

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	05-05-2021
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 mr T.M. Schraven

Algemene gegevens

Naam onderneming

Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.

05-11-2020



Gegevens onderneming

Rechtspersoon

05-11-2020

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.

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
2020	€ 22.738,00	€ 48.744,00	€ 3.582.131,00
2019	€ 9.034,00	€ 101.979,00	€ 3.154.967,00
2018	€ 4.460.208,00	€ 777.512,00	€ 4.329.136,00

Toelichting financiële gegevens

Ontleend aan administratie gefailleerde.

05-11-2020



Gemiddeld aantal personeelsleden

0

05-11-2020



Toelichting

De vennootschap heeft geen personeelsleden in dienst.

Boedelsaldo

€ 386.707,88

05-02-2021



Toelichting

Zie tevens SFV

€ 536.417,52

05-05-2021



Toelichting

Saldo per 14-4-2021 / zie tevens SFV.

Verslagperiode

van

8-9-2020

05-11-2020

 1

t/m

31-10-2020

van

8-9-2020

05-02-2021

 2

t/m

5-2-2021

van

25-1-2021

05-05-2021

 3

t/m

14-4-2021

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	0 uur 1 min
2	160 uur 9 min
3	29 uur 6 min
totaal	189 uur 16 min

Toelichting bestede uren

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

05-11-2020

 1

50 uur en 39 min / UREN VDT - periode aanvang faill. t/m 24-01-2021

05-02-2021

109 uur en 30 min / UREN Voort - periode aanvang faill. t/m/ 24-01-2021

 2

VDT - 7 uur en 18 min / periode 25-01-2021 t/m 14-04-2021 / UREN TOTAAL 57 uur en 57 min.

05-05-2021

 3

De Voort - 8 uur / periode 25-1-2021 t/m 14-04-2012 / UREN TOTAAL 131 uur en 18 min.

De Voort: 13 uur en 48 min - Toevoeging uren De Voort - verslag 1/2 - periode 08-09-2020 t/m 24-01-2021

Totaal aantal uren VDT en De Voort: 189 uur en 15 min.

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Zie bijlage organogram.

05-11-2020



1.2 Lopende procedures

Er lopen geen procedures.

05-11-2020



1.3 Verzekeringen

Gebruikelijk. Ter opzegging of overname door koper/doorstarter.

05-11-2020



1.4 Huur

n.v.t.

05-11-2020



1.5 Oorzaak faillissement

De gefaillieerde 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.

05-11-2020



Ter zake van de oorzaak in het grotere geheel wordt verwezen naar de verslaglegging inzake Sprangers Nederland B.V.

Zie verder onder 6.

De gefaillieerde vennootschap maakt onderdeel uit van de op maandag 13 juli 2020 uitgesproken faillissementen van:

05-02-2021



- Sprangers Nederland B.V. (NL:TZ:0000148923:F004)
- Sprangers Bouw bedrijf B.V. (NL:TZ:0000148919:F001)
- Sprangers Materieel Beheer B.V. (NL:TZ:0000148923:F001)
- Sprangers Bouw service B.V. (NL:TZ:0000148923:F002)
- Sprangers Integrated Logistic Design & Construct B.V. (NL:TZ:0000148923:F003)

tezamen ook aan te duiden als Sprangers cs c.q. Sprangers. Een organogram van de Sprangers-groep is bijgevoegd als bijlage.

Sprangers is een als voormalig familiebedrijf in Breda gevestigd bouw bedrijf dat haar grondslag vindt in 1796. In ruim 200 jaar tijd is Sprangers gegroeid van een lokaal bouw bedrijf met enkele medewerkers naar een groot regionaal bouwbedrijf met landelijke projecten en ruim 200 medewerkers. Sprangers stond in de markt bij klanten en leveranciers bekend als (uiterst) solide. Naast het (klassieke) bouw bedrijf, bewoog Sprangers zich ook steeds op de markt van project- en gebiedsontwikkeling.

In deze fase is het voor curatoren te vroeg iets te zeggen over de oorzaken van het faillissement (de faillissementen). De directe aanleiding voor het zelf aanvragen van de faillissementen van 13 juli 2020 lijkt ingevolgde de tot op heden ontvangen toelichting en informatie gelegen in de in de loop van 2019 opduikende verliezen op een aantal grotere projecten. Vooral in Q3 en Q4 van 2019 wordt duidelijk dat de verliezen op deze projecten zeer (gaan) drukken op de directe bedrijfsvoering van Sprangers. Uiteindelijk zal over 2019 een

totaal (geconsolideerd) operationeel verlies geleden w orden van (tenminste) 25 miljoen euro.

Deze verliezen zijn voor de raad van commissarissen aanleiding om met ingang van januari 2020 een adviseur van/naast het bestuur aan te stellen welke adviseur met ingang van begin maart 2020 tevens wordt benoemd als statutair bestuurder (met terzijde stelling van het voormalige bestuur). Uiteindelijk brachten de aanhoudende verliezen op de projecten en het stagnerende orderboek de liquiditeit in een zodanig vaarwater dat het bestuur zich uiteindelijk genoodzaakt zag het eigen faillissement aan te vragen.

De (eigen) navraag tot faillissement vermeldt als toelichting op de oorzaak:

“De afgelopen jaren heeft Sprangers een enorme groei doorgemaakt (van € 100 mio volume in 2015/2016/2017 naar € 200 mio + in 2019), waardoor de situatie onbeheersbaar is geworden”.

Door het bestuur is daarbij gekozen tot het aanvragen van de faillissementen van de 5 bovengenoemde Sprangers vennootschappen. Zulks om redenen zich in die vennootschappen (dagelijkse) activiteiten en medewerkers bevonden.

De curatoren beraden zich over de gevolgen van voornoemde faillissementen voor de overige vennootschappen van de Sprangers groep.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

05-11-2020



1

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



1

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	
--	---	--

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen werkzaamheden te verwachten.

05-11-2020



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Onroerend goed Hof van Engelbrecht te Kruisland	€ 326.700,00		
totaal	€ 326.700,00		€ 0,00

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



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

05-11-2020



1

Het vastgoed is verkocht en geleverd .

05-02-2021



2

De opbrengst van het vastgoed bedraagt € 326.700,00. De directe kosten waren EUR 7,26. (alle bedragen incl. btw (voorzover van toepassing)). Zie tevens SFV

05-05-2021



3

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Vergoeding projectadministratie (Hof van Engelbrecht)	€ 1.933,58	
IE-rechten (Hof van Engelbrecht)	€ 1.815,00	
Goodwill vergoeding (Hof van Engelbrecht)	€ 12.100,00	
totaal	€ 15.848,58	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

Nog niet bekend.

05-11-2020



1

Tezamen met het vastgoed is ook de projectadministratie en zijn de IE rechten van het project 'Hof van Engelbrecht' verkocht voor respectievelijk € 1.933,58 en € 1.815,00. Ook is een vergoeding voor de goodwill ontvangen ad € 12.100,00. (alle bedragen incl. btw (voorzover van toepassing))

05-05-2021



3

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Nog niet bekend.

05-11-2020



1

Het pandrecht van de fiscus is in onderzoek.

05-05-2021



3

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Taxatie / onderhandeling / verkoop.

05-11-2020



1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

05-11-2020



1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

05-11-2020

 1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Aandelen Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V.	€ 150.000,00	
Credit BDO	€ 867,56	
Activa project Rittenburg	€ 12.705,00	
Restutie garantiebedrag gemeente Steenbergen	€ 80.000,00	
totaal	€ 243.572,56	€ 0,00

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

 1

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.

Administratie van het project Rittenburg is verkocht, geleverd en afgerekend. De vennootschap Wittebrug B.V. verkeerd thans ook in staat van faillissement (uitgesproken op 26 januari 2021). Zoals vermeld in 3.2 hiervoor zijn de onroerende zaken van het project Hof van Engelbrecht inmiddels geleverd aan de koper.

05-02-2021

 2

De aandelen in Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. zijn verkocht en geleverd.

De verkoopopbrengst van de aandelen in Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. bedraagt € 150.000,00.

05-05-2021

 3

De verkoopopbrengst van de administratie van project Rittenburg III bedraagt € 12.705,00. (alle bedragen incl. btw (voorzover van toepassing))

3.9 Werkzaamheden andere activa

Afwikkeling en administratie.

05-05-2021

 3

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

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Nader te bepalen.

05-11-2020

 1

In samenhang met de verkoop van de aandelen in het kapitaal van Ontwikkeling Beurtvaartkade Holding B.V. is afstand gedaan van de achtergestelde vordering op die vennootschap.

05-02-2021

 2

De werkzaamheden ten aanzien van de debiteuren zijn afgerond.

05-05-2021

 3

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 2.376.296,75

05-11-2020

 1

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.

Toelichting vordering van bank(en)

De Bank is uit de zekerheden voldaan. Bezien dient te worden of in en welke mate de volgorde en mate van uitwinning door de bank tot onderlinge (regres) aanspraken leidt.

05-02-2021



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

 1

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Inventarisatie & documentatie. Overleg met de Bank.

05-11-2020

 1

Nagenoeg afgerond.

05-02-2021

 2

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



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

n.v.t.

05-11-2020



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen

05-11-2020



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

05-11-2020

 1

Toelichting

In onderzoek.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Geen nadere toelichting in deze fase.

05-11-2020

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inventarisatie & documentatie / algemeen.

05-11-2020

 1

Het rechtmatigheidsonderzoek is onderdeel van het bredere rechtmatigheidsonderzoek op groepsniveau (Sprangers Nederland B.V.).

05-05-2021

 3

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

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

05-11-2020

 1

€ 49.404,55

05-02-2021

 2

€ 0,00

05-05-2021

 3

Toelichting

De boedelvorderingen bestaan met name uit verschotten en beredderingskosten. De boedelschulden ter gelegenheid van het 2e verslag (beredderingskosten waarvoor destijds nog geen dekking bestond) zijn inmiddels betaald. Zie tevens SFV.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

(nog) niet ingediend.

05-11-2020

 1

€ 2.663.683,00

05-02-2021

 2

Toelichting

Op datum faillissement w as er sprake van een fiscale eenheid voor omzet- (en vennootschaps)belasting ter zake de navolgende 13 vennootschappen:

- Sprangers Nederland B.V.
- Sprangers Bouw bedrijf B.V.
- Sprangers Materieel Beheer B.V.
- Sprangers Vastgoedontw ikkeling B.V.
- Sprangers Deelnemingen B.V.
- Sprangers Integrated Logistic Design & Construct B.V.
- Vastgoedontw ikkeling W ittebrug B.V.
- GB Bouw B.V.
- Sprangers De Streek B.V.
- Sprangers Bouw service B.V.
- Accedo Advies Groep BV
- Singelzicht BV
- Zocherw eg BV

Ter zake de omzetbelasting (ten laste van de fiscale eenheid) is op 21 juli 2020 een opgaaf door de belastingdienst gedaan van EUR 2.633.638.

Aan de belastingdienst is een pandrecht op de inventaris van Sprangers Bouw bedrijf B.V. verleend.

Ter zake wordt verwezen naar het SFV (bij het 2e verslag).

€ 2.511.512,00

05-05-2021

 3

Toelichting

Dit betreft voornog de aansprakelijkstelling f.e. d.d. augustus 2020 / schuldenoverzicht d.d. maart 2020. Het valt te voorzien dat dit bedrag nog (aanzienlijk) wordt aangevuld.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Niet van toepassing / geen personeel.

05-11-2020

 1

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

(nog) niet ingediend.

05-11-2020

 1

€ 2.511.512,00

05-02-2021

 2

Toelichting

Fiscus

8.5 Aantal concurrente crediteuren

18

05-11-2020

 1

Toelichting

Volgens administratie failliet.

23

05-05-2021

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Toelichting

Volgens administratie failliet.

05-11-2020

 1

€ 718.340,36

05-02-2021

 2

Toelichting

12

€ 799.483,81

05-05-2021

 3

Toelichting

zie tevens SFV

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment nog niet aan te geven.

05-11-2020

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie / aanschrijven crediteuren.

05-11-2020

 1

(verdere) Inventarisatie & documentatie, aanschrijven, beoordelen, noteren.

05-02-2021

 2

(verdere) Inventarisatie & documentatie, aanschrijven, beoordelen, noteren.

05-05-2021

 3

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

Verdere inventarisatie en afwikkeling.
Onderzoek rechtmatigheid.

05-05-2021

 3

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend in deze fase.

05-11-2020

 1

Onbekend in deze fase.

05-05-2021

 3

10.3 Indiening volgend verslag

5-8-2021

05-05-2021

 3

10.4 Werkzaamheden overig

Opstellen verslaglegging.

05-11-2020

 1

Opstellen verslaglegging.

05-02-2021

 2

Opstellen verslaglegging.

05-05-2021

 3

Bijlagen

Bijlage 1

05-11-2020

 1

