

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

Betreft

Verslagnummer	36
Datum verslag	01-10-2024
Insolventienummer	F.10/14/978
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000194850:F003
Datum uitspraak	18-11-2014

R-C	mr. M.C. van den Hout (& mr. F. Damsteegt)
Curator	mr C.F.W.A. Hamm

Algemene gegevens

Naam onderneming

Fortress Development B.V.	08-10-2021
	 24

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid FORTRESS DEVELOPMENT B.V. statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3011 TH) Rotterdam aan de Haringvliet nr. 98;	08-10-2021
	 24

Activiteiten onderneming

Volgens omschrijving KvK: het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen, alsmede houdster- en financieringsmaatschappij.	08-10-2021
	 24

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 338.972,00	€ 2.100.043,00	€ 30.215.995,00
2013	€ 499.163,00	€ -595.194,00	€ 21.381.107,00
2014	€ 121.304,00	€ -26.942,00	€ 21.507.452,00

Toelichting financiële gegevens

De gegevens over boekjaar 2012 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2012.
De gegevens over boekjaar 2013 zijn gebaseerd op de concept balans per 31 december 2013 en de concept winst- en verliesrekening 2013.
De gegevens over boekjaar 2014 zijn gebaseerd op de concept balans per datum faillissement en de concept winst- en verliesrekening 2014.

08-10-2021

 24

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

€ 294.907,17

08-10-2021

 24

€ 20.603,98

06-01-2022

 25

€ 67.783,98

06-04-2022

 26

€ 42.475,62

06-07-2022

 27

€ 40.420,88

03-07-2023

 31

€ 40.415,63

02-04-2024

 34

€ 44.802,38

02-07-2024

 35

€ 44.797,13

01-10-2024

 **36**

Verslagperiode

van

08-10-2021

2-7-2021

 24

t/m

26-9-2021

van

06-01-2022

27-9-2021

 25

t/m

31-12-2021

van

06-04-2022

1-1-2022	 26
t/m	
29-3-2022	
van	06-07-2022
30-3-2022	 27
t/m	
1-7-2022	
van	06-10-2022
2-7-2022	 28
t/m	
23-9-2022	
van	03-01-2023
24-9-2022	 29
t/m	
23-12-2022	
van	03-04-2023
24-12-2022	 30
t/m	
31-3-2023	
van	03-07-2023
1-4-2023	 31
t/m	
30-6-2023	
van	03-10-2023
1-7-2023	 32
t/m	
30-9-2023	
van	03-01-2024
1-10-2023	 33
t/m	
31-12-2023	
van	02-04-2024
1-1-2024	 34

t/m

31-3-2024

van

1-4-2024

t/m

30-6-2024

van

1-7-2024

t/m

27-9-2024

02-07-2024

 35

01-10-2024

 36

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
24	86 uur 25 min
25	83 uur 50 min
26	150 uur 35 min
27	96 uur 5 min
28	62 uur 25 min
29	84 uur 35 min
30	28 uur 55 min
31	23 uur 55 min
32	56 uur 35 min
33	19 uur 35 min
34	19 uur 55 min
35	16 uur 45 min
36	32 uur 0 min
totaal	761 uur 35 min

Toelichting bestede uren

Opmerkingen vooraf

08-10-2021

 24

Dit is het verslag in het faillissement van Fortress Development B.V. (hierna: 'Fortress Development').

Dit faillissementsverslag berust op informatie die de curator van de bestuurder van de vennootschap en van derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens kan geen enkele garantie worden gegeven. Het is mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens afwijken van wat in dit verslag staat.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Nadere inlichtingen kunnen worden verkregen bij Mr. C.F.W.A. Hamm:
telefoonnummer: 010-2012939
telefaxnummer: 010-2012949
e-mail: insolventie@borsboomhamm.nl

Bestede uren totaal:

Verslag 23: 1.521 uur en 30 minuten

Verslag 24: 1.607 uur en 55 minuten

Verslag 25: 1.691 uur en 45 minuten

06-01-2022

 25

Verslag 26: 1.842 uur en 20 minuten

06-04-2022

 26

verslag 27: 1.938 uur en 25 minuten.

06-07-2022

 27

Verslag 28: 2000 uur en 50 minuten

06-10-2022

 28

Verslag 29: 2.085 uur en 25 minuten

03-01-2023

 29

Verslag 30:

03-04-2023

 30

Verslag 31: 2.136 uur en 45 minuten

03-07-2023

 31

2.193 uur en 20 minuten

03-10-2023

 32

2.212 uur en 55 minuten

03-01-2024

 33

2.232 uur en 50 minuten

02-04-2024

 34

2.249 uur en 35 minuten

02-07-2024

 35

 2.281 uur en 35 minuten

01-10-2024

 **36**

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Fortress Development is opgericht bij akte van 20 februari 2007.
Enig bestuurder van Fortress Development is sinds 22 november 2011 de heer R. Voerman. Enig aandeelhouder is sinds 20 februari 2007 Haringvliet Participations B.V.
Fortress Development is aandeelhouder en/of bestuurder van een groot aantal vennootschappen uit de Fortress-groep.

08-10-2021

 24

1.2 Lopende procedures

n.v.t.

08-10-2021

 24

1.3 Verzekeringen

n.v.t.

08-10-2021

 24

1.4 Huur

n.v.t.

08-10-2021

 24

1.5 Oorzaak faillissement

Het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Fortress Development is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen onderzoek naar de oorzaken van het faillissement. Zie hierna sub 7.5.

08-10-2021

 24

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

08-10-2021

 24

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

08-10-2021

 24

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Donauweg 10			€ 5.000,00
totaal	€ 0,00		€ 5.000,00

Toelichting onroerende zaken

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

08/10/21: De Rabobank heeft hoger beroep ingesteld. De procedure staat op de rol van 19 oktober 2021 voor het indienen van de memorie van grieven door de Rabobank. Zie hierna sub 9.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Zie 3.1.

08-10-2021

 24

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

n.v.t.

08-10-2021

 24

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

n.v.t.

08-10-2021

 24

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Geen.

08-10-2021

 24

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

n.v.t.

08-10-2021

 24

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Geen.

08-10-2021

 24

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Aandelen Kabelweg 50 B.V.	€ 100.000,00	
Vergoeding gemeentelijke belastingen		€ 11.807,56
Proceskostenvergoedingen		€ 1.644,00
totaal	€ 100.000,00	€ 13.451,56

Toelichting andere activa

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

3.9 Werkzaamheden andere activa

Geen.

08-10-2021

 24

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
		€ 181.119,65	€ 0,00
totaal	€ 0,00	€ 181.119,65	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

08-10-2021

 24

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

€ 30.827.847,90

02-04-2024

 34

Toelichting vordering van bank(en)

De vordering van de Rabobank is verlaagd van EUR 37.480.343,48 naar 30.827.847,90.

5.2 Leasecontracten

Geen.

08-10-2021

 24

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

5.4 Separatistenpositie

Zie hiervoor sub 3.1.

08-10-2021

 24

5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

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 sub 3.1.

08-10-2021

 24

De curator overlegt met de Rabobank over de hoogte van de door haar ingediende vordering.

02-04-2024

 34

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

n.v.t.

08-10-2021

 24

6.5 Verantwoording

n.v.t.

08-10-2021

 24

6.6 Opbrengst

Toelichting

n.v.t.

08-10-2021

 24

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

n.v.t.

08-10-2021

 24

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

08-10-2021

 24

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

7.2 Depot jaarrekeningen

tijdig:

08-10-2021

- de jaarrekening over 2012 is gedeponeed op 31 januari 2014;
- de jaarrekening over 2011 is gedeponeed op 31 januari 2013;
- de jaarrekening over 2010 is gedeponeed op 12 januari 2012.

 24

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

08-10-2021

 24

7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

08-10-2021

 24

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

08-10-2021

 24

Toelichting

Zie verslag 23.

08/10/21: De curator heeft het bestuur in de afgelopen verslagperiode gedagvaard tot betaling van het faillissementstekort. Zie sub 9 hierna.

7.6 Paulianeus handelen

Ja

08-10-2021

 24

Toelichting

Fortress Development bezat alle aandelen in (thans genaamd) De Kijkduinse Ontwikkelingsmaatschappij B.V. en De Kijkduinse Herontwikkelingsmaatschappij B.V. Fortress Development heeft deze aandelen vlak voor haar faillissement voor EUR 1,-- verkocht en geleverd aan een (andere) vennootschap van de bestuurder. De curator heeft deze transactie voorsnag als paulianeus vernietigd. De verkrijger heeft gemotiveerd betwist dat sprake is van een paulianeuze transactie. De curator heeft nadere informatie opgevraagd om dat te controleren en doet nader onderzoek. Naar aanleiding daarvan zal de curator een definitief standpunt innemen.

Toelichting

06-04-2022

 26

06/04/22: Betrokkenen weigeren aan de informatieverzoeken van de curator te voldoen. De curator beraadt zich over de vervolgstappen.

Toelichting

06-07-2022

 27

06/07/22: Betrokkenen weigeren aan de informatieverzoeken van de curator te voldoen. De curator heeft de ontbrekende informatie nogmaals opgevraagd. Hij beraadt zich over de vervolgstappen.

Toelichting

06-10-2022

 28

06/10/22: Partijen onderzoeken of het geschil via mediation kan worden opgelost.

Toelichting

03-01-2023

 29

03/01/23: De mediation is gaande.

Toelichting

03-04-2023

 30

03/04/23: De mediation is gaande.

Toelichting

03-07-2023

 31

De mediation is gaande.

Toelichting

03-10-2023

 32

De mediation is gaande.

Toelichting

03-01-2024

 33

De mediation is gaande.

Toelichting

02-04-2024

 34

De mediation is gaande.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie sub 7.5.

08-10-2021

 24

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure en nader onderzoek naar de sub 7.6 genoemde transactie.

08-10-2021

 24

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 36.433,95

08-10-2021

 24

Toelichting

EUR 36.433,95 + p.m.

€ 34.895,94

03-01-2024

 33

Toelichting

EUR 34.895,94+ p.m.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

Toelichting

08-10-2021

 24

EUR + p.m.

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

08-10-2021

 24

n.v.t.

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 37.485.296,31

08-10-2021

 24

Toelichting

EUR 37.485.296,31 + p.m.

€ 37.481.764,99

03-01-2024

 33

Toelichting

EUR 37.481.764,99+ p.m.

€ 30.829.269,41

02-04-2024

 34

Toelichting

EUR 30.829.269,41+ p.m.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

29

08-10-2021

 24

27

01-10-2024

 36

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 333.316,07

08-10-2021

 24

Toelichting

EUR 333.316,07 + p.m.

€ 327.552,01

03-01-2024

 33

Toelichting

EUR 327.552,01 + p.m.

€ 327.016,62

01-10-2024

 36

Toelichting

EUR 327.016,62 + p.m.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

08-10-2021

 24

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventariseren van crediteuren en crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; onderzoek preferenties.

08-10-2021

 24

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

08/10/21:

08-10-2021

A. De heer R. Voerman en Rovobel B.V.

 24

B. De Rabobank.

9.2 Aard procedures

08/10/21:

A. Bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure.

B. Procedure tot vergoeding van door Fortress Development resp. de gezamenlijke crediteuren geleden schade als gevolg van paulianeus resp. onrechtmatig handelen door de Rabobank.

08-10-2021

 24

9.3 Stand procedures

08/10/21:

A. De curator heeft de dagvaarding uitgebracht. De procedure staat op de rol van 9 februari 2022 voor conclusie van antwoord.

B. De Rabobank is door de Rechtbank Rotterdam op 19 mei 2021 veroordeeld om aan de boedel een bedrag van EUR 285.022,00 aan huurpenningen die de Rabobank na datum faillissement heeft geïncasseerd te betalen vermeerderd met de wettelijke rente over deze huurpenningen vanaf de datum van iedere ontvangst tot de dag van volledige betaling.

De Rabobank heeft hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak. De zaak staat op de rol van 19 oktober 2021 a.s. voor het indienen van de memorie van grieven door de Rabobank.

08-10-2021

 24

06/01/22: De zaak staat op de rol van 11 januari 2022 voor memorie van antwoord.

06-01-2022

 25

06/04/22:

A. Op 9 februari 2022 is de conclusie van antwoord ingediend. De zaak is verwezen naar de rolzitting van 7 september 2022 voor het indienen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator.

B. Op 8 maart 2022 heeft de curator de memorie van antwoord ingediend. De Rabobank heeft pleidooi gevraagd.

06-04-2022

 26

06/07/22:

B. Het pleidooi in de zaak tegen de Rabobank zal op 9 december 2022 plaatsvinden.

06-07-2022

 27

06/10/22:

A. De bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure is verwezen naar de rolzitting van 30 november 2022 voor het indienen van conclusie van repliek door de curator. Partijen overleggen over het starten van een mediation-traject.

B. Het pleidooi in de zaak tegen de Rabobank zal op 9 december 2022 plaatsvinden.

06-10-2022

 28

03/01/22:

A. De mediation is gaande.

B. Het pleidooi in de zaak tegen de Rabobank is aangehouden en zal op 8 maart 2023 plaatsvinden.

03-01-2023

 29

03/04/23:

A. De mediation is gaande.

B. Het pleidooi in de zaak tegen de Rabobank is aangehouden tot 18 september 2023.

03-04-2023

 30

A. De mediation is gaande.

03-07-2023

B. Zie hiervoor.

 31

A. De mediation is gaande.

03-10-2023

B. Op 18 september 2023 heeft het pleidooi in de zaak tegen de Rabobank plaatsgevonden. Het gerechtshof zal in beginsel op 28 november 2023 uitspraak doen.

 32

03/01/24:

03-01-2024

A. De mediation is gaande.

 33

B. De uitspraak is aangehouden tot 20 februari 2024.

02/04/24:

02-04-2024

A. De mediation over de bestuurdersaansprakelijkheid is gaande.

 34

B. De uitspraak in de zaak tegen de Rabobank is aangehouden tot 14 mei 2024.

02/07/24:

02-07-2024

A. De mediation over de bestuurdersaansprakelijkheid is gaande.

 35

B. De uitspraak in de zaak tegen de Rabobank is aangehouden tot 6 augustus 2024.

01/10/24:

01-10-2024

A. De mediation over de bestuurdersaansprakelijkheid is gaande.

 **36**

B. Op 20 augustus 2024 heeft het Gerechtshof Den Haag arrest gewezen in de zaak tegen de Rabobank. Het Gerechtshof heeft de vordering van de curator afgewezen. De curator heeft cassatieadvies gevraagd.

9.4 Werkzaamheden procedures

08/10/21: Het voeren van de hiervoor genoemde procedures.

08-10-2021

 24

08/10/21: Garantstelling: afrekening van de onder de Garantstellingsregeling Curatoren verstrekte garantstelling voor de kosten van deze procedure. Onder deze garantstelling is nog niet geclaimd.

De garantstelling is mede gevraagd voor de vennootschappen Fortress Development B.V., Kosterijland II B.V., Koningsgracht I B.V., Eemhaven Vastgoed B.V., Rijsvoort Holding B.V., Maeyveld B.V., en Fortress Vastgoed Participaties B.V.

03/01/23: Ten behoeve van de zaak tegen Rabobank is een garantstelling verleend van in totaal EUR 63.414,--. De curator heeft tussentijds voor EUR 7.200,-- (excl. BTW) onder deze garantstelling geclaimd. Er dient nog tussentijds rekening en verantwoording te worden afgelegd. Deze garantstelling ziet mede op de vennootschappen HTK Westpoort B.V. en Koningsgracht I B.V.

03-01-2023

 29

In het faillissement van Fortress Development B.V. is een verhoging van de garantstelling ad EUR 37.232,-- (excl. BTW) verleend ten behoeve van het doen van onderzoek naar de mogelijk paulianeuze transactie met betrekking tot het zgn. Project Nieuw Kijkduin. De curator heeft tussentijds voor EUR 34.548,-- (excl. BTW) onder deze garantstelling geclaimd. De tussentijdse rekening en verantwoording wordt voorbereid.

01/10/24: Ten behoeve van de zaak tegen de Rabobank heeft de curator verhoging van de verleende garantstelling gevraagd.

01-10-2024

 36

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

08-10-2021

 24

- het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- het voeren van een gerechtelijke procedure in hoger beroep tegen de bank;
- nader onderzoek naar de kwestie Kijkduin;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

06/10/22: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

06-10-2022

 28

- het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- het beproeven van mediation;
- het voeren van een gerechtelijke procedure in hoger beroep tegen de bank;
- nader onderzoek naar de kwestie Kijkduin;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

03/01/23: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	03-01-2023  29
• het beproeven van mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren van de gerechtelijke procedure in hoger beroep tegen de bank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	
03/04/23: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	03-04-2023  30
• het beproeven van mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure in hoger beroep tegen de bank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	
De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	03-07-2023  31
• het beproeven van mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure in hoger beroep tegen de bank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	
De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	03-10-2023  32
• het afronden van de mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure tegen de Rabobank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	
03/01/24: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	03-01-2024  33
• het afronden van de mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure tegen de Rabobank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	
02/04/24: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:	02-04-2024  34
• het afronden van de mediation; • het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure; • het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure tegen de Rabobank; • crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en • afwikkeling faillissement.	

02/07/24: de volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

02-07-2024

 35

- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- het voeren of schikken van de gerechtelijke procedure tegen de Rabobank;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

01/10/24: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

01-10-2024

 **36**

- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- het beoordelen of cassatie dient te worden ingesteld tegen het arrest van het Gerechtshof Den Haag d.d. 20 augustus 2024;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Op dit moment is nog geen voorspelling mogelijk.

08-10-2021

 24

10.3 Indiening volgend verslag

1-1-2025

01-10-2024

 **36**

10.4 Werkzaamheden overig

Zie sub 10.1.

08-10-2021

 24

Bijlagen

Bijlagen