistic Design & Construct B.V.
- Sprangers Spoorzone Breda B.V.
- Vastgoedontwikkeling Wittebrug B.V.
- GB Bouw B.V.
- Sprangers De Streek B.V.
- Sprangers Bouw service B.V.

Het obligo van de van de Bank – bestaande uit rekening-courant faciliteiten, een lening en bankgaranties – bedroeg ten tijde van de faillissementen EUR 2.376.296,75.

Als zekerheden zijn aan de Bank pandrechten op vorderingen en een tweetal hypotheekrechten verleend. De Bank komt diensgevolge een separatistenpositie toe. Ter zake zijn afspraken met de Bank gemaakt. Met de Bank zijn afspraken gemaakt over boedelbijdragen voor het geval de Bank niet volledig uit de opbrengst van haar zekerheden (inclusief boedelbijdrage) zou kunnen worden voldaan. Naar de huidige en te verwachten stand van zaken zal de Bank volledig uit de zekerheden kunnen worden voldaan. In dat geval is er naar haar aard geen sprake van boedelbijdragen.

## 5.2 Leasecontracten

Geen voor zover bekend.

05-11-2020



## 5.3 Beschrijving zekerheden

de bank heeft een pandrecht op vorderingen.

05-11-2020



## 5.4 Separatistenpositie

Als zekerheden zijn aan de Bank pandrechten op vorderingen verleend. De Bank komt diensgevolge een separatistenpositie toe. In het kader van de door curatoren bereikte overeenstemming over de verkoop van het belang van gefailleerde in Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. heeft de bank afstand gedaan van haar pandrecht op de achtergestelde vordering van gefailleerde op die vennootschap.

05-11-2020



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Geen voor zover bekend.

05-11-2020



## 5.6 Retentierechten

Geen voor zover bekend.

05-11-2020



## 5.7 Reclamerechten

Geen voor zover bekend.

05-11-2020



## 5.8 Boedelbijdragen

Toelichting  
n.v.t.

05-11-2020



## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Inventarisatie & documentatie. Overleg met de Bank.

05-11-2020



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten zijn niet voortgezet.

05-11-2020

 1

#### 6.2 Financiële verslaglegging

n.v.t.

05-11-2020

 1

#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

05-11-2020

 1

### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

n.v.t.

05-11-2020

 1

#### 6.5 Verantwoording

n.v.t.

05-11-2020

 1

#### 6.6 Opbrengst

Toelichting

n.v.t.

05-11-2020

 1

#### 6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

n.v.t.

05-11-2020

 1

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen

05-11-2020

 1

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek / vooralsnog geen indicaties dat daar niet aan is voldaan.

05-11-2020



### 7.2 Depot jaarrekeningen

2018: 27-5-2019 (tijdig)

2017: 25-5-2018 (tijdig)

2016: 7-6-2017 (tijdig)

05-11-2020



### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

n.v.t.

05-11-2020



### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek. Geplaatst kapitaal volgens uittreksel KvK: € 1.700.000,00 en gestort kapitaal volgens uittreksel KvK: € 799.385,00.

05-11-2020



### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

In onderzoek.

05-11-2020



### 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

#### Toelichting

In onderzoek.

05-11-2020



### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

Geen nadere toelichting in deze fase.

05-11-2020



### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie & documentatie / algemeen.

05-11-2020



## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

#### Toelichting

PM met name bereddering (geen personeel/geen boedelhuur).

05-11-2020



### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

#### Toelichting

(nog) niet ingediend.

05-11-2020



### 8.3 Pref. vord. UWV

#### Toelichting

Niet van toepassing / geen personeel.

05-11-2020



### 8.4 Andere pref. crediteuren

#### Toelichting

(nog) niet ingediend.

05-11-2020



### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

#### Toelichting

Volgens administratie failliet.

05-11-2020



### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

#### Toelichting

Volgens administratie failliet.

05-11-2020



### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment nog niet aan te geven.

05-11-2020



### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie / aanschrijven crediteuren.

05-11-2020



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

Er lopen geen door de boedel geïnitieerde c.q. voortgezette procedures.

05-11-2020

 1

### 9.2 Aard procedures

Niet van toepassing (derhalve).

05-11-2020

 1

### 9.3 Stand procedures

Niet van toepassing (derhalve).

05-11-2020

 1

### 9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing (derhalve).

05-11-2020

 1

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Verdere inventarisatie en afwikkeling.  
Onderzoek rechtmatigheid.

05-11-2020

 1

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend in deze fase.

05-11-2020

 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

5-2-2021

05-11-2020

 1

### 10.4 Werkzaamheden overig

Opstellen verslaglegging.

05-11-2020

 1

## Bijlagen

## Bijlage 1

**05-11-2020**

 1