

Anhang zur Jahresrechnung

Seite
146

1. Grundlagen

Allgemeine Gesellschaftsinformationen

Die Züblin Immobilien Holding AG mit Sitz in Zürich (ZIHAG) ist die Muttergesellschaft der Züblin-Gruppe. Die Züblin-Gruppe ist auf das Management ihres internationalen Immobilienportfolios ausgerichtet. Per 31.03.2016 beschäftigt sie 12 Mitarbeiter (31. März 2015: 15 Mitarbeitende).

Einführung des neuen Rechnungslegungsrechts

Die Jahresrechnung wurde zum ersten Mal in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Gesetzes zur Rechnungslegung und Finanzberichterstattung (Titel 32 des Schweizerischen Obligationenrechts (nachfolgend: OR) erstellt. In Anlehnung an Art. 2 Abs. 4 der Übergangsbestimmungen für die erstmalige Anwendung kann auf die Konsistenz in der Darstellung und Klassifizierung verzichtet werden. Die Vorjahreszahlen der vorliegenden Jahresrechnung sind daher nicht vollständig mit dem Vorjahr vergleichbar. Im Wesentlichen wird auf die nachfolgenden Sachverhalte hingewiesen:

Die eigenen Kapitalanteile sind neu als Minusposition im Eigenkapital auszuweisen. Die Reserven für eigene Aktien werden entsprechend aufgelöst.

Die ZIHAG erstellt die konsolidierte Jahresrechnung nach einem anerkannten Accounting Standard (IFRS). In Übereinstimmung mit Art. 961d OR verzichtet die ZIHAG auf den Ausweis von zusätzlichen Informationen über die zu verzinsenden Verbindlichkeiten, die Höhe der Revisionskosten sowie auf die Erstellung des Cashflow Statements und des Lageberichts.

Gruppengesellschaften sind Gesellschaften, an welchen die ZIHAG direkt oder indirekt mehr als 20% der Stimmanteile hält oder über die sie einen wesentlichen Einfluss ausüben kann.

Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze, welche nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben sind, werden nachfolgend aufgeführt.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften. Darlehen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs bewertet. Unrealisierte Währungsverluste werden erfolgswirksam erfasst, unrealisierte Währungsgewinne werden nicht gebucht.

Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.

Verzinsliche Verbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig)

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zu ihrem Nennwert bilanziert. Vorausbezahlte Zinsen und Ausgabekosten werden abgegrenzt und über ihre Laufzeit linear abgeschrieben.

Züblin Gruppe
Jahresbericht 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Vergütungsbericht
Corporate Governance
Finanzbericht Holding

Eigene Aktien

Eigenen Aktien werden als Minusposition im Eigenkapital zu ihrem Anschaffungswert bilanziert. Veräusserungsgewinne oder -verluste werden zulasten der sonstigen Reserven gebucht.

Umrechnungskurse

in CHF	Stichtagskurs 31.3.2016	Stichtagskurs 31.3.2015	Durchschnittskurs 1.4.2015 bis 31.3.2016	Durchschnittskurs 1.4.2014 bis 31.3.2015
1 USD	0.9648	0.9645	0.9723	0.9305
1 EUR	1.0931	1.0463	1.0737	1.1775

2. Beteiligungsertrag und Wertberichtigungen

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 31.3.2016	1.4.2014 bis 31.3.2015
Dividenden von Konzerngesellschaften	0	25 610
Wertberichtigungen	-525	-131 250
Beteiligungsertrag netto	-525	-105 640

Im Jahr 2015/2016 wurden keine Dividendenausschüttungen zugunsten der Züblin Immobilien Holding AG getätigt (Vorjahr: CHF 25.6 Millionen). Die vorgenommene Wertkorrektur beträgt insgesamt CHF 0.5 Millionen (Vorjahr: CHF 131.3 Millionen). Davon entfallen CHF 19.5 Millionen (Vorjahr: CHF 61 Millionen) auf Abschreibungen auf Gruppendarlehen und CHF -19 Millionen (Vorjahr: CHF 70.3 Millionen) auf Wertberichtigungsanpassungen auf Beteiligungen.

3. Finanzertrag

Aus den an die Gruppengesellschaften gewährten Darlehen resultierte ein Zinsertrag von CHF 6.8 Millionen (Vorjahr: CHF 12.3 Millionen).

4. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Kapital	31.3.2016 Beteiligung an Kapital / Stimm- recht	Kapital	31.3.2015 Beteiligung an Kapital / Stimm- recht
Züblin Immobilien AG	Zürich	CHF	270 000	100,00%	270 000	100,00%
Züblin Immobilien Management AG	Zürich	CHF	100 000	100,00%	100 000	100,00%
Züblin Immobilière France SA	Paris	EUR	26 531 074	33,47%	17 054 714	59,16%
ZUB Immobilien GmbH	Düsseldorf	EUR	50 000	100,00%	50 000	100,00%
ZIAG Immobilien AG ¹	Düsseldorf	EUR	10 000 000	5,50%	10 000 000	5,50%
Züblin Real Estate Holding NV	Diemen	EUR	10 213 817	100,00%	10 213 817	100,00%
Züblin Immobilière Belgium SA	Brüssel	EUR	200 753	100,00%	200 753	100,00%

¹ 94,5% der Beteiligung am Kapital bzw. den Stimmrechten werden mittelbar über die ZUB Immobilien GmbH gehalten.

Am 31. Juli 2015 hat die Züblin Immobilien Holding AG das Aktionärsdarlehen gegenüber der Züblin Immobilière France S.A. (ZIF) veräussert, was einem wirtschaftlichem Rückzug vom französischen Markt gleichkommt. Im Gegenzug erhielt der neue Investor eine Call Option von der Züblin, welche den Erwerb der verbleibenden Anteile während 5 Jahren zu einem Preis abhängig der finanziellen Leerstandsquote des französischen Portfolios garantiert. Basierend auf den Einschätzungen des Managements über die erwartete zukünftige Leerstandsquote hat Züblin seinen Anteil an der ZIF mit Null bewertet.

Der neue Investor hat einer Kapitalerhöhung der Züblin Immobilière France S.A. im Umfang von € 11.5 Millionen sowie einer Anleiheausgabe von 20.8 Millionen zugestimmt. Per 31. Juli 2015 hat sich der Anteil der Gruppe an der ZIF auf 33,5% (verwässert 17,3%) reduziert. Der neue Investor hält 50,1% des Aktienkapitals und der Stimmanteile.

Basierend auf dieser Transaktion wurde die ZIF per 31. Juli 2015 entkonsolidiert und wird fortan als eine assoziierte Unternehmung bilanziert.

Der Rückzug vom französischen Markt resultierte in einer zusätzlichen Wertberichtigung von CHF 15.7 Millionen.

5. Finanzanlagen – Darlehen an Konzerngesellschaften

in Tausend CHF	Transaktions- Währung	Zinssatz	31.3.2016	31.3.2015
Gruppengesellschaft				
Züblin Immobilière France SA	EUR	8,50%	0	112912
Züblin Immobilière France SA – Wertberichtigung	EUR	8,50%	0	-47 222
Währungsdifferenzen			0	-13375
Total Frankreich			0	52315
ZUB Immobilien GmbH	EUR	4,70%	48445	43755
ZUB Immobilien GmbH – Wertberichtigung	EUR	4,70%	-16000	-16000
ZIAG Immobilien AG	EUR	4,70%	4875	4875
Währungsdifferenzen			-8393	-10114
Total Deutschland			28926	22516
Züblin Real Estate Holding NV*	EUR	0,00%	48214	59489
Züblin Real Estate Holding NV – Wertberichtigung	EUR	0,00%	-48214	-46150
Währungsdifferenzen			0	-13339
Total Niederlande			0	0
Total			28926	74831

Am 31. Juli 2015 wurde das zu 8,5% verzinsliche Darlehen an die Züblin Immobilière France S.A. einem Investor verkauft (siehe Note 4).

Per 31.03.2016 wurden die Darlehen an die Züblin Real Estate Holding NV vollständig wertberichtigt. Per 1. Januar 2016 wurde eine Zinsverzichtserklärung unterschrieben, in welcher die ZIHAG auf einen Zinsanspruch auf die gewährten Darlehen an die Züblin Real Estate Holding NV verzichtet.

6. Sonstige Forderungen

in Tausend CHF	Transaktions- Währung	31.3.2016	31.3.2015
Züblin Immobilien AG	CHF	76	0
ZIAG Immobilien AG	EUR	64	148
ZUB Immobilien GmbH	EUR	52	551
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	71	4 409
Züblin Real Estate Holding NV – Wertberichtigung	EUR	0	-3 850
an Gruppengesellschaften		263	1 258
an Aktionär		4 000	0
Total		4 263	1 258

Züblin Gruppe
Jahresbericht 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Vergütungsbericht
Corporate Governance
Finanzbericht Holding

Die Züblin Immobilien Holding AG gewährte ihrem Hauptaktionär, der Lamesa Holding S.A., ein zu 3% verzinstes Darlehen in der Höhe von CHF 4.0 Millionen.

7. Eigene Aktien

in Tausend CHF	Anzahl	2015/2016	Anzahl	2014/2015
Bestand eigener Aktien per 1.4.	679 877	748	629 877	1 493
Kauf eigener Aktien	0	0	50 000	109
Verkauf eigener Aktien	-679 877	-267	0	0
Wertschriftenergebnis eigener Aktien		-481		-269
Bestand eigener Aktien per 30.9./31.3.	0	0	679 877	1 333
Kurs pro Aktie		0.00		1.96

Im Zeitraum vom 14. Juli 2015 bis 15. August 2015 wurden mittels 13 Transaktionen alle eigenen Aktien verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis der eigenen Aktien betrug CHF 0.393; der höchste Verkaufspreis lag bei CHF 0.40 und der tiefste Verkaufspreis war CHF 0.38. Der Veräusserungsverlust wurde mit den sonstigen Reserven verrechnet.

Die Reserven für eigene Aktien in der Höhe von CHF 2.2 Millionen wurden mit dem Gewinnvortrag verrechnet.

8. Aktienkapital

	Datum	Anzahl	in Tausend CHF
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00	31.3.14	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2014/2015		–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2015	31.3.15	59 724 486	59 724
Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2015/2016			
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion von CHF 1.00 auf CHF 0.05	1.12.15	–	–56 737
Ordentliche Kapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien zu nom. CHF 0.05	1.12.15	1 433 387 664	71 669
Aktienzusammenlegung im Verhältnis 450:1 führe zu einem neuen Nominalwert von CHF 22.50	3.3.16	–1 489 794 123	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50	31.3.16	3 318 027	74 656
Genehmigtes Kapital			
genehmigt durch a.o.GV 29.10.2015 (angepasst wegen der Aktienzusammenlegung in a.o.GV 29.2.16) bis 28.10.17		1 659 013	37 328
Bedingtes Kapital			
genehmigt durch a.o.GV 29.10.2015 (angepasst wegen der Aktienzusammenlegung in a.o.GV 29.2.16) verfügbar für Mitarbeiterbeteiligungspläne		164 444	3 700

9. Bilanzverlust

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
Bilanzverlust Vorjahr zur Verfügung der GV	-187 064	-56 590
Zuweisung an gesetzliche Reserve ¹	16 000	0
Verrechnung mit gesetzlicher Reserve aus Kapitaleinlagen ¹	44 000	0
Vortrag auf neue Rechnung	-127 064	-56 590
Zuweisung / Auflösung der Reserve für eigene Aktien	2 243	0
Erfolg des Geschäftsjahres 2015/2016	281	-130 474
Bilanzverlust	-124 540	-187 064

¹ Verrechnung mit den gesetzlichen Reserven zur Reduzierung des Verlustvortrags von CHF 187'064'165.55 gemäss GV-Beschluss vom 30. Juni 2015.

10. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31. März 2016 weist die Bilanz keine zu verzinsenden, kurzfristigen Verbindlichkeiten auf. Per 31.03.2015 waren Verbindlichkeiten aus dem Aktionärsdarlehen von CHF 49.6 Millionen und Verbindlichkeiten aus der Anleihe in der Höhe von CHF 35.3 Millionen ausstehend.

Anleihe

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in % ¹
Per 31.3.2016	0	n.a.	0	n.a.
Per 31.3.2015	35 300	97,00%	34 241	4,42%

¹ Der effektive Zinssatz setzt sich zusammen aus dem Coupon von 4% und der Amortisation der aktivierten Transaktionskosten.

Am 20. Juli 2011 gab die Züblin Immobilien Holding AG eine 4% Anleihe über CHF 60.0 Millionen. heraus, die an der SIX Swiss Exchange gehandelt wird. Die Anleihe hat eine Laufzeit von vier Jahren und diente dem Abbau kurzfristiger Darlehen, der Refinanzierung verschiedener Hypotheken sowie einem Renovationsprojekt in Frankreich.

Am 20. Juli 2015 wurde die Anleihe vollständig zurückbezahlt.

11. Eventualverpflichtungen

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
Garantieverpflichtung zugunsten von Tochtergesellschaften	26 388	31 025

Die Garantieverpflichtungen zugunsten von Tochtergesellschaften stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit Finanzierungen in Deutschland. Diese konnten infolge von Amortisationen, Währungseffekten und dem Rückzug vom französischen Markt um CHF 4.6 Millionen reduziert werden.

12. Bedeutende Aktionäre

Anzahl Aktien im Handelsregister eingetragen per 31. März 2016: 3 318 027
Der Züblin Immobilien Holding AG sind folgende Aktionäre bekannt, die einen meldepflichtigen Grenzwert überschreiten:

	31.3.2016
Lamesa Holding SA, Panama ¹	37,38%
Ketom AG, Wollerau	3,21%

¹ Die Gesellschaft ist durch Dr. Iosif Bakaleynik (Präsident), Vladislav Osipov und Iakov Tesis im Verwaltungsrat vertreten.

13. Aktienbesitz

Aktienbesitz des Verwaltungsrats

	Aktien ZIHAG ¹
Per 31.3.2016	
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident	6 666
Vladislav Osipov, Mitglied	0
Iakov Tesis, Mitglied	0
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	63
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	0
Total Verwaltungsrat	6 729
Per 31.3.2015	
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident	0
Urs Ledermann, Mitglied	0
Vladislav Osipov, Mitglied	0
Iakov Tesis, Mitglied	0
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	1 139
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	0
Total Verwaltungsrat	1 139

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG. Vorjahrszahlen entsprechen Werten vor Kapitalmassnahmen.

Aktienbesitz der Geschäftsleitung

	Aktien ZIHAG ¹
Per 31.3.2016	
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	6 666
Thomas Wapp, CFO und COO	0
Total Geschäftsleitung	6 666
Per 31.3.2015	
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	0
Thomas Wapp, CFO und COO	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0
Total Geschäftsleitung	0

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

14. Solidarhaftung

Die Züblin Immobilien Holding AG gehört zu einer MwSt.-Gruppe und haftet zusammen mit der Züblin Immobilien AG und der Züblin Immobilien Management AG solidarisch für die aus dieser MwSt.-Gruppe resultierenden Mehrwertsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine nennenswerten Ereignisse eingetreten.