

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

Betreft

Verslagnummer	4
Datum verslag	10-12-2020
Insolventienummer	F.09/15/640
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000007814:F002
Datum uitspraak	17-11-2015

R-C	mr. W.J. Don
Curator	mr M.C. Udink

Algemene gegevens

Naam onderneming

Modulus Vastgoedondernemingen B.V. cs

09-10-2019



Gegevens onderneming

Voor een overzicht van deze vennootschappen zij verwezen naar de eerdere verslagen van de curator. Vanaf 2015 t/m 2018 zijn de verslagen "oude stijl" opgesteld. Sinds 2018 dienen Openbare Verslagen te worden ingevoerd in KEI. Vanwege de omvang van de verslagen kan de oude inhoud niet worden verwerkt in het nieuwe systeem. Vanaf deze verslagperiode zullen in het vervolg alleen de nieuwe updates worden opgenomen in de verslagen. Voor het overige zij verwezen naar de eerdere verslagen, bijvoorbeeld OV-5.

09-10-2019



OPMERKINGEN VOORAF

In de periode medio 2018 – medio 2019 is de boedel erin geslaagd een groot gedeelte van de niet failliete entiteiten of te verkopen of te (doen) liquideren. Verwezen wordt naar punt 3.12(oud verslag en 3.8 nieuw verslag). Op dit ogenblik resteren er nog 8 van de 15 niet failliete entiteiten. De meeste daarvan lijken al geruime tijd inactief te zijn geweest voor faillissement. Veelal ontbreekt de (project) administratie. Het (groeps-)boedel actief is in het afgelopen jaar –met name door M. Gespo- vrijwel verdubbeld.

Activiteiten onderneming

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 6.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.065.470,36
Modulus Gespo B.V.: € 172.287,73
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar BV € 20.000,00

09-10-2019

 1

€ 1.065.327,71

06-03-2020

 2

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.065.327,71
Modulus Gespo B.V.: € 172.290,25
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V. € 20.000,-

06-08-2020

 3

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.129.339,88
Modulus Gespo B.V.: € 172.295,23
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V.: € 19.820,50

10-12-2020

 4

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 81.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.129.069,27
Modulus Gespo B.V.: € 172.282,99
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar B.V.: € 19.761,28

Verslagperiode

van
14-6-2018

t/m
4-10-2019

van
5-10-2019

t/m
4-3-2020

van
5-3-2020

t/m
18-7-2020

van
19-7-2020

t/m
30-11-2020

09-10-2019

 1

06-03-2020

 2

06-08-2020

 3

10-12-2020

 **4**

Bestede uren

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

1	275 uur 6 min
---	---------------

2	53 uur 54 min
---	---------------

3	101 uur 48 min
---	----------------

4	55 uur 24 min
---	---------------

totaal	486 uur 12 min
---------------	----------------

Toelichting bestede uren

Bestede uren in verslagperiode:

Faillissement Vastgoedondernemingen: 46,70 uur

Faillissement Gespo: 0,00

Faillissement Wassenaar: 4:10 uur

TKB: 3,10 uur

06-03-2020

 2

Bestede uren – totaal :

Surseance: 22,10 uur

Faillissement Vastgoedondernemingen: 3.111,90 uur

Faillissement Gespo: 276,10

Faillissement Wassenaar: 4:,10 uur

TKB: 118,80 uur

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

Het onderzoek over de feitelijke gang van zaken bij de totstandkoming van de renteswap afspraak loopt nog. De informatie die de directie enige jaren geleden verstrekke is niet op alle punten zonder tegenstrijdigheden. Ook de verrekenbaarheid is nog een onderdeel van juridische discussie. Als het te betalen bedrag door de bank te verrekenen is, is er geen sprake van een boedelbelang.

06-03-2020

 2

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
9-2-2020		
totaal	0	

2.4 Werkzaamheden personeel

Overleg met het pensioenfonds heeft uitgewezen dat de oorspronkelijk ingediende vordering te grofmazig was. De vordering is genuanceerd en meer gedetailleerd ingediend. De directieleden zullen hiervoor aansprakelijk worden gesteld. (zie ook punt 7.5 slot).

09-10-2019

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

De situatie bij Modulus Wassenaar is inmiddels duidelijk(er) geworden en terzake speelt nog een afwikkelingsprobleem. De 1ste hypotheekhouder heeft de executie van de resterende appartementen ingezet en uiteindelijk afgerond. Uiteindelijk bleek de boedel voor een gedeelte batig gerangschikt. Over de verdeling van dat bedrag bestaat een conflict tussen de nieuwe eigenaar van de onderliggende de vordering (Epicurus) en de boedel. Lopende de executie heeft de boedel de vordering overgedragen in de besproken veronderstelling dat de vordering waardeloos was. Daarbij blijkt evenwel de koper over nieuwe inside information te hebben beschikt en de cessie akte werd uiteindelijk ook plotseling – na bijna een jaar stilte- vlak voor de laatste executie door de koper getekend. De boedel is daarbij op het verkeerde been gezet. De onderliggende vordering was een vordering op de (in privé failliete) partij Tuit Sr. Deze vordering is voor 20k verkocht in de vaste overtuiging dat het executie traject van de voor de vordering verleende 2de hypotheek niet batig gerangschikt zou zijn. Ten tijde van de onderlinge onderhandelingen over de overdracht was dat ook zo. Toen bijna een jaar later alsnog plotseling door koper getekend werd, was dat –zonder dat dit de boedel bekend was gemaakt- blijkbaar veranderd. Het batig gerangschikte saldo (ca 100k) uit dit executie traject is door de notaris in depot gesteld teneinde partijen (de koper van de onderliggende vordering en de boedel) de kans te geven terzake overeenstemming te bereiken. Zowel de boedel als de koper (Epicurus) maken daarop aanspraak.

De grond in Wieringen kon nog niet worden verkocht. Ook de gemeente heeft daarvoor geen belangstelling getoond. Er moet (met een nieuwe zoekfunctie) een nieuw kadastraal onderzoek volgen om te bezien of de boedel niet toch nog andere aanpalende bezittingen heeft. Dat zou dit activum verkoopbaarder maken.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Inmiddels heeft in Wassenaar (2020) door een financier een executoriale veiling plaatsgevonden van de diverse appartementsrechten die samen met Tuit waren ontwikkeld. Het is nog niet duidelijk of deze rest stukjes daarin zijn meegenomen. De Gemeente wilde de grond in Wieringen niet overnemen. Ook dit betreft kleine reststukjes grond. Uiteindelijk zal of de aanpalende eigenaar of de gemeente deze stukjes wel overnemen. De boedel kan evenwel niemand dwingen de stukjes grond over te nemen. En de boedel is niet bereid gevraagde garanties mbt vervuiling (die er niet is) af te geven.

09-10-2019

 1

10-12-2020

 4

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Deze transactie is een van de zgn Jarpa transacties (waar de vennootschap Jarpa bij is betrokken; zie punt 7.6). De directie zal nader worden ondervraagd over het verdwijnen van deze inventaris. Het gerucht gaat dat de bank deze opbrengst heeft vrijgegeven. Dit wordt niet bevestigd. Dit blijkt (nog) niet uit de twee opvolgende afrekeningstaten bij de notaris. Indien de opbrengst is vrijgegeven kan de boedel dit deel van de transactie niet meer terugdraaien.

06-03-2020



De directie is inmiddels ondervraagd over het verdwijnen van de inventaris (zie ook punt 7.6). De directie heeft onder andere verklaard dat de inventaris die op de balans stond van Modulus Vastgoedonderneming B.V. in 2012 is verkocht aan Ingvar Beheer B.V. voor een bedrag van € 37.500,-. Deze factuur is betaald door middel van verrekening. Een deel van de inventaris is volgens de directie achtergebleven in het pand Hoornwijck. De curator heeft de reactie van de directie inclusief de verrekening nog in onderzoek.

06-08-2020



Ook heeft de curator overleg gehad met de bank. De bank heeft een kwijtingsakte overgelegd, waaruit blijkt dat de bank kwijting heeft verleend voor haar volledige vordering op Modulus Monumenten B.V. Hierdoor zijn ook de door haar gevestigde zekerheden (hypotheekrecht en pandrecht op de inventaris) vervallen.

De curator heeft de reactie van de directie nader onderzocht. De reactie is onduidelijk en onvolledig. De curator is in afwachting van nadere informatie. Op basis van de wel verstrekte informatie staat niet vast dat Modulus c.s. enige vergoeding heeft ontvangen voor de inventaris die is achtergebleven in het hoofdkantoor Hoornwijck. En die later door Jarpa is verkocht aan een derde voor een bedrag van € 285.000,-. Daarom heeft de curator met een beroep op pauliana de transactie tussen Modulus cs en Jarpa vernietigd. Op grond daarvan ontstaat een verplichting tot terug levering van de roerende zaken. Omdat Jarpa de roerende zaken al heeft overgedragen aan een derde is terug levering van de inventaris niet mogelijk. Daarom heeft de curator een schadevergoedingsvordering ingesteld ter hoogte van de waarde van de inventaris (€ 285.000,-). Die vordering is ook ingesteld op grond van onrechtmatige daad. Met het aanschrijven van Jarpa zijn de vorderingen op Jarpa gestuit.

10-12-2020



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Modulus Breda BV: De vermeende vordering van 500k op Van Erk bleek afkomstig uit de op papier teruggedraaide kosten van een aan de gemeente gegeven garantie – die overigens door Modulus ook niet was uitbetaald, maar wel al aan Van Erk in rekening was gebracht.

09-10-2019



In het tweede kwartaal 2019 is uiteindelijk overeenstemming bereikt met Van Erk groep over de verkoop van de aandelen Modulus Breda aan Van Erk voor 75k. Daarbij zijn alle jaarrekening en aangifte achterstanden en andere risico's in ogenschouw genomen. Van Erk heeft aangegeven dat het project dat in de BV zit en de gemaakte ontwikkelingskosten als verloren moeten worden beschouwd. Dat zelfde geldt vanzelfsprekend voor de –heel aanzienlijke- vorderingen die beide aandeelhouders hebben op deze (niet failliete) vennootschap. Uiteindelijk hebben het gereed maken van de aandelen overdracht en de UBO verklaring nog veel problemen opgeleverd en waren zowel specifieke formuleringen in de koop/leveringsakte als in de AVA besluiten nodig om de diverse fiscale elementen goed te regelen.

Modulus Ede BV: Noch Thunnissen noch de fiscus hebben de administratieve gegevens kunnen aanvullen. Wel werd duidelijk dat er mogelijk een fiscale compensatie kan worden bereikt voor de –eventueel- verblijvende aandeelhouder (Thunnissen).

Modulus Enschede BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel ook deze vennootschappen –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan. In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Hazerswoude Projectontwikkeling Holding BV en Hazerswoude Projectontwikkeling: Uiteindelijk is de boedel er in 2019 in geslaagd in overleg met VolkerWessels deze vennootschappen te liquideren. Tegen een boedelvergoeding van 10k. in ruil daarvoor heeft de boedel de ontbindingsbesluiten meegetekend en meegewerkt aan KvK uitschrijving. De boedel heeft voorafgaande aan de gemaakte afspraken een onderzoek laten doen naar de eventueel nog resterende fiscale compensabiliteit voor de achterblijvende aandeelhouder. Daarvan bleek geen sprake binnen de huidige structuur en realisatie mogelijkheden.

Moduper Vastgoed BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan. In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Modulus Spanje S.L: De directie is nog niet gehoord. Dit verhoor zal worden gecombineerd met de vragen die de boedel heeft over de bovenbedoelde vennootschappen waar elke informatie over ontbreekt.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Inmiddels is wel duidelijk (zie ook punt 3.1) dat deze vennootschap behoort bij het project Hilversum dat – in de week van de faillietverklaring- al is geliquideerd (met een zgn. vormerkung). Het ligt voor de hand deze vennootschap te turboliquideren. De boedel is –indirect- de enige aandeelhouder. Eerst zal nog een kadastrale check worden gedaan teneinde er zeker van te zijn dat er geen OG meer in zit.

Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling BV en Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling CV: Uiteindelijk is ook hier -net als bij de boven genoemde Hazerwoude BV's- in overleg met VolkerWessels besloten deze vennootschappen te liquideren tegen dezelfde boedelbijdrage. Het onderzoek is uitgevoerd en heeft geen boedelactiva kunnen vaststellen. Dat is ook niet verwonderlijk nu de projecten al geruime tijd geleden waren afgerond en de vennootschappen alleen in leven waren gelaten wegens de lopende project garanties.

Modulus Gespo is eerder (nl. al in 2014) en afzonderlijk ten opzichte van het resterende Modulus concern failliet verklaard. Dat betekent dat er extra aandacht dient te worden betede aan de vraag of deze boedel als een afgescheiden –zelfstandig af te wikkelen- boedel moet worden beschouwd. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van de fiscale eenheden en de diverse bancaire hoofdelijkheden (zie opmerkingen vooraf nr. 1 t/m 3 en punt 5).

In Modulus Gespo zat een relevante grondpositie (zie ook opmerkingen vooraf slot) bestaande uit de herontwikkeling van het voormalige HBG terrein in Rijswijk. Deze herontwikkeling zou samen met SyntrusAchmea plaatsvinden. De boedel was partij bij 2 –vanaf 2008 verlengde- zgn. realisatie overeenkomsten en een (1ste) hypotheekrecht op een stuk grond dat binnen het project terrein al –zonder betaling van de koopprijs- aan SyntrusAchmea was overgedragen. Dit project heeft vanzelfsprekend in de wereldwijde vastgoed crisis jaren stilgelegen. Achmea heeft in 2017 contact gezocht met de boedel om te komen tot een afwikkeling van de relatie die voor hen de weg zou vrij maken naar een zelfstandige herontwikkeling van dit gebied. Het betrof een groot project met grote belangen. In 2017 werd de boedel een soort van vertrek premie geboden van 25k als schikking op de (aanzienlijke rest)vordering uit hoofde van de onbetaald gebleven koopprijs. De boedel heeft dit voorstel toen als volstrekt onvoldoende afgewezen. Nadien bleef het stil tot eind 2018. Uiteindelijk kon in 2019 –nadat de herontwikkelingsplannen blijkbaar verder waren uitgekristalliseerd- overeenstemming worden bereikt en heeft SyntrusAchmea de boedel 575k betaald. De dadingsovereenkomst is uiteindelijk via een notaris tot stand gekomen die ook het hypotheekrecht heeft geroyeerd. Voor het aangaan van deze afspraak heeft de boedel een survey uit laten voeren op de m2 prijs van soortgelijke projecten in de huidige staat en met de bestaande onzekerheden. Vastgesteld is dat –in de ogen van andere projectontwikkelaars- het afgesproken bedrag meer dan voldoende is.

Deze transactie heeft het groepsboedel vermogen verdubbeld. Zoals gezegd zal bekeken moeten worden in hoeverre dit bedrag in een geconsolideerde afwikkeling kan worden betrokken om daarmee ook de hoofdelijke aanspraken (voor een klein %) of de UWV vordering bij MVGO (de indirecte grootmoeder van Modulus Gespo) mede te dekken.

Ontwikkelingscombinatie Modulus Thunissen B.V.: Verder onderzoek heeft opgeleverd dat de opbrengst van het hypotheekrecht uiteindelijk door (toen nog) SNS Finance is verrekend met de toen nog openstaande schuld. Daarmee is verder onderzoek naar deze reeds voor faillissement ontbonden entiteit niet meer nodig.

Het is niet aannemelijk dat de opbrengsten van de “overige activa” verder

zullen stijgen dan de nu gerealiseerde opbrengsten van in totaal ca 600k (incl. Gespo en de diverse verkoopopbrengsten en boedelbijdragen). Deze activa hebben gezamenlijk ongeveer net zo veel opgebracht als de eerdere vastgoed transacties (zie punt 3.1).

Modulus Ede BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

06-08-2020



Modulus Enschede BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Moduper Vastgoed BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Modulus Spanje S.L: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator heeft nadere stukken/inlichtingen opgevraagd bij de bestuurders van deze vennootschap, teneinde een beslissing te kunnen nemen over de vervolgstappen. Inmiddels is een eerste reactie van de bestuurders ontvangen; de reactie geeft aanleiding tot vervolgonderzoek.

Modulus Ede BV: De curator heeft de reactie van de directie nader onderzocht. De reactie is onduidelijk en onvolledig. De curator is in afwachting van nadere informatie. Op basis van de wel verstrekte informatie staat niet vast dat Modulus c.s. enige vergoeding heeft ontvangen voor de inventaris die is achtergebleven in het hoofdkantoor Hoornwijck. En die later

10-12-2020



door Jarpa is verkocht aan een derde voor een bedrag van € 285.000,-. Daarom heeft de curator met een beroep op pauliana de transactie tussen Modulus cs en Jarpa vernietigd. Op grond daarvan ontstaat een verplichting tot terug levering van de roerende zaken. Omdat Jarpa de roerende zaken al heeft overgedragen aan een derde is terug levering van de inventaris niet mogelijk. Daarom heeft de curator een schadevergoedingsvordering ingesteld ter hoogte van de waarde van de inventaris (€ 285.000,-). Die vordering is ook ingesteld op grond van onrechtmatige daad. Met het aanschrijven van Jarpa zijn de vorderingen op Jarpa gestuit.

Modulus Enschede BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Moduper Vastgoed BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Modulus Spanje S.L: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de (middellijk) bestuurders is.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: De curator is in afwachting van de aanlevering van nadere informatie en stukken. Hierover is de curator in contact met de (middellijk) bestuurders. Volgens de bestuurders zou onder andere COVID-19 ervoor hebben gezorgd dat vertraging is ontstaan in de beantwoording van de vragen. Daarnaast geven de bestuurders aan dat het oude vennootschappen betreft waardoor de informatie niet voorhanden is. Het betreft hier evenwel niet-failliete vennootschappen, reden waarom het opmerkelijk is dat deze informatie niet eenvoudig beschikbaar voor de

(middellijk) bestuurders is.

3.9 Werkzaamheden andere activa

Daar waar de boedel nog niet verder heeft kunnen komen bij het afwikkelen van bovenstaande deelnemingen zal een verhoor plaatsvinden van de directie teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen. Nadien zal worden overgegaan tot liquidatie/vereffening van de meeste van de resterende bovenstaande activa. Terzake de verdwenen bezittingen in Spanje (en wellicht in Zwitserland) zal eveneens met de directie worden overlegd over de aldaar vereiste compensatie.

09-10-2019

 1

Het is de bedoeling om de resterende lege niet failliete vennootschappen te (turbo-)liquideren. Dit proces is niet te min omslachtig omdat het slechts deelnemingen betreft waar andere aandeelhouders (evenveel) zeggenschap bezitten.

06-03-2020

 2

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Het onderzoek naar de niet geactiveerde ontwikkelingskosten is in het kader van de verkoop (Modulus Breda; zie punt 3.12 (oud en 3.8 nieuw) of vereffening (idem) afgerond en verder overbodig. De Jarpa transacties zijn nog steeds onderwerp van discussie tussen de kopers en de boedel.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

De afgelopen verslagperiode is onderzoek gedaan naar de twee Jarpa-transacties. Het onderzoek naar de Jarpa-transactie in M.van Stolkpark naar het niet betaalde gedeelte van de koopprijs is voortgezet. Het gerucht ging dat bij deze transactie een van de ex bestuurders betrokken was. De curator heeft bij deze ex bestuurders informatie ingewonnen, maar zij verwezen naar de toenmalige vervangende statutaire directeur. De toenmalige vervangende statutaire directeur heeft geen bevredigende informatie aangeleverd. In de akte van levering en de correctie akte van de notaris is een koopprijs opgenomen van € 2 miljoen incl. btw. Jarpa voldeed slechts de koopprijs excl. btw. Achteraf bleek die btw niet verschuldigd te zijn. Maar was er overdrachtsbelasting verschuldigd. De enige aanwijzing dat de koopprijs € 2 miljoen netto bedraagt volgt uit een concept akte van cessie, die nooit getekend is door partijen. Die akte van cessie spreekt de (correctie) akte van de notaris tegen. In de akte staat een koopsom van € 2 miljoen v.o.n. vermeld. Terwijl in de (correctie) akte van de notaris een koopsom van € 2 miljoen incl. btw vermeld. Die cessie van akte was ontstaan uit een fiscaal advies, dat achteraf toch onhaalbaar bleek. De curator concludeert dat niet kan worden aangetoond dat er een netto afspraak van € 2 miljoen is gemaakt. Jarpa voldeed de koopprijs excl. btw. Het niet betaalde deel van de koopprijs betrof de btw. Die btw-component bleek achteraf niet verschuldigd te zijn. De curator rond hiermee zijn onderzoek af.

Ook is het onderzoek naar de andere Jarpa transactie (M.Monumenten, het voorm hoofdkantoor) voortgezet. Vast is komen te staan dat de waarde van de inventaris nooit aan de toenmalige financier en/of Modulus ten goede is gekomen.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inmiddels is wel duidelijk dat vele huurachterstanden niet meer te incasseren zijn. Deze waren vaak ook afkomstig uit de periode 2008-2012 en konden ook voor faillissement al maar mondjasmaat worden geïncasseerd. E.e.a. hield natuurlijk ook verband met de sterk afgeslankte formatie bij Modulus en het serieus achterblijven van het onderhoud aan de huurobjecten.

09-10-2019



De v Stolkpark transactie (zie 4.1) is vreemd verlopen en is een van de zgn Jarpa transacties die onderwerp van (forensisch)onderzoek vormen. (zie ook punt 7.6). De koopprijs van 2 mio is nooit volledige betaald. De BTW is niet door verkoper gefactureerd (en niet in vooraf trek genomen) en door koper niet aan verkoper voldaan. In ruil daarvoor zou verkoper zo lijkt het een cessie krijgen ten belopen van een BTW afdrachtplicht van koper. De bedragen stemmen evenwel niet overeen (het bedoelde bedrag is hoger dan de BTW component). Verder onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of de boedel hieraan nog enig recht kan ontlenen.

06-03-2020



De curator heeft verder onderzoek gedaan naar de Van Stolkpark transactie. De directie is verzocht om een toelichting. Zij verwijzen naar de archieven, omdat de transactie heeft plaatsgevonden voordat zij indirect bestuurder werden. De koper is verzocht om het restant van de koopprijs van 2 miljoen te betalen. Dat weigert zij, omdat de verkoper kwijting zou hebben verleend. Dit wordt door de curator betwist. Ook stelt de koper dat er geen BTW verschuldigd is.

06-08-2020



De curator heeft nadere inlichtingen opgevraagd bij de middellijk bestuurder van destijds. En bij de notaris die de transactie deed. De curator heeft zijn onderzoek afgerond (zie hierboven bij punt 4.1.).

10-12-2020



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

De boedel heeft een eerste opinie laten maken over de vraag of de proceskosten opwegen tegen de kans op een goede –rechtstreekse (niet verrekenbare) opbrengst voor de boedel. Belangrijke vaststelling is dat –in het kader van het Uniform Herstel Kader dat voor banken geldt bij de afwikkeling van de rente swaps- is gebleken dat de bank bij het afsluiten van de rente swap Modulus (in het zgn. klantprofiel) kwalificeerde als een “non professional”, terwijl in de latere discussie over een eventuele compensatie door de bank van het tegendeel is uitgegaan. De boedel heeft om een nadere toelichting gevraagd, maar deze is geweigerd. De boedel ziet kansen voor een onverrekenbare vergoeding. Afgewogen dient te worden of dit de moeite loont, nu het de grootbanken zijn die de grootste vorderingen hebben (zie hieronder) nadat het UWV is voldaan.

09-10-2019



Toelichting vordering van bank(en)

10-12-2020

De curator heeft de Rabobank aansprakelijk gesteld voor de door de gezamenlijke crediteuren geleden schade, als gevolg van haar handelswijze in het kader van het afsluiten en beëindigen van (o.a.) de rente swap. De curator heeft de bank (nogmaals) om toezending van bepaalde stukken gevraagd. De curator zal op korte termijn een beslissing nemen over de concrete vervolgstappen.



5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

De Nationale Borg heeft een gesprek aangevraagd met de boedel om haar subsidiaire positie als garantor en regreshebbende nader te bespreken. In dat gesprek wordt waarschijnlijk ook duidelijk(er) op welke wijze de afgegeven borgen zijn uitgewonnen door de diverse rechthebbenden.

09-10-2019



Er volgt nog en nadere studie naar de RABO rente swap en de vraag of een verdere procedure haalbaar en zinvol is.

De boedel heeft op verzoek van de nationale Borg daadwerkelijk overleg gevoerd over de stand van de boedel. Daarbij is gebleken dat de Nationale Borg in geen van de relevante entiteiten batig gerangschikt zal zijn. Wel heeft nader onderzoek door de boedel uitgewezen dat de Nationale Borg nog een hypotheek 2de in rang heeft in het project te Rijswijk (Gespo).

06-03-2020



Er wordt onderzoek gedaan naar de RABO rente swap en de aansprakelijkstelling van de bank.

06-08-2020



De bank is aansprakelijk gesteld voor de door de gezamenlijke crediteuren geleden schade als gevolg van de rente swap.

10-12-2020



5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De vernietigde onderdelen van de digitale administratie konden niet meer worden achterhaald. Met name het onderzoek naar de verdachte transacties (zie o.a. punt 7.5 en punt 7.6) wordt daardoor niet eenvoudig. (m.u.v. de van Stolkpark transactie waar veel gegevens van konden worden teruggevonden).

09-10-2019

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Niet alle jaarrekeningen van alle Modulus vennootschappen zijn tijdig gedeponereerd. De jaarrekeningen van een aantal deelnemingen zijn vaak niet of veel te laat gedeponereerd. De relevantie daarvan is evenwel gering nu deze vennootschappen uiteindelijk zijn geliquideerd.

09-10-2019

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Het is inmiddels wel duidelijk dat de centrale controlerende accountant nimmer goed zijn werk heeft kunnen doen door de steeds wijzigende informatie die vanuit de organisatie tot hem kwam. Met name de intra-concern verrekeningen en verhangingen van vorderingen moeten onnavolgbaar zijn geweest. Maar dit hangt weer samen met de intredende vastgoed crisis en de (negatieve) acceleratie in de markt. De directie liep soms – met name ook door het ingezette executie traject van een aantal banken- gewoon achter de feiten aan.

09-10-2019



7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Het onderzoek naar de “verdachte transacties” inzake de kantoorinventaris uit het oude hoofdgebouw en de Van Stolkpark transactie is voortgezet. Verwezen wordt naar punt 3.8. en punt 4.3.

06-08-2020



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inmiddels staat vast dat de achterstand bij het pensioenfonds niet tijdig is gemeld. De directie leden zijn privé aansprakelijk voor de achterstanden. De boedel zal daarover nog in overleg treden met het pensioenfonds (zie ook punt 2 slot) en vervolgens de directie terzake aansprakelijk stellen. Het onderzoek naar het gevoerde beleid is afgerond. De belangrijkste oorzaak van het faillissement is duidelijk de wereldwijde vastgoedcrisis geweest. Alle andere gebeurtenissen zijn daarvan een afgeleide. Dat neemt niet weg dat de verdachte transacties kunnen leiden tot een gesprek met de directie over compensatie.

09-10-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Stedin is met een sommatie gekomen over de periode dat de boedel eigenaar was van het OG

(zie punt 3.1). Er werd gedreigd met een incasso KG. Uiteindelijk kon dit worden afgewend en is de vordering als boedelvordering genoteerd.

09-10-2019



8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Als algemeen beeld: de resterende entiteiten (punt 3.12) moeten worden geliquideerd. De verdwenen assets en de aansprakelijkheid van de directie moeten worden afgewikkeld. We doen het allemaal grotendeels voor de grootbanken (misschien m.u.v. Gespo; zie punt 3.12 (oud en nieuw 3.8).

09-10-2019

 1

Perspectief voor krediteuren: waarschijnlijk kunnen de boedelschulden allemaal worden voldaan. Het perspectief voor de stand alone Gespo krediteuren kan worden verbeterd (als de hoofdelijkheden worden weggedeald). De fiscus heeft een aanzienlijke vordering ingediend bij Modulus Beheer voor de gehele fiscale eenheid. Daarmee wordt enige uitkering aan enige concurrente crediteur ondenkbaar.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Gezien de nog te verrichten werkzaamheden zal dit faillissement zeker nog tot 2021 doorlopen.

09-10-2019

 1

Het gaat dan met name om de RABO rente swap en de vraag of een eventuele vergoeding door de bank te verrekenen is met haar restant vordering (zie punt 5, inclusief FGH bank).

06-03-2020

 2

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Begin 2020 zal het 7de verslag verschijnen.

09-10-2019

 1

Maart 2021 zal het 10de verslag verschijnen

10-12-2020

 4

Bijlagen

Bijlagen