

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

## Betreft

---

Verslagnummer	<b>1</b>
Datum verslag	<b>09-07-2019</b>
Insolventienummer	<b>F.16/19/323</b>
Toezichtzaaknummer	<b>NL:TZ:0000106146:F001</b>
Datum uitspraak	<b>11-06-2019</b>

---

R-C	<b>mr. Neijt</b>
Curator	<b>mr M.C. Evertse</b>

## Algemene gegevens

---

### Naam onderneming

Landgoed Kraaybeekerhof B.V. en Kraaybeekerhof Facilitair B.V.

**09-07-2019**

 **1**

## Gegevens onderneming

09-07-2019



Landgoed Kraaybeekerhof B.V. (hierna: "failliet") is op 18 december 2008 opgericht door Stichting Onroerend Goed Kraaybeekerhof ("SOGK"). Zij was tot 15 november 2010 enig aandeelhouder van failliet. In 2010 is failliet verkocht aan Stichting Kraaybeekerhof. Sedertdien is Stichting Kraaybeekerhof enig aandeelhouder en vanaf 2011 tot 2019 was zij tevens enig bestuurder van failliet. Het bestuur van Stichting Kraaybeekerhof werd van 2011 tot 2019 gevormd door o.a. mevrouw D.E. Veldhuis. Vanaf mei 2019 is mevrouw Veldhuis rechtstreeks bestuurder van failliet en wordt het bestuur van Stichting Kraaybeekerhof gevormd door de heer H.J. Walvis.

Failliet exploiteert sinds haar oprichting de activiteiten op Landgoed Kraaybeekerhof, een landgoed van circa 6 hectare gelegen in Driebergen-Rijsenburg. Het eigendom van de grond van het landgoed ligt bij Stichting Grondbeheer ("Grondbeheer"). Zij heeft een opstalrecht/erfpachtrecht verstrekt aan SOGK. De SOGK is eigenaar van het onroerend goed op het landgoed. De overige grond van het landgoed heeft Grondbeheer verpacht aan Stichting Kraaybeekerhof. Failliet huurde op haar beurt het onroerend goed van de SOGK, waarin onder andere een restaurant en zalenverhuur werd geëxploiteerd. Daarnaast bestaat er een onderpachtconstructie voor het overige landgoed tussen de SOGK en Stichting Kraaybeekerhof. Failliet verbouwde het landgoed en verkocht de oogst daarvan in de landwinkel. Zij exploiteerde een pluktuin en vanaf 2018 tevens een zelfoogsttuin.

Bij verkoop van failliet aan de Stichting Kraaybeekerhof bestond er al een behoorlijke schuld van failliet aan de SOGK. Deze schuld zou door door de jaren heen worden afgeboekt/kwijtgescholden. Tot 2016 is dit gebeurd. In 2016 is het bestuur van de SOGK gewijzigd (tot dat moment was het bestuur van de SOGK en Stichting Kraaybeekerhof in dezelfde handen) en toen zijn er problemen ontstaan. In 2017 ontstond er daarnaast een huurachterstand. Door de splitsing van het bestuur en de schulden aan de SOGK, trok men de conclusie dat de huidige situatie niet bestendig was. Er was te veel verwevenheid tussen de verschillende entiteiten en failliet was verlieslatend. De SOGK en failliet hebben geprobeerd om hiervoor een oplossing te zoeken. Toen in 2019 opnieuw geen huur werd voldaan en er ook nog geen oplossing was voor de situatie, heeft de SOGK in mei 2019 beslag gelegd ten laste van failliet. Hierdoor kon failliet niet langer aan haar verplichtingen voldoen en heeft zij haar eigen faillissement aangevraagd.

Kraaybeekerhof Facilitair B.V.

Kraaybeekerhof Facilitair B.V. is opgericht bij akte d.d. 20 mei 2003. De enig aandeelhouder en (mede)bestuurder was vanaf dat moment Kraaybeekerhof Holding B.V. Vanaf 31 december 2008 is Kraaybeekerhof Facilitair B.V. de 100% dochtervennootschap van failliet. Failliet is vanaf dat moment tevens bestuurder van deze vennootschap. Deze vennootschap is al sinds 2008 inactief en derhalve is ook hiervoor het faillissement aangevraagd.

## Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister:

Landgoed Kraaybeekerhof B.V.:

"SBI-code: 94919 - Overige levensbeschouwelijke organisaties

SBI-code 6810- Handel in eigen onroerend goed

Het ter beschikking stellen van onroerende zaken aan instellingen die vernieuwing nastreven aan de hand van het antroposofisch mens- en wereldbeeld op de gebieden van landbouw, voeding en gezondheid; het exploiteren van een horecagelegenheid; het instandhouden, onderhouden en beheren van een landgoed; het onderhouden van een tuinbouwbedrijf."

Kraaybeekerhof Facilitair B.V.:

"SBI-code 70102 - Holdings (geen financiële)"

09-07-2019



## Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2014	€ 614.495,00	€ 292.806,00	€ 336.795,00
2015	€ 669.041,00	€ 93.223,00	€ 363.802,00
2016	€ 658.608,00	€ -117.410,00	€ 341.762,00
2017	€ 706.924,00	€ -349.762,00	€ 107.187,00
2018	€ 646.152,00	€ 32.362,00	€ 919.201,00

## Toelichting financiële gegevens

De cijfers van 2018 zijn geen definitieve cijfers. Derhalve is het beeld daarvan niet betrouwbaar. Het negatieve resultaat in 2017 is ontstaan doordat een bedrag van circa € 290.000,00 als "Dotatie voorziening lening" is opgenomen.

De cijfers voor Kraaybeekerhof Facilitair B.V. zijn nog niet bij de curator aangeleverd. Uit de gedeponeerde stukken leidt de curator af dat het balanstotaal in ieder geval vanaf 2016 € 251.459,00 bedraagt en louter bestaat uit een negatief eigen vermogen van € 269.459,00 minus het startkapitaal van € 18.000,00.

09-07-2019



## Gemiddeld aantal personeelsleden

8

Voor de exploitatie van de zalenverhuur, restaurant en de activiteiten op het landgoed waren er gemiddeld acht personen in dienst van failliet.

Bij Kraaybeekerhof Facilitair B.V. was geen personeel in dienst in de afgelopen jaren.

09-07-2019



## Boedelsaldo

Boedelsaldo  
€ 58.346,77

Het boedelsaldo bestaat uit het saldo van de bankrekeningen op datum faillissement, de nadien gedane betalingen door debiteuren en de vergoeding van de doorstartende partij.

09-07-2019



## Verslagperiode

van  
11-6-2019

t/m  
5-7-2019

09-07-2019



## Bestede uren

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

1	72,48 uur
---	-----------

<b>totaal</b>	<b>72,48 uur</b>
---------------	------------------

## Toelichting bestede uren

In de afgelopen periode heeft de curator alle posities en belangen in kaart gebracht, geïnventariseerd of er mogelijkheden waren voor een doorstart, een biedingsprocedure gestart, gesprekken met verschillende gegadigden en belanghebbende gevoerd en uiteindelijk een doorstart gerealiseerd.

09-07-2019



Dit is het eerste openbare verslag in de faillissementen van Landgoed Kraaybeekerhof B.V. en Kraaybeekerhof Facilitair B.V. Het verslag is gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Midden-Nederland en wordt geplaatst op de website van het Centraal Insolventieregister alsmede op [www.boersadvocaten.nl](http://www.boersadvocaten.nl). De verslaglegging in dit faillissement volgt de Recofa richtlijnen.

Dit openbaar verslag en de bijbehorende financiële verslagen zijn geen prospectus of jaarrekening. Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan.

Mogelijk is immers dat onder andere bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden of - achteraf - bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag geschetste perspectieven voor crediteuren en/of andere belanghebbenden. Aan dit verslag kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Algemene informatie voor crediteuren.

De curator maakt om praktische redenen gebruik van de diensten van [www.crediteurenlijst.nl](http://www.crediteurenlijst.nl). Crediteuren zijn en worden verzocht hun vorderingen, voor zover deze zien op de periode tot datum faillissement, uitsluitend in te dienen via [www.crediteurenlijst.nl](http://www.crediteurenlijst.nl).

Met toestemming van de rechter-commissaris zal er in deze faillissementen éénurenadministratie worden gehanteerd alsmede zullen de verslagen in deze faillissementen gezamenlijk worden ingediend.

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

Failliet is opgericht bij akte d.d. 18 december 2018. De enig aandeelhouder van failliet is sinds 2010 Stichting Kraaybeekerhof. Zij was tevens enig bestuurder vanaf november 2011 tot mei 2019. In die periode was o.a. mevrouw D.E. Veldhuis bestuurder van Stichting Kraaybeekerhof. Vanaf mei 2019 is mevrouw Veldhuis onmiddellijk bestuurder van failliet.

09-07-2019



Enig aandeelhouder en bestuurder van Kraaybeekerhof Facilitair B.V. is sinds 31 december 2008 Landgoed Kraaybeekerhof B.V. (failliet).

## 1.2 Lopende procedures

De SOGK had voor datum faillissement een kort geding aangespannen tegen failliet teneinde de achterstallige huurpenningen te incasseren. Deze procedure heeft zij ingetrokken.

09-07-2019



Inzake Kraaybeekerhof Facilitair B.V. zijn geen procedures bekend.

## 1.3 Verzekeringen

Failliet had een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering, een inboedelverzekering, een bedrijfsschadeverzekering en verzekeringen met betrekking tot een auto afgesloten. De curator heeft de verzekeringen tot 1 juli 2019 aangehouden in verband met de voortzetting. Vanaf 1 juli 2019 zijn de verzekeringen niet meer nodig.

09-07-2019



Inzake Kraaybeekerhof Facilitair B.V. zijn geen verzekeringen bekend.

## 1.4 Huur

Failliet huurt het onroerend goed van de SOGK. De huurovereenkomst is door de verhuurder opgezegd met inachtneming van artikel 39 Fw.

09-07-2019



Inzake Kraaybeekerhof Facilitair B.V. zijn geen huurovereenkomsten bekend.

## 1.5 Oorzaak faillissement

De onderneming van failliet was al jaren verlieslatend. In 2017 is er een huurachterstand ontstaan en is tevens discussie ontstaan over de (achtergestelde) leningen van gelieerde partijen. Uiteindelijk is in mei 2019 ten laste van failliet beslag gelegd door de verhuurder. Hierdoor heeft failliet de noodzaak gezien om eigen faillissement aan te vragen.

09-07-2019



Omdat de enig aandeelhouder en bestuurder van Kraaybeekerhof Facilitair B.V. failliet was en de vennootschap zelf inactief was, is ook voor Kraaybeekerhof Facilitair B.V. eigen aangifte van faillissement gedaan.

De oorzaken van de faillissementen worden nog nader onderzocht.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden  
8

Op datum faillissement waren er acht personeelsleden in dienst in de verschillende functies waaronder, kok, huishoudelijke verzorging, bedrijfsleider en tuinman.

09-07-2019



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden  
8

09-07-2019



### 2.3 Ontslagaanzegging

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

13-6-2019	8	
-----------	---	--

<b>totaal</b>	<b>8</b>	
---------------	----------	--

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Contact met personeel, opzeggingsbrieven, intake UWV en informeren personeel over doorstart.

09-07-2019



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Toelichting onroerende zaken

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Inventaris, rollend materieel en voorraden	€ 15.000,00	
<b>totaal</b>	<b>€ 15.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>

## **Toelichting bedrijfsmiddelen**

Zie doorstart.

09-07-2019



### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

De fiscus heeft geen bodembeslag gelegd, noch hierop aanspraak gemaakt. Indien en voor zover de verkochte activa kwalificeert als bodemzaak, heeft de fiscus voorrang op de verkoopopbrengst.

09-07-2019



### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

Onderzoeken verkoopmogelijkheden, inventarisatie, taxatie, correspondentie opkopers, zie tevens onder doorstart.

09-07-2019



### **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

#### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

Zie doorstart. De doorstartende partij heeft € 15.000,00 voldaan voor de bedrijfsmiddelen, rollend materieel en de voorraad.

09-07-2019



### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

Inventarisatie. Zie voor het overige doorstart.

09-07-2019



### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**



## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Debiteurenpositie op datum faillissement	€ 30.753,00	€ 10.999,75	
Debiteuren OHW	€ 0,00		
Debiteuren door voortzetting na datum faillissement	€ 24.001,00		
<b>totaal</b>	<b>€ 54.754,00</b>	<b>€ 10.999,75</b>	<b>€ 0,00</b>

### Toelichting debiteuren

De debiteurenpositie per datum faillissement bedroeg € 30.753,00. Na datum faillissement is er nog onderhanden werk gefactureerd. Het bedrag daarvan is ten tijde van het opstellen van dit verslag nog niet bekend. Tot slot heeft de curator de activiteiten twee weken voortgezet, voornamelijk is daarvoor een bedrag van € 24.000,00 gefactureerd.

09-07-2019



De debiteurenpositie is niet overgenomen door de doorstartende partij. Sinds datum faillissement is er op deze debiteurenpositie een bedrag van € 10.999,75 voldaan. De curator heeft nog niet actief geïnd. Voorts geldt voor een aantal debiteuren dat er een mogelijkheid tot verrekening bestaat.

Bij Kraaybeekerhof Facilitair B.V. zijn geen debiteuren bekend.

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

In kaart brengen debiteuren en controleren betalingen.

09-07-2019



## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

Failliet en Kraaybeekerhof Facilitair B.V. hielden slechts bankrekeningen aan bij Triodos Bank. De bankrekeningen hadden een positief saldo op datum faillissement.

09-07-2019



### 5.2 Leasecontracten

N.v.t.

09-07-2019



### 5.3 Beschrijving zekerheden

Er zijn geen zekerheden verstrekt.

09-07-2019



### 5.4 Separatistenpositie

N.v.t.

09-07-2019



### 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Bij de curator hebben zich een aantal partijen gemeld die goederen onder eigendomsvoorbehoud heeft geleverd. De curator heeft deze partijen in de gelegenheid gesteld om de zaken op te halen.

09-07-2019



### 5.6 Retentierechten

N.v.t.

09-07-2019



### 5.7 Reclamerechten

N.v.t.

09-07-2019



### 5.8 Boedelbijdragen

#### 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

De curator heeft behoorlijk wat tijd moeten besteden aan Triodos Bank teneinde het saldo van de bankrekeningen te laten overboeken naar de faillissementsrekening. Circa drie weken na datum faillissement is het saldo bijgeschreven.

09-07-2019



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Om een doorstart mogelijk te maken, is de onderneming van failliet nog een korte periode voortgezet. Dit om de goodwill intact te houden en te voorkomen dat klanten weglopen. Alleen de noodzakelijke werkzaamheden zijn verricht. Hiervoor is toestemming verleend door de rechter-commissaris.

09-07-2019



De activiteiten zijn per 1 juli 2019 gestaakt.

## 6.2 Financiële verslaglegging

Met de (gedeeltelijke) voortzetting van de activiteiten is een omzet gerealiseerd van € 24.001,00.

09-07-2019



## 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

De curator heeft afspraken gemaakt met het bestuur over het voortzetten van de onderneming en hiervoor toestemming verzocht en verkregen van de rechter-commissaris. Daarnaast heeft de curator gedurende de voortzetting toezicht gehouden op de voortzetting.

09-07-2019



## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

Per 3 juli 2019 is een doorstart gerealiseerd, althans per die datum zijn de activa van failliet verkocht en overgedragen. Door de koper is een bedrag betaald van in totaal € 18.000,00 (vrij van btw) voor goodwill, inventaris, voorraden, rollend materieel en het wagenpark van failliet. Tevens heeft de koper de verplichting op zich genomen om aan minimaal een tweetal werknemers een arbeidsovereenkomst aan te bieden.

09-07-2019



### 6.5 Verantwoording

De koopsom vloeit vooralsnog volledig in de boedel. Dit is inclusief de verkoopopbrengst van eventuele bodemzaken.

09-07-2019



Nu de koper tevens voornemens is de door failliet gehuurde panden aan te kopen en/of een regeling te treffen met de verhuurder en zij tevens minimaal twee werknemers een arbeidsovereenkomst zal aanbieden, is deze doorstart niet enkel in het belang van de gezamenlijke crediteuren, maar levert dit tevens een bijdrage aan het maatschappelijk belang en de continuïteit van de activiteiten op het landgoed.

### 6.6 Opbrengst

€ 18.000,00

De koopsom vloeit vooralsnog volledig in de boedel. Dit is inclusief de verkoopopbrengst van eventuele bodemzaken. Er zijn geen separatisten betrokken in het faillissement en de fiscus heeft vooralsnog geen aanspraak gemaakt op de bodemzaken.

09-07-2019



### 6.7 Boedelbijdrage

De koopsom vloeit vooralsnog volledig in de boedel. Dit is inclusief de verkoopopbrengst van eventuele bodemzaken. Er zijn geen separatisten betrokken in het faillissement en de fiscus heeft vooralsnog geen aanspraak gemaakt op de bodemzaken. Een boedelbijdrage is niet aan de orde.

09-07-2019



## 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

De curator heeft gegadigden benaderd en een bidbook opgesteld met alle relevante informatie op basis waarvan de gegadigden een biedingen konden uitbrengen. Dit bidbook is toegezonden aan de partijen die een geheimhoudingsverklaring hebben ondertekend.

Tevens heeft zij met meerdere partijen gesproken over een eventuele doorstart c.q. overname van de activa. Enkele partijen hebben hiervoor zelf contact opgenomen met de curator.

Uiteindelijk is door verschillende partijen een bod uitgebracht op de onderneming c.q. de activa. Het beste bod is door de curator geaccepteerd onder voorbehoud van toestemming van de rechter-commissaris. De rechter-commissaris heeft zijn toestemming hiervoor verleend, waarna de curator de onderneming heeft overgedragen aan de doorstartende partij.

09-07-2019



## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

De curator heeft slechts delen van de administratie van failliet en Kraaybeekerhof Facilitair ontvangen. De curator heeft auditfiles opgevraagd.

09-07-2019



### 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over 2015 en 2016 zijn bij beide vennootschappen te laat gedeponneerd.

09-07-2019



Failliet (Landgoed Kraaybeekerhof B.V.)

2015 - 19 mei 2017

2016 - 14 mei 2018

2017 - 13 december 2018

Kraaybeekerhof Facilitair B.V.

2015 - 19 mei 2017

2016 - 14 mei 2018

2017 - 12 december 2018

2018 - 27 maart 2019

### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

N.v.t.

09-07-2019



### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

In onderzoek.

09-07-2019



### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### 7.6 Paulianeus handelen

### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

De curator zal in de komende verslagperiode onderzoek doen naar rechtmatigheid en de uitkomsten daarvan in het volgende verslag delen.

09-07-2019



### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Besprekingen met verschillende belanghebbenden.

09-07-2019



## 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

Landgoed Kraaybeekerhof B.V.:  
Salaris curator (PM) en Crediteurenlijst.nl € 27,23

Kraaybeekerhof Facilitair B.V.:  
Salaris curator (PM) en Crediteurenlijst.nl € 3,03

09-07-2019



## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 4.823,00

Landgoed Kraaybeekerhof B.V.: € 4.823,00  
Kraaybeekerhof Facilitair B.V.: -

09-07-2019



## 8.3 Pref. vord. UWV

Nog niet bekend.

09-07-2019



## 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

09-07-2019



## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

Landgoed Kraaybeekerhof B.V.: 9  
Kraaybeekerhof Facilitair B.V.: 1

09-07-2019



## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

Landgoed Kraaybeekerhof B.V.: € 471.897,85  
Kraaybeekerhof Facilitair B.V.: € 3.282,88

09-07-2019



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Onbekend.

09-07-2019



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Aanschrijven crediteuren, verwerken ingediende vorderingen e.d.

09-07-2019



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

De SOGK heeft voor datum faillissement een kort geding aangespannen tegen failliet ter inning van de achterstallige huurtermijnen. Dit kort geding heeft zij na datum faillissement ingetrokken.

09-07-2019

 1

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

### 9.4 Werkzaamheden procedures

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

In de komende periode zal de curator aanvangen met het rechtmatigheidsonderzoek en afhankelijk van de afspraken tussen de doorstartende partij en de verhuurder, het gehuurde opleveren.

09-07-2019

 1

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Onbekend.

09-07-2019

 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

9-10-2019

09-07-2019

 1

### 10.4 Werkzaamheden overig

Correspondentie rechter-commissaris en verslaglegging.

09-07-2019

 1

## Bijlagen

---

### Bijlagen