

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 27                    |
| Datum verslag      | 06-07-2022            |
| Insolventienummer  | F.10/14/978           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000194850:F003 |
| Datum uitspraak    | 18-11-2014            |

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| R-C     | mr. W.J. van Toor (& 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    |
|------|--------------|------------------|-----------------|
| 2013 | € 499.163,00 | € -595.194,00    | € 21.381.107,00 |
| 2014 | € 121.304,00 | € -26.942,00     | € 21.507.452,00 |
| 2012 | € 338.972,00 | € 2.100.043,00   | € 30.215.995,00 |

## 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**

## Verslagperiode

**van**

2-7-2021

08-10-2021

 24

**t/m**

26-9-2021

**van**

27-9-2021

06-01-2022

 25

**t/m**

31-12-2021

**van**

1-1-2022

06-04-2022

 26

**t/m**

29-3-2022

**van**

30-3-2022

**06-07-2022**

 **27**

**t/m**

1-7-2022

## 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          |
| <b>totaal</b>  | <b>416 uur 55 min</b> |

### 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**

# 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   |
| <b>totaal</b> | € 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     |                |
| Proceskostenvergoedingen             |                  | € 1.644,00     |
| Vergoeding gemeentelijke belastingen |                  | € 11.807,56    |
| <b>totaal</b>                        | € 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       |
| <b>totaal</b> | € 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

### 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

## 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:

- 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.

08-10-2021

 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 faillissementsstekort. 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 vooralsnog 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.

## 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

#### Toelichting

 24

EUR 36.433,95 + 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

#### Toelichting

 24

EUR 37.485.296,31 + p.m.

### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

29

08-10-2021

 24

### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 333.316,07

08-10-2021

#### Toelichting

 24

EUR 333.316,07 + 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.
- B. De Rabobank.

 24

### 9.2 Aard procedures

08/10/21:

08-10-2021

- 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.

 24

### 9.3 Stand procedures

08/10/21:

08-10-2021

 24

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.

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

06-01-2022

 25

06/04/22:

06-04-2022

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.

 26

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

06/07/22:

06-07-2022

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

 27

### 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.

## 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.

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Op dit moment is nog geen voorspelling mogelijk.

08-10-2021

 24

### 10.3 Indiening volgend verslag

6-10-2022

06-07-2022

 27

### 10.4 Werkzaamheden overig

Zie sub 10.1.

08-10-2021

 24

## Bijlagen

---

### Bijlagen