



GROOT

HANDELS

GEBOUW

ROTTER

JAARVERSLAG GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V., ROTTERDAM 2004

DAM'04

JAARVERSLAG GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V., ROTTERDAM 2004



Groothandelsgebouwen N.V.

Stationsplein 45, Unit A2.210, 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

JAARVERSLAG

Verslag van de directie	4
Bericht van de Raad van Commissarissen	17
Rapport van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen	19

JAARREKENING

Grondslagen van de financiële verslaggeving	23
Geconsolideerde balans per 31 december 2004	26
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2004	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2004	29
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2004	30
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2004	36
Vennootschappelijke balans per 31 december 2004	39
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2004	41
Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2004	42
Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2004	44

OVERIGE GEGEVENS

Accountantsverklaring	46
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	47
Voorstel winstbestemming 2004	48
Prioriteits aandelen	49

BIJLAGEN

Kengetallen	50
-------------	----

ALGEMEEN

Het jaar 2004 was voor Groothandelsgebouwen n.v. een belangrijk jaar. Kenmerkend in dit verslagjaar zijn ondermeer:

- de revitalisering die in een hoger tempo is voortgezet;
- de ontwikkelingen rond het gebouw en de stationslocatie, waarover overigens nog belangrijke besluiten moeten worden genomen;
- de ontstane leegstand en de verhuur van de kantoorruimten;
- een verdere professionalisering van de organisatie.

Vier uitdagingen van formaat waarop wij nader ingaan.

DE REVITALISERING

De uitvoering van de revitalisering is voorspoedig verlopen. Einde van het jaar was 95% van het programma uitgevoerd. Volgens verwachting wordt de revitalisatie in de maand mei 2005 afgerond. Dit omvangrijke project is dan uitgevoerd ruim binnen het tijdschema en binnen het budget van € 65 miljoen.

De resultaten van de revitalisering zijn goed.

Nu de steigers zijn verdwenen, staat er weer een gebouw dat er zijn mag. Monumentaal, de gevels strak, een prima inrichting en met goede voorzieningen. Inpandig is sprake van een combinatie van de oorspronkelijke architectuur en de voorzieningen die passen bij de eisen van de komende jaren. De te verhuren kantoren zijn modern en goed indeelbaar. De kantoorruimten zijn voorzien van onder andere topkoeling en vloeren waaronder de data infrastructuur kan worden gelegd. De geïsoleerde gevels zijn comfortverhogend en energiebesparend.

DE STATIONSLOCATIE

De ontwikkelingen van Rotterdam Centraal zijn aan alle zijden van het Groot Handelsgebouw zichtbaar. In de Conradstraat zijn de werkzaamheden voor de aanleg van Randstadrail in volle gang. Op het Stationsplein zijn in de zomer van 2004 de bushaltes en een deel van de tramhaltes verplaatst, zodat de eerste voorbereidende werkzaamheden voor een nieuw stationsgebouw en een nieuw







Stationsplein konden worden uitgevoerd. Na alle aanpassingen blijft het Centraal Station halteplaats van het NS treinverkeer alsmede van tram-, bus- en metrolijnen. Bovendien zullen Randstadrail en de Hoge Snelheidslijn (HSL) het Centraal Station aandoen. Daarmee is Rotterdam Centraal één van de twee grootste openbaarvervoersknooppunten in Nederland. Door het treinverkeer, zowel de gewone trein als de Hoge Snelheidslijn, is er bovendien sprake van een station met betekenis voor het internationale vervoer. Interessant is, dat vliegveld Rotterdam Airport groeit en dat door de ligging dicht bij het Centraal Station de diverse vervoersvormen elkaar versterken. Het Groot Handelsgebouw staat daarmee op één van de toplocaties van ons land.

Hoe gunstig deze ontwikkelingen ook mogen worden voor de vennootschap, tijdens de uitvoering van alle werkzaamheden is sprake van overlast. Wij hebben hierbij een goed contact met de gemeente en de Nederlandse Spoorwegen. Over de plannen en wijze van uitvoering zijn wij gedrieën voortdurend in gesprek. Uitgangspunt is het zoveel als mogelijk sturen van de ontwikkelingen in een voor ons gunstige richting en het zoveel mogelijk beperken van de overlast voor de huurders en gebruikers van het Groot Handelsgebouw.

DE KANTORENMARKT EN DE VERHUUR

2004 heeft nog geen economisch herstel gebracht. Bedrijven hebben investeringen voor zich uit geschoven en hebben waar mogelijk gesneden in de kosten. Dit heeft bij een groot aantal bedrijven geresulteerd in een afslanking van de organisatie en/of een concentratie van activiteiten op één locatie. De kantorenmarkt in ons land en in Rotterdam centrum zag zich daardoor geconfronteerd met een groeiend aanbod van kantoorruimte voor de directe verhuur. Einde van het verslagjaar stond in Nederland ongeveer 13% van de kantoorvoorraad leeg. De satellietsteden, zoals Capelle aan den IJssel en Schiedam kennen veel leegstand. De opname van kantoorruimte was in 2004 bijna 15% lager dan in 2003 en was ongeveer 1,4 miljoen m². Gezien het aanbod en de leegstand zijn

ontwikkelaars op de rem gaan staan en zal de bouwproductie dalen. In Rotterdam is een kantoorvoorraad van bijna 3 miljoen m² aanwezig. Begin 2005 werd ongeveer 400.000 m² aangeboden. Hieruit blijkt dat het leegstandspercentage in Rotterdam ongeveer gelijk is aan het landelijke leegstandspercentage. Van dit aanbod wordt in het Rotterdamse centrum en directe omgeving circa 280.000 m² aangeboden, hetgeen neerkomt op 70 % van het totale aanbod. De opname van kantoorruimte in Rotterdam bedroeg in 2004 ongeveer 90.000 m². Ook in Rotterdam zijn de nieuwbouwplannen verminderd. De huurprijzen voor kantoorruimte in Rotterdam zijn licht gedaald en bewegen zich tussen de € 110,- en € 185,- per m². De hoogste huren worden betaald in het centrum.

In 2005 zal door reorganisaties van een aantal grote kantoorgebruikers het aanbod van kantoorruimte naar verwachting nog toenemen.

De ontwikkelingen voor Groothandelsgebouwen n.v. waren als volgt: In 2004 liepen 20 contracten af, goed voor 12.922 m². In het verslagjaar werden 36 contracten (2003; 23 contracten) afgesloten goed voor 11.158 m² (2003; 9.911 m²). De laatste drie jaren qua verhuur op een rij:

2002 verhuurd	3.903 m ² in 12 contracten
2003 verhuurd	9.911 m ² in 23 contracten
2004 verhuurd	11.158 m ² in 36 contracten

Hoewel de markt onder druk staat en er sprake is van lokkertjes en aanbiedingen zijn de eerder geplande opbrengsten per m² gerealiseerd.

De bezetting per 31 december daalde van 65.171 m² naar 56.429 m², ofwel van 65,6% naar 56,8%.

De revitalisering is gedurende het verslagjaar bewust versneld. Het



eerder beëindigen van de bouwwerkzaamheden betekent dat er geen steigers meer zijn, dat het getimmer ophoudt en dat er geen vervuiling meer is door de werkzaamheden, terwijl alle ruimten nagenoeg (ver)nieuw(d) zijn en dus zeer aantrekkelijk ogen. Dat biedt ook de beste kansen om te verhuren; bij bezichtigingen is meteen duidelijk wat het Groot Handelsgebouw te bieden heeft. Omdat in 2005 maar weinig contracten aflopen en wij ons maximaal inspannen om te verhuren zal de leegstand naar verwachting afnemen en de bezettingsgraad dus toenemen. Ook in 2006 en 2007 is sprake van relatief weinig aflopende contracten.

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

Grootte in m ²	Ultimo	Nieuwe	Opzeggingen	Mutaties
Ultimo	2003	huurders	bestaande2004	huurders
< 250 m ²	68	9	12	65
250 – 500 m ²	12	1	3	+1 11
500 – 1.000 m ²	18	3	2	-1 18
> 1.000 m ²	15	1	3	13
Totaal	113			107

Inventarisatie naar expiratedatum van de per ultimo 2004 lopende contracten resulteert in navolgend overzicht.

Jaar	Aflopende contracten	Grootte in m²
2005	20	6.264
2006	20	6.389
2007	13	6.628
2008	18	5.325
2009 en volgende jaren	39	31.823
Totaal	110	56.429

NB: Bij een drietal huurders is er sprake van verschillende afloopdata van contracten

Ter ondersteuning van de verhuur hebben wij extra inspanning gepleegd en budget besteed om het Groot Handelsgebouw optimaal “in de markt te zetten”.

In 2004 is het Groot Handelsgebouw in een groot aantal tijdschriften onder de aandacht van potentiële kandidaten gebracht. De nieuwe reclamecampagne heeft veel waardering ge oogst, maar het belangrijkste resultaat is, dat het aantal bezichtigingen en het aantal aanvragen voor een huurvoorstel (offerte) is toegenomen.

De huidige huurders hebben kennis gemaakt met een nieuwe functionaris, de accountmanager.

Deze medewerker onderhoudt regelmatig contact met de huurder, hetgeen wordt gewaardeerd en kansen geeft om snel op klachten of wensen van klanten te reageren.

Het Groot Handelsgebouw is in 2004 een aantal malen positief in het nieuws geweest, zoals ter gelegenheid van de Dag voor de Architectuur en het Vitrineproject in samenwerking met onder andere de Rietveld Academie. Voorts was er free publicity in onder andere Facility, Friends in Business, het Kamer van Koophandel magazine, Object en Quote Pro.

VERDERE PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

In het verslagjaar is de vacature Beheer en Techniek ingevuld. Ook na de revitalisering is het nodig om kennis in huis te hebben om het uitbesteden van onderhoud verantwoord te doen, alsmede om alert te reageren en klachten af te kunnen handelen. Dit in combinatie met het in kaart brengen en geautomatiseerd vastleggen van het benodigde onderhoud voor de komende 10 jaar. Begin 2005 wordt de koppeling van de verhuuradministratie aan het financiële systeem afgerond.

In 2005 is het de bedoeling een commercieel medewerker aan te trekken, die potentiële klanten benadert en begeleidt, dus actief is in de verhuur.

Samenwerking met makelaars blijft noodzakelijk, maar meer activiteit vanuit de vennootschap is nodig om zo snel mogelijk na de revitalisering weer een volledige bezetting te krijgen.

De interim directeur besteedt een belangrijk deel van zijn tijd aan het verhuren.

DE RESULTATEN VAN 2004

Zoals tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in mei 2004 reeds is voorspeld, was er sprake van een tweede moeilijk jaar. Het resultaat is fors gedaald, zoals ook al in het halfjaarbericht is aangegeven.

De omzet is door de toegenomen leegstand van € 10.982.000,- naar € 9.694.000,- gedaald.

De daling van de omzet door een lagere bezettingsgraad werkt sterk door in het resultaat.

Naast het missen van huuropbrengsten betekent de leegstand tevens dat de servicekosten over de leegstand niet kunnen worden doorberekend aan huurders en dus ten laste komen van de vennootschap. Bij afname of toename van de bezetting nemen de resultaten dus sterker af of toe dan de huuropbrengsten.

Het resultaat voor belastingen bedraagt over 2004 € 1.628.000,-, een



daling van 66,2 % ten opzichte van het resultaat van 2003.

Het resultaat na belastingen is met een bedrag van € 1.453.000,- 62,3 % lager uitgevallen dan het resultaat van 2003.

Per aandeel is de winst 62,8% gedaald van € 2,66 naar € 0,99 per aandeel van € 1.-.

Met het oog op de absolute prioriteit welke de directie wil geven aan het volledig verhuren van het gerevitaliseerde Groot Handelsgebouw heeft de directie besloten zich te focussen op deze taak en af te zien van risicodragend te participeren in eventuele planontwikkelingen in en rond het sleutelproject Rotterdam Centraal. Dit wordt ook ingegeven tegen de achtergrond van het resultaat van 2004 en de moeilijke situatie op de kantorenmarkt in het centrum van Rotterdam, nu maar ook in de nabije toekomst. De belangen van de vennootschap zijn veiliggesteld middels de eerder genoemde intensieve betrokkenheid bij het project en de juridische indekking tegen planschade.

Naast het gedaalde directe resultaat na belastingen is er in het verslagjaar sprake van een groot negatief indirect resultaat van € 11.440.000,-.

Het negatief indirect resultaat is niet onverwacht en is het gevolg van de jaarlijkse herwaardering.

De afgenomen bezettingsgraad is niet alleen ongunstig voor het gewone resultaat na belastingen maar werkt bovendien door in de herwaardering van het onroerend goed en het indirecte resultaat. Deze bewegen mee met de huuropbrengsten en daarmee de bezettingsgraad.

IFRS

Groothandelsgebouwen n.v. zal als beursgenoteerde onderneming met ingang van het boekjaar 2005 conform de Europese regelgeving haar jaarrekening opstellen op basis van International Financial Reporting Standards (IFRS). In de jaarrekening 2005 zullen ook de vergelijkende cijfers over 2004 opgenomen worden, welke op basis van IFRS zullen zijn opgesteld. In dit jaar-

verslag acht de directie het van belang om de gevolgen en effecten van de toepassing van IFRS op de cijfers over 2004 weer te geven. De toepassing van IFRS raakt bij Groothandelsgebouwen n.v. een aantal belangrijke posten in de jaarrekening. Dit betreft de presentatie van de gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties in de winst- en verliesrekening, de waardering van de voorziening voor latente belastingen, de verwerking van huurkortingen, huurvrije perioden en andere huurdersincentives.

Presentatie van de gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties

Vooruitlopend op de door IFRS voorgeschreven presentatie van de ongerealiseerde waardemutaties heeft Groothandelsgebouwen n.v. in de jaarrekening over 2003 al gekozen om de ongerealiseerde waardemutatie afzonderlijk in de winst- en verliesrekening op te nemen en niet meer alleen via de herwaarderingsreserve te verwerken. De directie kiest er voor om ook in 2005 het directe en het indirecte beleggingsresultaat afzonderlijk tot uitdrukking te brengen doch zal daarnaast in 2005 een totaal beleggingsresultaat presenteren.

Voorziening voor latente belastingen

De voorziening voor latente belastingen zal onder IFRS worden gewaardeerd rekening houdend met het nominale belastingpercentage in plaats van waardering tegen contante waarde, zoals dit thans geschiedt. De voorziening voor latente belasting verplichtingen is thans bepaald rekening houdend met 20%. Bij toepassing van IFRS zou dit het nominale tarief moeten zijn. Uitgaande van de situatie dat deze verplichting tegen 31,5%, het vennootschapsbelastingtarief voor 2005, zou worden gewaardeerd, betekent dit een forse toename van de verplichting.

Huurkortingen, huurvrije perioden en andere huurdersincentives

IFRS heeft als uitgangspunt, dat opbrengsten en kosten zoveel mogelijk moeten worden toegerekend aan de perioden, waarop zij betrekking hebben. De door Groothandelsgebouwen n.v. verleende



huurkortingen, huurvrije perioden en andere huurdersincentives zullen onder IFRS worden uitgesmeerd over de looptijd van de daarmee samenhangende nieuwe huurovereenkomsten. In 2004 heeft Groothandelsgebouwen n.v. een afsluitprovisie betaald ten behoeve van de aanvullende financiering. Omdat deze kosten eveneens zoveel mogelijk moeten worden toegerekend aan de perioden waarop zij betrekking hebben, zal deze afsluitprovisie worden toegerekend aan de looptijd van genoemde aanvullende financiering. Voorts is in de jaarrekening een algemene reservering voor onderhoudskosten opgenomen, welke onder IFRS niet meer in stand kan blijven.

Invloed op vermogen en resultaat

Ter nadere toelichting geven wij u een overzicht van de mogelijke consequenties van het toepassen van IFRS op het vermogen en resultaat over 2004 van de vennootschap:

Globale analyse van verschillen tussen huidige verslaggevingsrichtlijnen en IFRS richtlijnen op basis van de cijfers per 31-12-2004 (in € 1.000,-)

BALANS	Huidige grondslagen	Aanpassing voorziening latente belastingen	Huurvrije perioden en incentives	Verwerking afsluitprovisie financiering	Vrijval reservering onderhoud	Aanpassing belasting tarief	IFRS grondslagen
Activa							
Beleggingen	137.000	0	0	0	0	0	137.000
Debiteuren	371	0	0	0	0	0	371
Belastingen en premies sociale verzekeringen	757	0	0	0	0	0	757
Overige vorderingen en vooruitbetaalde kosten	61	0	172	0	0	0	233
Liquide middelen	24	0	0	0	0	0	24
Totaal activa	138.213	0	172	0	0	0	138.385
Passiva							
Groepsvermogen	44.672	-7.584	137	240	948	1.460	39.873
Voorzieningen	10.314	7.584	35	60	237	-1.460	16.770
Langlopende schulden	72.800	0	0	-300	0	0	72.500
Schulden aan kredietinstellingen	3.905	0	0	0	0	0	3.905
Schulden aan leveranciers	2.667	0	0	0	0	0	2.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38	0	0	0	0	0	38
Overige schulden en overlopende passiva	3.817	0	0	0	-1.185	0	2.632
Totaal passiva	138.213	0	172	0	0	0	138.385
WINST- EN VERLIESREKENING							
	Huidige grondslagen	Aanpassing voorziening latente belastingen	Huurvrije perioden en incentives	Verwerking afsluitprovisie financiering	Vrijval reservering onderhoud	Aanpassing belasting tarief	IFRS grondslagen
Huuropbrengsten	9.694	0	59	0	0	0	9.753
Exploitatiekosten	3.749	0	-113	0	-227	0	3.409
Netto-huuropbrengsten	5.945	0	172	0	227	0	6.344
Beheerkosten	746	0	0	0	0	0	746
Financieringslasten	3.571	0	0	-300	0	0	3.271
	4.317	0	0	-300	0	0	4.017
Resultaat voor belastingen	1.628	0	172	300	227	0	2.327
Belastingen	-175	0	-35	-60	-45	-185	-500
Direct exploitatieresultaat	1.453	0	137	240	182	-185	1.827
Waardemutatatie onroerend goed	-14.300	0	0	0	0	0	-14.300
Mutatatie belastinglatentie	2.860	0	0	0	0	1.645	4.505
Indirect exploitatieresultaat	-11.440	0	0	0	0	1.645	-9.795
Totaal resultaat	-9.987	0	137	240	182	1.460	-7.968



RESULTATEN 2004

Het gerealiseerde resultaat van Groothandelsgebouwen n.v. over het verslagjaar 2004 is lager uitgevallen dan het resultaat 2003.

Het resultaat na belastingen is met 62,3% gedaald naar € 1.453.000,- tegenover een nettoresultaat over 2003 van € 3.855.000,-.

De winst per aandeel over 2004 bedraagt € 0,99 per aandeel van € 1,-. Ten opzichte van 2003 vertegenwoordigt dit een afname van de winst per aandeel met 62,8%.

De intrinsieke waarde per aandeel na winstverdeling is met 18,7% gedaald tot € 30,42 per aandeel van € 1,-.

OVERZICHT RESULTAAT 2004

(in € 1.000,-)	2004	2003
Huuropbrengsten	9.694	10.982
Exploitatiekosten	3.749	3.264
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed	5.945	7.718
Beheerkosten	746	618
Financieringslasten	3.571	2.281
Lasten	4.317	2.899
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening vóór belastingen	1.628	4.819
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	175	964
Resultaat na belastingen	1.453	3.855
Waardemutaties onroerend goed	-14.300	-9.988
Mutaties belastinglatentie	2.860	1.998
Indirect exploitatieresultaat	-11.440	-7.990

OPBRENGSTEN EN LASTEN

De huuropbrengsten zijn in 2004 afgenomen met € 1.288.000,- tot € 9.694.000,- hetgeen ten opzichte van het vorige verslagjaar een daling impliceert van 11,7%. Deze daling wordt veroorzaakt door een daling van de bezettingsgraad. De exploitatiekosten laten in 2004 een stijging zien ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de toegenomen interestlasten, verbandhoudende met de financiering van de revitalisering.

INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT

Het indirecte beleggingsresultaat bedraagt € 11.440.000,- negatief. Dit resultaat betreft het saldo tussen de gedane investeringen in het verslagjaar en de stijging van de waarde van het onroerend goed per 31 december 2004.

GROOTHANDELSGEBOUWEN PARKING B.V.

De resultaten van Groothandelsgebouwen Parking b.v. zijn in 2004 ten opzichte van 2003 gedaald met € 73.000,-. Het resultaat is hiermee gekomen op € 525.000,- ten opzichte van € 598.000,- in 2003. Deze daling kwam door de lagere opbrengsten uit abonnementen en kort parkeren.

Hoewel de vraag naar parkeerplaatsen is toegenomen zullen de vrijgekomen plaatsen alleen aan abonnementhouders worden verhuurd in combinatie met de te verhuren kantoorruimte. De tijdelijke leegstand van kantoorruimte in verband met de revitalisering resulteert automatisch in een lagere opbrengst van parkeergelden.

In het 1e kwartaal 2005 zal in parkeergarage P1 (in de kelder van het Groot Handelsgebouw) het mechanisch parkeersysteem in gebruik worden genomen. Hierdoor neemt de capaciteit toe met 62 parkeerplaatsen. Deze capaciteit zal worden aangewend voor abonnementhouders. Van de overige beschikbare parkeerplaatsen in parkeergarage P1 is overdag gedurende werkweken ca. 30% verhuurd aan abonnementhouders. De resterende capaciteit wordt aangewend voor kort-parkeerders.

De parkeertarieven van parkeergarage P1 zijn aan het einde van het verslagjaar verhoogd met ongeveer 30%. Onze tarieven zijn daarmee marktconform.

De resultaten van de exploitatie van parkeergarage P2 onder de voormalige IJsbaan zijn afgenomen. De bereikbaarheid is verminderd als gevolg van werkzaamheden in het kader van Randstadrail enerzijds en een daling van de opbrengsten van abonnementen anderzijds. De in bezit zijnde parkeerplaatsen worden gedurende werkweken overdag verhuurd aan abonneementhouders.

De resterende parkeertijd wordt gebruikt door kort-parkeerders. De abonnementen van parkeergarage P2 zijn eveneens verhoogd. Zodra de bereikbaarheid van parkeergarage P2 weer optimaal is, zullen de parkeertarieven voor kort parkeren worden verhoogd tot de tarieven van parkeergarage P1.

Voor de goede orde wordt nog opgemerkt, dat het resultaat van deze deelneming in de geconsolideerde winst- en verliesrekening van Groothandelsgebouwen n.v. is opgenomen.

R.E.P. GROOT GOED B.V.

In deze vennootschap zijn in 2004 geen activiteiten ontwikkeld. Eventuele toekomstige schaalvergroting in onroerend goed door Groothandelsgebouwen n.v. kan in R.E.P. Groot Goed B.V. worden ontwikkeld.

GHG FACILITAIR B.V.

In deze vennootschap zijn gedurende het verslagjaar geen activiteiten ontwikkeld.

REVITALISERINGSPLAN GROOT HANDELSGEBOUW

Vorig jaar is in het jaarverslag opgemerkt, dat het doel van de revitalisering is te komen tot een kantoor-verzamelgebouw met goede voorzieningen en uitstraling en bijbehorende huurders en marktconforme huurprijzen. Welnu, na een lange intensieve werkperiode, waarin de laatste delen van de gevel Stationsplein –

Weena met achterliggende kantoorruimten en zalen zijn aangepakt en overal in het gebouw de laatste puntjes op de “i” zijn gezet, kan worden geconstateerd, dat de werkzaamheden eind 2004 voor 95% gereed zijn. Het resultaat is indrukwekkend. De schone gevel, het dakterras, de nieuw ingerichte vloervelden, de warm rode vloeren in de gangen en de hallen, de oorspronkelijke plafonds die zijn teruggeplaatst in het gebouw. Het is een lust voor het oog of zoals een huurder het zei “het is een plezier om in dit gebouw te mogen werken”.

Het is fijn te merken, dat de trots van de werklieden wordt overgenomen door de huurders en de bezoekers van het Groot Handelsgebouw. De totale investeringen van circa € 65 miljoen resulteren in een goed kwaliteitsproduct.

VERWACHTINGEN 2005

De revitalisering van het Groot Handelsgebouw wordt in mei 2005 afgerond. Het gebouw is dan volledig gereed voor een nieuwe levenscyclus. Er is een ambitieus acquisitietraject in gang gezet, waarin enerzijds wordt gewerkt aan de positionering en het imago van het Groot Handelsgebouw en anderzijds aan het direct werven van specifieke doelgroepen. De unieke verkooppunten zijn onze centrale ligging, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, het kwaliteitsproduct en de (facilitaire) dienstverlening. Zoals gememoreerd onder het kopje ‘Kantorenmarkt’ is er sprake van een lastige markt, een weifelende economie, een toegenomen concurrentie in het centrum en een algehele verbouwing van Rotterdam Centraal. Ondanks al deze zaken verwacht Groot Handelsgebouwen n.v. de bezettingsgraad te kunnen verhogen en daarmee te zorgen voor een hogere huuropbrengst en bijgevolg betere resultaten. Wij verwachten in 2005 de omslag na de twee jaren, waarin de resultaten onder druk hebben gestaan door de revitalisering.

Rotterdam, 28 februari 2005

Raad van commissarissen





Het gehele jaar 2004 fungeert de Raad van Commissarissen als statutaire directie. Uit dien hoofde heeft zij de Jaarrekening 2004, alsmede het directieverslag opgemaakt. Zij kan zich verenigen met deze stukken, alsmede met het voorstel tot bestemming van de winst. De opgemaakte jaarrekening 2004 is door BDO Accountants gecontroleerd. De goedkeurende accountantsverklaring treft u aan op pagina 45 van het verslag.

Als gevolg van het bereiken van de toegestane leeftijdsgrens voor leden van de Raad van Commissarissen zal de heer W.L. Vos zich met ingang van 22 april 2005 terugtrekken als lid van de Raad van Commissarissen van Groothandelsgebouwen n.v. Wij danken de heer W.L. Vos voor de getoonde inzet en zijn waardevolle adviezen. In zijn plaats stelt de raad voor de heer ir. J.M. Kwak te benoemen. De Stichting Prioriteit heeft besloten hem voor te dragen. Vanwege het feit dat vanaf 2006 de heer mr. B.s' Jacob eveneens de toegestane leeftijdsgrens voor leden van de Raad van Commissarissen bereikt, stelt de raad voor het aantal leden van de raad uit te breiden met één persoon ter invulling van deze toekomstige vacature en ter waarborging van de financiële expertise binnen de raad. De raad stelt voor de heer drs. Th. G. der Kinderen te benoemen. De Stichting Prioriteit heeft besloten hem voor te dragen.

De Raad van Commissarissen heeft zich in een aantal vergaderingen gebogen over de aanbevelingen inzake Corporate Governance van de commissie Tabaksblad. Daartoe heeft de raad de code per hoofdstuk gezien. Zoals al eerder gemeld zal zij de aanbevelingen volgen en slechts daar afwijken waar de omvang van de vennootschap of de samenstelling van de Raad van Commissarissen zulks wenselijk maakt. Een apart onderdeel van de uitwerking van de code betreft de positie van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen in het kader van de gedeeltelijke certificering van aandelen. Per hoofdstuk van de code wordt u voorgelegd waar met redenen omkleed wordt afgeweken van de best practice regels. Wat betreft het hoofdstuk Bestuur worden de opties open gehouden met betrekking tot de termijn waarvoor een bestuurder te gelegener tijd wordt benoemd. (II.1.1)

Het maken van een gedragscode en een klokkeluidersregeling voor het personeel is niet opportuun gezien de zeer kleine bezetting en toegankelijkheid van Bestuur en Raad van Commissarissen. (II.1.3.b en II.1.6)

Aan een meer uitgewerkte gevoeligheidsanalyse zal in het lopende jaar nader aandacht worden geschonken. (II.1.5)

Bezoldiging. De Raad van Commissarissen kent geen reglement voor het handelen in andere dan "eigen" effecten en vindt dat ook niet nodig. (II.2.6)

Voor de aanbevelingen over de maximum ontslagvergoeding geldt dat deze mede afhangt van de termijn van de benoeming. (II.2.7)

Vaststelling en openbaarmaking bezoldiging. Het ontwikkelen van beleid inzake remuneratie wordt gezien de omvang van de onderneming niet relevant geacht. Uiteraard wordt de remuneratie van het bestuur openbaar gemaakt. (II.2.9)

De volgende aanbeveling is dan niet meer relevant. (II.2.10) Mocht er echter sprake zijn van aan prestaties gekoppelde remuneratie dan worden deze bekend gemaakt. De vennootschap kent op dit moment geen systeem van personeelsopties. (II.2.14) Uiteraard zal het bestuur zich conformeren aan de aanbevelingen van het hoofdstuk. Tegenstrijdige belangen.(II)

Het gehele complex van Taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het reglement. In het jaarverslag wordt melding gemaakt van de activiteiten van de raad in het verstreken boekjaar en overige gegevens die aanbevolen worden in de code.

De huidige leden van de Raad van Commissarissen voldoen geheel aan de bepalingen beschreven in het hoofdstuk Onafhankelijkheid met dien verstande dat de gehele raad thans tevens het bestuur vormt. (III.2.2.g)

Wat Deskundigheid en samenstelling aangaat is een introductieprogramma voor de zeer kleine en overzichtelijke vennootschap niet nodig. (III.3.3) Hoewel de raad het eens is met beperking van de zittingsduur (III.3.5) kan het zinvol zijn hiervan om duidelijke redenen van af te wijken.

De best practice bepalingen (III.4.1.a) met betrekking tot Voorzitter RvC en secretaris van de vennootschap is niet van toepassing omdat

er geen opleidingsprogramma is. Ook de aanbevelingen inzake toezicht op het functioneren van commissies van de RvC is niet relevant. Omdat gezien de omvang en samenstelling van de RvC geen commissies aanwezig zijn. (III.4.1.d)

Tenslotte stelt de raad haar eigen secretaris aan. (III.4.3)

Zoals aangegeven kent de raad geen specifieke kerncommissies. (III.5)

De aanbevelingen inzake Tegenstrijdige belangen wordt onderschreven en zijn voor een deel ook in het reglement vastgelegd met uitzondering van de laatste twee bepalingen (III.6.6 en 7) omdat in onze statuten geregeld is dat bij ontstentenis van de statutaire directie de gehele raad het bestuur vormt.

Wat de Bezoldiging betreft van commissarissen wordt voldaan aan de bepalingen, zij het dat aan bepaling III.7.3 niet wordt voldaan omdat dergelijke regels bij de vennootschap niet bekend zijn.

“Het hoofdstuk One tier bestuursstructuur” is niet van toepassing op onze vennootschap (III.8)

Aandeelhouders. In het kader van de komst van het wettelijke kader van Richtlijn 13 van de Europese Commissie in 2006 wil de raad zich tevens beraden over de voortzetting van de Stichting Prioriteit. (IV.1.1) Bepaling IV.1.2 is niet van toepassing. De aanbeveling IV.1.3 wacht op de invoering van artikel 2:107a van het BW en kan wellicht eveneens in 2006 nader ingevuld worden.

Certificering van aandelen (IV.2). De raad blijft het van groot belang achten dat er op de vergaderingen van aandeelhouders een maximaal aantal stemgerechtigden aanwezig is, die waarborgen dat besluitvorming niet stopt en niet een toevallige minderheid van de aandeelhouders door absentisme van anderen de besluitvorming naar haar hand zet. Het is een goede zaak dat het bestuur van het Administratiekantoor besloten heeft vanaf dit jaar stemvolmachten te geven aan de in de vergadering aanwezige certificaathouders. Voor het overige wordt verwezen naar het verslag van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen. Informatieverschaffing en logistiek AVA. Analisten bijeenkomsten vinden tot op heden niet plaats, doch indien zij mochten worden gehouden dan zal de raad zich richten naar de onderhavige aanbevelingen. (IV.3.2, 3 en 4)

De eerste bepalingen zijn voor de vennootschap te omslachtig en te kostbaar. (IV.3.1)

In de statuten is niet voorzien dat de AVA de notulen vaststelt.

Bij een volgende statutenwijziging zal dit aangepast worden (IV.3.8)

Verantwoordelijkheid institutionele beleggers is niet van toepassing. (IV.4)

De Financiële verslaglegging is een belangrijke verantwoordelijkheid van de raad en zij ziet er dan ook nauwlettend op toe dat de verslaglegging accuraat, tijdig en volledig is. (IV.1.1 en 2)

De bepalingen V.3.1 en V4.2 zijn niet van toepassing omdat er geen audit commissie is.

De hierboven besproken aanbevelingen zullen worden nageleefd.

In 2004 heeft de Raad van Commissarissen 11 reguliere vergaderingen gehouden. De Raad heeft de volgende onderwerpen besproken: revitalisering, financiering, Corporate Governance, Rotterdam Centraal, begroting 2005, invulling bestuursfunctie en het eigen functioneren.

Wij spreken onze waardering uit tegenover de interim-directeur en alle medewerkers van Groothandelsgebouwen n.v. voor hun inzet en betrokkenheid in 2004.

Rotterdam, 28 februari 2005

Raad van commissarissen

Namen	(Her)benoemingen AVA
Ch.B. Aptrout (1950)	1984, 1988, 1992, 1996, 2000, 2004-2008
W.L. Vos (1935)	1987, 1991, 1995, 1999, 2003-2005
Mr. B.s' Jacob (1938)	1997, 1998, 2002-2006
S. Kolthek (1940)	2004-2008



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 2004 zijn 25.958 aandelen gecertificeerd waardoor het op 31 december 2004 in administratie zijnde aantal aandelen 1.309.852 (89,2 % van het geplaatst aandelenkapitaal) is. Het nominaal bedrag van de op 31 december 2004 in administratie zijnde aandelen bedraagt € 1.309.852,-.

Het bestuur is in 2004 tweemaal bijeengewees, te weten na de bekendmaking van de jaarcijfers/de halfjaarcijfers en ter voorbereiding van de uitwerking van de aanbevelingen van de commissie Tabaksblat. Belangrijke onderwerpen van gesprek zijn geweest Corporate Governance, de ontwikkelingen van de verhuur, de financiële gang van zaken en de voortgang van de revitalisering.

De aanbevelingen van de Commissie Tabaksblat terzake van de certificering van aandelen (hoofdstuk IV.2) worden voor het overgrote deel toegepast. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar bijgaande aanbevelingen.

De vennootschap en het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijk oordeel van de vennootschap en de bestuursleden van de stichting, de stichting onafhankelijk is van de vennootschap, een en ander als bedoeld in Bijlage X van het Fondsreglement van Euronext Amsterdam n.v.

Rotterdam, 28 februari 2005

Het bestuur:

Drs. J. Huisjes (voorzitter)

Drs. J. Laan

Mr. R. Pfeiffer

Mr. B. s' Jacob

W.L. Vos



Overwegingen van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen ten aanzien van de toepassing van de Corporate Governance.

Het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen onderschrijft dat het belangrijkste doel van de certificering is te voorkomen dat door absenteïsme ter algemene vergadering van aandeelhouders een toevallige minderheid de besluitvorming naar haar hand zet.

Het bestuur sluit echter niet uit dat de certificering wordt gebruikt als beschermingsmaatregel. Het bestuur verwijst hierbij naar haar ongewijzigde doelstelling, welke indertijd is vastgesteld volgens de voorschriften van Bijlage X van het Fondsenreglement. Deze Bijlage is ongewijzigd van kracht. Deze doelstelling houdt in dat het AK zich bij de uitoefening van haar taak ongewijzigd zal blijven richten op het belang van de vennootschap en alle betrokkenen.

Het bestuur is in zijn huidige samenstelling, in overeenstemming met de voorschriften van Bijlage X van het Fondsenreglement, onafhankelijk van de vennootschap. In het kader van de invoering van de Corporate Governance zal het bestuur haar samenstelling in dier voege wijzigen dat het aantal commissarissen zal worden teruggebracht tot één. Het bestuur acht het voor het adequaat functioneren, in het kader van haar doelstelling, van belang, dat tenminste één commissaris lid blijft van het bestuur. Het aantal bestuursleden wordt hiermede verminderd tot vier. De onafhankelijke voorzitter wordt bij het staken der stemmen de doorslaggevende stem toegekend.

Bij het verlenen van het stemrecht zal het bestuur van het AK handelen conform het bepaalde in artikel 2:118a BW.

BEST PRACTICE BEPALINGEN EN BIJKOMENDE TOELICHTING

IV.2.1 De eerste zin van IV.2.1 wordt toegepast.

Toelichting

In de administratievoorwaarden zal een voorziening worden opgenomen overeenkomstig artikel 2:110 BW, inhoudende dat 10% van het in certificaten verdeeld kapitaal in de vennootschap gerechtigd is vergaderingen van certificaathouders bijeen te roepen.

IV.2.2 De eerste en tweede zin van IV.2.2 wordt toegepast.
De derde zin van IV.2.2 wordt niet toegepast.

Toelichting

In het bestuur zal èèn vertegenwoordiger uit de Raad van Commissarissen zitting hebben. Voor het overige zal de derde zin van deze bepaling worden toegepast.

IV.2.3 Deze bepaling wordt toegepast.

IV.2.4 Deze bepaling wordt toegepast.

IV.2.5 Deze bepaling wordt met de volgende kanttekening toegepast.

Toelichting

Het bestuur van het AK zal zich bij de uitoefening van zijn stemrechten blijven richten op de belangen van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming en alle daarbij betrokkenen.

IV.2.6 Deze bepaling wordt toegepast.

IV.2.7 Deze bepaling wordt toegepast.

IV.2.8 Het bestuur van het AK wijkt af van bepaling IV.2.8.

Toelichting

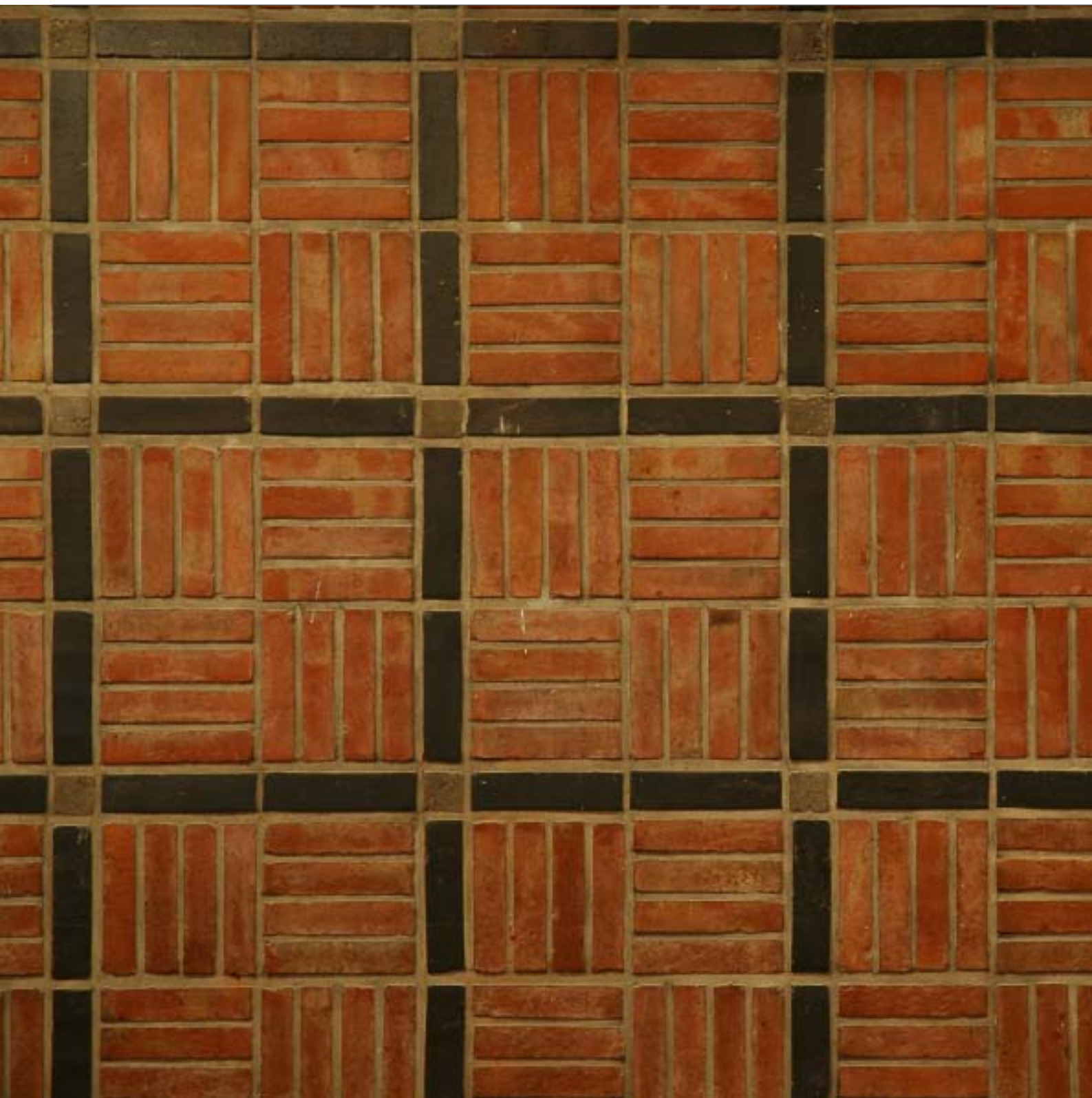
Het bestuur van het AK zal bij het toekennen, beperken, intrekken of herroepen van het stemrecht artikel 2:118a BW toepassen.

Het bestuur van het AK zal de bepaling in de tweede zin niet toepassen.

Toelichting

Een besluit ter vergadering dient de vrucht te zijn van overleg.

Bij een bindende steminstructie is er onvoldoende ruimte voor een dergelijk proces en dat komt het besluitvormingsproces derhalve niet ten goede.





ALGEMEEN

Teneinde het inzicht in vermogen en resultaat te verbeteren en de vergelijkbaarheid met andere vastgoedmaatschappijen te vergroten is met ingang van 1998 de jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. opgesteld conform de geldende richtlijnen voor beleggingsinstellingen. In de presentatie is aansluiting gezocht door het model van de jaarrekening voor beleggingsinstellingen te volgen.

De **algemene grondslag** voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is met uitzondering van de beleggingen in onroerend goed, de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

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.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingen in onroerend goed worden gewaardeerd tegen marktwaarde onder aftrek van verkoopkosten. De 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 eens per drie jaar door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. In de tussenliggende jaren wordt de marktwaarde globaal getoetst door een taxateur. Indien de toetsing hiertoe aanleiding geeft kan de directie besluiten om ook voor deze jaren de marktwaarde door een onafhankelijke taxateur te laten vaststellen.

Met betrekking tot de marktwaarde ultimo 2004 heeft begin 2005 een uitgebreide toetsing plaatsgevonden door een onafhankelijke taxateur.

Waardemutaties ten opzichte van de waardering vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen, renovaties, aankopen en rekening houdend met latente belastingverplichtingen, verantwoord in het eigen vermogen in de herwaarderingsreserve. Op als belegging aangehouden onroerend goed wordt niet afgeschreven omdat in de berekening van de marktwaarde rekening is gehouden met technische en economische veroudering.

Deelnemingen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs. Voor zover in deelnemingen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden deze gewaardeerd op nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde is berekend door de activa, voorzieningen en schulden te waarderen en het resultaat te berekenen op basis van de voor de moedermaatschappij geldende waarderingsgrondslagen.

De **overige beleggingen** betreffen de door Groothandelsgebouwen Parking B.V. verkregen appartementsrechten. Deze appartementsrechten worden gewaardeerd op aanschaffingskosten onder aftrek van jaarlijks gelijkblijvende afschrijvingen (2,5%) op basis van de geschatte levensduur.

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.

De **voorziening voor latente belastingverplichtingen** wordt opgenomen voor de contante 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.

De contante waarde van de latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is benaderd op 20%. De belasting op het directe exploitatieresultaat is gebaseerd op het fiscale resultaat. Latente belastingverplichtingen inzake herwaarderings worden in mindering gebracht op het indirecte exploitatieresultaat.

In verband met mogelijke toekomstige verplichtingen of risico's worden **overige voorzieningen** gevormd.

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**.

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.

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.

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.

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

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 **belasting** is berekend tegen 34,5% voor wat betreft de acute belastingsschulden, tegen 20% voor wat betreft de latente belastingverplichtingen en de latente belastingvorderingen. De belasting op het directe exploitatieresultaat is berekend over het resultaat volgens de geconsolideerde winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Om een nader inzicht te verstrekken in het geheel van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten van de vennootschap, is onder de winst- en verliesrekening het via het eigen vermogen verwerkte **indirect exploitatieresultaat** over het jaar 2004 toegelicht.

Het **kasstroomoverzicht** is opgesteld volgens de indirecte methode.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004

(voor winstbestemming)

Activa (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
<i>Beleggingen</i>		
Onroerend goed	136.390	128.000
Overige beleggingen	610	659
	-----	-----
	137.000	128.659
<i>Vorderingen en vooruitbetaalde kosten</i>		
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten	1.189	705
<i>Overige activa</i>		
Overige activa	24	31
	-----	-----
	138.213	129.395
	=====	=====

Passiva (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
<i>Eigen vermogen</i>		
Groepsvermogen	44.672	54.175
<i>Voorzieningen</i>		
Latente belastingverplichtingen	10.314	12.999
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	72.800	53.000
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden en overlopende passiva	10.427	9.221
	138.213	129.395

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2004

(in € 1.000,-)	2004	2003
Huuropbrengsten	9.694	10.982
Exploitatiekosten	3.700	3.215
Afschrijving overige beleggingen	49	49
	-----	-----
Opbrengsten uit beleggingen in onroerend goed	5.945	7.718
Beheerkosten	746	618
Financieringslasten	3.571	2.281
	-----	-----
Lasten	4.317	2.899
	-----	-----
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	1.628	4.819
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	175	964
	-----	-----
Resultaat na belastingen	1.453	3.855
	=====	=====
Mutaties in de reserves als gevolg van:		
Waardemutatie onroerend goed	-14.300	-9.988
Mutatie latente belastingen	2.860	1.998
	-----	-----
Indirect exploitatieresultaat	-11.440	-7.990
	=====	=====

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2004

(voor winstbestemming)

(in € 1.000,-)	2004	2003
<i>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</i>		
Resultaat na belastingen	1.453	3.855
Afschrijving overige beleggingen	49	49
Investerings in beleggingen	-22.690	-27.748
Mutatie werkkapitaal	1.798	-1.776
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	175	964
	-----	-----
	-19.215	-24.656
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Aantrekken langlopende lening	19.800	25.000
Betaald dividend en mutatie dividend schulden	-592	-462
	-----	-----
	19.208	24.538
<i>Mutatie liquide middelen</i>		
Mutatie liquide middelen	-7	-118
Liquide middelen begin van het jaar	31	149
	-----	-----
Liquide middelen eind van het jaar	24	31
	=====	=====

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004

Activa

Beleggingen (in € 1.000,-)

Onroerend goed

Stand per 1 januari 2004	128.000
Investerings	22.690
Waarderingsverschil verslagjaar	-14.300

Stand per 31 december 2004	136.390

De waarde van het onroerend goed per 31 december 2004 is door een onafhankelijk taxateur getoetst. Het waarderingsverschil verslagjaar is bepaald op basis van de getaxeerde waarde van het totale onroerend goed per 31 december 2004 (€ 137.000.000), onder aftrek van de getaxeerde waarde van het onroerend goed per 31 december 2003 (€ 128.000.000) alsmede onder aftrek de in 2004 verrichte investeringen (€ 22.690.000). Vanaf het huidige boekjaar heeft de waardering plaatsgevonden inclusief de appartementsrechten van de parkeergarage welke zijn weergegeven onder de overige beleggingen.

Op grond en gebouwen is door een kredietinstelling in verband met de langlopende schulden en overige kredietfaciliteiten een krediethypotheek en een vaste hypotheek gevestigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

(in € 1.000,-)

Overige beleggingen

Aanschafwaarde	1.311
Cumulatieve afschrijvingen	-652

Boekwaarde per 1 januari 2004	659
	=====
Afschrijvingen verslagjaar 2004	49
	=====
Aanschafwaarde	1.311
Cumulatieve afschrijvingen	-701

Boekwaarde per 31 december 2004	610
	=====

De overige beleggingen betreffen de door Groothandelsgebouwen Parking B.V. verkregen appartementsrechten.

De appartementsrechten worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineair berekende afschrijvingen op basis van de geschatte levensduur (40 jaar).

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004

Vorderingen en vooruitbetaalde kosten (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
Belastingen en premies sociale verzekeringen	757	329
Huurders	371	334
Overige vorderingen	61	42
	-----	-----
	1.189	705
	=====	=====

De vorderingen op huurders zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid ter hoogte van € 130.000 (2003: € 32.000). Op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten is ten behoeve van kredietinstellingen een stil pandrecht gevestigd.

Overige activa (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
Liquide middelen	24	31
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Groepsvermogen

Voor een nadere toelichting op de mutaties in het groepsvermogen verwijzen wij naar de toelichting op de vennootschappelijke balans.

Vorzieningen (in € 1.000,-)

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen houdt verband met het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de beleggingspanden. De voorziening heeft een langlopend karakter. De mutaties kunnen als volgt worden weergegeven:

Saldo per 1 januari 2004	12.999
Belasting indirect exploitatieresultaat	-2.860
Belasting direct exploitatieresultaat	175

Saldo per 31 december 2004	10.314
	=====

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende schulden zijn verstrekte leningen van een kredietinstellingen 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.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004

Door de ING Bank N.V. / ING Real Estate Finance N.V. zijn de volgende leningen verstrekt:

- Een lening in hoofdsom groot € 23.000.000. Per 31 december 2004 is € 23.000.000 opgenomen.
De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,75%. Aflossingen zijn tot nader order opgeschort.
- Een lening in hoofdsom groot € 30.000.000 op te nemen in tranches van minimaal € 5.000.000. Per 31 december 2004 is € 30.000.000 opgenomen. De rente bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,75%. Aflossingen zijn tot nader order opgeschort.
- Een lening in hoofdsom groot € 9.500.000 op te nemen in tranches. Per 31 december 2004 is € 9.500.000 opgenomen.
De rente bedraagt drie maands Euribor + een variabele opslag van minimaal 1,25% en maximaal 5%. De huidige opslag bedraagt 4%. Aflossingen vinden plaats op basis van de netto cashflow op kwartaalbasis.
- Een multipurpose faciliteit in hoofdsom groot € 15.000.000. Per 31 december 2004 is opgenomen als kasgeldlening € 10.000.000.
De faciliteit zal vanaf 1 juli 2006 worden ingeperkt met € 150.000 per kwartaal. De rente over de kasgeldlening bedraagt drie maands Euribor + een opslag van 0,75%. De rente over de rekening-courant bedraagt één maands Euribor + 0,9% per jaar.
- Een Euroflexlening in hoofdsom groot € 5.000.000. Per 31 december 2004 is € 300.000 opgenomen.
De rente bedraagt drie maands Euribor + een variabele opslag van minimaal 1,25% en maximaal 5%.
De huidige opslag bedraagt 4%. Aflossingen vinden plaats op basis van de netto cashflow op kwartaalbasis.

Ter afdekking van het renterisico zijn de volgende faciliteiten afgesloten:

- Een SWAP in hoofdsom groot € 23.000.000. De faciliteit zal vanaf 3 april 2006 worden 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 2 april 2012.
- Een SWAP in hoofdsom groot € 28.000.000. De faciliteit zal vanaf 3 april 2006 worden ingeperkt met € 800.000 per kwartaal.
Per 31 december 2004 bedraagt de dekking € 21.600.000. De te ontvangen rente bedraagt drie maands Euribor.
De te betalen vergoeding bedraagt 4,03%. De SWAP heeft een looptijd tot en met 3 januari 2011.
- Een CAP op 5% in hoofdsom groot € 7.000.000. De faciliteit zal vanaf 3 april 2006 worden ingeperkt met € 200.000 per kwartaal.
Per 31 december 2004 bedraagt de dekking € 5.400.000.

Als zekerheden voor de leningen en de kredietfaciliteit zijn verstrekt:

- Een eerste concernhypotheek ad € 73.000.000 op het Groot Handelsgebouw te Rotterdam.
- Een tweede hypotheek en tweede pandrecht ad € 25.200.000.
- Een stil pandrecht op vorderingen uit gesloten en te sluiten huurovereenkomsten.
- Compte joint en mede aansprakelijkheidsovereenkomst tussen Groothandelsgebouwen N.V., Groothandelsgebouwen Parking B.V., Ghg Facilitair B.V. en R.E.P. Groot Goed B.V.

Kortlopende schulden (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
<i>Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.905	2.306
Schulden aan leveranciers uit hoofde van investeringen	2.002	2.589
Schulden aan leveranciers uit hoofde van kosten	665	810
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38	55
Uit te keren dividend	0	782
Overige schulden en overlopende posten	3.817	2.679
	-----	-----
	10.427	9.221
	=====	=====

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

In 2002 is de groep investeringsverplichtingen ten behoeve van de revitalisering van het Groot Handelsgebouw aangegaan ter hoogte van € 63.163.000. Tot en met eind 2004 is hiervan € 60.572.000 uitgevoerd, zodat ultimo 2004 een verplichting van € 2.591.000 resteert.

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 gedeponereerd bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2004

Huuropbrengsten (in € 1.000,-)	2004	2003
Verhuur bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	8.062	8.858
Servicekosten	1.632	2.124
	-----	-----
	9.694	10.982
	=====	=====

Beheerkosten (in € 1.000,-)

De hierin opgenomen personeelskosten bedragen:

Lonen en salarissen	180	230
Sociale lasten	24	23
Pensioenkosten	-20	21
	-----	-----
	184	274
	=====	=====

De lonen en salarissen zijn exclusief de naar servicekosten doorbelaste bedragen (2004; € 126, 2003 € 152).

Bij de groep waren gedurende het verslagjaar gemiddeld 6 personen werkzaam (2003:6), ingedeeld als volgt:

	2004	2003
Directie	1	1
Administratie	2	2
Techniek	2	1
Receptie/accountmanager	1	1
Commercie	0	1
	-----	-----
	6	6
	=====	=====

Financieringslasten (in € 1.000,-)

	2004	2003
Betaalde interest	3.572	2.288
Ontvangen interest	1	7
	-----	-----
Per saldo last	3.571	2.281
	=====	=====

Belastingen (in € 1.000,-)	2004	2003
Latent verschuldigd inzake verslagjaar	325	964
Latent te vorderen inzake oude jaren	-150	0
	-----	-----
	175	964
	=====	=====

De belastingdruk in de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2004 is als volgt berekend:

Geconsolideerd resultaat vóór belastingen		1.628
Af: Fiscale afschrijvingen op het beleggingspand	-4.530	
Af: Fiscale dotatie voorziening grootonderhoud	-7.457	

		-11.987

Belastbaar bedrag		-10.359
		=====

Mutatie latente belastingverplichtingen over verschil tussen fiscale en commerciële lasten beleggingspand	(20% van 11.987)	2.397
Mutatie latente belastingvordering als gevolg van voorwaartse verliescompensatie	(20% van -10.359)	-2.072
Mutatie latente belastingvordering als gevolg van correctie voorwaartse verliescompensatie voorgaande jaren	(20% van -750)	-150

Per saldo latent verschuldigde belastingen inzake verslagjaar		175
		=====

Indirect exploitatieresultaat	2004	2003
Waardemutatie onroerend goed	-14.300	-9.988
Mutatie belastinglatentie	2.860	1.998
	-----	-----
Per saldo last	-11.440	-7.990
	=====	=====

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

PER 31 DECEMBER 2004

(voor winstbestemming)

Activa (in € 1.000,-)	31-12-2004	31-12-2003
<i><u>Beleggingen</u></i>		
Onroerend goed	136.390	128.000
Deelnemingen	2.540	2.014
	-----	-----
	138.930	130.014
<i><u>Vorderingen en vooruitbetaalde kosten</u></i>		
Vorderingen en vooruitbetaalde kosten	1.195	711
<i><u>Overige activa</u></i>		
Overige activa	24	31
	-----	-----
	140.149	130.756
	=====	=====

Passiva (in € 1.000,-)

	31-12-2004	31-12-2003
<i>Eigen vermogen</i>		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.469	1.449
Agioreserve	697	669
Herwaarderingsreserve	10.209	21.649
Overige reserves	32.297	30.408
	-----	-----
	44.672	54.175
<i>Vorzieningen</i>		
Latente belastingverplichtingen	10.314	12.999
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	72.800	53.000
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden en overlopende passiva	12.363	10.582
	-----	-----
	140.149	130.756
	=====	=====

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2004

(in € 1.000,-)	2004	2003
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	927	3.257
Resultaten geconsolideerde deelnemingen na belastingen	526	598
	-----	-----
Resultaat na belastingen	1.453	3.855
	=====	=====

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2004

Activa

Beleggingen (in € 1.000,-)

Deelnemingen

Saldo per 1 januari 2004	2.014
Resultaat 2004	526

Saldo per 31 december 2004	2.540
	=====

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.

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

Eigen vermogen

Geplaatsd aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 6.748.825,-, verdeeld in 15 prioriteitsaandelen van € 1,- elk en 6.748.810 (certificaten van) gewone aandelen van € 1,- elk. In 2004 zijn 19.906 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2002: 26.051 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst in het kader van stockdividend. Ultimo 2004 zijn 15 prioriteitsaandelen ad € 1,- (2003: 15 prioriteitsaandelen ad € 1,-) en 1.468.583 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,- (2003: 1.448.677 (certificaten van) gewone aandelen ad € 1,-) geplaatst en volgestort.

Mutatie-overzicht van de reserves (in € 1.000,-)

	Agio reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
Saldo per 1 januari 2004	669	21.649	30.408	52.726
Dividend 2003	28	0	436	464
Resultaat na belastingen	0	0	1.453	1.453
Indirect exploitatieresultaat	0	-11.440	0	-11.440
Saldo per 31 december 2004	697	10.209	32.297	43.203

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2004

Vennootschappelijk resultaat na belastingen

De vennootschap heeft gebruik gemaakt van de vrijstelling volgens Artikel 383 lid 1 BW 2 Titel 9.

Resultaat geconsolideerde deelnemingen na belastingen

Dit betreft het resultaat na vennootschapsbelasting van geconsolideerde deelnemingen.

Beloning bestuurders

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

<u>(in €)</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
O.D.J. de Jong	0	195.916
	<u> </u>	<u> </u>

De beloning van bestuurders over 2003 bevat tevens een bedrag ter afwikkeling van het dienstverband ter hoogte van € 76.756.

De heer C. van der Wolf is per 1 februari 2004 aangesteld als titulair directeur, ad interim.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

(in €)	2004	2003
Ch.B. Aptroot	11.344	11.344
Mr. B. s' Jacob	9.076	9.076
W.L. Vos	9.076	9.076
S. Kolthek	9.076	0
Drs. D.J. Elders	0	7.160
	-----	-----
	38.572	36.656
	=====	=====

Financiële belangen Raad van Commissarissen

Ultimo verslagjaar bezit Ch.B. Aptroot 5.895 (2003: 5.767) certificaten van aandelen in de vennootschap.

Rotterdam, 28 februari 2005

Raad van Commissarissen (tevens directie vanaf 1 januari 2004)

Ch.B. Aptroot (voorzitter)

Mr. B. s' Jacob

W.L. Vos

S. Kolthek

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2004 van Groothandelsgebouwen N.V. te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de leiding van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2004 en van het resultaat over 2004 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 28 februari 2005

BDO CampsObers Accountants

J.C. Jelgerhuis Swildens RA

Drs. B.Ph.M. Kathmann RA

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST

Artikel 33

1. Uit de winst, die in enig verslagjaar is behaald, wordt allereerst, zo mogelijk, op de prioriteits aandelen uitgekeerd een percentage van hun nominaal bedrag, gelijk aan het percentage van de wettelijke interest per de laatste dag van het verslagjaar, waarop de dividenduitkering betrekking heeft. Van de hierna overblijvende winst 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, met dien verstande, dat op de prioriteits aandelen geen verdere dividenduitkering zal geschieden.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voorzover 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 2004

Voorgesteld wordt, na uitkering van het minimum dividend op de prioriteits aandelen, voor een dividenuitkering op de gewone aandelen € 293.717 ter beschikking te stellen en € 1.159.010 toe te voegen aan de overige reserves.

Een dividend van € 0,20 (per certificaat van) aandeel wordt uitgekeerd in (certificaten van) aandelen ten laste van de agioreserve dan wel de overige reserves. Het dividend in aandelen zal tenminste twee weken vóór de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die wordt gehouden op 22 april 2005, bekend gemaakt worden.

De uitkering in (certificaten) van aandelen ten laste van de agioreserve is niet onderhevig aan Nederlandse dividend- of inkomstenbelasting.

Het dividend is berekend als volgt:

Winst 2004	1.452.730
Af: Dividend op prioriteits aandelen	3

	1.452.727
Af: Toevoeging aan de overige reserves	1.159.010

Dividend gewone aandelen	293.717
	=====

Dit bedrag komt overeen met een dividend van € 0,20 per aandeel van € 1,- nominaal.

PRIORITEITSAANDELEN

De 15 prioriteits aandelen van nominaal € 1,- zijn in het bezit van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen. De vergadering van houders van prioriteits aandelen heeft statutair het recht gekregen de bindende voordracht tot (her)benoeming van commissarissen op te maken, alsmede machtiging dan wel goedkeuring te verlenen aan besluiten tot bezwaring van onroerende zaken.

Het bestuur van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen is geïnformeerd omtrent de aspecten en voortgang van het revitaliseringsplan Groot Handelsgebouw. Het bestuur van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen is van oordeel dat het bestuur van de vennootschap in haar afwegingen alle zorgvuldigheid in acht heeft genomen.

De vergadering van houders van prioriteits aandelen heeft besloten de heren drs. Th G. der Kinderen en ir. J.M. Kwak voor te dragen voor de benoeming tot lid van de Raad van Commissarissen. De heer ir. J.M. Kwak voorziet in de vacature van de aftredende heer W.L. Vos, die vanwege het bereiken van de toegestane leeftijdsgrens in 2005 aftredend is. De heer drs. Th.G. der Kinderen wordt voorgedragen in de vacature, die in 2006 ontstaat vanwege het aftreden van de heer mr. B. s' Jacob. Beide laatstgenoemde heren zullen tot de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2006 zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

De vennootschap en het bestuur van de Stichting Prioriteit Groothandelsgebouwen verklaren hierbij dat naar het gezamenlijke oordeel van de vennootschap en de bestuursleden van de stichting, de stichting onafhankelijk is van de vennootschap, een en ander als bedoeld in Bijlage X van het Fondsenreglement van Euronext Amsterdam N.V.

Rotterdam, 28 februari 2005

Het bestuur

Ch.B. Aptroot (voorzitter)

Mr. G.R. van Arendonk (secretaris)

W. de Jong

KENGETALLEN[#]

(in € 1.000,-)	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
Netto-omzet	9.694	10.982	12.013	11.741	10.196	9.147	8.193	6.250	5.274	4.963
Investerings	22.690	27.748	13.140	8.826	8.094	8.782	12.168	10.593	4.870	1.314
Resultaat na belastingen	1.453	3.855	4.831	4.732	3.957	3.131	2.831	1.818	247	383
Afschrijvingen	49	49	107	207	199	180	192	158	1.198	968
Cash flow	1.502	3.904	4.938	4.939	4.156	3.311	3.023	1.976	1.444	1.351
Per gewoon aandeel (in € 1,-)										
Nominale waarde per aandeel	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,54	4,54	4,54	4,54
Eigen vermogen	30,42	37,40	41,14	38,86	39,92	40,95	196,43	187,20	89,91	91,10
Resultaat na belastingen	0,99	2,66	3,40	3,38	2,85	2,28	10,38	6,70	0,92	1,45
Dividend	0,20	0,54	0,68	0,68	0,57	0,45	1,82	1,18	1,18	1,18
Beurskoers jaartultimo	24,75	23,50	28,50	32,00	38,40	32,40	111,04	112,99	79,41	33,58
Verhoudingsgetallen										
Eigen vermogen: Totaal vermogen	0,32	0,42	0,52	0,55	0,57	0,59	0,62	0,70	0,67	0,71
Eigen vermogen: Schulden (exclusief voorzieningen)	0,53	0,9	1,5	1,7	1,9	2,2	2,5	3,6	6,8	21,8
Rentabiliteit (Resultaat na belastingen: Eigen vermogen)	3,3%	7,1%	8,3%	8,6%	7,1%	5,6%	5,3%	3,6%	1,0%	1,6%
Bezettingsgraad (ultimo boekjaar)	56,8%	65,6%	78,0%	93,8%	95,0%	94,7%	96,5%	94,7%	88,7%	88,4%

[#]) Tot en met 1996 enkelvoudig cijfers en op oude grondslagen onder meer wegens het ontbreken van taxaties.

Groothandelsgebouwen N.V.

Stationsplein 45, Unit A2.210, 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

Ingang A

Stationsplein 45 Rotterdam

Ingang B

Weena 695 Rotterdam

Ingang C

Weena 723 Rotterdam

Ingang D

Conradstraat 38 Rotterdam

Ingang E

Conradstraat 18 Rotterdam

Vormgeving: BladVorm, Leiden

Druk: De Bussy Ellerman Harms, Amsterdam

STATIONSPLEIN 45, UNIT A2.210, ROTTERDAM

POSTBUS 29057, 3001 GB ROTTERDAM

TEL: (010) 240 34 34, FAX: (010) 240 34 30

WWW.GROOTHANDELSGEBOUW.NL