

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

Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	14-11-2023
Insolventienummer	F.05/23/239
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F004
Datum uitspraak	11-07-2023

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort projectontwikkeling Nunspeet BV (verder te noemen: CPON)	16-08-2023
	 1

Gegevens onderneming

CPON is op 5 augustus 2022 opgericht. Ze is statutair gevestigd te Apeldoorn aan De Linie 578, Unit D (7325DZ). Enig aandeelhouder en bestuurder is de eveneens gefailleerde ComFort projectontwikkeling BV (verder te noemen: CPO).	16-08-2023
Op 10 juli 2023 is de voorlopige surseance van betaling verleend aan CPON.	 1
Op 11 juli 2023 is deze voorlopige surseance ingetrokken onder gelijktijdig uitspreken van het faillissement.	

Activiteiten onderneming

CPON maakt onderdeel uit van een groep vennootschappen die zich bezig hield met het kopen, (ver)bouwen en verkopen van vastgoedobjecten in Nederland, voornamelijk ten behoeve van zorginstellingen. Over het algemeen werd voor elk vastgoedobject een afzonderlijke vennootschap opgericht. CPON is opgericht ten behoeve van een vastgoedobject in Nunspeet.	16-08-2023
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 0,00	€ -733,00	€ 2.528.261,00

Toelichting financiële gegevens

Omdat CPON eerst medio augustus 2022 is opgericht ontbreken eerdere jaarstukken. Met behulp van gelden van derden heeft CPON een vastgoedobject in Nunspeet aangekocht. Omdat eerst tijdens het faillissement van CPON dit object is verkocht, heeft CPON tot haar faillissement geen omzet gemaakt. De inkomsten van CPON zouden enkel afkomstig zijn vanuit een verkoop van het betreffende object.

16-08-2023



1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

16-08-2023



1

Toelichting

CPON had geen werknemers in loondienst.

Boedelsaldo

€ 41.079,50

16-08-2023



1

Toelichting

Het boedelsaldo is tot stand gekomen door betaling van 2 x een boedelbijdrage van € 17.000 vermeerderd met BTW, en door betaling van notariskosten vanwege de legalisatie van de handtekening van de curator ten behoeve van de notariële levering van het vastgoedobject.

Verslagperiode

van

16-08-2023

11-7-2023



1

t/m

15-8-2023

van

14-11-2023

16-8-2023



2

t/m

13-11-2023

Bestede uren

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

1	32 uur 48 min
---	---------------

2	4 uur 54 min
---	--------------

totaal	37 uur 42 min
---------------	---------------

Toelichting bestede uren

De werkzaamheden van de curator in deze eerste verslagperiode hebben allereerst betrekking gehad op de omzetting van de verleende voorlopige surseance naar het inmiddels uitgesproken faillissement. Vervolgens heeft de curator, na overleg en instemming van de hypotheekhouders en de rechter-commissaris, het aanwezige vastgoedobject in Nunspeet verkocht en geleverd. Hierover verderop in dit verslag meer.

16-08-2023



Nadat tijdens de vorige verslagperiode het vastgoed in dit faillissement was verkocht en geleverd heeft de curator niet veel overige werkzaamheden hoeven te verrichten. Er vindt momenteel nog onderzoek plaats binnen de administratie van curanda. De uitkomsten daarvan zijn op dit moment nog niet bekend.

14-11-2023



1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van CPON is CPO. Van CPO zijn de heren Van der Linden en Veira de aandeelhouders via hun personal holdings Van der Linden Support Services BV resp. LVC Holding BV.
De heer Van der Linden is bestuurder van CPO.

16-08-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig.

16-08-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Vanwege het uitblijven van de betaling van premies, heeft de verzekeringsmaatschappij de benodigde opstal- en andere verzekeringen al voorafgaand aan het faillissement van CPON beëindigd. De belanghebbende hypotheekhouders waren hierover al in kennis gesteld om desgewenst zelf een verzekering te regelen.

16-08-2023

 1

1.4 Huur

CPON was gevestigd in het bedrijfsverzamelgebouw aan De Linie te Apeldoorn. Deze ruimte werd echter niet door CPON gehuurd, zodat van een huurovereenkomst van kantoorruimte geen sprake is. Er zijn de curator ook geen andere huurovereenkomsten bekend.

16-08-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder ligt de oorzaak van het faillissement van de CPO-groep, waarvan CPON onderdeel uitmaakt, in de negatieve ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, zoals prijsstijgingen en het niet doorgaan van enkele verkoopovereenkomsten. Daarnaast hebben persoonlijke omstandigheden van de bestuurder bijgedragen aan de ontstane problemen.

16-08-2023

 1

Enkele maanden voorafgaand aan het faillissement heeft de CPO-groep nog de mogelijkheden van een WHOA-traject onderzocht. Hiervoor waren schuldeisers al aangeschreven. Een succesvol WHOA-traject bleek echter niet tot de mogelijkheden zodat de poging daartoe werd gestaakt.

De curator heeft de oorzaak van het faillissement nog in onderzoek.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

CPON had geen werknemers in loondienst.

16-08-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

Niet van toepassing.

16-08-2023



2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Elspeterweg 44, 8071PA, Nunspeet	€ 1.700.000,00	€ 2.456.500,00	€ 34.000,00
totaal	€ 1.700.000,00		€ 34.000,00

Toelichting onroerende zaken

CPON heeft in 2022 een vastgoedobject aan de Elspeterweg in Nunspeet aangekocht. Dit betreft een leegstaand gebouw met als functie woonzorgcomplex. Het doel van CPON was dit gebouw te ontwikkelen tot een vernieuwd appartementencomplex ten behoeve van de zorg. Vanwege het uitblijven van middelen zijn de verbouwwerkzaamheden nooit gestart en staat het gebouw nog steeds leeg, waarbij er vrees voor vandalisme bestaat. Voorafgaand aan het faillissement was er met een partij een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van de verkoop van dit complex. Nadat het faillissement was uitgesproken heeft de koper aangegeven nog steeds bereid te zijn af te nemen. Na overleg en instemming van de hypotheekhouder Geldvoorelkaar.nl en na verkregen toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator het object verkocht en geleverd aan de betreffende koper. De koopsom is bepaald op € 1,7 mio. Ten behoeve van de boedel is een boedelbijdrage bedongen van 2% van de koopsom (€ 34K), bij helfte te betalen door de koper en de hypotheekhouder (derhalve € 17K elk). De koopsom is voor het overige volledig ten goede gekomen aan de hypotheekhouder, die daarmee slechts gedeeltelijk betaald kon worden. De notariële levering heeft op 21 juli 2023 plaatsgevonden, waarbij tevens de betaling van de boedelbijdrage aan de boedel heeft plaatsgevonden.

16-08-2023

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Ten behoeve van de verkoop van het vastgoed heeft de curator onderhandelingen gevoerd met de koper en de hypotheekhouder. Tevens heeft de curator de hoogte van de koopsom beoordeeld aan de hand van enkele al aanwezige taxatierapporten. Deze rapporten waren opgesteld in opdracht van CPON en Geldvoorelkaar.nl. Voorts heeft de curator de koopovereenkomst opgesteld en de akte van levering beoordeeld. Hiervoor heeft geregeld overleg met de notaris plaatsgevonden.

16-08-2023

 1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPON heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

16-08-2023

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

16-08-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

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

16-08-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Voor zover de curator thans kan beoordelen zijn er geen overige activa aanwezig.

16-08-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Voor zover thans bekend heeft CPON geen vorderingen op debiteuren.

16-08-2023

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

CPON had geen andere bancaire relatie dan een rekening-courant. De curator is nog in afwachting van mutatieoverzichten.

16-08-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

De curator heeft nog geen mutatieoverzichten van de bank ontvangen.

14-11-2023

 2

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leasecontracten van toepassing.

16-08-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

CPON heeft voor de aankoop van het vastgoed in Nunspeet financiering geregeld bij v.o.f. Geldvoorelkaar.nl. Geldvoorelkaar.nl is een platformservice met als doel om via crowdfunding investeerders te koppelen aan projecten die investering behoeven. Via geldvoorelkaar.nl heeft een aantal, voornamelijk particuliere investeerders funding ter hoogte van € 2.456.500 (excl. rente en kosten) bijeen gebracht voor de aankoop van het vastgoed in Nunspeet. Als zekerheid voor terugbetaling aan v.o.f. Geldvoorelkaar.nl is aan Stichting Zekerheden Geldvoorelkaar.nl een recht van eerste hypotheek gevestigd op het vastgoedobject.

Nadat CPON met nakoming jegens geldvoorelkaar.nl in gebreke bleef, heeft Geldvoorelkaar.nl getracht een koper te vinden voor het vastgoedobject te Nunspeet. De huidige koper heeft daarbij de hoogste bieding uitgebracht.

16-08-2023



1

5.4 Separatistenpositie

Om af te zien van een executaire verkoopprocedure met een kans op een lagere opbrengst zijn Geldvoorelkaar.nl en de curator overeengekomen de reeds gestarte onderhandse verkoopprocedure binnen het faillissement af te wikkelen, waarna de curator ten behoeve van de hypotheekhouder het object onderhands heeft kunnen verkopen. De boedel heeft daarvoor in totaal een boedelbijdrage van 2% van de koopsom ontvangen (1% van de koper en 1% van de hypotheekhouder).

16-08-2023



1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep op een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

16-08-2023



1

5.6 Retentierechten

Er is geen beroep op een retentierecht gedaan.

16-08-2023



1

5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een reclamerecht gedaan.

16-08-2023



1

5.8 Boedelbijdragen

€ 34.000,00

16-08-2023



1

Toelichting

De boedelbijdrage betreft in totaal 2% (1% van de koper en 1% van de hypotheekhouder) van de koopsom van € 1.700.000,- .

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft de vorderings- en hypothecaire positie van Geldvoorelkaar.nl beoordeeld en met haar overleg gevoerd over de wijze van verkoop en de voorwaarden voor de verkoop.

16-08-2023

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie van CPON is niet voortgezet.

16-08-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

CPON is niet doorgestart.

16-08-2023

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft nog in onderzoek in hoeverre aan de boekhoudplicht is voldaan. In eerste instantie zijn er geen bijzonderheden aangetroffen.

16-08-2023

 1

7.2 Depot jaarrekeningen

Gezien het korte bestaan van CPON (opgericht augustus 2022) is er nog geen jaarrekening gedeponneerd.

16-08-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

16-08-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Aan de stortingsverplichting lijkt te zijn voldaan.

16-08-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

16-08-2023

 1

De curator heeft nog in onderzoek of er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

16-08-2023

 1

De curator heeft vooralsnog geen paulianeuze handelingen aangetroffen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

De boekhoudkundige faillissementsmedewerker van de curator heeft een kopie gemaakt van de aanwezige digitale administratie en verricht daarbinnen onderzoek. De uitkomsten hiervan zijn nog niet bekend.

16-08-2023

 1

De uitkomsten van het boekenonderzoek zijn nog niet bekend.

14-11-2023

 2

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Zie hiervoor.

16-08-2023

 1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 60,50

16-08-2023

 1

Toelichting

Dit betreft reeds betaalde kosten aan Gietema Wevers Dijkman Notarissen voor werkzaamheden verricht in opdracht van de curator.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

16-08-2023

 1

€ 5.733,00

14-11-2023

 2

Toelichting

De vordering van de fiscus ziet op omzetbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

16-08-2023

 1

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

16-08-2023

 1

4

14-11-2023

 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 19.097,81

16-08-2023

 1

€ 1.022.204,89

14-11-2023

 2

Toelichting

Na financiële afwikkeling van de verkoop en levering van het vastgoed in Nunspeet heeft de hypotheekhouder Geldvoorelkaar.nl haar resterende, concurrente vordering het hoogte van € 937.126,81 bij de curator ter verificatie ingediend.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

In dit stadium kan de curator nog niets zeggen over de verwachte wijze van afwikkeling.

16-08-2023

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

16-08-2023

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Met de verkoop en levering van het vastgoed van CPON is ook het (vooralsnog) enige actief binnen de boedel afgewikkeld. De komende periode zal het boekenonderzoek plaatsvinden en worden afgerond. Ook zal met de bank, hypotheekhouder en andere crediteuren worden overlegd. Tenzij de uitkomsten van het boekenonderzoek en eventuele andere onvoorziene ontwikkelingen tot nadere werkzaamheden leiden, zal het faillissement op niet al te lange termijn weer beëindigd kunnen worden.

16-08-2023

 1

De curator verwacht dat aankomende verslagperiode het boekenonderzoek binnen de CPO-groep zal zijn afgerond. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan, en eventuele andere onvoorziene omstandigheden, kan vervolgens meer duidelijkheid worden gegeven over de verdere afwikkeling van dit faillissement.

14-11-2023

 2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Tenzij uit het boekenonderzoek bijzonderheden opkomen of zich andere onvoorziene omstandigheden voordoen, zal dit faillissement op niet al te lange termijn beëindigd kunnen worden.

16-08-2023

 1

10.3 Indiening volgend verslag

14-2-2024

14-11-2023

 2

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen