

Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon

(ex art. 73a FW.)

3^e verslag

KROON VASTGOED B.V.
HONINGRAAD I B.V.
KROON DEVELOPMENT 3 B.V.
KROON VASTGOED 5 B.V.
KROON VASTGOED 7 B.V.
KROON INVESTMENT 1 B.V.
ARNSBERG DEVENTER VASTGOED B.V.
KROON VASTGOED 13 B.V.
KROON VASTGOED PAPENDORP B.V.
KROON VASTGOED 12 B.V.
KROON VASTGOED 8 B.V.
KROON DEVELOPMENT & INVESTMENT B.V.
KROON REAL ESTATE HOLDING B.V.
KROON REAL ESTATE B.V.
ROKRO VASTGOED B.V.
WORLDWIDE EVENT MANAGEMENT (WEM) B.V.
B.M.K. BEHEER B.V.

Het betreft hier het derde verslag. De vennootschappen zijn sterk verweven. In verband met die verwevenheid worden de faillissementen in één verslag behandeld en wordt, indien relevant, ingegaan op de specifieke situatie van groepsvennootschappen. Mogelijk zal in een later stadium verzocht worden de faillissementen geconsolideerd af te wikkelen. Indien conclusies worden getrokken, gaat het om voorlopige conclusies, die in een later stadium kunnen worden bijgesteld. Hoewel gestreefd wordt de feiten nauwkeurig weer te geven, valt evenmin in dit stadium uit te sluiten dat feiten niet geheel juist of volledig zijn weergegeven.

Faillissementen: Kroon Vastgoed BV, Honingraad I BV, Kroon Development 3 BV, Kroon Vastgoed 5 BV, Kroon Vastgoed 7, Kroon Investment I BV, Arnsberg Deventer Vastgoed BV, Kroon Vastgoed 13 BV, Kroon Vastgoed Papendorp BV, Kroon Vastgoed 12 BV BV, Kroon Vastgoed 8 BV, Kroon Development & Investment BV, Kroon Real Estate Holding BV, Kroon Real Estate BV, Rokro Vastgoed BV, Worldwide Event Management (WEM) BV, B.M.K. Beheer BV

B E K S & B E K S

HVG

Verslagnummer: 3

Datum: 14 oktober 2015

Gegevens onderneming

Naam vennootschap	Datum surseance	Datum faillissement	Faillissementsnummer	1 ^e verslag	2 ^e verslag	Saldo faillissementsrekening per 2 oktober 2015
Kroon Vastgoed BV		10-03-2015	C/16/15/181 F	09-04-2015	13-07-2015	€ 10.820,04
Honingraad I BV		10-03-2015	C/16/15/182 F	09-04-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Development 3 BV		10-03-2015	C/16/15/183 F	09-04-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Vastgoed 5 BV		10-03-2015	C/16/15/184 F	09-04-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Vastgoed 7 BV		10-03-2015	C/16/15/185 F	09-04-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Investment 1BV	07-04-2015	08-04-2015	C/16/15/287 F	12-05-2015	13-07-2015	€ 202.716,91
Arnsberg Deventer Vastgoed BV	07-04-2015	08-04-2015	C/16/15/288 F	12-05-2015	13-07-2015	€ 60.375,30
Kroon Vastgoed 13 BV	07-04-2015	08-04-2015	C/16/15/289 F	12-05-2015	13-07-2015	€ 30.845,40
Kroon Vastgoed Papendorp BV	07-04-2015	08-04-2015	C/16/15/290 F	12-05-2015	13-07-2015	€ 142.272,65
Kroon Vastgoed 12 BV	07-04-2015	08-04-2015	C/16/15/291 F	12-05-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Vastgoed 8 BV	01-05-2015	06-05-2015	C/16/15/356 F	18-06-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Development & Investment BV	01-05-2015	06-05-2015	C/16/15/357 F	18-06-2015	13-07-2015	€ 24.936,48
Kroon Real Estate Holding BV	18-05-2015	20-05-2015	C/16/15/392 F	18-06-2015	13-07-2015	€ 0,00
Kroon Real Estate BV	18-05-2015	20-05-2015	C/16/15/393 F	18-06-2015	13-07-2015	€ 782,76
Rokro Vastgoed BV	24-06-2015	25-06-2015	C/16/15/519 F	03-09-2015	03-09-2015	€ 91.938,31
Worldwide Event Management (WEM) BV	08-07-2015	13-07-2015	C/16/15/551 F	-	-	€ 0,00
B.M.K. Beheer BV		11-08-2015	C/16/15/611 F	03-09-2015	03-09-2015	€ 0,00

Curator Mr. R.V. de Lauwere

Mr. J. Westerhof

R-C Mr. C.P. Lunter

Activiteiten onderneming **Kroon Vastgoed B.V., Kroon Real Estate Holding B.V., Kroon Real Estate B.V. en B.M.K. Beheer B.V.** zijn holding vennootschappen. De andere vennootschappen houden zich bezig met de handel in en exploitatie van onroerende zaken en/of met projectontwikkeling. **Worldwide Event Management (WEM) B.V.** houdt zich volgens de inschrijven bij de KvK bezig met dienstverlening voor uitvoeren kunst en het organiseren, begeleiden en uitvoeren van evenementen, outdoor-activiteiten en off-road driving cursussen.

Omzetgegevens Zie onderstaand overzicht.

Naam vennootschap	Omzet 2014	Winst en Verlies 2014	Balanstotaal
Kroon Vastgoed BV	Geen	Verlies: € 865.006	€ 31.956.291 (2014)
Honingraad I BV	Geen	Winst : € 46.333	€ 2.053.703 (2014)
Kroon Development 3 BV	Geen	Verlies: € 1.443.654	€ 2.260.032 (2014)
Kroon Vastgoed 5 BV	Geen	Winst : € 83.648	€ 3.957.175 (2014)
Kroon Vastgoed 7 BV	Geen	Winst : € 67.592	€ 1.425.166 (2014)
Kroon Investment 1BV	€ 799.651	Verlies: € 490.845	€ 13.735.698
Arnsberg Deventer Vastgoed BV	€ 76.753	Verlies: € 128.428	€ 1.237.536
Kroon Vastgoed 13 BV	€ 68.625	Verlies: € 21.953	€ 1.060.699
Kroon Vastgoed Papendorp BV	€ 386.000	Winst : € 118.820	€ 4.563.992
Kroon Vastgoed 12 BV	€ 118.850	Winst : € 111.237	€ 202.231
Kroon Vastgoed 8 BV	Geen	Winst : € 123.685	€ 5.540.212
Kroon Development & Investment BV	€ 3.250	Winst : € 161.567	€ 6.176.151
Kroon Real Estate Holding BV	Geen	Verlies: € 642.031	€ 7.508.951
Kroon Real Estate BV	Geen	Verlies: € 79.828	€ 54.183
Rokro Vastgoed BV	€ 280.571	Winst : € 108.882	€ 4.151.643 (2014)
Worldwide Event Management (WEM) BV	€ 2.334	Verlies: € 61.043	€ 1.125.850
B.M.K. Beheer BV	n.v.t. (holding)	Verlies: € 275.894	€ 6.776.893 (2013)

Personeel gemiddeld aantal	Geen
Saldo einde verslagperiode	zie bladzijde 2
Verslagperiode	4 juli 2015 t/m 2 oktober 2015
Bestede uren in verslagperiode	121,80 uur
Mr. R.V. de Lauwere	
Bestede uren totaal	364,85 uur
Mr. R.V. de Lauwere	
Bestede uren in verslagperiode	123,60 uur
Mr. J. Westerhof	
Bestede uren totaal	422,70 uur
Mr. J. Westerhof	

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Uiteindelijk aandeelhouder van de vennootschappen is de heer E. Kroon. De heer E. Kroon is bij vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 26 januari 2015 (curator mr. R.V. de Lauwere) in staat van faillissement verklaard op verzoek van de Belastingdienst.

Ten aanzien van de vastgoedactiviteiten van de heer Kroon zijn er twee hoofdtakken, waarvan de tak van B.M.K. Beheer B.V. er één is. De tak van Kroon Vastgoed B.V. is de andere. Deze tak kan weer verdeeld worden in drie takken, namelijk de tak van vennootschappen, waarvan Kroon Real Estate Holding B.V. aan het hoofd staat, de beleggingsmaatschappijen met vastgoed (en vastgoeddeelnemingen) en de projectontwikkelings-maatschappijen. Daarnaast was de heer E. Kroon betrokken bij vastgoedprojecten in het kader van een eenmanszaak Kroon Beheer of in privé hoedanigheid.

De takken van B.M.K. Beheer B.V. en Kroon Vastgoed BV zijn

verbonden, doordat sprake is van leningen en rc-verhoudingen over en weer. Kroon Vastgoed B.V. en B.M.K. Beheer B.V. hebben wel dezelfde aandeelhouder, namelijk Stichting Vermogensbeheer Kroon.

Kroon Vastgoed tak.

Kroon Vastgoed B.V. is de holding van een groot aantal dochtervennootschappen en deelnemingen, die zich bezighouden met de handel, exploitatie en de ontwikkeling van vastgoed.

Aan dit verslag wordt een organogram gehecht van de vennootschappen van de Kroon groep (bijlage 1).

Tot einde 2012 werd de vennootschap geleid door de heer E. Kroon, hierna: "Kroon sr.". In december 2012 heeft Kroon sr. op instigatie van de betrokken financiers, het bestuur over Kroon Vastgoed B.V. overgedragen aan zijn zoon, de heer A. Kroon (hierna: "Kroon jr."). Kroon sr. is toen wel bestuurder van BMK gebleven.

Omdat de heer Kroon sr. ten aanzien van de Spaanse vennootschap Vista Allegre Properties Sl., waarvan de aandelen indirect (mede) gehouden worden door Kroon Vastgoed B.V., beheers- en bestuurshandelingen bleef verrichten, heeft de heer A. Kroon kort na zijn benoeming het bestuur in die vennootschap echter neergelegd en is zijn vader, Kroon sr., ondanks de met de banken gemaakte afspraken, weer als bestuurder van die vennootschap gaan optreden.

De Belastingdienst heeft na het faillissement van Kroon sr. faillissementsrekeningen (gedateerd 12 februari 2015) ingediend tegen Kroon Vastgoed B.V., Honingraad I B.V., Kroon Vastgoed 5 B.V., Kroon Vastgoed 7 B.V. en Kroon Development 3 B.V., onder meer op grond van de naheffingsaanslagen over de jaren 2003 t/m 2007, waarover nog procedures aanhangig zijn.

B.M.K. Beheer B.V. tak

B.M.K. Beheer B.V. fungeerde als holdingvennootschap van een deel van de vastgoedactiviteiten van de heer E. Kroon.

De laatste jaren zijn de meeste activiteiten in de onder B.M.K. Beheer B.V. vallende dochtervennootschappen of deelnemingen gestaakt, behoudens in Rokro Vastgoed B.V. en Wenckebach Investment B.V. (zie sub 3). Rokro Vastgoed B.V. is op 25 juni 2015 gefailleerd (zaaknummer C/16/15/519 F). Een overzicht van de onder B.M.K. Beheer B.V. vallende dochtervennootschappen en deelnemingen is bijgevoegd (bijlage 2).

B.M.K. Beheer B.V. heeft een zeer aanzienlijk negatief eigen vermogen. Er is een dochter vennootschap (Rokro Vastgoed B.V.) en één deelneming, waarin nog activiteiten plaatshebben. Rokro Vastgoed B.V. is een 100% dochter. Er is sprake van een bedrijfspand in Den Helder en een woning in Schagen. De huur van het bedrijfspand in Den Helder ging tot het faillissement van Rokro Vastgoed B.V. naar FGH Bank.

De andere vennootschap betreft een 50% dochter, Wenckebach Investment B.V. ("Wenckebach"). Hierin zitten 4 bedrijfshalletjes en een perceel grond op de Wenckebachweg in Amsterdam. Financier is Propertize. 50% van de aandelen is in handen van BMK en 50% bij Fortress Rotterdam. Fortress Rotterdam is een bedrijf van de heer Voerman. Het bestuur van Wenckebach Investment B.V. is in februari 2015 overgenomen door een vennootschap van de heer Voerman. Wenckebach is niet failliet.

1.2 Winst en verlies

Zie het overzicht op blz. 3.

1.3 Balanstotaal

Zie het overzicht op blz. 3.

1.4 Lopende procedures

Diverse fiscale procedures en een procedure tegen een curator in verband met vermeend onrechtmatig handelen door Kroon Vastgoed B.V. en Kroon sr. in het faillissement van een autodealer. Een aantal appelprocedures tegen de fiscale aanslagen zijn inmiddels ingetrokken.

1.5 Verzekeringen

De verzekeringspremies ten aanzien van de panden met huurders

	worden door de boedel voldaan.
1.6 Huur	Geen.
1.7 Achtergrond en Oorzaak faillissement,	In onderzoek. Volgens de directie is de strafzaak tegen Kroon sr. en de commotie, die deze heeft gegeven, een belangrijke oorzaak. Daarnaast heeft de kredietcrisis een belangrijke rol gespeeld. Vrijwel alle vastgoedfinancieringen staan onder water.

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement	Geen
2.2 Aantal in jaar voor faillissement	
2.3 Datum ontslagaanzegging	N.v.t.

3. Activa

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving	<p><i>Rokro Vastgoed B.V.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Een bedrijfspand te Den Helder aan de Luchthavenweg. Het pand en een stuk grond is verhuurd. De huur bedraagt € 97.000,- incl. servicekosten en excl. btw per kwartaal. Vanaf faillissement valt de huur in de boedel. De huur vanaf het 3^e kwartaal is op de rekening van de boedel gestort.- Een woning te Schagen. Deze is inmiddels verkocht en opgeleverd voor een bedrag van € 130.000,- aan de huurder.
------------------	--

B.M.K. Beheer B.V.

Geen eigendom onroerende zaken.

Worldwide Event Management B.V

Ten tijde van het faillissement geen eigenaar meer van onroerende zaken.

Overige vennootschappen:

Verwezen wordt naar het tweede verslag in de Kroon Vastgoed vennootschappen en naar onderstaand overzicht.

Object	Kroon Vennootschap	Financier	Opbrengst maand van levering	Boedelbijdrage excl. btw
Deventer, Arnsbergstraat 11	KV Papendorp	FGH		
Utrecht, Atoomweg 77-79	KV Papendorp	FGH		
Rotterdam, Berkenwoudestraat 4-6, 14	Arnsberg Deventer Vastgoed	FGH	nr 4/6 = 510.000 5/2015	2.500
De Meern, Rijnzathe 4	Kroon Inv. 1	FGH		
Capelle ad IJssel, Cyresbaan 15-37	Kroon Inv. 1	ING	1.500.000 7/2015	10.000
Maarssen, Het Kwadrant	Kroon Inv. 1	Propertize	4.250.000 7/2015	55.000
Baarn, Oud-Eemnesserweg 5	Kroon Development 3	Propertize		
Vlaardingen, Hoogstraat 3	KV 13	FGH		
Hoogvliet, Max Havelaarweg 57	KV 13	FGH		
Den Helder, Luchthavenweg 22	Rokro	FGH		
Schagen, Woning	Rokro	ABN AMRO	130.000 9/2012	2500

3.2 Verkoopopbrengst

Zie overzicht sub 3.1

3.3 Hoogte hypotheek

Zie verslag nr. 2

3.4 Boedelbijdrage

Zie overzicht sub 3.1.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving

Kroon Vastgoed bezit diverse deelnemingen en is (direct dan wel indirect) bestuurder grootaandeelhouder van ca. 40 vennootschappen. De boekwaarde van deze vennootschappen bedraagt ca. € 15.000.000. Daar staat echter tegenover dat de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk is voor de financieringen en per saldo de meeste onroerend goed financieringen onder water staan. Een aantal deelnemingen wordt hieronder sub 3.12 besproken. BMK bezit diverse deelnemingen. Deze worden sub. 3.12 nader besproken.

3.6 Verkoopopbrengst

3.7 Boedelbijdrage

3.8 Bodemvoorrecht fiscus

Vorraden/onderhanden werk

3.9 Beschrijving

N.v.t.

3.10 Verkoopopbrengst

N.v.t.

3.11 Boedelbijdrage

N.v.t.

Andere activa

3.12 Beschrijving

- Roerende zaken:

In de balans van Kroon Vastgoed is een bedrag opgenomen van € 312.105 ter zake roerende zaken en kunstvoorwerpen (zie tweede verslag Kroon Vastgoed e.a.) en een appartement in Frankrijk met een waarde van € 142.804. Deze zaken zijn niet aangetroffen en worden verder niet meer behandeld, tenzij zich ontwikkelingen ten aanzien van die kwesties voordoen.

- Deelnemingen:

In het tweede verslag in de Kroon Vastgoed vennootschappen is een uitvoerige omschrijving opgenomen van de deelnemingen, waarbij tevens melding is gemaakt van deelnemingen, die reeds waren overgedragen voor het faillissement. In het navolgende

volgt een korte vermelding van de deelnemingen ten tijde van het faillissement. Voor wat betreft BMK en de deelnemingen van BMK wordt verwezen naar het eerste verslag van BMK.

Kroon Vastgoed B.V.:

- Prospera Ltd. (Cyprus) (50%)

Prospera is 100% aandeelhouder van Vista Allegre Properties Sl., een Spaanse vennootschap. Zie verslag nr. 2 Kroon Vastgoed e.a.

- Rapenburgstraat B.V. 50%

Rapenburgerstraat B.V. is momenteel nog een actieve onderneming. Kroon Vastgoed B.V. heeft een 50% belang, Bifrons Vastgoed B.V. (dhr. H. Janus) heeft ook een 50% belang. De activa bestaan uit 8 ingerichte appartementen, een kleine kantoorruimte en een kleine parkeergarage in Amsterdam aan de Rapenburgerstraat. Zie verder het tweede verslag van Kroon Vastgoed e.a.

- Krofor Vastgoed B.V. (Krofor) 50%

Enige jaren geleden is het laatste pand verkocht. Er zijn geen activa meer en de vennootschap is niet langer actief.

- Damkro B.V. (Damkro) 50%

De ander aandeelhouder is Army 4x4 Supply (Van Dam). In Damkro zit een ontwikkelproject aan de Elsterstraatweg te Elst. Het oorspronkelijke plan dat voorzag in de bouw van 20 riante villa's bleek na 2009 niet uitvoerbaar. Er is een nieuw plan opgesteld. Voor het kunnen uitvoeren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De procedure loopt. De vennootschap heeft een negatief eigen vermogen van ca. 5 miljoen. Er is een lening van Propertize van € 1.677.000, terwijl de waarde van de grond in verband met de afhankelijkheid van

het kunnen uitvoeren van de bouwplannen erg onzeker is. Naar verwachting zal de lening niet kunnen worden terugbetaald. In 2012 is de grond overigens nog gewaardeerd op een bedrag van € 1.200.000.

- Bodakro v.o.f. 1/3 aandeel

Het aandeel is verkocht aan de andere vennoten voor € 2.500. Zie verder verslag nr. 2 in Kroon Vastgoed e.a.

- Sterrenbaan Vastgoed Holding B.V. (33%)

In Sterrenbaan zitten twee panden (Sterrenbaan en Arkansasdreef). De andere aandeelhouders zijn: Kaiser Advocatuur B.V. 33% (mr. Kaiser advocaat van de vennootschappen), KCC Beheer B.V. (De heer Cirkel) 33% en Army 4x 4 Supply B.V. (De heer Van Dam) 1%. Financier is FGH. Blijkens de concept jaarstukken heeft het vastgoed een waarde van € 4.675.000. De schuld aan de bank bedraagt ca. € 2.900.000. Verder heeft Kroon Vastgoed B.V. een vordering van ca. € 1.200.000 op Sterrenbaan. De vordering is verpand aan Archand.

Kroon Vastgoed B.V. was tot in 2010 enig aandeelhouder. De aandelen zijn vervolgens geleverd aan bevriende partijen, omdat de bank niet wenste te financieren, indien Kroon Vastgoed aandeelhouder zou blijven. Kroon Vastgoed heeft in 2014 een belang van 33% teruggekocht.

- Deelneming in West-End Residence B.V. 2,5%

Het belang is inmiddels verkocht voor een bedrag van € 8.500.

Kroon Vastgoed 12 B.V.

- Een 50% belang als vennoot in Krofor de Wetering v.o.f.

Kroon Vastgoed 8 B.V.:

- Een 1/3 belang in Blackbox Eindhoven B.V.

De andere betrokkenen zijn: VolkerWessels Bouw & Vastgoed Deelnemingen B.V. (zie ook De Landtong) en Reggestaete Cybercenter B.V. (ook deel van het Wessels concern) (zie ook hierna).

Kroon Vastgoed 8 B.V. was betrokken bij de bouw en ontwikkeling van een datacenter. De aandelen zijn bij akte van 1 augustus 2012 overgedragen aan Reggestate Cyber Center B.V. en Weshold Vastgoed B.V. voor een bedrag van ca. € 12.350.000. De bedragen zijn in mindering gebracht op hetgeen Archand/Reggeborgh van de Kroon groep te vorderen had.

Kroon Development & Investment B.V.

- Enig aandeelhouder van Kroon Investment 1 B.V. (zie onder Kroon Investment 1 B.V.).

- Een 50% deelneming in Laagraven Investment B.V. (ING)
In Laagraven zit een complex met bedrijfsruimte met grond te Nieuwegein. De verdere ontwikkeling ligt stil in afwachting van wijziging van het bestemmingsplan/verkrijgen van vergunningen. De schuld aan de financier bedraagt ca. € 44.000.000. De waarde van het vastgoed ligt lager. De andere aandeelhouder is VolkerWessels Upton Parc. De initiatiefnemers tot het project zijn de heren E. Kroon en D. Wessels. Kroon Vastgoed B.V. heeft blijkens de administratie een r/c vordering op Laagraven van € 3.856.489,85.

- Een 50% deelneming in Ontwikkelingsmaatschappij De Landtong Vastgoed B.V.
Het aandelenbelang van Kroon Development & Investment B.V. is verkocht aan de mede-aandeelhouder voor een bedrag van € 25.000.

- 100% aandeelhoudersbelang in de Belgische

vennootschap Immo Vastgoed Investment Sprl (Immo). Immo was eigenaresse van een pand te Luik. Na de verkoop zijn de activiteiten gestaakt. Er is geen actief meer aanwezig, behoudens een oninbare vordering op Kroon Real Estate Holding B.V. (zie hierboven). In het kader van het Luikseproject is er nog een procedure in België aanhangig (zie hierna sub 9). De boedel zal geen middelen beschikbaar stellen, en heeft het bestuur geadviseerd de vennootschap te liquideren.

BMK

Rokro Vastgoed B.V.

Rokro Vastgoed B.V. is op 25 juni 2015 gefailleerd (zaaknummer C/16/15/519 F), nadat een dag eerder de voorlopige surseance was verleend.

Ro staat voor de heer Gerard Rond, maar die is inmiddels niet meer bij de vennootschap betrokken, en Kro staat voor Kroon. Rokro Vastgoed B.V. is een 100% dochter. Er is sprake van een bedrijfspand in Den Helder en een woning in Schagen. Het pand te Den Helder is gefinancierd door FGH Bank NV. De huurinkomsten gingen tot het faillissement van Rokro naar FGH Bank NV. De woning te Schagen is inmiddels verkocht. Na aflossing van de hypotheek resteert een restschuld aan ABN AMRO Bank NV. ABN AMRO Bank NV zal hier afstand van doen.

Worldwide Event Management B.V. (WEM) (100%)

WEM ontwikkelde een vastgoedproject genaamd De Blauwe Meer. Het vastgoed is bij akte van 4 maart 2014 verkocht voor een bedrag van € 105.000 aan GRS Onroerend Goed B.V. (een vennootschap van de heer G. Rond). Deze transactie wordt nader onderzocht in verband met de wanverhouding tussen het destijds van de bank geleende bedrag en de uiteindelijke opbrengst.

Wenckebach Investment B.V.

Wenckebach Investment BV is een 50% deelneming van BMK. Hierin zitten 4 bedrijfshalletjes en een perceel grond op de Wenckebachweg in Amsterdam. Financier is Propertize. 50% van de aandelen is in handen van BMK en 50% bij Fortress Rotterdam. Fortress Rotterdam is een bedrijf van de heer Voerman. Het bestuur van Wenckebach Investment B.V. is in februari 2015 overgenomen door een vennootschap van de heer Voerman, Taurus I B.V. (KvK:60949945). Tot 14 februari 2015 was BMK bestuurder tezamen met Haringvliet Participations BV (KvK 24351729).

KTH Invest B.V.

In onderzoek.

Incontrol Beheer B.V.

In onderzoek.

Sommerset Real Estate IV B.V.

De vennootschap is per 6 mei 2013 uitgeschreven uit het Handelsregister.

Rowinkro B.V.

Verwezen wordt naar het eerste verslag in BMK. In Rowinkro B.V. werden geen activiteiten meer ontplooid en er is geen actief. De hoger beroep-procedure tegen de naheffingsaanslag overdrachtsbelasting is inmiddels ingetrokken.

KroFor Stermodel B.V.

Was voor het faillissement van B.M.K. Beheer B.V. reeds ontbonden en uitgeschreven. Er was geen actief (meer).

Raid Support B.V.

Vanuit deze vennootschap werden de activiteiten van de heer

Kroon rond diens deelname aan de Dakar Rally gefinancierd. Er zijn sedert 2009 geen activiteiten meer geweest.

Arnsberg Deventer Vastgoed B.V.

Een belang in cum. pref. aandelen (90%). Zie verder dit verslag voor Arnsberg Deventer Vastgoed B.V. o.a. sub 3.1 en het tweede verslag van Kroon Vastgoed B.V. e.a. In de volgende verslagen zal hier geen melding meer van worden gemaakt.

GST Vastgoed B.V.

De vennootschap is ontbonden met ingang van 1 oktober 2013. Er zouden geen baten zijn. B.M.K. Beheer B.V. zou hierin een belang van cum. pref. aandelen hebben gehad. De vennootschap was opgericht in 2007. B.M.K. Beheer B.V. is een van de oprichters. Tenzij nadere gegevens boven water komen, die vermeldenswaardig zijn, zal in de navolgende verslagen geen melding meer worden gemaakt van GST Vastgoed B.V.. Er is niet gebleken van enig in dit verband te realiseren actief.

De Bosman bedrijven

Het betreft een deelneming, die op 5 december 2012 is overgedragen. Tenzij nadere gegevens boven water komen, die vermeldenswaardig zijn, zal in de navolgende verslagen geen melding meer worden gemaakt van deze deelneming. Er is niet gebleken van enig in dit verband te realiseren actief.

FTMG Beheer en AS Trencin (Slowaakse voetbalclub)

FTMG houdt zich bezig met financieringsactiviteiten aan betaald voetbalorganisaties. AS Trencin is een Slowaakse voetbalclub. De aandelen zouden zijn verkocht aan de mede-aandeelhouders voor € 1. Deze transactie is in onderzoek, mede omdat er nogal wat gelden beschikbaar zijn gesteld vanuit B.M.K. Beheer B.V. en Kroon sr. (€ 2,6 miljoen), terwijl op dit moment niet duidelijk is wat er met het geld is gebeurd.

Cadamon SRO: Tsjechische activiteiten

De activiteiten zouden zijn gestaakt en de rechtspersoon zou zijn ontbonden. Tenzij nadere gegevens boven water komen, die vermeldenswaardig zijn, zal in de navolgende verslagen geen melding meer worden gemaakt van deze deelneming. Er is niet gebleken van enig in dit verband te realiseren actief.

Orange Development

De huidige status van deze vennootschap is niet bekend.

3.13 Verkoopopbrengst

3.14 Werkzaamheden

4. Debiteuren

4.1 Omvang debiteuren

Kroon Vastgoed B.V.: Ca. € 600.000. Het betreft diverse leningen aan derden. Daarnaast heeft Kroon Vastgoed B.V. ter zake van de r.c. met diverse groepsmaatschappijen, deelnemingen en overige r.c. verhoudingen een bedrag van ca. € 14.500.000 te vorderen. Dit is exclusief voorzieningen op r.c. vorderingen van ca. € 14.300.000.

Kroon Vastgoed B.V. heeft blijkens de administratie een r/c vordering op Laagraven van € 3.856.489,85.

Kroon Development 3 B.V.: Vordering op groepsmaatschappijen inzake verstrekt noodkrediet € 757.114.

Kroon Vastgoed 5 B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 3.957.175.

Kroon Vastgoed 7 B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 1.391.830.

Honingraad I B.V.: Vorderingen op groepsmaatschappijen: rekening-courant Kroon Vastgoed B.V. € 2.052.743.

B.M.K. Beheer B.V.:

Uit de laatst bekende concept jaarstukken (2013) volgt dat ultimo 2013 de navolgende leningen waren verstrekt:

KTH Invest BV: € 120.252 (7% rente).

Incontrol Beheer BV: € 499.158 (7% rente).

Voorts was sprake van de navolgende r.c. vorderingen:

Wenckebach Investment B.V: € 1.419.867 (3% rente).

E. Kroon: € 2.899.500 (2,5% rente).

Overige vorderingen: € 123.456.

Een vordering van € 1.000.000 op FTMG Beheer te vermeerderen met rente vanaf 2010/2011. Uit stukken uit de administratie volgt dat BMK zelfs € 2,6 miljoen te vermeerderen met rente van FTMG heeft te vorderen.

Rokro Vastgoed B.V.:

B.M.K. Beheer B.V.: € 673.210 (ultimo 2014).

De vorderingen van de andere vennootschappen worden geïnventariseerd, rapportage volgt in het volgende verslag. De debiteuren vorderingen van Kroon Vastgoed B.V. en Kroon Investment 1 B.V. zijn verpand aan Archand. Met Archand zijn inmiddels afspraken gemaakt over de incasso, de boedelbijdrage en de door de boedel te verrichten werkzaamheden.

4.2 Opbrengst

De eerste huurinkomsten komen binnen. Dit onderwerp wordt sub 6 besproken. De huurinkomsten vallen de eerste maanden in de boedel.

De overige debiteuren zijn aangeschreven. Vrijwel alle debiteuren hebben te kennen gegeven niet dan wel niet direct tot betalen over te gaan. Curatoren hebben met Archand, die zich op pandrecht beroept, afspraken gemaakt over de incasso.

4.3 Boedelbijdrage

5. Bank/Zekerheden

5.1 Vordering van banken

Verwezen wordt naar het tweede verslag van Kroon Vastgoed B.V. e.a. en naar het eerste verslag van B.M.K. Beheer B.V. en Rokro Vastgoed B.V.

De betaalrekening bij Rabobank vertoonde ten tijde van het faillissement een positief saldo van ca. € 27.000. Namens de boedel is verzocht dit bedrag naar de faillissementsrekening over te maken. Rabo heeft zich echter op een verpanding van het saldo beroepen.

5.2 Leasecontracten

Kroon Real Estate B.V. leasete (financial) een personenauto. Er is geen overwaarde en curatoren hebben de lease-maatschappij opdracht gegeven de auto terug te nemen.

5.3 Beschrijving zekerheden

Zie het tweede verslag in Kroon Vastgoed B.V. e.a.

5.4 Separatistenpositie

Het vastgoed is belast met hypotheek, en pandrecht w.b. de huren. Archand heeft een pandrecht op overige vorderingen.

5.5 Boedelbijdragen

Zie sub 3.4. Voor wat betreft huurvorderingen pré-faillissement 10%. Archand heeft een bedrag vergoed voor reeds verrichte werkzaamheden en zal de nog te verrichten werkzaamheden betalen tegen het voor curatoren geldende uurtarief. Tevens is een beperkt percentage afgesproken afhankelijk van het resultaat.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

5.7 Reclamerechten

5.8 Retentierechten

6. Doorstart/voortzetten onderneming

Voortzetten

6.1 Exploitatie/zekerheden

Omdat een aantal panden is verhuurd, is in feite de exploitatie voortgezet. Dit is gebeurd in overleg met de betrokken

hypotheekhouders. In de meeste gevallen is het uitgangspunt dat noodzakelijk kosten van onderhoud en service voor rekening zijn van degene, die in de betreffende periode de huur heeft geïnd. Het vastleggen en het bereiken van overeenstemming op alle punten heeft nogal wat tijd geveerd. In het volgend verslag zal nader worden gerapporteerd over de huurinkomsten en de uitgaven per pand en per vennootschap. De huurinkomsten vallen vanaf faillissementsdatum in de boedel. Met een aantal banken is evenwel afgesproken dat na verloop van tijd de huurinkomsten zullen worden gedeeld tussen hypotheekhouder en boedel.

6.2 Financiële verslaglegging

Ontvangen huur (kas) en betalingen (kas) per vennootschap:

Arnsberg Deventer Vastgoed B.V.:

maand	huur	betalingen
juli	€ 19.029,42	€ 4.238,49
augustus		€ 732,96
september		€ 902,90
oktober	€ 19.029,42	
Totaal	€ 38.058,84	€ 5.874,35

Kroon Investment 1 B.V.:

maand	huur	betalingen
april	€ 16.054,18	
mei	€ 49.748,72	€ 6.825,45
juni	€ 32.320,04	€ 40.835,59
juli	€ 47.402,53	€ 8.580,60
augustus	€ 16.657,97	€ 15.763,13
september	€ 6.915,53	€ 2.920,63
oktober	€ 36.439,88	€ 186,48
Totaal	€ 205.538,85	€ 75.111,88

Kroon Vastgoed 13 B.V.:

maand	huur	betalingen
mei	€ 6.552,25	€ 1.706,94
juni	€ 11.000,00	
juli		€ 523,54
augustus	€ 5.500,00	€ 523,54
september	€ 6.700,00	€ 1.699,08
oktober	€ 5.500,00	
Totaal	€ 35.252,25	€ 4.453,10

Kroon Vastgoed Papendorp B.V.:

maand	huur	betalingen
april	€ 11.772,07	
mei	€ 27.993,83	€ 4.187,82
juni	€ 39.765,90	€ 30.075,00
juli	€ 41.479,84	€ 9.580,38
augustus	€ 29.903,01	€ 13.910,49
september	€ 50.000,42	€ 12.781,97
oktober	€ 11.889,78	€ 208,67
Totaal	€ 212.804,85	€ 70.744,33

Rokro Vastgoed B.V.:

maand	huur	betalingen
juli	€ 117.261,62	
augustus	€	€ 821,14
september	€	€ 27.031,30
oktober	€	€ 24,25
Totaal	€ 117.261,62	€ 27.876,69

	Doorstart
6.4 Beschrijving	Indien noodzakelijk om de exploitatie voort te kunnen zetten en het overeengekomen serviceniveau te handhaven, voldoet de boedel de exploitatiekosten, mits de huurinkomsten toereikend zijn. In andere gevallen vindt overleg plaats met de bank. De bank heeft in het algemeen belang bij behoud van de huurders met het oog op het in stand houden van de waarde van het onderpand.
6.5 Verantwoording	In het volgende verslag.
6.6 Opbrengst	In het volgende verslag.
6.7 Boedelbijdrage	Indien de boedel incassowerkzaamheden verricht ter zake van onder het pandrecht van de bank vallende achterstallige huurpenningen wordt een boedelbijdrage van 10% bedongen. Met Archand zijn afwijkende afspraken gemaakt.

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht	Besloten is de administratie door een extern bureau te laten veiligstellen. De administratie bevindt zich in het kantoor van Culmen Real Estate (Culmen) aan de Rijnzathe 4 te De Meern. De bestuurder houdt hier kantoor. De administratie van de meeste vennootschappen is aanwezig bij Culmen, ook digitaal. Dit geldt ook vennootschapsrechtelijke stukken, zoals besluiten van aandeelhouders, directie en intercompany transacties e.d., indien en voor zover dit op schrift gesteld is. Verder ontbreken stukken en ontbreekt informatie van enkele deelnemingen, waaronder Vista Allegre. De boekhouding van Vista Allegre zou zich te Spanje bevinden.
7.2 Depot jaarrekeningen	Zie verslag nr. 2 Kroon Vastgoed B.V. e.a.
7.3 Goedk. verkl. accountant	Er is geen goedkeurende verklaring (zie hiervoor sub 7.2). De laatste jaarstukken met accountantsverklaring van Kroon Vastgoed B.V. zijn die van 2007.

Gezien de omvang van B.M.K. Beheer B.V. geldt het vereiste van goedkeuring niet, althans niet de laatste jaren.

7.4 Stortingsverpl. aandelen	Nog niet onderzocht.
7.5 Onbehoorlijk bestuur	Nog niet onderzocht.
7.6 Paulianeus handelen	Nog niet onderzocht.

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen	Salaris curator: p.m ClaimsAgent B.V.: € 148,27
8.2 Pref. vord. van de fiscus	Kroon Vastgoed B.V.: € 5.587.243,00 Honingraad I B.V.: € 8.330.539,00 Kroon Development 3 B.V.: € 266.333,00 Kroon Vastgoed 5 B.V.: € 2.538.613,00 Kroon Vastgoed 7 B.V.: € 944.070,00 Kroon Investment 1 B.V.: € 9.068,00 Kroon Vastgoed 13 B.V.: € 74.488,00 Kroon Real Estate Holding B.V.: € 441.005,59 B.M.K. Beheer B.V.: € 47.825,00 De betrokken vennootschappen hebben bezwaar en beroep ingesteld tegen de aanslagen (zie sub. 9).
8.3 Pref. vord. van het UWV	p.m.
8.4 Andere pref. crediteuren	Kroon Investment 1 B.V.: € 3.999,36 Arnsberg Deventer Vastgoed B.V.: € 1.062,01 Kroon Vastgoed 13 B.V.: € 29.428,32
8.5 Aantal concurrente crediteuren	Vooralsnog 35

Enkele opvallende crediteuren:

BMK:

Rokro (groepsmaatschappij): ca. € 540.000,-

Kroon Vastgoed BV: ca. € 15.000.000,-

Bleu Anchor Ontwikkeling (Rijssen): € 871.000,-

Rokro:

FGH: € 3.090.500,-

8.6 Bedrag concurrente Vooralsnog € 1.935.056,31
crediteuren

8.7 Verwachte wijze van Nog niet bekend, maar vermoedelijk zal er geen uitkering
afwikkeling plaatsvinden aan de (concurrente) crediteuren.

9. Procedures

- 9.1 Naam wederpartij(en)
- Diverse fiscale procedures (Kroon Vastgoed B.V., e.a.).
 - Mr. M. Aukema qq curator in het faillissement van Van Marwijk Leiden B.V. (Kroon Vastgoed)
 - De heer A. Scriwanek (Kroon Development & Investment B.V.).
- 9.2 Aard procedure
- De fiscale procedures hebben voor een belangrijk deel betrekking op de naheffingsaanslagen, die de fiscus in 2010 heeft opgelegd naar aanleiding van een boekenonderzoek over de boekjaren 2003 t/m 2007. Het gaat om een bedrag van € 10.094.473, waarvan ca. € 7.250.000 door de vennootschap wordt bestreden. Curatoren hebben in beginsel besloten de procedures niet over te zullen nemen.

De procedure tegen de boedel van Van Marwijk Leiden B.V. betreft een procedure aanhangig gemaakt door de curator van Van Marwijk tegen Kroon sr. en Kroon Vastgoed B.V. in verband met vermeend paulianeus/onrechtmatig handelen bij het overnemen van actief in het zicht van faillissement van Van Marwijk. De procedure bij de rechtbank Den Haag staat op de parkeerrol van 6 april 2016 voor voortprocederen. De curatoren zijn niet voornemens deze procedure over te nemen.

De heer A. Scriwanek vordert voor de Belgische rechter een bedrag van ca. € 150.000 van Kroon Development & Investment B.V., naar hij stelt op grond van een bemiddelingsovereenkomst terzake van de verwerving van de aandelen in een Belgische onroerend goed vennootschap, Immobiliere du XX Aout. Kroon Development & Investment B.V. heeft een tegenvordering ingediend. De curatoren zien geen belang voor de boedel om de

procedure over te nemen of voort te zetten en zullen geen middelen beschikbaar stellen. De Belgische advocaat is in kennis gesteld.

10. Overig

10.1 Termijn afwikkeling
faillissement

Nog niet bekend.

10.2 Plan van aanpak

De curatoren blijven zich inspannen om inzicht te verkrijgen en de controle te verwerven, indien wenselijk, over deelnemingen, waaronder de buitenlandse deelneming Vista Allegre Properties Sl.

Een aantal onroerende zaken is in de verslagperiode verkocht. In de komende periode wordt verwacht dat er nog meer onroerende zaken kunnen worden verkocht. Wat betreft een aantal deelnemingen is er nog geen vooruitzicht op de ontwikkeling van het vastgoed. De incasso van vorderingen, in de meeste gevallen financieringen, verloopt uiterst moeizaam, mede doordat de vennootschappen hierin de periode voor het faillissement weinig actief lijken te zijn geweest.

10.3 Indiening volgend verslag

Over drie maanden na heden.

R.V. de Lauwere, curator

Hilversum, 14 oktober 2015

J. Westerhof, curator

Utrecht, 14 oktober 2015

