

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

Betreft

Verslagnummer	7
Datum verslag	28-01-2025
Insolventienummer	F.05/23/95
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000274144:F001
Datum uitspraak	21-03-2023

R-C	mr. S. Boot
Curator	mr B.S. Witteveen

Algemene gegevens

Naam onderneming

CWS Arnhem BV.

21-04-2023



Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CWS Arnhem B.V., statutair gevestigd te (6842 CV) Arnhem aan de mr. E.N. van Kleffensstraat 6. De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75740478.

21-04-2023



Activiteiten onderneming

Volgens het handelsregister voert de onderneming de SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed, het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van registergoederen en andere goederen.

21-04-2023



Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2020	€ 391.920,00	€ -11.404,00	€ 209.894,00
2021	€ 403.508,00	€ -21.601,00	€ 117.419,00

Toelichting financiële gegevens

De hiervoor genoemde financiële gegevens zijn ontleend aan de aan het faillissementsverzoek gehechte jaarrekening over 2021.

21-04-2023
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

0

21-04-2023
 1

Toelichting

Er zijn geen werknemers bij de vennootschap in dienst.

Boedelsaldo

€ 0,00

21-04-2023
 1

€ 17.702,72

21-07-2023
 2

€ 18.939,28

23-10-2023
 3

€ 20.081,24

23-01-2024
 4

€ 23.623,39

23-04-2024
 5

€ 23.618,14

26-07-2024
 6

€ 23.607,49

28-01-2025
 7

Toelichting

In de afgelopen verslagperiode zijn er bankkosten (faillissementsrekening) afgeschreven.

Verslagperiode

van	21-04-2023
21-3-2024	 1
t/m	
20-4-2023	
van	21-07-2023
21-4-2023	 2
t/m	
20-7-2023	
van	23-10-2023
21-7-2023	 3
t/m	
22-10-2023	
van	23-01-2024
23-10-2023	 4
t/m	
22-1-2024	
van	23-04-2024
23-1-2024	 5
t/m	
22-4-2024	
van	26-07-2024
23-4-2024	 6
t/m	
25-7-2024	
van	28-01-2025
26-7-2024	 7
t/m	
27-1-2025	

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	33 uur 36 min
2	38 uur 42 min
3	5 uur 0 min
4	7 uur 24 min
5	7 uur 48 min
6	1 uur 18 min
7	7 uur 18 min
totaal	101 uur 6 min

Toelichting bestede uren

In de eerste verslagperiode zagen de werkzaamheden van de curator met name op de gebruikelijke zoals het verkrijgen van informatie en het voeren van gesprekken met de directie van de onderneming over de oorzaak van het faillissement. Het actief is geïnventariseerd en er zijn gesprekken gevoerd met de (hoofd)verhuurder van het kantoorpand aan de mr. E.N. van Kleffensstraat 6 te Arnhem.

21-04-2023

 1

1. Inventarisatie

1.1 Directie en organisatie

Bestuurder en enig aandeelhouder van curanda is CityWorkSpace Concepts B.V (KvK 74538098). Van deze vennootschap is Nomexa B.V. (KvK 75839393) op haar beurt bestuurder. Van deze vennootschap is een natuurlijk persoon bestuurder en enig aandeelhouder.

21-04-2023

 1

1.2 Lopende procedures

Voor zover de curator bekend waren er ten tijde van het uitspreken van het faillissement geen procedures aanhangig.

21-04-2023

 1

1.3 Verzekeringen

Er is een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Volgens opgave van het bestuur is de premie betaald en biedt de polis nog dekking.

21-04-2023

 1

Inmiddels zijn alle verzekeringen geëindigd.

23-04-2024

 5

1.4 Huur

CWS Arnhem B.V. huurt een kantoorpand aan de mr. E.N. van Kleffensstraat 6 in Arnhem. Dat kantoorpand omvat vijf verdiepingen, bestaande uit kantoorunits, algemene ruimten en 60 parkeerplaatsen. Curanda huurt het hele pand, behalve de tweede etage. Deze etage wordt door de eveneens in staat van faillissement verkerende Stichting Verhuur Station026 gehuurd. Daarover meer in 1.5 van dit verslag.

21-04-2023

 1

Ten tijde van het doen van dit verslag is de huurovereenkomst nog niet opgezegd. Ook daarover meer in 1.5 van dit verslag.

1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is uitgesproken op eigen aangifte. In het faillissementsverzoek wordt als oorzaak voor de financiële problemen opgegeven: "Hoge kosten, te weinig omzet. Te hoog opgelopen achterstand in betalingen."

21-04-2023

 1

CWS Arnhem BV voerde een concept dat bestond uit het vast en flexibel verhuren van kantoorruimtes waarbij de klant een all-in huurprijs betaalt, dus inclusief servicekosten, bemande receptie, internet en koffie en thee. Naast deze Arnhemse locatie was er ook in Naarden een vestiging. De bedoeling was om dit concept over heel midden-Nederland uit te rollen, maar activiteiten aan de Naardense locatie zijn voor het faillissement al gestaakt. CWS Arnhem BV huurt vier van de vijf verdiepingen van het kantoorpand en verhuurde die op haar beurt onder aan ondernemingen die BTW-plichtig zijn. Stichting Verhuur Station026, dat op 3 april 2023 in staat van faillissement werd verklaard (F23/108), huurt één etage en verhuurde deze op haar beurt onder aan ondernemingen die niet BTW-plichtig zijn.

De bestuurder heeft in gesprekken met de curator gezegd dat de bezettingsgraad mede door de Coronaperiode te laag was in relatie tot de kosten en de huur die zij aan de hoofdverhuurder had te betalen. Daar kwam de energiecrisis nog eens bij, waardoor de kosten niet meer in verhouding stonden met de opbrengsten.

Of dit de juiste en/of enige oorzaak van het faillissement is, heb ik nog in onderzoek.

Ik heb geen reden om aan te nemen dat een andere oorzaak dan die door het bestuur werd opgegeven, de reden voor het faillissement is geweest.

23-04-2024

 5

2. Personeel

2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

21-04-2023



1

Toelichting

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Personeelsleden

0

21-04-2023



1

Toelichting

Niet van toepassing.

2.3 Ontslagaanzegging

2.4 Werkzaamheden personeel

Niet van toepassing.

21-04-2023



1

3. Activa

3.1 Onroerende zaken

Beschrijving

Verkoopopbr.

Hypotheek

Boedelbijdr.

Niet van toepassing.

totaal

€ 0,00

€ 0,00

Toelichting onroerende zaken

Niet van toepassing.

21-04-2023



1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Niet van toepassing.

21-04-2023



1

3.3 Bedrijfsmiddelen

Toelichting bedrijfsmiddelen

Er is enige kantoorinventaris aanwezig.

21-04-2023

 1

De inventaris is verkocht in het kader van een activatransactie (zie hoofdstuk 6 van dit verslag).

21-07-2023

 2

3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Taxatie van de inventaris.

21-04-2023

 1

3.6 Voorraden / onderhanden werk

Toelichting voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

3.8 Andere activa

Toelichting andere activa

Voorzover thans bekend zijn er geen andere activa dan die hiervoor beschreven zijn.

21-04-2023

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

4. Debiteuren

4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
openstaande posten	€ 46.050,00	€ 0,00	€ 0,00
totaal	€ 46.050,00	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting debiteuren

De debiteuren zijn onderhuurders van curanda. In de komende verslagperiode zal de incasso ervan ter hand genomen worden. 21-04-2023
1

De incasso van de openstaande posten is in de afgelopen verslagperiode ter hand genomen. Er blijkt echter voornamelijk te zijn gefactureerd vanuit het eveneens in staat van faillissement verkerende Stichting Verhuur Station 026. 21-07-2023
2

In de afgelopen verslagperiode hebben twee debiteuren de achterstallige huur en servicekosten alsnog aan de faillissementsrekening betaald. Het gaat totaal om € 1.236,56. 23-10-2023
3

Ook in de afgelopen verslagperiode zijn de debiteuren die nog niet hebben betaald, aangemaand. Dat heeft ertoe geleid dat twee debiteuren alsnog hebben betaald. Het gaat om een bedrag van € 1.143,71 in totaal. Er resteert nog een aantal openstaande posten waarvan in de komende verslagperiode nog getracht zal worden om die alsnog te incasseren. Er zijn ook debiteuren die aan Stichting Verhuur Station 026 hebben betaald. 23-01-2024
4

Ook in de afgelopen verslagperiode zijn openstaande posten geïncasseerd. Er is in deze periode € 3.547,40 aan de faillissementsrekening betaald. Thans resteert nog één - relatief grote - debiteurenpost te incasseren. Enkele andere posten moeten worden afgeschreven omdat de kosten die met de incasso ervan zijn gemoeid de opbrengst ervan overstijgen. 23-04-2024
5

In de afgelopen verslagperiode is getracht de debiteurenpost te incasseren. Dat is nog niet gelukt. In de komende verslagperiode wordt gezien of het opportuun is om nadere rechtsmaatregelen te nemen, of dat geconcludeerd moet worden dat deze post niet te incasseren is, althans dat de kosten niet opwegen tegen de te verwachten baten. 26-07-2024
6

In de afgelopen verslagperiode is, met toestemming van de rechter-commissaris, één van de debiteuren gedagvaard om op die manier alsnog de openstaande post van in hoofdsom (afgerond) € 8.305,00 te incasseren. **28-01-2025**
7

4.2 Werkzaamheden debiteuren

Inventarisatie debiteurenpositie. 21-04-2023
1

Aanschrijven debiteuren, debiteurenadministratie. 21-07-2023
2

Rappelleren debiteuren. 23-10-2023
3

Dagvaarden debiteur. **28-01-2025**
7

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

€ 0,00

21-04-2023

 1

Toelichting vordering van bank(en)

Curanda bankiert bij KNAB Bank. Aan deze bank is verzocht om opgaaf van het saldo per datum faillissement en eventuele vordering uit hoofde van financiering, maar tot op heden is, ondanks herinneringen om dat alsnog te doen, niet vernomen.

Toelichting vordering van bank(en)

21-07-2023

 2

Het saldo op de door curanda gehouden rekening bij KNAB Bank bedroeg € 8.998,63. Dit saldo is in de afgelopen verslagperiode bijgeschreven op de faillissementsrekening.

5.2 Leasecontracten

Curanda least koffiemachines.

21-04-2023

 1

De curator heeft aan de lessor laten weten de overeenkomst niet gestand te zullen doen.

21-07-2023

 2

5.3 Beschrijving zekerheden

Voorzover thans bekend heeft curanda geen zekerheden gegeven.

21-04-2023

 1

5.4 Separatistenpositie

Daarvan lijkt geen sprake te zijn (zie 5.1 van dit verslag).

21-04-2023

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er is in de afgelopen verslagperiode geen eigendomsvoorbehoud ingeroepen.

21-04-2023

 1

5.6 Retentierechten

Er heeft zich in de eerste verslagperiode geen crediteur gemeld met een beroep op een retentierecht.

21-04-2023

 1

5.7 Reclamerechten

Er heeft zich in de eerste verslagperiode geen partij gemeld die een recht van reclame heeft ingeroepen.

21-04-2023

 1

5.8 Boedelbijdragen

Toelichting

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Correspondentie met de bank (zie 5.1 van dit verslag).

21-04-2023

 1

6. Voortzetten / doorstart onderneming

Voortzetten onderneming

6.1 Exploitatie / zekerheden

Van voortzetting van de onderneming is geen sprake. Dat laat echter onverlet dat er na het uitspreken van het faillissement nog wel (onder)huurders zijn die van de kantoorruimtes gebruik maken. De curator verschaft dat huurgenoet.

21-04-2023

 1

6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Met de hoofdverhuurder van het pand zijn na het uitspreken van het faillissement meerdere gesprekken gevoerd over een mogelijke overname van de activiteiten van curanda. Deze gesprekken waren ten tijde van het doen van dit verslag nog niet afgerond.

21-04-2023

 1

In de afgelopen verslagperiode heeft de hoofdverhuurder van het pand de activiteiten van curanda, met toestemming van de rechter-commissaris, per 1 mei 2023, overgenomen.

21-07-2023

 2

6.5 Verantwoording

(nog) Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

6.6 Opbrengst

Toelichting

21-04-2023

 1

Niet van toepassing.

€ 10.000,00

21-07-2023

 2

Toelichting

Door de koper van de activa is € 7.500,00 betaald voor de inventaris en € 2.500,00 voor goodwill. Tevens hebben partijen afgesproken dat de factuur van de beheerder over de periode vanaf datum faillissement tot aan de dag dat de koper de activiteiten heeft overgenomen, bij helfte wordt gedeeld. In dat kader is aan de koper € 1.174,91 betaald.

6.7 Boedelbijdrage

Toelichting

21-04-2023

 1

Niet van toepassing.

6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Gesprekken en correspondentie met de hoofdverhuurder van het pand.

21-04-2023

 1

7. Rechtmatigheid

7.1 Boekhoudplicht

In de komende verslagperiode zal het onderzoek naar het antwoord op de vraag of aan de boekhoudplicht is voldaan, ter hand worden genomen.

21-04-2023

 1

In de afgelopen verslagperiode is de administratie - voorzover aanwezig - onderzocht. Het onderzoek zal in de komende verslagperiode worden voortgezet en afgerond, in samenhang met het onderzoek van de administratie in het faillissement van Stichting Verhuur Station 026.

23-10-2023

 3

Aan administratieplicht is voldaan, ondanks het gegeven dat met name de debiteurenadministratie van curanda en die van Stichting Verhuur Station 026 in zekere mate verweven zijn.

23-04-2024

 5

7.2 Depot jaarrekeningen

De jaarrekeningen over 2020 en 2021 zijn tijdig gedeponeed.

21-04-2023

 1

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

7.4 Stortingsverplichting aandelen

Of aan de stortingsverplichting is voldaan, dient nog te worden onderzocht.

21-04-2023

 1

Aan de stortingsverplichting is voldaan.

26-07-2024

 6

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

21-04-2023

 1

De rechtmatigheidsonderzoeken zullen in de komende verslagperiode ter hand worden genomen.

Toelichting

21-07-2023

 2

In de afgelopen verslagperiode zijn de rechtmatigheidsonderzoeken ter hand genomen. Deze zullen in de komende verslagperiode worden voortgezet.

Toelichting

23-04-2024

 5

De rechtmatigheidsonderzoeken zijn afgerond. Van onbehoorlijk bestuur is geen sprake.

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

21-04-2023

 1

Zie 7.5 van dit verslag.

Toelichting

23-04-2024

 5

Zie 7.5 van dit verslag.

7.7 Toelichting rechtmatigheid

(nog) Niet van toepassing, de rechtmatigheidsonderzoeken zullen in de komende verslagperiode ter hand worden genomen.

21-04-2023

 1

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

(nog) Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

In de komende verslagperiode zullen de rechtmatigheidsonderzoeken worden voortgezet.

21-07-2023

 2

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

21-04-2023

 1

Het salaris van de curator vormt een boedelschuld.

€ 34.190,06

21-07-2023

 2

Toelichting

Tot op heden hebben drie crediteuren een boedelvordering bij de curator ter verificatie ingediend.

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 12.559,00

21-04-2023

 1

Toelichting

Tot op heden heeft de belastingdienst een preferente vordering ad € 12.559,00 ter verificatie ingediend.

€ 25.606,00

21-07-2023

 2

Toelichting

Tot op heden heeft de belastingdienst een preferente vordering ad € 25.606,00 ter verificatie ingediend.

8.3 Pref. vord. UWV

8.4 Andere pref. crediteuren

Toelichting

(Nog) niet bekend.

21-07-2023

 2

Toelichting

(Nog) niet bekend.

23-10-2023

 3

Toelichting

(Nog) niet bekend.

23-01-2024

 4

8.5 Aantal concurrente crediteuren

4

Toelichting

Tot op heden hebben vier crediteuren een concurrente vordering ter verificatie ingediend.

21-04-2023

 1

19

Toelichting

Tot op heden hebben 19 crediteuren een concurrente vordering ter verificatie ingediend.

21-07-2023

 2

23

Toelichting

Tot op heden hebben 23 crediteuren een concurrente vordering ter verificatie ingediend.

23-10-2023

 3

25

Toelichting

Tot op heden hebben 25 crediteuren een concurrente vordering ter verificatie ingediend.

23-01-2024

 4

8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 13.207,28

21-04-2023

 1

€ 69.215,17

21-07-2023

 2

€ 73.385,67

23-10-2023

 3

€ 75.950,87

23-01-2024

 4

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Daarover is in dit stadium nog niets te zeggen.

21-04-2023

 1

Daarover is in dit stadium nog niets te zeggen.

21-07-2023

 2

Nog niet bekend.

23-01-2024

 4

8.8 Werkzaamheden crediteuren

De bekende crediteuren zijn inmiddels aangeschreven. De curator zal hun vorderingen noteren zodra zij die bij haar indienen.

21-04-2023

 1

Vorderingen van crediteuren noteren.

21-07-2023

 2

Vorderingen van crediteuren noteren.

23-10-2023

 3

Vorderingen van crediteuren noteren.

23-01-2024

 4

Vorderingen van crediteuren noteren.

23-04-2024

 5

9. Procedures

9.1 Naam wederpartijen

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

Eén van de debiteuren is in de afgelopen verslagperiode gedagvaard vanwege onbetaald gebleven facturen in verband met gehuurde kantoorruimte.

28-01-2025

 7

9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

Het betreft een incassoprocedure.

28-01-2025

 7

9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

De dagvaarding is aangebracht.

28-01-2025

 7

9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

21-04-2023

 1

Dagvaarden wederpartij en correspondentie.

28-01-2025

 7

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

In de komende verslagperiode zal de curator proberen om met de hoofdverhuurder tot een regeling te komen waarmee de (hoofd)huurovereenkomst eindigt. Tevens zullen de rechtmatigheidsonderzoeken ter hand worden genomen.

21-04-2023

 1

De rechtmatigheidsonderzoeken zullen in de komende verslagperiode worden voortgezet, evenals de incasso van de debiteurenpositie.

21-07-2023

 2

Nog niet alle debiteuren die zijn aangeschreven hebben betaald. In de komende verslagperiode zal de incasso daarom worden voortgezet en zo mogelijk ook worden afgerond.

23-10-2023



3

In de komende verslagperiode zal het rechtmatigheidsonderzoek tevens worden afgerond, dat zal gebeuren in samenhang met het rechtmatigheidsonderzoek in het faillissement van Stichting Verhuur Station 026.

Over de uitkomsten van het rechtmatigheidsonderzoek zal worden gerapporteerd in het kader van de afwikkeling van het faillissement van Stichting Verhuur Station 026.

23-01-2024



4

In de komende verslagperiode zal de debiteurenincasso worden afgerond.

De rechtmatigheidsonderzoeken zijn afgerond. Thans rest één debiteur te incasseren.

23-04-2024



5

Incasso debiteurenpost, zie daarover hoofdstuk 4.1 van dit verslag.

26-07-2024



6

In de komende verslagperiode zal de procedure in verband met de incasso van de onbetaald gebleven facturen worden voortgezet en naar verwachting ook worden afgerond.

28-01-2025



7

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Daarvan is in dit stadium nog niets te zeggen.

21-04-2023



1

De termijn waarop het faillissement kan worden afgewikkeld hangt af van het verloop van de procedure, zie 10.1 en hoofdstuk 9 van dit verslag.

28-01-2025



7

10.3 Indiening volgend verslag

28-7-2025

28-01-2025



7

10.4 Werkzaamheden overig

Niet van toepassing.

21-04-2023



1

Bijlagen

Bijlagen