

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Seite
79

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 2014 24 Mitarbeitende (31. März 2013 29 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 International 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 2014 wurde am 14. Mai 2014 vom Verwaltungsrat genehmigt. Die ordentliche Generalversammlung findet am 17. Juni 2014 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 13_14

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, sind der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze des vorigen Jahres zugrunde gelegt.

Seit dem 1. April 2013 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt:

- IFRS 7 (rev.): Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- IFRS 10: Konzernabschlüsse
- IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen
- IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmungen
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- IAS 1 (rev): Darstellung des Abschlusses
- IAS 19 (rev): Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 27 (rev): Einzelabschlüsse
- IAS 28 (rev): Anteile an assoziierten Unternehmen
- IFRIC 20: Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine
- Diverse: Verbesserungen zu IFRS 2009-2011

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

IFRS 13 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 gelangt neu insbesondere das Konzept des “Highest and Best Use” zur Anwendung. Die Einführung von IFRS 13 per 1. April 2013 hat keine Auswirkungen auf den Portfoliowert der Züblin per 31. März 2014. Die per 31. März 2014 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren als Fair Value der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungskriterien oder –prozessen, und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt. Auch hinsichtlich der Bewertungskriterien und –prozesse der Finanzinstrumente hatte IFRS 13 im Berichtsjahr keinen Einfluss. Die per 31. März 2014 vorhandenen derivativen Finanzinstrumente fallen wie per 31. März 2014 unverändert in die Fair Value Kategorie 2.

Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2014 anzuwenden:

– IFRS 9:	Finanzinstrumente	ab 1.1.2015
– IFRS 10 (rev.):	Investmentgesellschaften	ab 1.1.2014
– IFRS 12 (rev.):	Investmentgesellschaften	ab 1.1.2014
– IAS 27 (rev.):	Einzelabschlüsse	ab 1.1.2014
– IAS 32 (rev.):	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2014
– IAS 36 (rev.):	Wertminderungen von Vermögenswerten	ab 1.1.2014
– IAS 39 (rev.):	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	ab 1.1.2014
– IFRIC 21:	Abgaben	ab 1.1.2014
– IAS 19 (rev.):	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	ab 1.7.2014
– Diverse:	Verbesserungen zu IFRS 2010-2012	ab 1.7.2014

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.

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 und Ausweis

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

- Anlageliegenschaften strategisch
- Anlageliegenschaften nicht strategisch

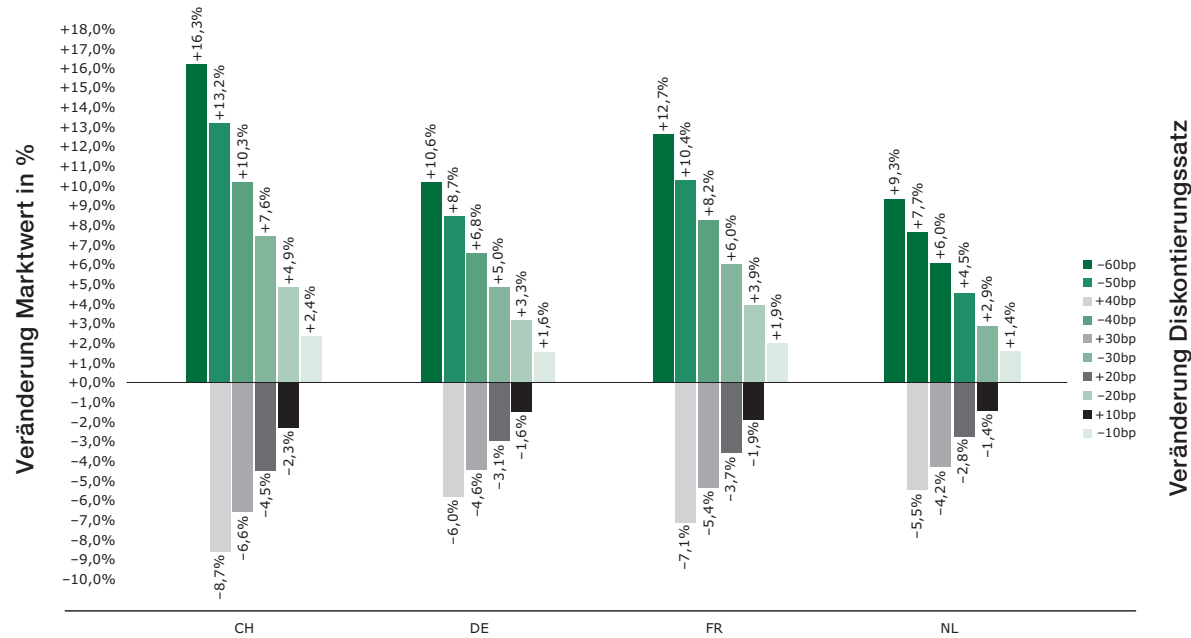
Der strategische Teil beinhaltet die Anlagekategorie Büro in der Schweiz, in Frankreich und in Deutschland. Der nicht strategische Teil umfasst das deutsche Einzelhandels- und das niederländische Portfolio. Beide Kategorien der Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 revised zum Marktwert ("Fair Value") 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 der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes verreinnahmen bzw. bei der Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würden.

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.

Der unabhängige Bewertungsexperte besichtigt die Anlageliegenschaften nach dem Kauf bzw. mindestens alle drei Jahre oder nach grösseren Umbauten. Zur Ermittlung der Werteflüsse stellt Züblin dem Experten Mieterspiegel, Anlageliegenschaftsabrechnungen und Investitionsbudgets zur Verfügung. Die Bewertungsannahmen und -resultate werden durch die Gruppenleitung plausibilisiert und mit dem Experten besprochen.

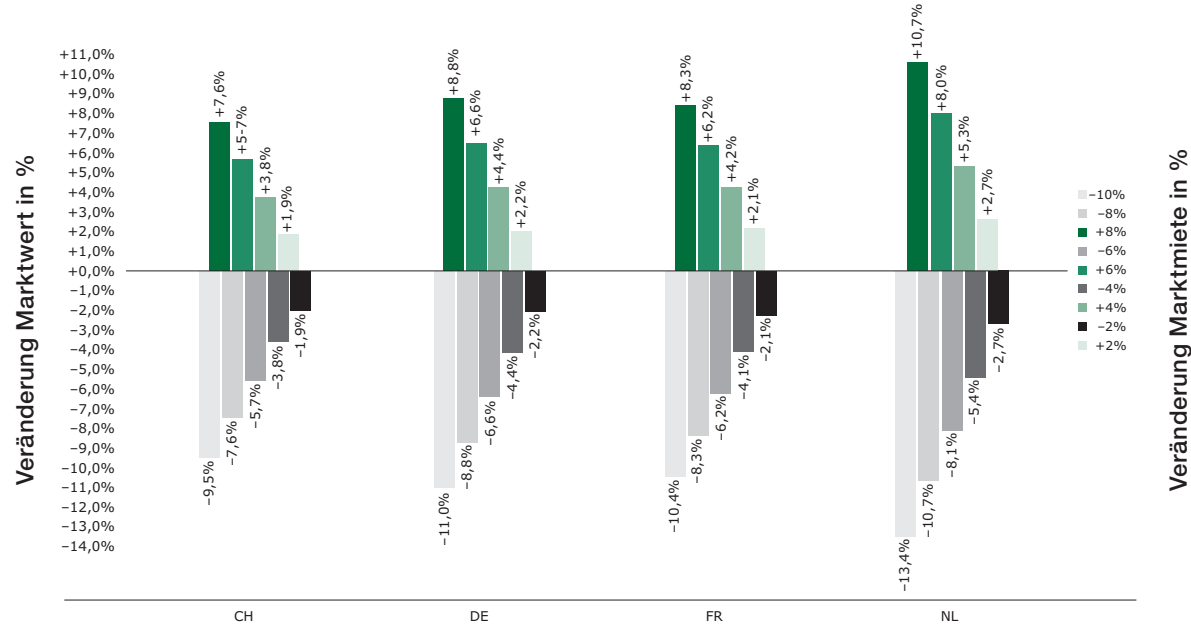
Nachfolgend eine Analyse der zwei wesentlichen Parameter, Diskontierungssatz und Marktmiete, mit Einfluss auf die Bewertung der Anlageliegenschaften.



In obiger Analyse wird der durchschnittliche Diskontierungssatz pro Land in Schritten von ± 10 Basispunkten verändert. Die Züblin Gruppe hat die Auswirkungen bis zu einer maximalen Änderung von ± 40 Basispunkten erklärt. In der nachfolgenden Grafik zeigen die Balken die Veränderung der Bewertung des Anlageliegenschaftensportfolios im entsprechenden Land an. Dabei bezieht sich die Farbe auf die Veränderung der Basispunkte auf der rechten Seite der Grafik, und die prozentuale Veränderung der Portfolios bezieht sich auf die linke Seite der Grafik. Wird der durchschnittlich verwendete Diskontierungssatz in Frankreich um 20 Basispunkte erhöht, hätte dies eine Abnahme des Portfoliowerts von 3,7% zur Folge.

Gemäss der Analyse zeigt die Schweiz die grössten Auswirkungen auf die Bewertung der Anlageliegenschaften im Falle von Änderungen der Diskontierungssätze. Der Grund für diese Auswirkungen liegt bei den tiefen Diskontierungssätzen in der Schweiz, daher repräsentiert die Veränderung der Basispunkte den prozentual grössten Effekt.

Veränderung Diskontierungssatz



In dieser Analyse werden die Auswirkungen von geänderten Marktmieten auf die Bewertung der Anlageliegenschaften gezeigt. Die Marktmieten wurde in Schritten von 2% angepasst. Auch hier sind in der nachfolgenden Grafik auf der linken Seite die Veränderung der jeweiligen Portfolios angezeigt. Die Farben der Balken beziehen sich auf die entsprechende prozentuale Veränderung der Marktmieten und zeigen die jeweilige Veränderung.

Die Auswirkungen der angepassten Marktmieten auf die Bewertungen liegen im Rahmen von +10,7% bis -13,4% und betreffen alle Länder in einem vergleichbaren Umfang.

Für die nicht strategischen Anlageliegenschaften werden im Rahmen der Marktwertermittlung deutlich restriktivere Annahmen getroffen. Denn bei diesen Objekten ist die Vermarktung weiterhin schwierig geblieben. In den Niederlanden ist, ausser bei Prime-Liegenschaften, das Umfeld weiterhin herausfordernd. In Deutschland ist vor allem die Situation für die C-Liegenschaften schwierig. Zudem sollen diese Objekte rasch verkauft werden ohne die zwingenden Umbauinvestitionen, welche zu keiner Wertsteigerung führen, selber zu tätigen. Verkäufe von Anlageliegenschaften können aus mannigfaltigen Gründen längere Zeit beanspruchen, weswegen von anfänglich 25 nicht strategischen Anlageliegenschaften sich per 31. März 2014 noch zehn ebensolche im Gesamtwert von CHF 41,4 Mio. im Portfolio der Züblin befinden. Der Ausweis dieser nicht strategischen Anlageliegenschaften erfolgt weiterhin als zum Verkauf bestimmt im Umlaufvermögen, da Züblin nach wie vor der Ansicht ist, dass diese innerhalb der nächsten zwölf Monate veräussert werden.

Der umfassende Immobilien-Bewertungsbericht von Wüest & Partner AG, Zürich befindet sich auf Seiten 145 bis 151.

3.2 Steuern

Bei den Steuern sind sowohl bei den laufenden Ertragssteuern als 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 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 Anlageliegenschaften, die für den Verkauf bestimmt sind, gilt die effektive Haltedauer. Für die übrigen Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaftsbewertungen 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 137 bis 138 der konsolidierten Jahresrechnung erläutert. Im vergangenen Geschäftsjahr reduzierte sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften General City Properties BV, Mingari Omegapark I BV und Mingari Omegapark II BV. Die Verkäufe der durch diese Gesellschaften gehaltenen nicht strategischen Anlageliegenschaften wurden als Aktienverkaufsgeschäfte abgewickelt.

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. Bei einer Aufgabe der operativen Tätigkeit in einem dieser Länder würde der entsprechende Anteil der Währungsdifferenzen im Eigenkapital erfolgswirksam ausgebucht werden.

in CHF	Stichtagskurs 31.3.2014	Stichtagskurs 31.3.2013	Durchschnittskurs 1.4.2013 bis 31.3.2014	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 31.3.2013
1 EUR	1.2194	1.2195	1.2297	1.2102

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 Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaft 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 Anlageliegenschaftsverkäufen 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 82.

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. Für Anlageliegenschaften, die für den Verkauf bestimmt sind, gilt die effektive Haltedauer (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 designiert 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 unterteilt in strategischen und nicht strategischen Portfolioteilen 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.