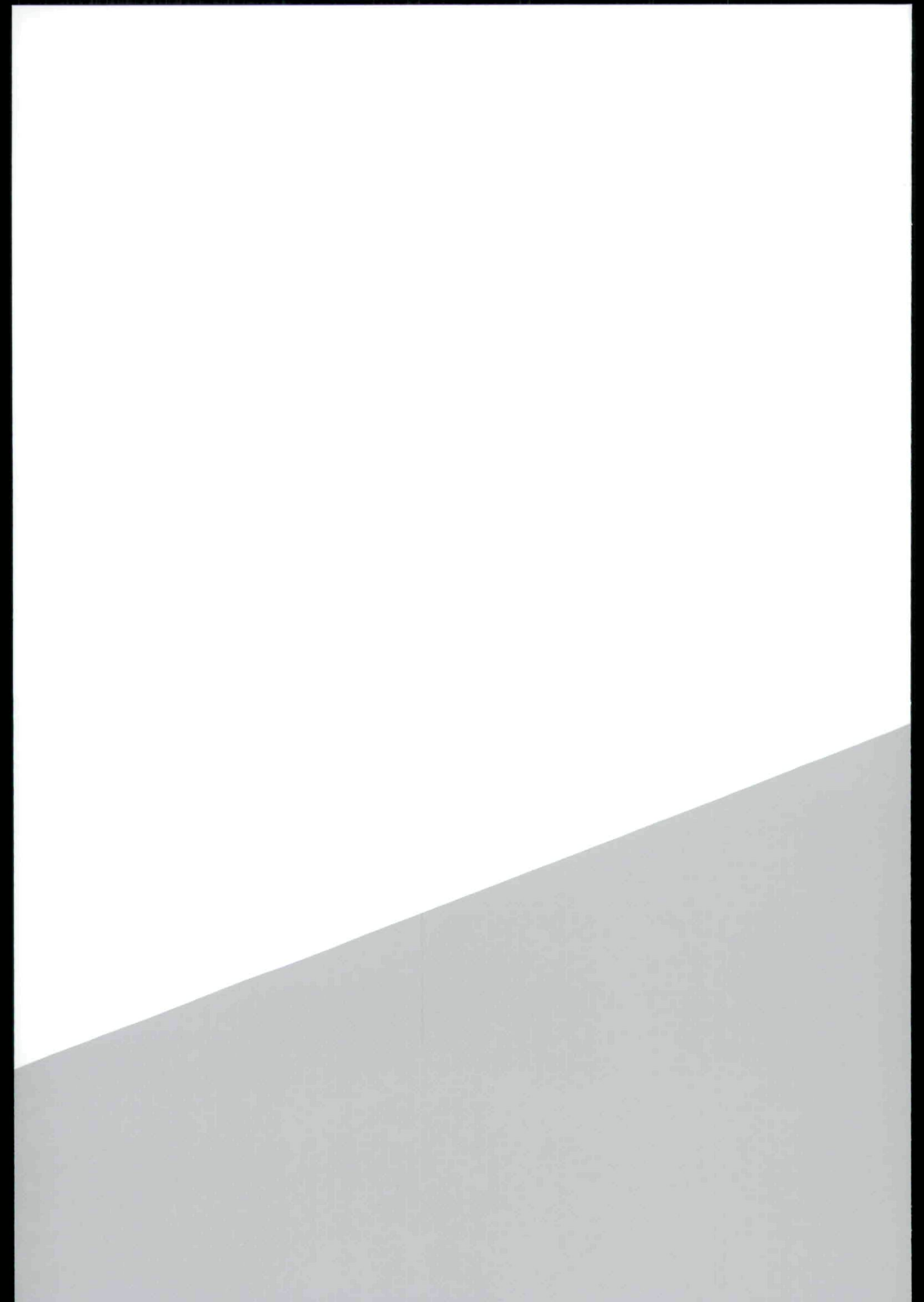


JAARVERSLAG GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V., ROTTERDAM

2009

0995840





GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Stationsplein 45, unit A2.191, Rotterdam

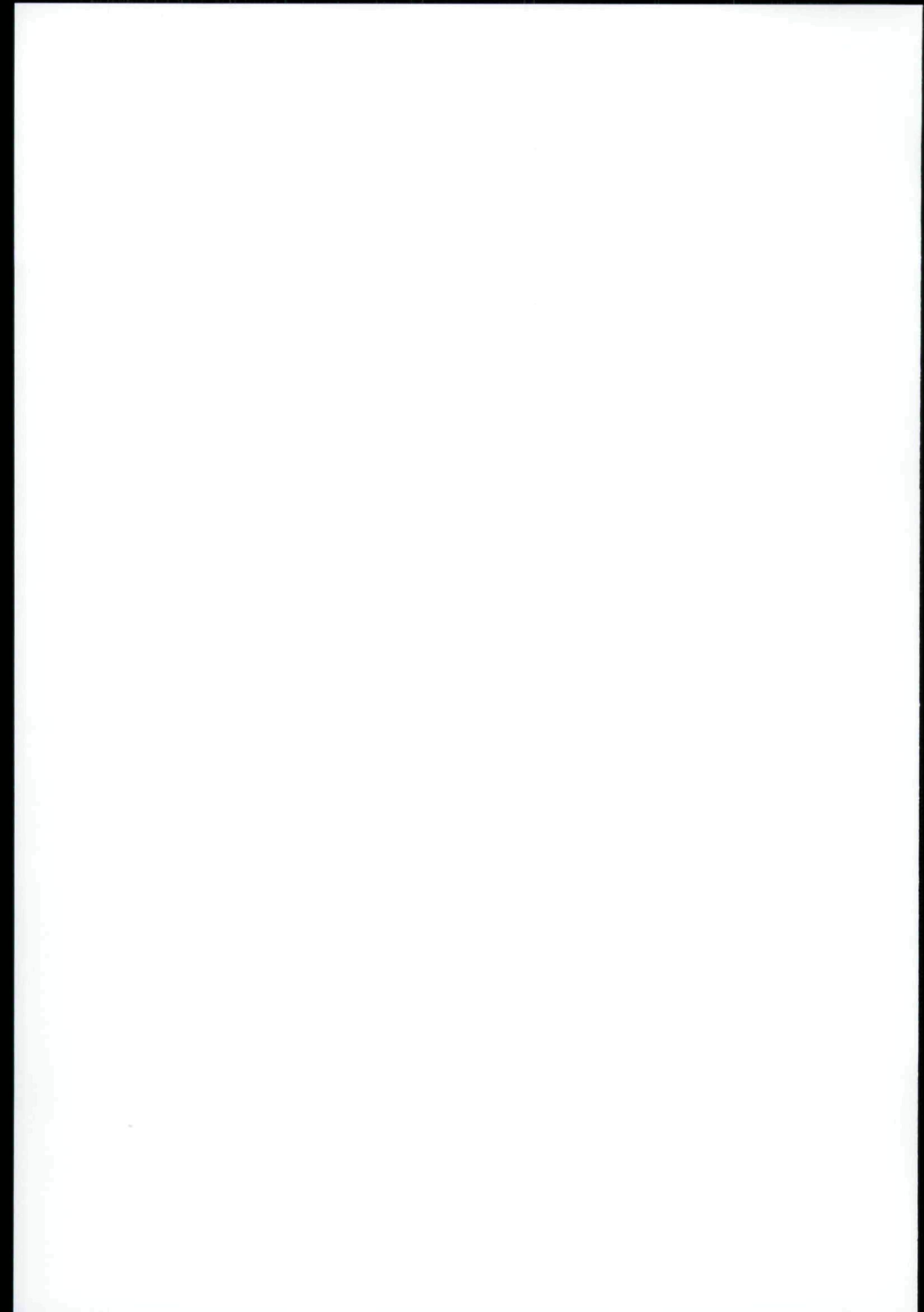
Postbus 29057, 3001 GB Rotterdam

Telefoon: (010) 240 34 34

Fax: (010) 240 34 30

E-mail: info@groothandelsgebouw.nl

Internet: www.groothandelsgebouw.nl



ARCHITECTUUR EN MOBILITEIT

Zaterdag 27 juni 2009 was de Dag van de Architectuur met als landelijk thema Architectuur & Mobiliteit. Het Groot Handelsgebouw was het middelpunt van de Rotterdamse editie van deze dag. In dit jaarverslag is een aantal foto's van de Dag van de Architectuur en het thema mobiliteit opgenomen.

In en rond het Groot Handelsgebouw vonden op 27 juni 2009 vele activiteiten plaats zoals rondleidingen, lezingen, presentaties en gesprekken. Ook voor kinderen en jongeren was een activiteitenprogramma georganiseerd om hen kennis te laten maken met architectuur en mobiliteit. Zo waren er lezingen door de restauratiearchitect van het Groot Handelsgebouw, André van Stigt, rondleidingen langs de vele in het gebouw gevestigde architectenbureaus en een talkshow op het dakterras van Engels, georganiseerd door onze huurder Archined. Daarnaast waren er demonstraties van freerunners op het dakterras van het Groot Handelsgebouw en gaf de snelle ijscoman op de binnenwegen van het gebouw een geheel andere blik op het thema.

Het Groot Handelsgebouw vormde op de Dag van de Architectuur eveneens het startpunt voor een aantal activiteiten in de stad zoals speurtochten, stadsrondleidingen en architectuurexcursies per boot, fiets en metro langs een aantal monumentale gebouwen. Ook waren naast het Groot Handelsgebouw in Rotterdam een aantal andere gebouwen, zoals de Red Apple, Central Post en het Hufgebouw, opengesteld voor het publiek.

Mobiliteit is voor het Groot Handelsgebouw een kernbegrip. Het gebouw is immers gelegen aan een knooppunt van openbaar vervoerverbindingen dat uniek is in Nederland. Alle vormen van openbaar vervoer zoals metro, tram, bus, trein, zowel lokaal, regionaal en internationaal komen op dit ene knooppunt samen. Zo is in 2009 de Hoge Snelheidslijn in gebruik genomen en zal in 2010 RandstadRail, de lightrail verbinding tussen Rotterdam en Den Haag, in gebruik worden genomen.

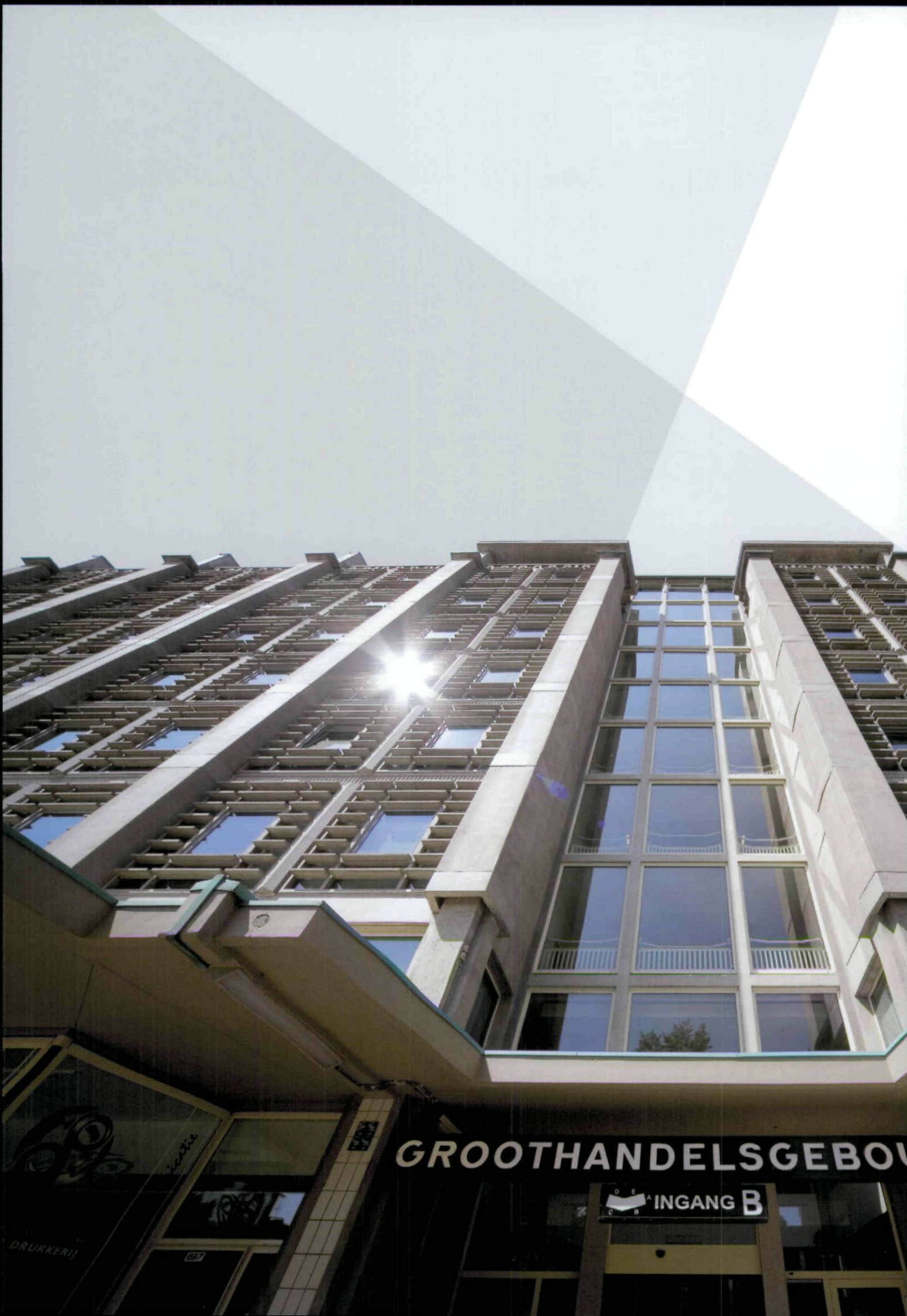
Tegenwoordig ligt bij de realisatie van een kantoorgebouw de focus op goede en snelle bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Op deze kwaliteit kan het Groot Handelsgebouw eigenlijk niet beter scoren nu het feitelijk is gelegen "op" alle mogelijkheden van openbaar vervoer en de bereikbaarheid van alle soorten openbaar vervoer niet in minuten, maar in secondes valt uit te drukken.

Toen het Groot Handelsgebouw in 1947 in aanbouw werd genomen lag de focus niet zozeer op de bereikbaarheid van het gebouw met het openbaar vervoer, maar meer op bereikbaarheid met de auto. Mede om deze reden is gekozen voor de huidige locatie van het gebouw: gelegen in het centrum van Rotterdam, maar toch uitstekend bereikbaar met de auto. Nu is er sedert 1947 veel gewijzigd in de autobereikbaarheid van binnensteden, maar het Groot Handelsgebouw is ook nu nog per auto uitstekend bereikbaar! Voldoende parkeergelegenheid zorgt er bovendien voor dat de huurder of bezoeker zijn of haar auto ook nog kan parkeren!

Dat maakt alles bij elkaar een unieke combinatie: een gebouw dat "op" een knooppunt van alle mogelijke vormen van openbaar vervoer is gelegen en bovendien eenvoudig en snel met de auto is te bereiken!

HET GROOT HANDELSGEBOUW RIJKSMONUMENT!

Op 19 februari 2010 heeft de toenmalige minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de heer Ronald Plasterk, het Groot Handelsgebouw aangewezen als rijksmonument. Wij zijn er over verheugd dat het Groot Handelsgebouw - na in 1991 te zijn aangewezen als gemeentelijk monument - nu ook op landelijk niveau de cultuur historische erkenning heeft gekregen die het gebouw verdient!



GROOTHANDELSGEBOU

INGANG B

DRUKKERIJ

INHOUD

JAARVERSLAG

Bericht van de Raad van Commissarissen	7
Gegevens van de Raad van Commissarissen en directie	10
Verslag van de directie	13
Rapport van de Stichting Administratiekantoor	
Groothandelsgebouwen	26
Gegevens van de leden van de Stichting	
Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	27

JAARREKENING

Grondslagen van de financiële verslaggeving	30
Geconsolideerde balans per 31 december 2009	36
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	38
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009	39
Geconsolideerd mutatie-overzicht eigen vermogen 2009	40
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2009	42
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verlies- rekening over 2009	48
Vennootschappelijke balans per 31 december 2009	52
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2009	54
Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2009	56
Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2009	57

OVERIGE GEGEVENS

Accountantsverklaring	60
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	61
Voorstel winstbestemming 2009	61
Kosten en beloningen Stichting Administratiekantoor	
Groothandelsgebouwen	61
Wet Melding Zeggenschap	61

BIJLAGEN

Kengetallen	62
-------------	----





BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Hierbij bieden wij u het verslag van de directie aan over de gang van zaken gedurende het boekjaar 2009, alsmede de jaarrekening 2009 van Groothandelsgebouwen N.V..

De jaarrekening 2009 is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. De accountantsverklaring treft u aan op pagina 60 van het verslag.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 16 april 2010 zal worden gehouden, zullen wij u voorstellen om de jaarrekening 2009 vast te stellen.

Zoals de vennootschap al in haar jaarverslag 2008 vreesde is 2009 economisch een moeilijk jaar gebleken. De teruggang van de economie was ongekend diep en fel. In het boekjaar 2009 waren echter eveneens eerste tekenen van economisch herstel zichtbaar. Ook in de vastgoedsector was de teruggang in 2009 fors. In deze sector was in 2009 echter nog geen begin van verbetering zichtbaar.

De vennootschap heeft zich in 2009 onder deze moeilijke economische omstandigheden goed staande gehouden. In 2009 werd, ondanks een (redelijk beperkte) afwaardering van het vastgoed en verliezen op rente instrumenten, een positief resultaat behaald. De huurbaten stegen, deels als gevolg van incidentele huuropbrengsten, duidelijk en de bezetting van het gebouw kon ten opzichte van ultimo 2008 op peil worden gehouden. De liquiditeit van de vennootschap verbeterde verder evenals de "loan to value" ratio. De vermogensverhoudingen bleven op peil.

De raad heeft met genoegen vastgesteld dat de vennootschap in 2009 haar financieringsfaciliteiten met drie jaar heeft verlengd tot ultimo 2012. De vennootschap heeft weliswaar hogere kredietmarges moeten accepteren, maar de (te betalen) rentelasten zullen in 2010, op basis van de huidige korte termijn rentetarieven, naar verwachting niet hoger zijn dan in 2009. In het nieuwe arrangement zijn alle bestaande financieringsfaciliteiten in stand gebleven en is de komende drie jaar een beperkte aflossing overeengekomen. Dit alles betekent dat de vennootschap de komende jaren over voldoende financiële buffers zal beschikken om adequaat te kunnen opereren.

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ten aanzien van de verwachtingen voor 2010 is de raad het met de directie eens dat dit jaar, zeker in de vastgoedsector, nog wel eens moeilijker zou kunnen worden dan 2009. Ondanks een naar verwachting in 2010 voorzichtig herstellende economie zullen er waarschijnlijk nog aanzienlijke na-ijlende negatieve effecten zijn van de recessie, die het herstel kunnen overschaduw-
wen.

De raad stemt in met het voorstel van de directie om over het verslagjaar 2009 een contant dividend uit te keren van € 1,- per gewoon aandeel. Dit is ten opzichte van het verslagjaar 2008 een verhoging van het dividend met € 0,25 per aandeel. De raad stelt met tevredenheid vast dat het over het boekjaar 2008 ingezette beleid van hervatting van het betalen van dividend, waarbij wordt gestreefd naar een geleidelijke groei van het dividend per aandeel, kan worden voortgezet.

Wij adviseren u decharge te verlenen aan de directie voor het over het boekjaar 2009 gevoerde beleid, alsmede aan de Raad van Commissarissen voor het op het bestuur uitgeoefende toezicht.

Volgens het rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer S. Kolthek na de op 16 april aanstaande te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De raad heeft besloten om overeenkomstig artikel 23.2 van de statuten van de vennootschap een bindende voordracht te doen ter voorziening in de vacature die zal ontstaan als gevolg van het aftreden van de heer Kolthek. Deze bindende voordracht zal bestaan uit twee kandidaten. Als eerste kandidaat zal worden voorgedragen de heer J.(Ko) Th. Blok (1949) en als tweede kandidaat de heer mr. J.(Hans) W. van der Made (1945). Op de website van de vennootschap (www.groothandelsgebouw.nl) treft u de curricula vitae van beide kandidaten aan.

In de op 17 april 2009 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is gesproken over een mogelijke uitbreiding - van vier naar vijf leden - van de Raad van Commissarissen. Dit punt was geagendeerd, omdat twee grote aandeelhouders/certificaathouders van de vennootschap, de heer E.A. de Mol van Otterloo en Heren 2 Participations I B.V., hadden medegedeeld dat zij samen een "eigen" vertegenwoordiger wensen in de Raad van Commissarissen.

Naar aanleiding van de discussie over dit onderwerp in de bovengenoemde Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de raad zich beraden en heeft zij verder overleg gevoerd met beide grootaandeelhouders.

De raad heeft op grond daarvan besloten het aantal leden uit te breiden tot vijf en de heer E.(Eyk) A. de Mol van Otterloo (1937) in de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te dragen als lid van de raad. Hierbij zal sprake zijn van een enkelvoudige voordracht die geen bindend karakter heeft.

Omdat de heer De Mol van Otterloo thans 72 jaar is, voldoet hij daarmee momenteel niet aan de statutaire leeftijdsvereiste voor leden van de raad. De raad zal om zijn benoeming mogelijk te maken een voorstel doen tot wijziging van de statuten. Indien de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders instemt met het voorstel tot benoeming van de heer De Mol van Otterloo tot lid van de raad en de vergadering instemt met het voorstel tot wijziging van de statuten, kan de heer De Mol van Otterloo toetreden tot de raad, nadat de statutenwijziging zal zijn geëffectueerd en de noodzakelijke verklaring van geen bezwaar van de Autoriteit Financiële Markten/De Nederlandsche Bank ter zake de benoeming van de heer De Mol van Otterloo is ontvangen.

Het curriculum vitae van de heer De Mol van Otterloo is eveneens opgenomen op de website van de vennootschap (www.groothandelsgebouw.nl).

Zoals hierboven reeds vermeld heeft de Raad van Commissarissen het voornemen in de op 16 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders een voorstel tot wijziging van de statuten voor te leggen, inhoudende dat artikel 23.3 van de statuten zal worden geschrapt.

Dit artikel houdt in dat een commissaris ophoudt commissaris te zijn op het tijdstip van sluiting van de jaarlijkse algemene vergadering, die wordt gehouden in het boekjaar waarin de betreffende commissaris de leeftijd van 70 jaar bereikt. Personen van 70 jaar of ouder kunnen op basis van de huidige statuten niet worden benoemd tot commissaris.

Bovengenoemd voorstel wordt door de raad gedaan om hiermee de benoeming van de heer De Mol van Otterloo als lid van de raad mogelijk te maken.



De Raad van Commissarissen kent gezien haar omvang en de omvang van de vennootschap, geen afzonderlijke commissies. Ingeval de raad met een vijfde commissaris wordt uitgebreid heeft de raad besloten geen afzonderlijke commissies in het leven te roepen. Wij verwijzen hierbij naar de toelichting in het hoofdstuk "Corporate Governance" op pagina 19 van dit jaarverslag.

De remuneratie van de bestuurder treft u aan op pagina 57 van dit jaarverslag. De bij de remuneratie gehanteerde uitgangspunten zijn in 2009 door de raad geëvalueerd en ongewijzigd gelaten.

Met betrekking tot de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in hoofdstuk III.2 van de Corporate Governance Code, merkt de raad het volgende op.

Een lid van de Raad van Commissarissen, de heer drs. Th. G. der Kinderen, heeft de afgelopen vijf jaar gefungeerd als projectleider van de revitalisatie van het Groot Handelsgebouw (van juni 2002 tot juni 2005).

Voor wat betreft de onafhankelijk van commissarissen ingeval de raad met een lid wordt uitgebreid verwijzen wij u naar de toelichting ter zake in het hoofdstuk "Corporate Governance" op pagina 19 van dit jaarverslag.

In 2009 heeft de Raad van Commissarissen 5 reguliere vergaderingen gehouden. De raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken: verhuurbeleid, financiering en rentebeleid, Corporate Governance, meerjaren prognoses en strategie van de vennootschap, liquiditeitspositie, functioneren en beloningsbeleid van de bestuurder, het eigen functioneren van de raad, alsmede de uitbreiding van de raad van vier naar vijf leden, de opvolging van de heer Kolthek en de samenstelling van de raad. Met uitzondering van afwezigheid bij één vergadering van één lid, hebben de leden van de raad alle in 2009 gehouden vergaderingen van de raad bijgewoond.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de directie en de medewerkers van Groothandelsgebouwen N.V. voor hun grote inzet en betrokkenheid in 2009.

Rotterdam, 17 maart 2010

Drs. ing. D.J. Kras (1948)

S. Kolthek (1940)

Ir. J.M. Kwak (1949)

Drs. Th. G. der Kinderen (1949)

(Her)benoemingen AVA

2008-2012

2004, 2008-2010

2005, 2009-2013

2005, 2009-2013



GEGEVENS VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Drs. ing. D.J. Kras (M/1948)

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functie: Lid Raad van Bestuur Eneco N.V.

Voormalige functie: Algemeen directeur Arcadis Nederland B.V.

Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht Concert- en Congresgebouw De Doelen, Rotterdam; Lid Raad voor Economische Aangelegenheden van het Bisdom Rotterdam; Lid Raad van Toezicht Sint Franciscus Gasthuis, Rotterdam; Lid Raad van Advies van SeederDeBoer, Hilversum

Commissariaten: Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen Blauwhoed B.V., Rotterdam; Lid Raad van Commissarissen M.J. de Nijs & Zonen B.V., Warmenhuizen

Eerste benoeming: 2008

Lopende termijn: 2012

Ir. J.M. Kwak (M/1949)

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functie: Directeur Boer Hartog Hooft Makelaardij B.V., Amsterdam

Voormalige functie: Hoofd Grondzaken Stadhuis Gemeente Amsterdam

Nevenfuncties: Deskundige erfpachtcanonherziening; Bestuurslid Stichting Stenen Hoofd, Amsterdam; Lid Amsterdamsche Vereeniging van Makelaars en Experts in Onroerende Goederen, Amsterdam; Secretaris/Penningmeester Stichting Vrienden van het Amsterdamse Gemeentearchief, Amsterdam; Secretaris/penningmeester Stichting H.J. Duyvisfonds, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in het Vastgoed, Amsterdam; Bestuurslid Stichting Felix Meritis Beheer, Amsterdam

Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam

Eerste benoeming: 2005

Lopende termijn: tot 2013

S. Kolthek (M/1940)

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functie: Zelfstandig adviseur

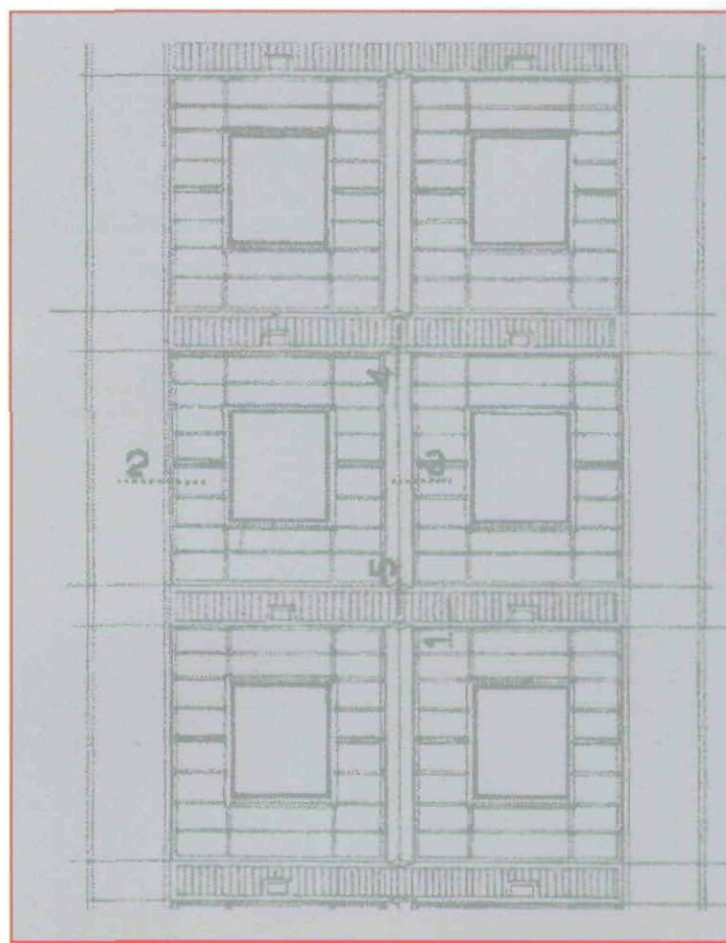
Voormalige functies: Directeur Gerrichhauzen en Partners, Dordrecht; Projectdirecteur Zuidas, Amsterdam

Nevenfuncties: Voorzitter Stichting Architectuur Instituut, Rotterdam; Lid Raad van Toezicht Stichting Berlage Instituut, Rotterdam; Adviseur Kunst en Bedrijf b.v., Amsterdam; Voorzitter Kwaliteitsteam Stadswerven, Dordrecht; Voorzitter Kwaliteitsteam Zuidas, Amsterdam

Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen VESTIA, Rotterdam

Eerste benoeming: 2004

Lopende termijn: tot 2010



Drs. Th.G. der Kinderen (M/1949)

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functie: Aandeelhouder / partner Finwire B.V. / partner Re-Vise B.V., Breda

Voormalige functie: n.v.t.

Nevenfuncties: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder AWL Techniek Holding, Harderwijk; Bureau de Gruyter, Zwolle / Almere; BKV – Groep, Breda; Witlox VCS, Breda; Voorzitter Stichting Administratiekantoor Spierings Beheer Groep, 's Hertogenbosch; Lid bestuur Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting Administratiekantoor Intervobra B.V., Veghel

Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen AAE Holding B.V., Helmond

Eerste benoeming: 2005

Lopende termijn: tot 2013

DIRECTIE

Drs. M.C. Meurs (M/1952)

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functies: directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam; directeur Falcon Street Consultancy & Investments B.V., Rotterdam

Voormalige functie: directeur WS Vastgoed Management B.V.

G. Voorhout (M/1972),

Nationaliteit: Nederlandse

Huidige functie: adjunct-directeur Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam

Nevenfunctie: Penningmeester Kopersvereniging Folkert Elsingastraat, Rotterdam.

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie houden geen aandelen in de vennootschap.



Fragment van de buitengevel aan de zuidkant

• Originele bouwtekening uit 1949





VERSLAG VAN DE DIRECTIE

ALGEMEEN

De vennootschap heeft het boekjaar 2009, ondanks moeilijke marktomstandigheden, met een positief resultaat kunnen afsluiten. Het resultaat bedroeg in 2009 € 1.781.000,- tegen negatief € 257.000,- in 2008. De bezettingsgraad van het gebouw steeg licht van 90,1 % eind 2008 tot 90,3 % eind 2009, de huuropbrengsten stegen in het verslagjaar met 9,3 % van € 13.685.000,- in 2008 tot € 14.961.000,- in 2009, de solvabiliteit van de vennootschap steeg licht (36,0 % ultimo 2009 tegen 35,2 % ultimo 2008) en de liquiditeitspositie verbeterde aanmerkelijk.

De vraag naar kantoorruimte is, zowel in Nederland als in Rotterdam, in het verslagjaar aanzienlijk gedaald. Dit is het gevolg van de ongekend slechte economische situatie in 2009.

Door de afgenomen vraag naar kantoorruimte is het aanbod van kantoorruimte in 2009 ook aanzienlijk gestegen. Naar verwachting zal de situatie op de kantorenmarkt ook in 2010 zorgelijk zijn.

In 2009 is door de vennootschap in totaal 7.683 m² verhuurd of is de huur verlengd (2008: 30.104 m²). Ondanks de teruggelopen vraag naar kantoorruimte is de vennootschap er in 2009 in geslaagd om de bezetting van het gebouw op peil te houden.

Groothandelsgebouwen N.V. is een vergunning verleend als beleggingsinstelling in het kader van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht.

DE ECONOMIE

Begin 2009 werd duidelijk dat Nederland in een diepe economische recessie zou belanden. In februari 2009 schetste het Centraal Plan Bureau een dramatisch beeld. Naar verwachting zou de economie in 2009 met 3,5 % krimpen, het volume van de export met bijna 12 % dalen, het begrotingstekort van de overheid stijgen tot 2,9 % (over 2008 nog een overschot van 0,9 %) van het bruto nationaal product en de werkloosheid eind 2009 oplopen tot 5,5 % van de beroepsbevolking (2008: 3,9 %) en naar verwachting eind 2010 oplopen tot 8,75 % van de beroepsbevolking.

Inderdaad leek de economische situatie zich in 2009 aanvankelijk volgens dit scenario te voltrekken. Gaandeweg in 2009 bleek dat wereldwijd de economie enig herstel begon te vertonen, hetgeen een positief effect had op de sombere economische voorspellingen. Desondanks heeft het negatieve scenario van het CPB zich in 2009 goeddeels voltrokken.

Volgens voorlopige cijfers van het CPB heeft de economische krimp in Nederland in 2009 4 % bedragen, is de export met 9,5 % gedaald, bedraagt het begrotingstekort circa 4,6 % van het bruto nationaal product en is de werkloosheid ultimo 2009 gestegen tot 5 % van de beroepsbevolking. Dit laatste cijfer valt mee, zeker in vergelijking met de werkloosheid in de landen van de Eurozone. Door de economische opleving in 2009 valt een verdere stijging van de werkloosheid in 2010, zoals door het CPB voorspeld, mogelijk ook mee.

De financiële sector begon zich in 2009 te herstellen van de kredietcrisis, die ongekende effecten had op het vertrouwen in het financiële stelsel, en van de negatieve gevolgen van de economische crisis. Vastgesteld moet worden dat het hier slechts een begin van herstel lijkt te zijn en dat de weg naar een volledig herstel, waaronder een genormaliseerde kredietverlening, nog ver weg is.

Alhoewel er in 2009 wereldwijd een begin van economisch herstel optrad, waarvan ook Nederland de eerste positieve effecten ondervond, lijkt het herstel zeer broos. De vennootschap gaat ervan uit dat ook 2010 economisch een moeilijk jaar zal zijn met een beperkte economische groei. Weliswaar blijven inflatie en rente naar verwachting laag.



DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT IN 2009

Door de scherpe economische teruggang heeft ook de kantorenmarkt in 2009 een ongekende daling doorgemaakt. De opname van kantoorruimte daalde met circa 35 % tot circa 1,1 miljoen m² en het aanbod van kantoorruimte steeg in 2009 met 12 % tot ongeveer 6,7 miljoen m². De leegstand is in 2009 ten opzichte van 2008, toen deze circa 12 % bedroeg, gestegen tot meer dan 13 % van de totale voorraad kantoren. Vanzelfsprekend staan in een dergelijke zwakke markt de huurprijzen onder druk.

Met een ongunstig jaar 2010 in het vooruitzicht, waarbij de vraag naar kantoorruimte verder zal stagneren, moet helaas worden vastgesteld dat de situatie op de kantorenmarkt in 2010 waarschijnlijk verder zal verslechteren. In deze markt zullen de (ver)nieuw(d)e kantoren op A-locaties het relatief beter doen. In die zin heeft het Groot Handelsgebouw geen ongunstige uitgangspositie, maar ook de vennootschap zal de gevolgen ondervinden van de slechte algemene marktsituatie.

Wij hebben al in eerdere jaarverslagen melding gemaakt van de tweedeling in de markt tussen "goede en slechte" kantoren(locaties). Tot op heden moet worden vastgesteld dat de "slechte" kantorenlocaties en de verouderde kantoren voor verhuur op de markt blijven, ondanks het feit dat deze kantoren in het algemeen langdurig leegstaan. De meest voor de hand liggende oplossing, te weten herontwikkeling naar een andere bestemming, vindt tot op heden weinig toepassing.

DE ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

De situatie op de Rotterdamse kantorenmarkt (inclusief Capelle aan den IJssel en Schiedam) is in 2009, in lijn met de landelijke markt, ook sterk verslechterd. De opname is in 2009 ongeveer gehalveerd ten opzichte van 2008 en bedroeg iets meer dan 100.000 m². De leegstand bedroeg eind 2009 circa 14,0 % van de kantorenvoorraad en ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde. Het totale aanbod bedroeg eind 2009 circa 650.000 m².

De grootste transactie in 2009 bedroeg slechts 6.000 m² (Dura Vermeer). In 2008 was dat nog Eneco met 22.000 m². De drie grootste transacties in 2009 in Rotterdam bedroegen in totaal



circa 13.500 m², terwijl de drie grootste transacties in 2008 in totaal nog circa 44.000 m² omvatten.

De Rotterdamse kantorenmarkt deed het in 2009 slechter dan de landelijke kantorenmarkt. De Rotterdamse markt blijft voorname-lijk een verplaatsingsmarkt, hetgeen tot gevolg heeft dat gebruikers die een nieuw kantoor betrekken elders in de stad - meestal moeilijk verhuurbare - vierkante meters achterlaten. De langdurige leegstand van verouderde kantoren en kantoren op minder gunstige locaties nam in 2009 verder toe. De grote hoeveelheid in 2009 in Rotterdam in aanbouw genomen vierkante meters zal dit probleem in de toekomst naar verwachting nog ernstiger maken.

Het Groot Handelsgebouw heeft in de Rotterdamse markt, ondanks de ongunstige markt, vooralsnog een goede positie. Het gebouw ligt nabij een knooppunt van openbaar vervoer en het gebouw is gemoderniseerd. De verwachting is dat in het Stationsgebied de komende jaren weinig nieuwe voorraad zal worden toegevoegd. Wel is het zorgelijk dat de leegstand in het Weenagebied aanzienlijk toeneemt door vertrek en inkrimping van huidige huurders in het gebied. De voor verhuur beschikbare kantoorruimte in het Weenagebied loopt naar verwachting in 2010 op tot meer dan 80.000 m².

DE WERKZAAMHEDEN RONDOM HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2009 zijn de werkzaamheden rondom het Groot Handelsgebouw verder gevorderd. In het verslagjaar ondervond de vennootschap daarvan wederom de nodige overlast.

De ondergrondse uitbreiding van het metrostation is in 2009 in gebruik genomen. Hetzelfde geldt voor de Weenatunnel.

Op het Weena is de situatie eind 2009 redelijk genormaliseerd. De tijdelijke bushaltes aan het Weena zullen daar echter nog enkele jaren gevestigd blijven, totdat het nieuwe busstation aan de Conradstraat gereed is. In 2009 is ook een tijdelijke busbufferplaats aan de Conradstraat in gebruik genomen in afwachting van de ingebruikname van het nieuwe busstation.

In 2009 is het "spoorse deel" van het nieuwe Centraal Station aanbesteed en is met de werkzaamheden hiervoor in dat jaar een aanvang gemaakt. Eind 2009 was helaas de aanbesteding van het "niet spoorse deel" van het Centraal Station (de stationshal) nog niet afgerond, zodat met deze werkzaamheden nog niet kon worden begonnen.

In 2009 is wel gestart met de bouw van een parkeergarage voor circa 750 auto's onder het Kruisplein. De geplande bouw-
tijd is circa 4,5 jaar.

Zoals reeds eerder gemeld is in 2006 een claim ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatieverordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal'. De ingediende claim belooft voor schade tot en met het boekjaar 2006 € 567.191,-. De gemeente Rotterdam heeft uiteindelijk een toekenning gedaan van € 140.058,- en dit bedrag is in 2009 aan de vennootschap betaald. De vennootschap heeft besloten met deze toekenning niet akkoord te gaan en heeft dit geschil in het verslagjaar voorgelegd aan de rechter. De rechter heeft over dit geschil begin 2010 een uitspraak gedaan en de vennootschap deels in het gelijk gesteld. Het besluit van de gemeente Rotterdam ter zake de toekenning is door de rechter (deels) vernietigd. Welke gevolgen deze uitspraak zal hebben is thans nog niet te overzien. De gemeente Rotterdam dient een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank.

In 2008 heeft de vennootschap onder dezelfde regeling een claim ingediend voor geleden schade in het boekjaar 2007. De ingediende claim belooft een bedrag van € 261.359,-.

Ook in 2009 heeft de vennootschap een claim ingediend voor geleden schade in het boekjaar 2008. De claim belooft een bedrag van € 258.138,-. Over de uitkomst van deze claims kan nog geen uitspraak worden gedaan. Over het boekjaar 2009 is de vennootschap voornemens wederom een claim in te dienen.

Zoals reeds in het jaarverslag over 2007 is gemeld, is in december 2007 op het Stationsplein, dichtbij het Groot Handelsgebouw, een ondergrondse lekkage ontstaan in de damwand van de uitbreiding van het ondergrondse deel van het metrostation. Ten gevolge hiervan is onder het Stationsplein een ernstige grondverzakking ontstaan. Een van de (drie) vóór het Groot Handelsgebouw gelegen ondergrondse bronnen, die dienen voor de koeling van het gebouw, is hierdoor verloren gegaan.



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

In 2009 is overeenstemming bereikt over een locatie voor een nieuwe bron. Deze bron wordt naar verwachting in 2010 geslagen. De vennootschap is nog in onderhandeling met de gemeente Rotterdam en haar verzekeraars om de schade te vergoeden. De vennootschap gaat ervan uit dat de gemeente Rotterdam en/of haar verzekeraars de geleden schade die in totaal circa € 0,3 miljoen zal bedragen, volledig zal vergoeden. De thans geraamde schade is aanzienlijk lager dan aanvankelijk werd gevreesd. In het jaarverslag over het boekjaar 2008 werd nog uitgegaan van een schade van circa € 1 miljoen.

DE VERHUUR IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2009 werden 38 contracten (2008: 66 contracten) afgesloten of verlengd, goed voor 7.683 m² (2008: 30.104 m²), terwijl in 2009 12 contracten (2008: 11 contracten) afliepen voor in totaal 2.646 m² (2008: 1.393 m²).

Van de in 2009 verhuurde m² heeft 1.712 m² betrekking op verhuurde m² aan nieuwe huurders (2008: 7.619 m²), 942 m² op uitbreidingen ten behoeve van bestaande huurders (2008: 2.414 m²) en 5.029 m² betreft verlengingen van bestaande huurcontracten (2008: 20.071 m²).

De 38 in 2009 afgesloten huurcontracten betreffen 8 contracten met nieuwe huurders (2008: 22), 9 contractuitbreidingen met bestaande huurders (2008: 15) en 21 verlengingen van aflopende huurcontracten (2008: 29).

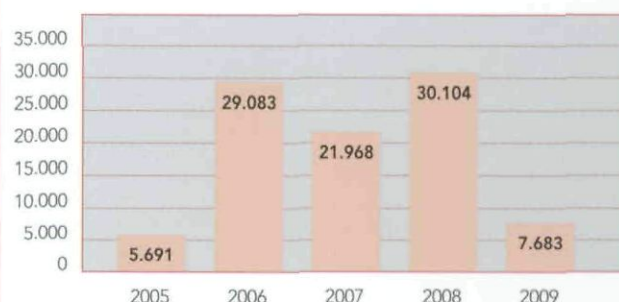
De vennootschap heeft als gevolg van de slechte economische situatie, waardoor de vraag naar (kantoor)ruimte sterk is teruggelopen en vanwege de al hoge bezettingsgraad in het gebouw, waardoor beperkt ruimte beschikbaar was voor verhuur, aanzienlijk minder vierkante meters verhuurd dan in voorgaande jaren. Daar komt bij dat circa 35 % van de beschikbare ruimten thans vanwege de ligging op de begane grond en entresol moeilijk verhuurbaar is vanwege de werkzaamheden in de omgeving van het Groot Handelsgebouw.

Vastgesteld kan echter wel worden dat de vennootschap onder deze moeilijke omstandigheden er in 2009 in is geslaagd de bezettingsgraad van het gebouw op peil te houden.

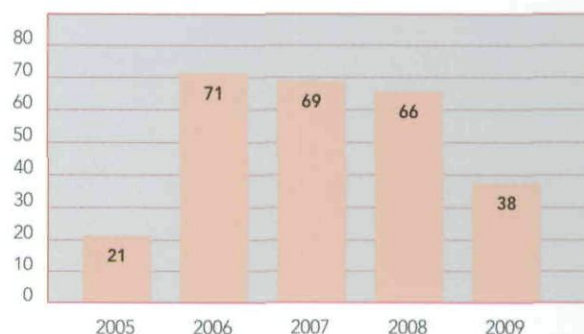
Van de in 2009 totaal verhuurde 7.683 m² heeft 3.332 m² betrekking op huurovereenkomsten met een ingangs- of verlengingsdatum in 2009 (2008: 8.992 m²) en 4.351 m² op 2010 of latere jaren (2008: 21.112 m²).

In onderstaande grafieken zijn het aantal verhuurde m² en het aantal afgesloten contracten weergegeven van 2005 tot en met 2009:

AANTAL VERHUURDE M² PER JAAR

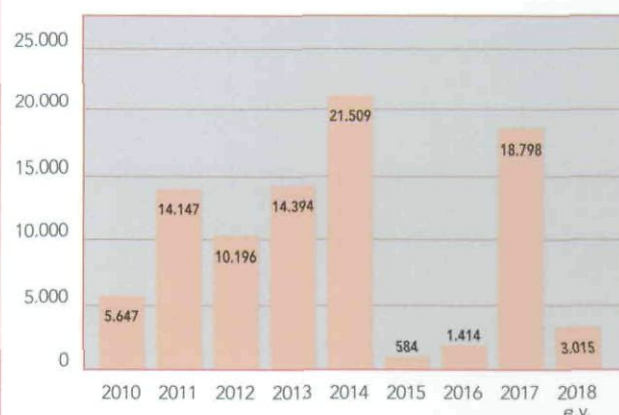


AANTAL CONTRACTEN PER JAAR



Onderstaand treft u een grafiek aan met expiratedata van de verhuurde m²:

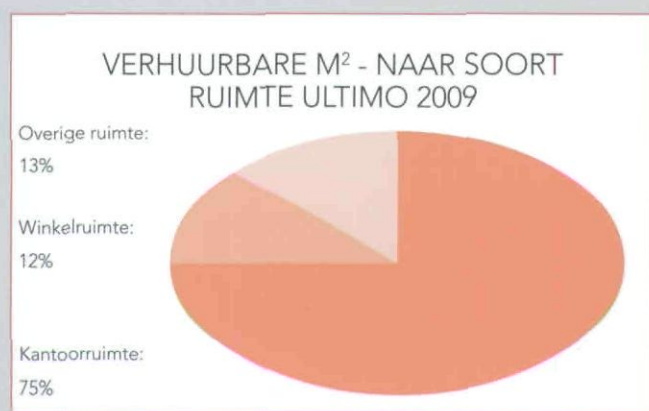
ULTIMO 2009 VERHUURDE M² GERELATEERD AAN DE EXPIRATEDATA VAN DE HUURCONTRACTEN



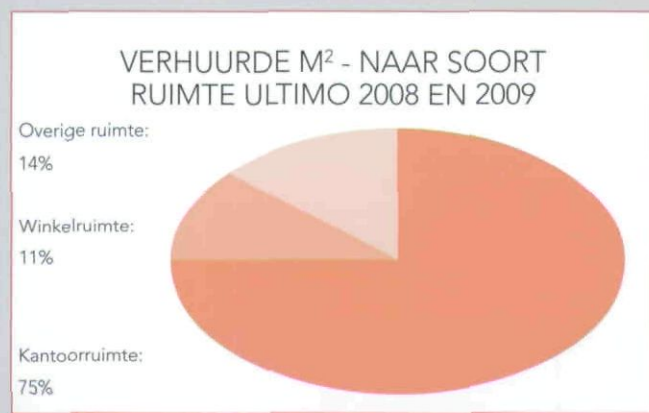
De verdeling van de verhuurde ruimten naar oppervlakte is als volgt:

Grootte in m ²	ultimo 2008	nieuwe huurders	opzeggingen bestaande huurders	overige mutaties	ultimo 2009
< 250 m ²	94	10	6	+2	100
250 - 500 m ²	24	2	1	+1 / -3	23
500 - 1.000 m ²	17			+1 / -1	17
> 1.000 m ²	24		1		23
Totaal	159	12	8		163

Ultimo 2009 bedroeg het aantal verhuurbare m² 99.393 (ultimo 2008 eveneens 99.393 m²). De onderverdeling van de voor verhuur beschikbare ruimte naar soort was ultimo 2009:



Eind 2008 respectievelijk ultimo 2009 was de onderverdeling van het werkelijk aantal verhuurde m² gelijk verdeeld:



De gemiddelde nieuwe contractomvang in m² bedroeg in 2009 circa 202 m² tegen 456 m² in 2008.

De bezetting van het gebouw steeg van 89.601 m² per 31 december 2008 tot 89.704 m² per 31 december 2009, ofwel van 90,1 % tot 90,3 %.

In het jaarverslag over het boekjaar 2008 hebben wij bericht over de situatie bij huurder Lyondell Basell Industries ("LBI"). LBI huurt ruim 12.000 m² kantoor- en archiefruimte in het Groot Handelsgebouw. In januari 2009 werd de Amerikaanse tak van het concern bescherming verleend in het kader van het zogenoemde Chapter 11 regime en ook een in Duitsland gevestigde holdingmaatschappij kreeg uitstel van betaling. Eind 2009 was deze situatie nog ongewijzigd. LBI voldoet steeds aan alle verplichtingen uit hoofde van de afgesloten huurcontracten.

Met huurder Engels B.V. is in het verslagjaar overeenstemming bereikt over een naar boven aangepaste huurprijs gedurende de periode 2010 tot en met 2014. Alhoewel de vennootschap van mening blijft dat ook gedurende de bovengenoemde periode Engels (nog) geen marktconforme huur betaalt, acht zij de overeengekomen oplossing gedurende deze periode acceptabel.

In 2009 is de vennootschap er in geslaagd 10 (2008: 14) nieuwe kleinere huurders (< 250 m²) te werven. Deze markt is aanzienlijk en in het Centrum-Weena-gebied zijn voor kleinere huurders beperkte huurmogelijkheden. Het Groot Handelsgebouw beschikt wel over deze kleinere ruimten. Bovendien heeft het gebouw dankzij de variaties in beschikbare metrages flexibele doorgroei-mogelijkheden voor deze categorie huurders. De vennootschap voert een actief beleid ter zake doorgroei van huurders in het pand. Vastgesteld moet worden dat ten gevolge van de teruggang in de kantorenmarkt ook andere verhuurders zich trachten te richten op de markt voor kleinere kantoorunits.

In 2009 zijn 12 nieuwe huurders aangetrokken (2008:19) en waren er 8 (2008: 9) opzeggingen en anderszins contractbeëindigingen.

In 2009 is slechts één huurcontract (groot 191 m²) via faillissement opgezegd (2008: 3 contracten van in totaal 176 m²) en zijn er geen contracten (2008: 4 contracten van in totaal 455 m²) voortijdig beëindigd.

Van de in 2009 door opzegging expirerende contracten zijn uiteindelijk huurders van in totaal circa 2.000 m² ook daadwerkelijk vertrokken.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Van de in 2010 expirerende huurcontracten is tot ultimo 2009 3.434 m² opgezegd. Verwacht kan worden dat deze huurders ook grotendeels feitelijk uit het gebouw zullen vertrekken (voor zover zij al niet vertrokken zijn). Gezien de gebruikelijke opzegtermijn van 12 maanden worden er voor 2010 weinig nieuwe opzeggingen meer verwacht.

PARKEREN IN HET GROOT HANDELSGEBOUW

In 2009 bedroegen de opbrengsten uit parkeren € 1.307.000,- en deze zijn daarmee vrijwel gelijk aan die over 2008 toen de opbrengsten € 1.302.000,- bedroegen. De opbrengsten uit kort parkeren daalden in 2009 licht, terwijl de opbrengst uit abonnementen juist licht steeg.

In het jaarverslag over het boekjaar 2008 gaven wij al aan dat de grens van de groei van de parkeeropbrengsten, gezien de beschikbare parkeercapaciteit waarover de vennootschap beschikt, in zicht was. In aanmerking nemend dat bedrijven ten gevolge van de recessie ook trachten te besparen op hun parkeerkosten vallen de opbrengsten uit parkeren in 2009 verhoudingsgewijs nog mee.

In 2009 is besloten een tweetal mechanische parkeersystemen in de parkeerkelder van het Groot Handelsgebouw te ontmantelen en daar weer gewone parkeerplaatsen voor terug te brengen. Deze systemen hebben nooit adequaat gefunctioneerd en legden daardoor een belasting op de vrije parkeerplaatsen in de parkeergarage. Begin 2010 is dit project afgerond. Feitelijk komt hierdoor naar verwachting meer flexibele parkeercapaciteit beschikbaar in de parkeergarage onder het gebouw.

De vennootschap is nog steeds in gesprek met de Gemeente Rotterdam over uitbreiding van de parkeergelegenheid. Uitbreiding van de parkeercapaciteit buiten het Groot Handelsgebouw is essentieel om in de toekomst de beschikbare kantoor- en winkelruimten te kunnen verhuren met een bijbehorende marktconforme parkeernorm. In de gesprekken met de gemeente is in 2009 nauwelijks vooruitgang geboekt. Of uiteindelijk hierover met de gemeente Rotterdam een overeenkomst kan worden gesloten moet worden afgewacht.



DE ORGANISATIE

In 2009 heeft de organisatie zich met name gericht op de verlenging van de in 2009 aflopende huurcontracten en uiteraard de verhuur van (kantoor)ruimtes. Dit heeft er toe geleid dat uiteindelijk slechts huurders van in totaal circa 2.000 m² (slechts 2,2% van het totaal aantal verhuurde m²) werkelijk uit het gebouw zijn vertrokken. Ondanks de moeilijke verhuurmarkt in 2009 is de organisatie er door aanzienlijke verhuurinspanningen desondanks in geslaagd het aantal "vertrekkende vierkante meters" meer dan te compenseren door nieuw verhuurde m².

Als gevolg van de minder gunstige economische omstandigheden heeft de vennootschap eveneens de nadruk gelegd op een intensief debiteurenbeleid. Dit vergde in 2009 aanzienlijke inspanningen van de organisatie. Uiteindelijk heeft dit geleid tot zeer beperkte betalingsachterstanden bij een beperkt aantal huurders.

De organisatie bestond in 2009 uit gemiddeld 7,0 fte's (2008: 6,8 fte's).

RISICOMANAGEMENT

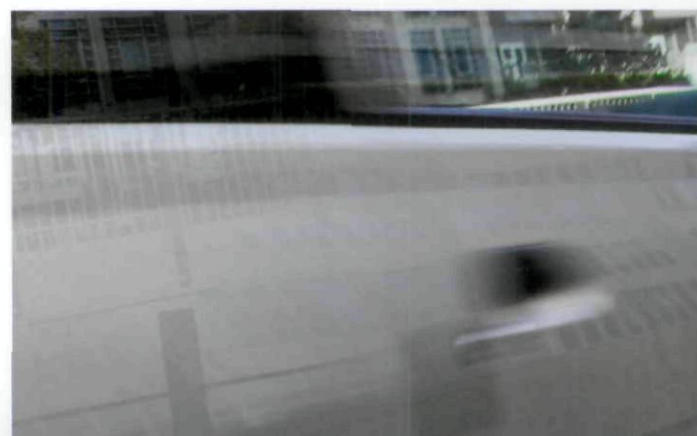
Wat betreft het risicomanagement wordt ook verwezen naar de risicoparagraaf op pagina 31.

In het jaarverslag over het boekjaar 2008 is een risicoanalyse opgenomen van de jaarhuuropbrengsten van de vennootschap onderverdeeld naar branches op basis van de contractportefeuille op 31 december 2008.

De conclusie was dat er een aanzienlijke spreiding aanwezig is in de verdeling van de jaarhuuropbrengsten naar branches, waarbij de chemie verhoudingsgewijs is oververtegenwoordigd met 13,9 % van de jaarhuuropbrengsten.

In 2009 heeft de vennootschap een analyse gemaakt van de (ontvangen) jaarhuuropbrengsten en opbrengst servicekosten in 2009 gerelateerd aan het individuele aandeel van de huurders in deze opbrengsten.

Hiernaast treft u een overzicht aan van de onderverdeling van de huuropbrengsten en doorberekende servicekosten over 2009



gerelateerd aan het oppervlak dat door deze huurders wordt gehuurd:

Gehuurd oppervlak	aantal huurders ultimo 2009	% aandeel in huur en servicekosten
< 250 m ²	100	14,7 %
250 m ² - 500 m ²	23	10,7 %
500 m ² - 1.000 m ²	17	14,3 %
> 1.000 m ²	23	60,3 %
Totaal	163	100,0 %

Conclusie is dat de grotere huurders (> 1.000 m²) 60,3 % van de opbrengsten uitmaken. Binnen deze categorie is er met 23 huurders een behoorlijke spreiding.

Ondanks het feit dat Groothandelsgebouwen N.V. maar liefst 123 huurders heeft (75,5 % van het totale aantal huurders) in de categorie tot 500 m² zijn deze slechts goed voor 25,4 % van de opbrengsten.

De grootste huurder van de vennootschap was in 2009 goed voor 10,2 % van de totale opbrengsten, de kleinste huurder in het gebouw was goed voor 0,01 % van de opbrengsten.

De 5 grootste huurders, die gezamenlijk in het gebouw 28.170 m² huren, waren goed voor 26,7 % van de totale opbrengsten in 2009. De 5 kleinste huurders, die gezamenlijk 72 m² in het gebouw huren, waren goed voor 0,1 % van de opbrengsten.

CORPORATE GOVERNANCE

In het verslagjaar heeft de aandacht van de vennootschap met betrekking tot corporate governance zich onder meer gericht op het beoordelen van de vraag of er nog aanleiding is om de corporate governance van de vennootschap te wijzigen naar aanleiding van de aanbevelingen van de Monitoring Commissie Corporate Governance Code ('Commissie Frijns').

De vennootschap heeft hierover in 2009 beslissingen genomen en eveneens besloten tot actualisering van de naleving en toepassing van de code.

Gezien de discussie met twee grootaandeelhouders over de beoogde uitbreiding van de Raad van Commissarissen van vier naar vijf leden heeft de vennootschap zich eveneens beraden over de mogelijke gevolgen hiervan voor de toepassing van de code.

Hoofdstuk III.2 van de code houdt bepalingen in omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de raad. Zoals bekend mag volgens art. III.2.1 van de code in principe slechts één commissaris niet onafhankelijk zijn.

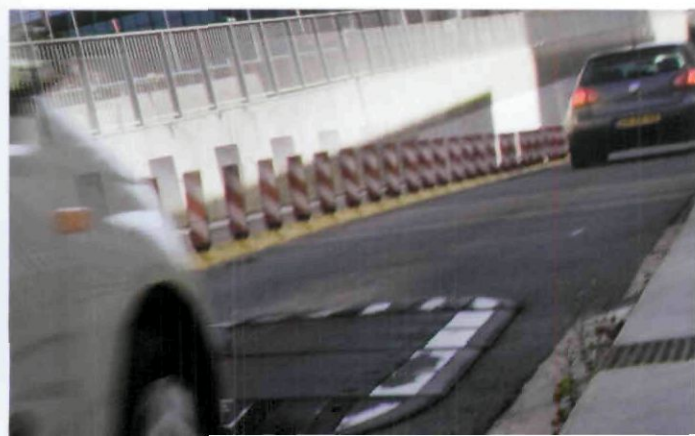
De heer De Mol van Otterloo zal bij zijn benoeming niet onafhankelijk zijn in de zin van Hoofdstuk III.2 van de code.

Tot en met het boekjaar 2009 was de heer drs. Th. G. der Kinderen in de zin van de code niet onafhankelijk, omdat hij tot juni 2005 heeft gefungeerd als projectleider van de revitalisatie van het Groot Handelsgebouw. In 2010 is het meer dan vijf jaar geleden dat de heer Der Kinderen deze functie neerlegde. Door dit tijdsverloop is de heer Der Kinderen op een grote bestuurlijke afstand van de vennootschap komen te staan. Op grond daarvan is de vennootschap van oordeel dat de heer Der Kinderen inmiddels als onafhankelijk kan worden gekwalificeerd.

In hoofdstuk III.5 van de code is opgenomen dat, indien een raad van commissarissen uit 5 of meer leden bestaat, uit de raad een aantal kerncommissies dient te worden samengesteld. De raad is van mening dat deze regel in de code bij uitbreiding van de raad naar vijf leden bij de vennootschap niet toegepast moet worden. Gezien de beperkte omvang van de vennootschap en de activiteiten van de onderneming acht de raad het niet gewenst het toezicht ook deels uit te oefenen via commissies. De leden achten zich zeer wel in staat als gezamenlijk college het totale noodzakelijke toezicht op de vennootschap en haar bestuur uit te oefenen en zij zijn ook bereid de hiervoor noodzakelijke tijd vrij te maken.

Met het in 2007 opheffen van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen en het reeds in 2005 genomen besluit van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen om, behoudens bijzondere omstandigheden, in een Vergadering van Aandeelhouders aan de aldaar aanwezige certificaathouders volmacht te verlenen het stemrecht op tegenover hun certificaten staande aandelen uit te oefenen, is naar de mening van de vennootschap op adequate wijze voldaan aan hetgeen de Corporate Governance Code noodzakelijk acht ter zake zeggenschap van aandeel(certificaat)houders.

Aan de externe gevoeligheidsanalyse zoals genoemd in de Code hoofdstuk II.1.5 is in 2009 aandacht besteed. Hierover is gerapporteerd in het hiervoor opgenomen hoofdstuk 'Risicomanagement' en in de op pagina 31 opgenomen risicoparagraaf in de jaarrekening.



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

RESULTATEN IN 2009

De financiële cijfers van de vennootschap zijn opgesteld conform International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie (IFRS).

Winst- en verliesrekening 2009 (in € 1.000)	2009	2008
Huuropbrengsten	14.961	13.685
Doorberekende (service-)kosten	3.058	2.587
Bruto-huuropbrengsten	18.019	16.272
Exploitatiekosten	4.851	4.708
Netto-huuropbrengsten	13.168	11.564
Beheerkosten	1.091	1.015
Financieringslasten	6.465	9.942
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	1.431	155
Lasten	8.987	11.112
Direct exploitatieresultaat	4.181	452
Waardemutaties	- 3.221	- 952
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	821	243
Indirect exploitatieresultaat	- 2.400	- 709
Resultaat na belastingen	1.781	- 257

verhoudingsgewijs (+ € 219.000,-) beperkt. Ten gevolge van het hogere resultaat was de post vennootschapsbelasting over het direct exploitatieresultaat € 1.276.000,- hoger.

Het direct exploitatieresultaat per aandeel over 2009 bedraagt € 2,82 (2008: € 0,31).

Het indirect exploitatieresultaat over 2009 bedroeg negatief € 2.400.000,- tegen negatief € 709.000,- in 2008. Dit lagere resultaat is het gevolg van de waardevermindering van het gebouw (in 2008 was er nog een waardestijging van € 2.750.000,-). In 2009 is er voor een bedrag van € 1.321.000,- (2008: € 3.702.000,-) in het gebouw geïnvesteerd. Dit bedrag is ten laste gebracht van het indirect exploitatieresultaat.

Per aandeel bedraagt het indirect resultaat over 2009 negatief € 1,62 tegen negatief € 0,48 in 2008.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 31 december 2009 € 39,40 tegen € 38,95 op 31 december 2008, hetgeen een stijging betekent van 1,2%.

In de jaren 2005 tot en met 2009 zijn de resultaten sterk beïnvloed door IFRS effecten. Hierdoor fluctueerden de resultaten aanzienlijk. Indien de cijfers niet waren opgesteld conform IFRS, zoals goedgekeurd door de Europese Unie, maar op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, zou het direct exploitatieresultaat in de loop der jaren een opgaande lijn laten zien.

RESULTAAT NA BELASTINGEN

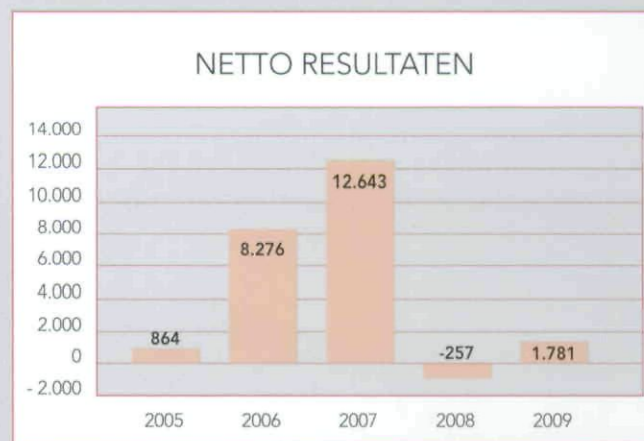
Het resultaat na belastingen bedroeg in 2009 € 1.781.000,- tegen negatief € 257.000,- in 2008.

Het resultaat is in 2009 met € 2.595.000,- negatief beïnvloed als gevolg van een lagere marktwaarde van de door de vennootschap afgesloten renteswaps. In 2008 bedroeg deze negatieve invloed op het resultaat € 5.311.000,-.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over 2009 € 1,20 (2008: negatief € 0,17).

Het direct exploitatieresultaat over 2009 steeg tot € 4.181.000,- (2008: € 452.000,-). Deze stijging was met name te danken aan hogere huurbaten (+ € 1.276.000,-), hogere doorberekende servicekosten (+ € 471.000,-) en lagere financieringslasten (- € 3.477.000,-). De kostenstijgingen waren in 2009

Onderstaand is een vijfjaren overzicht van het resultaat na belasting weergegeven (in € 1.000,-):



DIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

De huuropbrengsten zijn in 2009 met 9,3 % gestegen tot € 14.961.000,- (2008: € 13.685.000,-).

De stijging van de huuropbrengsten ten opzichte van 2008 wordt onder meer verklaard door in 2009 ontvangen incidentele (huur)opbrengsten ad € 575.000,-, een stijging van de (gemiddelde) bezettingsgraad in 2009 ten opzichte van 2008 en de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen. Zonder de ontvangst van de incidentele (huur)opbrengsten had de stijging van de huuropbrengsten 5,1% bedragen.

Uit onderstaande figuur blijkt dat de huuropbrengsten sedert het boekjaar 2005 bijna zijn verdubbeld. Vastgesteld moet worden dat de huuropbrengsten in 2009 op een hoog (zelfs een voor Groothandelsgebouwen N.V. historisch hoog) niveau liggen. (Substantiële) verbetering van de huurstream kan alleen nog worden gerealiseerd door hogere markthuren en een verder oplopende bezetting (die gezien de huidige omstandigheden al hoog is).

De doorberekende (service-) kosten bedroegen in 2009 € 3.058.000,- tegen € 2.587.000,- in 2008. De doorberekende servicekosten waren in 2009 hoger dan in 2008 als gevolg van een hogere gemiddelde bezetting van het pand, waardoor meer servicekosten zijn doorberekend, alsmede hogere servicekosten met name door de stijging van energiekosten en hogere onderhoudskosten.

In de onderstaande grafiek is een vijfjaren overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de huuropbrengsten (in € 1.000,-):



De exploitatiekosten waren in 2009 beperkt hoger (+ 3,0 %). De netto exploitatiekosten (exploitatiekosten minus de doorberekende servicekosten) bedroegen in 2009 € 1.793.000,- (2008: € 2.121.000,-) en waren daarmee in 2009 15,5 % lager ten opzichte van het boekjaar 2008. De netto exploitatiekosten zijn met name lager, omdat meer servicekosten als gevolg van de hogere gemiddelde bezetting van het gebouw zijn doorberekend.

De beheerkosten waren in 2009 hoger dan in 2008 door hogere advieskosten en hogere overige kosten. De advieskosten houden voor een deel verband met de schade die door de gemeente Rotterdam aan het gebouw is aangebracht ten gevolge van de werkzaamheden rondom het Groot Handelsgebouw. Deze kosten worden naar verwachting (tenminste ten dele) door de gemeente vergoed.

De daling van de financieringslasten is het gevolg van in 2009 lagere betaalde rentelasten (2009: € 3.870.000,- tegen in 2008: € 4.631.000,-) en een lager negatief resultaat ten gevolge van een lagere marktwaarde van afgesloten renteswaps (2009: negatief € 2.596.000,- tegen in 2008 negatief € 5.311.000,-).

De lagere betaalde rentelasten zijn het gevolg van een lager kredietgebruik in 2009 en van een lagere 3-maands Euribor rente.

INDIRECT EXPLOITATIERESULTAAT

Het indirect exploitatieresultaat voor vennootschapsbelasting is de resultante van de bruto-afname van de waarde van het onroerend goed vermeerderd met de verrichte investeringen. Ultimo 2009 bedroeg de waarde van het pand € 156.100.000,- tegen ultimo 2008 € 158.000.000,-. Derhalve daalde de waarde met € 1.900.000,-. In 2009 is voor € 1.321.000,- (2008: € 3.702.000,-) aan investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende negatieve waardemutatie bedraagt € 3.221.000,-, waarop een latente verplichting uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25,5%, hetgeen resulteert in een netto indirect exploitatieresultaat van negatief € 2.400.000,-.

FINANCIERING

De vennootschap heeft in 2009 overeenstemming bereikt met ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N. V. over de voortzetting van de financiering van de vennootschap. De overeenkomst heeft een looptijd van drie jaar tot ultimo 2012. De aan de vennootschap ter beschikking staande financieringsfaciliteiten blijven in het nieuwe arrangement gehandhaafd. Gedurende de looptijd van het arrangement is een beperkt aflossingsschema overeengekomen. Alhoewel de kredietmarges voor het nieuwe arrangement hoger zijn dan de bestaande kredietmarges zullen de in 2010 door de vennootschap te betalen rentelasten - op basis van de huidige korte termijnrentetarieven - naar verwachting niet hoger zijn dan over het boekjaar 2009. Eind 2009 heeft ING een bedrag van € 25.000.000,- van de totale lening uitgesyndiceerd aan Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG die daarmee tot de financiering is toegetreden.

DE VERMOGENSPOSITIE, "LOAN TO VALUE RATIO" EN "INTEREST COVER RATIO"

Eind 2009 bedroeg het eigen vermogen van de vennootschap uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal 36,0 % (ultimo 2008: 35,2 %).

De solvabiliteit is in het verslagjaar dus licht verbeterd. De vennootschap acht een eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal van tenminste 40 % noodzakelijk om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren.

Naast het percentage eigen vermogen acht de vennootschap voor de beoordeling van een gezonde balansstructuur ook de voorziening voor latente vennootschapsbelasting van belang. Deze voorziening is ultimo 2009 met 11,8 % van het balanstotaal aanzienlijk (ultimo 2008: 11,3 %). Deze voorziening kan (analoog aan opvattingen ter zake in het verleden) voor een deel als vermogensbestanddeel worden gekenmerkt. Immers werkelijke betaling van vennootschapsbelasting ligt voor de vennootschap in de verdere toekomst.

Het ultimo 2009 zichtbare eigen vermogen in combinatie met de aanwezige belastinglatentie acht de vennootschap een voldoende niveau van solvabiliteit.

De "loan to value ratio" (LTV) is in 2009 ook verder verbeterd. Deze ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de netto rentedragende (bancaire) schuld van de vennootschap en de waarde van de (met bancaire schuld gefinancierde) beleggingsportefeuille. Deze maatstaf geeft de mate aan waarin

de tot zekerheid aan de bank verstrekte activa (vastgoed) met bancaire schulden zijn belast.

Ultimo 2009 bedroeg de als bovenstaande berekende LTV 47,2 % (ultimo 2008: 51,9 %).

De vennootschap streeft naar een loan to value ratio van maximaal 50 %. Ultimo 2009 wordt hieraan dus voldaan.

De "Interest Cover(age) Ratio" (ICR) is een verhoudingsgetal dat de mate aangeeft waarin de vennootschap in staat is haar betaalde rente te "verdienen". Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting op "kasbasis" wordt hierbij gedeeld door de in het verslagjaar betaalde interest. Het resultaat voor interest en vennootschapsbelasting wordt feitelijk ontdaan van "non cash items", waaronder begrepen IFRS effecten.

De ICR bedroeg over 2009 3,2 (2008:1,9).

In het eerder genoemde in 2009 met ING afgesloten financieeringsarrangement zijn in de kredietvoorwaarden ratio's opgenomen, waaraan de vennootschap blijvend moet voldoen. De LTV mag niet hoger zijn dan 60 % en de ICR moet tenminste 2 bedragen. Met een LTV van 47,2 % ultimo 2009 en een ICR over 2009 van 3,2 voldoet de vennootschap ruimschoots aan deze ratio's.



INVESTERINGEN IN HET GEBOUW

In 2009 zijn voor € 1.321.000,- (2008: € 3.702.000,-) aan investeringen in het gebouw verricht.

In 2009 is aanmerkelijk minder in het pand geïnvesteerd dan in 2008. Enerzijds was dit het gevolg van het in 2008 afronden van de renovatie van circa 10.000 m² nieuw verhuurde ruimten en anderzijds is begin 2009 besloten naar aanleiding van de economische situatie het investeringsplan te temporiseren. Toen in de loop van 2009 bleek dat de effecten van de economische situatie meevielen, is weer een aantal investeringen in gang gezet. In 2009 is circa 750 m² kantoorruimte gerenoveerd.

In 2009 is de tweede en laatste fase van het nieuwe Toegangs Controle Systeem (TCS) in gebruik genomen. Het systeem is nu geheel opgeleverd en functioneert naar tevredenheid. Het nieuwe systeem maakte het ook weer mogelijk een aantal ingangen van het gebouw gecontroleerd open te stellen. Hiermee is de veiligheidssituatie in het gebouw verder verbeterd. De totale investering in het TCS systeem heeft circa € 400.000,- bedragen.

In 2009 is ook het dak van de door Engels B.V. gehuurde passerel op de 8e verdieping van het gebouw geheel vernieuwd (kosten circa € 150.000,-).

De besluitvorming inzake de inventarisatie van de in de komende jaren noodzakelijke investeringen in het pand was eind 2009 nog niet afgerond. Gedeeltelijk betreft het bij deze inventarisatie zaken die nog dienen te geschieden, omdat deze niet in de in de jaren 2002/2005 uitgevoerde revitalisatie waren opgenomen. Voor een ander deel betreft het investeringen die moeten worden verricht om het gebouw blijvend aan moderne eisen te laten voldoen. De besluitvorming over deze inventarisatie wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2010 afgerond.

DE TAXATIE VAN HET GEBOUW

De waardebepaling van het gebouw is zowel per 30 juni 2009, door een waardeactualisering, als per 31 december 2009, met een volledige taxatie, uitgevoerd door Troostwijk Taxaties B.V.

Per 30 juni 2009 is de waarde bepaald op € 155.000.000,- en per 31 december 2009 op € 156.100.000,- (31 december 2008: € 158.000.000,-).

In onderstaand overzicht treft u een aantal kerngegevens aan van het Groot Handelsgebouw zoals opgenomen in de taxatierapporten van Troostwijk Taxaties B.V.:

(in € 1.000,-)	Ultimo 2009	Ultimo 2008
Bruto Markthuurwaarde	16.614	16.826
Netto Markthuurwaarde	13.766	14.016
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	167.769	169.970
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	2.128	2.263
Bruto Marktwaarde (V.O.N.)	165.641	167.707
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	156.100	158.000

De Bruto Markthuurwaarde is de theoretische huuropbrengst van het gebouw en geeft het opbrengstpotentieel aan huur-opbrengsten weer. De Netto Markthuurwaarde is de Bruto Markthuurwaarde verminderd met de ingeschatte exploitatiekosten van het gebouw.

De Bruto Markthuurwaarde is in 2009 ten opzichte van het boekjaar 2008 licht gedaald. Dit is veroorzaakt door een lagere waardering van het verhuurbaar winkeloppervlak in het Groot Handelsgebouw. Deze lagere waardering houdt verband met



Fragment van de buitengevel aan de zuidkant

» Originele bouwtekening uit 1949

de werkzaamheden rondom het gebouw. Zoals al eerder in dit verslag is opgemerkt blijft het verhuren van winkelruimte en de daarmee verbonden entresolruimten uiterst moeizaam.

Tengevolge van de lagere waardering van de winkelruimtes is ook de Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.) ultimo 2009 ten opzichte van ultimo 2008 gedaald.

Alhoewel in 2009 de getaxeerde waarde van het Groot Handelsgebouw is gedaald, is de waardedaling met 1,2 % in vergelijking met andere vastgoedfondsen relatief beperkt gebleven.

VERKLARING DIRECTIE

De directie verklaart naar beste weten dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de vennootschap en dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar en dat in het jaarverslag de wezenlijke risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, zijn beschreven.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De sedert 1 april 2009 verplichte "Corporate Governance Verklaring" is opgenomen op de website van de vennootschap (www.groothandelsgebouw.nl).

UITKERING DIVIDEND OVER 2009

Groothandelsgebouwen N.V. heeft besloten om over het boekjaar 2009 een contant dividend voor te stellen van € 1,- (één euro) per gewoon aandeel. Uitgaande van 1.480.318 uitstaande aandelen is daarmee een bedrag gemoeid van € 1.480.318,-. Het dividend zal worden uitgekeerd ten laste van het over het boekjaar 2009 gerealiseerde resultaat na belastingen.

Op de dividenduitkering zal, indien noodzakelijk, door de vennootschap 15 % dividendbelasting dienen te worden ingehouden.

Over het boekjaar 2008 bedroeg het dividend € 0,75 per aandeel. De vennootschap acht een dividendverhoging met € 0,25 per aandeel (+ 33,3 %) verantwoord als gevolg van de in 2009 gerealiseerde positieve kasstroom en de voor 2010, ondanks de moeilijke economische situatie, al met al redelijk positieve verwachtingen.

Met de verhoging van het dividend over het boekjaar 2009 geeft de vennootschap verdere uitvoering aan haar dividendbeleid, zoals dat in het jaarverslag over 2007 is uiteengezet. Hierbij heeft de vennootschap aangegeven dat zij ten aanzien van het niveau van het dividend, gedurende een tijdsbestek van enkele jaren, aansluiting wil zoeken bij een dividendrendement van vergelijkbare (vastgoed) beursgenoteerde vastgoedfondsen.

VERWACHTINGEN VOOR 2010

De economische vooruitzichten lijken voor 2010 te verbeteren na de ongekend harde terugval in 2009. Ook de vastgoedsector is hierdoor in 2009 zwaar geraakt met een ernstig teruglopende vraag naar kantoorruimte.

Ondanks tekenen van economisch herstel verwacht Groot-handelsgebouwen N.V. dat de vastgoedsector daarvan in 2010 nog niet kan profiteren. De vraag naar kantoorruimte zal in 2010 naar verwachting een onverminderd laag niveau hebben. In de verhuur van ruimten zal de vennootschap hiervan naar verwachting ook de gevolgen ondervinden. De mobiliteit van huurders in de markt is momenteel zeer beperkt. Ook om deze reden zal de vennootschap zich in 2010, zoals zij dat ook al deed in 2009, met name richten op het behoud van haar huidige huurders. Daarnaast zal zij trachten de beperkte verhuurmogelijkheden zo goed mogelijk te benutten.

De vennootschap houdt er rekening mee - onvoorziene omstandigheden voorbehouden - dat de bezetting van het gebouw en de huurbaten in 2010, na het verhoudingsgewijs goede jaar 2009, licht zullen kunnen dalen.

De vennootschap ziet desondanks 2010 met vertrouwen tegemoet. De uitgangspositie van de vennootschap is solide. De bezettingsgraad van het gebouw bedroeg ultimo 2009 90,3 %, de liquiditeit is in 2009 wederom verbeterd en de solvabiliteit heeft een voldoende niveau.

Ten aanzien van het in 2010 verwachte resultaat kan de directie geen voorspelling doen in verband met de onvoorziene invloed van de IFRS regelgeving op deze resultaten. Een prognose - ook ten aanzien van het direct exploitatieresultaat - is dan ook niet verantwoord te geven. Ten aanzien van het direct exploitatieresultaat zijn met name de financieringslasten onzeker in verband met de onzekere verwachtingen over de rentestand.

Rotterdam, 17 maart 2010

Directie:
Drs. M.C. Meurs
G. Voorhout

RAPPORT VAN DE STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 11 van de Voorwaarden van de Administratie van Certificaten van gewone Aandelen van Groothandelsgebouwen N.V. berichten wij u als volgt.

Gedurende het verslagjaar 2009 zijn 612 aandelen gecertificeerd. Het in administratie zijnde aantal aandelen bedraagt op 31 december 2009 1.413.683 (95,5% van het geplaatste aandelenkapitaal), terwijl dit aantal op 31 december 2008 1.413.071 bedroeg (95,5% van het geplaatste aandelenkapitaal). Het nominaal bedrag van de op 31 december 2009 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.413.683,-.

De stichting is verheugd, dat zij in 2009 de heer drs. E.R. Deves bereid heeft gevonden toe te treden tot het bestuur van de stichting. De heer Deves is met ingang van 1 september 2009, voor een termijn van vier jaar, benoemd tot lid van het bestuur. Met de benoeming van de heer Deves is het bestuur weer voltallig.

Het bestuur heeft de heer mr. R. Pfeiffer bereid gevonden om in 2010 een nieuwe termijn als secretaris van het bestuur van de stichting te accepteren. De huidige termijn van de heer Pfeiffer loopt op 23 mei 2010 af. De herbenoeming van de heer Pfeiffer geldt voor een periode van vier jaar.

In de Corporate Governance Code is bepaald (artikel IV.2.3) dat een bestuurder van een administratiekantoor maximaal (drie termijnen van 4 jaar) 12 jaar zitting heeft in het bestuur. De voorzitter van de stichting, de heer drs. J. Huisjes, zal op 1 juni 2010 12 jaar bestuurder zijn van de stichting. Gezien het feit dat zijn termijn al over twee jaar (op 1 juni 2012) regulier afloopt en mede met het oog op de continuïteit van het bestuur acht het bestuur het noodzakelijk en verantwoord dat de heer Huisjes de huidige zittingstermijn regulier beëindigt.

De stichting heeft in 2009 tweemaal vergaderd. Besproken onderwerpen waren onder meer de gang van zaken bij de vennootschap, standpuntbepaling ter zake de agendapunten in de op 17 april 2009 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Groothandelsgebouwen N.V. en evaluatie van het besprokene in vorengenoemde Algemene Vergadering, de Corporate Governance Code en de samenstelling van het bestuur.

Alle op 17 april 2009 in functie zijnde leden van het bestuur van de stichting hebben op die dag de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bijgewoond. De stichting heeft in deze vergadering 568.054 aandelen vertegenwoordigd, zijnde 38,4 % van het totaal uitstaande aantal aandelen Groothandelsgebouwen N.V..

De stichting heeft in de voornoemde vergadering ingestemd met alle door de vennootschap gevraagde besluiten, zoals onder meer het voorstel tot uitkering van dividend en de herbenoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen van de vennootschap.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 17 april 2009 is naar aanleiding van een vraag in deze vergadering door het bestuur gesteld, dat zij in overweging zou nemen een vergadering van certificaathouders bijeen te roepen in welke vergadering onder meer zou kunnen worden gepeild in hoeverre en in welke mate het bestuur het vertrouwen geniet van de vergadering van certificaathouders. Deze vertrouwensvraag is ook al eerder aan de orde gesteld in een op 22 april 2005 gehouden vergadering van certificaathouders. Het bestuur heeft echter overwogen thans een dergelijke vergadering niet zinvol te achten. Het bestuur heeft immers toegezegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:118a BW, het stemrecht aan de in een Vergadering van Aandeelhouders aanwezige certificaathouders over te dragen, zodat de stichting feitelijk alleen de niet ter vergadering aanwezige certificaathouders vertegenwoordigt. Het is zeer de vraag of deze certificaathouders wel zullen opkomen in een te organiseren vergadering van certificaathouders.

De vennootschap en het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijke oordeel van de vennootschap en de bestuursleden van de stichting, de stichting onafhankelijk is van de vennootschap.

Rotterdam, 17 maart 2010

Het bestuur:

Drs. J. Huisjes (voorzitter)

Mr. R. Pfeiffer

Drs. E.R. Deves

Drs. Th. G. der Kinderen



GEGEVENS VAN DE LEDEN VAN DE STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

Drs. J. Huisjes (M/1939)

Huidige functie: Gepensioneerd

Voormalige functie: Concerndirecteur/Algemeen Regiodirecteur
Amsterdam ABN AMRO

Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Administratiekantoor
Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Penningmeester Nijbak-
ker Morra Stichting, Amsterdam

Eerste benoeming: 1 juni 1998

Lopende termijn: tot 1 juni 2012

Mr. R. Pfeiffer (M/1945)

Huidige functie: Notaris en advocaat, Rotterdam

Voormalige functies: Lid van het bestuur van Loyens & Loeff N.V.,
Rotterdam

Nevenfuncties: Secretaris bestuur Stichting Administratiekantoor
Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting INA
Nederland, Den Haag; Voorzitter bestuur Administratiekan-
toor Waarborg Holland N.V., Gouda; Lid Curatorium Stichting
H.M.A. Schadee-Fonds, Rotterdam; Voorzitter bestuur Stichting
Sophia Kinderziekenhuis Fonds en Stichting Vrienden
van het Sophia, Rotterdam; Voorzitter bestuur Rotterdamse
Oogheelkundige Onderzoek Stichting, Rotterdam; Lid bestuur
Stichting Stedelijk Monument Sociëteit K.R. & Z.V. "De Maas",
Rotterdam; Voorzitter Geschillencommissie Waterrecreatie, 's-
Gravenhage; Lid algemeen bestuur Leids Universiteits Fonds,
Leiden; Lid bestuur Stichting Het Huys ten Donck, Ridderkerk;
Lid bestuur Eduard Flipse Fonds, Rotterdam; President Neder-
landse Golf Federatie, Utrecht; Voorzitter Stichting Handicart,
Maarn

Eerste benoeming: 23 mei 2003

Lopende termijn: tot 23 mei 2010

Drs. E.R. Deves (M/1947)

Huidige functie: Geen

Voormalige functie: Directievoorzitter Holland Venture fondsen.

Nevenfuncties: Lid bestuur Stichting Administratiekantoor
Groothandelsgebouwen, Rotterdam

Commissariaten: Voorzitter van de Raad van Commissarissen
van Macaw B.V., Hoofddorp; Voorzitter van de Raad van Com-
missarissen van Blue Cielo B.V., Rijswijk; Voorzitter van de Raad
van Commissarissen van Login B.V., Amsterdam; Voorzitter van
de Supervisory Board van Decell Technologies Ltd., Tel Aviv;
Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Exact Holding
NV, Delft; Voorzitter van de Raad van Commissarissen van
Nijhuis Water Technology, Dinxperloo

Eerste benoeming: 1 september 2009

Lopende termijn: tot 1 september 2013

Drs. Th.G. der Kinderen (M/1949)

Huidige functie: Aandeelhouder / partner Finwire B.V./ partner
Re-Vise B.V., Breda

Voormalige functie: n.v.t.

Nevenfuncties: Diverse directie-adviseurschappen, waaronder
AWL Techniek Holding, Harderwijk; Bureau de Gruyter, Zwolle
/ Almere; BKV – Groep, Breda; Witlox VCS, Breda; Voorzitter
Stichting Administratiekantoor Spierings Beheer Groep, 's
Hertogenbosch; Lid bestuur Stichting Administratiekantoor
Groothandelsgebouwen, Rotterdam; Voorzitter Stichting Ad-
ministratiekantoor Intervobra B.V., Veghel

Commissariaten: Lid Raad van Commissarissen Groothandelsge-
bouwen N.V., Rotterdam; Voorzitter Raad van Commissarissen
AAE Holding B.V., Helmond;

Eerste benoeming: 21 april 2006







JAARREKENING

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Groothandelsgebouwen N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vennootschap die onroerend goed exploiteert. Groothandelsgebouwen N.V. valt onder het normale tarief van de vennootschapsbelasting.

De jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. is zowel vennootschappelijk als geconsolideerd conform de Europese regelgeving op basis van International Financial Reporting Standards (IFRS) opgesteld.

De jaarrekening is opgesteld in euro's, waarbij de bedragen zijn afgerond op duizenden euro's. De euro is de functionele en presentatie valuta van Groothandelsgebouwen N.V.. De basis voor het opstellen van de jaarrekening is historische kostprijs met uitzondering van de separaat hieronder vermelde waardeeringsgrondslagen. Het opmaken van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS-regelgeving zoals goedgekeurd door de Europese Unie, vereist van het management dat zij beoordelingen, inschattingen en aannames maakt die de toepassing van richtlijnen en de gerapporteerde bedragen voor activa, passiva, inkomsten en uitgaven beïnvloeden. De gemaakte inschattingen en daarmee samenhangende aannames zijn gebaseerd op historische ervaringen en diverse andere factoren die onder de gegeven omstandigheden als redelijk worden beschouwd. De gemaakte inschattingen en aannames hebben gediend als basis voor de beoordeling van de waarde van de verantwoorde activa en passiva waarvoor vanuit andere bronnen de omvang op dit moment nog niet blijkt. Werkelijke uitkomsten kunnen echter afwijken van gemaakte inschattingen. Schattingen en onderliggende aannames worden voortdurend beoordeeld. Wijzigingen in schattingen en aannames worden verwerkt in de periode waarin de schattingen worden herzien als de herziening uitsluitend op de desbetreffende periode betrekking heeft, of in de periode van herziening en toekomstige perioden als de herziening zowel de huidige als toekomstige perioden beïnvloedt. De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn consistent toegepast door de ondernemingen van de vennootschap voor de in de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening gepresenteerde perioden. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers, daar waar noodzakelijk geacht, aangepast.

Door de onderneming voor het eerst toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

Op grond van IAS 8.28-31 dient de eerste toepassing van nieuwe standaarden of interpretaties toegelicht te worden. Dit geldt ook wanneer een entiteit een nieuwe standaard of interpretatie nog niet heeft toegepast die is uitgegeven maar nog niet van kracht is.

Wijziging IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichting

De wijzigingen betreffen de toelichtingen over hoe de fair value van financiële instrumenten is bepaald. Voor sommige financiële instrumenten bestaat een marktnotering, zoals bij beursgenoteerde aandelen. Voor sommige derivaten geldt dat er weliswaar geen beursnotering is, maar dat de waarde wel gemakkelijk is af te leiden van een andere marktnotering, zoals een valutatermijncontract. Maar er zijn ook instrumenten waarvan de waarde slechts globaal geschat kan worden, zoals opties op niet-beursgenoteerde aandelen. IFRS 7 onderscheidt drie categorieën van hoe 'hard' de bepaling van de reële waarde is. Vanaf boekjaar 2009 moet per categorie van financiële instrumenten die tegen fair value gewaardeerd worden, worden aangegeven welk 'level' (1, 2 of 3) van fair value van toepassing is. Daarnaast verlangt IFRS 7 in het kader van het liquiditeitsrisico meer informatie over de looptijden van derivaten die als verplichting zijn opgenomen. Deze Wijziging heeft beperkte invloed op de toelichting bij de jaarrekening.

IFRS 8 Operationele segmenten

Deze standaard vervangt IAS 14. De wijze waarop intern over segmenten wordt gerapporteerd aan de CFO bepaalt nu sterker de te onderscheiden segmenten in de jaarrekening. Er is geen secundaire segmentatiebasis meer, maar in ieder geval dient enige informatie te worden gegeven op geografische basis. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

Wijziging in IAS 1

- De wijzigingen betreffen voornamelijk:
- het opnemen van een beginbalans van de vergelijkende periode indien balansposten zijn gewijzigd door stelselwijzigingen of herrubriceringen (dus drie kolommen in de balans: voor de jaarrekening over 2009 zou dat dus zijn: 31 december 2009, 31 december 2008, en 1 januari 2008)



- nadere voorschriften voor de vormgeving van het overzicht van het "total comprehensive income". Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

Wijziging in IAS 23 Financieringskosten

Voorheen bestond een keuze tussen het activeren van rentekosten die samenhangen met de vervaardiging van bepaalde activa met een lange productietijd en het direct als kosten nemen hiervan. Deze laatste optie is nu komen te vervallen. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

Wijziging in IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie

De criteria voor het onderscheid tussen eigen vermogen en verplichtingen is aangepast zodat verplichtingen tot inkoop van eigen aandelen in geval van liquidatie voor een pro-rata bedrag van het netto-actief, als eigen vermogen gelden. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes

IFRIC 13 kiest voor het eerste: het afsplitsen van een bedrag als uitgestelde opbrengst dat pas gerealiseerd is op het moment dat de spaarpunten verzilverd worden. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate

Deze interpretatie verduidelijkt in welke gevallen bouwprojecten onder IAS 11 'Onderhanden projecten in opdracht van derden' of IAS 18 'Opbrengsten' vallen. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation

Deze interpretatie gaat in op diverse technische aspecten van hedge accounting waar het valutakoersrisico op buitenlandse dochtermaatschappijen is afgedekt. Deze wijziging heeft geen invloed op de jaarrekening.

Door de onderneming nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

IFRS 3 en IAS 27 herzien, De nieuwe bepalingen gelden voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2009.

IFRS 9 Financial Instruments, De nieuwe bepalingen gelden voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2009.

Genoemde standaarden en interpretaties hebben geen gevolgen voor de jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V..

Risicoparagraaf

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management. Ten aanzien van de beheersing van de interne risico's is in het verslagjaar vooral aandacht gegeven aan het debiteurenbeheer, de beheersing van de uitvoering van het investeringsbeleid en het liquiditeitsmanagement.

In 2009 heeft de vennootschap voor circa € 1.300.000,- in het gebouw geïnvesteerd. Veel aandacht is gegeven aan de opstelling van het meerjaren investeringsplan, het monitoren van het verloop van de diverse investeringen, een actuele verplichtingeadministratie en de financiële afwikkeling van de investeringen, waaronder de beoordeling of de investeringen bij de uitvoering binnen het budget zijn gebleven.

De liquiditeit van de vennootschap is in 2009 sterk verbeterd. Desondanks wordt het liquiditeitsverloop continu gevolgd, evenals het monitoren van de betalingsverplichtingen.

Ten aanzien van de externe risico's is in 2009 (evenals in 2008) weer intensief gekeken naar de factoren die het verhuurbeleid bepalen zoals economische omstandigheden, ontwikkeling van de landelijke en lokale kantorenmarkt, en concurrerende ontwikkelingen waaronder bestemmingsmogelijkheden rond het Centraal Station. Dit alles bevestigde de conclusie van de vennootschap, dat het behouden van de huidige huurders belangrijk blijft en het realiseren van een goede spreiding in de mix van huurders essentieel is.

De renteontwikkelingen en de invloed hiervan op de resultaten van de vennootschap kregen mede als gevolg van de in 2007 ontstane kredietcrisis voortdurende aandacht.

De vennootschap heeft in beginsel het beleid om een open rentepositie te hebben van maximaal € 25.000.000,- van de uitstaande rentedragende schuld. Dit beleid wordt gevoerd om zo weinig mogelijk gevoelig te zijn voor fluctuaties in de rentestand, aangezien te betalen rente een aanzienlijk beslag legt op de beschikbare kasstroom van de vennootschap. In 2009 bedroeg de open positie gemiddeld € 17.500.000,-. Op basis hiervan betekent 1% wijziging in de korte termijn rentetarieven (3 maand Euribor) een invloed op de te betalen interest van circa € 175.000,-. Met het oog op de groei van de operationele kasstroom acht de vennootschap vanuit risicoperspectief in de toekomst een hogere open rentepositie dan die in 2009 verantwoord.



GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De dekking van twee van de afgesloten renteswaps alsmede de afgesloten CAP loopt per kwartaal terug. De huidige dekking voldoet aan de eisen gesteld door de vennootschap voor wat betreft de maximale open rentepositie van maximaal € 25.000.000,- alsmede de door de kredietverstrekkers gestelde open rentepositie van maximaal 40% van de opgenomen faciliteit.

De vennootschap is van mening dat de interne risico beheersingssystemen van de vennootschap adequaat functioneren en dat de externe risicofactoren op een goede wijze door de vennootschap worden gevolgd en dat de vennootschap ter zake een adequaat beleid voert.

Groothandelsgebouwen N.V. profileert zich als een lange termijn belegger in vastgoed. De belangrijkste doelstelling is om de aandeelhouders een marktconform rendement te bieden, waarbij de risico's, waaraan de vennootschap onderhevig is, zoveel mogelijk worden beperkt. De aard en omvang van het gebouw brengt met zich mee dat de vennootschap verhoudingsgewijs sterk operationeel gericht dient te zijn.

Het beheersen van de risico's is een van de kerntaken van het management.

Met betrekking tot de interne risico's is veel aandacht besteed aan het debiteurenbeheer. Er wordt direct actie genomen op ontstane huurachterstanden en, indien deze niet binnen een redelijke termijn worden opgelost, tracht de vennootschap te komen tot contractbeëindiging om snel de betreffende ruimte in de wederverhuur te kunnen zetten. Afgezien van het faillissement van één huurder bleek gedwongen contractbeëindiging in 2009 niet noodzakelijk. Het debiteurenbeheer heeft in 2009 zijn vruchten afgeworpen door een daling van het openstaande debiteurensaldo.

Ten aanzien van de beheersing van de interne risico's is in het verslagjaar aandacht gegeven aan het debiteurenbeheer, de beheersing van de uitvoering van het investeringsbeleid en het liquiditeitsmanagement. Bij de externe risicobeheersing was de focus gericht op externe economische omstandigheden als marktontwikkeling in de vraag naar te verhuren ruimten en op de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.

Bij de externe risico's is in verband met de slechter wordende economische omstandigheden intensief gekeken naar de factoren die het verhuurbeleid bepalen zoals economische omstandigheden, ontwikkeling van de landelijke en lokale kantoormarkt, en concurrerende ontwikkelingen waaronder bestemmingsmogelijkheden rond het Centraal Station.

Omdat de vennootschap zag dat de economische situatie snel slechter werd, is het verhuurbeleid geïntensiveerd om zolang er nog vraag in de markt is, te trachten nieuwe verhuurcontracten af te sluiten en bestaande huurders vroegtijdig te verlengen. Dit overigens zonder het oog te verliezen op de kwaliteit van de huurders en de na te streven mix van huurders.

In 2009 heeft de vennootschap een analyse gemaakt van de (ontvangen) jaarhuuropbrengsten en opbrengst servicekosten in 2009 gerelateerd aan het individuele aandeel van de huurders in deze opbrengsten.

Hieronder treft u een overzicht aan van de onderverdeling van de huuropbrengsten en doorberekende servicekosten over 2009 gerelateerd aan het oppervlak dat door deze huurders wordt gehuurd:

Gehuurd oppervlak	aantal huurders ultimo 2009	% aandeel in huur en servicekosten
< 250 m ²	100	14,7 %
250 m ² - 500 m ²	23	10,7 %
500 m ² - 1.000 m ²	17	14,3 %
> 1.000 m ²	23	60,3 %
Totaal	163	100,0 %

Conclusie is dat de grotere huurders (> 1.000 m²) 60,3 % van de opbrengsten uitmaken. Binnen deze categorie is er met 23 huurders een behoorlijke spreiding.

Ondanks het feit dat Groothandelsgebouwen N.V. maar liefst 123 huurders heeft (75,5 % van het totale aantal huurders) in de categorie tot 500 m² zijn deze slechts goed voor 25,4 % van de opbrengsten.

De grootste huurder van de vennootschap was in 2009 goed voor 10,2 % van de totale opbrengsten, de kleinste huurder in het gebouw was goed voor 0,01 % van de opbrengsten.

De 5 grootste huurders, die gezamenlijk in het gebouw 28.170 m² huren, waren goed voor 26,7 % van de totale opbrengsten in 2009. De 5 kleinste huurders, die gezamenlijk 72 m² in het gebouw huren, waren goed voor 0,1 % van de opbrengsten.

GRONDSLAGEN VAN DE CONSOLIDATIE

Geconsolideerd zijn Groothandelsgebouwen N.V. en de deelnemingen, tevens groepsmaatschappijen, waarin de vennootschap overwegende zeggenschap heeft. De financiële gegevens van Groothandelsgebouwen N.V. tezamen met die van de groepsmaatschappijen zijn verwerkt op basis van integrale consolidatie. Intergroepstransacties vinden niet plaats.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van:

- Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam;
- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

BELEGGINGEN

Beleggingen in onroerend goed worden gewaardeerd tegen netto marktwaarde. De netto marktwaarde is gebaseerd op de toekomstige huuropbrengsten verminderd met exploitatiekosten. Voor de vaststelling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand, staat van onderhoud en noodzakelijke toekomstige investeringen en ontwikkelingen.

De marktwaarde wordt jaarlijks door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Waardemutaties ten opzichte van de waardering vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en rekening houdend met latente belastingverplichtingen, verantwoord in de winst- en verliesrekening onder het indirect exploitatieresultaat. Op als belegging aangehouden onroerend goed wordt niet afgeschreven, omdat in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden met technische en economische veroudering.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. In het jaar van investeren wordt tijdsevenredig afgeschreven. Looptijd bedraagt 5 jaar.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten. Deze post heeft betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd langer dan 1 jaar.

Tot en met het boekjaar 2008 waren deze posten volledig opgenomen onder de post "overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten".

DEELNEMINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de Europese Unie, in de vennootschappelijke balans gewaardeerd op de kostprijs.

VORDERINGEN

De vorderingen, vooruitbetaalde kosten en overige activa worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid. Transacties worden verantwoord op het moment dat de transactie plaatsvindt.

Geactiveerde huurvrije perioden, incentives en betaalde courtages worden toegerekend aan de looptijd van de onderliggende huurcontracten. Deze post heeft betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen, bestaande uit kas- en banksaldi, worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

AANDELENKAPITAAL

Het aandelenkapitaal wordt gekwalificeerd als eigen vermogen. De vennootschap heeft geen preferente aandelen uitgegeven. Dividenden worden als verplichting opgenomen in de periode waarin zij worden gedeclareerd.

VOORZIENINGEN

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt opgenomen voor de nominale waarde van de mogelijke verplichtingen tot het betalen van belastingen als gevolg van verschillen tussen commerciële en fiscale vermogensbepaling. Bij de berekening van de latente verplichtingen worden de latente belastingvorderingen als gevolg van eventuele verrekenbare compensabele verliezen in aanmerking genomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee deze kunnen worden verrekend.

De nominale waarde van de latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op 25,5 %.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De op korte termijn (binnen één jaar) verschuldigde aflossingen worden opgenomen onder de kortlopende schulden. De langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De kosten van het aangaan van financieringen worden geactiveerd en gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

RENTEDERIVATEN

De rentederivaten betreffen renteswaps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. Mutaties in de reële waarde van de rentederivaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Hedge accounting wordt niet toegepast.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op nominale waarde.

Kortlopende schulden betreffen vooruitontvangen huurtermijnen en overige schulden. De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben een looptijd korter dan één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengsten van aan derden beschikbaar gestelde ruimten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht.

Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

HUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan derden in rekening gebrachte huur - exclusief de daarover geheven belastingen - inzake verhuur van kantoorruimten, bedrijfsruimten en vergaderzalen, alsmede de aan huurders berekende servicekosten en vergoedingen voor verleende diensten en enkele andere opbrengsten. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als integraal deel van de huuropbrengsten.

EXPLOITATIEKOSTEN

De exploitatiekosten betreffen de over de verslagperiode toe te rekenen direct met de exploitatie van het onroerende goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beveiliging, verzekeringen, onroerende zaakbelasting, verhuurkosten, niet door te berekenen servicekosten en toegerekende personeels- en managementkosten.

BEHEERKOSTEN

De beheerkosten bestaan uit de over de verslagperiode toe te rekenen personeelskosten, huisvestingskosten, publiciteitskosten, de kosten voor externe adviseurs en overige kosten.

FINANCIERINGSLASTEN

De financieringslasten betreffen de over de verslagperiode toe te rekenen interestlasten op leningen en schulden onder aftrek van de interestbaten op vorderingen en liquide middelen. De waardeveranderingen van de financiële derivaten worden hieronder opgenomen.

BELASTINGEN

De belasting is berekend tegen 25,5 % voor wat betreft de latente belastingvorderingen en de latente belastingverplichtingen. De belasting op het exploitatieresultaat is berekend over het resultaat volgens de geconsolideerde winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2009	31-12-2008
Beleggingen			
Onroerend goed	1.	156.100	158.000
Materiële vaste activa	1.	66	95
Financiële vaste activa	1.	3.478	3.797
		159.644	161.892
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten			
Huurders	2.	256	523
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	1.424	1.217
		1.680	1.740
Liquide middelen		668	136
		161.992	163.768

PASSIVA	Toelichting	31-12-2009	31-12-2008
Groepsvermogen	4.	58.328	57.658
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	5.	19.152	18.543
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6.	72.912	79.400
Rentederivaten	6.	4.213	1.617
		77.125	81.017
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7.	1.488	2.767
Schulden aan leveranciers	7.	728	965
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.	532	517
Overige schulden en overlopende passiva	7.	4.639	2.301
		7.387	6.550
		161.992	163.768

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(in € 1.000)

	Toelichting	2009	2008
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid		14.961	13.685
Doorberekende servicekosten		3.058	2.587
Bruto Huuropbrengsten	8.	18.019	16.272
Exploitatiekosten	9.	4.851	4.708
Opbrengsten uit exploitatie in onroerend goed		13.168	11.564
Beheerkosten	10.	1.091	1.015
Financieringslasten	11.	6.465	9.942
Lasten		7.556	10.957
Direct exploitatieresultaat vóór belastingen		5.612	607
Belastingen over direct exploitatieresultaat	12.	-1.431	-155
Direct exploitatieresultaat		4.181	452
Waardemutatie onroerend goed	1.	-3.221	-952
Mutatie latente belastingen	12.	821	243
Indirect exploitatieresultaat		-2.400	-709
Resultaat na belastingen		1.781	-257
<i>Winst per aandeel</i>			
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		1.480.318	1.480.318
Netto resultaat per aandeel (in € 1)		1,20	-0,17

Het totaal "comprehensive income" over 2009 en 2008 is gelijk aan het resultaat na belastingen.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2009

(in € 1.000 voor winstbestemming)

	2009	2008
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	1.781	-257
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Belastingen naar de winst	610	-88
Waardemutaties onroerend goed	3.221	952
Afschrijvingen materiële activa	29	29
Netto financieringskosten	6.465	9.942
Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	12.106	10.578
Mutatie vlottende activa	60	-2.320
Mutatie kortlopende schulden	837	-2.429
Mutatie financiële vaste activa	319	-
Betaald dividend	-1.111	-
	12.211	5.829
Betaalde interest (per saldo)	-3.870	-4.631
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.341	1.198
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in onroerend goed	-1.321	-3.702
Investeringen in materiële activa	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.321	-3.702
Financieringsactiviteiten		
Financieringsactiviteiten		
Opgenomen rentedragende schulden	72.912	3.387
Aflossing rentedragende schulden	-79.400	-800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.488	2.587
Netto toename liquide middelen	532	83
Liquide middelen per 1 januari	136	53
Liquide middelen per 31 december	668	136

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT EIGEN VERMOGEN 2009
(in € 1.000 voor winstbestemming)

	2009	2008
Eigen vermogen per 1 januari	57.658	57.915
Direct exploitatieresultaat	4.181	452
Waardemutatie onroerend goed	-3.221	-952
Mutatie latente belastingen	821	243
Indirect exploitatieresultaat	-2.400	-709
Betaald dividend	-1.111	-
Eigen vermogen per 31 december	58.328	57.658

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000)

ACTIVA

1. BELEGGINGEN

<i>Onroerend goed</i>	
Stand per 1 januari 2009	158.000
Investerings	1.321
Waardemutatie onroerend goed	-3.221
Stand per 31 december 2009	156.100

De waarde van het onroerend goed per 31 december 2009 is door een onafhankelijk taxateur getaxeerd. De waardemutatie onroerend goed in het verslagjaar is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van het totale onroerend goed per 31 december 2009 (€ 156.100.000,-) onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2008 (€ 158.000.000,-), alsmede de in 2009 verrichte investeringen (€ 1.321.000,-) en inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage. De investeringen in onroerend goed (€ 1.321.000,-) zijn gedaan in het bestaande onroerend goed. Er is geen onroerend goed aangekocht in 2009

(in € 1.000)	Ultimo 2009	Ultimo 2008
Bruto Markthuurwaarde	16.614	16.826
Netto Markthuurwaarde	13.766	14.016
Bruto Kapitaalswaarde (V.O.N.)	167.769	169.970
Correcties huurverschillen, leegstand e.d.	2.128	2.263
Bruto Marktwaaarde (V.O.N.)	165.641	167.707
Getaxeerde Waarde kosten koper (afgerond)	156.100	158.000

<i>Materiële activa</i>	
Stand per 1 januari 2009	95
Investerings	0
Afschrijvingen	29
Stand per 31 december 2009	66

Het betreft hier de inventaris van het kantoor van Groothandelsgebouwen N.V..

<i>Financiële vaste activa</i>	
Stand per 1 januari 2009	3.797
Dotatie	298
Gerubriceerd onder kortlopend	617
Stand per 31 december 2009	3.478

Deze post heeft betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met en looptijd langer dan 1 jaar.

Tot en met het boekjaar 2008 waren deze posten volledig opgenomen onder de post "overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten".

2. VORDERINGEN

	31-12-2009	31-12-2008
Huurders	256	523

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 103.000,- (2008: € 317.000,-).

Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

<i>Dubieuze debiteuren</i>		
	31-12-2009	31-12-2008
Stand per 1 januari	317	300
Dotatie	10	17
Afgeboekt ten laste van voorziening	224	0
Stand per 31 december	103	317

Het totaalbedrag van openstaande debiteuren welke reeds vervallen zijn en desondanks niet voorzien zijn bedraagt € 48.000,- (2008: € 31.000,-). De gemiddelde ouderdom van deze vorderingen is 81 dagen (2008: 95 dagen).

<i>Overzicht vervallen openstaande posten naar ouderdom</i>		
	31-12-2009	31-12-2008
31-60 dagen	4	-2
61-90 dagen	0	8
> 90 dagen	151	348

3. OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2009	31-12-2008
Geactiveerde incentives en courtages	235	251
Geactiveerde huurvrije perioden	500	446
Overige vorderingen	599	517
Geactiveerde afsluitprovisie langlopende leningen	90	3
	1.424	1.217

Niet uit de balans blijvende vorderingen

Aanvraag nadeelcompensatieregeling

Zoals reeds eerder gemeld is in 2006 een claim ingediend bij de gemeente Rotterdam in het kader van de 'nadeelcompensatie-verordening projecten RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal'. De ingediende claim belooft voor schade tot en met het boekjaar 2006 € 567.191,-. De gemeente Rotterdam heeft uiteindelijk een toekenning gedaan van € 140.058,- en dit bedrag is in 2009 aan de vennootschap betaald. De vennootschap heeft besloten met deze toekenning niet akkoord te gaan en heeft dit geschil in het verslagjaar voorgelegd aan de rechter. De rechter heeft over dit geschil begin 2010 een uitspraak gedaan en de vennootschap deels in het gelijk gesteld. Het besluit van de gemeente Rotterdam ter zake de toekenning is door de rechter (deels) vernietigd. Welke gevolgen deze uitspraak zal hebben is thans nog niet te overzien. De gemeente Rotterdam dient een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000)

In 2008 heeft de vennootschap onder dezelfde regeling een claim ingediend voor geleden schade in het boekjaar 2007. De ingediende claim beloopt een bedrag van € 261.359,-. Ook in 2009 heeft de vennootschap een claim ingediend voor geleden schade in het boekjaar 2008. De ingediende claim beloopt een bedrag van € 258.138,-. Over de uitkomst van deze claims kan nog geen uitspraak worden gedaan. Over het boekjaar 2009 is de vennootschap voornemens wederom een claim in te dienen.

Algemene beschrijving van de huurovereenkomsten

De vennootschap sluit in het algemeen huurovereenkomsten op basis van het standaardcontract van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ model thans model juli 2003) met daarin opgenomen enkele wijzigingen. De afgesloten huurovereenkomsten hebben een gebruikelijke looptijd van 5 tot 10 jaar. De minimale looptijd van huurovereenkomsten bedraagt in specifieke gevallen 3 jaar. In de huurovereenkomst is naast onder meer huurprijs, duur van de huurperiode, bijdrage servicekosten en dergelijke ook duidelijk het opleveringsniveau van de betreffende ruimte opgenomen, alsmede de wijze waarop de ruimte weer na de verhuurperiode aan de verhuurder dient te worden opgeleverd.

De toekomstige minimale huurontvangsten in totalen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

< 1 jaar	12.688
1 - 5 jaar	32.742
> 5 jaar	9.657

PASSIVA

4. GROEPSVERMOGEN

Geplaatst aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk (2008: verdeeld in 6.748.825 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk).

Ultimo 2009 zijn 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2008: 1.480.318 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

Mutatie-overzicht van de reserves

	Agio reserve	Overige- reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Saldo per 1 januari 2009	703	55.732	-257	56.178
Resultaatverdeling 2008	0	-1.368	257	-1.111
Direct exploitatieresultaat 2009	0	0	4.181	4.181
Indirect exploitatieresultaat 2009	0	0	-2.400	-2.400
Saldo per 31 december 2009	703	54.364	1.781	56.848

Winst per aandeel

	2009	2008
Uitgegeven aandelen per 1 januari	1.480.318	1.480.333
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.480.318	1.480.328
Aan aandeelhouders toe te rekenen winst (x € 1.000)	1.781	-257
Winst per aandeel (in €)	1,20	-0,17

Bij de berekening van de winst per aandeel is conform IAS 33 uitgegaan van de aan de aandelen toe te rekenen winst per aandeel, waarbij onder het aantal aandelen wordt verstaan het gewogen gemiddelde aantal aandelen gedurende de periode.

5. VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingen omvat de latente belastingverplichtingen vanwege de fiscaal lagere waardering van het beleggingspand, de fiscale behandeling van IFRS-posten, de latente belastingvorderingen op grond van de voorwaartse verliescompensatie. De verwachte looptijd van de latente belastingvorderingen is korter dan de verwachte looptijd van de latente belastingverplichtingen. De voorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2009	31-12-2008
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	-3.138	-5.132
Latente belastingverplichting uit hoofde van IFRS-posten	101	857
Latente belastingverplichting fiscaal lagere waardering beleggingspand	22.189	22.818
	19.152	18.543

Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt weer te geven:

	2009	2008
Saldo per 1 januari (tegen 25,5%)	18.543	18.631
Toenamen door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	0	495
Toename door verschil in afschrijvingskosten	192	0
Toename als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	22	0
	214	495
Afamen door fiscale behandeling incentives, huurvrije perioden	-56	0
Afname door waardemutaties rentederivaten	-662	-1.355
Afname als gevolg van indirect beleggingsresultaat	-821	-243
Afname door fiscale behandeling onderhoudskosten	-60	-60
Afname als gevolg van afsluitprovisie langlopende schulden	0	-1
Afname als gevolg van fiscale afschrijvingen	-117	0
	-1.716	-1.659
Belasting fiscaal resultaat 2009/2008 (tegen 25,5%)	2.111	1.076
Saldo per 31 december (tegen 25,5%)	19.152	18.543

De latente belastingvordering kan als volgt worden gespecificeerd:

	verrekenbaar verlies	latentie
2004	-4.206	-1.056
2005	-5.219	-1.331
2006	-2.885	-736
	-12.310	-3.123

De carry-backtermijn voor voorwaartse verliesverrekening bedraagt 8 jaar.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000)

6. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2009	31-12-2008
Schulden aan kredietinstellingen	72.912	79.400
Rentederivaten	4.213	1.617
	77.125	81.017

De langlopende schulden zijn verstrekte leningen van ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. / Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG aan Groothandelsgebouwen N.V., Groothandelsgebouwen Parking B.V., Ghg Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V.. De vennootschappen zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens de geldgever.

Ultimo 2009 zijn de volgende leningen door ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. / Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG verstrekt:

Een lening in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2009 is € 28.000.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 1,60%. Vanaf 31 maart 2010 zal per kwartaal € 140.000,- worden afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.

Een lening in hoofdsom groot € 25.000.000,-. Per 31 december 2009 is € 25.000.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 1,60%. Vanaf 31 maart 2010 zal per kwartaal € 125.000,- worden afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2013.

Een lening in hoofdsom groot € 21.400.000,- op te nemen in tranches. Per 31 december 2009 is € 21.400.000,- opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 1,60%. Vanaf 31 maart 2010 zal per kwartaal € 107.000,- worden afgelost. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2020.

Een rekening-courant faciliteit in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De rente over de rekening-courant bedraagt drie maands Euribor + 1,60% per jaar.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:

- Een eerste hypotheek op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een nog te vestigen eerste hypotheek op de 219 appartementsrechten in Parkeergarage P2 van het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een eerste en openbaar pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Een eerste en openbaar pandrecht op alle aanwezige en toekomstige interestderivaten en cap.
- 'Loss payee' in alle verzekeringspolissen.

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:

Een SWAP in hoofdsom groot € 23.000.000,-. Per 31 december 2009 bedraagt de dekking € 19.550.000,-. De faciliteit wordt ingeperkt met € 230.000,- per kwartaal. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 5,68% en omvat mede een opslag ter afwikkeling van de voormalige kredietfaciliteit. De SWAP heeft een looptijd tot en met 1 april 2012.

De reële waarde van de renteswap per 31 december 2009 bedraagt € 1.871.841,- negatief.

Een SWAP in hoofdsom groot € 28.000.000,-. Per 31 december 2009 bedraagt de dekking € 11.200.000,-. De faciliteit wordt ingeperkt met € 800.000,- per kwartaal. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,03%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 1 januari 2011.

De reële waarde van de renteswap per 31 december 2009 bedraagt € 338.785,- negatief.

Een SWAP in hoofdsom groot € 15.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 3,835%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 2 april 2016.

De reële waarde van de renteswap per 31 december 2009 bedraagt € 978.544,- negatief.

Een SWAP in hoofdsom groot € 10.000.000,-. De faciliteit kent geen inperking. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor. De te betalen vergoeding bedraagt 4,49%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 3 december 2017.

De reële waarde van de renteswap per 31 december 2009 bedraagt € 1.010.781,- negatief.

Een CAP op 5% in hoofdsom groot € 7.000.000. Per 31 december 2009 bedraagt de dekking € 2.800.000,-. De faciliteit wordt ingeperkt met € 200.000,- per kwartaal. De CAP heeft een looptijd tot en met 1 januari 2011.
De reële waarde van de cap per 31 december 2009 bedraagt € 12.032,- negatief.

Financiële derivaten:

De reële waarde van de financiële derivaten is bepaald op level 2.

De mutaties in 2009 kunnen als volgt worden weergegeven:

Saldo per 1 januari 2009	1.617
Mutatie ten laste van het resultaat	2.595
Saldo per 31 december 2009	4.212

7. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2009	31-12-2008
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	2.767
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	262	572
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	466	393
Schulden aan leveranciers	728	965
Omzetbelasting	478	464
Belastingen en premies sociale verzekeringen	54	53
Pensioenpremies	0	0
	532	517
<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Te betalen kosten	983	366
Vooruitontvangen opbrengsten	2.882	1.101
Waarborgsommen	382	364
Onroerendezaakbelasting	310	19
Overige schulden	82	451
	4.639	2.301

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2009 is de vennootschap investeringsverplichtingen aangegaan ter hoogte van € 485.000,- (2008: € 561.000,-).

Vrijstelling ex-Artikel 403 BW 2

Voor een deel van de groepsmaatschappijen heeft de vennootschap zich uit hoofde van Artikel 403 BW 2 Titel 9 hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de uit rechtshandeling van deze rechtspersonen voortvloeiende schulden. De vermeldingen overeenkomstig Artikel 379 en 414 BW 2 Titel 9 zijn gedeponneerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2010 hebben tot het moment van opmaken van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden welke hier vermelding behoeven.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(in € 1.000)

8. HUUROPBRENGSTEN

	2009	2008
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	14.961	13.685
Doorberekende servicekosten	3.058	2.587
	18.019	16.272

Aangezien sprake is van één opbrengstensegment, exploitatie onroerend goed, kan omzetsegmentatie buiten beschouwing worden gelaten.

9. EXPLOITATIEKOSTEN

	2009	2008
Servicekosten	3.446	3.168
Onroerendezaakbelasting	306	338
Verzekeringen	129	134
Overige kosten	970	1.068
	4.851	4.708

10. BEHEERKOSTEN

	2009	2008
Personeelskosten	440	479
Advieskosten	336	278
Taxatiekosten	14	25
Overige kosten	301	233
	1.091	1.015

De personeelskosten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	2009	2008
Lonen en salarissen	336	381
Sociale lasten	47	40
Pensioenkosten	57	58
	440	479

De lonen en salarissen zijn exclusief de in de servicekosten begrepen lonen en salarissen (2009: € 164.000,-, 2008: € 149.000,-). De vennootschap heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen die kwalificeert als een toegezegde bijdrage regeling. De verplichtingen van de vennootschap gaan niet verder dan het betalen van een jaarlijkse bijdrage aan een verzekeringsmaatschappij.

Gedurende het verslagjaar waren gemiddeld 9 personen (7,0 fte's) werkzaam (2008: 8 en 6,8 fte's), ingedeeld als volgt:

	2009	2008
Directie	1	1
Administratie	2	2
Techniek	5	3
Receptie	1	1
Commercie	0	1
	9	8

De accountantskosten, verband houdende met de controle van de geconsolideerde jaarrekening, bedragen op jaarbasis € 52.000,-. BDO Audit & Assurance B.V. heeft geen andere werkzaamheden verricht voor de vennootschap gedurende 2009.

11. FINANCIERINGSLASTEN

	2009	2008
Betaalde interest	3.875	4.647
Waardemutatie rentederivaten	2.595	5.313
Ontvangen interest	-5	-18
Per saldo last	6.465	9.942

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(in € 1.000)

12. BELASTINGEN

Het fiscale resultaat is als volgt berekend:

	2009	2008
Geconsolideerd resultaat vóór belastingen	2.390	-346
Bij: Mutatie reële waarde rentederivaten	2.595	5.312
	4.985	4.966
Bij: Mutatie reële waarde beleggingen	3.221	952
Bij: Fiscale onderhoudskosten	237	237
Bij: respectievelijk Af: Mutatie geactiveerde bedragen huurvrije perioden, incentives en courtages	217	-1.939
	3.675	-750
	8.660	4.216
Af: Fiscale afschrijvingen	-296	0
Af: respectievelijk Bij: mutatie geactiveerde afsluitprovisie	-87	4
	-383	4
Belastbaar resultaat	8.277	4.220

Belastingen	2009	2008
Mutatie latente belastingvorderingen als gevolg van resultaat (25,5% van € 8.277 respectievelijk € 4.220)	-2.111	-1.076
Mutatie latente belastingverplichtingen over verschil tussen commerciële en fiscale lasten beleggingspand (25,5% van € -3.221 respectievelijk € -952)	821	243
	-1.290	-833
In verband met waardemutatie rentederivaten	661	1.355
In verband met IFRS aanpassingen	19	-434
Per saldo last / bate	-610	88

Het totale belastingeffect is als volgt verdeeld:

Direct exploitatieresultaat	-1.431	-155
Indirect exploitatieresultaat	821	243
Per saldo last / bate	-610	88

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000 voor winstbestemming)

ACTIVA

	Toelichting	31-12-2009	31-12-2008
Beleggingen			
Onroerend goed		155.437	157.338
Materiële vaste activa		66	95
Financiële vaste activa		3.230	3.510
Deelnemingen	13.	2.014	2.014
		160.747	162.957
Vorderingen			
Huurders	2.	256	523
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	1.387	1.182
		1.643	1.705
Liquide middelen		618	132
		163.008	164.794

PASSIVA

	Toelichting	31-12-2009	31-12-2008
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	14.	1.480	1.480
Agioreserve	14.	703	703
Wettelijke herwaarderingsreserve	14.	17.557	17.557
Overige reserves	14.	32.621	35.237
Onverdeeld resultaat	14.	543	-1.505
		52.904	53.472
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	5.	19.152	18.543
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6.	72.912	79.400
Rentederivaten	6.	4.213	1.617
		77.125	81.017
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.488	2.767
Schulden aan leveranciers	7.	728	966
Schulden aan groepsmaatschappijen		6.539	5.592
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.	532	517
Overige schulden en overlopende passiva		4.540	1.920
		13.827	11.762
		163.008	164.794

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(in € 1.000)

	Toelichting	2009	2008
Bruto Huuropbrengsten		16.713	14.969
Exploitatiekosten		4.783	4.653
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed		11.930	10.316
Beheerkosten		1.091	1.015
Financieringslasten		6.465	9.942
Lasten		7.556	10.957
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		4.374	-641
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.	1.431	155
Direct exploitatieresultaat		2.943	-796
Waardemutatie onroerend goed	1.	-3.221	-952
Mutatie latente belastingen	12.	821	243
Indirect exploitatieresultaat		-2.400	-709
Resultaat na belastingen		543	-1.505

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1.000)

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Groothandelsgebouwen N.V. maakt voor de bepaling van de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling van zijn eenvoudige jaarrekening gebruik van de optie die wordt geboden in artikel 2.362 lid 8 BW. Dit houdt in dat de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling van de eenvoudige jaarrekening van de vennootschap gelijk zijn aan die van de geconsolideerde jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de door de International Accounting Standards Board vastgestelde en door de Europese Unie aanvaarde standaarden. Voor een beschrijving van deze grondslagen wordt verwezen naar de grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening. Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de vennootschap in de resultaten van deze deelnemingen.

ACTIVA

13. BELEGGINGEN

Deelnemingen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen betreffen de 100%-belangen in:

- Groothandelsgebouwen Parking B.V. te Rotterdam;
- Ghg Facilitair B.V. te Rotterdam;
- R.E.P. Groot Goed B.V. te Rotterdam.

De deelnemingen worden op grond van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie verslaggevingregels gewaardeerd tegen de kostprijs per 1 januari 2004.

Deze deelnemingen, met uitzondering van R.E.P. Groot Goed B.V. welke zelfstandig belastingplichtig is, maken deel uit van de fiscale eenheid Groothandelsgebouwen N.V..

PASSIVA

14. EIGEN VERMOGEN

Voor een nadere toelichting op de mutaties in het vermogen verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde balans. Het verschil tussen het geconsolideerde en vennootschappelijke vermogen kan als volgt verklaard worden:

	31-12-2009	31-12-2008
Geconsolideerd vermogen	58.328	57.658
Cumulatief niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	5.424	4.186
Vennootschappelijk vermogen	52.904	53.472

Onder IFRS worden de deelnemingen in groepsmaatschappijen tegen de kostprijs gewaardeerd. In de vennootschappelijke jaarrekening worden daarom alleen resultaten uit deelnemingen verantwoord bij daadwerkelijke uitkering van dividend.

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2009

(in € 1)

Beloning bestuurder

De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de beloning van de bestuurder bedraagt:

	2009	2008
Salaris	228.120	219.458
Pensioen	39.974	32.985
Overige	2.400	2.400
Drs. M.C. Meurs	270.494	254.843

Bovengenoemde beloning is inclusief de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling en de onkostenvergoeding van de directeur.

De directeur heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

In 2009 is de bonusregeling ongewijzigd gebleven. De directeur heeft over het jaar 2009 de maximale bonus toegewezen gekregen van 25% over het bruto jaarsalaris. De criteria die de Raad van Commissarissen voor de variabele beloning heeft vastgesteld betreffen de ontwikkeling van het resultaat van de vennootschap, ontwikkeling van verhuur en bezettingsgraad van het gebouw en de kwaliteit van leidinggeven aan de organisatie. De raad heeft gekozen voor een kwalitatieve beoordeling van de criteria voor de beoordeling van de bonus en zij stelt de bonus discretionair vast. De bonus wordt betaalbaar gesteld in het jaar van vaststelling. De vennootschap heeft geen optieplan.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gekomen bedragen inzake de bezoldiging van commissarissen bedraagt:

	2009	2008
Drs. ing. D.J. Kras	15.000	11.194
Ch.B. Aptroot	0	3.040
S. Kolthek	12.500	12.482
Ir. J.M. Kwak	12.500	12.482
Drs. Th.G. der Kinderen	12.500	12.482
	52.500	51.680

Financiële belangen Raad van Commissarissen en directie

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie zijn niet in het bezit van (certificaten van) aandelen in de vennootschap.

Rotterdam, 17 maart 2010

Directie:

Drs. M.C. Meurs

G. Voorhout





OVERIGE GEGEVENS

ACCOUNTANTSVERKLARING

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders,
Raad van Commissarissen en de directie van
Groothandelsgebouwen N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op bladzijde 29 tot en met bladzijde 57 opgenomen jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009, de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en het mutatieoverzicht eigen vermogen over 2009 alsmede uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening.

De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. per 31 december 2009 en van het resultaat en de kasstromen over 2009 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 17 maart 2010

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze, C. Alblas RA



STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

Artikel 33

Uit de winst, die in enig jaar is behaald, wordt een zodanig bedrag gereserveerd als de directie, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, zal bepalen. Voor zover die winst niet met toepassing van de vorige zin wordt gereserveerd, staat zij ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

VOORSTEL WINSTBESTEMMING 2009

Voorgesteld wordt een dividenduitkering op de (certificaten van) gewone aandelen groot € 1.480.318,- (€ 1,- per [certificaat van een] gewoon aandeel van nominaal € 1,-) ter beschikking te stellen en € 300.682,- toe te voegen aan de overige reserves.

Winst 2009	€ 1.781.000
Dividend op gewone aandelen	€ 1.480.318
Toevoeging aan de overige reserves	€ 300.682

De dividenduitkering zal, indien noodzakelijk onder inhouding van verschuldigde dividendbelasting, plaatsvinden in contanten.

KOSTEN EN BELONINGEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR GROOTHANDELSGEBOUWEN

De totale kosten van de Stichting Administratiekantoor Groot-handelsgebouwen over 2009 bedroegen in totaal € 9.360,-, waarvan € 9.333,- beloningen aan bestuurders. De netto vergoe-ding per bestuurslid bedraagt € 4.000,- per jaar.

De kosten van de stichting komen ten laste van de vennoot-schap. Het bestuurslid van de stichting, dat tevens lid is van de Raad van Commissarissen van de vennootschap ontvangt als bestuurslid van de stichting voor deze functie geen vergoeding.

WET MELDING ZEGGENSCHAP

De Wet Melding Zeggenschap 2006 (WMZ 2006) verplicht bepaalde categorieën aandeelhouders tot het doen van mel-dingen. In het betreffende register waren ultimo 2009 de onder-staande meldingen opgenomen:

Aanmelder	Datum	% kapitaal	% stemrecht
E.A. de Mol van Otterloo	01-11-2006	30,58 %	30,58 %
Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	07-11-2006	95,38 %	95,38%
Heren 2 Participations I B.V.	19-07-2007	10,08 %	10,08 %
H.W.J. ter Haar	30-05-2008	5,43%	5,43 %
M.A.D.G. van Leest - Van Iperen	01-06-2008	23,89 %	23,89 %

Bovengenoemde percentages kapitaalbelang en stemrecht betreffen het aandeel reëel en potentieel gecumuleerd.



KENGETALLEN

	2009	2008	2007	2006
Bruto Huuropbrengsten	18.019	16.272	12.705	10.718
Investerings	1.321	3.702	4.541	337
Resultaat na belastingen	1.781	-257	12.643	8.276
Per gewoon aandeel				
Nominale waarde per aandeel	1,00	1,00	1,00	1,00
Eigen vermogen	39,40	38,95	39,12	30,58
Resultaat na belastingen	1,20	-0,17	8,54	5,59
Dividend	1,00*	0,75	-	-
Beurskoers jaarultimo	43,99	48,90	47,90	35,95
Verhoudingsgetallen				
Eigen vermogen:				
Totaal vermogen	0,36	0,35	0,36	0,31
Eigen vermogen:				
Schulden (exclusief voorzieningen)	0,69	0,66	0,75	0,54
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen: Eigen vermogen)	3,1%	-0,4%	21,8%	18,3%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	90,3%	90,1%	81,5%	63,0%

* Voorstel

** Met ingang van 2004 op basis van IFRS richtlijnen

2005	2004	2003	2002	2001	2000
9.143	9.753	10.982	12.013	11.741	10.196
3.159	22.690	27.748	13.140	8.826	8.094
864	-7.968	3.855	4.831	4.732	3.957
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24,65	27,15	37,40	41,14	38,86	39,92
0,59	-5,45	2,66	3,40	3,38	2,85
-	0,20	0,54	0,68	0,68	0,57
24,50	24,75	23,50	28,50	32,00	38,40
0,26	0,29	0,42	0,52	0,55	0,57
0,42	0,49	0,9	1,5	1,7	1,9
2,4%	-20,0%	7,1%	8,3%	8,6%	7,1%
55,9%	56,8%	71,4%	78,0%	93,8%	95,0%

GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Stationsplein 45, unit A2.191, Rotterdam

Postbus 29057, 3001 GB Rotterdam

Vormgeving en realisatie Adequaat communicatie | vM-Design

Fotografie: Peter Casell, VVB Foto

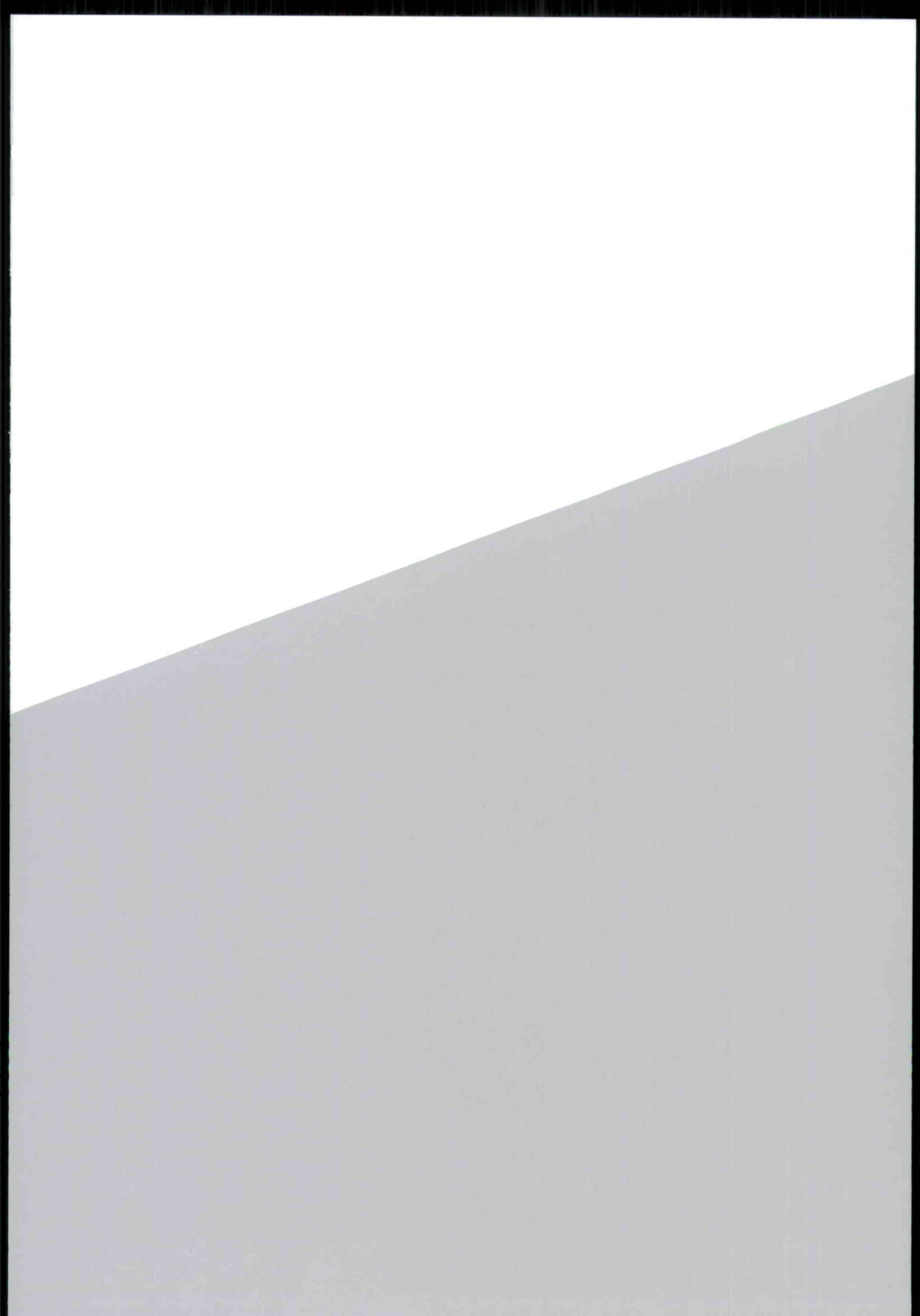
Druk: Thieme MediaCenter Rotterdam

Telefoon: (010) 240 34 34

Fax: (010) 240 34 30

E-mail: info@groothandelsgebouw.nl

Internet: www.groothandelsgebouw.nl



GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.

Stationsplein 45, unit A2.191, Rotterdam

Postbus 29057, 3001 GB Rotterdam

Telefoon: (010) 240 34 34

Fax: (010) 240 34 30

E-mail: info@groothandelsgebouw.nl

Internet: www.groothandelsgebouw.nl