

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 1                     |
| Datum verslag      | 27-11-2020            |
| Insolventienummer  | F.13/20/340           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000157883:F001 |
| Datum uitspraak    | 06-10-2020            |

|         |                  |
|---------|------------------|
| R-C     | mr. AE de Vos    |
| Curator | mr H.H. Kreikamp |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Amstelside BV (QO Hotel)

27-11-2020



### Gegevens onderneming

Adres QO Hotel: Amstelvlietstraat 2 te Amsterdam  
Adres Amstelside BV: Joop Geesinkweg 901 te Amsterdam  
Domeinnaam: www.qo-amsterdam.com

27-11-2020



### Activiteiten onderneming

De ontwikkeling van en het (laten) exploiteren van een hotelbedrijf (QO Hotel) met restaurant.

27-11-2020



### Financiële gegevens

| Jaar | Omzet          | Winst en verlies | Balanstotaal     |
|------|----------------|------------------|------------------|
| 2019 | € 3.878.961,00 | € -9.666.567,00  | € 15.919.415,00  |
| 2018 | € 3.564.136,00 | € -7.096.809,00  | € 23.833.853,00  |
| 2017 | € 3.245.660,00 | € 852.196,00     | € 144.310.781,00 |

## Toelichting financiële gegevens

De cijfers over 2019 zijn ontleend aan de concept jaarrekening d.d. 25 september 2020.

De cijfers over 2018 en 2017 zijn eveneens ontleend aan een concept jaarrekening.

De vermelde verliezen zijn verliezen na belasting.

27-11-2020



1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

84

27-11-2020



1

## Boedelsaldo

€ 1.408.001,00

27-11-2020



1

## Verslagperiode

van

6-10-2020

27-11-2020



1

t/m

24-11-2020

## Bestede uren

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

|   |                |
|---|----------------|
| 1 | 539 uur 54 min |
|---|----------------|

|               |                |
|---------------|----------------|
| <b>totaal</b> | 539 uur 54 min |
|---------------|----------------|

## Toelichting bestede uren

# 1. Inventarisatie

## 1.1 Directie en organisatie

A) bestuurders

De bestuurders van Amstelside BV zijn 1) MM Lodging BV, 2) NBV Holding BV.

De bestuurder van MM Lodging BV is B.A.Y. Van de Kamp.

De bestuurder van NBV Holding BV is N.B.M. Vink.

27-11-2020



1

B) aandeelhouders

Amstelside QO Holding BV is de enig aandeelhouder van Amstelside BV.

De aandeelhouders van Amstelside QO Holding zijn 1) Stichting Administratiekantoor BorQO, 2) Stichting Administratiekantoor Bel-Air.

De bestuurder van Stichting Administratiekantoor BorQO is Borealis Investments B.V.

De bestuurder van Borealis Investments B.V. is MM Lodging B.V.  
De bestuurder van MM Lodging B.V. is B.A.Y. Van de Kamp.  
De bestuurder van Stichting Administratiekantoor Bel-Air is Bel-Air Management Services B.V.  
De bestuurder van Bel-Air Management Services B.V. is N.B.M. Vink.

## 1.2 Lopende procedures

Er lopen procedures tegen 1) Hoogendoorn's Maritieme Betimmeringen en Interieur, 2) GF Deko BV  
3) J.P. van Eesteren BV. Zie Hoofdstuk 9 van dit verslag voor nadere informatie.

27-11-2020



## 1.3 Verzekeringen

Omdat de activiteiten van het QO Hotel zijn gecontinueerd tot en met 18 november 2020, zijn de verzekeringen tot die datum gecontinueerd. Vooruit betaalde premies die betrekking hebben op de periode na 18 november 2020 zullen worden gerestitueerd (deze vallen niet onder het pandrecht op vorderingen).

27-11-2020



## 1.4 Huur

Amstelside heeft het (QO) hotelgebouw aan de Amstelvlietstraat 2 te Amsterdam laten bouwen en heeft het hotelgebouw op 21 december 2017 voor € 110.000.000,00 verkocht aan Amstel Q BV. Aansluitend heeft Amstel Q BV het hotelgebouw verhuurd aan Amstelside. De huur bedroeg € 6.050.000,00 per jaar. Amstelside BV had een forse huurachterstand, die per datum faillissement was opgelopen tot € 6.646.552,00. Hierop dient een bedrag van € 1.512.500,00 in mindering te worden gebracht, omdat Amstel Q BV een door Rabobank gestelde bankgarantie heeft ingeroepen. De huurovereenkomst is met wederzijds goevinden beëindigd per 20 november 2020. Zie i.v.m. de huur tevens 8.1 van het verslag.

27-11-2020



## 1.5 Oorzaak faillissement

Het faillissement is op 6 oktober 2020 door de rechtbank Amsterdam uitgesproken naar aanleiding van een eigen aangifte tot faillietverklaring d.d. 5 oktober 2020.

27-11-2020



De oorzaken van het faillissement worden onderzocht.

## 2. Personeel

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

84

27-11-2020



#### Toelichting

Per datum faillissement waren er bij Amstelside 84 werknemers in dienst. De arbeidsovereenkomsten zijn opgezegd. Het einde van de opzegtermijn was 18 november 2020. Bij 10 werknemers is de arbeidsovereenkomst per een eerdere datum van rechtswege geëindigd. Bij 8 werknemers is de arbeidsovereenkomst met wederzijds goedvinden per een eerdere datum geëindigd, omdat zij een andere baan hadden gevonden. De salarissen waren betaald t/m september 2020.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Toelichting

Het gemiddeld aantal FTE in 2019 was 143,2. Tot en met eind augustus 2020 was het gemiddelde aantal FTE over 2020 116,2.

27-11-2020



### 2.3 Ontslagaanzegging

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

|           |    |         |
|-----------|----|---------|
| 8-10-2020 | 84 | zie 2.1 |
|-----------|----|---------|

|               |    |  |
|---------------|----|--|
| <b>totaal</b> | 84 |  |
|---------------|----|--|

### 2.4 Werkzaamheden personeel

## 3. Activa

### 3.1 Onroerende zaken

#### Toelichting onroerende zaken

n.v.t.

27-11-2020



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

n.v.t.

27-11-2020



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

| Beschrijving                            | Verkoopopbrengst      | Boedelbijdrage |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|
| hotelinventaris-bodemzaken              | € 1.300.000,00        |                |
| IE-rechten en goodwill                  | € 100.000,00          |                |
| overige hotelinventaris-niet-bodemzaken | € 8.000,00            |                |
| <b>totaal</b>                           | <b>€ 1.408.000,00</b> | <b>€ 0,00</b>  |

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

De inventaris, IE-rechten, goodwill en voorraad is verkocht aan Amstel Q BV (verhuurder/eigenaar vastgoed). Rabobank had een pandrecht op de inventaris. De verkoopopbrengst is ex art. 57 lid 3 Faillissementswet echter in zijn geheel opgeëist ten behoeve van de fiscus, omdat de vordering van de fiscus hoger is dan deze opbrengst. Van de totale verkoopopbrengst van de inventaris had € 1.300.000,00 betrekking op bodemzaken en € 8.000,00 op niet-bodemzaken. De opbrengst van de bodemzaken ad € 1.300.000,00 komt, na aftrek van de omslag van de algemene faillissementskosten, toe aan de fiscus. Een gedeelte van de verkochte inventaris was geen bodemzaak. De opbrengst hiervan bedraagt € 8.000,00 en zal aan Rabobank (als pandhouder) worden betaald. De opbrengst van de IE-rechten en goodwill ad € 100.000,00 valt vrij in de boedel. De verkoopopbrengst van de voorraad wordt op dit moment uitgerekend. Die opbrengst komt toe aan Rabobank vanwege haar pandrecht daarop.

27-11-2020



### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De verkochte hotelinventaris valt onder het bodemvoorrecht van de fiscus. Zie voorts 8.1 van dit verslag.

27-11-2020



### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

### 3.8 Andere activa

#### Toelichting andere activa

### 3.9 Werkzaamheden andere activa

## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren

| Beschrijving  | Omvang | Opbrengst | Boedelbijdr. |
|---------------|--------|-----------|--------------|
|               |        |           | € 3.630,00   |
| <b>totaal</b> | € 0,00 | € 0,00    | € 3.630,00   |

#### Toelichting debiteuren

Per datum faillissement stond een bedrag van ca. € 169.000 open aan debiteuren. De betreffende vorderingen zijn verpand aan Rabobank.

27-11-2020



De activiteiten van het QO Hotel zijn in de periode 6 oktober t/m 18 november 2020 gecontinueerd.

Vorderingen op grond van hotelovernachtingen en/of ontbijten, lunches, diners, consumpties etc. die voor 6 oktober 2020 geboekt waren, vallen onder het pandrecht van Rabobank. Na aftrek van de voorraadkosten komen deze inkomsten voor 50% toe aan Rabobank en voor 50% aan de boedel. Vorderingen op grond van hotelovernachtingen en/of ontbijten, lunches, diners, consumpties etc. die vanaf 6 oktober 2020 geboekt waren, vallen niet onder het pandrecht van Rabobank. Na aftrek van de voorraadkosten komen deze inkomsten voor 50% toe aan Amstel Q BV en voor 50% aan de boedel.

Voor diverse werkzaamheden t.b.v. Rabobank i.h.k.v. de inning van de debiteuren zal Rabobank aan de boedel een boedelbijdrage betalen van € 3.630,00 (incl. btw).

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

De onder 4.1. genoemde 50/50-verdelingen de verbruikte voorraad zal in de komende verslagperiode definitief worden vastgesteld.

27-11-2020



## 5. Bank/Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)

€ 8.117.681,95

27-11-2020



#### Toelichting vordering van bank(en)

Rabobank heeft deze vorderingen op grond van twee verstrekte geldleningen (die op 6 oktober 2020 per saldo € 3.375.000,00 en € 3.000.000,00 bedroegen), debetstanden op lopende rekeningen (€ 230.181,95) en een (inmiddels ingeroepen) bankgarantie aan Amstel Q BV ad € 1.512.500,00 in verband met drie maanden huur.

Voornoemd totaalbedrag zal worden aangepast na uitwinningen van de zekerheden en na verrekening met creditsaldi op lopende rekeningen van € 78.132,64 en € 44.691,81.

## 5.2 Leasecontracten

Er liepen diverse huur/leasecontracten, waaronder met Deac (koffiemachines), Pon Volkswagen (auto lease), Bier en Co (biertap), Moderna (linnengoed), Van Veen (printers) en Hydrozorg (planten). Deze contracten zijn inmiddels beëindigd.

27-11-2020



## 5.3 Beschrijving zekerheden

Rabobank heeft/had pandrechten op inventaris, voorraden en vorderingen. Diverse vorderingen van NBV Holding BV en Borealis Investments BV zijn achtergesteld bij de vordering van Rabobank.

Aan de leningen (€ 6.375.00,00) en de bankgarantie (€ 1.512.000,00) zijn GO-faciliteiten van de Staat gekoppeld.

Rabobank heeft pandrechten op de aandelen in Amstelside BV en Amstelside Holding BV.

27-11-2020



## 5.4 Separatistenpositie

Rabobank heeft i.v.m. de hiervoor genoemde pandrechten een separatistenpositie.

27-11-2020



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er waren diverse schuldeisers met een eigendomsvoorbehoud. In sommige gevallen zijn de betreffende zaken teruggegeven en in andere gevallen zijn de nog openstaande vorderingen betaald.

27-11-2020



## 5.6 Retentierechten

n.v.t.

27-11-2020



## 5.7 Reclamerechten

n.v.t.

27-11-2020



## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

Zie 4.1 voor de boedelbijdrage van Rabobank i.v.m. de afhandelingen van de debiteuren.

27-11-2020



## 5.9 Werkzaamheden bank/zekerheden

Zie 4.2 en 5.1.

27-11-2020



## 6. Voortzetten/doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De activiteiten van het QO Hotel zijn in de periode 6 oktober t/m 18 november 2020 gecontinueerd. Vanwege Corono-virus was de bezettingsgraad in het QO Hotel zeer laag en waren de werkzaamheden en de omzet beperkt.

27-11-2020



Vorderingen op grond van hotelovernachtingen en/of ontbijten, lunches, diners, consumpties etc. die voor 6 oktober 2020 geboekt waren, vallen onder het pandrecht van Rabobank. Na aftrek van de voorraadkosten komen deze inkomsten voor 50% toe aan Rabobank en voor 50% aan de boedel. Vorderingen op grond van hotelovernachtingen en/of ontbijten, lunches, diners, consumpties etc. die vanaf 6 oktober 2020 geboekt waren, vallen niet onder het pandrecht van Rabobank. Na aftrek van de voorraadkosten komen deze inkomsten voor 50% toe aan Amstel Q BV en voor 50% aan de boedel. De opbrengsten en het voorraadverbruik worden momenteel berekend en worden in het volgende verslag vermeld.

#### 6.2 Financiële verslaglegging

Zie volgend verslag.

27-11-2020



#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

#### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

De inventaris, voorraad, handelsnaam, goodwill en IE-rechten zijn verkocht aan Amstel Q BV. Amstel Q BV heeft er in verband met Corona-virus voor gekozen het QO Hotel vanaf 19 november 2020 te sluiten.

27-11-2020



#### 6.5 Verantwoording

#### 6.6 Opbrengst

##### Toelichting

Zie onderdeel 3.3. voor de opbrengst van de verkochte activa.

27-11-2020



#### 6.7 Boedelbijdrage

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.2 Depot jaarrekeningen

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

#### Toelichting

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.6 Paulianeus handelen

#### Toelichting

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.7 Toelichting rechtmatigheid

Zie volgend verslag.

27-11-2020



### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

## **Toelichting**

### **1) UWV**

Per datum faillissement waren er bij Amstelside 84 werknemers in dienst. De arbeidsovereenkomsten zijn opgezegd. Het einde van de opzegtermijn was 18 november 2020. Bij 10 werknemers is de arbeidsovereenkomst per een eerdere datum van rechtswege geëindigd. Bij 8 werknemers is de arbeidsovereenkomst met wederzijds goedvinden per een eerdere datum geëindigd, omdat zij een andere baan hadden gevonden. De loonverplichtingen vanaf datum faillissement tot de einddatum van de arbeidsovereenkomsten zijn door het UWV voor gefinancierd en zijn ingevolge art. 40 Faillissementswet een boedelvordering. De omvang van deze boedelvordering is nog niet bekend, maar bedraagt naar schating ca. € 400.000,00.

### **2) huurvordering**

In de koopovereenkomst met Amstel Q BV is overeengekomen dat de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd per 20 november 2020, waarbij Amstel Q BV afstand heeft gedaan van haar huurvordering over de periode vanaf 6 oktober t/m 20 november 2020. Als gevolg van deze afspraak is er geen huurboedelvordering. Indien deze afspraak niet zou zijn gemaakt, dan zou Amstel Q BV een huurboedelvordering (ex art. 39 Faillissementswet) hebben gehad vanaf 6 oktober 2020 ter grootte van (ruim) drie maanden huur, hetgeen neer zou komen op een bedrag van ruim € 1.512.500,00. In dat geval zou met het gerealiseerde boedelactief (van voorsnog € 1.400.000) uitsluitend een gedeelte van de boedelschulden kunnen worden betaald. Bij de huidige stand van zaken zal ook een gedeelte van de preferente schulden (waaronder een omvangrijke vordering van de Belastingdienst) kunnen worden betaald.

27-11-2020



## **8.2 Pref. vord. van de fiscus**

€ 1.955.791,00

### **Toelichting**

De vordering van de Belastingdienst bestaat uit loonheffingen over februari t/m september 2020 (€ 901.587), een naheffingsaanslag Omzetbelasting ex art. 29 lid 7 Wet OB (€ 1.042.644,00) en omzetbelasting over september 2020 (€ 11.560). Er volgt nog een omzetbelastingschuld over oktober 2020.

27-11-2020



## **8.3 Pref. vord. UWV**

### **Toelichting**

Het UWV heeft de betaling van loonachterstanden van werknemers overgenomen op grond van de Garantstellingsregeling en zal haar vordering uit dien hoofde bij mij indienen. De omvang hiervan is nog niet bekend.

27-11-2020



## **8.4 Andere pref. crediteuren**

€ 0,00

27-11-2020



### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

76

27-11-2020



### 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 15.225.298,00

27-11-2020



### 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Bij de huidige stand van zaken zal aan concurrente schuldeisers geen uitkering kunnen worden gedaan.

27-11-2020



### 8.8 Werkzaamheden crediteuren

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

- 1) Hoogendoorn's Maritieme Betimmeringen en Interieur
- 2) GF Deko BV
- 3) J.P. van Eesteren BV

27-11-2020



### 9.2 Aard procedures

- 1) Hoogendoorn's Maritieme Betimmeringen en Interieur: geldvordering
- 2) GF Deko BV: geldvordering
- 3) J.P. van Eesteren BV: geldvordering / bouwrechtelijk geschil

27-11-2020



### 9.3 Stand procedures

1) Hoogendoorn's Maritieme Betimmeringen en Interieur: De zaak stond per datum faillissement op de rol van 14 oktober 2020. Vermoedelijk is er inmiddels vonnis gewezen (dit is nagevraagd), maar de inhoud van het vonnis is nog niet bekend.

27-11-2020



2) GF Deko BV: De zaak is op 4 november 2020 geschorst in verband met het faillissement van Amstelside BV en verwezen naar de parkeerrol.

3) J.P. van Eesteren BV: J.P. van Eesteren BV heeft mij opgeroepen om in het geding te verschijnen en verder te procederen. De zaak staat in verband daarmee op de rol van 13 januari 2021.

### 9.4 Werkzaamheden procedures

Zie volgend verslag.

27-11-2020



## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

- afronding berekeningen exploitatie QO Hotel na 6 oktober 2020 (omzet, verdeling en voorraadverbruik)
- nader in kaart brengen vorderingen crediteuren
- rechtmatigheidsonderzoek
- afwikkeling lopende procedures

27-11-2020



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

n.n.b.

27-11-2020



### 10.3 Indiening volgend verslag

12-3-2021

27-11-2020



### 10.4 Werkzaamheden overig

## Bijlagen

---

### Bijlagen