

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

Betreft

Verslagnummer	6
Datum verslag	24-03-2025
Insolventienummer	F.05/23/304
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F006
Datum uitspraak	24-08-2023

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

Comfort Projectontwikkeling Geldermalsen BV (verder te noemen: CPOGM)	09-10-2023
	 1

Gegevens onderneming

CPOGM is gevestigd te Apeldoorn aan (7325 DZ) De Linie 578, Unit D. CPOGM maakt onderdeel uit van de Comfort Projectontwikkeling-groep waarvan twaalf vennootschappen onderdeel uitmaken die allen zijn gefailleerd. CPOGM is in mei 2022 opgericht.	09-10-2023
	 1

Activiteiten onderneming

De CPO-groep hield zich bezig met de aankoop, (her)ontwikkeling en verkoop van vastgoed, vaak ten behoeve van zorginstellingen. Voor elk afzonderlijk project werd een vennootschap opgericht met de plaatsnaam waarin het vastgoed gelegen is als onderdeel van de handelsnaam. Begin 2023 is een poging ondernomen om de CPO-groep door middel van een Whoa-procedure te herstructureren, maar dat is mislukt. De activiteiten van CPOGM betroffen volgens het handelsregister het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten. CPOGM is eigenaar van een vastgoedobject in Geldermalsen dat in juni 2022 is aangekocht.	09-10-2023
	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2022	€ 0,00	€ -102,00	€ 2.517.846,00

Toelichting financiële gegevens

De financiële mutaties betreffen voornamelijk de aankoop van het vastgoed. 09-10-2023
De curator heeft de financiële administratie nog in onderzoek.  1

Het boekenonderzoek heeft niet tot bijzonderheden geleid. 29-02-2024
 2

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting 09-10-2023
 1
CPOGM heeft geen werknemers in loondienst.

Boedelsaldo

€ 0,00 09-10-2023
 1

Verslagperiode

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

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	1 uur 42 min
2	4 uur 24 min
3	4 uur 12 min
4	1 uur 18 min
5	1 uur 42 min
6	6 uur 36 min
totaal	19 uur 54 min

Toelichting bestede uren

De werkzaamheden van de curator in deze eerste verslagperiode betreffen voornamelijk overleg met de hypotheekhouder Geldvoorelkaar.nl en de bestuurder. 09-10-2023  1

De beperkte werkzaamheden van de curator tijdens de laatste verslagperiode hadden voornamelijk betrekking op overleg met de vertegenwoordiger van de hypotheekhouders, Geldvoorelkaar.nl, omtrent de verkoop van het vastgoed te Geldermalsen. 29-02-2024  2

Ook de werkzaamheden van de curator in de afgelopen verslagperiode heeft zich beperkt tot het afwachten van ontwikkelingen met betrekking tot de verkoopinspanningen door de (gemachtigde van de) hypotheekhouders, Geldvoorelkaar.nl. nadat de curator de hypotheekhouders een termijn heeft gesteld ex art. 58 Fw vernam de curator dat er voor het vastgoed te Geldermalsen een gegadigde zou zijn. De curator dient een en ander nog verder te beoordelen. 28-06-2024  3

De afgelopen verslagperiode zou zich een overnamekandidaat hebben gemeld bij de hypotheekhouder. De curator is echter nog in afwachting van concrete informatie over het overnameplan alvorens dit te kunnen beoordelen. 30-09-2024  4

Naar de curator begrijpt is de financier nog steeds in gesprek met de mogelijke koper van het project te Geldermalsen en is het een en ander in voorbereiding bij de notaris. De curator wacht dit af. 23-12-2024  5
Voor het overige zijn er voor de curator geen werkzaamheden te verrichten.

De afgelopen verslagperiode heeft betrekking gehad op de verkoop van het vastgoed in dit faillissement. Hiervoor is de curator in gesprek geweest met de hypotheekhouder en met de (vertegenwoordiger van) de koper. De curator en de koper voeren momenteel overleg over de inhoud van de schriftelijke koopovereenkomst. 24-03-2025  6

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De aandelen in CPOGM worden gehouden door CPO. De aandelen daarvan worden gehouden door Van der Linden Support Servises BV en LVC Holding BV, de personal holdings van respectievelijk de heren J.W. van der Linden en L.W. Veira. De heer Van der Linden is eveneens (middellijk) bestuurder.

09-10-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Er zijn geen procedures aanhangig.

09-10-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Door het uitblijven van betaling van de premies voor de opstal- en andere verzekeringen heeft de verzekeringsmaatschappij de verzekering beëindigd. De curator heeft hierover de hypotheekhouder als primair belanghebbenden geïnformeerd. De hypotheekhouder heeft hierop zelf voor dekking zorg gedragen.

09-10-2023

 1

1.4 Huur

Er is geen huurovereenkomst aanwezig.

09-10-2023

 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder is de oorzaak van het faillissement van de CPO-groep te vinden in enerzijds de stijgende bouw- en energiekosten sinds de Oekraïne-oorlog en anderzijds in persoonlijke omstandigheden van de bestuurder. De curator heeft het oorzakenonderzoek nog in behandeling.

09-10-2023

 1

Het oorzakenonderzoek dat binnen de CPO-groep is gevoerd heeft niet tot bijzonderheden geleid.

29-02-2024

 2

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

Er is geen personeel in loondienst.

09-10-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Klepel 6 en 6A te Geldermalsen			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het vastgoed aan de Klepel 6 en 6A te Geldermalsen betreft een voormalig kerkgebouw van de Hervormde Kerk. Het is in juni 2022 aangekocht voor ca € 2,5 mio. Van de koopsom heeft Geldvoorelkaar.nl een hypothecaire lening van ca € 2,3 mio verstrekt. De curator heeft de aankoop nog nader in onderzoek.

09-10-2023
 1

Het onderzoek naar de aankoop van het vastgoed in Geldermalsen heeft niet tot bijzonderheden geleid. In overleg met de hypotheekhouder wordt gezocht naar een koper voor dit vastgoed.

29-02-2024
 2

Vanwege uitblijven van reacties op verzoeken van de curator aan de gemachtigde van de hypotheekhouders (Geldvoorelkaar.nl) omtrent de stand van zaken, heeft de curator uiteindelijk de hypotheekhouders een termijn als bedoeld in art. 58 Fw tot 1 september gesteld. Hierop vernam de curator dat eer voor het vastgoed te Geldermalsen een kandidaat-koper zou zijn. In de aankomende verslagperiode dient de curator deze mogelijke verkoop te beoordelen.

28-06-2024
 3

Vanwege vandalisme op het perceel van het betreffende project heeft de naastgelegen Hervormde Kerk Geldermalsen op haar kosten hekken rondom het perceel geplaatst. De curator heeft een sleutel van de hekken ontvangen. Omdat de boedel niet in staat is de kosten voor het plaatsen van de hekken te vergoeden, neemt de Hervormde Kerk deze kosten voor haar rekening.

Geldvoorelkaar is in gesprek met een partij die mogelijk het vastgoed wil aankopen. De curator heeft Geldvoorelkaar om meer informatie gevraagd om het een en ander te kunnen beoordelen.

30-09-2024
 4

Naar de curator begrijpt is de financier nog steeds in gesprek met de mogelijke koper van het project te Geldermalsen en is het een en ander in voorbereiding bij de notaris. De curator wacht dit af.

23-12-2024
 5

Er is een koper voor het vastgoed van CPOG. De curator voert momenteel gesprekken met de koper over de inhoud van de schriftelijke koopovereenkomst. Totdat partijen tot overeenstemming zijn gekomen en de curator daarvoor toestemming van de rechter-commissaris heeft gekregen, doet de curator geen uitspraken over de verkoop.

24-03-2025
 6

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft over het vastgoed overleg gevoerd met de bestuurder en Geldvoorelkaar.nl

09-10-2023

 1

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

29-02-2024

 2

De curator heeft meermaals contact gezocht met Geldvoorelkaar.nl, maar eerst kort voor het opstellen van dit derde verslag informatie van Geldvoorelkaar.nl ontvangen.

28-06-2024

 3

De curator heeft enig contact gehad met Geldvoorelkaar. Vanwege zijn benoeming in een ander, omvangrijk faillissement heeft de curator echter minimaal werk kunnen verrichten in het faillissement van CPOG.

30-09-2024

 4

De curator heeft diverse gesprekken gevoerd met de (vertegenwoordiger van) de koper en met de hypotheekhouder en concept-koopovereenkomsten beoordeeld.

24-03-2025

 6

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er zijn geen bedrijfsmiddelen aanwezig.

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

Er is geen sprake van voorraad of onderhanden werk.

09-10-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Er zijn geen andere activa aanwezig.

09-10-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Er zijn de curator geen vorderingen op derden bekend.

09-10-2023

 1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 2.300.000,00

09-10-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Crowdfundingsplatform Geldvoorelkaar.nl heeft een vordering van ca € 2,3 mio voor de aankoop van het vastgoed in Geldermalsen. De vordering is met een hypotheekrecht gedekt. Het is echter momenteel onbekend in hoeverre bij verkoop van het vastgoed de hypothecaire vordering integraal kan worden voldaan.

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leasecontracten aanwezig.

09-10-2023

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

CPOGM heeft een eerste recht van hypotheek verstrekt op het vastgoed aan de Klepel te Geldermalsen ten gunste van Geldvoorelkaar.nl

09-10-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

In overleg met Geldvoorelkaar.nl onderzoekt de curator op welke wijze de verkoop van het vastgoed ter hand zal worden genomen.

09-10-2023



Vooralsnog worden de verkoopinspanningen verricht door geldvoorelkaar.nl. De curator houdt vinger aan de pols.

29-02-2024



Nadat de curator Geldvoorelkaar.nl een termijn ex art. 58 Fw heeft gesteld ontving de curator bericht dat er een kandidaat-koper voor het project te Geldermalsen zou zijn. De aankomende verslagperiode zal een en ander zijn beloop moeten krijgen en dient de curator de geplande verkoop te beoordelen.

28-06-2024



De curator is in afwachting van nadere informatie van Geldvoorelkaar omtrent de verkoopplannen voor het project te Geldermalsen.

30-09-2024



In overleg met Geldvoorelkaar en vanwege het feit dat zich een koper voor het project heeft gemeld, onderzoekt de curator de mogelijkheden voor een onderhandse verkoop van het vastgoed ten behoeve van de hypotheekhouder. De curator heeft voor zijn inspanningen een boedelbijdrage bedongen.

24-03-2025



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep op een recht van eigendomsvoorbehoud gedaan.

09-10-2023



5.6 Retentierechten

Er is geen beroep op een retentierecht gedaan.

09-10-2023



5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep op een recht van reclame gedaan.

09-10-2023



5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

09-10-2023



Hierover voert de curator nog overleg met Geldvoorelkaar.nl.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator heeft verschillende malen overleg gevoerd met Geldvoorelkaar.nl.

09-10-2023



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

Er lijkt te zijn voldaan aan de boekhoudplicht.

09-10-2023



7.2 Depot jaarrekeningen

Er zijn vanwege de korte bestaansperiode geen jaarrekeningen gedeponneerd.

09-10-2023



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

09-10-2023



7.4 Stortingsverplichting aandelen

Geen bijzonderheden.

09-10-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

09-10-2023

 1

Er is in dit stadium nog niets te zeggen over bestuurdersaansprakelijkheid.

Nee

29-02-2024

 2

Toelichting

Er zijn de curator geen gronden voor bestuurdersaansprakelijkheid gebleken.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

09-10-2023

 1

Er is in dit stadium nog niets te zeggen over eventueel Paulianeus handelen.

Nee

29-02-2024

 2

Toelichting

Er zijn de curator geen paulianeuze transacties gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Uit het boeken- en oorzakenonderzoek zijn geen bijzonderheden gebleken.

29-02-2024

 2

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De digitale administratie van de CPO-groep is beschikbaar voor de faillissementsmedewerker van het kantoor van de curator. Binnen die administratie zal een boekenonderzoek plaatsvinden.

09-10-2023

 1

Het boekenonderzoek is afgerond en heeft niet tot bijzonderheden geleid.

29-02-2024

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 368,00

09-10-2023

 1

€ 3.222,00

30-09-2024

 4

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

2

29-02-2024

 2

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 217.585,00

29-02-2024

 2

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

09-10-2023

 1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal in overleg met de hypotheekhouder trachten tot verkoop van het vastgoed te Geldermalsen over te gaan. Verder zal het boekenonderzoek worden afgerond.

09-10-2023

 1

Binnen dit faillissement is het slechts wachten op de verkoop van het vastgoed te Geldermalsen. Voor het overige heeft de curator geen werkzaamheden te verrichten.

29-02-2024

 2

De aankomende verslagperiode hoopt de curator het vastgoed te Geldermalsen te kunnen verkopen.

30-09-2024

 4

De curator verwacht dat de aankomende verslagperiode het vastgoed te Geldermalsen alsnog zal kunnen worden verkocht.

23-12-2024

 5

De curator tracht de verkoop en levering van het vastgoed gedurende de aankomende verslagperiode af te ronden, waarna dit faillissement zou kunnen worden beëindigd.

24-03-2025

 **6**

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Over de termijn van afwikkeling van dit faillissement is nu nog niets te zeggen.

09-10-2023

 1

Nadat het vastgoed te Geldermalsen is verkocht en geleverd kan dit faillissement worden opgeheven. De curator verwacht dat het faillissement in dat geval zal moeten worden opgeheven bij gebrek aan baten.

28-06-2024

 3

De curator tracht dit faillissement gedurende de aankomende verslagperiode, of wellicht de periode daarna, te kunne afronden.

24-03-2025

 **6**

10.3 Indiening volgend verslag

24-9-2025

24-03-2025

 6

10.4 Werkzaamheden overig

De curator wacht vooralsnog op de resultaten van de verkoopinspanningen van Geldvoorelkaar.nl. Voor het overige zijn er voor de curator geen werkzaamheden te verrichten.

29-02-2024

 2

De aankomende verslagperiode zal de curator de gepland verkoop van het vastgoed te Geldermalsen beoordelen en, indien gewenst, daaraan meewerken.

28-06-2024

 3

De curator zal het vastgoed de aankomende verslagperiode verkocht en geleverd te hebben.

24-03-2025

 6

Bijlagen

Bijlagen