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

Betreft

Verslagnummer	**1**
Datum verslag	**02-03-2026**
Insolventienummer	**F.08/26/31**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000506351:F001**
Datum uitspraak	**03-02-2026**

R-C	**mr. A.E. Zweers**
Curator	**mr T.J.H. Zwiers**

Algemene gegevens

Naam onderneming

NDLS Ontwikkeling B.V. (voorheen Kopare Development B.V.)

02-03-2026 1

Gegevens onderneming

Besloten vennootschap NDLS Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 7775 BA Lutten, Lijsterbesstraat 1. Voorheen bekend onder Kopare Development B.V. (naam gewijzigd op 2 februari 2026).

02-03-2026 1

Activiteiten onderneming

Ontwikkelen van vakantieparken in Nederland en Duitsland, overwegend voor de verhuur door Landal Green Parks. De ontwikkelde recreatiewoningen worden verkocht aan particulieren en/of bedrijven.

02-03-2026 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 16.531.991,00	€ 850.769,00	€ 11.291.995,00
2022	€ 10.249.652,00	€ -1.019.528,00	€ 20.219.561,00
2023	€ 3.333.456,00	€ -817.559,00	€ 6.976.880,00
2024	€ 309.305,00	€ -1.353.223,00	€ 1.177.286,00
2025		€ -4.466.902,00	€ 458.774,00

Toelichting financiële gegevens

De administratie is niet recent bijgewerkt. De laatste jaarcijfers dateren van 2021. Over 2022 zijner conceptcijfers. De hiervoor genoemde financiële gegevens zijn afkomstig uit de Audit Files die zijn ontvangen van de boekhouder. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

02-03-2026
1

Gemiddeld aantal personeelsleden

1

Toelichting

De bestuurder was het enige personeelslid

02-03-2026
1

Boedelsaldo

€ 0,00

02-03-2026
1

Verslagperiode

van

3-2-2026

t/m

1-3-2026

02-03-2026
1

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	24 uur 48 min
totaal	24 uur 48 min

Toelichting bestede uren

Inventarisatie activa/passiva, aanschrijven crediteuren, onderzoek boekhouding, overleg DRS.

02-03-2026
1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

NDLS Ontwikkeling BV, voorheen Kopare Development BV. Enig aandeelhouder en bestuurder is K. Odink Holding BV.

02-03-2026
1

1.2 Lopende procedures

Er zijn, voor zover thans bekend, 2 lopende procedures aanhangig, beiden bij de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen. Beide procedures zijn geschorst voor uitlating curator.

02-03-2026
1

1.3 Verzekeringen

Deze waren reeds beëindigd.

02-03-2026
1

1.4 Huur

N.v.t.

02-03-2026
1

1.5 Oorzaak faillissement

Kopare Development BV is snel gegroeid. Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de project structuur. Feitelijk kwam het erop neer dat alle projecten binnen dezelfde onderneming werden uitgevoerd, waarbij geen rekening is gehouden met de risico's. In 2023 is daarom besloten tot een herstructurering, waarbij de activiteiten zijn overgedragen naar andere, gelieerde vennootschappen. De activiteiten binnen Kopare Development BV zijn toen, naar zeggen van de bestuurder, grotendeels beëindigd. Binnen Kopare waren op dat moment nog twee projecten lopende, te weten een project in Drenthe (Drentse Lagune) en een project in Bergen op Zoom (Brabantse Wal). Het project in Drenthe werd geconfronteerd met veel problemen, zoals bouwkundige gebreken en bijvoorbeeld het faillissement van een aannemer. Het project in Brabant kende een tegenvallende verkoop. Ook waren de marktomstandigheden in 2023 niet goed. Met de VVE van de Drentse Lagune is een gerechtelijke procedure gevoerd, waarbij Kopare aansprakelijk is gesteld voor de geleden en nog te lijden schade. In het kader van deze procedure is een regeling getroffen waarbij Kopare zich heeft verplicht een bedrag van € 300.000,00 aan de VVE te voldoen. Ook door de VVE van de Brabantse Wal is een procedure gevoerd. Kopare is daarin veroordeeld tot het nakomen van de verplichtingen op straffe van forse dwangsommen, die inmiddels zijn verbeurd.

Uiteindelijk is het faillissement door de VVE van de Drentse Lagune aangevraagd.

02-03-2026
1

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden **02-03-2026** 1

1

Toelichting

De bestuurder was nog het enige personeelslid.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden **02-03-2026** 1

1

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

De bestuurder was tot voor kort het enige personeelslid, maar keerde zich al geruime tijd geen inkomen meer uit. Het dienstverband was feitelijk reeds beëindigd, zodat deze niet meer door de curator opgezegd hoefde te worden. **02-03-2026** 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Perceel grond aan de Heerweg 91-93 te Schoorl		€ 359.359,00	
Perceel grond op recreatiepark De Brabantse Wal		€ 459.000,00	
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Het perceel aan de Heerweg 91-93 heeft een WOZ waarde van € 308.000,00. De daadwerkelijke waarde is waarschijnlijk hoger. De vordering van de hypotheekverstrekker bedraagt volgens opgave ongeveer € 315.000,00. Getracht wordt het perceel onderhands te verkopen zodat daarmee een hogere opbrengst wordt gegenereerd (ook voor de boedel).

het perceel op recreatiepark de Brabantse Wal betreft een perceel waarop een tinyhouse kan worden gebouwd. De waarde zal lager zijn dan de vordering waarvoor hypotheek verstrekt is.

02-03-2026
1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Overleg met hypotheekverstrekker(s) met betrekking tot een eventuele onderhandse verkoop in plaats van een executieverkoop. Overleg over waarde van de goederen.

02-03-2026
1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

N.v.t.

02-03-2026
1

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

N.v.t.

02-03-2026
1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

N.v.t.

02-03-2026
1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
N.v.t.		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

02-03-2026
1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

N.v.t.

02-03-2026
1

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Banksaldo	€ 292,33	
totaal	€ 292,33	€ 0,00

Toelichting andere activa

Aangetroffen saldo op de bankrekening zal door de bank op de boedelrekening worden overgeboekt.

02-03-2026
1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Aanschrijven bank, doorgeven boedelrekeningnummer.

02-03-2026
1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
PM			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

Uit de administratie blijkt dat er sprake is van een aantal rekening-courant verhoudingen met gelieerde vennootschappen. Nader onderzoek van de administratie is nodig om deze vorderingen goed in kaart te brengen.

02-03-2026
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek administratie.

02-03-2026
1

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 80.430,81

02-03-2026
1

Toelichting vordering van bank(en)

Swish Fund heeft een lening verstrekt van € 255.000,00. Hiervan staat thans nog open een bedrag van
€ 80.430,81.

5.2 Leasecontracten

N.v.t.

02-03-2026
1

5.3 Beschrijving zekerheden

Swish Fund heeft een recht van hypotheek op het kavel op recreatiepark De Brabantse Wal en heeft daarnaast een pandrecht gevestigd op bankrekeningen, voorraden, inventaris, handelsvorderingen en andere roerende zaken.

02-03-2026
1

5.4 Separatistenpositie

Er zijn 2 hypotheekverstrekkers die een separatistenpositie hebben en tot uitwinning kunnen overgaan. het gaat om hypotheekrechten op het perceel aan de Heereweg 91-93 te Schoorl en het perceel op recreatiepark de Brabantse Wal.

02-03-2026
1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

N.v.t.

02-03-2026
1

5.6 Retentierechten

N.v.t.

02-03-2026
1

5.7 Reclamerechten

N.v.t.

02-03-2026
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Hierover zal met de hypotheekverstrekkers overleg worden gevoerd.

02-03-2026
1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Overleg met hypotheekverstrekkers over mogelijke executie en eventueel onderhandse verkoop.	**02-03-2026** **1**

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

N.v.t.

02-03-2026
1

6.2 Financiële verslaglegging

N.v.t.

02-03-2026
1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

N.v.t.

02-03-2026
1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

N.v.t.

02-03-2026
1

6.5 Verantwoording

N.v.t.

02-03-2026
1

6.6 Opbrengst

Toelichting

N.v.t.

02-03-2026
1

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

N.v.t.

02-03-2026
1

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

N.v.t.

02-03-2026
1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De administratie is niet up-to-date. Aan de boekhoudplicht lijkt niet te zijn voldaan. Daar zal nader onderzoek naar worden ingesteld.

02-03-2026
1

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarcijfers 2021 zijn definitief en gedeponeerd. De jaarcijfers 2022 zijn in concept opgesteld. Latere cijfers zijn er niet. De jaarcijfers zijn met andere woorden niet tijdig gedeponeerd.

02-03-2026
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Aanwezig bij de jaarcijfers 2021. Daarna zijn er geen jaarcijfers meer opgesteld en ontbreekt derhalve ook de goedkeuringsverklaring.

02-03-2026
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Daar is aan voldaan.

02-03-2026
1

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

Daar zal nader onderzoek naar worden gedaan, waarbij de aandacht uitgaat naar het ontbreken van recente administratie, het te laat deponeren van de jaarcijfers en diverse rechtshandelingen waarbij activa zijn overgedragen aan gelieerde vennootschappen.

02-03-2026
1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

Toelichting

Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan.

02-03-2026
1

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan

02-03-2026
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Bestudering administratie, waaronder mailboxen.

02-03-2026
1

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 435,60

Toelichting

La Dolce Vita Marketing & Ontwerp: kosten voor het aanleveren van de mailaccounts.

02-03-2026
1

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 1.202.354,00

02-03-2026
1

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 824,57

Toelichting

GBLT: gemeentelijke belastingen.

02-03-2026
1

8.5 Aantal concurrente crediteuren

13

02-03-2026
1

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 828.374,78

02-03-2026
1

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

02-03-2026
1

8.8 Werkzaamheden crediteuren

Correspondentie met crediteuren. Overleg met VVE Drentse Lagune met betrekking tot achtergronden faillissement en vorderingen.

02-03-2026
1

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

De Groot-Hendriks in zowel een procedure bij de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle als een procedure bij de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen, sector Kanton.

02-03-2026
1

9.2 Aard procedures

Beide procedures hebben betrekking op tekortkomingen in de nakoming van verplichtingen door Kopare. Kopare (NDLS) is in beide procedures gedaagde.

02-03-2026
1

9.3 Stand procedures

Beide procedures zijn geschorst in de stand waarin deze zich thans bevinden.

02-03-2026
1

In de procedure bij de Rechtbank Zwolle staat de zaak voor het stellen namens NDLS, na dagvaarding.

In de procedure bij de Rechtbank Noord-Nederland staat de zaak voor dupliek zijdens NDLS.

9.4 Werkzaamheden procedures

Correspondentie met rechtbanken over schorsing van de procedures.

02-03-2026
1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Nader onderzoek naar administratie, onrechtmatigheden en bestuurdersaansprakelijkheid zal worden vervolgd.

02-03-2026
1

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

02-03-2026
1

10.3 Indiening volgend verslag

1-6-2026

02-03-2026
1

10.4 Werkzaamheden overig

Aanschrijven crediteuren, onderzoek.

02-03-2026
1

Bijlagen

Bijlagen