

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

## Betreft

Verslagnummer	35
Datum verslag	10-07-2024
Insolventienummer	F.10/14/988
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000194872:F002
Datum uitspraak	11-11-2014


R-C	mr. M.C. van den Hout (& mr. F. Damsteegt)
Curator	mr F. el Houzi

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Koningsgracht I B.V. 08-10-2021  
 24

### Gegevens onderneming

De gefaillieerde vennootschap is statutair gevestigd te Amsterdam en hield kantoor te (3011 TH) Rotterdam aan aan het Haringvliet 98. 08-10-2021  
 24  
De vennootschap is bij akte van 9 oktober 1998 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34106203.

### Activiteiten onderneming

Volgens de omschrijving van de KvK bestonden de activiteiten van de onderneming uit: 08-10-2021  
 24  
Projectontwikkeling; deelneming en beheer.

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2011		€ -1.909.670,00	€ 19.521.200,00
2012		€ 452.073,00	€ 20.423.898,00
2013		€ 797.468,00	€ 21.437.728,00
2014		€ 471.367,00	€ 21.862.350,00

## Toelichting financiële gegevens

Genoemde resultaten zijn na belastingen.

08-10-2021

 24

## Gemiddeld aantal personeelsleden

### Boedelsaldo

€ 0,00

08-10-2021

 24

### Toelichting

Bij het opstellen van dit 24e faillissementsverslag is voor het eerst gebruik gemaakt van de opmaak van een 'KEI verslag'.

## Verslagperiode

**van**

1-7-2021

08-10-2021

 24

**t/m**

1-10-2021

**van**

2-10-2021

07-01-2022

 25

**t/m**

1-1-2022

**van**

2-1-2022

07-04-2022

 26

**t/m**

6-4-2022

**van**

7-4-2022

07-07-2022

 27

**t/m**

6-7-2022

**van**

7-7-2022

07-10-2022

 28

**t/m**

5-10-2022

**van**

6-10-2022

09-01-2023

 29

**t/m**

8-1-2023

**van**

9-1-2023

10-04-2023

 30

**t/m**

9-4-2023

**van**

10-4-2023

10-07-2023

 31

**t/m**

9-7-2023

**van**

10-7-2023

10-10-2023

 32

**t/m**

9-10-2023

**van**

10-10-2023

10-01-2024

 33

**t/m**

9-1-2024

**van**

10-1-2024

10-04-2024

 34

**t/m**

9-4-2024

**van**

10-4-2024

**10-07-2024**

 **35**

**t/m**

9-7-2024

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
24	121 uur 27 min
25	58 uur 36 min
26	7 uur 48 min
27	1 uur 48 min
28	42 uur 0 min
29	63 uur 48 min
30	28 uur 18 min
31	1 uur 6 min
32	23 uur 6 min
33	1 uur 12 min
34	1 uur 54 min
35	2 uur 54 min
<b>totaal</b>	<b>353 uur 57 min</b>

## Toelichting bestede uren

Tot de datum van dit verslag zijn in de voorgaande verslagperioden totaal 116 uur en 3 minuten (incl. Borsboom & Hamm) besteed aan dit faillissement door de curator en zijn kantoorgenoten.

08-10-2021

 24

- Op 2 juli 2024 is rechter-commissaris mr. W.J. Roos-van Toor vervangen door mr. M.C. Snel-van den Hout.
- Op 19 juni 2024 is curator mr. P.J. Peters vervangen door mr. F. el Houzi.

**10-07-2024**

 **35**

# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie en organisatie

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%).

08-10-2021

 24

## 1.2 Lopende procedures

Geen, volgens opgave van het bestuur.

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

08-10-2021

 24

## 1.3 Verzekeringen

Geen.

08-10-2021

 24

## 1.4 Huur

Geen, volgens opgave van het bestuur.

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

08-10-2021

 24

## 1.5 Oorzaak 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.

08-10-2021

 24

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

0

08-10-2021

 24

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

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 contractsovername overgenomen met instandhouding van de hypothecaire inschrijvingen.

08-10-2021

 24

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 (gefaillieerde) 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.

6 januari 2021: De zaak staat op dit moment voor vonnis op 20 januari 2021.

6 april 2021: de rechtbank heeft nog geen vonnis bepaald. Thans staat de zaak voor vonnis op de rol van 20 april 2021.

5 juli 2021: de rechtbank heeft 19 mei 2021 vonnis gewezen en Rabobank veroordeeld tot betaling van € 1.349.351,00 aan huurpenningen die door Rabobank na datum faillissement zijn geïncasseerd, vermeerderd met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over deze huurpenningen vanaf de datum van iedere ontvangst tot de dag van volledige betaling. De termijn voor hoger beroep bedraagt drie maanden.

7 oktober 2021: Rabobank heeft hoger beroep ingesteld.

Rabobank heeft een memorie van grieven ingediend. De zaak staat thans op de rol van 11 januari 2022 voor het nemen van een memorie van antwoorden zijdens curatoren.

07-01-2022

 25

Curatoren hebben hun memorie van antwoord ingediend. Het gerechtshof zal op korte termijn een datum voor pleidooi bepalen.	07-04-2022 26
Het hof heeft de datum voor het pleidooi bepaald op 9 december 2022.	07-07-2022 27
Het gerechtshof heeft een datum voor een pleidooizitting bepaald op 9 december 2022.	07-10-2022 28
Het gerechtshof heeft de pleidooizitting op verzoek van Rabobank uitgesteld naar 8 maart 2023.	09-01-2023 29
Het gerechtshof heeft de pleidooizitting vanwege lopende schikkingsonderhandelingen op verzoek van partijen uitgesteld naar 18 september 2023.	10-04-2023 30
Op 18 september 2023 heeft een zitting plaatsgevonden. De zaak staat op de rol van 18 november 2023 voor het wijzen van arrest.	10-10-2023 32
De uitspraak is aangehouden tot 20 februari 2024.	10-01-2024 33
De uitspraak is aangehouden tot 14 mei 2024.	10-04-2024 34
De uitspraak is aangehouden tot 6 augustus 2024.	<b>10-07-2024</b> <b>35</b>

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie onder punt 3.1	08-10-2021 24
--------------------	------------------

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

Geen.	08-10-2021 24
-------	------------------

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.	08-10-2021 24
-------	------------------

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk



## **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

Geen.

08-10-2021

 24

## **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

Geen.

08-10-2021

 24

## **3.8 Andere activa**

### **Toelichting andere activa**

Geen.

08-10-2021

 24

## **3.9 Werkzaamheden andere activa**

Geen.

08-10-2021

 24

## **4. Debiteuren**

---

### **4.1 Debiteuren**

#### **Toelichting 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.

08-10-2021

 24

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 voorsnog te zijn verpand.

### **4.2 Werkzaamheden debiteuren**

Zie onder punt 4.1

08-10-2021

 24

## **5. Bank / Zekerheden**

---

### **5.1 Vordering van bank(en)**

## **Toelichting vordering van bank(en)**

08-10-2021

In onderzoek.

 24

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 Leasecontracten**

Geen.

08-10-2021

 24

## **5.3 Beschrijving zekerheden**

In onderzoek.

08-10-2021

 24

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

08-10-2021

 24

## **5.5 Eigendomsvoorbehoud**

Geen

08-10-2021

 24

## **5.6 Retentierechten**

N.v.t.

08-10-2021

 24

## **5.7 Reclamerechten**

N.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Nog onbekend.

08-10-2021

 24

## 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Zie onder 5.1 en 5.3

08-10-2021

 24

## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

08-10-2021

 24

#### 6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

08-10-2021

 24

#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

08-10-2021

 24

### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

#### 6.5 Verantwoording

#### 6.6 Opbrengst

#### 6.7 Boedelbijdrage

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

## 7. Rechtmatigheid

---

## 7.1 Boekhoudplicht

In onderzoek.

08-10-2021

 24

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 oktober 2021: Uit onderzoek van curatoren blijkt dat de boekhouding niet voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 2:10 BW . Zie 7.5

Zie onder 7.5

07-04-2022

 26

## 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 gedeponeed.

08-10-2021

 24

## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

08-10-2021

 24

## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

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

08-10-2021

 24

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

08-10-2021

 24

### Toelichting

In onderzoek.

15 oktober 2015: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen voorsnog 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.

6 januari 2021: zie hiervoor.

6 april 2021: curatoren bereiden een procedure tegen bestuurders voor.

5 juli 2021: curatoren hebben de bestuurders gedagvaard.

7 oktober 2021: bestuurders hebben uitstel gekregen voor het indienen van een conclusie van antwoord tot 9 februari 2022.

### **Toelichting**

07-04-2022

 26

Op 9 februari 2022 hebben bestuurders een conclusie van antwoord ingediend. De zaak is door de rechtbank verwezen naar de rol van 9 september 2022 voor het indienen van een conclusie van repliek zijdens curatoren.

### **Toelichting**

07-10-2022

 28

Curatoren hebben nog geen conclusie van repliek ingediend omdat curatoren en bestuurders hebben besloten om een mediation procedure te starten.

### **Toelichting**

09-01-2023

 29

In de afgelopen verslagperiode is de mediation van start gegaan.

Ja

10-04-2023

 30

### **Toelichting**

De mediation duurt voort.

Ja

10-10-2023

 32

#### **Toelichting**

De mediation duurt nog voort.

Ja

10-01-2024

 33

#### **Toelichting**

De mediation duurt voort.

Ja

10-04-2024

 34

#### **Toelichting**

De mediation duurt voort.

Ja

**10-07-2024**

 **35**

#### **Toelichting**

De mediation duurt voort.

### **7.6 Paulianus handelen**

In onderzoek

08-10-2021

 24

#### **Toelichting**

In onderzoek.

11 oktober 2016: zie onder 3.1

### **7.7 Toelichting rechtmatigheid**

### **7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid**

Zie onder 7.1, 7.5 en 7.6

08-10-2021

 24

## **8. Crediteuren**

---

### **8.1 Boedelvorderingen**

#### **Toelichting**

08-10-2021

 24

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

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 100.384,00

08-10-2021

 24

### Toelichting

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

€ 100.384,00

10-07-2024

 35

### Toelichting

In de afgelopen verslagperiode heeft de curator de Belastingdienst aangeschreven met het verzoek om haar ingediende vordering in het faillissement in te trekken. Voorlopig wordt de ingediende vordering derhalve door de curator betwist.

## 8.3 Pref. vord. UWV

### Toelichting

08-10-2021

 24

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

## 8.4 Andere pref. crediteuren

### Toelichting

08-10-2021

 24

De hoogte van deze vorderingen zijn tot op heden onbekend.

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

34

08-10-2021

 24

### Toelichting

Er zijn 34 concurrente crediteuren volgens opgave van failliet.

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 88.182,48

08-10-2021

 24

### Toelichting

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.

€ 10.176.882,30

10-04-2023

 30

### Toelichting

Rabobank heeft bij aanvang van het faillissement een hoofdelijke aansprakelijkheidsvordering van € 10.088.699,82 in het faillissement ingediend.

€ 21.088.140,48

10-04-2024

 34

### Toelichting

Dit bedrag is inclusief een voorlopig betwiste hoofdelijke aansprakelijkheidsvordering ad € 20.999.958,- van de Rabobank.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

08-10-2021

 24

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

De gebruikelijke werkzaamheden worden verricht.

08-10-2021

 24



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

In onderzoek.

08-10-2021

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

 24

### 9.2 Aard procedures

N.v.t.

08-10-2021

 24

### 9.3 Stand procedures

N.v.t.

08-10-2021

 24

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

08-10-2021

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

 24

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

08-10-2021

 24

### 10.3 Indiening volgend verslag

10-10-2024

**10-07-2024**

 **35**

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### **Bijlagen**