

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

## Betreft

Verslagnummer	1
Datum verslag	25-11-2024
Insolventienummer	F.13/24/448
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000379460:F001
Datum uitspraak	22-10-2024

R-C	mr. V.G.T. van Emstede
Curator	mr M. de Wild

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Luxury Suites Amsterdam B.V.

25-11-2024  
1

### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LUXURY SUITES AMSTERDAM B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59873264, statutair gevestigd te Amsterdam aldaar zaakdoende aan het adres Oudeschans 73-75-77 (1011 KW).

25-11-2024  
1

#### Disclaimer:

Bij het opstellen van dit verslag heeft de curator deels vertrouwd op informatie afkomstig van het bestuur alsmede op informatie van derden. De curator heeft niet alle informatie kunnen verifiëren en staat er dan ook niet voor in dat alle in dit verslag vervatte informatie juist of volledig is. Het is mogelijk dat verder onderzoek nieuwe of andere feiten oplevert, dan wel leidt tot andere meningen of discussies. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

### Activiteiten onderneming

Uit de informatie van Kamer van Koophandel blijken de volgende activiteiten:

- Het doen exploiteren van een hotel

25-11-2024  
1

## Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 20.234,00		
2022	€ 2.832.565,00	€ 764.324,00	€ 556.262,00
2021	€ 754.561,00	€ -333.867,00	€ 1.851.085,00

### Toelichting financiële gegevens

De financiële gegevens zijn afkomstig uit de jaarrekeningen.

25-11-2024



### Gemiddeld aantal personeelsleden

#### Toelichting

24 personeelsleden.

25-11-2024



### Boedelsaldo

€ 144.875,40

25-11-2024



### Verslagperiode

#### van

22-10-2024

#### t/m

24-11-2024

25-11-2024



### Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	147 uur 54 min
<b>totaal</b>	147 uur 54 min

### Toelichting bestede uren

## 1. Inventarisatie

### 1.1 Directie en organisatie

Luxury Suites Amsterdam B.V. (hierna: "LSA") is opgericht bij notariële akte van 22 januari 2014.

De bestuurder en enig aandeelhouder van LSA op datum faillissement is Rito Beheer B.V. De bestuurder en enig aandeelhouder van Rito Beheer B.V. is de heer R.J.M. Tol.

25-11-2024



## 1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator bekend, was LSA ten tijde van de faillietverklaring partij bij twee gerechtelijke procedures. Dit betroffen beide arbeidsrechtelijke geschillen over de beëindiging van de arbeidsovereenkomst door ontslag op staande voet. Deze procedures zijn als gevolg van het uitspreken van het faillissement, geschorst.

25-11-2024



## 1.3 Verzekeringen

De curator is gebleken dat de gebruikelijke bedrijfsverzekeringen zijn afgesloten. In het kader van de tijdelijke voortzetting is de curator nagegaan of de afgesloten verzekeringen nog de benodigde dekking gaven. Dit bleek het geval te zijn.

25-11-2024



## 1.4 Huur

LSA huurt het pand waarin zij haar hotel exploiteert. De jaarlijkse huur bedraagt EUR 614.000 (exclusief btw).

25-11-2024



## 1.5 Oorzaak faillissement

Over de oorzaak van het faillissement is door en namens de bestuurder de volgende verklaring gegeven. De aanvrager van het faillissement van LSA heeft in de afgelopen jaren een lening verstrekt aan de verhuurder van het pand waarin LSA haar hotel exploiteert. Als zekerheid voor de terugbetaling van de verstrekte lening is door de verhuurder ten behoeve van de kredietgever een (aanvankelijk stil) pandrecht gevestigd op de maandelijkse huurpenningen die LSA diende te voldoen. Dit pandrecht is door de pandhouder (kredietgever) begin 2024 openbaar gemaakt; zij heeft LSA verzocht om vanaf dat moment de aan de verhuurder reeds verschuldigde huurpenningen alsmede toekomstige huurpenningen rechtstreeks aan haar te voldoen. LSA heeft aan dit verzoek geen gehoor gegeven omdat zij meent geen geld aan de verhuurder verschuldigd te zijn. De redenen die zij daartoe noemt zijn (1) de vordering van de verhuurder is in het kader van de continuïteit van LSA in maart 2024 door de verhuurder kwijtgescholden en (2) LSA heeft sinds september 2023 maandelijks te veel huur betaald zodat er sprake zou zijn van een overstand. Vanwege het uitblijven van enige betaling van LSA aan de kredietgever heeft deze laatste het faillissement van LSA aangevraagd.

25-11-2024



LSA kan zich niet verenigen met het faillissement en heeft om die reden hoger beroep in gesteld, zie daarover paragraaf 9 van dit openbaar verslag.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Toelichting

Op de datum van de faillietverklaring waren er nog 24 werknemers met een lopend dienstverband.

De curator heeft met machtiging van de rechter-commissaris alle werknemers het ontslag aangezegd. De curator heeft vanwege de toepasselijkheid van de Wet Melding Collectief Ontslag, de vakbond betrokken. De curator heeft parallel het UWV ingeschakeld om de Loongarantieregeling tot uitvoering te brengen.

25-11-2024



### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

Onbekend

25-11-2024



### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-10-2024	22	Ontslagaanzegging
30-10-2024	2	Ontslagaanzegging
<b>totaal</b>	24	

### 2.4 Werkzaamheden personeel

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- het inventariseren van het personeelsbestand;
- het opstellen van de ontslagbrieven;
- de intakebijeenkomst en contact met het UWV;
- beantwoorden van vragen van personeelsleden;
- communicatie met vakbond.

25-11-2024



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

Uit het Kadaster is niet gebleken van onroerende zaken die op naam van LSA geregistreerd staan.

25-11-2024



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- raadplegen Kadaster

25-11-2024



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator heeft TWA opdracht gegeven om de bedrijfsmiddelen te taxeren.

De bedrijfsmiddelen van LSA bestaan met name uit:

- i. een uitgebreide hotelinventaris;
- ii. bedrijfsinventaris;
- iii. kantoorinventaris;
- iv. lobby/bar-inventaris;
- v. bouwkundige voorzieningen.

25-11-2024



### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De curator oefent ten behoeve van de Belastingdienst het bodemvoorrecht uit voor de fiscale vorderingen die daaronder vallen.

25-11-2024



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- inventariseren van de aanwezige bedrijfsmiddelen;
- contact taxateur.

25-11-2024



### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

Ten tijde van de faillietverklaring waren diverse voorraden aanwezig. Er is geen voorraadoverzicht aanwezig. De curator onderzoekt de juridische positie van deze voorraden ten opzichte van derden.

De voorraden zijn deels aangewend bij de voortzetting van de onderneming van LSA

25-11-2024



### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- inventarisatie voorraden.

25-11-2024



### 3.8 Andere activa

#### Toelichting andere activa

LSA beschikt over goodwill en enkele IE-rechten zoals know how, sociale media accounts, handelsnaam, domeinnamen en een beeldmerk.

25-11-2024



### 3.9 Werkzaamheden andere activa

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- inventarisatie aan andere activa.

25-11-2024



## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

De curator is vooralsnog niet bekend met debiteuren. Nader onderzoek zal worden gedaan zodra het faillissement onherroepelijk is geworden.

25-11-2024



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

## 5. Bank / Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

LSA bankiert bij ING. Per datum faillissement was er sprake van een creditsaldo van EUR 9.333,75 op de bij ING aangehouden bankrekeningen.

25-11-2024



### 5.2 Leasecontracten

De curator is vooralsnog niet bekend geworden met leasecontracten.

25-11-2024



### 5.3 Beschrijving zekerheden

De curator is vooralsnog niet bekend geworden met zekerheidsrechten.

25-11-2024



### 5.4 Separatistenpositie

Vooralsnog niet van toepassing.

25-11-2024



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud.

25-11-2024



## 5.6 Retentierechten

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op een retentierechten.

25-11-2024



## 5.7 Reclamerechten

Tot op heden hebben zich geen partijen gemeld met een beroep op een reclamerechten.

25-11-2024



## 5.8 Boedelbijdragen

### 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- het aanschrijven van de banken.

25-11-2024



## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft activiteiten aangetroffen die zich lenen voor een voortzetting daarvan. Na daartoe machtiging van de rechter-commissaris te hebben verkregen, heeft de curator de bedrijfsactiviteiten vanaf datum faillissement (22 oktober 2024) tot en met 11 november 2024 voortgezet.

25-11-2024



#### 6.2 Financiële verslaglegging

De curator heeft de kosten van de voortzetting kunnen voldoen uit de opbrengsten die met de voortzetting werden gegenereerd. In dit verslag kan de curator nog geen definitieve exploitatieresultaten weergeven.

25-11-2024



#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- communicatie met (dwang)crediteuren;
- aansturen en monitoren van de operatie en de financiële administratie van de voortzetting;
- administratieve vastlegging, begroting en realisatie van de activiteiten.

25-11-2024



### 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 in de afgelopen verslagperiode de digitale informatie laten veiligstellen, waaronder de financiële administratie. De curator zal gedetailleerd onderzoek doen naar de administratieplicht zodra het faillissement onherroepelijk is geworden.

25-11-2024





## 7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekening 2020 is op 28 december 2021 en derhalve tijdig gedeponeed.

De jaarrekeningen 2021 en 2022 zijn op 24 juni 2024 respectievelijk 25 juni 2024 en derhalve niet tijdig gedeponeed.

De jaarrekening 2023 is niet gedeponeed. De termijn voor het deponeren van de jaarrekening 2023 was ten tijde van het uitspreken van het faillissement nog niet verstreken.

25-11-2024



## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de onderneming is een goedkeuringsverklaring niet vereist.

25-11-2024



## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.

25-11-2024



## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.

25-11-2024



## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.

25-11-2024



## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

In de afgelopen verslagperiode is er (o.a.) tijd besteed aan:

- veiligstelling administratie;
- bestuderen jaarrekeningen en winst- en verliesrekeningen.

25-11-2024



# 8. Crediteuren

---

## 8.1 Boedelvorderingen

### Toelichting

25-11-2024



Salaris curator & kosten: PM  
Booking.com: EUR 4.112,07

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 283.461,00

25-11-2024



## 8.3 Pref. vord. UWV

### Toelichting

Nog niet bekend.

25-11-2024



## 8.4 Andere pref. crediteuren

### Toelichting

De curator is (nog) niet bekend met andere preferente crediteuren.

25-11-2024



## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

42

25-11-2024



## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 972.791,29

25-11-2024



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog niet bekend.

25-11-2024



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijdig besteed aan:

- verwerken ingediende vorderingen;
- correspondentie crediteuren.

25-11-2024



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

**Arbeidsrechtelijke procedures:**

Wegens privacy wetgeving acht de curator zich niet vrij de namen van de twee werknemers (natuurlijke personen) door wie tegen LSA gerechtelijke procedure zijn gestart, in dit openbare faillissementsverslag te vermelden.

25-11-2024

**Hoger beroep tegen faillietverklaring:**

LSA heeft tijdig hoger beroep ingesteld tegen haar faillietverklaring.

### 9.2 Aard procedures

**Arbeidsrechtelijke procedures:**

Op datum faillissement was LSA betrokken bij twee gerechtelijke procedures, aangespannen door medewerkers waarin wordt opgekomen tegen het hen door LSA gegeven ontslag op staande voet.

25-11-2024

**Hoger beroep tegen faillietverklaring:**

LSA kon zich niet verenigen met haar faillietverklaring.

### 9.3 Stand procedures

**Arbeidsrechtelijke procedures:**

De procedures zijn als gevolg van het faillissement geschorst.

25-11-2024

**Hoger beroep tegen faillietverklaring:**

De mondelinge behandeling vindt plaats op 17 december 2024 bij het gerechtshof Amsterdam.

### 9.4 Werkzaamheden procedures

In de afgelopen verslagperiode is (o.a.) tijd besteed aan:

- monitoren schorsing arbeidsrechtelijke procedures;
- bestuderen beroepschrift;
- communicatie gerechtshof.

25-11-2024



## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich in de aankomende verslagperiode richten op:

- afwikkeling voortzetting;
- voorbereiding mondelinge behandeling hoger beroep.

25-11-2024



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

25-11-2024



### 10.3 Indiening volgend verslag

### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen