

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	25-07-2023
Insolventienummer	F.05/23/209
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F002
Datum uitspraak	23-06-2023

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort Vastgoedexploitatie BV (verder in dit verslag te noemen: 'CVE').

25-07-2023



Gegevens onderneming

CVE is gevestigd aan De Linie 578, Unit D, te Apeldoorn.

De bestuurder is de heer Jan Willem van der Linden. De aandeelhouders zijn Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV, de personal holdings van de heren Van der Linden resp Veira.

CVE is opgericht in 2017.

Hoewel CVE formeel geen deel uitmaakt van de groep ComFort Projectontwikkeling BV, is zij met die groep wel feitelijk verbonden. De CPO-groep bestaat uit negen vennootschappen waarvan er vier zijn gefailleerd. De CPO-groep kocht, ontwikkelde en verkocht vastgoedobjecten ten behoeve van de gezondheidszorg.

25-07-2023



Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister is de doelomschrijving van CVE de bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed.

25-07-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 37.500,00	€ 36.449,00	€ 930.684,00
2022	€ 0,00	€ -240.954,00	€ 959.859,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

CVE had geen werknemers in loondienst

25-07-2023



Boedelsaldo

€ 0,00

25-07-2023



Verslagperiode

van

23-6-2023

t/m

25-7-2023

25-07-2023



Bestede uren

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

1	8 uur 30 min
---	--------------

totaal	8 uur 30 min
---------------	--------------

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder is de heer Jan Willem van der Linden. De aandeelhouders zijn Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV, de personal holdings van de heren Van der Linden resp Veira.
CVE is opgericht in 2017.
CVE houdt aandelen in de besloten vennootschap CareLess RE Len BV.

25-07-2023



1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

25-07-2023



1.3 Verzekeringen

CVE had geen verzekeringen afgesloten. Voor zover CVE viel onder de door CPO geregelde verzekeringen, zijn deze verzekeringen vanwege wanbetaling door de verzekeringsmaatschappij beëindigd.

25-07-2023



1.4 Huur

CVE had geen huurovereenkomst gesloten. De kantoorruimte werd gehuurd door een aan de heer Van der Linden gelieerde vennootschap die niet failliet is. De betreffende huurovereenkomst was al voorafgaand aan het faillissement beëindigd. De kantoorruimte aan De Linie is ontruimd.

25-07-2023



1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder ligt de oorzaak van het faillissement van CVE in de sterk gestegen bouw- en energiekosten als gevolg van de Oekraïne-oorlog. Hierdoor waren de vastgoedprojecten binnen de CPO-groep en de daaraan gelieerde andere vennootschappen niet meer rendabel te krijgen. de curator heeft de oorzaak van het faillissement nog in onderzoek.

25-07-2023



2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

CVE had geen werknemers in loondienst

25-07-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Ca. tien percelen te Beilen			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

CVE is eigenaar van ca tien percelen grond aan de Ettenstraat en de Ventweg Noord te Beilen. Op deze percelen zou een appartementencomplex worden gerealiseerd. Ten behoeve van dit project is ook de (nog niet gefailleerde vennootschap) ComFort Projectontwikkeling Beilen BV opgericht, maar volgens informatie uit het Kadaster ligt de eigendom van deze percelen bij CVE.

De curator zal in samenspraak met hypotheekhouder Mogelijk een keuze voor een verkooptraject maken.

25-07-2023



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft kadastraal onderzoek gedaan en overleg gevoerd met enkele particuliere investeerders en hun advocaat over het project Beilen.

25-07-2023



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CVE heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

25-07-2023



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CVE heeft geen voorraden in eigendom noch is er sprake van onderhanden werk.

25-07-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CVE is enig aandeelhouder van de besloten vennootschap CareLess RE Len BV. Deze vennootschap is (nog) niet failliet. Naar de curator begrijpt vinden er geen activiteiten plaats binnen deze vennootschap.

25-07-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

In overleg met de heren van der Linden en Veira zal naar verwachting eigen aangifte worden gedaan van CareLess RE Len BV.

25-07-2023

 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Voor zover de curator momenteel bekend zijn er geen (handels)vorderingen op derden.

25-07-2023

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Er is geen sprake van een bancaire vordering. De curator is in afwachting van afschriften van de bankmutaties van de rekening van CVE.

25-07-2023

 1

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leasecontracten aanwezig.

25-07-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Mogelijk heeft een hypotheekrecht op het vastgoed te Beilen als zekerheid van haar vordering van (naar de curator begriipt) € 2,4 mio. De curator heeft nog geen contact met Mogelijk kunnen krijgen over verdere afwikkeling.

25-07-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

Na overleg met Mogelijk zal haar separatistenpositie verder worden beoordeeld.

25-07-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep gedaan op een recht van eigendomsvoorbehoud.

25-07-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er is geen beroep gedaan op een recht van retentie.

25-07-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep gedaan op een recht van reclame.

25-07-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator is in afwachting van nadere bancaire informatie en zal in overleg treden met Mogelijk.

25-07-2023

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie is niet voortgezet.

25-07-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De onderneming is niet doorgestart.

25-07-2023

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft zijn kantoorgenoot, boekhoudkundig faillissementsmedewerker Jan Hartkamp, verzocht om de administratie van CVE te onderzoeken. Er lijkt te zijn voldaan aan de boekhoudplicht, maar dat zal verder uit het onderzoek blijken.

25-07-2023

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Er lijkt te zijn voldaan aan de publicatieplicht.

25-07-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Er lijkt te zijn voldaan aan de stortingsregels.

25-07-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Zolang het oorzakenonderzoek nog gaande is doet de curator geen uitspraken over eventuele bestuurdersaansprakelijkheid.

25-07-2023

 1

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Op dit moment heeft de curator geen indicaties van paulianeus handelen.

25-07-2023

 1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het boekenonderzoek vindt op dit moment plaats. van de digitale administratie is een kopie gemaakt, van waaruit het onderzoek plaatsvindt.

25-07-2023

 1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 69.904,00

25-07-2023

 1

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

25-07-2023

 1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 31.692,26

25-07-2023

 1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig.

25-07-2023

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal, waar mogelijk gelijktijdig met de andere vastgoedprojecten in de gelieerde faillissementen, het vastgoed in Beilen in overeenstemming met de hypotheekhouder verkopen. Over de wijze waarop die verkoop zal moeten plaatsvinden zal nader overleg worden gevoerd.

25-07-2023



10.2 Termijn afwikkeling faillissement

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

25-07-2023



10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

De curator zal in samenspraak met de heren Veira en Van der Linden beslissen over het lot van de dochtervennootschap CareLess RE Len BV.

25-07-2023



Bijlagen

Bijlagen