

# **Halfjaarrekening 30 juni 2010**

## **Groothandelsgebouwen N.V., Rotterdam 2010**

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](mailto:info@groothandelsgebouw.nl)  
Internet: [www.groothandelsgebouw.nl](http://www.groothandelsgebouw.nl)

**Inhoud**

	<b><u>Blz.</u></b>
<b>HALFJAARREKENING</b>	<b>3</b>
<b>BEKNOPTE BALANS</b>	<b>5</b>
<b>BEKNOPTE WINST –EN VERLIESREKENING</b>	<b>7</b>
<b>BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN</b>	<b>9</b>
<b>BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT</b>	<b>10</b>
<b>TOELICHTING</b>	<b>11</b>
<b>BEOORDELINGSVERKLARING</b>	<b>12</b>

## HALFJAARREKENING

### Ontwikkelingen

#### **EERSTE HALFJAAR 2010: HOGER RESULTAAT, LAGERE HUUROPBRENGSTEN MET NAME DOOR MINDER INCIDENTELE BATEN**

- **Huuropbrengsten - 9,1% (van € 7,78 naar € 7,08 miljoen)**
- **Bezetting van 90,9% per 30 juni 2009 naar 89,1%**
- **Resultaat van € -1.805.000 naar € 3.405.000**
- **Winst per aandeel van € - 1,22 naar € 2,30**

Kengetallen (* € 1.000)	2010 30.06	2009 30.06	
Huuropbrengsten	7.075	7.781	-9,1%
Bezettingsgraad	89,1%	90,9%	
Direct exploitatieresultaat	1.759	985	+78,6%
Indirect exploitatieresultaat	1.646	-2.790	
Resultaat na belastingen	3.405	-1.805	
<b>Per gewoon aandeel</b>			
Direct exploitatieresultaat	1,19	0,67	
Indirect exploitatieresultaat	1,11	-1,88	
Resultaat na belastingen	2,30	-1,22	
Eigen vermogen	40,70	36,98	+10,1%
Beurskoers	41,90	46,10	

In het eerste halfjaar 2010 zijn de huuropbrengsten van Groothandelsgebouwen N.V. met 9,1% gedaald tot € 7,08 miljoen (eerste halfjaar 2009: € 7,78 miljoen). De huuropbrengsten in het eerste halfjaar van 2009 werden aanmerkelijk positief beïnvloed door incidentele huurbaten. In het eerste halfjaar van 2010 ontbraken deze batens. Indien de incidentele huurbaten uit het eerste halfjaar 2009 buiten beschouwing worden gelaten zijn de huuropbrengsten in het eerste halfjaar van 2010 slechts 1,8 % lager dan de huuropbrengsten over de vergelijkbare periode van 2009.

De bezetting van het gebouw is gedaald van 90,9% per 30 juni 2009 tot 89,1% ultimo juni 2010.

Het resultaat na belastingen bedroeg over het eerste halfjaar 2010 € 3.405.000,-- tegen € 1.805.000,-- negatief over de overeenkomstige periode van 2009.

Per aandeel bedraagt het resultaat na belastingen over het eerste halfjaar 2010 € 2,30 (eerste halfjaar 2009 € 1,22 negatief).

Het direct exploitatieresultaat over de eerste zes maanden van 2010 bedroeg € 1.759.000,-- (eerste halfjaar 2009: € 985.000,--), hetgeen 78,6% hoger is dan over het eerste halfjaar 2009. Deze stijging is met name het gevolg van lagere financieringslasten. De lagere financieringslasten zijn veroorzaakt, doordat de marktwaarde van de afgesloten renteswaps over het eerste halfjaar 2010 minder is gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode van 2009. Het direct exploitatieresultaat per aandeel over het eerste halfjaar 2010 bedraagt € 1,19 (eerste halfjaar 2009: € 0,67).

Het indirect exploitatieresultaat over het eerste halfjaar 2010 bedroeg € 1.646.000,-- (eerste halfjaar 2009 € 2.790.000,-- negatief) als gevolg van een hogere taxatiewaarde van het gebouw per 30 juni 2010 in vergelijking met de taxatiewaarde per 30 juni 2009. Per aandeel bedroeg het indirect exploitatieresultaat € 1,11 (eerste halfjaar 2008 € 1,88 negatief).

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op 30 juni 2010 € 40,70 (30 juni 2009 € 36,98) hetgeen een stijging is van 10,1% ten opzichte van de intrinsieke waarde per 30 juni 2009.

Op basis van de in het eerste halfjaar 2010 gerealiseerde huuropbrengsten en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2010 gaat de vennootschap er thans van uit dat de huuropbrengsten in 2010 ten opzichte van 2009 licht zullen dalen. Ook de bezettingsgraad van het gebouw zal in 2010 naar verwachting licht dalen.

Gezien de invloed van de IFRS regelgeving op de resultaten is een prognose van de resultaten over 2010 niet verantwoord te geven.

#### *Verhuringen en ontwikkelingen in de portefeuille*

In het eerste halfjaar 2010 is 8.403 m<sup>2</sup> (30-06-2009: 4.677 m<sup>2</sup>) aan (kantoor)ruimten verhuurd. Hiervan heeft 6.402 m<sup>2</sup> (30-06-2009: 2.379 m<sup>2</sup>) betrekking op verlengingen van bestaande huurders en 2.001 m<sup>2</sup> (30-06-2009: 2.298 m<sup>2</sup>) op uitbreidingen en nieuwe huurders. Van de in het eerste halfjaar 2010 verhuurde (kantoor)ruimten heeft 6.349 m<sup>2</sup> (30-06-2009: 3.611 m<sup>2</sup>) een ingangsdatum na 30 juni 2010.

De ongunstige marktomstandigheden in aanmerking nemend is de vennootschap er in de eerste helft van 2010 nog in geslaagd behoorlijk wat ruimte te verhuren. Daardoor is de bezettingsgraad van het gebouw in het eerste halfjaar van 2010 maar gering gedaald. Vastgesteld moet echter worden dat de markt voor verhuur van kantoorruimte nog steeds stagneert. De vennootschap verwacht dat de bezettingsgraad van het gebouw ultimo 2010 lager zal zijn dan per 30 juni 2010.

In april 2010 heeft een kort geding gediend tegen de vennootschap, welk geding is aangespannen door een van haar huurders (Engels B.V.). Engels B.V. wenste op grond van concurrentiebepalingen, die zijn opgenomen in de tussen deze huurder en de vennootschap afgesloten huurovereenkomst, de komst van een nieuwe huurder, met een voor het Groot Handelsgebouw vernieuwend concept, te blokkeren. De vennootschap is hierbij in het ongelijk gesteld, maar heeft tegen deze uitspraak inmiddels hoger beroep aangetekend.

## BEKNOPTE BALANS

### Balans per 30 juni 2010 (\* € 1.000)

De geconsolideerde balans per 30 juni 2010 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2010	31-12-2009
<b>Activa</b>		
Beleggingen	158.900	156.100
Materiële vaste activa	52	66
Financiële vaste activa	3.168	3.478
Debiteuren	136	256
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	1.446	1.424
Liquide middelen	316	668
	-----	-----
<b>Totaal activa</b>	<b>164.018</b>	<b>161.992</b>
	=====	=====
<b>Passiva</b>		
Groepsvermogen	60.253	58.328
Voorzieningen	20.318	19.152
Langlopende schulden	72.168	72.912
Rentederivaten	5.457	4.213
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	838	728
Belastingen en premies sociale verzekeringen	564	532
Overige schulden en overlopende passiva	2.932	4.639
	-----	-----
<b>Totaal passiva</b>	<b>164.018</b>	<b>161.992</b>
	=====	=====

*Beleggingen € 158.900.000 (31-12-2009: € 156.100.000)*

Het onroerend goed is per 30 juni 2010 gewaardeerd op € 158.900.000. Deze waardering is ontleend aan de per 30 juni uitgevoerde globale toetsing door een extern deskundige.

*Financiële vaste activa € 3.168.000 (31-12-2009: € 3.478.000)*

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.

*Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten € 1.446.000 (31-12-2009: € 1.424.000)*

Deze post heeft voor € 726.000 (31-12-2009: € 735.000) betrekking op toegekende huurvrije perioden en andere vormen van huurkortingen, investeringsbijdragen aan huurders en betaalde makelaarscourtages met een looptijd korter dan 1 jaar.

*Vorzieningen € 20.318.000 (31-12-2009: € 19.152.000)*

De waardering van de voorziening voor latente belastingen vindt plaats tegen het nominale tarief van 25,5%.

*Langlopende schulden € 72.168.000 (31-12-2009: € 72.912.000)*

De afname van de langlopende schulden bestaat uit de in 2009 overeengekomen aflossingsverplichting van de financiering van de vennootschap welke is verstrekt door ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. / Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.

*Rentederivaten € 5.457.000 (31-12-2009: € 4.213.000)*

De rentederivaten betreffen renteswaps en -caps welke gewaardeerd worden tegen reële waarde. De waardering van de renteswaps en -caps is gebaseerd op een door ING Bank N.V. opgestelde indicatieve marktwaarde. Deze instrumenten zijn afgesloten ter afdekking van het renterisico dat wordt gelopen over de langlopende schulden.

In april 2010 heeft de vennootschap een drietal rentecaps op 3-maands Euribor 2,25 % elk in hoofdsom groot € 10.000.000 afgesloten met looptijden van respectievelijk 3,4 en 5 jaar. Met het afsluiten van de vorengenoemde rentecaps is de totale rentepositie van de vennootschap ingedekt dan wel het renterisico naar boven toe begrensd.

## BEKNOPTE WINST –EN VERLIESREKENING

### Winst- en verliesrekening eerste halfjaar 2010 (\* € 1.000)

	2010	2009
	30.06	30.06
Huuropbrengsten	7.075	7.781
Doorberekende (service-)kosten	1.458	1.409
	-----	-----
Bruto opbrengsten	8.533	9.190
Exploitatiekosten	2.379	2.710
	-----	-----
<b>Netto-huuropbrengsten</b>	<b>6.154</b>	<b>6.480</b>
Beheerkosten	552	524
Financieringslasten	3.242	4.634
Belastingen	601	337
	-----	-----
Lasten	4.395	5.495
	-----	-----
<b>Direct exploitatieresultaat</b>	<b>1.759</b>	<b>985</b>
	=====	=====
Waardemutaties	2.210	- 3.745
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	- 564	955
	-----	-----
<b>Indirect exploitatieresultaat</b>	<b>1.646</b>	<b>- 2.790</b>
	=====	=====
	-----	-----
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>3.405</b>	<b>- 1.805</b>
	=====	=====

*Huuropbrengsten € 7.075.000 (2009: € 7.781.000)*

De daling van de huuropbrengsten (-9,1%) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2009 wordt met name verklaard door het ontbreken van incidentele huurbaten in het eerste halfjaar van 2010, welke baten in het eerste halfjaar van 2009 € 575.000 bedroegen, door een daling van de bezettingsgraad van 90,9% per 30 juni 2009 naar 89,1% per 30 juni 2010 en een lagere jaarlijkse indexatie van de huurprijzen.

*Exploitatiekosten € 2.379.000 (2009 € 2.710.000)*

De daling van de exploitatiekosten is het gevolg van met name lagere energie- en onderhoudskosten.

*Financieringslasten € 3.242.000 (2009: € 4.634.000)*

De daling van de financieringslasten is veroorzaakt, doordat de lasten uit afgesloten renteswaps in het eerste halfjaar 2010 € 1.244.000 bedroegen (eerste halfjaar 2009 een last van € 2.692.000).

De over het eerste halfjaar 2010 betaalde rente bedroeg € 1.998.000 tegen € 1.942.000 over het eerste halfjaar 2009.

*Indirect beleggingsresultaat € 2.210.000 (2009: € -2.790.000)*

Het indirect beleggingsresultaat is de resultante van de bruto-toename van de waarde van het onroerend goed met € 2.800.000 minus verrichte investeringen. In het eerste halfjaar 2010 is voor een bedrag van € 590.000 investeringen verricht. De hieruit voortvloeiende waardestijging bedraagt € 2.210.000, waarop een latente vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting in mindering wordt gebracht van 25,5%, hetgeen resulteert in een netto indirect beleggingsresultaat van € 1.646.000 positief.



**BEKNOPT VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN**

*Eigen vermogen € 60.253.000 (31-12-2009: € 58.328.000)*

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen van Groothandelsgebouwen N.V. is als volgt:  
(\*€ 1.000)

Eigen vermogen per 31 december 2009		58.328
Uitkering dividend boekjaar 2009		-1.480
Direct exploitatieresultaat		1.759
Waardemutatie onroerend goed	2.210	
Belasting over indirect exploitatieresultaat	-564	
	-----	
Indirect exploitatieresultaat		1.646
		-----
Eigen vermogen per 30 juni 2010		60.253
		=====

## BEKNOPT KASSTROOMOVERZICHT

### *Kasstroomoverzicht per 30 juni 2010 (\* € 1.000)*

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 30 juni 2010 kan als volgt worden weergegeven:

	30-06-2010	31-12-2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	3.405	1.781
Aanpassingen voor:		
Belastingen naar de winst	1.165	610
Waardemutaties onroerend goed	-2.210	3.221
Afschrijvingen materiële vaste activa	14	29
Netto financieringskosten	3.242	6.465
	-----	-----
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen</i>	5.616	12.106
Mutatie vlottende activa	98	60
Mutatie kortlopende schulden	-1.564	837
Mutatie financiële activa	310	319
	-----	-----
	4.460	13.322
Betaalde interest (per saldo)	-1.998	-3.870
Betaald dividend	-1.480	-1.111
	-----	-----
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	982	8.341
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in onroerend goed	-590	-1.321
Investerings in materiële vaste activa	-	-
	-----	-----
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-590	-1.321
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen rentedragende schulden	0	72.912
Aflossing rentedragende schulden	-744	-79.400
	-----	-----
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-744	-6.488
Netto afname / toename liquide middelen	-352	532
Liquide middelen per 1 januari	668	136
<i>Liquide middelen per 30 juni / 31 december</i>	316	668

## TOELICHTING

### *Grondslagen van de financiële verslaggeving*

Voor de grondslagen van de door onze vennootschap gehanteerde financiële verslaggeving verwijzen wij naar bladzijde 30 tot en met 35 van het jaarverslag van Groothandelsgebouwen N.V. over het boekjaar 2009.

### *Verklaring directie*

De directie verklaart hierbij dat, voor zover haar bekend, de halfjaarrekening, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "Interim Financial Reporting", een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van Groothandelsgebouwen N.V. en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie vereist krachtens art. 5:25d leden 8 en 9 van de Wet op het financieel toezicht.

### *Verbonden partijen*

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het eerste halfjaar van 2010 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

### *Vooruitzichten*

Op basis van de in het eerste halfjaar 2010 gerealiseerde huuropbrengsten en de vooruitzichten voor het tweede halfjaar van 2010 gaat de vennootschap er thans van uit dat de huuropbrengsten in 2010 ten opzichte van 2009 licht zullen dalen. Ook de bezettingsgraad van het gebouw zal in 2010 naar verwachting licht dalen.

Ten aanzien van het in 2010 verwachte resultaat kan de vennootschap geen voorspelling doen in verband met de onvoorspelbaarheid van de invloed van de IFRS regelgeving op deze resultaten.

Rotterdam, 26 augustus 2010

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

## **BEOORDELINGSVERKLARING**

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

## **BEOORDELINGSVERKLARING**

### *Opdracht*

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen (verkorte) geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 30 juni 2010, winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode 31 december 2009 tot en met 30 juni 2010 beoordeeld. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### *Werkzaamheden*

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de openbaar accountant van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met Controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen accountantsverklaring af.

### *Conclusie*

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de (verkorte) geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 31 december 2009 tot en met 30 juni 2010 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Rotterdam, 26 augustus 2010

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

C. Alblas RA