

**Achttiende openbare verslag ex art. 73a Faillissementswet in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eemhaven Vastgoed B.V.**

**Opmerkingen vooraf**

Dit is het 18e verslag in het faillissement van Eemhaven Vastgoed B.V. (hierna: "Eemhaven" of "failliet").

Dit verslag berust op informatie die de curator van de vennootschap en derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens kan geen enkele uitspraak worden gedaan. Het is zeer wel mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens moeten worden aangepast.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid noch als afstand van enig recht.

**Algemeen**

Gegevens : Eemhaven Vastgoed B.V., statutaire zetel te Rotterdam, gevestigd te (3011 TH) Rotterdam aan het Haringvliet 98.

KvK-nummer : 24348279

Faillissementsnummer : C/10/14/783 F

Datum uitspraak : 4 september 2014

Rechter-commissarissen : mr. W.J. Roos-van Toor en mr. F. Damsteegt-Molier

Curatoren : mr. P.J. Peters

Verslagdatum : 8 januari 2020

Activiteiten onderneming (volgens omschrijving KvK) : Ontwikkeling en realisatie van projecten in de vastgoedsfeer, in de ruimste zin; verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen; houdster- en financieringsmaatschappij.

|                                |                                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omzetgegevens                  | : 2011: EUR 1.914.802,--; 2012: EUR 2.229.213,--; 2013: EUR 2.125.459,--; 2014: EUR 19.966.389,--. |
| Personeel gemiddeld aantal     | : 0                                                                                                |
| Saldo einde verslagperiode     | : nihil                                                                                            |
| Verslagperiode                 | : 7 oktober 2019 tot 8 januari 2020                                                                |
| Bestede uren in verslagperiode | : 7 uur en 48 minuten                                                                              |
| Bestede uren in totaal         | : 124 uur en 37 minuten (incl. Borsboom & Hamm)                                                    |

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

Eemhaven Vastgoed B.V. is opgericht bij akte van 12 mei 2003. Enig bestuurder van Eemhaven is sinds 30 juli 2004 Fortress Vastgoed VI B.V.

Bestuurders van Fortress Vastgoed VI B.V. zijn Alphaphorce B.V. en Fortress Participations B.V. Enig bestuurder van Alphaphorce B.V. is de heer R. ter Linden.

Enig bestuurder van Fortress Participations B.V. is Rovobel B.V. Van deze vennootschap is de heer R. Voerman enig bestuurder.

Enig aandeelhouder van Eemhaven is sinds 21 april 2010 Fortress Vastgoed VI B.V.

### 1.2 Winst en verlies

2011: EUR 1.104.013,--;

2012: EUR 873.711,--;

2013: EUR 835.524,--. Genoemde resultaten (winsten) zijn na belastingen.

### 1.3 Balanstotaal

2011: EUR 31.013.683,--;

2012: EUR 27.468.882,--;

2013: EUR 27.764.743,--.

### 1.4 Lopende procedures

Tot op heden is niet gebleken dat failliet betrokken is bij een gerechtelijke procedure.

### 1.5 Verzekeringen

Tot op heden is niet gebleken dat er lopende verzekeringen zijn.

### 1.6 Huur

n.v.t.

### 1.7 Oorzaken faillissement

Het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Eemhaven is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen nader onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

## **2. Personeel**

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

0

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0

### 2.3 Datum ontslagaanzegging

n.v.t.

### 2.4 Werkzaamheden

n.v.t.

## **3. Activa**

### Onroerende zaken

#### 3.1 Beschrijving

Eemhaven heeft op 14 april 2014 haar onroerende zaken verkocht. De koopsom voor de onroerende zaken was vastgesteld op EUR 1 en is voldaan. Voorts heeft de koper de schuld van Eemhaven aan Areaal Bank overgenomen onder instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen. Curatoren doen onderzoek naar deze verkoop.

*8 januari 2020: de curator heeft de bank aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van deze transactie. De bank heeft de aansprakelijkheid betwist. Vanwege de samenhang met een lopende procedure in andere 'Fortress faillissementen' tegen een andere bank, zal de curator eerst de uitkomst van die procedure afwachten.*

3.2 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.3 Hoogte hypotheek

n.v.t.

3.4 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.5 Werkzaamheden

Zie onder 3.1

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving

Geen.

3.7 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.8 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.9 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

3.10 Werkzaamheden

Geen

Voorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Geen.

3.12 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.13 Boedelbijdrage

n.v.t.

3.14 Werkzaamheden

Geen.

Andere activa

3.15 Beschrijving

Geen.

3.16 Verkoopopbrengst

n.v.t.

3.17 Werkzaamheden

Geen.

**4. Debiteuren**

4.1 Omvang debiteuren

Volgens opgave van het bestuur zijn er geen handelsdebiteuren.

4.2 Opbrengst

N.v.t.

4.3 Boedelbijdrage

N.v.t.

4.4 Werkzaamheden

Geen.

**5. Bank / Zekerheden**

5.1 Vorderingen van bank(en)

In onderzoek.

5 januari 2016: Tot op heden is geen vordering door een bank ingediend.

5.2 Lease contracten

Geen.

5.3 Beschrijving zekerheden

In onderzoek.

5 januari 2016: N.v.t.

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor onder 5.3

5.5 Boedelbijdrage

Nog onbekend.

5 januari 2016: N.v.t.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

5.8 Retentierechten

N.v.t.

5.9 Werkzaamheden

Zie onder 5.1 en 5.3.

5 januari 2016: geen

**6. Doorstart / voortzetten**

6.1 Exploitatie/zekerheden

N.v.t.

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

6.3 Werkzaamheden

Geen.

## 7. Rechtmatigheid

### 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek. Zie 7.5

### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over het boekjaar 2010 (12 januari 2012), boekjaar 2011 (31 januari 2013) en boekjaar 2012 (31 januari 2014) zijn tijdig gedeponneerd.

### 7.3 Goedkeurende verklaring accountant

N.v.t.

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of volstorting van de aandelen heeft plaatsgevonden zullen curatoren niet onderzoeken nu de rechtsvordering daartoe is verjaard.

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

5 januari 2016: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen van mening dat het bestuur Eemhaven kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. Mede ter veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis van de verzekering hebben curatoren het bestuur daarom persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement. Curatoren doen nog nader onderzoek, hebben het bestuur om een reactie gevraagd en hebben zich het recht voorbehouden verwijten en aanspraken naderhand te wijzigen, aan te vullen en/of in te trekken.

30 juni 2016: Bestuurders hebben de aansprakelijkheid (ongemotiveerd) betwist.

29 december 2016: Inmiddels is een inhoudelijke reactie van (de advocaat van) het bestuur ontvangen. Curatoren betrekken deze inhoudelijke reactie in hun nadere onderzoek.

15 juni 2017: Er zijn naar aanleiding van de reactie van het bestuur nadere vragen gesteld. Curatoren zijn in afwachting van de beantwoording van die vragen. Na ontvangst van deze reactie zal het onderzoek worden afgerond.

15 september 2017: in de afgelopen verslagperiode hebben curatoren een reactie van het bestuur ontvangen. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie worden betrokken in het nadere onderzoek.

22 december 2017: het onderzoek is nog niet afgerond. Curatoren zijn voorts in afwachting van nader, bij het bestuur opgevraagde informatie.

3 april 2018: het onderzoek is nog gaande.

6 juli 2018: het onderzoek is nog gaande.

2 oktober 2018: dit onderzoek loopt nog.

27 december 2018: dit onderzoek is nog niet afgerond.

28 maart 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond.

5 juli 2019: dit onderzoek is nog niet afgerond.

7 oktober 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond. Naar verwachting zal dit onderzoek waarschijnlijk nog veel tijd vergen.

*8 januari 2020: er vinden gesprekken plaats over een eventuele minnelijke regeling of een crediteurenakkoord. Bij gebreke daarvan zal een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt moeten worden waarbij aan de rechtbank zal worden gevraagd de verwijten van de curator aan het bestuur te beoordelen.*

#### 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

5 januari 2016: Eemhaven heeft op 14 april 2014 haar onroerende zaken verkocht. De koopsom voor de onroerende zaken was vastgesteld op EUR 1 en is voldaan. Voorts heeft de koper de schuld van Eemhaven aan Areaal Bank overgenomen onder instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen. Curatoren doen onderzoek naar deze verkoop.

15 juni 2017: zie hiervoor onder 3.1

#### 7.7 Garantstellingsregeling

5 januari 2016: Curatoren hebben een beroep gedaan op de garantstellingsregeling voor curatoren. Het beroep op de garantstellingsregeling is mede gedaan voor de aan Eemhaven gelieerde faillissementen van Fortress Development B.V., HTK Westpoort B.V., Koningsgracht I B.V., Rijsvoort Holding B.V., Maeyveld B.V., en Fortress Vastgoed Participaties B.V. Dit verzoek van curatoren is gehonoreerd.

#### 7.8 Werkzaamheden

Zie onder 7.1, 7.5, 7.6 en 7.7.

## 8. Crediteuren

### 8.1 Boedelvorderingen

Naast het salaris van de curator zijn er tot op heden geen boedelvorderingen ingediend.

### 8.2 Preferente vordering van de Fiscus

Tot op heden zijn door de Belastingdienst vorderingen voor een totaalbedrag van € 372.188,-- bij de curator ingediend.

### 8.3 Preferente vordering van het UWV

De hoogte van deze vordering is tot op heden onbekend.

### 8.4 Andere preferente crediteuren

Tot op heden is door één preferente crediteur een vordering groot € 1.123,98 bij de curator ingediend. Het betreft hier de kosten van de faillissementsaanvraag.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Er zijn 41 concurrente crediteuren volgens opgave van failliet.

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens opgave van failliet zijn voor een bedrag van € 1.599.942,86 aan openstaande crediteuren.

Tot op heden is er voor een bedrag ad € 816.478,77 aan concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

### 8.7 Verwachte wijze van afwikkelen

Nog onbekend.

### 8.8 Werkzaamheden

De gebruikelijke werkzaamheden worden verricht.

## 9. Procedures

### 9.1 Naam wederpartij(en)

Tot op heden is niet gebleken dat failliet betrokken is bij een gerechtelijke procedure.

### 9.2 Aard procedure

N.v.t.

9.3 Stand procedure

N.v.t.

**10. Overig**

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

10.2 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

- Onderzoek (financiële) administratie
- Onderzoek verkoop onroerende zaken
- Onderzoek eventuele paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden
- en eventueel nemen van vervolgstappen
- Afwikkeling faillissement

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende openbare faillissementsverslag zal over drie maanden worden ingediend.

Tot zover het *achttiende* verslag

Mr. P.J. Peters,  
curator