

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Seite
69

1. Allgemeine Gesellschaftsinformationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen "Züblin Gruppe") auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Neben der Schweiz ist sie auch in Deutschland tätig und beschäftigt per 31. März 2016 12 Mitarbeitende (31. März 2015: 15 Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG (Muttergesellschaft) 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 2016 wurde am 18. Mai 2016 vom Verwaltungsrat genehmigt. Die ordentliche Generalversammlung findet am 21. Juni 2016 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 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Vergütungsbericht
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 2015 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt:

- IAS 19 (rev.): Leistungen an Arbeitnehmer: Erleichterungen Erfassung Pensionsplan
- Verbesserungen zu IFRS Zyklus 2010–2012 und 2011–2013

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 2015 anzuwenden:

– IAS 1 (rev.): Darstellung des Abschlusses: diverse Klarstellungen	ab 1.1.2016
– IAS 16 /IAS 38 (rev.): Sachanlagen: Leitlinien zu akzeptablen Abschreibungsmethoden	ab 1.1.2016
– IAS 27 (rev.): Equity Methode in Einzelabschlüssen	ab 1.1.2016
– IFRS 9: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung finanzieller Vermögenswerte	ab 1.1.2018
– IFRS 11 (rev.): Gemeinsame Vereinbarungen: Bilanzierung Anteilshinzuerwerb	ab 1.1.2016
– IFRS 14: Regulatorische Rechnungsabgrenzungen	ab 1.1.2016
– IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden	ab 1.1.2018
– IFRS 10/IAS 28 (rev.): Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	noch zu terminieren
– IFRS 10/IFRS12/IAS 28 (rev.): Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	ab 1.1.2016
– IAS 16/IAS 41 (rev.): Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	ab 1.1.2016
– IFRS 16: Leasingverhältnisse	ab 1.1.2019
– IAS 12 (rev.): Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	ab 1.1.2017
– IAS 7 (rev.): Disclosure Initiative	ab 1.1.2017
– Diverse: Verbesserungen zu IFRS Zyklus 2012–2014	ab 1.1.2016

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.

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse wird für den Vermieter keinen wesentlichen Bilanzierungseffekt haben. Aufgrund der Auswirkungen des Standards auf die Bilanzierung der Mieter, werden veränderte Bedürfnisse und Verhaltensweisen erwartet, die möglicherweise Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Züblin haben könnten.

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:

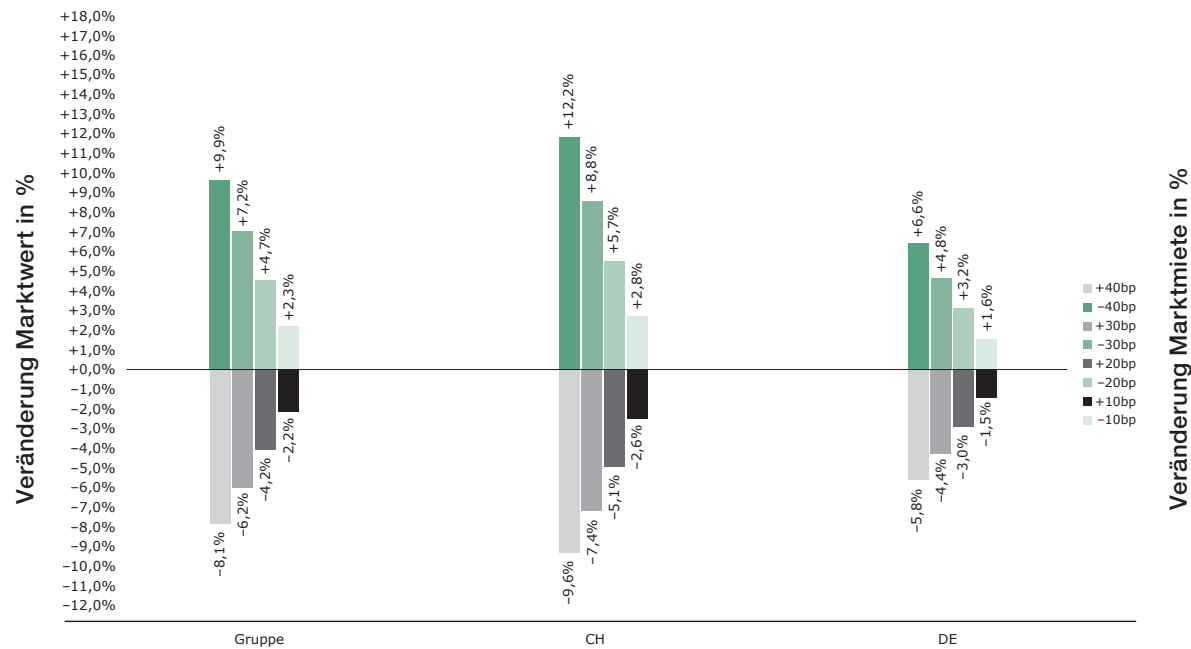
3.1 Bewertung der Anlageliegenschaften und Ausweis

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 verrechnen 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 zu erwartenden auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge und dem diskontierten Exitwert bestimmt. Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit auf Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow ein Residualwert (Exitwert) ermittelt 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 Bruttomietträge ermittelt. Der Bruttomiettrag 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.

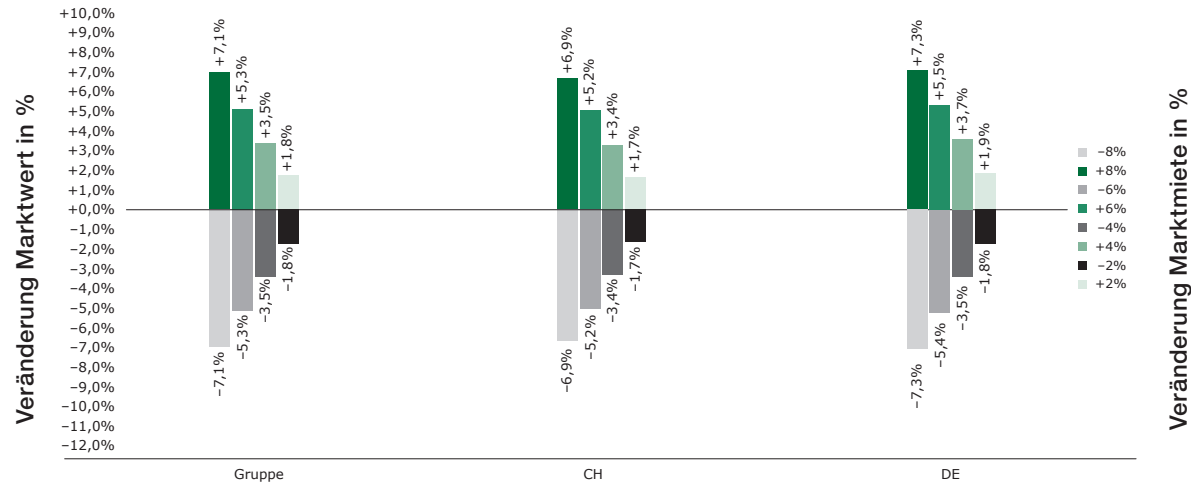
Der unabhängige Bewertungsexperte besichtigt die Anlageliegenschaften nach dem Kauf bzw. mindestens alle drei Jahre oder nach grösseren Umbauten. Zur Ermittlung der Werteflüsse stellt Züblin dem Experten Mieterspiegel, Anlageliegenschaftsabrechnungen und Investitionsbudgets zur Verfügung. Die Bewertungsannahmen 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 Grafik zeigen die Balken die Veränderung der Bewertung des Anlageliegenschaftenportfolios 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 Deutschland um 20 Basispunkte erhöht, hätte dies eine Abnahme des Portfoliowerts von 3,0% zur Folge.

Die Auswirkungen der angepassten Diskontierungssätze auf die Bewertungen liegen im Rahmen von +12,2% bis -9,6% und betreffen alle Länder in einem vergleichbaren Umfang.



In dieser Analyse werden die Auswirkungen von geänderten Marktrenten auf die Bewertung der Anlageliegenschaften gezeigt. Die Marktrenten 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 Marktrenten und zeigen die jeweilige Veränderung.

Die Auswirkungen der angepassten Marktrenten auf die Bewertungen liegen im Rahmen von +7,3% bis -7,3% und betreffen alle Länder in einem vergleichbaren Umfang.

Die Bewertungsmethode und die verwendeten Bewertungsannahmen sind im Immobilien-Bewertungsbericht auf den Seiten 137 bis 141 detailliert dargestellt.

3.1.1 Abschluss Verkauf nicht strategischer Immobilien

Im Geschäftsjahr 2012/2013 hatte die Gruppe ihr Anlageliegenschaftensportfolio in strategischen und nicht strategischen Liegenschaften aufgeteilt. Das nicht strategische Anlageliegenschaftensportfolio bestand aus 25 Liegenschaften und betraf das Deutsche Einzelhandels- sowie das gesamte Niederländische Portfolio.

Per 31. März 2016 wurde dieser Umbau erfolgreich abgeschlossen. Aus diesem Grund wurde alle bisher in strategisch und nicht strategisch aufgeteilten liegenschaftsbezogenen Positionen der konsolidierten Jahresrechnung, wieder in einer Position zusammengefasst. Die Angaben im Anhang enthalten weitere Aufgliederungen und ermöglichen etwaige Überleitungen.

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 der Schweiz und Deutschland 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 15 Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 15 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 der Seite 130 der konsolidierten Jahresrechnung erläutert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gruppe ihren wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt vollzogen. Per 31. März 2015 wurde der Geschäftsbereich Frankreich – bestehend aus dem Anteilsbesitz von 59,16% des Aktienkapitals der französischen Tochtergesellschaft (Züblin Immobilière France – nachfolgend ZIF) bzw. 46,49% auf verwässerter Basis – als aufzugebender Geschäftsbericht ausgewiesen. Am 31. Juli 2015 reduzierte die Gruppe ihren Anteilsbesitz auf 33,5% (17,3% auf verwässerter Basis) und gewährte dem Investor eine 5-jährige Call Option zum Erwerb der restlichen Anteile. In Folge dessen wurde ZIF entkonsolidiert und nunmehr als assoziiertes Unternehmen bilanziert. Weitere Details hierzu in Anmerkung 7.

Die Gesellschaften General City III BV and General City IV BV wurden im Geschäftsjahr mit ihrer Muttergesellschaft Züblin Real Estate Holding NV verschmolzen und sind somit aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

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 31.3.2016	Stichtagskurs 31.3.2015	Durchschnittskurs 1.4.2015 bis 31.3.2016	Durchschnittskurs 1.4.2014 bis 31.3.2015
1 EUR	1.0931	1.0463	1.0737	1.1775

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 sowie Honorare für den Verwaltungsrat. Ebenfalls enthalten sind Kosten für Rechtsberatung, sonstige 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.

5.1.6 **Marktwertveränderungen der Anlageliegenschaften**

Veränderungen des Marktwerts von Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

5.1.7 **Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand besteht hauptsächlich aus den Fremdkapitalzinsen. Die erfolgswirksame Erfassung der Fremdkapitalzinsen erfolgt auf Basis der Effektivzinsmethode. Ebenfalls im Finanzaufwand enthalten sind Fremdwährungsverluste.

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

Die Anlageliegenschaften werden gemäss IAS 40 revised / IFRS 13 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 72.

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.

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungskriterien oder -prozessen im Zusammenhang mit IFRS 13 und es fanden keine Umklassifizierungen innerhalb der Kategorien statt. Die per 31. März 2016 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren unverändert zum 31. März 2015 als Fair Value der Kategorie 3.

5.2.2 Anlageliegenschaften 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.

5.2.3 Mobilien

Mobilien werden zum Anschaffungswert abzüglich kumulierter Abschreibungen bilanziert. Büroausbau und Büromobiliar werden linear über zehn bzw. fünf Jahre und die EDV-Anlagen über drei 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 Anlagelienschaften eine Haltedauer von mindestens fünfzehn Jahren in die Berechnung der latenten Steuern miteinbezogen. Für Anlagelienschaften, 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

Die per 31. März 2016 vorhandenen derivativen Finanzinstrumente fallen wie per 31. März 2015 unverändert in die Kategorie 2.

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 innerhalb von drei Monaten 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:

Aktionärsdarlehen

Aktionärsdarlehen sind von Aktionären der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Darlehen, die fest verzinst werden.

Hypotheken

Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die für den Erwerb einer Anlageliegenschaft aufgenommen werden. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe kann sowohl variabel als auch fest verzinst werden. 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. 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 Anleihen werden in der Regel 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 Finanzinstrument – als Sicherungsinstrument designed 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 nutzte in Vorjahren auch 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, Gewinnreserven, Eigene Aktien, Reserven für Cash Flow Hedges und Währungsdifferenzen. 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

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 Deutschland. 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 Aktuarer 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.

5.2.13 Zur Veräusserung verfügbare aufgegebene Geschäftsbereiche

Die Gruppe weist einen aufgegebenen Geschäftsbereich als zur Veräusserung gehalten aus, wenn die diesem Geschäftsbereich zugehörigen Buchwerte überwiegend durch ein Veräusserungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Der aufgegebene Geschäftsbereich wird mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräusserungskosten bewertet. Die Kriterien als zur Veräusserung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräusserung höchstwahrscheinlich und der aufgegebene Geschäftsbereich im gegenwärtigen Zustand sofort veräusserbar ist. Die Gruppenleitung muss die Veräusserung beschlossen haben, die erwartungsgemäss innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Umgliederung erfolgen wird.

Das dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnende Vermögen sowie die zuzuordnenden Verbindlichkeiten werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Eine Veräusserungsgruppe wird als aufgegebener Geschäftsbereich eingestuft, wenn sie:

- ein Konzernbestandteil ist, der eine zahlungsmittelgenerierende Einheit oder eine Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten darstellt,
- als zur Veräusserung verfügbar gehalten eingeordnet wurde oder bereits in dieser Weise veräussert wurde oder
- einen wesentlichen Geschäftszweig oder wesentlichen geografischen Bereich darstellt.

Aufgegebene Geschäftsbereiche sind nicht im Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen enthalten und werden in der Erfolgsrechnung in einer gesonderten Position als Erfolg aus aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt. Die Vorjahresangaben von Positionen der Erfolgsrechnung werden entsprechend angepasst.

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.