

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

Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	09-10-2019
Insolventienummer	F.09/15/640
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000007814:F002
Datum uitspraak	17-11-2015

R-C	mr. W.J. Don
Curator	<u>mr M.C. Udink</u>

Algemene gegevens

Naam onderneming

Modulus Vastgoedondernemingen B.V. cs

09-10-2019



Gegevens onderneming

Voor een overzicht van deze vennootschappen zij verwezen naar de eerdere verslagen van de curator. Vanaf 2015 t/m 2018 zijn de verslagen "oude stijl" opgesteld. Sinds 2018 dienen Openbare Verslagen te worden ingevoerd in KEI. Vanwege de omvang van de verslagen kan de oude inhoud niet worden verwerkt in het nieuwe systeem. Vanaf deze verslagperiode zullen in het vervolg alleen de nieuwe updates worden opgenomen in de verslagen. Voor het overige zij verwezen naar de eerdere verslagen, bijvoorbeeld OV-5.

09-10-2019



OPMERKINGEN VOORAF

In de periode medio 2018 – medio 2019 is de boedel erin geslaagd een groot gedeelte van de niet failliete entiteiten of te verkopen of te (doen) liquideren. Verwezen wordt naar punt 3.12(oud verslag en 3.8 nieuw verslag). Op dit ogenblik resten er nog 8 van de 15 niet failliete entiteiten. De meeste daarvan lijken al geruime tijd inactief te zijn geweest voor faillissement. Veelal ontbreekt de (project) administratie. Het (groeps-)boedel actief is in het afgelopen jaar –met name door M. Gespo- vrijwel verdubbeld.

Activiteiten onderneming

Financiële gegevens

Toelichting financiële gegevens

Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

Toelichting

Modulus Plaspoelpolder B.V.: € 16.575,04
Modulus Projectontwikkeling B.V.: € 6.456,09
Modulus Vastgoed II B.V.: € 1.646,19
Modulus Vastgoed B.V.: € 18.238,73
Modulus Vastgoedondernemingen B.V.: € 1.065.470,36
Modulus Gespo B.V.: € 172.287,73
Modulus Projectontwikkeling V B.V.: € 90.919,13
Modulus Wassenaar BV € 20.000,00

09-10-2019



Verslagperiode

van

14-6-2018

t/m

4-10-2019

09-10-2019



Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

1	275 uur 6 min
---	---------------

totaal	275 uur 6 min
---------------	---------------

Toelichting bestede uren

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

1.2 Lopende procedures

1.3 Verzekeringen

1.4 Huur

1.5 Oorzaak faillissement

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
-------	--------	-------------

9-2-2020		
----------	--	--

totaal	0	
---------------	---	--

2.4 Werkzaamheden personeel

Overleg met het pensioenfonds heeft uitgewezen dat de oorspronkelijk ingediende vordering te grofmazig was. De vordering is genuanceerd en meer gedetailleerd ingediend. De directieleden zullen hiervoor aansprakelijk worden gesteld. (zie ook punt 7.5 slot).

09-10-2019

 1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

09-10-2019



De situatie bij Modulus Wassenaar is inmiddels duidelijk(er) geworden en terzake speelt nog een afwikkelingsprobleem. De 1ste hypotheekhouder heeft de executie van de resterende appartementen ingezet en uiteindelijk afgerond. Uiteindelijk bleek de boedel voor een gedeelte batig gerangschikt. Over de verdeling van dat bedrag bestaat een conflict tussen de nieuwe eigenaar van de onderliggende de vordering (Epicurus) en de boedel. Lopende de executie heeft de boedel de vordering overgedragen in de besproken veronderstelling dat de vordering waardeloos was. Daarbij blijkt evenwel de koper over nieuwe inside information te hebben beschikt en de cessie akte werd uiteindelijk ook plotseling – na bijna een jaar stilte- vlak voor de laatste executie door de koper getekend. De boedel is daarbij op het verkeerde been gezet. De onderliggende vordering was een vordering op de (in privé failliete) partij Tuit Sr. Deze vordering is voor 20k verkocht in de vaste overtuiging dat het executie traject van de voor de vordering verleende 2de hypotheek niet batig gerangschikt zou zijn. Ten tijde van de onderlinge onderhandelingen over de overdracht was dat ook zo. Toen bijna een jaar later alsnog plotseling door koper getekend werd, was dat –zonder dat dit de boedel bekend was gemaakt- blijkbaar veranderd. Het batig gerangschikte saldo (ca 100k) uit dit executie traject is door de notaris in depot gesteld teneinde partijen (de koper van de onderliggende vordering en de boedel) de kans te geven terzake overeenstemming te bereiken. Zowel de boedel als de koper (Epicurus) maken daarop aanspraak.

De grond in Wateringen kon nog niet worden verkocht. Ook de gemeente heeft daarvoor geen belangstelling getoond. Er moet (met een nieuwe zoekfunctie) een nieuw kadastraal onderzoek volgen om te bezien of de boedel niet toch nog andere aanpalende bezittingen heeft. Dat zou dit activum verkoopbaarder maken.

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Modulus Breda BV: De vermeende vordering van 500k op Van Erk bleek afkomstig uit de op papier teruggedraaide kosten van een aan de gemeente gegeven garantie – die overigens door Modulus ook niet was uitbetaald, maar wel al aan Van Erk in rekening was gebracht.

09-10-2019



In het tweede kwartaal 2019 is uiteindelijk overeenstemming bereikt met Van Erk groep over de verkoop van de aandelen Modulus Breda aan Van Erk voor 75k. Daarbij zijn alle jaarrekening en aangifte achterstanden en andere risico's in ogenschouw genomen. Van Erk heeft aangegeven dat het project dat in de BV zit en de gemaakte ontwikkelingskosten als verloren moeten worden beschouwd. Dat zelfde geldt vanzelfsprekend voor de –heel aanzienlijke- vorderingen die beide aandeelhouders hebben op deze (niet failliete) vennootschap. Uiteindelijk hebben het gereed maken van de aandelen overdracht en de UBO verklaring nog veel problemen opgeleverd en waren zowel specifieke formuleringen in de koop/leveringsakte als in de AVA besluiten nodig om de diverse fiscale elementen goed te regelen.

Modulus Ede BV: Noch Thunnissen noch de fiscus hebben de administratieve gegevens kunnen aanvullen. Wel werd duidelijk dat er mogelijk een fiscale compensatie kan worden bereikt voor de –eventueel- verblijvende aandeelhouder (Thunnissen).

Modulus Enschede BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan.

Dutch Hotel Invest Holding BV en Dutch Invest BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel ook deze vennootschappen –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan. In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Hazerswoude Projectontwikkeling Holding BV en Hazerswoude Projectontwikkeling: Uiteindelijk is de boedel er in 2019 in geslaagd in overleg met VolkerWessels deze vennootschappen te liquideren. Tegen een boedelvergoeding van 10k. in ruil daarvoor heeft de boedel de ontbindingsbesluiten meegetekend en meegewerkt aan KvK uitschrijving. De boedel heeft voorafgaande aan de gemaakte afspraken een onderzoek laten doen naar de eventueel nog resterende fiscale compensabiliteit voor de achterblijvende aandeelhouder. Daarvan bleek geen sprake binnen de huidige structuur en realisatie mogelijkheden.

Moduper Vastgoed BV: Noch de hard copy administratie van failliet noch de digitale gegevens bieden enig aanknopingspunt voor een verdere afwikkeling. Waarschijnlijk gaat de boedel deze vennootschap –bij gebrek aan verdere informatie- turboliquideren. Complicatie is de benoeming van de boedel tot vereffenaar, omdat ook de aandeelhouders verhoudingen onduidelijk zijn gebleven. Wellicht moet de KvK eigener beweging tot uitschrijving overgaan. In dit geval zal daaraan voorafgaand nader verhoor van de directie noodzakelijk zijn.

Modulus Spanje S.L: De directie is nog niet gehoord. Dit verhoor zal worden gecombineerd met de vragen die de boedel heeft over de bovenbedoelde vennootschappen waar elke informatie over ontbreekt.

Nederlands Stedelijk Grondgebied BV: Inmiddels is wel duidelijk (zie ook punt 3.1) dat deze vennootschap behoort bij het project Hilversum dat – in de week van de faillietverklaring- al is geliquideerd (met een zgn. vormerkung). Het ligt voor de hand deze vennootschap te turboliquideren. De boedel is – indirect- de enige aandeelhouder. Eerst zal nog een kadastrale check worden gedaan teneinde er zeker van te zijn dat er geen OG meer in zit.

Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling BV en Oranjepark Vastgoed Ontwikkeling CV: Uiteindelijk is ook hier –net als bij de boven genoemde Hazerwoude BV's- in overleg met VolkerWessels besloten deze vennootschappen te liquideren tegen dezelfde boedelbijdrage. Het onderzoek is uitgevoerd en heeft geen boedelactiva kunnen vaststellen. Dat is ook niet verwonderlijk nu de projecten al geruime tijd geleden waren afgerond en de vennootschappen alleen in leven waren gelaten wegens de lopende project garanties.

Modulus Gespo is eerder (nl. al in 2014) en afzonderlijk ten opzichte van het resterende Modulus concern failliet verklaard. Dat betekent dat er extra aandacht dient te worden betede aan de vraag of deze boedel als een afgescheiden –zelfstandig af te wikkelen- boedel moet worden beschouwd. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van de fiscale eenheden en de diverse bancaire hoofdelijkheden (zie opmerkingen vooraf nr. 1 t/m 3 en punt 5).

In Modulus Gespo zat een relevante grondpositie (zie ook opmerkingen vooraf slot) bestaande uit de herontwikkeling van het voormalige HBG terrein in Rijswijk. Deze herontwikkeling zou samen met SyntrusAchmea plaatsvinden. De boedel was partij bij 2 –vanaf 2008 verlengde- zgn. realisatie overeenkomsten en een (1ste) hypotheekrecht op een stuk grond dat binnen het project terrein al –zonder betaling van de koopprijs- aan SyntrusAchmea was overgedragen. Dit project heeft vanzelfsprekend in de wereldwijde vastgoed crisis jaren stilgelegen. Achmea heeft in 2017 contact gezocht met de boedel om te komen tot een afwikkeling van de relatie die voor hen de weg zou vrij maken naar een zelfstandige herontwikkeling van dit gebied. Het betrof een groot project met grote belangen. In 2017 werd de boedel een soort van vertrek premie geboden van 25k als schikking op de (aanzienlijke rest)vordering uit hoofde van de onbetaald gebleven koopprijs. De boedel heeft dit voorstel toen als volstrekt onvoldoende afgewezen. Nadien bleef het stil tot eind 2018. Uiteindelijk kon in 2019 –nadat de herontwikkelingsplannen blijkbaar verder waren uitgekristalliseerd- overeenstemming worden bereikt en heeft SyntrusAchmea de boedel 575k betaald. De dadingsovereenkomst is uiteindelijk via een notaris tot stand gekomen die ook het hypotheekrecht heeft geroyeerd. Voor het aangaan van deze afspraak heeft de boedel een survey uit laten voeren op de m2 prijs van soortgelijke projecten in de huidige staat en met de bestaande onzekerheden. Vastgesteld is dat –in de ogen van andere projectontwikkelaars- het afgesproken bedrag meer dan voldoende is.

Deze transactie heeft het groepsboedel vermogen verdubbeld. Zoals gezegd zal bekeken moeten worden in hoeverre dit bedrag in een geconsolideerde afwikkeling kan worden betrokken om daarmee ook de hoofdelijke aanspraken (voor een klein %) of de UWV vordering bij MVGO (de indirecte grootmoeder van Modulus Gespo) mede te dekken.

Ontwikkelingscombinatie Modulus Thunissen B.V.: Verder onderzoek heeft opgeleverd dat de opbrengst van het hypotheekrecht uiteindelijk door (toen nog) SNS Finance is verrekend met de toen nog openstaande schuld. Daarmee is verder onderzoek naar deze reeds voor faillissement ontbonden entiteit niet meer nodig.

Het is niet aannemelijk dat de opbrengsten van de "overige activa" verder zullen stijgen dan de nu gerealiseerde opbrengsten van in totaal ca 600k (incl. Gespo en de diverse verkoopopbrengsten en boedelbijdragen). Deze activa hebben gezamenlijk ongeveer net zo veel opgebracht als de eerdere vastgoed transacties (zie punt 3.1).

3.9 Werkzaamheden andere activa

Daar waar de boedel nog niet verder heeft kunnen komen bij het afwickelen van bovenstaande deelnemingen zal een verhoor plaatsvinden van de directie teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen. Nadien zal worden overgegaan tot liquidatie/vereffening van de meeste van de resterende bovenstaande activa. Terzake de verdwenen bezittingen in Spanje (en wellicht in Zwitserland) zal eveneens met de directie worden overlegd over de aldaar vereiste compensatie.

09-10-2019

 **1**

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Het onderzoek naar de niet geactiveerde ontwikkelingskosten is in het kader van de verkoop (Modulus Breda; zie punt 3.12 (oud en 3.8 nieuw) of vereffening (idem) afgerond en verder overbodig. De Jarpa transacties zijn nog steeds onderwerp van discussie tussen de kopers en de boedel.			
totaal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inmiddels is wel duidelijk dat vele huurachterstanden niet meer te incasseren zijn. Deze waren vaak ook afkomstig uit de periode 2008-2012 en konden ook voor faillissement al maar mondjesmaat worden geïncasseerd. E.e.a. hield natuurlijk ook verband met de sterk afgeslankte formatie bij Modulus en het serieus achterblijven van het onderhoud aan de huurobjecten.

09-10-2019



5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

De boedel heeft een eerste opinie laten maken over de vraag of de proceskosten opwegen tegen de kans op een goede –rechtstreekse (niet verrekenbare) opbrengst voor de boedel. Belangrijke vaststelling is dat –in het kader van het Uniform Herstel Kader dat voor banken geldt bij de afwikkeling van de rente swaps- is gebleken dat de bank bij het afsluiten van de rente swap Modulus (in het zgn. klantprofiel) kwalificeerde als een “non professional”, terwijl in de latere discussie over een eventuele compensatie door de bank van het tegendeel is uitgegaan. De boedel heeft om een nadere toelichting gevraagd, maar deze is geweigerd. De boedel ziet kansen voor een onverrekenbare vergoeding. Afgewogen dient te worden of dit de moeite loont, nu het de grootbanken zijn die de grootste vorderingen hebben (zie hieronder) nadat het UWV is voldaan.

09-10-2019



5.2 Leasecontracten

5.3 Beschrijving zekerheden

5.4 Separatistenpositie

5.5 Eigendomsvoorbehoud

5.6 Retentierechten

De Nationale Borg heeft een gesprek aangevraagd met de boedel om haar subsidiaire positie als garantor en regreshebbende nader te bespreken. In dat gesprek wordt waarschijnlijk ook duidelijk(er) op welke wijze de afgegeven borgen zijn uitgewonnen door de diverse rechthebbenden.

Er volgt nog een nadere studie naar de RABO rente swap en de vraag of een verdere procedure haalbaar en zinvol is.

09-10-2019



5.7 Reclamerechten

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

6. Voortzetten/doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

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 vernietigde onderdelen van de digitale administratie konden niet meer worden achterhaald. Met name het onderzoek naar de verdachte transacties (zie o.a. punt 7.5 en punt 7.6) wordt daardoor niet eenvoudig. (m.u.v. de van Stolkpark transactie waar veel gegevens van konden worden teruggevonden).

09-10-2019



7.2 Depot jaarrekeningen

Niet alle jaarrekeningen van alle Modulus vennootschappen zijn tijdig gedeponereerd. De jaarrekeningen van een aantal deelnemingen zijn vaak niet of veel te laat gedeponereerd. De relevantie daarvan is evenwel gering nu deze vennootschappen uiteindelijk zijn geliquideerd.

09-10-2019



7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Het is inmiddels wel duidelijk dat de centrale controlerende accountant nimmer goed zijn werk heeft kunnen doen door de steeds wijzigende informatie die vanuit de organisatie tot hem kwam. Met name de intra-concern verrekeningen en verhangingen van vorderingen moeten onnavolgbaar zijn geweest. Maar dit hangt weer samen met de intredende vastgoed crisis en de (negatieve) acceleratie in de markt. De directie liep soms – met name ook door het ingezette executie traject van een aantal banken- gewoon achter de feiten aan.

09-10-2019



7.4 Stortingsverplichting aandelen

7.5 Onbehoorlijk bestuur

7.6 Paulianeus handelen

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Inmiddels staat vast dat de achterstand bij het pensioenfonds niet tijdig is gemeld. De directie leden zijn privé aansprakelijk voor de achterstanden. De boedel zal daarover nog in overleg treden met het pensioenfonds (zie ook punt 2 slot) en vervolgens de directie terzake aansprakelijk stellen. Het onderzoek naar het gevoerde beleid is afgerond. De belangrijkste oorzaak van het faillissement is duidelijk de wereldwijde vastgoedcrisis geweest. Alle andere gebeurtenissen zijn daarvan een afgeleide. Dat neemt niet weg dat de verdachte transacties kunnen leiden tot een gesprek met de directie over compensatie.

09-10-2019



8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

Stedin is met een sommatie gekomen over de periode dat de boedel eigenaar was van het OG (zie punt 3.1). Er werd gedreigd met een incasso KG. Uiteindelijk kon dit worden afgewend en is de vordering als boedelvordering genoteerd.

09-10-2019



8.2 Pref. vord. van de fiscus

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

8.5 Aantal concurrente crediteuren

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

8.8 Werkzaamheden crediteuren

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

9.2 Aard procedures

9.3 Stand procedures

9.4 Werkzaamheden procedures

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

Als algemeen beeld: de resterende entiteiten (punt 3.12) moeten worden geliquideerd. De verdwenen assets en de aansprakelijkheid van de directie moeten worden afgewikkeld. We doen het allemaal grotendeels voor de grootbanken (misschien m.u.v. Gespo; zie punt 3.12 (oud en nieuw 3.8).

09-10-2019



Perspectief voor krediteuren: waarschijnlijk kunnen de boedelschulden allemaal worden voldaan. Het perspectief voor de stand alone Gespo krediteuren kan worden verbeterd (als de hoofdelijkheden worden weggedeald). De fiscus heeft een aanzienlijke vordering ingediend bij Modulus Beheer voor de gehele fiscale eenheid. Daarmee wordt enige uitkering aan enige concurrente crediteur ondenkbaar.

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Gezien de nog te verrichten werkzaamheden zal dit faillissement zeker nog tot 2021 doorlopen.

09-10-2019



10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Werkzaamheden overig

Begin 2020 zal het 7de verslag verschijnen.

09-10-2019



Bijlagen

Bijlagen