

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

Betreft

Verslagnummer	3
Datum verslag	27-05-2025
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:	25-11-2024
Het doen exploiteren van een hotel	 1

Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 2.831.270,00		
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
 1

Gemiddeld aantal personeelsleden

Toelichting

25-11-2024
 1

24 personeelsleden.

Boedelsaldo

€ 144.875,40

25-11-2024
 1

€ 517.814,46

25-02-2025
 2

€ 392.357,91

27-05-2025
 3

Verslagperiode

van

25-11-2024
 1

22-10-2024

t/m

24-11-2024

van

25-02-2025
 2

25-11-2024

t/m

24-2-2025

van

27-05-2025
 3

25-2-2025

t/m

26-5-2025

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	147 uur 54 min
2	222 uur 42 min
3	107 uur 54 min
totaal	478 uur 30 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

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

Na faillietverklaring is de curator aanvankelijk als verweerder maar later als belanghebbende betrokken bij een gerechtelijke procedure betrokken geraakt, verwezen wordt naar hoofdstuk 9 van dit verslag.

27-05-2025
 **3**

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

In de afgelopen verslagperiode zijn de noodzakelijke verzekeringen verlengd.

25-02-2025
 2

De curator heeft de verzekeringsmaatschappij verzocht om de verzekeringen per 1 mei 2025 te beëindigen en aanspraak gemaakt op de premierestitutie.

27-05-2025
 **3**

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

In de afgelopen verslagperiode is de huur door de verhuurder bij aangetekende brief opgezegd. In de komende verslagperiode zal de curator tot oplevering overgaan.

25-02-2025

 2

De curator heeft het pand medio maart 2025 opgeleverd.

27-05-2025

 **3**

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

 1

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

25-11-2024



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.

2.2 Aantal in jaar voor faillissement

Toelichting

25-11-2024



Onbekend

2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
28-10-2024	22	Ontslagaanzegging
30-10-2024	2	Ontslagaanzegging
totaal	24	

2.4 Werkzaamheden personeel

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

25-11-2024



- 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.

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

25-02-2025



- communicatie UWV
- beantwoorden van vragen van personeelsleden

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

 1

3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

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

25-11-2024

 1

- raadplegen Kadaster

3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Bedrijfsinventaris en voorraad	€ 250.000,00	
totaal	€ 250.000,00	€ 0,00

Toelichting bedrijfsmiddelen

De curator heeft TWA opdracht gegeven om de bedrijfsmiddelen te taxeren. De bedrijfsmiddelen van LSA bestaan met name uit:

25-11-2024

 1

i. een uitgebreide hotelinventaris;

ii. bedrijfsinventaris;

iii. kantoorinventaris;

iv. lobby/bar-inventaris;

v. bouwkundige voorzieningen.

In de afgelopen verslagperiode hebben diverse geïnteresseerde partijen zich bij de curator gemeld. Na ondertekening van de geheimhoudingsverklaring hebben deze partijen een door de curator opgesteld informatiememorandum inclusief biedingsprotocol ontvangen. De curator heeft naar aanleiding daarvan diverse biedingen ontvangen. De curator heeft de inventaris gegund aan de hoogste bieder.

25-02-2025

 2

Voorts heeft de curator een activaovereenkomst gesloten waarbij de inventaris van LSA is verkocht.

De totale koopsom bedraagt EUR 300.000 (ex btw) en laat zich als volgt specificeren:

- Bedrijfsinventaris en voorraad: EUR 250.000,-
 - Goodwill en immateriële activa: EUR 50.000,-
- De volledige koopprijs is op de faillissementsrekening ontvangen.

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

 1

3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

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

25-11-2024

 1

- inventariseren van de aanwezige bedrijfsmiddelen;
- contact taxateur.

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

25-02-2025

 2

- Opstellen informatiememorandum;
- Correspondentie geïnteresseerde partijen;
- Onderhandelingen;
- Opstellen activaovereenkomst
- Correspondentie rechter-commissaris

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.

25-11-2024

 1

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

Verkoopopbrengst

Zie 3.3

25-02-2025

 2

3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

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

25-11-2024

 1

- inventarisatie voorraden.

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

25-02-2025

 2

- het maken van afspraken met betrokken partijen.

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

 1

3.9 Werkzaamheden andere activa

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

25-11-2024

 1

- inventarisatie aan andere activa.

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

 1

Naar opgaaf van het bestuur zijn er geen debiteuren. De curator zal dit zelfstandig onderzoeken. Tot op heden is de curator niet bekend geraakt met debiteuren van LSA.

25-02-2025

 2

4.2 Werkzaamheden debiteuren

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

25-02-2025

- Opvragen van financiële administratie.

 2

5. Bank / Zekerheden

5.1 Vordering van bank(en)

Toelichting vordering van bank(en)

25-11-2024

 1

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

Toelichting vordering van bank(en)

25-02-2025

 2

De curator heeft daags na het faillissement de afschrijvingen door middel van automatische incasso gestorneerd hetgeen ertoe heeft geleid dat er een bedrag van EUR @@ op de bankrekening van LSA is bijgeschreven. Voorts zijn er van diverse bookingagents betalingen op de bankrekening gedaan voor reeds voor datum faillissement genoten overnachtingen. Tot op heden is er in totaal een bedrag van EUR @@ van de ING ontvangen op de boedelrekening. Voor de volledigheid merkt de curator op dat een deel van dit bedrag betrekking heeft op de periode waarin zij de bedrijfsactiviteiten van LSA heeft voortgezet, verslaglegging daaromtrent volgt in een later stadium (zie daartoe alsdan hoofdstuk 6 van dit verslag).

5.2 Leasecontracten

De curator is vooralsnog niet bekend geworden met leasecontracten.

25-11-2024

 1

5.3 Beschrijving zekerheden

De curator is vooralsnog niet bekend geworden met zekerheidsrechten.

25-11-2024

 1

Er is door de verhuurder van LSA een pandrecht gevestigd op de door LSA aan de verhuurder verschuldigde huurpenningen, welk pandrecht door de kredietverstrekker (ten gunste van wie het pandrecht was gevestigd) in januari 2024 openbaar is gemaakt. Vanaf de openbaarmaking van het pandrecht door de kredietverstrekker kon LSA de huurpenningen uitsluitend bevrijdend betalen aan de pandhouder.

25-02-2025

 2

5.4 Separatistenpositie

Vooralsnog niet van toepassing.

25-11-2024

 1

5.5 Eigendomsvoorbehoud

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

25-11-2024

 1

In de afgelopen verslagperiode hebben zich twee partijen gemeld om hun eigendommen op te halen. Dit betreft overigens geen zuiver beroep op een eigendomsvoorbehoud. De curator is met deze partijen in overleg over het ophalen van deze eigendommen.

25-02-2025

 2

Dit punt is afgewikkeld.

27-05-2025

 3

5.6 Retentierechten

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

25-11-2024

 1

5.7 Reclamerechten

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

25-11-2024

 1

5.8 Boedelbijdragen

5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

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

25-11-2024

- het aanschrijven van de banken.

 1

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



Financiële verslaglegging volgt in een later stadium.

25-02-2025



6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

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

25-11-2024



- 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.

Doorstarten onderneming

6.4 Beschrijving

Er is – ondanks de verkoop van de activa van LSA - geen sprake van een materiële doorstart, aangezien de activiteiten tot op heden niet zijn hervat.

25-02-2025



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  1
--	---

De curator heeft in de afgelopen verslagperiode de door Limits Consulting veiliggestelde digitale administratie ontvangen en zal in de komende verslagperiode(n) onderzoeken of aan de boekhoudplicht is voldaan.	25-02-2025  2
---	---

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.	25-11-2024  1
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.	

7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de onderneming is een goedkeuringsverklaring niet vereist.	25-11-2024  1
---	---

7.4 Stortingsverplichting aandelen

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.	25-11-2024  1
--	---

7.5 Onbehoorlijk bestuur

Toelichting

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.	25-11-2024  1
--	---

7.6 Paulianeus handelen

Toelichting

De curator zal indien het faillissement onherroepelijk wordt, dit nader onderzoeken.	25-11-2024  1
--	---

7.7 Toelichting rechtmatigheid

7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

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

25-11-2024

 1

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

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

25-02-2025

 2

- Een eerste inventariserend onderzoek naar de ontvangen stukken

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

27-05-2025

 3

- Onderzoek ontvangen administratie
- Opstarten inventarisatie t.b.v. onderzoeksplan i.h.k.v. oorzaken- en rechtmatigheidsonderzoek

8. Crediteuren

8.1 Boedelvorderingen

Toelichting

25-11-2024

 1

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

Toelichting

25-02-2025

 2

UWV: EUR 110.002,59

Toelichting

27-05-2025

 3

Salaris curator & kosten: EUR 124.745,39 + P.M.
Booking.com: EUR 4.112,07
UWV: EUR 112.598,41

8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 283.461,00

25-11-2024

 1

€ 420.705,00

25-02-2025

 2

€ 436.223,00

27-05-2025

 3

8.3 Pref. vord. UWV

Toelichting

Nog niet bekend.

€ 53.529,53

€ 54.716,82

25-11-2024



25-02-2025



27-05-2025



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



46

25-02-2025



47

27-05-2025



8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 972.791,29

25-11-2024



€ 1.515.669,54

25-02-2025



€ 1.529.167,85

27-05-2025



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

 1

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

 1

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

 1

Hoger beroep tegen faillietverklaring:

LSA kon zich niet verenigen met haar faillietverklaring.

Verzoekschriftprocedure inzake inroeping huurbeding:

Van Schie Investments B.V. heeft de voorzieningenrechter verzocht haar verlof te verlenen voor het inroepen van het in de hypotheekakten opgenomen huurbeding tegenover o.a. de curator en ook ontruiming gevorderd. Middels een separaat verzoek heeft Van Schie Investments B.V. de voorzieningenrechter verzocht het haar toe te staan het door LSA gehuurde pand per 14 maart a.s. in beheer te mogen nemen. De curator is bij deze partij belanghebbende.

25-02-2025

 2

Verzoekschriftprocedure inzake inroeping huurbeding:

De partij tegen wie Van Schie Investments B.V. volgens de voorzieningenrechter met succes een beroep kan doen op het huurbeding heeft hoger beroep ingesteld. De curator is als belanghebbende in de procedure aangemerkt. De mondelinge behandeling vindt in het najaar plaats.

27-05-2025

 3

9.3 Stand procedures

Arbeidsrechtelijke procedures:

De procedures zijn als gevolg van het faillissement geschorst.

25-11-2024

 1

Hoger beroep tegen faillietverklaring:

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

Hoger beroep tegen faillietverklaring:

Het hoger beroep is op 16 december 2024 ingetrokken, het faillissement van LSA is daarmee onherroepelijk geworden.

25-02-2025

 2

Verzoekschriftprocedure inzake inroeping huurbeding:

De curator heeft in het belang van de boedel middels een kort verzoekschrift gereageerd op de verzoeken van Van Schie Investments B.V. en ter zake het beheerbeding een voorwaardelijk tegenverzoek gedaan.

De mondelinge behandeling in de verzoekschriftprocedure heeft op maandag 17 februari 2025 plaatsgevonden. Op maandag 24 februari 2025 is er een kop-staart beschikking gewezen waarbij de verzoeken van de zijde van Van Schie Investments B.V. grotendeels zijn toegewezen, ook het voorwaardelijk tegenvoorstel van de curator is toegewezen. De beschikking heeft voor de boedel tot gevolg dat de curator het gehuurde op 14 maart 2025 bevrijdend kan opleveren aan Van Schie Investments B.V. en dat daarmee is voldaan aan de op de curator rustende opleververplichting tegenover de eigenaren van het gehuurde.

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

 1

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De curator zal zich in de aankomende verslagperiode richten op:

25-11-2024



- afwikkeling voortzetting;
- voorbereiding mondelinge behandeling hoger beroep.

De curator zal zich in de aankomende verslagperiode richten op:

25-02-2025



- verdere veiligstellen administratie;
- afwikkeling huurovereenkomst;
- afwikkeling rechten van derden;
- oorzaken- en rechtmatigheidsonderzoek opstarten;
- rekening en verantwoording over de voortzetting (BTW posities).

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Nog niet bekend.

25-11-2024



10.3 Indiening volgend verslag

27-8-2025

27-05-2025



10.4 Werkzaamheden overig

Bijlagen

Bijlagen