

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	24-03-2025
Insolventienummer	F.05/23/303
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F005
Datum uitspraak	24-08-2023

R-C	mr. O. Nijhuis
Curator	mr J.B.A. Jansen

Algemene gegevens

Naam onderneming

Comfort Projectontwikkeling Terneuzen B.V. (verder in dit verslag te noemen CPOT)	09-10-2023  1
---	---

Gegevens onderneming

CPOT is gevestigd te Apeldoorn aan (7325 DZ) De Linie 578, Unit D. CPOT is statutair eveneens in Apeldoorn gevestigd en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 85833754. CPOT is opgericht in maart 2022.	09-10-2023  1
--	---

Activiteiten onderneming

De activiteiten van CPOT volgens het Handelsregister zijn het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten. CPOT maakt onderdeel uit van het Comfort Projectontwikkeling-groep, waarvan Comfort Projectontwikkeling BV (verder: CPO) de tussenholding is. De vennootschappen binnen deze groep kochten vastgoedobjecten in Nederland met als doel deze te her- of verbouwen en te ontwikkelen als woningen of zorginstellingen. Voor elke aangekochte vennootschap werd meestal een afzonderlijke vennootschap opgericht, waarbinnen het (ver)bouwproject werd geëxploiteerd. CPOT is opgericht ten behoeve van een bouwproject in Axel, gemeente Terneuzen.	09-10-2023  1
---	---

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 0,00	€ -142,00	€ 2.015.330,00

Toelichting financiële gegevens

In het eerste jaar van haar bestaan heeft CPOT vastgoed aan de Noordstraat / Kerkdreef in Axel aangekocht. Deze aankoop is volledige gefinancierd met geld van crowdfundingplatform Geldvoorelkaar.nl. Aangezien er verder geen exploitatie heeft plaatsgevonden, dan het maken van wat kleine kosten, is er geen omzet gemaakt.

09-10-2023



Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

CPOT had geen werknemers in loondienst.

09-10-2023



Boedelsaldo

€ 0,00

09-10-2023



Verslagperiode

van	09-10-2023
24-8-2023	 1
t/m	
30-9-2023	
van	29-02-2024
1-10-2023	 2
t/m	
29-2-2024	
van	28-06-2024
1-3-2024	 3
t/m	
28-6-2024	
van	01-10-2024
29-6-2024	 4
t/m	
1-10-2024	
van	23-12-2024
2-10-2024	 5
t/m	
23-12-2024	
van	24-03-2025
24-12-2024	 6
t/m	
24-3-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	4 uur 12 min
2	8 uur 30 min
3	3 uur 18 min
4	1 uur 0 min
5	1 uur 54 min
6	3 uur 0 min
totaal	21 uur 54 min

Toelichting bestede uren

In dit faillissement zijn in deze eerste fase geen andere werkzaamheden te verrichten dan overleg met de bestuurder en met de hypotheekhouder over de verkoop van het vastgoed. Het boekenonderzoek vindt centraal voor de Comfort-groep plaats door Jan Hartkamp, de faillissementsmedewerker van het kantoor van de curator.

09-10-2023
 1

In de onderhavige verslagperiode hebben zich geen bijzonder ontwikkelingen voorgedaan. Het wachten is op de resultaten van de de verkoopinspanningen van de hypotheekhouder.

29-02-2024
 2

Omdat Geldvoorelkaar.nl niet reageerde op verzoeken om informatie omtrent de stand van zaken heeft de curator de hypotheekhouders via Geldvoorelkaar.nl een termijn ex art. 58 Fw gesteld tot 1 september 2024. Hierop ontving de curator bericht van Geldvoorelkaar.nl dat er mogelijk een koper zou zijn voor het vastgoed te Axel Terneuzen). De komende verslagperiode zal de curator deze verkoop afwachten en beoordelen.

28-06-2024
 3

Gedurende de afgelopen verslagperiode hebben zich aan de zijde van de curator geen relevante wijzigingen voorgedaan. Als gevolg van zijn benoeming in een ander faillissement ontbrak ook de tijd voor verdere stappen. Naar de curator begrijpt zou een mogelijke koper van het vastgoed zich bij Geldvoorelkaar hebben gemeld. De curator is in afwachting van nadere informatie hierover.

01-10-2024
 4

Gedurende afgelopen verslagperiode heeft de curator meerdere malen overleg gevoerd met de financier over de verkoop van het project 'Axel'. De curator heeft de verwachting dat de komende verslagperiode dit project zou kunnen worden verkocht. Een en ander is echter nog in ontwikkeling.

23-12-2024
 5

Ook de afgelopen verslagperiode waren de werkzaamheden van de curator beperkt. De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het overleg met de financier geldvoorelkaar.nl over de verkoop van het vastgoed te Axel. Inmiddels zou er een gegadigde zijn voor dit vastgoed. De curator wenst echter eerst de uitgebrachte bieding onderbouwd te zien aan de hand van een recente taxatie. De curator wacht voor nu de ontwikkelingen af.

24-03-2025
 **6**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Enig aandeelhouder en bestuurder van CPOT 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.

09-10-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

09-10-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Vanuit CPO was voor de diverse vastgoedprojecten een opstalverzekering afgesloten. Vanwege het uitblijven van betaling van de premie zijn deze verzekeringen inmiddels door de verzekeringsmaatschappij beëindigd.
De curator heeft de hypotheekhouders hierover berichten teneinde hen in staat te stellen zelf voor een afdoende verzekering zorg te dragen.

09-10-2023

 1

1.4 Huur

Er was geen sprake van huur of verhuur.

09-10-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder ligt de oorzaak van het faillissement deels in sinds de Oekraïne-oorlog sterk gestegen bouw- en energiekosten en deels in persoonlijke omstandigheden van de bestuurder waardoor hij minder aandacht aan zijn zakelijke werkzaamheden kon besteden.
De curator zal op enig moment nader onderzoek doen naar de achtergronden van het faillissement.

09-10-2023

 1

Uit het algemene boekenonderzoek binnen de Comfort-faillissementen zijn geen bijzonderheden gebleken ten aanzien van de oorzaken van het faillissement.

29-02-2024

 2

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er was geen personeel in loondienst bij CPOT.

09-10-2023

 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.
Noordstraat/Kerkdreef te Axel			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De locatie aan de Noordstraat / Kerkdreef te Axel beslaat een aantal percelen bouwgrond in het centrum van Axel (gemeente Terneuzen) waarop CPOT 38 luxe appartementen voor senioren zou bouwen. Dit is nog niet gerealiseerd. In samenspraak met de hypotheekhouder Geldvoorelkaar.nl wordt gezocht naar een koper van deze locatie.

09-10-2023

 1

Bij Geldvoorelkaar.nl is een bieding uitgebracht voor de locatie te Axel. De curator wenst deze bieding eerst getoetst te hebben aan een recente taxatie. De curator heeft daar Geldvoorelkaar.nl om gevraagd. De curator wacht voor nu de ontwikkelingen af. Ontstaat er opnieuw te veel vertraging dan zal de curator toepassing geven aan de al eerder door hem gestelde termijn ex art. 58 Fw en zal hijzelf de executie ter hand nemen.

24-03-2025

 6

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

In deze verslagperiode heeft de curator het vastgoed geïnventariseerd en overleg gevoerd met de hypotheekhouder en met de bestuurder over de verdere verkoop van het vastgoed.

09-10-2023

 1

In deze verslagperiode hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan ten aanzien van het vastgoed. Het wachten is op de resultaten van de verkoopinspanningen door de hypotheekhouder.

29-02-2024

 2

Aangezien Geldvoorelkaar.nl als gemachtigde van de hypotheekhouders niet reageerde op verzoeken van de curator omtrent de stand van zaken, heeft de curator de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw gesteld tot 1 september 2024. De curator vernam daarna van Geldvoorelkaar.nl dat er een mogelijke koper voor het project Axel/Terneuzen zou zijn. De curator wacht de ontwikkelingen af, maar houdt vast aan de gestelde termijn.

28-06-2024

 3

De curator is nog in afwachting van concretere informatie over de mogelijke koper voor het project in Terneuzen/Axel.

01-10-2024

 4

De financier is met enkele kandidaten voor verkoop van het project te Axel in gesprek. De curator wacht deze ontwikkelingen af.

23-12-2024

 5

De curator heeft de afgelopen verslagperiode meermaals overleg gevoerd met Geldvoorelkaar.nl.

24-03-2025

 **6**

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CPOT heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

09-10-2023

 1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CPOT heeft geen voorraden in eigendom. Evenmin is er sprake van onderhanden werk.

09-10-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CPOT heeft geen overige activa in eigendom.

09-10-2023



3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

CPOT heeft -voor zover de curator thans bekend- geen vorderingen op derden.

09-10-2023



4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 1.600.000,00

09-10-2023



Toelichting vordering van bank(en)

Crowdfundingsplatform Geldvoorelkaar.nl heeft vanuit crowdfunding financiering verstrekt voor de aankoop van het vastgoed in Axel.
Geldvoorelkaar.nl is overigens geen bank.

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leaseovereenkomsten.

09-10-2023



5.3 Beschrijving zekerheden

Geldvoorelkaar.nl heeft een eerste recht van hypotheek op het vastgoed in Axel.

09-10-2023



5.4 Separatistenpositie

In overleg met Geldvoorelkaar.nl wordt onderzocht in hoeverre Geldvoorelkaar.nl als separatist de verkoop van het vastgoed zal begeleiden of dat dit door of namens de curator zal plaatsvinden.

09-10-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

5.6 Retentierechten

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator voert overleg met Geldvoorelkaar.nl over de verkoop van het vastgoed.

09-10-2023

 1

De curator heeft de hypotheekhouders een termijn ex art. 58 Fw gesteld tot 1 september 2024.

28-06-2024

 3

Aangezien zich een potentiële koper bij Geldvoorelkaar.nl heeft gemeld, wacht de curator nog enige tijd de ontwikkelingen af. Duurt een en ander naar het oordeel van de curator te lang, dan zal hij alsnog toepassing geven aan art. 58 Fw.

24-03-2025

 **6**

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Niet van toepassing.

09-10-2023



6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Niet van toepassing.

09-10-2023



6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De digitale administratie is door de bestuurder aan de faillissementsmedewerker van de curator beschikbaar gesteld. Naar de aard, omvang en toestand van deze administratie wordt onderzoek verricht.

09-10-2023



Uit het boekenonderzoek zijn vooralsnog geen bijzonderheden opgekomen.

29-02-2024



7.2 Depot jaarrekeningen

aangezien CPOT eerst in 2022 is opgericht zijn er nog geen jaarrekeningen gedeponeed.

09-10-2023



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

09-10-2023

 1

De curator kan in dit stadium nog niets verklaren over eventuele bestuurdersaansprakelijkheid.

Nee

29-02-2024

 2

Toelichting

De curator heeft vooralsnog geen gronden aangetroffen voor bestuurdersaansprakelijkheid.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

09-10-2023

 1

De curator kan in dit stadium nog niets verklaren over eventueel Paulianeus handelen.

Nee

29-02-2024

 2

Toelichting

De curator heeft vooralsnog geen aanwijzingen van Paulianeus handelen.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het oorzaken- en rechtmatigheidsonderzoek dient nog te worden afgerond.

09-10-2023

 1

Het boekenonderzoek binnen de Comfort-vennootschappen heeft niet tot bijzonderheden geleid.

29-02-2024

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 5.733,00

09-10-2023

 1

€ 12.496,00

29-02-2024

 2

€ 15.378,00

01-10-2024

 4

Toelichting

De vordering van de fiscus betreft omzet- en vennootschapsbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

29-02-2024

 2

3

28-06-2024

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 396.163,07

29-02-2024

 2

€ 403.187,37

28-06-2024

 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op basis van het geschatte actief en passief verwacht de curator dat dit faillissement te zijner tijd zal worden opgeheven bij gebrek aan baten.

09-10-2023

 1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Alle bij de curator bekende crediteuren zijn aangeschreven.

09-10-2023

 1

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

De curator zal in samenspraak met de hypotheekhouder trachten tot verkoop en levering van het vastgoed in Axel over te gaan. Op basis van de getoonde interesse zal de wijze van deze verkoop (onderhands, bij inschrijving of executoriaal) nader worden onderzocht.

09-10-2023

 1

Ook de komende verslagperiode zal de verkoopinspanning door de hypotheekhouder moeten worden afgewacht. Indien een en ander naar het oordeel van de curator te lang duurt, behoudt de curator zich het recht voor om de hypotheekhouder een termijn ex art. 58 Fw te stellen. De curator zal dan tot (openbare) verkoop van het perceel overgaan.

29-02-2024

 2

De komende verslagperiode wacht de curator de ontwikkelingen met betrekking tot de aangekondigde verkoop van het project Axel/Terneuzen af. De curator handhaaft vooralsnog de door hem gestelde termijn ex art. 58 Fw.

28-06-2024

 3

De curator wacht nog de aanvullende informatie over de mogelijke koper van het project te Terneuzen/Axel af en hoopt de komende verslagperiode tot verkoop en afwikkeling te kunnen overgaan.

01-10-2024

 4

De curator wacht de huidige ontwikkelingen in het project te Axel af.

23-12-2024

 5

De curator wacht nog korte tijd de ontwikkelingen van de mogelijk verkoop van Axel af. Leidt dit niet tot een verkoop, of blijft dat te lang onduidelijk, dan zal de curator de executie op grond van art. 58 Fw overnemen van de hypotheekhouder.

24-03-2025

 **6**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn van afwikkeling is nog niets te zeggen.

09-10-2023

 1

10.3 Indiening volgend verslag

24-9-2025

24-03-2025

 **6**

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen