

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Seite
39

1. Allgemeine Gesellschafts- informationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen "Züblin Gruppe") auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Ausser in der Schweiz ist sie in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden tätig und beschäftigt per 30. September 2012 28 Mitarbeitende (31. März 2012 26 Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich (Claridenstrasse 20). Ihre Aktien werden am Hauptsegment der SIX Swiss Exchange gehandelt.

2. Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 "Interim Financial Reporting" erstellt. Sie entspricht der schweizerischen Gesetzgebung sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. Die konsolidierte Halbjahresrechnung enthält nicht alle Informationen und Erläuterungen, die am Jahresende erforderlich sind, und sollte deshalb in Verbindung mit der konsolidierten Jahresrechnung der Züblin Gruppe vom 31. März 2012 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2012 wurde am 14. November 2012 vom Verwaltungsrat genehmigt.

2.2 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Standards und Interpretationen, die im Berichtsjahr neu eingeführt wurden, sind der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze des vorigen Jahres zugrunde gelegt.

Seit dem 1. April 2012 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt.

- IFRS 7 (rev.): Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte
- IAS 12 (rev.): Latente Ertragssteuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Diese genannten Überarbeitungen, Anpassungen, Interpretationen und Verbesserungen haben keine bedeutenden Auswirkungen auf die konsolidierte Berichterstattung.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2013 anzuwenden.

– IFRS 7 (rev.):	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2013
– IFRS 9:	Finanzinstrumente	ab 1.1.2015
– IFRS 10:	Konzernabschlüsse	ab 1.1.2013
– IFRS 11:	Gemeinsame Vereinbarungen	ab 1.1.2013
– IFRS 12:	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmungen	ab 1.1.2013
– IFRS 13:	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	ab 1.1.2013
– IAS 1 (rev.):	Darstellung des Abschlusses	ab 1.7.2012
– IAS 19 (rev.):	Leistungen an Arbeitnehmer	ab 1.1.2013
– IAS 27 (rev.):	Einzelabschlüsse	ab 1.1.2013
– IAS 28 (rev.):	Anteile an assoziierten Unternehmen	ab 1.1.2013
– IAS 32 (rev.):	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2014
– IFRIC 20:	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	ab 1.1.2013

Keine dieser Änderungen bzw. Neuerungen wurden von der Züblin Gruppe in der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung vorzeitig angewendet. Ohne systematische Analyse werden zum jetzigen Zeitpunkt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Berichterstattung der Züblin Gruppe erwartet, mit folgender Ausnahme:

IFRS 13 – Fair Value Measurement (anwendbar ab 1. Januar 2013): Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des Fair Value fest und ergänzt damit die bisher in IAS 40 integrierte Guidance zur Ermittlung von Fair Values für Renditeliegenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair Value-Definition wird neu insbesondere das Konzept des “Highest and Best Use” zur Anwendung gelangen. Bei einzelnen Liegenschaften könnte die “Highest and Best Use“-Annahme zu einem höheren Fair Value führen. Die Züblin Gruppe erwartet jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung auf Gesamtportfolioebene. Zudem werden sich gewisse Änderungen bei den Offenlegungen ergeben.

IFRS 9 – Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

3. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung erfordert von der Gruppenleitung Einschätzungen und Annahmen. Diese Einschätzungen und Annahmen haben einen Einfluss auf den Ausweis und die Bewertung der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen, auf die Offenlegungen von Eventualverbindlichkeiten sowie auf andere Angaben in der konsolidierten Halbjahresrechnung. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Für den Fall, dass die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und im entsprechenden Geschäftsjahr in der konsolidierten Jahresrechnung erfasst. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen sind für die Züblin Gruppe hauptsächlich bei der Bewertung der Anlageliegenschaften sowie den Steuern notwendig. Die Ausführungen im konsolidierten Jahresabschluss sind unverändert gültig.

4. Konsolidierungskreis

Im abgelaufenen Halbjahr reduzierte sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften Pierre Vertes Investissement und Züblin Immo AG. Letztere fusionierte rückwirkend per 1.4.2012 mit ihrer Schwestergesellschaft Züblin Immobilien AG.

5. Umrechnungskurse

in CHF	Stichtagskurs 30.9.2012	Stichtagskurs 31.3.2012	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 30.9.2012	Durchschnittskurs 1.4.2011 bis 30.9.2011
1 EUR	1.2099	1.2045	1.2027	1.2170