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

Betreft

Verslagnummer	**3**
Datum verslag	**15-09-2026**
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

02-03-2026
1

Toelichting

De bestuurder was het enige personeelslid

Boedelsaldo

€ 0,00

02-03-2026
1

€ 488,34

15-06-2026
2

€ 53,75

15-09-2026
3

Verslagperiode

van

3-2-2026

t/m

1-3-2026

02-03-2026
1

van

2-3-2026

t/m

14-6-2026

15-06-2026
2

van

15-6-2026

t/m

14-9-2026

15-09-2026
3

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	24 uur 48 min
2	82 uur 48 min
3	3 uur 24 min
totaal	111 uur 0 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

De naam van de bestuurder K. Odink Holding BV is inmiddels gewijzigd naar Leiont Groep BV.

15-06-2026
2

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

02-03-2026
1

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.

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	
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).

02-03-2026
1

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.

Het in het eerste verslag genoemde perceel op recreatiepark de Brabantse Wal behoort bij nader inzien toch niet tot de boedel van NDLS.

15-06-2026
2

Het perceel te Schoorl staat inmiddels onderhands te koop.

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	€ 487,66	
totaal	€ 487,66	€ 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.
Rekening courant vordering op Leiont Groep BV (voorheen K. Odink Holding BV)	€ 270.391,00		
totaal	€ 270.391,00	€ 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

Er bestaat een rekening courant vordering op Leiont Groep BV van ruim € 270.000,00. Hiervoor is inmiddels het faillissement van Leiont Groep aangevraagd. Dit is inmiddels mondeling behandeld waarbij de bestuurder verweer heeft gevoerd. De uitspraak met betrekking tot het faillissementsverzoek wordt uiterlijk per 23 juni verwacht.

15-06-2026
2

Het faillissement van Leiont Groep BV is op 16 juni 2026 uitgesproken. Hiertegen is door de bestuurder hoger beroep ingesteld. De mondelinge behandeling daarvan heeft op 21 juli plaatsgevonden. De bestuurder is door het Hof in de gelegenheid gesteld aan te tonen dat er geen rekening courant schuld bestaat. Na een verleend uitstel dient die informatie uiterlijk 15 september te worden aangeleverd, waarna het Hof een uitspraak zal doen.

15-09-2026
3

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek administratie.

02-03-2026
1

werkzaamheden in verband met het hoger beroep tegen het faillissementsvonnis; verweerschrift zitting, mondelinge behandeling en correspondentie met advocaat en hof.

15-09-2026
3

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

Uit nader onderzoek blijkt dat het perceel op recreatiepark De Brabantse Wal geen deel uitmaakt van de boedel.

15-06-2026
2

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

02-03-2026
1

Hierover zal met de hypotheekverstrekkers overleg worden gevoerd.

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Overleg met hypotheekverstrekkers over mogelijke executie en eventueel onderhandse verkoop.	02-03-2026 1
Het perceel te Schoorl staat inmiddels onderhands te koop. Over deze onderhandse verkoop heeft overleg plaatsgevonden met de hypotheekverstrekker en de rechter commissaris.	15-06-2026 2
Dit perceel staat nog steeds in de onderhandse verkoop; tot op heden is er weinig interesse.	**15-09-2026** **3**

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

02-03-2026
1

N.v.t.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

02-03-2026
1

N.v.t.

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

De boekhouding is na 2023 niet meer bijgewerkt. De laatste jaarcijfers dateren van 2021. Daardoor kan geen juist beeld van de financiële situatie van de onderneming worden verkregen. Zo is er onduidelijkheid over de schuldenpositie maar ook over de hoogte van diverse rekening courant verhoudingen met gelieerde ondernemingen.

De (middelijk) bestuurder zal hiervoor door de curator aansprakelijk worden gesteld.

15-06-2026
2

Het faillissement van de bestuurder is inmiddels uitgesproken. het is nog even de vraag of dit in stand blijft na het hoger beroep. Afhankelijk van de uitkomst daarvan zal de bestuurder alsnog aansprakelijk worden gesteld.

15-09-2026
3

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

02-03-2026
1

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.

15-09-2026
3

Toelichting

Naar het oordeel van de curator is er sprake van onbehoorlijk bestuur, meer in het bijzonder door het ontbreken van recente administratie, het te laat deponeren van de jaarcijfers maar ook door het aangaan van bepaalde rechtshandelingen waarbij sprake is geweest van benadeling van crediteuren. Het faillissement van de bestuurder is aangevraagd en uitgesproken, dus een aanvullende claim op basis van de bestuurdersaansprakelijkheid is op dit moment niet opportuun; dat wordt anders wanneer het faillissement in hoger beroep wordt vernietigd.

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

02-03-2026
1

Toelichting

Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan.

Ja

15-06-2026
2

Toelichting

Uit onderzoek is gebleken dat er paulianeuze rechtshandelingen hebben plaatsgevonden waarbij in 2023 activa door de inmiddels failliete onderneming zijn overgedragen aan een gelieerde onderneming. Met goedkeuring van de Rechter Commissaris is inmiddels een procedure gestart tegen Kopare Bergen Op Zoom in verband met de overdracht van 59 appartementsrechten en een perceel grond ten behoeve van een centrumvoorziening in 2023. Een groot deel van de overgedragen appartementsrechten zijn inmiddels na een executieveiling eigendom van een derde partij. Op de nog aanwezige appartementsrechten is door de curator beslag gelegd. Naast de teruglevering van de nog aanwezige kavels is een geldvordering van ruim 1,5 mln euro ingesteld.

In januari 2024 zijn er 3 appartementsrechten/10-p vakantiewoningen verkocht aan KovastGo BV, een gelieerde onderneming. De vraag is of de koopsom marktconform is geweest. Feit is dat een deel van de koopsom verschuldigd is gebleven door KovastGO. Het gaat om een bedrag van € 806.456,15. Dit bedrag is door de curator opgeëist doch niet betaald. Een procedure tegen KovastGO is inmiddels gestart. De vakantiewoningen zijn inmiddels geveild door de hypotheekverstrekker. Daaruit is geen overwaarde ontstaan.

15-09-2026
3

Toelichting

De procedure tegen Kopare Bergen op Zoom loopt nog. Nadat verstek tegen gedaagde is verleend is dat verstek gezuiverd waarna er uitstel voor het indienen van een conclusie van antwoord is verleend. De zaak is thans nog in afwachting van die conclusie en zal worden vervolgd.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

Hier zal nader onderzoek naar worden gedaan

02-03-2026
1

Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de administratie waaronder de (aanwezige) boekhouding en de mailboxen. Hieruit is de nodige informatie naar voren gekomen waaruit volgt dat er naar het oordeel van de curator paulianeuze rechtshandelingen zijn verricht met gelieerde ondernemingen. Voor een tweetal transacties is inmiddels een procedure gestart. Naar een aantal andere transacties wordt nader onderzoek gedaan.

15-06-2026
2

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Bestudering administratie, waaronder mailboxen.

02-03-2026
1

Nadere bestudering administratie, overleg bestuurder en voormalig accountant. Voorbereidende werkzaamheden voor een procedure en het opstellen van de inleidende dagvaarding.

15-06-2026
2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

€ 435,60

02-03-2026
1

Toelichting

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

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 1.202.354,00

02-03-2026
1

€ 1.633.961,00

15-06-2026
2

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

€ 824,57

02-03-2026
1

Toelichting

GBLT: gemeentelijke belastingen.

8.5 Aantal concurrente crediteuren

13

02-03-2026
1

24

15-06-2026
2

27

15-09-2026
3

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 828.374,78	02-03-2026 1
€ 10.091.533,14	15-06-2026 2
€ 10.105.019,47	**15-09-2026** **3**

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
De gebruikelijke werkzaamheden, waaronder correspondentie met crediteuren.	15-06-2026 2

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
De curator is een procedure gestart tegen Kopare Bergen op Zoom BV alsmede tegen KovastGo BV (zie hiervoor onder 7). Daarnaast heeft de curator het faillissement van de bestuurder, thans genaamd Leiont Groep BV aangevraagd.	15-06-2026 2

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. 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.	02-03-2026 1

9.4 Werkzaamheden procedures

Correspondentie met rechtbanken over schorsing van de procedures.	02-03-2026 1
Voorbereidende werkzaamheden procedures, opstellen inleidende dagvaarding en beslagrekest alsmede opstellen faillisementsrekest.	15-06-2026 2

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Nader onderzoek naar administratie, onrechtmatigheden en bestuurdersaansprakelijkheid zal worden vervolgd.	02-03-2026 1
De procedures zullen worden vervolgd. Er zal verder onderzoek naar bestuurdersaansprakelijkheid alsmede paulianeuze rechtshandelingen worden verricht.	15-06-2026 2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.	02-03-2026 1

10.3 Indiening volgend verslag

15-12-2026	**15-09-2026** **3**

10.4 Werkzaamheden overig

Aanschrijven crediteuren, onderzoek.	02-03-2026 1

Bijlagen

Bijlagen