

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

Betreft

Verslagnummer	17
Datum verslag	12-03-2019
Insolventienummer	F.16/15/181
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000084475:F001
Datum uitspraak	10-03-2015

R-C	mr. C.P. Lunter
Curator	mr R.V. de Lauwere mr, J. Westerhof

Algemene gegevens

Naam onderneming

Kroon Vastgoed B.V. c.s.

12-03-2019

 17

Gegevens onderneming

Onderhavig verslag betreft de navolgende faillissementen:

KROON VASTGOED B.V. (C/16/15/181 F)
HONINGRAAD I B.V. (C/16/15/182 F)
KROON DEVELOPMENT 3 B.V. (C/16/15/183 F)
KROON VASTGOED 5 B.V. (C/16/15/184 F)
KROON VASTGOED 7 B.V. (C/16/15/185 F)
KROON INVESTMENT 1 B.V. (C/16/15/287 F)
ARNSBERG DEVENTER VASTGOED B.V. (C/16/15/288 F)
KROON VASTGOED 13 B.V. (C/16/15/289 F)
KROON VASTGOED PAPENDORP B.V. (C/16/15/290 F)
KROON VASTGOED 12 B.V. (C/16/15/291 F)
KROON VASTGOED 8 B.V. (C/16/15/356 F)
KROON DEVELOPMENT & INVESTMENT B.V. (C/16/15/357 F)
KROON REAL ESTATE HOLDING B.V. (C/16/15/392 F)
KROON REAL ESTATE B.V. (C/16/15/393 F)
ROKRO VASTGOED B.V. (C/16/15/519 F)
WORLDWIDE EVENT MANAGEMENT (WEM) B.V. (C/16/15/551 F)
B.M.K. BEHEER B.V. (C/16/15/611 F)

12-03-2019

 17

Activiteiten onderneming

Kroon Vastgoed B.V., Kroon Real Estate Holding B.V., Kroon Real Estate B.V. en B.M.K. Beheer B.V. zijn holding vennootschappen. De andere vennootschappen houden zich bezig met de handel in en exploitatie van onroerende zaken en/of met projectontwikkeling. Worldwide Event Management (WEM) B.V. houdt zich volgens de inschrijving bij de KvK bezig met dienstverlening voor uitvoerende kunst en het organiseren, begeleiden en uitvoeren van evenementen, outdoor-activiteiten en off-road driving cursussen.

12-03-2019

 17

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Zie overzicht verslag 16 bladzijde 3.

12-03-2019

 17

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

12-03-2019

 17

Boedelsaldo

Boedelsaldo

Saldo faillissementsrekeningen per 27 februari 2019:

Kroon Vastgoed BV: € 176.161,52

Honingraad I BV: € 0,00

Kroon Development 3 BV: € 3.424,80

Kroon Vastgoed 5 BV: € 0,00

Kroon Vastgoed 7 BV: € 0,00

Kroon Investment 1 BV: € 65.054,57

Arnsberg Deventer Vastgoed BV: € 13.831,79

Kroon Vastgoed 13 BV: € 11.185,37

Kroon Vastgoed Papendorp BV: € 64.174,74

Kroon Vastgoed 12 BV: € 0,00

Kroon Vastgoed 8 BV: € 0,00

Kroon Development & Investment BV: € 353.414,53

Kroon Real Estate Holding BV: € 4.727,77

Kroon Real Estate BV: € 1.399,57

Rokro Vastgoed BV: € 153.550,42

Worldwide Event Management (WEM) BV: € 0,00

B.M.K. Beheer BV: € 223.907,76

12-03-2019

 17

Verslagperiode

van

17-11-2018

t/m

15-2-2019

12-03-2019

 17

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
17	2042,15 uur
totaal	2042,15 uur

Toelichting bestede uren

OPENBAAR VERSLAG 16

Door een wijziging van het digitale systeem van verslaglegging heeft dit verslag het nummer 17 gekregen. In feite gaat het echter om het 16e verslag. Vanaf dit verslag, het 16e verslag, dat genummerd is verslag nummer 17, wordt de verslaglegging in deze faillissementen middels het digitale KEI-systeem opgemaakt, waardoor het qua indeling en lay-out op enkele punten afwijkt van de vorige verslagen.

Bestede uren in de zestiende verslagperiode mr. R.V de Lauwere en kantoorgenoten: 29,50 uur.

Bestede uren in de zestiende verslagperiode mr. J. Westerhof en kantoorgenoten: 16,00 uur.

In totaal is er 2.042,15 uur aan deze faillissementen besteed.

12-03-2019

 17

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Verwezen wordt naar het zesde en eerdere verslagen.

12-03-2019

 17

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

Afgewikkeld.

12-03-2019

 17

1.4 Huur

Geen.

12-03-2019

 17

1.5 Oorzaak faillissement

Verwezen wordt naar het zesde verslag.

12-03-2019

 17

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden
0

12-03-2019

 17

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

Verwezen wordt naar bijgevoegd overzicht en het tweede verslag. Inmiddels is al het vastgoed verkocht, onderhands dan wel na een executieveiling in opdracht van de betrokken bank.

12-03-2019

 17

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Kroon Vastgoed B.V. en B.M.K. Beheer B.V. bezitten diverse deelnemingen en zijn (direct dan wel indirect) bestuurder grootaandeelhouder van ca. 50 vennootschappen. Een aantal deelnemingen wordt hieronder sub 3.8 besproken.

12-03-2019

 17

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Andere activa

- Deelnemingen:

In het tweede verslag in de Kroon Vastgoed vennootschappen is een uitvoerige omschrijving opgenomen van de deelnemingen, waarbij tevens melding is gemaakt van deelnemingen, die reeds waren overgedragen voor het faillissement. Het derde verslag bevat een korte vermelding van de deelnemingen ten tijde van het faillissement. Voor wat betreft B.M.K. Beheer B.V. en de deelnemingen van B.M.K. Beheer B.V. wordt verwezen naar het eerste verslag van B.M.K. Beheer B.V. In het navolgende wordt volstaan met een summier vermelding en vermelding van informatie, die in de vorige verslagen nog niet was vermeld.

Kroon Vastgoed B.V.

- Prospera Ltd. (Cyprus) (50%)

Prospera is 100% aandeelhouder van Vista Alegre Properties Sl., een Spaanse vennootschap. Zie verslag 2 Kroon Vastgoed e.a.

- Rapenburgerstraat B.V. 50%

De andere aandeelhouder is Bifrons B.V. (UBO: de heer H.C. Janus). Het bedrijfspand (het actief van de vennootschap) is onderhands verkocht in november 2015. De betrokken hypotheekhouder (FGH) is geheel afgelost uit de opbrengst. Curatoren hebben het bestuur verzocht inzicht te verstrekken over de verkoop en de huidige financiële situatie van de vennootschap. Het bestuur heeft naar de mening van curatoren onvoldoende inzicht verstrekt. Vervolgens tracht de andere aandeelhouder, die zich daarbij beroept op een bepaling in de statuten van de vennootschap, de aandelen van Kroon Vastgoed B.V. voor € 1,- te verwerven. Doel is na verkrijging de vennootschap turbo te liquideren, waaraan de curatoren geen medewerking hebben willen verlenen. De curatoren hebben de betrokken notaris gemeld bezwaar te hebben tegen de gang van zaken. Zie ook werkgroep 4 voor wat betreft de vordering van Kroon Vastgoed B.V. op Rapenburgerstraat B.V.

- KroFor Vastgoed B.V. (Krofor) 50%

KroFor Vastgoed B.V. en dochtervennootschap KroFor Vastgoed I B.V. betreffen een samenwerking tussen Kroon Vastgoed B.V. en Fortress te Rotterdam (UBO: de heer R. Voerman). Het laatste pand is al jaren geleden verkocht en volgens de controller zijn er geen activiteiten meer.

- Damkro B.V. (Damkro) 50%

Damkro B.V. is eigenaresse van een strook agrarische grond, die ooit aangekocht is om hierop een woningenproject te ontwikkelen. Dat is er niet van gekomen. Er is een aanzienlijke schuld aan de bank. De medeaandeelhouder (Van Dam) heeft een regeling getroffen met de betrokken bank (Propertize).

De curatoren hebben een regeling getroffen voor de schuld en overdracht van de aandelen. De boedel zal een bedrag van € 7.500,- ontvangen. Het bedrag is nog niet ontvangen.

- Bodakro v.o.f. 1/3 aandeel

Het aandeel is verkocht aan de andere vennoten voor € 2.500,-. Zie verder verslag 2 in Kroon Vastgoed B.V. e.a.

- Sterrebaan Vastgoed Holding B.V. (32,3%)

Het aandeel is tegen een beperkte vergoeding (€ 2.500,-) overgedragen (zie verslagen 7,8 en 9).

- West-End Residence B.V. 2,5%

Het belang is inmiddels verkocht voor een bedrag van € 8.500,-.

Kroon Vastgoed 12 B.V.

- Een 50% belang als vennoot in Krofor de Wetering v.o.f. (Krofor)

Het kantoorpand in eigendom van Krofor is in opdracht van de bank (FGH) openbaar verkocht in december 2015. De opbrengst € 2.005.000,- was onvoldoende om de hypothecaire lening (meer dan € 3.000.000,-) volledig af te lossen. De v.o.f. heeft, voor zover bekend, geen andere activa en het ligt voor de hand dat de v.o.f. thans ontbonden wordt.

Kroon Vastgoed 8 B.V.

- Een 1/3 belang in Blackbox Eindhoven B.V.

Blackbox Eindhoven staat op de nominatie geliquideerd te worden.

Kroon Real Estate Holding B.V. (KREH)

- KREH is enig aandeelhouder van Kroon Real Estate B.V. (KRE) en Kroon Development & Investment B.V. (KDI) (zie hierna). Kroon Vastgoed B.V. is 75% aandeelhouder van KREH. Bifrons Vastgoed B.V. (UBO: de heer H.C. Janus) en Ruysdael Invest B.V. (UBO: de heer D.W. Toet) hebben elk 12,5%. Vanwege het faillissement van KRE en KDI en de daarin gerealiseerde middelen zit er geen waarde in KREH.

Kroon Development & Investment B.V.

- Enig aandeelhouder van Kroon Investment 1 B.V. (zie onder Kroon Investment 1 B.V.).

- Voorts is de vennootschap 100% aandeelhouder in de navolgende vennootschappen:

- Ptolomaeuslaan 17 Beheer B.V.;
- Kroon Development 2 B.V.;
- Kroon Development 3 B.V.;
- Kroon Development 4 B.V.;
- Kroon Development 5 B.V.;
- Kroon Investment 2 B.V.;
- Kroon Investment 4 B.V.;
- Kroon Investment 5 B.V.;
- Kroon Participations B.V.

- Een 50% deelneming in Laagraven Investment B.V. (ING)

De curatoren zijn een vaststellingsovereenkomst aangegaan, waarin op termijn is voorzien in de overdracht van de aandelen. Kroon Vastgoed B.V. heeft een boedelbijdrage van € 75.000,- ontvangen.

- Een 50% deelneming in Ptolomaeuslaan C.V.

- Een 50% deelneming in Ontwikkelingsmaatschappij De Landtong Vastgoed B.V.

Het aandelenbelang van Kroon Development & Investment B.V. is verkocht aan de mede-aandeelhouder voor een bedrag van € 25.000,-.

- Kroon Investment 3 B.V. (Baltic Investment B.V.).

Tot einde 2012 hield KD&I een aandelenbelang in Kroon Investment 3 B.V. later genaamd Baltic Investment B.V. De aandelen zijn overgedragen aan een van de andere aandeelhouders, nl. Neovast Investment B.V. (ubo de heer Cirkel). De koopsom is gestort op een rekening van Kroon Investment 1 B.V. en door FGH verrekend met hetgeen zij te vorderen had in verband met een hypothecaire lening terzake het pand aan de Rijnzathe 4 te De Meern. De curatoren hebben bezwaren geuit tegen deze verrekening en de gehanteerde constructie. Na langdurige onderhandelingen zijn FGH en de

curatoren een vaststellingsovereenkomst aangegaan, waarbij door FGH een bedrag van € 350.000,- is voldaan aan de boedel in Kroon Development & Investment B.V. tegen finale kwijting.

- 100% aandeelhoudersbelang in de Belgische vennootschap Immo Vastgoed Investment Sprl (Immo).

Deze vennootschap verricht geen activiteiten meer en beschikt voor zover bekend evenmin over vermogen. Bij vonnis van de rechtbank van Koophandel te Antwerpen is in april 2017 het faillissement van deze rechtspersoon uitgesproken.

- Worldwide Event Management B.V. (WEM) (100%)

WEM ontwikkelde een vastgoedproject genaamd De Blauwe Meer. Het vastgoed is bij akte van 4 maart 2014 verkocht voor een bedrag van € 105.000,- aan GRS Onroerend Goed B.V. (een vennootschap van de heer G. Rond). Deze transactie wordt nader onderzocht in verband met de wanverhouding tussen het destijds van de bank geleende bedrag en de uiteindelijke opbrengst (zie sub 7). De curatoren zullen verder geen actie ondernemen, omdat de betrokken hypotheekhouder destijds aan de transactie heeft meegewerkt. Indien er benadeling heeft plaatsgehad, heeft de hypotheekhouder feitelijk zichzelf benadeeld. Bij een hogere opbrengst is het niet aannemelijk dat deze zodanig zou zijn geweest dat er na voldoening van de hypotheekhouder nog iets in de boedel zou zijn gevloeid.

B.M.K. Beheer B.V.

- Rokro Vastgoed B.V.

Rokro Vastgoed B.V. is op 25 juni 2015 gefailleerd (zaaknummer C/16/15/519 F), nadat een dag eerder de voorlopige surseance was verleend.

- Wenckebach Investment B.V.

Wenckebach Investment B.V. is een 50% deelneming van B.M.K. Beheer B.V. Het vastgoed is inmiddels verkocht. Het geschil met de bestuurder, Taurus I, en de uiteindelijk bestuurder, de heer R. Voerman, is inmiddels geregeld, waarbij nog een bedrag van € 18.500,- aan de boedel is betaald (zie ook sub 7).

- KTH Invest B.V.(50%)

KTH Invest B.V. is aandeelhouder van Incontrol B.V. Incontrol BV is een actieve vennootschap. De curatoren hebben inmiddels een regeling met Incontrol getroffen, waarbij de boedel een bedrag van € 20.000,- heeft ontvangen in verband met een vordering van BMK op KTH (zie ook werkgroep 4).

- Incontrol Beheer B.V.

Zie verslag 5.

- Rowinkro B.V.

Verwezen wordt naar het eerste verslag in B.M.K. Beheer B.V. Deze vennootschap is inmiddels geliquideerd.

- Raid Support B.V.

Deze vennootschap is inmiddels geliquideerd.

- FTMG Beheer B.V. en AS Trenčín (Slowaakse voetbalclub)

De aandelen zijn in 2012 verkocht aan de mede-aandeelhouders, de heren La Ling en Weijkamp voor € 1,-. (zie voorts verslag 5).

- Krofor Stermodel B.V. (50%)

Het betreft een samenwerking met Fortress Participations (UBO de heer Voerman). Er zijn geen activiteiten meer en voor zover bekend ook geen actief.

Onderzoek herziening WOZ

Curatoren hebben opdracht gegeven aan Cushman & Wakefield om ten aanzien van de Kroon vennootschappen te onderzoeken of in een aantal

gevallen nog teruggave van betaalde OZB kan worden verkregen. Uit de rapportage van Cushman & Wakefield vloeit voort dat er geen opbrengst uit eventuele herzieningsprocedures valt te verwachten. Hiermee is dit onderwerp wat de curatoren betreft afgesloten.

Afwikkeling inactieve deelbelangen in vennootschappen en dochtervennootschappen.

De curatoren streven naar liquidatie van deelnemingen en dochterondernemingen, waarin geen activiteiten meer plaatshebben.

De navolgende inactieve groepsvennootschappen zijn inmiddels geliquideerd:

- Groenewoud Papendorp B.V.
- Bisonstaete Vastgoed B.V.
- Kroon Vastgoed 6 B.V.
- Kroon Parking B.V.
- Kroon Vastgoed 9 B.V.
- Kroon Vastgoed 11 B.V.
- Kroon Vastgoed 14 B.V.
- Rastatt Investment B.V.
- Rinca B.V.
- Kroon Investment 2 B.V.
- Kroon Development 4 B.V.
- Kroon Development 5 B.V.
- Kroon Development 2 B.V.
- Kroon Investment 4 B.V.
- Kroon Investment 5 B.V.
- Kroon Participations B.V.
- KRE Germany 1 B.V.
- Kroon Vastgoed Parkerbaan B.V.
- KV Vastgoed 1 B.V.
- K.V. Vastgoed 2 B.V.
- K.V. Vastgoed 3 B.V.
- Raid Support B.V. 21-09-2017
- Rowinkro B.V. 21-09-2017
- Kroon Vastgoed Alpha B.V. 21-09-2017
- Lima Real Property B.V. in Gramsbergen 16-11-2017

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

Kroon Vastgoed B.V.: Ca. € 600.000,- leningen aan derden, waaronder aan Kaiser Advocatuur B.V. en KCC Beheer B.V. ieder voor ca. € 300.000,-. De betreffende vorderingen zijn verpand aan Archand Sàrl. De vorderingen zijn beschreven in verslag 6. De vordering op KCC is in samenspraak met de pandhouder geregeld middels een vaststellingsovereenkomst.

Kroon Vastgoed B.V. heeft een vordering van € 1,1 miljoen op Sterrebaan Vastgoed Holding B.V. Hierop is inmiddels een klein deel overgemaakt aan de

12-03-2019

 17

pandhouder, die haar pandrecht openbaar heeft gemaakt. Inmiddels is er een regeling getroffen met Sterrebaan Vastgoed Holding B.V. en KCC Beheer B.V., waarbij deze laatste een bedrag van € 600.000,- in termijnen zullen voldoen aan de pandhouder.

Daarnaast heeft Kroon Vastgoed B.V. ter zake van de r.c. met diverse groepsmaatschappijen, deelnemingen en overige r.c. verhoudingen een bedrag van ca. € 14.500.000,- te vorderen. Dit is exclusief voorzieningen op r.c. vorderingen van ca. € 14.300.000,-.

Kroon Vastgoed B.V. heeft een vordering van € 560.000,- (ultimo 2014) op Rapenburgerstraat B.V. (zie ook werkgroep 3).

Kroon Vastgoed B.V. heeft een vordering van ca. € 4.500.000,- op Prospera ter zake van de financiering van Vista Alegre. Prospera heeft dit doorgeleend aan Vista Alegre. Archand is als pandhouder betrokken. In het kader van een vaststellingsovereenkomst tussen de pandhouder, de curatoren, Vista Alegre en GRS Beheer is er een bedrag van ca 1,5 miljoen voldaan aan Archand. De boedel heeft aanspraak op een boedelbijdrage. De vordering van Archand zal worden verlaagd met hetgeen voldaan is.

Kroon Vastgoed B.V. heeft blijkens de administratie een r.c. vordering op Laagraven van € 4,3 miljoen. De curatoren zijn tot een vaststellingsovereenkomst gekomen in het kader waarvan de vordering is overgedragen aan de pandhouder.

Kroon Development 3 B.V. (KD3): Vordering op groepsmaatschappijen in zake verstrekt noodkrediet € 757.114,-. Oninbaar gezien het faillissement van de meeste groepsmaatschappijen of liquidatie er van.

Kroon Vastgoed 5 B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 3.957.175,-. Oninbaar vanwege het faillissement van Kroon Vastgoed.

Kroon Vastgoed 7 B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 1.391.830,-. Oninbaar.

Honingraad I B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 2.052.743,-. Oninbaar.

B.M.K. Beheer B.V.:

Uit de laatst bekende concept jaarstukken (2013) volgt dat ultimo 2013 de navolgende leningen waren verstrekt:

KTH Invest B.V.: € 120.252,- (7% rente). De curatoren zijn tot een regeling gekomen, waarbij een bedrag van € 20.000,- is voldaan. De vordering was niet verpand en de opbrengst is in de boedel gevallen.

Incontrol Beheer B.V.: € 499.158,- (7% rente). Inmiddels is dit nader onderzocht en gebleken dat bij de overdracht van de aandelen in augustus 2012 is overeengekomen dat een bedrag van € 230.000,- aan B.M.K. Beheer B.V. zou worden voldaan. Dit bedrag is betaald, maar niet terechtgekomen in het vermogen van de vennootschap. Het geld is overgemaakt naar een privérekening van de heer Kroon sr. De boekhouder/controller van de vennootschap was hiervan niet op de hoogte.

Voorts was sprake van de navolgende r.c. vorderingen:

Wenckebach Investment B.V.: € 1.419.867,- (3% rente).

E. Kroon: € 2.899.500,- (2,5% rente).

Overige vorderingen: € 123.456,-.

Een vordering van € 1.000.000,- op FTMG Beheer B.V. te vermeerderen met rente. De curatoren hebben met FTMG Beheer B.V. een regeling getroffen, inhoudende betaling van € 200.000,- (in termijnen). De laatste termijn is inmiddels voldaan.

Kroon Beheer: € 673.210 (ultimo 2014).

De debiteurenvorderingen van Kroon Vastgoed B.V. en Kroon Investment 1 B.V. zijn verpand aan Archand. Met Archand zijn afspraken gemaakt over de incasso, de boedelbijdrage en de door de boedel te verrichten werkzaamheden. Omdat Archand Sàrl naar de mening van curatoren onvoldoende doet en gedaan heeft om de vorderingen te incasseren, die onder haar pandrechten vallen, is in een aantal gevallen een termijn ex art. 58 Fw. gesteld.

Archand heeft inmiddels bericht geen incassomaatregelen meer te treffen in een aantal dossiers en daarmee heeft zij het beroep op art. 58 Fw. erkend. De boedel zal de incasso van deze debiteuren nu ter hand nemen.

OPBRENGST

De debiteuren zijn aangeschreven. Vrijwel alle debiteuren hebben te kennen gegeven niet dan wel niet direct tot betalen over te gaan. Curatoren hebben met Archand, die zich op pandrecht beroept, afspraken gemaakt over de incasso. Archand heeft haar pandrecht openbaar gemaakt. Archand heeft, voor zover bekend, inmiddels ca. € 2 miljoen ontvangen.

Kroon Vastgoed B.V. had een vordering op Army 4x4 Supply B.V. in verband met de verkoop van (een klein deel van de) aandelen in Sterrenbaan Vastgoed Holding B.V. Inmiddels heeft Army 4x4 Supply B.V. de vordering in het kader van een vaststellingsovereenkomst, inhoudende betaling van de hoofdsom en een deel van de rente, voldaan (€ 10.000,-).

De boedel van Kroon Investment 1 B.V. heeft een uitkering van € 16.394,38 op de faillissementsrekening ontvangen door een uitdeling in het faillissement van Easy Interactive B.V. ter zake een ingediende boedelvordering achterstallige huurpenningen.

BOEDELBIJDRAGE

Met Archand is een boedelbijdrage overeengekomen. Archand heeft tot op heden aan de boedel betaald voor gemaakte (on-) kosten en als boedelbijdrage ca. € 100.000,-.

In Laagraven is een boedelbijdrage van € 75.000,- excl. BTW voldaan.

4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Verwezen wordt naar het tweede verslag van Kroon Vastgoed B.V. e.a. en naar het eerste verslag van B.M.K. Beheer B.V. en Rokro Vastgoed B.V.

Archand Sàrl heeft met betrekking tot onderstaande vennootschappen de navolgende vorderingen ingediend:

12-03-2019

 17

- Kroon Vastgoed B.V.: € 1.096.310,-
 - Kroon Investment 1 B.V.: € 4.019.562,06
- Deze vorderingen zullen na uitwinning nog aangepast moeten worden.

FGH Bank N.V. heeft, na uitwinning van de verschillende objecten, een vordering op Kroon Vastgoed Papendorp B.V., Kroon Vastgoed 13 B.V., Rokro Vastgoed B.V. en Arnsberg Deventer Vastgoed B.V. gezamenlijk van € 4.485.855,45. Kroon Vastgoed B.V. staat voor een gedeelte van deze vordering borg. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1 en Bijlage 2 bij verslag 15.

FGH Bank N.V. heeft voorts, na uitwinning van een object te Utrecht, een vordering op Kroon Vastgoed 12 B.V. van € 568.292,74. Kroon Vastgoed B.V. staat voor een gedeelte van deze vordering borg. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1 en Bijlage 2 bij verslag 15.

FGH Bank N.V. heeft daarnaast, na uitwinning van een object te De Meern, een vordering op Kroon Investment I B.V. van € 1.147.131,42. Kroon Vastgoed B.V. staat voor dit bedrag borg. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 1 en Bijlage 2 bij verslag 15.

FGH Bank N.V. heeft tot slot, uit hoofde van diverse borgstellingen, inclusief voormelde borgstellingen, in totaal een vordering van € 2.468.224,70 op Kroon Vastgoed B.V. Voor een specificatie wordt verwezen naar Bijlage 2 bij verslag 15.

5.2 Leasecontracten

Kroon Real Estate B.V. leasete (financial) een personenauto. Er is geen overwaarde en curatoren hebben de leasemaatschappij opdracht gegeven de auto terug te nemen.

12-03-2019

 17

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie het tweede verslag in Kroon Vastgoed B.V. e.a.

12-03-2019

 17

5.4 Separatistenpositie

Zie het tweede verslag in Kroon Vastgoed B.V. e.a.

12-03-2019

 17

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

Zie sub 3.1. Voor wat betreft huurvorderingen pré-faillissement 10%. Archand heeft een bedrag vergoed voor reeds verrichte werkzaamheden. Tevens is een beperkt percentage afgesproken.

12-03-2019

 17

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De laatste panden zijn geleverd. De boedel is niet langer betrokken bij de exploitatie. De eindafwikkeling is opgemaakt.

12-03-2019

 17

6.2 Financiële verslaglegging

Zie vorig verslag.

12-03-2019

 17

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Indien noodzakelijk om de exploitatie voort te kunnen zetten en het overeengekomen serviceniveau te handhaven, heeft de boedel de exploitatiekosten voldaan, mits de huurinkomsten toereikend zijn.

12-03-2019

 17

6.5 Verantwoording

Zie vorig verslag sub 6.2.

12-03-2019

 17

6.6 Opbrengst

Zie vorig verslag sub 6.2.

12-03-2019

 17

6.7 Boedelbijdrage

Indien de boedel incassowerkzaamheden verricht ter zake van onder het pandrecht van de bank vallende achterstallige huurpenningen wordt een boedelbijdrage van 10% bedongen. Met Archand zijn afwijkende afspraken gemaakt.

12-03-2019

 17

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Besloten is de administratie door een extern bureau te laten veiligstellen. De administratie bevindt zich in het kantoor van Culmen Real Estate (Culmen) aan de Rijnzathe 4 te De Meern. De bestuurder houdt hier kantoor.

12-03-2019

 17

Verder ontbreken stukken en ontbreekt informatie van enkele deelnemingen, waaronder Vista Alegre. De boekhouding van Vista Alegre bevindt zich in Spanje. Voorts is de informatie, indien het gaat om deelnemingen en beleggingen, indien de penvoering niet bij Kroon Vastgoed B.V./B.M.K. Beheer B.V. berust, in enkele gevallen niet aanwezig en is de boedel voor de inventarisatie en afwikkeling afhankelijk van inlichtingen van derden, die niet altijd bereid zijn deze informatie (volledig, spontaan en op korte termijn) te verstrekken.

7.2 Depot jaarrekeningen

Zie verslag 2 Kroon Vastgoed B.V. e.a.

12-03-2019

 17

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Er is geen goedkeurende verklaring (zie hiervoor sub 7.2). De laatste jaarstukken met accountantsverklaring van Kroon Vastgoed B.V. zijn die van 2007.

12-03-2019

 17

Gezien de omvang van B.M.K. Beheer B.V. geldt het vereiste van goedkeuring niet, althans niet de laatste jaren.

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Nog niet onderzocht.

12-03-2019

 17

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.5 Onbehoorlijk bestuur

12-03-2019

 17

In onderzoek.

7.6 Paulianeus handelen

Curatoren hebben onderzoek gedaan naar diverse transacties met en betalingen aan Kaiser Advocatuur B.V., Thokat B.V. en de maatschap Kaiser Advocaten in het zicht van faillissement. Curatoren hebben inmiddels een regeling met mr. Kaiser getroffen ter zake van deze vorderingen. De boedel van Kroon Vastgoed B.V. heeft het overeengekomen bedrag van € 95.000,- ontvangen.

Curatoren hebben geconstateerd dat bij de overdracht van het kantoorpand te Zeist in 2014 inventaris dat eigendom was van Kroon Real Estate B.V. verkocht is aan de koper van het vastgoed, waarbij de heer Kroon sr., die ten behoeve van de betrokken Kroon Vastgoed B.V. (Kroon Vastgoed Alpha) onderhandelde, heeft bedongen dat de koopsom van € 75.000,- op zijn privé-rekening is gestort. Deze transactie is niet verwerkt in de administratie van Kroon Real Estate B.V. en dit was ook niet bekend bij de controller/boekhouder. De curatoren zien geen mogelijkheid om dit te verhalen.

Voorts is gebleken dat in augustus 2012 een vordering op Incontrol is afgekocht (het gaat om een vordering van B.M.K. Beheer B.V.), waarbij het overeengekomen bedrag van € 230.000,- is betaald op de privé-rekening van de heer Kroon sr. De heer Kroon sr. was toen wel bestuurder van B.M.K. Beheer B.V. De transactie was niet verwerkt in de administratie. De curatoren zien geen mogelijkheid om dit te verhalen.

In Worldwide Event Management B.V., hierna te noemen WEM, is een aantal opvallende transacties in onderzoek. De geconstateerde feiten zijn weergegeven in het 7e verslag. De curatoren hebben besloten hierop geen actie te ondernemen.

Het geschil met de bestuurder van Wenkebachweg B.V. inzake selectieve betalingen na de verkoop van het laatste actief, Taurus I, en de uiteindelijk bestuurder, de heer R. Voerman, is inmiddels geregeld, waarbij nog een bedrag van € 18.500,- aan de boedel is betaald.

- Winstdelingsregelingen in projecten

De heer Kroon sr. heeft diverse afspraken gemaakt met een aantal vennootschappen van de groep van VolkerWessels over winstdeling in projecten, waarbij ook Kroon Vastgoed B.V. en andere Kroon vennootschappen zijn betrokken. VolkerWessels heeft in dit verband in de jaren voor het faillissement een bedrag van € 100.000,- overgemaakt aan Instate B.V. als "voorschot". Instate B.V. is een vennootschap van de toenmalige partner van de heer Kroon, mevrouw Voogt. Deze kwestie is in onderzoek.

De curatoren zijn in overleg met VolkerWessels over een eventuele regeling.

- Onderzoek mogelijk paulianeuze transacties

De curatoren onderzoeken een aantal transacties, waaronder de hierboven op blz. 10 vermelde transacties betreffende Baltic Investment B.V. (voorheen Kroon Investment 3 B.V.). Met FGH is inmiddels een regeling getroffen, waarbij een bedrag van € 350.000,- aan de boedel van Kroon Development & Investment B.V. is voldaan tegen finale kwijting.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Salaris curatoren: p.m.

12-03-2019

 17

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 20.784.531,59

12-03-2019

 17

8.3 Pref. vord. UWV

Er was geen personeel in dienst van de vennootschappen.

12-03-2019

 17

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 62.649,71

12-03-2019

 17

Kroon Investment 1 B.V.: € 7.106,08
Arnsberg Deventer Vastgoed B.V.: € 1.062,01
Kroon Vastgoed 13 B.V.: € 29.428,32
Kroon Vastgoed Papendorp B.V.: € 17.753,08
Kroon Vastgoed 12 B.V.: € 7.300,22

8.5 Aantal concurrente crediteuren

83

12-03-2019

 17

Hierin zijn ook de vorderingen van Archand opgenomen:
Archand: KV € 1.096.310,00
Archand: KI1 € 4.019.562,06

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 78.974.061,72

12-03-2019

 17

In verband met de hoofdelijke aansprakelijkheid is er sprake van dubbeltellingen.

Hierin zitten nog niet alle restantvorderingen van de banken en zal de vordering na uitwinning nog aangepast dienen te worden.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

De afwikkeling is voorts afhankelijk van de inning van vorderingen.

12-03-2019

 17

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

- Belastingdienst: Diverse fiscale procedures (Kroon Vastgoed B.V., e.a.) zijn afgerond. De boedel heeft de procedures niet overgenomen.
- Mr. M. Aukema qq curator in het faillissement van Van Marwijk Leiden B.V. (Kroon Vastgoed B.V.). Deze procedure is niet overgenomen.
- De heer A. Scriwanek (Kroon Development & Investment B.V.). De boedel heeft deze procedure niet overgenomen.
- De heer Willemsen en Connecting Hands Trading B.V., aanhangig gemaakt door Kroon Investment 1 B.V.

12-03-2019

 17

9.2 Aard procedures

De fiscale procedures zijn summier beschreven in het derde verslag. Deze procedures inzake de Vpb e.a. zijn inmiddels beëindigd.

12-03-2019

 17

De procedure tegen de boedel van Van Marwijk Leiden B.V. betreft een procedure aanhangig gemaakt door de curator van Van Marwijk tegen de heer Kroon sr. en Kroon Vastgoed B.V. in verband met vermeend paulianeus/onrechtmatig handelen bij het overnemen van actief in het zicht van faillissement van Van Marwijk. In deze procedure zijn curatoren opgeroepen en is door de rechtbank verklaard voor recht dat sprake is van paulianeus handelen. De zaak is aangehouden tot een eventuele verificatieprocedure in het faillissement.

De procedure met de heer A. Scriwanek is summier beschreven in het derde verslag. De curatoren zullen hierin geen actie ondernemen.

Een procedure van Kroon Investment 1 B.V. tegen de heer H. Willemsen en Connecting Hands Trading B.V., hierna te noemen CHT. De vorderingen zijn afgewezen, omdat het Hof in appel geoordeeld heeft dat er onvoldoende spoedeisend belang was. De curatoren zijn niet voornemens een bodemprocedure te beginnen.

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Alle onroerende zaken in eigendom zijn inmiddels verkocht en geleverd. De meeste inactieve deelnemingen zijn thans geliquideerd. De focus zal de komende verslagperiode liggen op het afwickelen van de transacties inzake Laagraven en onderzoek naar vorderingen in het kader van de winstdelingsafspraken, die de heer Kroon met vennootschappen van het VolkerWesselsconcern heeft gemaakt.

Voorts staat nog een kwestie open met betrekking tot een door de boedel geïnde kwartaalhuur met betrekking tot de Rijnsatthe 4 te De Meern, terwijl het pand in het begin van het kwartaal geleverd is. De nieuwe eigenaar/beheerder reageert niet op berichten van de boedel om deze kwestie nader te bespreken.

12-03-2019

 17

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

12-03-2019

 17

10.3 Indiening volgend verslag

11-6-2019

12-03-2019

 17

10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen