

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

Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	30-09-2024
Insolventienummer	F.05/23/209
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000290438:F002
Datum uitspraak	23-06-2023

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

Algemene gegevens

Naam onderneming

ComFort Vastgoedexploitatie BV (verder in dit verslag te noemen: 'CVE').

25-07-2023



Gegevens onderneming

CVE is gevestigd aan De Linie 578, Unit D, te Apeldoorn.

De bestuurder is de heer Jan Willem van der Linden. De aandeelhouders zijn Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV, de personal holdings van de heren Van der Linden resp Veira.

CVE is opgericht in 2017.

25-07-2023



Hoewel CVE formeel geen deel uitmaakt van de groep ComFort Projectontwikkeling BV, is zij met die groep wel feitelijk verbonden. De CPO-groep bestaat uit negen vennootschappen waarvan er vier zijn gefailleerd. De CPO-groep kocht, ontwikkelde en verkocht vastgoedobjecten ten behoeve van de gezondheidszorg.

Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister is de doelomschrijving van CVE de bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed.

25-07-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 37.500,00	€ 36.449,00	€ 930.684,00
2022	€ 0,00	€ -240.954,00	€ 959.859,00

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

CVE had geen werknemers in loondienst

25-07-2023

 1

Boedelsaldo

€ 0,00

25-07-2023

 1

€ 12.500,00

30-09-2024

 **5**

Verslagperiode

van

23-6-2023

t/m

25-7-2023

van

26-7-2023

t/m

23-10-2023

van

24-10-2023

t/m

5-2-2024

van

6-2-2024

t/m

3-5-2024

van

4-5-2024

t/m

30-9-2024

25-07-2023

 1

24-10-2023

 2

06-02-2024

 3

03-05-2024

 4

30-09-2024

 **5**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	8 uur 30 min
---	--------------

2	6 uur 54 min
---	--------------




3	2 uur 18 min
---	--------------

4	2 uur 36 min
---	--------------

5	1 uur 24 min
---	--------------

totaal	21 uur 42 min
---------------	----------------------


Toelichting bestede uren

De afgelopen verslagperiode heeft de curator weinig werkzaamheden hoeven te besteden in dit faillissement. Er zijn geen bijzonderheden te vermelden.	24-10-2023  2
Over de afgelopen verslagperiode zijn er geen bijzonderheden te vermelden.	06-02-2024  3
Over de afgelopen verslagperiode zijn geen bijzonderheden te vermelden. Het transport van de percelen in Beilen, waarvan CVE samen met Comfort Projectontwikkeling BV eigenaar is, heeft nog niet kunnen plaatsvinden.	03-05-2024  4
De afgelopen verslagperiode is het vastgoed te Beilen verkocht en geleverd. Voor nadere informatie over deze transactie verwijst de curator naar zijn vijfde verslag in het faillissement van Comfort Projectontwikkeling BV. Voor het overige zijn geen bijzondere wijzigingen te melden. Het faillissement van CVE kan worden voorgedragen voor beëindiging bij gebrek aan baten.	30-09-2024  5


1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

De bestuurder is de heer Jan Willem van der Linden. De aandeelhouders zijn Van der Linden Support Services BV en LVC Holding BV, de personal holdings van de heren Van der Linden resp Veira. CVE is opgericht in 2017. CVE houdt aandelen in de besloten vennootschap CareLess RE Len BV.


25-07-2023
 1

Dochtervennootschap CareLess RE Len BV is inmiddels ook in staat van faillissement. De curator van CVE is eveneens curator van deze dochtervennootschap.

24-10-2023
 2


1.2 Lopende procedures

Er zijn de curator geen lopende procedures bekend.

25-07-2023
 1


1.3 Verzekeringen

CVE had geen verzekeringen afgesloten. Voor zover CVE viel onder de door CPO geregelde verzekeringen, m zijn deze verzekeringen vanwege wanbetaling door de verzekeringsmaatschappij beëindigd.

25-07-2023
 1


1.4 Huur

CVE had geen huurovereenkomst gesloten. De kantoorruimte werd gehuurd door een aan de heer Van der Linden gelieerde vennootschap die niet failliet is. De betreffende huurovereenkomst was al voorafgaand aan het faillissement beëindigd. De kantoorruimte aan De Linie is ontruimd.


25-07-2023
 1

1.5 Oorzaak faillissement

Volgens opgave van de bestuurder ligt de oorzaak van het faillissement van CVE in de sterk gestegen bouw- en energiekosten als gevolg van de Oekraïne-oorlog. Hierdoor waren de vastgoedprojecten binnen de CPO-groep en de daaraan gelieerde andere vennootschappen niet meer rendabel te krijgen. de curator heeft de oorzaak van het faillissement nog in onderzoek.

25-07-2023
 1

Het oorzakenonderzoek heeft niet tot bijzonderheden geleid.

06-02-2024
 3

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Toelichting

CVE had geen werknemers in loondienst

25-07-2023



2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Ca. tien percelen te Beilen			€ 12.500,00
totaal	€ 0,00		€ 12.500,00

Toelichting onroerende zaken

CVE is eigenaar van ca tien percelen grond aan de Ettenstraat en de Ventweg Noord te Beilen. Op deze percelen zou een appartementencomplex worden gerealiseerd. Ten behoeve van dit project is ook de (nog niet gefailleerde vennootschap) ComFort Projectontwikkeling Beilen BV opgericht, maar volgens informatie uit het Kadaster ligt de eigendom van deze percelen bij CVE. De curator zal in samenspraak met hypotheekhouder Mogelijk een keuze voor een verkooptraject maken.

25-07-2023



CVE is gezamenlijk met CPO eigenaar van het eerder genoemde vastgoedobject in Beilen. Voorafgaand aan het faillissement is het object verkocht waarbij de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in art. 7:3 BW. De curator is nog in overleg met de hypotheekhouder en de koper over de gevolgen van deze inschrijving voor de medewerking van de curator aan de juridische levering van het object.

24-10-2023



De curator heeft de (advocaat van de) koper een nadere koopovereenkomst gesloten. Omdat een en ander nog geformaliseerd moet worden, zal hierover in het volgende verslag nader worden bericht.

06-02-2024



Informatie over het vastgoedobject in Beilen is tevens te vinden in het openbare verslag van Comfort Projectontwikkeling BV

Het formaliseren van de verkoop van de percelen te Beilen, waarvan CVE samen met CPO eigenaar is, heeft nog niet kunnen plaatsvinden in verband met enkele bestuursrechtelijke en fiscale vragen die de koper nog voor zichzelf heeft te beantwoorden.

03-05-2024



De verkoop en levering van de percelen te Beilen heeft inmiddels plaatsgevonden. De curator verwijst voor meer informatie hierover naar zijn vijfde openbaar verslag in het faillissement van Comfort Projectontwikkeling BV. De betaling van de koopsom van het vastgoed te Beilen heeft via de notaris rechtstreeks tussen koper en hypotheekhouder plaatsgevonden. Via de boedel van CPO is de boedelbijdrage van € 12.500,- betaald. Deze boedelbijdrage dient te worden verdeeld over de boedels van CPO en CVE, hetgeen inmiddels heeft plaatsgevonden.

30-09-2024



3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

De curator heeft kadastraal onderzoek gedaan en overleg gevoerd met enkele particuliere investeerders en hun advocaat over het project Beilen.

25-07-2023



3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

CVE heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

25-07-2023



3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

CVE heeft geen voorraden in eigendom noch is er sprake van onderhanden werk.

25-07-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

CVE is enig aandeelhouder van de besloten vennootschap CareLess RE Len BV. Deze vennootschap is (nog) niet failliet. Naar de curator begrijpt vinden er geen activiteiten plaats binnen deze vennootschap.

25-07-2023

 1

Het faillissement van CareLess RE Len BV is inmiddels opgeheven bij gebrek aan baten. Deze vennootschap is daarmee opgehouden te bestaan.

03-05-2024

 4

3.9 Werkzaamheden andere activa

In overleg met de heren van der Linden en Veira zal naar verwachting eigen aangifte worden gedaan van CareLess RE Len BV.

25-07-2023

 1

CareLess RE Len B Vis inmiddels ook instaat van faillissement. De curator van CVE is eveneens curator van deze dochtervennootschap.

24-10-2023

 2

Het onderdeel van dit verslag met betrekking tot CareLess RE Len BV is hiermee afdoende afgerond.

03-05-2024


 4


4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Comfort Projectontwikkeling Venlo BV	€ 3.053,00	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 3.053,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Voor zover de curator momenteel bekend zijn er geen (handels)vorderingen op derden. 25-07-2023
 1

CVE heeft een interne rekening-courantvordering op CPO Duiven. Aangezien ook die vennootschap is gefailleerd zal daarop geen betaling zijn te verwachten. De curator heeft de betreffende vordering als schuld in het faillissement van CPO Venlo genoteerd. 03-05-2024
 4


4.2 Werkzaamheden debiteuren

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)


Toelichting vordering van bank(en)

Er is geen sprake van een bancaire vordering. De curator is in afwachting van afschriften van de bankmutaties van de rekening van CVE.

25-07-2023
 1


Toelichting vordering van bank(en)

De curator heeft van de bank nog geen verdere stukken ontvangen.

06-02-2024
 3

5.2 Leasecontracten

Er zijn geen leasecontracten aanwezig.

25-07-2023
 1

5.3 Beschrijving zekerheden

Mogelijk heeft een hypotheekrecht op het vastgoed te Beilen als zekerheid van haar vordering van (naar de curator begrijpt) € 2,4 mio. De curator heeft nog geen contact met Mogelijk kunnen krijgen over verdere afwikkeling.

25-07-2023



De curator heeft inmiddels contact met de advocaat van Mogelijk.nl over de verdere afwikkeling van het project 'Beilen'.

24-10-2023



De curator voert voor de verdere verkoop en levering van het vastgoed te Beilen overleg met de advocaat van de koper en de hypotheekhouder.

06-02-2024



Het hypotheekrecht op het vastgoed te Beilen is met de verkoop en levering afgewikkeld. Zie hiervoor het vijfde openbare verslag in het faillissement van Comfort Projectontwikkeling BV.

30-09-2024



5.4 Separatistenpositie

Na overleg met Mogelijk zal haar seperatistenpositie verder worden beoordeeld.

25-07-2023



5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is geen beroep gedaan op een recht van eigendomsvoorbehoud.

25-07-2023



5.6 Retentierechten

Er is geen beroep gedaan op een recht van retentie.

25-07-2023



5.7 Reclamerechten

Er is geen beroep gedaan op een recht van reclame.

25-07-2023



5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

De curator is in afwachting van nadere bancaire informatie en zal in overleg treden met Mogelijk.

25-07-2023



De komende verslagperiode verwacht de curator de verkoop en levering van het vastgoed te Beilen te realiseren. Een en ander zal nader worden toegelicht in het faillissement van Comfort Projectontwikkeling BV, mede-eigenaar van het vastgoed.

06-02-2024



De curator verwacht de aankomende verslagperiode alsnog stappen te hebben kunnen zetten inzake de verkoop van het vastgoed te Beilen.

03-05-2024



6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De exploitatie is niet voortgezet.

25-07-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

De onderneming is niet doorgestart.

25-07-2023

 1

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft zijn kantoorgenoot, boekhoudkundig faillissementsmedewerker Jan Hartkamp, verzocht om de administratie van CVE te onderzoeken. Er lijkt te zijn voldaan aan de boekhoudplicht, maar dat zal verder uit het onderzoek blijken.

25-07-2023

 1

Aan de boekhoudplicht is voldaan.

03-05-2024

 4

7.2 Depot jaarrekeningen

Er lijkt te zijn voldaan aan de publicatieplicht.

25-07-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Er lijkt te zijn voldaan aan de stortingsregels.

25-07-2023

 1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Zolang het oorzakenonderzoek nog gaande is doet de curator geen uitspraken over eventuele bestuurdersaansprakelijkheid.

25-07-2023

 1

Nee

03-05-2024

 4

Toelichting

Er zijn geen gronden voor bestuurdersaansprakelijkheid gebleken.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

Op dit moment heeft de curator geen indicaties van paulianeus handelen.

25-07-2023

 1

Nee

03-05-2024

 4

Toelichting

Er zijn de curator geen paulianeuze transacties gebleken.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het boekenonderzoek vindt op dit moment plaats. van de digitale administratie is een kopie gemaakt, van waaruit het onderzoek plaatsvindt.

25-07-2023

 1

Er zijn vooralsnog geen bijzonderheden uit het boekenonderzoek gebleken.

06-02-2024

 3

De curator acht het onderdeel rechtmatigheid afgerond.

03-05-2024

 4

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 69.904,00

25-07-2023

 1

€ 147.478,00

24-10-2023

 2

Toelichting

De opgave van de fiscus omvat omzetbelasting, loonheffing en vennootschapsbelasting.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 84,28

24-10-2023

 2

Toelichting

Dit betreft een vordering van GBLT.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

25-07-2023

 1

11

24-10-2023

 2

Toelichting

Er hebben zich inmiddels 11 concurrente crediteuren gemeld voor een totaal bedrag van € 1.518.774,07.

12

06-02-2024

 3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 31.692,26

25-07-2023

 1

€ 1.518.774,07

24-10-2023

 2

Toelichting

Een groot deel van deze concurrente schuld betreft de intercompany vordering van Comfort Projectontwikkeling B.V. op gefailleerde.

€ 1.518.857,50

06-02-2024

 3

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Op dit moment is er over de wijze van afwikkeling van dit faillissement nog geen inschatting te maken.

24-10-2023



De curator verwacht dat dit faillissement te zijner tijd zal worden opgeheven bij gebrek aan baten.

06-02-2024



8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Er zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig.

25-07-2023



9.2 Aard procedures


9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures


10. Overig

10.1 Plan van aanpak


De curator zal, waar mogelijk gelijktijdig met de andere vastgoedprojecten in de gelieerde faillissementen, het vastgoed in Beilen in overeenstemming met de hypotheekhouder verkopen. Over de wijze waarop die verkoop zal moeten plaatsvinden zal nader overleg worden gevoerd.

25-07-2023
 1


De curator zal nader overleg voeren met de hypotheekhouder en de koper van het vastgoedobject te Beilen, teneinde het object in eigendom te kunnen overdragen waarbij recht wordt gedaan aan de positie van(de boedel van) CVE.

24-10-2023
 2


De komende verslagperiode zal in het teken staan van de verkoop en levering van het vastgoed te Beilen.

06-02-2024
 3

De curator streeft de verkoop van de percelen te Beilen de aankomende verslagperiode af te kunnen ronden.


03-05-2024
 4

De verkoop en levering van de percelen te Beilen is afgerond. Hiermee kan het faillissement van CVE worden beëindigd.


30-09-2024
 5

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In dit stadium is over de termijn van afwikkeling nog niets te zeggen.

25-07-2023
 1


Met de afwikkeling van het vastgoed te Beilen kan dit faillissement worden voorgedragen voor opheffing bij gebrek aan baten.

30-09-2024
 5


10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig


De curator zal in samenspraak met de heren Veira en Van der Linden beslissen over het lot van de dochtervennootschap CareLess RE Len BV.

25-07-2023
 1

Het onderdeel CareLess RE Len BV is met de beëindiging van haar faillissement inmiddels afgerond.

03-05-2024
 4

Het faillissement van CVE kan worden voorgedragen voor opheffing bij gebrek aan baten.

30-09-2024
 5

Bijlagen

Bijlagen