FALLISSEMENTSVERSLAG Nummer: *20* Datum: *30 september 2020*

***Twintigste* openbare verslag ex art. 73a Faillissementswet in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Koningsgracht I B.V.**

Opmerkingen vooraf

Dit is het *20e* verslag in het faillissement van Koningsgracht I B.V. (hierna: "Koningsgracht I" of "failliet").

Dit verslag berust op informatie die de curator van de vennootschap en derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens kan geen enkele uitspraak worden gedaan. Het is zeer wel mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens moeten worden aangepast.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend. Niets in dit verslag kan worden geïnterpreteerd als een erkenning van aansprakelijkheid noch als afstand van enig recht.

In de periode tussen het eerste en het tweede verslag hebben curatoren nadere inlichtingen opgevraagd bij het bestuur van de gefailleerde vennootschap. Het bestuur heeft nagenoeg de gehele verslagperiode er over gedaan om de gevraagde informatie te verschaffen. Voor het overige hebben geen zich in deze periode weinig mutaties voorgedaan.

Algemeen

Gegevens	: Koningsgracht I B.V., statutaire zetel te Amsterdam, gevestigd te (3011 TH) Rotterdam aan het Haringvliet 98.
KvK-nummer	: 34106203
Faillissementsnummer	: C/10/14/988 F
Datum uitspraak	: 11 november 2014
Rechter-commissarissen	: mr. W.J. Roos-van Toor en mr. F. Damsteegt-Molier
Curatoren	: mr. P.J. Peters
Verslagdatum	: *30 september 2020*
Activiteiten onderneming (volgens omschrijving KvK)	: Projectontwikkeling; deelneming en beheer.

Omzetgegevens	: 2011: EUR 1.209.931,--; 2012: EUR 1.223.133,--; 2013: EUR 1.171.782,--; 2014: EUR 527.502,--.
Personeel gemiddeld aantal	: 0
Saldo einde verslagperiode	: nihil
Verslagperiode	: *8 juli 2020 tot 30 september 2020*
Bestede uren in verslagperiode	: *0 uur en 42 minuten*
Bestede uren in totaal	: *106 uur en 57 minuten (incl. Borsboom & Hamm)*

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Koningsgracht I is opgericht bij akte van 9 oktober 1998. Koningsgracht I behoort tot het Fortress concern. Aan het hoofd van deze groep staat Haringvliet Participations B.V. (voorheen genaamd Fortress Participations B.V.).
Enig bestuurder van Koningsgracht I is sinds 9 oktober 1998 Maeyveld B.V.
Maeyveld is op 7 oktober 2014 is staat van faillissement verklaard.
Enig bestuurder van Maeyveld is sinds 8 juni 2007 Fortress Development B.V. Bestuurder van Fortress Development B.V. is sinds 22 november 2011 de heer R. Voerman.

Aandeelhouders van Koningsgracht I zijn Haringvliet Participations B.V. (95%) en de heer J.C. Heeremans (5%).

1.2 Winst en verlies

2011: EUR - 1.909.670,--; (verlies)
2012: EUR 452.073,--; (winst)
2013: EUR 797.468,--; (winst)
2014: EUR 471.367,--. (winst)
Genoemde resultaten zijn na belastingen.

1.3 Balanstotaal

2011: EUR 19.521.200,--;

2012: EUR 20.423.898,--;

2013: EUR 21.437.728,--;

2014: EUR 21.862.350,--.

1.4 Lopende procedures

Geen, volgens opgave van het bestuur.

11 oktober 2016: tot op heden zijn geen lopende procedures gebleken.

1.5 Verzekeringen

Geen.

1.6 Huur

Geen, volgens opgave van het bestuur.

15 oktober 2015: tot op heden is niet gebleken dat Koningsgracht overeenkomsten van huur heeft gesloten.

1.7 Oorzaken faillissement

Het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Koningsgracht I is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen nader onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

0

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

0

2.3 Datum ontslagaanzegging

n.v.t.

2.4 Werkzaamheden

n.v.t.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving

Koningsgracht I heeft op 6 mei 2014 haar kantoorpand aan de Diakenhuisweg 1-21 te Haarlem verkocht aan een derde. De koopsom is vastgesteld op EUR 5.780.000. Voorts heeft de koper de rechtsverhouding met de financiers (te weten FGH Bank, De Lage Landen Vastgoedlease en Rabobank) middels contractsoverneming overgenomen met instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen.

Verder heeft Koningsgracht I op 28 april 2014 haar bedrijfsgebouw aan de Hendrik Figeeweg 3L te Haarlem verkocht. De koopsom is vastgesteld op EUR 1. In dit verband heeft de koper de schuld van Koningsgracht I aan de bank overgenomen met instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen. De koopprijs is voldaan door middel van effectuering van de contractsovername. Voorts is gebleken dat Koningsgracht I in 2010 is toegetreden tot een financiering van Propertize, en in dat verband een hypotheekrecht heeft gevestigd op haar pand aan de Hendrik Figeeweg 3L te Haarlem.

Curatoren doen onderzoek naar deze verkopen en de toetreding tot voornoemde financiering.

15 oktober 2015: Voornoemd onderzoek zal nog enige tijd in beslag nemen en hangt nauw samen met de diverse andere vastgoedtransacties van andere (gefailleerde) Fortress vennootschappen.

11 oktober 2016: het onderzoek is nog niet afgerond.

11 april 2017: Curatoren hebben zich op het standpunt gesteld dat de onroerend transactie ter zake van het pand aan de Diakenhuisweg 1-21 te Haarlem (a) niet geldig en/of (b) paulianeus en/of (c) onrechtmatig is. Curatoren hebben de bank aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. De bank heeft zeer recent de aansprakelijkheid en benadeling van schuldeisers in een reactie betwist. Curatoren bestuderen de reactie van de bank en beraden zich over vervolgstappen.

19 september 2017: Er wordt onderhandeld met de bank.

22 december 2017: de onderhandelingen met de bank duren nog voort.

3 april 2018: de onderhandelingen zijn nog niet afgerond.

6 juli 2018: het overleg duurt nog voort.

2 oktober 2018: de onderhandelingen met de bank duren nog voort.

27 december 2018: er wordt een gerechtelijke procedure voorbereid.

28 maart 2019: in de afgelopen verslagperiode is een mediationtraject gestart.

5 juli 2019: dit mediationtraject is nog niet afgerond.

7 oktober 2019: Het mediationtraject heeft niet geleid tot een minnelijke regeling. De curator beraadt zich over vervolgstappen.

8 januari 2020: de curator heeft een gerechtelijke procedure tegen Rabobank aanhangig gemaakt. Deze procedure strekt tot veroordeling van de bank tot betaling van EUR 4.921.468 + p.m. De dagvaarding is op 18 december 2019 bij de rechtbank aangebracht. De bank heeft uitstel gekregen tot de rol van 29 januari 2020 voor het nemen van een conclusie van antwoord.

9 april 2020: op 29 januari 2020 is namens de bank een conclusie van antwoord ingediend. De bank heeft daarin (onder meer) een zogenoemd bevoegdheidsincident opgeworpen, dat wil zeggen zich op het standpunt gesteld dat niet Rechtbank Rotterdam, maar Rechtbank Amsterdam bevoegd is om van het geschil kennis te nemen. Op 12 februari 2020 is namens de curator een conclusie van antwoord in het bevoegdheidsincident ingediend. Bij vonnis van 1 april 2020 heeft Rechtbank Rotterdam de incidentele vordering van de bank afgewezen. Thans staat de zaak op de rol van 13 mei 2020 voor het nemen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator.

10 juli 2020: Curatoren hebben een conclusie van repliek ingediend.

30 september 2020: Rabobank heeft een conclusie van dupliek ingediend. De rechtbank zal bepalen of een akte wordt genomen, pleidooi wordt gehouden of een vonnis zal worden gewezen.

3.2 Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.3 Hoogte hypotheek

N.v.t.

3.4 Boedelbijdrage

N.v.t.

3.5 Werkzaamheden

Zie onder punt 3.1

Bedrijfsmiddelen

3.6 Beschrijving

Geen.

3.7 Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.8 Boedelbijdrage

N.v.t.

3.9 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

3.10 Werkzaamheden

Geen.

Voorraden/onderhanden werk

3.11 Beschrijving

Geen.

3.12 Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.13 Boedelbijdrage

N.v.t.

3.14 Werkzaamheden

Geen.

Andere activa

3.15 Beschrijving

Geen.

3.16 Verkoopopbrengst

onbekend

3.17 Werkzaamheden

Geen.

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Volgens opgave van het bestuur is een bedrag van € 348.732,04 aan handelsdebiteuren te vorderen. Curatoren zullen nagaan of deze vorderingen zijn verpand.

15 oktober 2015: curatoren hebben onlangs de financierings- en zekerhedendocumentatie van Rabobank ontvangen. Curatoren hebben naar aanleiding hiervan nadere stukken opgevraagd.

14 april 2016: de debiteuren lijken vooralsnog te zijn verpand.

4.2 Opbrengst

Nog onbekend.

4.3 Boedelbijdrage

Nog onbekend.

4.4 Werkzaamheden

Zie onder punt 4.1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vorderingen van bank(en)

In onderzoek.

15 oktober 2015: Rabobank heeft een vordering groot EUR 10.088.699,82 ingediend, voor zover zij haar vordering niet kan verhalen op de aan haar verstrekte zekerheden. Voormelde vordering zou voortvloeien voort uit een kredietovereenkomst d.d. 20 april 2009, waarbij naast Koningsgracht 25 aan Fortress gelieerde vennootschappen partij waren. Al deze vennootschappen zijn blijkens de financieringsdocumentatie hoofdelijk aansprakelijk voor het door Rabobank verstrekte krediet.

5.2 Lease contracten

Geen.

5.3 Beschrijving zekerheden

In onderzoek.

15 oktober 2015: tot zekerheid voor de betaling van het door Rabobank verstrekte krediet is door Koningsgracht een hypotheekrecht gevestigd op haar pand aan de Diakenhuisweg 1-21. Voornoemd pand is op 6 mei 2014 verkocht. Voorts zou door Koningsgracht een pandrecht zijn gevestigd op haar debiteuren. Naast de zekerheden die Koningsgracht heeft verstrekt zijn diverse zekerheden verstrekt door de mede-kredietnemers.

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor onder 5.3

5.5 Boedelbijdrage

Nog onbekend.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

Geen

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

5.8 Retentierechten

N.v.t.

5.9 Werkzaamheden

Zie onder 5.1 en 5.3

6. Doorstart / voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden

N.v.t.

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

6.3 Werkzaamheden

N.v.t.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

11 oktober 2016: Uit het voorlopige onderzoek van curatoren blijkt dat de boekhouding niet voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 2:10 BW.

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over het boekjaar 2010 (12 januari 2012), boekjaar 2011 (31 januari 2013) en boekjaar 2012 (31 januari 2014) zijn tijdig gedeponeerd.

7.3 Goedkeurende verklaring accountant

N.v.t.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of volstorting van de aandelen heeft plaatsgevonden zullen curatoren niet onderzoeken nu de rechtsvordering daartoe is verjaard.

7.5 Onbehoorlijk bestuur

In onderzoek.

15 oktober 2015: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen vooralsnog van mening dat het bestuur Koningsgracht onbehoorlijk heeft bestuurd. Mede ter veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis hebben curatoren het bestuur daarom persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement. Curatoren doen nog nader onderzoek, hebben het bestuur om een reactie gevraagd en hebben zich het recht voorbehouden verwijten en aanspraken naderhand te wijzigen, aan te vullen en/of in te trekken.

14 april 2016: Onlangs heeft een advocaat zich namens het bestuur bij curatoren gemeld.

11 oktober 2016: Inmiddels is een inhoudelijke reactie van (de advocaat van) het bestuur ontvangen. Curatoren betrekken deze inhoudelijke reactie in hun nadere onderzoek.

11 april 2017: Het nadere onderzoek is nog gaande.

19 september 2017: Er zijn naar aanleiding van de reactie van het bestuur nadere vragen gesteld. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie worden betrokken in het nadere onderzoek.

22 december 2017: het onderzoek is nog niet afgerond. Curatoren zijn voorts in afwachting van nader, bij het bestuur opgevraagde informatie.

3 april 2018: het onderzoek is nog gaande.

6 juli 2018: het onderzoek is nog gaande.

2 oktober 2018: dit onderzoek loopt nog.

27 december 2018: het onderzoek is nog niet afgerond.

28 maart 2019: dit onderzoek loopt nog.

5 juli 2019: dit onderzoek loopt nog.

7 oktober 2019 : dit onderzoek is nog niet afgerond. Naar verwachting zal dit onderzoek waarschijnlijk nog veel tijd vergen.

8 januari 2020: er vinden thans gesprekken plaats over een eventuele minnelijke regeling of een crediteurenakkoord. Bij gebreke daarvan zal een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt moeten worden waarbij aan de rechtbank zal worden gevraagd de verwijten van de curator aan het bestuur te beoordelen.

9 april 2020: partijen overleggen over een minnelijke regeling. Namens het bestuur is een voorstel gedaan. Indien geen regeling wordt bereikt, dient de zaak aan de rechter te worden voorgelegd.

10 juli 2020: zie hiervoor.

30 september 2020: tot op heden is geen minnelijke regeling bereikt.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek.

11 oktober 2016: zie onder 3.1

7.7 Werkzaamheden

Zie onder 7.1, 7.5 en 7.6

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Naast het salaris van de curator zijn er tot op heden geen boedelvorderingen ingediend.

8.2 Preferente vordering van de Fiscus

Tot op heden is door de Belastingdienst een vordering ad € 100.384,--in het faillissement ingediend.

8.3 Preferente vordering van het UWV

Nu de vennootschap geen werknemers in dienst had valt een vordering van het UWV niet te verwachten.

8.4 Andere preferente crediteuren

De hoogte van deze vorderingen zijn tot op heden onbekend.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

Er zijn 34 concurrente crediteuren volgens opgave van failliet.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Volgens opgave van failliet zijn voor een bedrag van € 166.980,09 aan openstaande handelscrediteuren.
Tot op heden is er voor een totaalbedrag ad € 88.182,48 aan concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

8.7 Verwachte wijze van afwikkelen

Nog onbekend.

8.8 Werkzaamheden

De gebruikelijke werkzaamheden worden verricht.

9. Procedures

9.1 Naam wederpartij(en)

In onderzoek.

Tot op heden is niet gebleken dat failliet betrokken is bij enige gerechtelijke procedure.

9.2 Aard procedure

N.v.t.

9.3 Stand procedure

N.v.t.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

10.2 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

- Onderzoek (financiële) administratie
- Onderzoek oorzaak faillissement
- Onderzoek vorderingen
- Inventarisatie crediteuren
- Procedure Rabobank
- Afwikkeling faillissement

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende openbare faillissementsverslag zal over drie maanden worden ingediend.

Tot zover het *twintigste* verslag

Mr. P.J. Peters,
curator