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

Betreft

Verslagnummer	**2**
Datum verslag	**02-10-2025**
Insolventienummer	**F.03/25/159**
Toezichtzaaknummer	**NL:TZ:0000436207:F001**
Datum uitspraak	**03-06-2025**

R-C	**mr. P. Hoekstra**
Curator	**mr R. Lemmens**

Algemene gegevens

Naam onderneming

Troost Beleggingen B.V.

02-07-2025
1

Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Troost Beleggingen B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam en houdt kantoor te 6365 CC Schinnen aan de Heisterbrug 115. De onderneming staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68561490.

02-07-2025
1

Startdatum van de onderneming: 13-04-2017
Eerste inschrijving handelsregister: 14-04-2017
Datum van akte oprichting: 13-04-2017
Enig aandeelhouder is Stichting het Eeuwige Leven.
De bestuurder is Mega Management B.V. de bestuurder van Mega Management B.V. is de heer Rieuwert van Bodegraven.

Activiteiten onderneming

Volgens de Kamer van Koophandel bestaan de activiteiten uit:

02-07-2025
1

- SBI-code: 6420: Financiële Holdings
- SBI-code: 6832: Beheer van onroerend goed
  Holding activiteiten en beheer van onroerend goed

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2025	€ 30.617,58	€ 25.391,36	€ 1.754.291,97
2024	€ 62.480,00	€ 36.840,00	€ 1.867.405,00
2023	€ 86.042,00	€ -118.852,00	€ 1.866.462,00

Toelichting financiële gegevens

De curator beschikt niet over financiele gegevens. Ondanks meerdere verzoeken van de curator heeft de bestuurder de jaarrekeningen en de administratie niet aangeleverd.

02-07-2025
1

De curator beschikt op dit moment nog niet over alle relevante financiële gegevens. Hierdoor wordt de uitvoering van de werkzaamheden ernstig bemoeilijkt, mede door de handelwijze van de bestuurder en diens herhaaldelijk gebrekkige medewerking bij het verstrekken van de gevraagde informatie en administratie.

De curator beschikt enkel over een door de bestuurder aangeleverde winst- en verliesrekening 2025 (periode tot datum faillissement) en de jaarrekening over het boekjaar 2024. De bestuurder heeft te kennen gegeven dat er geen grootboekadministratie is bijgehouden. Onderliggende administratie zou er niet zijn.

02-10-2025
2

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

02-07-2025
1

Toelichting

Er zijn geen personeelsleden in dienst bij Troost Beleggingen B.V.

Boedelsaldo

€ 0,00

02-07-2025
1

€ 11.862,42

02-10-2025
2

Toelichting

Het boedelsaldo is opgebouwd uit betaalde huurpenningen minus kosten die betrekking hebben op de verhuurde panden.

Verslagperiode

van

3-6-2025

t/m

30-6-2025

02-07-2025
1

van

1-7-2025

t/m

30-9-2025

02-10-2025
2

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	51 uur 12 min
2	120 uur 42 min
totaal	171 uur 54 min

Toelichting bestede uren

In deze eerste verslagperiode (03-06-2025 t/m 30-06-2025) heeft de curator, samen met zijn kantoorgenoten, in totaal 51,2 uur aan dit faillissement besteed.

02-07-2025
1

In de tweede verslagperiode (01-07-2025 t/m 30-09-2025) heeft de curator, samen met zijn kantoorgenoten, in totaal 120,7 uur aan dit faillissement besteed.

02-10-2025
2

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Troost Beleggingen B.V. heeft 1 aandeelhouder: Stichting Het Eeuwige Leven. De bestuurder van Troost Beleggingen B.V. is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mega Management B.V., de bestuurder van Mega Management B.V. is de heer Rieuwert van Bodegraven.

02-07-2025
1

Een van de bestuurders van Stichting het Eeuwige Leven is de heer Van Bodegraven.

1.2 Lopende procedures

Er lopen thans geen bij de curator bekende gerechtelijke procedures tussen gefailleerde en derden.

02-07-2025
1

1.3 Verzekeringen

Het onroerend goed in eigendom van gefailleerde bleek op datum faillissement niet verzekerd te zijn. De curator heeft derhalve zo spoedig mogelijk een brandverzekering afgesloten ten behoeve van deze panden. De premie bedraagt afgerond € 4.000,-. Het kantoor van de curator heeft de premie voorgeschoten.

02-07-2025
1

1.4 Huur

Onder punt 3.1 Activa – Onroerende zaken zal per pand dat eigendom is van gefailleerde worden toegelicht of er sprake is van een huurovereenkomst. Voor zover bekend is gefailleerde geen huurder.

02-07-2025
1

1.5 Oorzaak faillissement

02-07-2025
1

Troost Beleggingen B.V. is één van de vennootschappen binnen een groter concern waarvan Mega Management B.V., de managament-B.V. van de heer Van Bodegraven, bestuurder is. De uiteindelijk aandeelhouder van de groep is Stichting het Eeuwige Leven.

Het merendeel van de vennootschappen houdt zich, voor zover bekend, net als Troost Beleggingen B.V., bezig met vastgoedexploitatie. De volledige concernstructuur is op dit moment nog niet duidelijk voor de curator. Wel is gebleken dat er diverse rechtsverhoudingen bestaan tussen de verschillende vennootschappen. Gefailleerde speelt mogelijk een rol bij diverse projecten van andere entiteiten binnen de groep. In hoeverre de vennootschappen financieel afhankelijk zijn van elkaar en/of sprake is van gezamenlijke rechten danwel verplichtingen, zal nader worden onderzocht. Voorbeelden van andere vennootschappen binnen het concern zijn Antheos Projectontwikkeling V B.V. en Antheos Projectontwikkeling VII B.V.

De heer Van Bodegraven noemt zichzelf kasteelheer. Hij woont op Kasteel Terborgh alwaar een aan de aandeelhouder van gefailleerde gelieerde entiteit een B&B exploiteert.

Ten behoeve van een overbruggingsfinanciering voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille heeft Troost Beleggingen B.V., tezamen met Antheos Projectontwikkeling V B.V. en Antheos Projectontwikkeling VII B.V., in 2023 een financiering van € 1.000.000 verkregen via het platform NLInvesteert. Deze financiering is tot stand gekomen door middel van een lening verstrekt via NLInvesteert. De Stichting Beheer NLInvesteert en Stichting Zekerheden NLInvesteert traden daarbij namens de investeerders op, respectievelijk voor het betalingsverkeer en het beheer van zekerheden.

Vanaf mei 2023 zijn de verplichtingen uit deze leningsovereenkomst door Troost Beleggingen B.V. structureel niet nagekomen. Naar aanleiding daarvan heeft NLInvesteert de leningsovereenkomst opgezegd en gefailleerde gesommeerd tot betaling van het openstaande bedrag. De bestuurder van Troost Beleggingen B.V. heeft vervolgens een voorstel gedaan tot afkoop van de schuld tegen betaling van € 1.000.000, welk bedrag middels een nieuwe financiering zou worden voldaan. NLInvesteert is akkoord gegaan met dit voorstel en de gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst in december 2024.

Troost Beleggingen B.V. is haar verplichtingen uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst evenwel niet nagekomen. NLInvesteert heeft daarop het faillissement van Troost Beleggingen B.V. aangevraagd.

De curator zal de oorzaken van het faillissement in een later stadium onderzoeken.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden 02-07-2025

1

0

Toelichting

Op datum faillissement waren er geen werknemers in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

02-07-2025

Toelichting

1

Voor zover bekend waren er in het jaar voorafgaand aan het faillissement geen werknemers in dienst.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Essenstraat 2b, 6411 CM Brunssum, Maastrichterstraat 1, 6444 GA Brunssum, Brunssum C 6214, omvang: 185 M2			
Kerkstraat 232, 6441 BK Brunssum, Brunssum D 2583 A1, omvang: 162 m2			
Kerkstraat 232a, 6441 BK Brunssum, Brunssum D 2583 A2, omvang: 162 m2			
Groenseykerstraat 23, 6161 SC Geleen, Geleen A 11985, omvang: 224 M2			
Schuureikenweg 115, 6432 HX, Hoensbroek, Heerlen V 723, omvang: 860 M2			
Kouvenderstraat 33, 33a en 35, 6431 HA Hoensbroek, Hoensbroek D 530, omvang: 245 M2			
Honingboomstraat 24,6444 CB Brunssum, Brunssum C5136, omvang: 158 M2			
totaal	€ 0,00		€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

De curator heeft de omvang, aard en samenstelling van de vastgoed portefeuille, en alle verschillende zakelijke rechten die daarop zijn gevestigd, in onderzoek.

02-07-2025
1

De panden van gefailleerde zijn grotendeels verhuurd. De betreffende huurovereenkomsten zijn nog niet in het bezit van de curator. De onderstaande informatie is dan ook uitsluitend gebaseerd op de uitlatingen van de bestuurder tijdens het eerste inventariserende gesprek:

- Essenstraat 2b, 6411 CM Brunssum: momenteel verhuurd;
- Maastrichterstraat 1, 6441 BK Brunssum: momenteel verhuurd;
- Kerkstraat 232, 6441 BK Brunssum: momenteel verhuurd;
- Kerkstraat 232a, 6441 BK Brunssum: niet verhuurd;
- Groenseykerstraat 23, 6161 SC Geleen: niet verhuurd;
- Schuureikenweg 115, 6432 HX Hoensbroek: momenteel verhuurd;
- Kouvenderstraat 33, 33a en 35, 6431 HA Hoensbroek: enkel nummer 33 is momenteel verhuurd;
- Honingboomstraat 24, 6444 CB Brunssum: momenteel verhuurd.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Het onroerend goed in eigendom van gefailleerde bleek op datum faillissement niet verzekerd te zijn. De curator heeft derhalve zo spoedig mogelijk een brandverzekering afgesloten ten behoeve van deze panden. De premie bedraagt afgerond € 4.000,-. Het kantoor van de curator heeft de premie voorgeschoten.

02-07-2025
1

De curator heeft een makelaar ingeschakeld die de in de boedel aanwezige panden heeft geinspecteerd en een verkoopadvies heeft afgegeven. Het rapport van de makelaar bevat een omschrijving van de objecten, alsmede een opgave van de marketingactiviteiten die de makelaar voor de curator zou kunnen ontplooien om de panden te verkopen. Dit verkoopadvies, evenals de mogelijke verkoopopties, worden op dit moment door de curator onderzocht en besproken met de resp. hypotheekhouders.

02-10-2025
2

De bestuurder van de gefailleerde vennootschap heeft een voorstel gedaan tot overname van de panden in een zogenoemde 'NewCo' (een nieuw op te richten vennootschap/onderneming), tegen inlossing van de uitstaande schulden. Dit voorstel is door de bestuurder niet onderbouwd en niet geconcretiseerd.

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
PM		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
PM		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
PM		
totaal	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting andere activa

3.9 Werkzaamheden andere activa

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Toelichting debiteuren

PM

02-07-2025
1

4.2 Werkzaamheden debiteuren

De panden van gefailleerde zijn grotendeels verhuurd. De huurpenningen vanaf datum faillissement komen de boedel toe. De curator heeft de bestuurder gevraagd om gegevens van de huurders opdat de curator de huurders kan aanschrijven en de huren kan innen. De bestuurder weigert de gevraagde gegevens aan te leveren. De curator is nu in overleg met de beheerder van de panden die tot voor kort in opdracht van gefailleerde de huren heeft geïnd.

02-07-2025
1

De curator heeft middels onderzoek in kaart gebracht wie de huurders van de onroerende zaken zijn en beschikt, met uitzondering van één pand, over een afschrift van alle huurovereenkomsten. Inmiddels is door de curator contact gelegd met de betreffende huurders. De huurders van de volgende panden betalen thans de huurpenningen aan de boedel:

- Honingboomstraat 24 [6444 CB]
- Maastrichterstraat 1 [6444 GA]
- Kerkstraat 232 [6441 BK]
- Kouvenderstraat 35 [6431 HA]

De curator heeft de andere huurders verzocht de achterstallige huur over de boedelperiode (en over de periode daarvoor) onverwijld te voldoen.

02-10-2025
2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

Gefailleerde heeft volgens opgave in het kadaster zekerheden verschaft in de vorm van hypotheekrechten op de haar in eigendom toebehorende onroerende zaken met kadastrale aanduiding:

02-07-2025
1

- Brunssum C 6214, Brunssum D 2583 A1, Brunssum D 2583 A2 ten gunste van Stichting bewaarder Akoya (ingeschreven hypotheekbedrag: EUR 3.075.000);
- Geleen A 11985, Heerlen V 723 ten gunste van Stichting Zekerheden NLInvesteert (ingeschreven hypotheekbedrag: EUR 1.000.000);
- Hoensbroek D 530 ten gunste van Marsare B.V. (ingeschreven hypotheekbedrag: EUR 230.000);
- Brunssum C5136 ten gunste van Ascar B.V./Reuter Holding B.V. (ingeschreven hypotheekbedrag EUR 150.000).

De curator heeft behoudens van NLInvesteert nog geen documenten ontvangen ter onderbouwing van de vordering van de hypotheekhouders. NLinvesteert heeft haar vordering ingediend voor een bedrag van EUR 1.344.155,78. De curator heeft de vordering in onderzoek.

5.4 Separatistenpositie

PM

02-07-2025
1

De curator heeft de hypotheekhouders, onder verwijzing naar artikel 58 lid 1 Faillissementswet, een redelijke termijn gesteld om hun zekerheidsrecht uit te oefenen. Binnen deze termijn hebben de hypotheekhouders geen gebruikgemaakt van dit toekomende zekerheidsrecht. De curator is in goed overleg met de hypotheekhouders omtrent onderhandse verkoop.

02-10-2025
2

5.5 Eigendomsvoorbehoud

PM

02-07-2025
1

5.6 Retentierechten

De curator is niet bekend met crediteuren die een retentierecht uitoefenen.

02-07-2025
1

5.7 Reclamerechten

PM

02-07-2025
1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

02-07-2025
1

PM

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

02-07-2025
1

- Inventarisatie hypotheekrechten
- Inventarisatie vorderingen hypotheekhouders
- Verkoop onroerend goed i.o.m. separatisten

Zoals reeds vermeld heeft de curator ten behoeve van de verkoop van het onroerend goed een makelaar ingeschakeld, die een verkoopadvies heeft opgesteld. In overleg met de separatisten zal de curator de te volgen koers bepalen met betrekking tot de verkoop van de panden.

02-10-2025
2

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

De onderneming is niet voortgezet. Een doorstart is niet van toepassing.

02-07-2025
1

6.2 Financiële verslaglegging

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

6.5 Verantwoording

6.6 Opbrengst

6.7 Boedelbijdrage

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft de bestuurder meermaals verzocht de administratie en boekhouding aan te leveren. Tot op heden heeft de bestuurder nagelaten om deze opgevraagde informatie aan de curator te overleggen. De bestuurder geeft aan de administratie te zullen aanleveren wanneer die is bijgewerkt. Dat

02-07-2025
1

zou door een externe administrateur plaatsvinden in opdracht van de bestuurder. Ondanks meerdere toezeggingen en het verstrijken van meerdere aan de bestuurder geboden uiterste termijnen heeft de bestuurder nog steeds niets aangeleverd.

De bestuurder komt zijn informatieverplichtingen als bestuurder niet na. De curator heeft inmiddels contact gehad met het Centraal Meldpunt Faillissementsfraude. De curator zal aangifte doen van overtreding van onder meer artikel 194 Sr. De curator overweegt de bestuurder op te roepen voor een faillissementsverhoor.

De curator beschikt op dit moment nog steeds niet over de administratie. De gebrekkige medewerking van de bestuurder bemoeilijkt de uitvoering van de werkzaamheden door de curator in aanzienlijke mate.

De bestuurder weigert eveneens de e-mails uit de e-mailbox van gefailleerde (onderdeel van de administratie) over te dragen aan de curator.

02-10-2025
2

7.2 Depot jaarrekeningen

Vanaf boekjaar 2021 zijn er geen jaarrekeningen meer bij de Kamer van Koophandel gedeponeerd.
De deponeringen in de boekjaren tot 2021 zijn niet tijdig gedeponeerd.
Er is sprake van kennelijk onbehoorlijk bestuur in de zin van artikel 2:248 BW.

02-07-2025
1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

02-07-2025
1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

PM

02-07-2025
1

De curator heeft dit in onderzoek.

02-10-2025
2

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

02-07-2025
1

7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

02-07-2025
1

Toelichting

Kort voor datum faillissement is een betaling verricht vanaf de bankrekening van gefailleerde aan Mega Management BV van € 8.000,-. De curator acht deze betaling paulianeus en heeft deze betaling vernietigd en het bedrag teruggevorderd van Mega Management B.V.

Ja

02-10-2025
2

Toelichting

In aanvulling op de uiteenzetting in verslag 1 heeft de curator de paulianeuze betaling aan mega Management B.V. vernietigd en het betreffende bedrag teruggevorderd van Mega Management B.V. Tot op heden heeft Mega Management B.V. geweigerd het teruggevorderde bedrag te voldoen. De curator is voornemens een dagvaardingsprocedure te starten en zal daartoe spoedig machtiging van de rechter-commissaris verzoeken.

Daarnaast is de curator gestuit op een transactie die enkele maanden voorafgaand aan het faillissement tussen de gefailleerde vennootschap en een van de huurders heeft plaatsgevonden. Een aanzienlijk bedrag dat de huurder moest voldoen aan gefailleerde is "kwijtgescholden". De curator zal hierover in overleg treden met de betrokken partijen, waarna nader onderzoek zal plaatsvinden. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal de curator zich beraden over het al dan niet inroepen van de pauliana.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

PM

02-07-2025
1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De curator zal Mega Management B.V. dagvaarden met betrekking tot de ingeroepen pauliana, teneinde het teruggevorderde bedrag te incasseren.

02-10-2025
2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

8.2 Pref. vord. van de fiscus

02-07-2025
1

€ 4.752,00

Toelichting

De vordering van de belastingdienst is opgebouwd uit OB over de Q4 2024 en Q1 2025 en VPB over de jaren 2022, 2023 en 2024.

De curator is nog in afwachting van de definitieve vordering van de Belastingdienst.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

02-07-2025
1

3

Toelichting

De curator heeft de crediteuren nog niet actief kunnen informeren omdat de curator (nog) geen crediteurenlijst heeft ontvangen van de bestuurder. Inmiddels zijn 10 mogelijk schuldeisers bij de curator bekend waarvan er drie tot nu toe daadwerkelijk een vordering hebben aangemeld.

02-10-2025
2

8

Toelichting

8 crediteuren hebben inmiddels een vordering kenbaar gemaakt.

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

02-07-2025
1

€ 29.113,22

Toelichting

De drie crediteuren hebben een totale vordering op de failliet van in totaal € 29.113,22.

02-10-2025
2

€ 55.322,65

Toelichting

De som van de aangemelde concurrente vorderingen bedraagt € 55.322,65.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

02-07-2025

1

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

02-07-2025
1

- Onderzoek naar de administratie en de oorzaken van het faillissement;
- Onderzoek naar de omvang, aard en samenstelling van de vastgoed portefeuille, en alle verschillende zakelijke rechten die daarop zijn gevestigd;
- Afstemming met de betrokken hypotheekhouder(s) ten aanzien van de vastgoed portefeuille;
- Innen huren;
- Verkrijgen informatie, administratie en documenten van bestuurder.

Gelet op de door de curator afgesloten curatorenpolis met betrekking tot het onroerend goed in de boedel, is het van belang dat de afhandeling van de verkoop van het onroerend goed spoedig plaatsvindt.

De curator zal zich in de komende periode dan ook voornamelijk richten op het bepalen van de te volgen koers ten aanzien van het onroerend goed. Dit zal geschieden in samenspraak met de separatisten.

Daarnaast zal de curator overgaan tot het innen van de openstaande huurpenningen ten behoeve van de boedel.

02-10-2025
2

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

In deze fase van het faillissement kan de curator hier nog geen uitlatingen over doen.

02-07-2025
1

Zie vorig verslag.

02-10-2025
2

10.3 Indiening volgend verslag

2-3-2026

02-10-2025
2

10.4 Werkzaamheden overig

De curator wordt ernstig gefrusteerd in zijn werkzaamheden door de bestuurder van gefailleerde. De curator overweegt de bestuurder te laten oproepen voor een faillissementsverhoor.

02-07-2025
1

De curator overweegt nog steeds om de bestuurder op te roepen voor een faillissementsverhoor. Er zijn meerdere onderwerpen die vragen om uitleg.

02-10-2025
2

Bijlagen

Bijlagen