

NUMMER 48

d.d. 18 juni 2026

GECONSOLIDEERD OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN DE FAILLISEMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN BEHORENDE TOT DE PHANOS GROEP

Curator	: mr. A. van der Schee (Van Benthem & Keulen B.V. Postbus 85005, 3508 AA Utrecht, telefoon: 030-2595567, fax: 030-2595507, e-mail: alicevanderschee@vbk.nl)												
Rechter-commissaris	: mr. P.J. Neijt, rechtbank Midden-Nederland												
Datum verslag	: 18 juni 2026												
Verslagperiode	: 15 december 2025 tot en met 14 juni 2026												
Bestede uren in verslagperiode	<table> <tr> <td>: Staak Algemeen</td> <td>: 13,10 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Vastgoed</td> <td>: 0,90 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Hof van Saksen</td> <td>: 0,70 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak AFS Vermogensbeheer</td> <td>: 0,70 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Phanos e-Business</td> <td>: <u>0,70 uren</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>: 16,10 uren</td> </tr> </table>	: Staak Algemeen	: 13,10 uren	Staak Vastgoed	: 0,90 uren	Staak Hof van Saksen	: 0,70 uren	Staak AFS Vermogensbeheer	: 0,70 uren	Staak Phanos e-Business	: <u>0,70 uren</u>	TOTAAL	: 16,10 uren
: Staak Algemeen	: 13,10 uren												
Staak Vastgoed	: 0,90 uren												
Staak Hof van Saksen	: 0,70 uren												
Staak AFS Vermogensbeheer	: 0,70 uren												
Staak Phanos e-Business	: <u>0,70 uren</u>												
TOTAAL	: 16,10 uren												
Bestede uren totaal	<table> <tr> <td>: Staak Algemeen</td> <td>: 3.359,70 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Vastgoed</td> <td>: 7.688,50 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Hof van Saksen</td> <td>: 712,00 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak AFS Vermogensbeheer</td> <td>: 266,60 uren</td> </tr> <tr> <td>Staak Phanos e-Business</td> <td>: <u>80,90 uren</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td>: 12.107,70 uren</td> </tr> </table>	: Staak Algemeen	: 3.359,70 uren	Staak Vastgoed	: 7.688,50 uren	Staak Hof van Saksen	: 712,00 uren	Staak AFS Vermogensbeheer	: 266,60 uren	Staak Phanos e-Business	: <u>80,90 uren</u>	TOTAAL	: 12.107,70 uren
: Staak Algemeen	: 3.359,70 uren												
Staak Vastgoed	: 7.688,50 uren												
Staak Hof van Saksen	: 712,00 uren												
Staak AFS Vermogensbeheer	: 266,60 uren												
Staak Phanos e-Business	: <u>80,90 uren</u>												
TOTAAL	: 12.107,70 uren												

INLEIDING

Dit is het achtenveertigste openbare verslag in de faillissementen van de Phanos groep. In deze verslagperiode zijn geen nieuwe faillissementen uitgesproken. Van de 57 Phanos-vennootschappen verkeren thans 50 vennootschappen in staat van faillissement.

Het verslag is gedeponneerd ter griffie van de rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht) en wordt geplaatst op de website van het Centraal Insolventieregister (<http://insolventies.rechtspraak.nl>) alsmede op www.vbk.nl. Omdat geen sprake is van een eenvoudige structuur, geschiedt de verslaglegging van de faillissementen geconsolideerd.

De curator heeft bij de redactie van dit verslag een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht, maar zij staat er niet voor in dat alle in dit verslag vervatte informatie juist of volledig is. Het is mogelijk dat verder onderzoek nieuwe of andere feiten oplevert, dan wel leidt tot andere meningen of conclusies.

Ter onderstreping van het informatieve karakter van dit verslag wordt afgeweken van het gebruikelijke format. De nummering van het format is wel zoveel mogelijk toegepast, zulks in verband met de allocatie van de tijdsbesteding.

Onderverdeling in staken

Ten behoeve van de gedifferentieerde kostenconsolidatie is het Phanos-concern (vooralsnog) in vijf staken onderverdeeld; Algemeen, Vastgoed, Hof van Saksen, AFS en e-Business. De kosten worden per staak vastgesteld en uit het actief van die staak voldaan, waarbij ter zake de staak Algemeen bij onvoldoende autonome dekking het tekort wordt omgeslagen over de overige staken, naar rato van het daarin gerealiseerde actief. Hieronder is weergegeven welke vennootschappen onder welke staak vallen.

Algemeen

Phanos N.V.

Phanos Management B.V.

Villa Loggio Vineyards B.V. – niet failliet

Phanos Real Estate SRL – niet failliet

Villa Loggio Exploitations SRL – niet failliet

Phanos Sports B.V.

Vastgoed

Erve Hams Holding B.V.

Erve Hams Vastgoed B.V.

Phanos Heemstede B.V.

Phanos Real Estate Group N.V.

Phanos Capital Holding N.V.

Phanos Beleggingen I B.V.
 Phanos Vastgoed B.V.
 Phanos Heivelden B.V.
 Phanos Laag Soeren B.V.
 Phanos Overdam B.V.
 Phanos De Kwakel B.V.
 Phanos Zwaan B.V.
 Phanos Nederrijn B.V.
 Phanos Hofstad B.V.
 Phanos Alphen B.V.
 Phanos Legmeer B.V.
 Phanos Molenland B.V.
 Phanos Arch B.V.
 Phanos Care B.V.
 Phanos Oosteinde B.V.
 Phanos Hofstad II B.V.
 Phanos Hofstad IV B.V.
 Phanos Westwijk B.V.
 Noorder Legmeer C.V.
 Phanos Naarden B.V.
 Phanos Drielanden B.V.
 Phanos Korland B.V.
 Phanos Amberpark Holding B.V.
 Phanos Amberpark I B.V.
 Phanos Amberpark II B.V.
 VOF Ackerontwikkeling – niet failliet
 Gildenborg Vastgoed B.V.

Hof van Saksen

Arkos Capital Group N.V.
 Arkos Kerk en Zanen B.V.
 Arkos Leisure State B.V.
 Arkos Leisure Finance I N.V.
 Arkos Participatie B.V.
 Arkos Leisure State II B.V.
 Arkos Resorts Beheer B.V.
 Arkos Resorts B.V.
 Centrumvoorziening Hof van Saksen B.V.
 Hof van Saksen B.V.
 Phanos Heivelden B.V.
 Phanos Development Corporation B.V.
 Phanos Woningen I B.V.

Phanos Finance II N.V.
Stichting Hypo Leisure Finance I – niet failliet
Stichting Hypo Finance II – niet failliet
STAK Arkos Capital Group – niet failliet

AFS

Phanos Financial Services B.V.
AFS Vermogensbeheer B.V.

e-Business

Phanos e-Business Solutions B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. INVENTARISATIE

- 1.1 Lijst van failliet verklaarde vennootschappen
- 1.2 Directie en organisatie
- 1.3 Achtergrondinformatie failliet verklaarde vennootschappen
- 1.4 Cijfers
- 1.5 Verzekeringen
- 1.6 Oorzaak faillissementen
- 1.7 Werkzaamheden
- 1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen

2. PERSONEEL

3. ACTIVA

4. DEBITEUREN

5. BANK / ZEKERHEDEN

6. DOORSTARTS

7. RECHTMATIGHEID

8. CREDITEUREN

- 8.1 Ingediende vorderingen
- 8.2 Belastingdienst
- 8.3 UWV
- 8.4 Banken

9. PROCEDURES

10. OVERIG

- 10.1 Termijn afwikkeling faillissementen
- 10.2 Plan van aanpak
- 10.3 Indiening volgend verslag
- 10.4 Stand faillissementsrekeningen

1 INVENTARISATIE

1.1 Lijst van failliet verklaarde vennootschappen

In deze verslagperiode zijn binnen het Phanos-concern geen nieuwe faillissementen uitgesproken. Per heden verkeren 50 van de 57 Phanos-vennootschappen in staat van faillissement. Voor een lijst van deze groepsvennootschappen, verwijs ik u naar het derde geconsolideerde verslag onder 1.1. Voorheen was de verwachting dat alle resterende Phanos-vennootschappen in faillissement zouden worden getrokken nadat eventueel zich daarin bevindende rechten - voor zover mogelijk – zouden zijn veilig gesteld. De overige Phanos-vennootschappen gaan niet failliet.

1.2 Directie en organisatie

Zie het eerste geconsolideerd verslag.

1.3 Achtergrondinformatie failliet verklaarde vennootschappen

In het eerste geconsolideerd verslag zijn van de per augustus 2012 gefailleerde vennootschappen of groep van vennootschappen de bekende belangrijkste en relevante wetenswaardigheden weergegeven. De op dat moment nog niet gefailleerde vennootschappen zijn voornamelijk projectvennootschappen waarin zich op datum faillissement al dan niet nog grondposities bevonden. Onder punt 3 van het 22^{ste} verslag is een totaaloverzicht opgenomen van de op datum faillissementen in de verschillende vennootschappen aanwezige activa, waarbij is aangegeven wanneer de activa zijn verkocht en voor welke verkoopprijs. In de 21^{ste} verslagperiode heeft de levering van de laatste grondpositie plaatsgevonden.

1.4 Cijfers

Zie het eerste geconsolideerd verslag.

1.5 Verzekeringen

Afgerond, zie eerdere verslagen.

1.6 Oorzaak faillissementen

Het nader onderzoek naar de oorzaak van de deconfiture van het Phanos-concern en de rol van de bestuurders en overige beleidsbepalers daarin is in deze verslagperiode voortgezet en zal ook in de komende verslagperioden worden voortgezet.

1.7 Werkzaamheden

Het rechtmatigheidsonderzoek vordert gestaag en zal in de komende verslagperioden worden voortgezet.

1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen

Zie het geconsolideerd verslag.

2 PERSONEEL

Afgerond.

3 ACTIVA

Er zijn nog enkele restpercelen, waarvan Phanos eigenaar is en waarbij het nog niet duidelijk is of deze kunnen worden verkocht.. Ten aanzien van de andere percelen is gebleken dat deze slechts lastig verkoopbaar zijn. Om ervoor te zorgen dat na het faillissement niet nog vele percelen op naam van een Phanos-vennootschap blijven staan, zullen we nu inzetten op het actief overdragen aan de meest gereede partij (meestal gemeente of burens). Dit geldt eveneens voor de percelen met opstalrechten. De ervaring van de laatste maanden leert dat dit lastige trajecten zijn, die veel tijd kosten. Voor het overige zijn alle activa verkocht en zijn de werkzaamheden afgerond, zie het 22^{ste} geconsolideerde verslag.

4 DEBITEUREN

Afgerond, zie het 15^{de} geconsolideerde verslag.

5 BANK/ZEKERHEDEN

Afgerond, zie het 23^{ste} geconsolideerde verslag.

6 DOORSTARTS

Afgerond, zie geconsolideerd verslag 2B.

7 RECHTMATIGHEID

Het rechtmatigheidsonderzoek is in deze verslagperiode voortgezet. In de komende verslagperiode zal het rechtmatigheidsonderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, worden afgerond. Een voorlopige conclusie is dat de administratie van de verschillende vennootschappen ordelijk is gevoerd

en dat daaruit de rechten en verplichtingen van de vennootschappen konden worden afgeleid, zodat aan de boekhoudplicht uit artikel 2:10 BW is voldaan. Niet alle jaarrekeningen zijn tijdig gepubliceerd, en daarmee is sprake van het (weerlegbare) vermoeden ex artikel 2:248 lid 2 BW dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld. Voorlopig is echter de conclusie uit het onderzoek dat de oorzaak van de faillissementen met name gevonden kan worden in de ernstige economische crisis waarin de vastgoedwereld in de periode voorafgaand aan het faillissement verkeerde.

8 CREDITEUREN

8.1 Ingediende vorderingen

De vorderingen kunnen door de crediteuren digitaal (www.crediteurenlijst.nl) worden ingediend. Een tussenstand per heden per vennootschap is de volgende:

	aantal crediteuren		totaalbedrag
Phanos N.V.	12	€	6.256.125,77
Phanos Alphen B.V.	2	€	588.619,96
Phanos Amberpark I B.V.	0	€	0
Phanos Amberpark II B.V.	0	€	0
Phanos Amberpark Holding B.V.	0	€	0
Phanos Arch B.V.	0	€	0
Phanos Beleggingen I B.V.	1	€	255,05
Phanos Capital Holding N.V.	0	€	0
Phanos Care B.V.	0	€	0
Phanos De Kwakel B.V.	12	€	2.762.401,98
Phanos Development Corporation N.V.	0	€	0
Phanos Drielanden B.V.	12	€	2.433.722,68
Phanos e-Business Solutions B.V.	6	€	28.671,31
Phanos Finance II N.V.	9	€	229.150,00
Phanos Financial Services B.V.	5	€	499.645,62
Phanos Heemstede B.V.	29	€	14.279.247,02
Phanos Heivelden B.V.	1	€	3.992,01
Phanos Hofstad I B.V.	2	€	786.478,32
Phanos Hofstad II B.V.	2	€	1.844,58
Phanos Hofstad IV B.V.	3	€	8.556,69
Phanos Korland B.V.	2	€	10.710,00
Phanos Laag Soeren B.V.	4	€	4.157,60
Phanos Legmeer B.V.	0	€	0
Phanos Management B.V.	7	€	9.949,02
Phanos Molenland B.V.	2	€	4.239,95
Phanos Naarden B.V.	4	€	18.665,99

Phanos Nederrijn B.V.	2	€	1.313,50
Phanos Oosteinde B.V.	17	€	85.795.480,53
Phanos Overdam B.V.	3	€	13.557,06
Phanos Real Estate Group N.V.	0	€	0
Phanos Sports B.V.	0	€	0
Phanos Vastgoed B.V.	52	€	86.469.409,05
Phanos Westwijk B.V.	36	€	15.087.260,23
Phanos Woningen I B.V.	0	€	0
Phanos Zwaan B.V.	7	€	171.809,82
AFS Vermogensbeheer B.V.	10	€	94.794,24
Arkos Capital Group N.V.	2	€	28.352.670,44
Arkos Kerk & Zanen B.V.	4	€	104.659,58
Arkos Leisure Finance I N.V.	2	€	11.800,00
Arkos Leisure State B.V.	2	€	28.285.837,10
Arkos Leisure State II B.V.	4	€	74.003,69
Arkos Participatie B.V.	4	€	30.125,32
Arkos Resorts B.V.	6	€	28.841.883,96
Arkos Resorts Beheer B.V.	1	€	28.173.725,23
Centrumvoorziening Hof van Saksen B.V.	1	€	28.173.725,23
Erve Hams Holding B.V.	0	€	0
Erve Hams Vastgoed B.V.	5	€	25.244,06
Gildenberg Vastgoed B.V.	0	€	0
Hof van Saksen B.V.	213	€	29.188.108,94
Noorder Legmeer C.V.	1	€	15.989,38

8.2 Belastingdienst

In de 11e verslagperiode is het onderzoek naar de reële belastingschuld binnen de Phanos-vennootschappen nagenoeg afgerond. De laatste aangiftes zijn verricht en tegen opgelegde geschatte aangiftes is bezwaar gemaakt. De vordering van de Belastingdienst bedraagt € 5.822.405,00.

8.3 UWV

	Boedel	Preferent	Concurrent
AFS Vermogensbeheer B.V.	€ 61.787,72	€ 30.781,60	€ 7.631,32
Hof van Saksen B.V.	€ 821.046,89	€ 31.306,42	--
Phanos E-Business Solutions B.V.	€ 11.602,72	€ 69.099,93	--
Phanos Management B.V.	€ 295.349,68	€ 134.354,88	€ 35.318,03
Phanos Vastgoed B.V.	€ 527.418,38	€ 252.608,64	€ 109.265,53

8.4 Banken

De vorderingen van de betrokken banken per datum faillissement en per einde verslagperiode zijn:

	<u>Vordering per 1 mei 2012</u>	<u>Vordering per 14 december 2021</u>
ABN AMRO Bank	€ 220.000.000,00	nog niet bekend
Rabobank	€ 45.000.000,00	€ 26.173.725,23
Syntrus Achmea	€ 15.000.000,00	€ 7.707.607,00
Nationaal Restauratie Fonds	€ 5.000.000,00	€ 3.252.141,00
Propertize	€ 80.000.000,00	€ 67.708.796,00
Totaal	€ 365.000.000,00	

In een volgend verslag zal ook de geldende stand na gerealiseerde verkopen van de vordering van ABN AMRO Bank vermeld worden.

9 PROCEDURES

In de 20^e verslagperiode is bij de Accountantskamer een tuchtklacht ingediend tegen de controlerend accountant van Phanos. Inmiddels is op 22 januari 2020 door de Accountantskamer een beslissing gewezen, waarbij de klacht gedeeltelijk is toegewezen. Door beide procespartijen is beroep tegen deze uitspraak ingesteld bij het CBb. Op 14 juni 2022 heeft het CBb uitspraak gewezen, waarbij de gronden voor het beroep van de curator gedeeltelijk zijn toegewezen en de gronden voor het beroep van de Accountant ongegrond zijn verklaard. De berisping van de Accountant is in stand gebleven. Ter afronding van de partijen verdeeld houdende discussie is een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen. Aan de boedel is ondertussen – in het kader van de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst - een bedrag ter hoogte van € 389.000,-- voldaan.

10 OVERIGE

10.1 Termijn afwikkeling faillissementen

Op dit ogenblik is nog niet duidelijk wanneer de faillissementen zullen kunnen worden afgewikkeld. Op dit ogenblik worden voorbereidende werkzaamheden voor de afwikkeling verricht. Een stappenplan per vennootschap voor de afwikkeling, die voor verschillende entiteiten ook verschillend zal zijn, is in voorbereiding.

10.2 Plan van aanpak

Voor de komende verslagperiode zullen de activiteiten in grote lijnen gericht zijn op:

- afronden van het rechtmatigheidsonderzoek;
- verkoop/levering restpercelen;
- voorbereiding van de afwikkeling.

10.3 Indiening volgend verslag

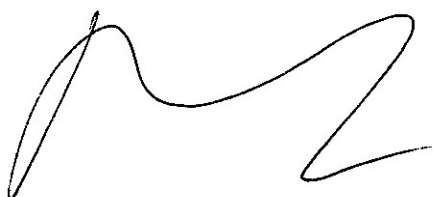
Het volgende geconsolideerd verslag zal worden ingediend over zes maanden of zoveel eerder als noodzakelijk.

10.4 Stand faillissementsrekeningen

De som van de saldi van de verschillende faillissementsrekeningen bedraagt € 5.548.006,39.

Dit openbaar verslag en de bijbehorende financiële verslagen zijn geen prospectus of jaarrekening. Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Mogelijk is immers dat onder andere bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden of – achteraf – bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag geschetste perspectieven voor crediteuren en/of andere belanghebbenden. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Opgesteld en gedeponereerd ter griffie van de rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht) op 18 juni 2026.



A. van der Schee,
curator