

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	03-12-2019
Insolventienummer	F.01/17/393
Toezichtzaaknummer	<u>NL:TZ:0000016023:F001</u>
Datum uitspraak	31-10-2017


R-C	mr. S.J.O. de Vries
Curator	<u>mr. O.B.J. Poorthuis</u>

Algemene gegevens


Naam onderneming

Condor Property Developers B.V. 29-05-2018
 2

Gegevens onderneming

Condor Property Developers B.V. is opgericht op 15 december 2003. 29-05-2018
De statutaire zetel van de vennootschap is gevestigd te Maren-Kessel.  2
De vennootschap houdt kantoor te Oss aan de Twijnderweg 35, dit is het
woonadres van de (indirect) bestuurder.
Naast Condor Property Developers hanteert de vennootschap als
handelsnaam Groenegeneratiewoning.nl.

Activiteiten onderneming

Blijkens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel bestaan de activiteiten 29-05-2018
van de vennootschap uit het bemiddelen, handelen, huren of verhuren van
onroerend goed. Daarnaast houdt de vennootschap zich bezig met  2
projectontwikkelen.

De bedrijfsmatige activiteiten liggen al geruime tijd stil.

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2015			€ 1.562.059,00

Toelichting financiële gegevens

Er zijn geen omzetcijfers beschikbaar. Daarnaast zijn er tot op heden aan de curator geen actuele cijfers omtrent de resultaten van de vennootschap beschikbaar gesteld.

29-05-2018



Blijkens de laatst gepubliceerde jaarrekening bedroeg per ultimo 2015 het balanstotaal een bedrag van € 1.562.059,00.

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

29-05-2018



Boedelsaldo

€ 12,14

29-05-2018



€ 10.020,29

07-12-2018



€ 10.031,79

04-06-2019



€ 10.043,36

03-12-2019



Verslagperiode

van

30-11-2017

29-05-2018



t/m

16-5-2018

van

17-5-2018

07-12-2018



t/m

25-11-2018

van

26-11-2018

04-06-2019



t/m

31-5-2019

van

1-6-2019

03-12-2019



t/m

1-12-2019

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
2	35 uur 24 min
3	31 uur 18 min
4	4 uur 48 min
5	2 uur 48 min
totaal	74 uur 18 min

Toelichting bestede uren

Totaal aantal bestede uren: 50,70 uur.

29-05-2018

 2

Totaal aantal bestede uren: 82,00 uur.

07-12-2018

 3

Totaal aantal bestede uren: 86,80 uur.

04-06-2019

 4

Totaal aantal bestede uren: 89,60 uur.

03-12-2019

 **5**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De directie van de vennootschap wordt gevoerd door Condor Holding B.V. te Oss. Van deze vennootschap is directeur de heer Albert Jan Geelhoud, geboren te Makassar, Indonesië, op 16 oktober 1947.

07-12-2018

 3

De aandelen in het kapitaal van de vennootschap zijn volledig in handen van Condor Holding B.V. voornoemd.

1.2 Lopende procedures

Namens de vennootschap is er beroep ingesteld tegen het vonnis tot faillietverklaring. De mondelinge behandeling van het beroep heeft plaatsgevonden op 6 december 2017. Het hof heeft bij arrest van 14 december 2017 het beroep afgewezen en het vonnis tot faillietverklaring bekrachtigd.

29-05-2018



In de afgelopen verslagperiode heeft de curator de processtukken ontvangen en beoordeeld van de ten tijde van de faillietverklaring aanhangige procedure. Kort samengevat is de inzet van de procedure gericht op het verkrijgen van een schadevergoeding van circa 1.4 miljoen euro. Deze schade zou veroorzaakt zijn doordat de meerderheid van de aandeelhouders in het kapitaal van een vennootschap, met uitsluiting van failliet, hun meerderheidsbelang hebben gebruikt om de door deze vennootschap in een andere vennootschap gehouden aandelen voor € 1,00 te verkopen aan vennootschappen die aan hen gelieerd waren. Vervolgens zijn de betreffende aandelen in een later stadium voor een bedrag van ruim 8.3 miljoen euro doorverkocht. Failliet heeft als gevolg van het samenstel van deze (rechts)handelingen niet kunnen delen in de door de laatste verkoop gerealiseerde winst en stelt de andere aandeelhouders daarvoor aansprakelijk uit hoofde van onrechtmatig handelen.

De rechtbank is niet toegekomen aan een beoordeling van het beweerde onrechtmatig handelen omdat de ingestelde vordering op grond van verjaring is afgewezen. Op 20 september 2017 is een dagvaarding in hoger beroep uitgebracht waarbij gedagvaard is tegen de zitting van 16 januari 2018. In verband met het uitgesproken faillissement is de zaak op die datum niet aangebracht bij het hof. Nadat de curator de zaak had beoordeeld is na verkregen toestemming van de rechter-commissaris de procedure doorgezet. Inmiddels is namens de curator op 22 mei 2018 de memorie van grieven bij het Hof Den Haag ingediend. De wederpartijen staan voor antwoord op de rolzitting van 3 juli 2018.

De memorie van antwoord is door de wederpartijen ingediend. Partijen hebben het hof vervolgens gevraagd om arrest te wijzen. Het hof heeft daarop de zaak verwezen naar de rolzitting van 26 maart 2019 voor het uitspreken van arrest.

07-12-2018



Het uitspreken van het arrest is door het hof aangehouden tot 16 juli 2019.

04-06-2019



Het arrest is aangehouden tot 14 januari 2020.

03-12-2019



De verdere afwikkeling van het faillissement is afhankelijk van de uitkomst van deze procedure. Het arrest zal derhalve moeten worden afgewacht.

1.3 Verzekeringen

Niet van toepassing

07-12-2018



1.4 Huur

Niet van toepassing

07-12-2018



1.5 Oorzaak faillissement

De oorzaak van het faillissement houdt (kort gezegd) verband met een geschil tussen de vennootschap c.q. haar bestuurder en de aanvragers van het faillissement betreffende de afwikkeling van een eerdere samenwerking. Deze samenwerking is aangegaan in verband met het aankopen en ontwikkelen van vastgoedprojecten. Ter zake de beëindiging van deze samenwerking hebben partijen diverse procedures gevoerd. In één van deze procedures is ten laste van de vennootschap een proceskostenveroordeling uitgesproken. In verband met het feit dat de vennootschap in gebreke is gebleven aan deze veroordeling te voldoen, is besloten het faillissement van de vennootschap aan te vragen. De vordering die aan de faillietverklaring ten grondslag ligt wordt betwist, enerzijds omdat een deel daarvan reeds is betaald en anderzijds omdat de vennootschap meent een tegenvordering geldend te kunnen maken die hoger is dan de resterende vordering van de aanvragers. In het vonnis tot faillietverklaring heeft de rechtbank onder meer overwogen dat het bestaan van de beweerde tegenvordering niet summierlijk is gebleken. In verband daarmee is het faillissement uitgesproken.

07-12-2018



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Niet van toepassing

07-12-2018



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing

07-12-2018



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing

07-12-2018



3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Niet van toepassing

07-12-2018



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Niet van toepassing

07-12-2018



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing

07-12-2018



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing

07-12-2018



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing

07-12-2018



3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing

07-12-2018



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing

07-12-2018



3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Uit het namens de vennootschap tegen de faillietverklaring gevoerde verweer blijkt dat de vennootschap meent nog een bedrag van EUR 20.565,35 te vorderen te hebben van één van de aanvragers van het faillissement, zijnde de besloten vennootschap Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V. De curator heeft nog geen volledig beeld van het tussen partijen bestaande geschil en nog lopende kwesties c.q. de daarop betrekking hebbende stukken en bescheiden. Hij onthoudt zich in dit stadium dan ook van een oordeel over de juistheid van de gepretendeerde vordering. De vordering zou moeten blijken uit een in één van de procedures tussen partijen in het geding gebrachte productie, waarin een berekeningsfout is gemaakt. Namens de vennootschap is een verzoek ex artikel 31 Rv (verzoek tot herstel van een in een vonnis gemaakte rekenfout) ingediend bij de rechtbank Rotterdam tot herstel van deze fout. Het ingediende verzoek is afgewezen.

07-12-2018



De curator heeft een en ander onderzocht. De vermeende vordering van EUR 20.565,35 op Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V. wordt betwist. Voor zover informatie/administratie beschikbaar is volgt daaruit evenwel ook dat indien er daadwerkelijk een vordering zou bestaan, deze verrekenbaar zou zijn met een vordering van Exploitatie- en Beheersmaatschappij Merwestreek B.V. op failliet. In dat geval zou er een vordering van hooguit een paar duizend euro resteren.

03-12-2019



De curator acht het gezien het gebrek aan informatie/administratie - en daarbij dan ook niet de verwachting dat die informatie/administratie alsnog boven tafel komt - niet opportuun om ter zake deze vermeende vordering aanvullende werkzaamheden te verrichten.

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Niet van toepassing

07-12-2018



4.2 Werkzaamheden debiteuren

Niet van toepassing

07-12-2018



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 196,96

07-12-2018



Toelichting vordering van bank(en)

Er staat een vordering open bij de Rabobank voor een bedrag van EUR 196,96.

5.2 Leasecontracten

Niet van toepassing

07-12-2018



5.3 Beschrijving zekerheden

Niet van toepassing

07-12-2018



5.4 Separatistenpositie

Niet van toepassing

07-12-2018



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing

07-12-2018



5.6 Retentierechten

Niet van toepassing

07-12-2018



5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing

07-12-2018



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing

07-12-2018



5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Afgerond. Graag verwijst de curator naar dit punt in het aanvangsverslag van 30 november 2017.

07-12-2018



6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing

07-12-2018



6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing

07-12-2018



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing

07-12-2018



Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing

07-12-2018



6.5 Verantwoording

Niet van toepassing

07-12-2018



6.6 Opbrengst

Toelichting

Niet van toepassing

07-12-2018



6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

Niet van toepassing

07-12-2018



6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing

07-12-2018



7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Er valt nog geen uitspraak te doen over de vraag of de boekhoudplicht in voldoende mate is nagekomen. Ondanks herhaald verzoek is de curator nog niet in het bezit gekomen van de relevante informatie. De bestuurder heeft wel toegezegd voor spoedige aanlevering van de relevante bescheiden zorg te zullen dragen.

07-12-2018



7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening over boekjaar 2016 is nog niet gepubliceerd. Publicatie van de jaarrekeningen betreffende de boekjaren 2013, 2014 en 2015 is tijdig geschied.

07-12-2018



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Er is geen informatie beschikbaar over een door de accountant afgegeven verklaring.

07-12-2018



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Er zijn geen stukken beschikbaar met betrekking tot de vraag of en, zo ja de wijze waarop, de storting op aandelen heeft plaatsgevonden.

07-12-2018



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De curator heeft nog geen onderzoek gedaan naar de wijze waarop de vennootschap is bestuurd.

07-12-2018



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Op basis van de thans beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen voor paulianeus handelen.

07-12-2018



7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00 29-05-2018



8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 3.063,00 29-05-2018



€ 3.063,00 07-12-2018



€ 5.702,00 04-06-2019



8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00 29-05-2018



Toelichting

Niet van toepassing.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00 29-05-2018



Toelichting

Tot op heden zijn er geen andere preferente vorderingen bij de curator ingediend.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

1 29-05-2018



1 07-12-2018



1 04-06-2019



Toelichting

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het vorige verslag.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 196,96 29-05-2018



€ 196,96 07-12-2018



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

03-12-2019



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing

07-12-2018



9.2 Aard procedures

Niet van toepassing

07-12-2018



9.3 Stand procedures

Niet van toepassing

07-12-2018



9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing

07-12-2018



10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Er zijn geen bijzondere zaken in dit faillissement af te wikkelen, behoudens het voeren van de gerechtelijke procedure zoals hierboven onder punt 1.2 omschreven.

De financiële administratie van de vennootschap is beperkt en zal door de curator worden beoordeeld.

29-05-2018

 2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn van afwikkeling valt nog geen mededeling te doen. De afwikkeling is geheel afhankelijk van het verloop en de duur van de aanhangige procedure.

29-05-2018

 2

 Zie hiervoor onder 1.2.

03-12-2019

 **5**

10.3 Indiening volgend verslag

3-6-2020

03-12-2019

 5

10.4 Werkzaamheden overig

Er zijn in dit faillissement geen bijzondere werkzaamheden te verrichten.

07-12-2018

 3

Bijlagen

Bijlagen