

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	28-07-2023
Insolventienummer	F.05/23/201
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000289937:F002
Datum uitspraak	20-06-2023

R-C	mr. M.J.C. van Leeuwen
Curator	mr J.B.A. Jansen

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort Projectontwikkeling Hoogezand BV (verder te noemen: 'CPOH').

28-07-2023



Gegevens onderneming

CPOH is gevestigd te Apeldoorn aan De Linie 578, Unit D. Middellijk bestuurder is de heer Jan Willem van der Linden.
CPOH staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 863184650 en is in november 2011 opgericht ten behoeve van de aankoop van vastgoed in Hoogezand.

28-07-2023



Activiteiten onderneming

CPOH maakt onderdeel uit van een groep vennootschappen onder de naam ComFort Projectontwikkeling (hierna: 'CPO-groep').
Enig aandeelhouder en bestuurder van CPOH is ComFort Projectontwikkeling BV (hierna: 'CPO'). CPO is aandeelhouder van acht andere CPO-vennootschappen. Daarnaast zijn er nog drie ander gelieerde vennootschappen.
De CPO-groep hield zich bezig met de aankoop, sloop, bouw, verbouw en verkoop van vastgoedobjecten, voornamelijk ten behoeve van de zorg.

28-07-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2021			€ 2.474.932,00

Toelichting financiële gegevens

De curator is nog niet in het bezit van de jaarstukken van CPOH. De informatie over het balanstotaal is afkomstig uit het Handelsregister.

28-07-2023



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

Er waren geen werknemers in loondienst bij CPOH.

28-07-2023



1

Boedelsaldo

€ 0,00

28-07-2023



1

Verslagperiode

van

20-6-2023

t/m

28-7-2023

28-07-2023



1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	10 uur 42 min
totaal	10 uur 42 min

Toelichting bestede uren

De werkzaamheden van de curator gedurende deze eerste verslagperiode hadden voornamelijk betrekking op overleg met de bestuurder, de financiers en enkele overheidsinstanties.

28-07-2023



1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder van CPOH is de besloten vennootschap ComFort Projectontwikkeling BV (CPO). daarvan is de heer Jan Willem van der Linden bestuurder.
Aandeelhouders van CPOH is eveneens CPO. Middellijk aandeelhouders zijn via hun personal holdings Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV, de heren Van der Linden respectievelijk Lloyd Veira.

28-07-2023



1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

28-07-2023



1.3 Verzekeringen

De ten behoeve van de CPO-groep, waaronder CPOH, afgesloten verzekeringen zijn vanwege wanbetaling door de verzekeringsmaatschappij beëindigd. Waar vennootschappen binnen de CPO-groep vastgoedobjecten in eigendom hebben, heeft de curator de hypotheekhouders van deze objecten geadviseerd zelf zorg te dragen voor afdoende verzekering. Van enkele hypotheekhouders heeft de curator bevestigd gekregen dat zij daarvoor hebben zorg gedragen.

28-07-2023



1.4 Huur

CPOH heeft geenhuurovereenkomsten gesloten.

28-07-2023



1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder was enerzijds als gevolg van de mondiale ontwikkeling, zoals de Oekraïne-oorlog, en de daardoor ontstane prijsstijgingen in zowel bouw- als energiekosten en anderzijds vanwege persoonlijke omstandigheden van de bestuurder, verdere rendabele exploitatie van de CPO-vennootschappen niet meer mogelijk.
Het faillissement van CPOH is aangevraagd door hypotheekhouder en financier MillerCrown.

28-07-2023



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

CPOH had geen werknemers in loondienst.

28-07-2023



1

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
CPOH is eigenaar van het vastgoedobject aan de Kerkstraat 2 te Hoogezand		€ 3.225.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

CPOH heeft in november 2021 het vastgoedobject aan de Kerkstraat 2 te Hoogezand aangekocht ten behoeve van verbouw en verkoop. Er hebben sindsdien geen werkzaamheden aan het object plaatsgevonden. Vanuit de gemeente is de zorg uitgesproken voor vandalisme nu het object onbewaakt leeg staat.

in overleg met vertegenwoordigers van MillerCrown, de organisatie die een aantal particuliere investeerders vertegenwoordigd en hypotheekrechten hebben verkregen, zal MillerCrown in eerste instantie op zoek gaan naar een koper voor het object.

28-07-2023



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft overleg gevoerd met MillerCrown en haar advocaten van Wijn & Stael. Teven sheeft de curator overleg gehad met enkele overheidsinstanties omtrent de huidige toestand van het vastgoedobject.

28-07-2023



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPOH heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

28-07-2023



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

28-07-2023



3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CPOH heeft geen voorraden in eigendom.

28-07-2023



3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CPOH heeft geen overige activa dan het leegstaande vastgoed in Hoogezand.

28-07-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Voor zover thans bekend heeft CPOH geen vorderingen op derden.

28-07-2023



4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

28-07-2023

 1

De curator dient nog informatie van de bank te ontvangen over de rekening-courant positie. Er is geen bancaire krediet afgesloten.

5.2 Leasecontracten

CPOH heeft geen leasecontracten afgesloten.

28-07-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

CPOH heeft een eerste recht van hypotheek verstrekt aan een achttal, veelal particuliere investeerders, die worden vertegenwoordigd door MillerCrown en hun advocaten van Wijn & Stael. Gezamenlijk hebben zij de aankoop van het vastgoedobject te Hoogezand gefinancierd voor een bedrag van € 2.150.000. Hiervoor is een hypotheek verstrekt voor € 3.225.000,-.

28-07-2023

 1

Naar verwachting bevindt dit vastgoedobject zich 'onder water', aangezien het rendement eerst na verbouw zou worden behaald. daarvan is echter geen sprake geweest.

5.4 Separatistenpositie

Namens de hypotheekhouders zal MillerCrown in eerste instantie op zoek gaan naar een koper voor het vastgoedobject. Vooralsnog is de curator bereid mee te werken aan onderhandse verkoop. Daarvoor zal op dat moment aan de boedel een boedelbijdrage worden betaald.

28-07-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep op een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

28-07-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er is geen beroep op een retentierecht gedaan.

28-07-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een recht van reclame gedaan.

28-07-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

28-07-2023

 1

Te zijner tijd zal bij verkoop van het vastgoedobject een boedelbijdrage worden betaald voor de medewerking van de curator aan onderhandse verkoop. De curator wacht vooralsnog eerst de ontwikkelingen af.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van MillerCrown en hun advocaten.

28-07-2023



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Er is geen sprake van voortzetting van de onderneming.

28-07-2023



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart.

28-07-2023



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de vraag of voldaan is aan de boekhoudplicht nog in onderzoek.

28-07-2023



7.2 Depot jaarrekeningen

Blijkens het Handelsregister is op 16 mi 2023 de jaarrekening over 2021 gedeponeerde.

28-07-2023



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Dit onderdeel heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Dit onderdeel heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023



7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Dit onderdeel heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023



7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Dit onderdeel heeft de curator nog in onderzoek.

28-07-2023



7.7 Toelichting rechtmatigheid

De boekhoudkundige faillissementsmedewerker van de curator heeft een kopie gemaakt van de digitale administratie, zoals deze zich 'in de cloud' bevond en zal binnen die administratie onderzoek verrichten.

28-07-2023



7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De werkzaamheden omtrent de rechtmatigheid hebben zich beperkt tot het kopiëren van de administratie ten behoeve van het onderzoek.

28-07-2023



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

3

28-07-2023



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 56.366,77

28-07-2023



8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Gelet op het aanwezige actief en de zekerheidsrechten, verwacht de curator dat dit faillissement op termijn zal worden opgeheven bij gebrek aan baten.

28-07-2023



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er zijn geen procedures aanhangig.

28-07-2023



9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich de komende verslagperiode bezig houden met de verkoop van het vastgoed, zij het dat hij zijn werkzaamheden dienaangaande minimaliseert vanwege de met MillerCrown gemaakte afspraken.

28-07-2023

 **1**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium is nog niets te zeggen over de termijn van afwikkeling.

28-07-2023

 **1**

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen