

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Seite
87

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 31. März 2013 29 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 Jahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Sie entspricht der schweizerischen Gesetzgebung sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. Die konsolidierte Jahresrechnung der Züblin Gruppe für das Geschäftsjahr per 31. März 2013 wurde am 15. Mai 2013 vom Verwaltungsrat genehmigt. Die ordentliche Generalversammlung findet am 11. Juni 2013 statt. Sie hat gemäss dem Schweizer Obligationenrecht die Kompetenz, die konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Die Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung erfolgte auf Basis historischer Kosten mit Ausnahme der Anlageliegenschaften und der derivativen Finanzinstrumente, die zum Marktwert bewertet werden.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF), der Präsentationswährung der Züblin Gruppe, erstellt. Alle Beträge sind in Tausend Schweizer Franken, sofern nicht anderweitig angegeben.

Die einzelnen Abschlüsse der in die konsolidierte Jahresrechnung einbezogenen Gesellschaften sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Züblin Gruppe
Jahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht Gruppe

2.2 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

2.2.1 Vorgenommene Änderungen im laufenden Geschäftsjahr

Mit Ausnahme von Standards und Interpretationen, die im Berichtsjahr neu eingeführt wurden sowie der "Anpassung Kriterien Anlageigenschaften zum Verkauf bestimmt" (siehe 2.2.3), sind der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung 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.

2.2.2 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 10 (rev.): | Investmentgesellschaften | ab 1.1.2014 |
| – IFRS 11: | Gemeinschaftliche Vereinbarungen | ab 1.1.2013 |
| – IFRS 12: | Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen | ab 1.1.2013 |
| – IFRS 12 (rev.): | Investmentgesellschaften | ab 1.1.2014 |
| – IFRS 13: | Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 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 27 (rev.): | Investmentgesellschaften | ab 1.1.2014 |
| – 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 |
| – Diverse: | Annual improvement project 2010-2012 | ab 1.10.2013 |

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

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. 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 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung auf Gesamtportfolioebene. Zudem werden sich gewisse Änderungen bei der Offenlegung ergeben.

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

IAS 19 (rev.) – Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind nicht wesentlich, da die Züblin Gruppe bereits alle versicherungsmathematischen Varianzen im Gesamtergebnis erfasst.

2.2.3 Anpassung Kriterien Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt

Das Marktumfeld für die nicht strategischen Anlageliegenschaften (siehe auch “3.1. Bewertung der Anlageliegenschaften”) hat sich weiter negativ entwickelt und wird auch in Zukunft herausfordernd bleiben. Zudem wären in naher Zukunft bedeutende Investitionen nötig, um Leerstände abbauen oder auslaufende Mietverträge verlängern zu können. Aufgrund der fehlenden Perspektive dieser nicht strategischen Anlageliegenschaften geht Züblin davon aus, dass die notwendigen Investitionen keinen Mehrwert generieren und reduziert diese auf ein Minimum. Aus diesen Gründen hält die Gesellschaft an ihrer Strategie fest und wird die nicht strategischen Anlageliegenschaften schnellstmöglich unter Wahrung der Aktionärsinteressen veräussern. Der Ausweis dieser Anlageliegenschaften erfolgt als zum Verkauf bestimmt, wenn alle dafür notwendigen Kriterien erfüllt sind. Dazu wurde eines der drei bisherigen Kriterien als zum Verkauf bestimmt angepasst. Bis anhin war ein unterzeichneter Vorvertrag notwendig; neu braucht es die aktive Vermarktung und die Bereitschaft zum Verkauf dieser Anlageliegenschaften. Die nunmehr gültigen Bedingungen sind abschliessend unter 5.2.2 aufgezählt.

Die Anpassung wurde rückwirkend auf den 1. April 2011 vorgenommen und hat einen Einfluss auf den Ausweis in der Bilanz, Erfolgsrechnung sowie in ausgewählten Informationen im Anhang. Die Anpassung hat keinen Einfluss auf den Erfolg.

Die gemachten Anpassungen und deren Auswirkungen werden in den folgenden Tabellen aufgezeigt.

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013 nach Anpassung	1.4.2012 bis 31.3.2013 vor Anpassung	1.4.2011 bis 31.3.2012 nach Anpassung	1.4.2011 bis 31.3.2012 vor Anpassung
Konsolidierte Erfolgsrechnung				
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	0	4 335	0	-2 807
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch (neu)	6 548	0	-50	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch (neu)	-2 213	0	-2 757	0
Positive Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0	17 477	0	33 591
Negative Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0	-98 614	0	-36 177
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch (neu)	-10 353	0	12 745	0
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch (neu)	-70 784	0	-15 331	0

in Tausend CHF	31.3.2013 nach Anpassung	31.3.2013 vor Anpassung	31.3.2012 nach Anpassung	31.3.2012 vor Anpassung	31.3.2011 nach Anpassung	31.3.2011 vor Anpassung
Konsolidierte Bilanz						
Anlagevermögen						
Anlageliegenschaften	0	978 890	0	1 072 892	0	1 261 807
Anlageliegenschaften strategisch (neu)	854 295	0	847 221	0	909 404	0
Umlaufvermögen						
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	85 902	0	133 251	0	20 223
Anlageliegenschaften strategisch zum Verkauf bestimmt (neu)	65 353	0	66 160	0	1 626	0
Anlageliegenschaften nicht strategisch zum Verkauf bestimmt (neu)	145 144	0	292 762	0	371 000	0
Langfristiges Fremdkapital						
Langfristige Hypotheken	0	580 177	0	556 597	0	793 088
Langfristige Hypotheken strategisch (neu)	477 522	0	444 711	0	746 889	0
Kurzfristiges Fremdkapital						
Kurzfristige Hypotheken	0	55 892	0	130 544	0	70 192
Hypotheken zum Verkauf bestimmt	0	63 768	0	86 789	0	18 922
Kurzfristige Hypotheken strategisch (neu)	50 149	0	98 680	0	4 352	0
Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt (neu)	45 122	0	40 247	0	1 626	0
Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt (neu)	127 044	0	190 292	0	129 335	0

3. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen

Die Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung 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 Jahresrechnung. 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. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Konzernabschluss beeinflussen, beziehen sich auf die folgende Fälle:

3.1 Bewertung der Anlageliegenschaften

Seit dem Abschluss 2012/2013 unterscheidet Züblin zwei Kategorien bei den Anlageliegenschaften:

- Anlageliegenschaften strategisch
- Anlageliegenschaften nicht strategisch

Der strategische Teil beinhaltet die Anlagekategorie Büro in der Schweiz, in Frankreich und in Deutschland. Der nicht strategische Teil umfasst das deutsche Einzelhandels- und das niederländische Portfolio. Beide Kategorien der Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 revised zum Marktwert ("Fair Value") bilanziert.

Der "Fair Value" wird halbjährlich durch externe, unabhängige Bewertungsexperten ermittelt. Die Bewertungen erfolgen nach den national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien gemäss "International Valuation Standards Committee" (IVSC) und "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS). Der "Fair Value" ist definiert als der am Bewertungsstichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, kauf- und verkaufswilligen Parteien nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer gewöhnlichen Transaktion, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Zur Bestimmung des am Bewertungsstichtag geltenden "Fair Value" findet das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) Anwendung. Dabei wird der "Fair Value" einer Anlageliegenschaft durch die Summe der ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre zu erwartenden auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird. Auf Basis der bestehenden Mietverhältnissen und Annahmen über Wiedervermietungen zu heute erzielbaren Marktmieten werden unter Berücksichtigung entsprechender Vermarktungszeiträume und Verlängerungswahrscheinlichkeiten der laufenden Verträge die erwarteten Bruttomiet-erträge ermittelt. Der Bruttomiet-ertrag wird um die objektspezifischen, nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten sowie um allfällige Instandhaltungen und für Neuvermietungen erforderliche Renovationen reduziert. Die Diskontierung erfolgt pro Anlageliegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Die Sensitivität der wesentlichen Annahmen werden im Risikoteil auf Seiten 103 bis 104 analysiert.

Neu werden für die nicht strategischen Anlageliegenschaften im Rahmen der Marktwertermittlung deutlich restriktivere Annahmen getroffen. Der Grund für diese Schätzungsänderung (change in estimate) ist zum einen die Tatsache, dass bei diesen Objekten die Vermarktung zunehmend schwieriger geworden ist aufgrund eines weiter verschlechterten Umfeldes in den Niederlanden und für C Liegenschaften in Deutschland. Zum anderen sollen diese Objekte rasch verkauft werden ohne die zwingenden Umbauinvestitionen, welche zu keiner Wertsteigerung führen, selber zu tätigen.

Die negativen Marktwertanpassungen auf dem nicht strategischen Portfolio betragen im 1. Halbjahr des Berichtsjahres CHF 18,6 Mio., im 2. Halbjahr CHF 70.8 Mio. Ein Grossteil der im 2. Halbjahr angefallenen negativen Marktwertanpassung auf dem nicht strategischen Portfolio ist auf die angepassten Bewertungsannahmen zurückzuführen.

Der umfassende Immobilien-Bewertungsbericht von Wüest & Partner AG, Zürich befindet sich auf Seiten 154 bis 159.

3.2 Steuern

Bei den Steuern sind sowohl bei den laufenden Ertragssteuern wie auch bei den latenten Steuern Annahmen notwendig. Diese beziehen sich auf die folgenden Sachverhalte:

3.2.1 Laufende Ertragssteuern

Die Züblin Gruppe ist in vier verschiedenen Ländern Europas aktiv und damit auch ertragssteuerpflichtig. Die Ermittlung der Rückstellung für Ertragssteuern in diesen verschiedenen Gerichtsbarkeiten erfordert wesentliche Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung, da die Ermittlung der definitiven Steuern bei vielen Transaktionen und Kalkulationen unsicher ist.

3.2.2 Latente Ertragssteuern

Bei der Berechnung der latenten Steuern auf den Anlageliegenschaften in der Schweiz wird auch die Grundstückgewinnsteuer mit einbezogen. Diese ist abhängig von der erwarteten Haltedauer, die wie folgt berücksichtigt wird: Für Liegenschaften, die für den Verkauf bestimmt sind, gilt die effektive Haltedauer. Für die übrigen Liegenschaften gilt eine solche von fünfzehn Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als fünfzehn Jahre beträgt. Auch bei der Aktivierung von latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen sind Annahmen notwendig. Die Aktivierung erfolgt nur dann, wenn deren Verwendbarkeit in der Zukunft wahrscheinlich gegeben ist. Die Beurteilung einer wahrscheinlichen Verrechnung zukünftiger Verluste basiert auf den aus den Liegenschaftsbewertungen hervorgehenden zukünftigen Geldflüssen zusammen mit Schätzungen der Gruppenleitung über die Wahrscheinlichkeit der Nutzung dieser Verlustvorträge in zukünftigen Perioden. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Realisierbarkeit für jedes latente Steueraktivum festgelegt und zu jedem Bilanzstichtag neu bewertet und erfasst.

4. Konsolidierungsgrundsätze

4.1 Konsolidierungsmethode

Die Konzernrechnung umfasst den Abschluss der Züblin Immobilien Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften per 31. März eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert.

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt und der Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss bewertet der Erwerber die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen entweder zum Fair Value oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens. Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallenen Kosten werden als Aufwand erfasst.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Dabei werden die Aktiven und das Fremdkapital im Zeitpunkt des Erwerbs mit ihren Zeitwerten (Fair Values) in der Konzernrechnung berücksichtigt.

4.2 Konsolidierungskreis

Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird im Anhang auf den Seiten 145 bis 146 der konsolidierten Jahresrechnung erläutert. Im vergangenen Geschäftsjahr reduzierte sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften Pierre Vertes Investissement, SCI Verdun Flourens und Züblin Immo AG. Letztere fusionierte rückwirkend per 1. April 2012 mit ihrer Schwestergesellschaft Züblin Immobilien AG.

4.3 Währungsumrechnung

4.3.1 Fremdwährungstransaktionen

Alle Geschäftstransaktionen werden auf der Basis des zum Zeitpunkt der Transaktion gültigen Kurses umgerechnet. Monetäre Posten in Fremdwährung sind zu dem am Bilanzstichtag gültigen Kurs ausgewiesen. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungskosten bewertet sind, werden auf der Basis des Kurses zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. Nicht monetäre Posten, die zum Fair Value bewertet sind, werden zum Zeitpunkt der Bestimmung des Fair Value gültigen Kurses berechnet. Fremdwährungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

4.3.2 Ausländische Tochtergesellschaften

Die Umrechnung der Jahresrechnung von ausländischen Tochtergesellschaften, die in Fremdwährung erstellt wurden, erfolgt unter Anwendung der modifizierten Stichtagskursmethode. Am Bilanzstichtag werden die Abschlüsse der Tochtergesellschaften, für welche die funktionale Währung von der Präsentationswährung abweicht, folgendermassen in die Präsentationswährung umgerechnet: Die Aktiven und Verbindlichkeiten dieser Tochtergesellschaften werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Die Umrechnung von Ertrag und Aufwand erfolgt zum Durchschnittskurs der Berichtsperiode. Die Auswirkungen dieser Umrechnung werden in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position "Währungsdifferenzen" erfasst. Währungsdifferenzen für gruppeninterne Darlehen, für welche die Rückzahlungen nicht in absehbarer Zukunft erwartet werden oder unwahrscheinlich sind und die demnach als Nettoinvestitionen in eine ausländische Firma behandelt werden, werden ebenfalls in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position "Währungsdifferenzen" erfasst.

in CHF	Stichtagskurs 31.3.2013	Stichtagskurs 31.3.2012	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 31.3.2013	Durchschnittskurs 1.4.2011 bis 31.3.2012
1 EUR	1.2195	1.2045	1.2102	1.2129

5. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

5.1 Erfolgsrechnung

5.1.1 Mieterträge

Die Mieterträge beinhalten die eingenommenen Mieten nach Abzug aller Leerstandsausfälle. Die Erfassung erfolgt periodengerecht zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete. Erträge und Aufwendungen für Heiz-, Strom und andere Nebenkosten sind nicht berücksichtigt.

5.1.2 Liegenschaftsaufwand

Der Liegenschaftsaufwand beinhaltet Kosten im direkten Zusammenhang mit den Liegenschaften wie Verwaltungsaufwand, Mietzinsverluste, Versicherungen, Facility Management, Rechtsberatung, Steuern und andere Gebühren.

5.1.3 Unterhalt und Reparaturen

Unterhalt und Reparaturen sind Kosten für Unterhalt und Reparaturen von Anlageliegenschaften, die im Berichtsjahr angefallen sind, und werden der Erfolgsrechnung belastet. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert und sind in den Bewertungen berücksichtigt.

5.1.4 Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt belastbaren Kosten enthalten. Dieser Aufwand beinhaltet Personalkosten für die Mitarbeiter der gesamten Gruppe sowie Honorare für den Verwaltungsrat. Ebenfalls enthalten sind Kosten für Rechtsberatung, Steuern (insbesondere Kapitalsteuern), Bewertungen, Revision sowie weitere Gemeinkosten. Die Erfassung des Aufwands erfolgt periodengerecht.

5.1.5 Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

Das Ergebnis aus Verkäufen errechnet sich aus der Differenz zwischen den Nettoverkaufserlösen und dem zuletzt ausgewiesenen Marktwert der entsprechenden Liegenschaft zuzüglich der bis zum Verkauf getätigten Investitionen. Das Ergebnis wird zum Zeitpunkt des Übertrags von Nutzen und Gefahren realisiert. Dieser Zeitpunkt entspricht normalerweise der Vertragsunterzeichnung beim Notar oder der Grundbucheintragung. Der Ausweis erfolgt getrennt nach strategischem und nicht strategischem Portfolioteil.

5.1.6 Veränderung Marktwert Anlageliegenschaften

Veränderungen des Marktwerts von Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 periodengerecht in der Erfolgsrechnung berücksichtigt. Der Ausweis erfolgt getrennt nach strategischem und nicht strategischem Portfolioteil.

5.1.7 Finanzaufwand

Der Finanzaufwand besteht hauptsächlich aus den Fremdkapitalzinsen wie auch aus den realisierten Ausgleichen der derivativen Finanzinstrumente für Zinsabsicherung. Die erfolgswirksame Erfassung der Fremdkapitalzinsen erfolgt auf Basis der Effektivzinsmethode.

5.1.8 Ertragssteuern

Der Ertragssteueraufwand setzt sich zusammen aus den laufenden und den latenten Ertragssteuern. Der Steueraufwand wird erfolgswirksam erfasst, ausser er ist Teil einer Transaktion, die in der Gesamtergebnisrechnung oder im Eigenkapital abzubilden ist. In diesem Fall wird der Ertragssteueraufwand analog der zugrunde liegenden Transaktion ebenfalls in der Gesamtergebnisrechnung oder im Eigenkapital erfasst. Die laufenden Ertragssteuern setzen sich aus den geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Erfolg, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, den Gewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie den Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre zusammen. Die latenten Ertragssteuern entsprechen der Summe aller Veränderungen von latenten Steuerguthaben und Verbindlichkeiten, mit Ausnahme jener in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Veränderungen.

5.2 Bilanz

5.2.1 Anlageliegenschaften strategisch und nicht strategisch

Die Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 revised zum Marktwert ("Fair Value") bilanziert.

Der "Fair Value" wird halbjährlich durch externe, unabhängige Bewertungsexperten ermittelt. Die Bewertungen erfolgen nach den national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien gemäss "International Valuation Standards Committee" (IVSC) und "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS). Siehe auch "Wesentliche Einschätzungen und Annahmen" auf Seite 91.

Käufe werden zum Anschaffungswert erfasst. Aufwendungen, die nach dem Kauf einer Anlageliegenschaft entstanden sind, werden aktiviert, wenn daraus ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen entsteht. Alle weiteren Unterhalts- und Reparaturkosten werden der Erfolgsrechnung belastet. Die Veränderung des Marktwerts bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung sowie die daraus resultierenden latenten Steuern werden erfolgswirksam verbucht.

Anlageliegenschaften werden ausgebucht, wenn sie verkauft wurden oder nicht mehr zur dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen. Ergebnisse aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften werden im Jahr der Veräusserung unter dieser Position in der Erfolgsrechnung erfasst.

5.2.2 Anlageliegenschaften (strategisch und nicht strategisch) zum Verkauf bestimmt

Gemäss IFRS 5 werden die zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften in der Bilanz in einer separaten Position "Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt" im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Umgliederung erfolgt, wenn die folgenden Punkte erfüllt sind:

- formeller Verkaufsentschluss des Verwaltungsrats,
- aktive Vermarktung und kurzfristige Verkaufsabsichten,
- Einschätzung der Gruppenleitung, dass der Verkauf innerhalb der nächsten zwölf Monate mit hoher Wahrscheinlichkeit stattfinden wird.

Die Bewertung erfolgt auch nach der Umgliederung gemäss den Bewertungsvorschriften von 5.2.1 Anlageliegenschaften strategisch und nicht strategisch.

5.2.3 Mobilien

Mobilien werden zum Anschaffungswert abzüglich kumulierter Abschreibungen bilanziert. Büroausbau und Büromobiliar werden linear über zehn bzw. fünf Jahre und die IT-Anlagen über 2,5 Jahre abgeschrieben. Mindestens zu jedem Bilanzstichtag wird beurteilt, ob es Anhaltspunkte oder Hinweise gibt, die eine Wertbeeinträchtigung von Mobilien vermuten lassen. Falls Anzeichen bestehen, dass der Buchwert nicht mehr realisierbar ist, wird die Differenz zwischen dem Buchwert dieses Vermögenswerts und dem realisierbaren Wert abgeschrieben.

5.2.4 Latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden unter der Anwendung der Balance-Sheet-Liability-Methode auf den am Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Buchwert von Vermögenswerten und Schulden in der konsolidierten Jahresrechnung und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten berechnet. Die Berechnung der latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten erfolgt zu den lokalen Steuersätzen und -gesetzen, die bei der Realisierung gültig sind. Dabei wird bei den Schweizer Anlageliegenschaften eine Haltedauer von mindestens fünfzehn Jahren in die Berechnung der latenten Steuern miteinbezogen (siehe auch 3.2.2 Latente Ertragssteuern). Latente Steuerguthaben werden für alle noch nicht genutzten Verlustvorträge und Steuergutschriften in dem Masse erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, um mit den Verlustvorträgen und Steuergutschriften verrechnet zu werden. Es werden keine latente Steuerverbindlichkeiten für temporäre Differenzen in Bezug auf nicht ausgeschüttete Gewinne von Tochtergesellschaften gebildet, da die Züblin Gruppe über das Aufheben der temporären Differenzen entscheiden kann und es wahrscheinlich ist, dass diese Differenzen in absehbarer Zeit nicht aufgehoben werden. Latente Steuerguthaben und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander verrechnet, wenn eine rechtliche Grundlage besteht und sich die latenten Steuern auf Gesellschaften der gleichen Organschaft wie auch auf die gleiche Steuerbehörde beziehen.

5.2.5 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente setzen sich aus den finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen und können in die folgenden Kategorien unterteilt werden:

- Erfolgswirksam zum Marktwert bewertete Finanzinstrumente
- Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzanlagen
- Zur Veräusserung verfügbare Finanzanlagen
- Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
- Derivative Finanzinstrumente – als Sicherungsinstrument designed und effektiv

Erfassung

Bei den finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Erfassung, wenn die Züblin Gruppe ein vertragliches Recht auf den Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderer Finanzinstrumente hat. Im Falle einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt die Erfassung, wenn eine vertragliche Verpflichtung für eine Zahlung oder ein finanzieller Vermögenswert besteht.

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Ansprüche auf Zahlungen auslaufen bzw. beglichen wurden oder wenn andere finanzielle Vermögenswerte mit allen bedeutenden Risiken und Nutzen übertragen werden. Die finanziellen Verbindlichkeiten werden bei Zahlung oder Abtretung eines finanziellen Vermögenswerts ausgebucht.

Bewertung

Die erstmalige Bewertung aller für die Züblin Gruppe relevanten Finanzinstrumente erfolgt zum Marktwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten, ausser für die erfolgswirksam zum Marktwert bewerteten Finanzinstrumente. Für die Folgebewertungen werden die für die Züblin Gruppe wesentlichen Kategorien beschrieben.

5.2.6 Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich allfälliger Wertberichtigungen ermittelt. Die folgenden Aktiven der konsolidierten Jahresrechnung sind dieser Bewertungskategorie zugeordnet:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen allen Forderungen, die aus der Vermietung der Anlageliegenschaften entstehen.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen beinhalten Forderungen, die nicht im Zusammenhang mit der Vermietung von Anlageliegenschaften stehen. Dies sind vor allem Anzahlungen, Ausstände von Heiz- und Nebenkosten sowie Bankguthaben, die nicht frei verfügbar sind.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Forderungen werden laufend auf mögliche Wertminderungen überprüft. Im Falle von Wertminderungen werden diese auf der Basis von Einzelwertberichtigungen unter Verrechnung von allfällig vorhandenen Sicherheiten vorgenommen. Der Buchwert der Forderung wird durch die Wertberichtigung reduziert.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Barbestände und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten.

5.2.7 Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten sind nicht derivative Finanzinstrumente mit festen oder bestimmbaren Zahlungen. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode; dabei werden die Gewinne und Verluste dieser Positionen erfolgswirksam erfasst, wenn sie ausgebucht oder verzinst werden. Die folgenden Passiven der konsolidierten Jahresrechnung sind dieser Bewertungskategorie zugeordnet:

Hypotheken

Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die für den Erwerb einer Anlageliegenschaft aufgenommen werden. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe wird teilweise variabel, teilweise fest verzinst. Unterschieden wird zwischen langfristigen und kurzfristigen Hypotheken, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen. Rückzahlungen oder Ausstände, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt. Wird eine Anlageliegenschaft als zum Verkauf bestimmt ausgewiesen, wird auch die Hypothek als zum Verkauf bestimmt im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Der Ausweis der Hypotheken erfolgt über alle vorgängig beschriebenen Kategorien jeweils unterteilt nach strategischem und nicht strategischem Portfolioteil. Die Hypotheken werden in der gleichen Währung abgeschlossen wie die der Investitionen.

Anleihen

Anleihen werden beim erstmaligen Ansatz zum Nettoerlös, d.h. nach Abzug von Transaktionskosten, bilanziert. In den darauf folgenden Perioden erfolgt der Ausweis als Finanzverbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Transaktionskosten werden nach der Amortized-Cost-Methode über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Die Anleihe ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der jeweilige Kurs hat keinen Einfluss auf die Bewertung, wird jedoch im Anhang offengelegt. Der effektive Zinsaufwand der Anleihe setzt sich zusammen aus dem Coupon zuzüglich der anteiligen Abschreibung der Transaktionskosten.

Pflichtwandelanleihen

Bei der Ausgabe von Kreditinstrumenten mit Wandelpflichten (Pflichtwandelanleihen) wird der Fremdkapitalanteil, basierend auf dem Marktzinssatz vergleichbarer Kreditinstrumente ohne Wandelpflichten (Referenzzinssatz), berechnet. Die Differenz zwischen dem Fremdkapitalanteil und dem Nominalwert abzüglich Transaktionskosten wird als Eigenkapital "Eigenkapitalanteil Wandelanleihe" verbucht. Die Differenz zwischen dem Zinsaufwand, berechnet auf dem Referenzzinssatz und dem zu bezahlenden Coupon der Pflichtwandelanleihen, wird als Veränderung im Fremdkapitalteil aufgeführt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Dies sind hauptsächlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Anlageliegenschaften wie den Vermietungen oder auch Renovationen.

Sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten

Hier werden sämtliche sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies sind vor allem vereinnahmte Mietvorauszahlungen, Mietdepots, MwSt-Verbindlichkeiten sowie diverse Abgrenzungen.

5.2.8 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente – als Sicherungsinstrument designiert und effektiv

Die Züblin Gruppe besitzt Zinssatzswaps und nutzt diese zur Absicherung ihres Risikos für zukünftige Schwankungen der Zinssätze. Die Zinszahlungen werden auf der Grundlage der vereinbarten Nominalwerte berechnet. Die Swaps werden als Cash Flow Hedges behandelt und werden zum Marktwert bilanziert. Die Züblin Gruppe wendet für diese Kategorie "Hedge Accounting" gemäss IAS 39 an. Damit Hedge Accounting angewendet werden kann, müssen das Sicherungsinstrument und die zugrunde liegende Transaktion bestimmte Anforderungen betreffend Dokumentation, Eintrittswahrscheinlichkeit, Wirksamkeit und verlässlicher Bewertung erfüllen. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, werden Marktwertveränderungen des wirksamen Teils des Absicherungsgeschäfts in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter Finanzertrag (Aufwand) ausgewiesen.

Devisenoptionen

Züblin verfügt über Devisen-Put-Optionen. Zweck dieser Put-Optionen ist die Absicherung künftiger Geldflüsse in anderer als der Funktionalwährung. Diese Instrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihren Marktwerten im Zeitpunkt des Erwerbs bilanziert. In den darauf folgenden Perioden werden die entsprechenden positiven Wiederbeschaffungswerte in der Bilanz unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Bewertungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

5.2.9 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung, basierend auf Ereignissen in der Vergangenheit, besteht, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird, der auch zuverlässig geschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden regelmässig überprüft und falls notwendig angepasst. Sie entsprechen der gegenwärtig bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtungen.

5.2.10 Eigenkapital

Das Eigenkapital unterteilt sich in Aktienkapital, Kapitalreserven, Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung, Gewinnreserven, Eigene Aktien, Reserven für Cash Flow Hedges und Währungsdifferenzen; die letzten drei werden als Teil der jeweiligen Bilanzpositionen erläutert. Als Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital ausgewiesen, alle Aktien sind liberiert und einbezahlt. Nennwertrückzahlungen werden grundsätzlich über das Aktienkapital erfasst. Sämtliche Gewinne und Verluste der Erfolgsrechnung werden in den Gewinnreserven erfasst. Sonstige Veränderungen werden als Veränderung der Kapitalreserven verbucht.

5.2.11 Eigene Aktien

Die eigenen Aktien werden zu Anschaffungskosten auf dem Konto "Eigene Aktien" erfasst und dem Eigenkapital abgezogen. Beim Verkauf wird der gleiche Betrag dem Konto "Eigene Aktien" wieder gutgeschrieben, Gewinne und Verluste werden mit den Gewinnreserven verrechnet.

5.2.12 Leistungen für Mitarbeitende – Pensionsverpflichtungen

Innerhalb der Züblin Gruppe arbeiten die Unternehmen in verschiedenen Ländern mit unterschiedlichen Vorsorgeplänen. Die Pläne werden im Allgemeinen durch Zahlungen an Versicherungsgesellschaften finanziert. Die Züblin Gruppe hat einen leistungsorientierten Plan in der Schweiz und beitragsorientierte Pläne in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden. Ein leistungsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, der kein beitragsorientierter Plan ist. Normalerweise definieren leistungsorientierte Pläne einen Betrag an Pensionsleistungen, den ein Arbeitnehmer im Ruhestand erhält. Dieser hängt gewöhnlich von einem oder mehreren Faktoren ab wie z.B. Alter, Jahre im Betrieb und Entschädigung. Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, innerhalb dessen die Züblin Gruppe feste Beträge in eine separate Einheit einzahlt. Die Züblin Gruppe hat keine rechtlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, weitere Beiträge zu zahlen, wenn der Fonds nicht über genügend Mittel verfügt, um allen Mitarbeitenden die Leistungen im Zusammenhang mit den erbrachten Dienstleistungen des Mitarbeitenden im aktuellen und in vorherigen Zeiträumen zu zahlen.

Die in der Bilanz ausgewiesene langfristige Verpflichtung für leistungsorientierte Pensionspläne entspricht dem Zeitwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum Bilanzstichtag abzüglich des Marktwerts des Planvermögens. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden über die Gesamtergebnisrechnung erfasst (OCI Approach). Die leistungsorientierte Verpflichtung wird jährlich durch unabhängige Aktuarien mit der "Projected Unit Credit"-Methode berechnet. Der Zeitwert der leistungsorientierten Verpflichtung wird durch die Diskontierung der geschätzten zukünftigen Geldflüsse festgelegt. Dafür werden Zinssätze von hochwertigen Unternehmensanleihen verwendet, die in der Währung denominated sind, in der die Leistungen gezahlt werden und deren Fälligkeiten in etwa jenen der zugehörigen Pensionsverpflichtungen entsprechen. Bei beitragsorientierten Plänen zahlen die Züblin Gruppengesellschaften Beiträge an privat verwaltete Pensionsversicherungspläne auf obligatorischer, vertraglicher oder freiwilliger Basis. Die Züblin Gruppe hat keine weiteren Zahlungsverpflichtungen, sobald die Beiträge gezahlt wurden. Die Beiträge werden als Aufwand für Leistungen an Arbeitnehmer verbucht, wenn sie fällig sind. Im Voraus gezahlte Beiträge werden dann bilanziert, wenn eine Rückerstattung in bar oder eine Reduktion für zukünftige Zahlungen verfügbar ist.

5.3 Segmentberichterstattung (IFRS 8)

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach dem "Management Approach". Den internen Entscheidungsträgern der Züblin Gruppe stehen die Segmente nach den geografischen Standorten der Anlageliegenschaften zur Verfügung. Als ergänzende Information werden die Segmente auch nach den Anlagekategorien in den einzelnen Ländern gegliedert. Die Züblin Gruppe hat die Anlagekategorien wie folgt definiert: Büro, Einzelhandel und Logistik.