

Anhang der Konzernrechnung

1. Grundlagen

1.1 Tätigkeit

Die Allreal-Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz und mit Konzentration im Wirtschaftsraum Zürich. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten für die eigenen Renditeliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien). Die Tätigkeit als Generalunternehmer umfasst die Entwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung).

Die Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) mit Sitz in Baar ZG ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 10. Februar 2021 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 16. April 2021.

1.2 Rechnungslegung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER) per 31. Dezember 2020 erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und mit dem schweizerischen Gesetz. Bis am 31. Dezember 2019 erfolgte die Erstellung der Konzernrechnung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Die Auswirkungen der Rechnungslegungsumstellung von IFRS auf FER auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind in Ziffer 1.3.1 bis 1.3.8 erläutert, die Auswirkung auf die Konzernerfolgsrechnung und das Konzerneigenkapital in Ziffer 1.3.9.

1.3 Restatement Swiss GAAP FER

1.3.1 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften – Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieteträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Inkassoverlust und neu von Baurechtszinsen. Diese wurden unter IFRS als Nutzungsrecht aktiviert und als Teil der Renditeliegenschaften ausgewiesen. Die Veränderungen des Nutzungsrechts wurden über den Erfolg aus Neubewertung verbucht. Mit der angepassten Erfassung der Baurechtszinsen entfällt das unter IFRS aktivierte Nutzungsrecht bei den Renditeliegenschaften.

1.3.2 Personalvorsorge

Nach IFRS qualifizierten sich die Vorsorgepläne der Allreal-Gruppe als leistungsorientierte Pläne, dabei wurden das Planvermögen zum Fair Value und die Verbindlichkeiten gemäss der Methode der Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) bewertet.

Der Vorsorgeaufwand umfasste eine Dienstzeit- und Nettozinskomponente, die erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst wurde, sowie eine Neubewertungskomponente, die versicherungstechnische Gewinne und Verluste enthält und im übrigen Gesamtergebnis als Veränderung Personalvorsorge verbucht wurde.

Neu werden die Vorsorgepläne gemäss Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» verbucht. Dadurch werden die effektiven Aufwendungen der Allreal-Gruppe für die Personalvorsorge dem Personalaufwand belastet. Durch die Anwendung des neuen Standards erfolgt die bilanzielle Erfassung, wenn zum Stichtag ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung besteht. Die bis anhin in der Bilanz als Finanzanlage ausgewiesene Nettoposition «Guthaben aus Personalvorsorge» entfällt.

1.3.3 Übriger Betriebsaufwand / übrige Sachanlagen

Der Mietaufwand aus langfristigen Mietverträgen für Büros und Parkplätze wird neu erfolgswirksam als operatives Leasing behandelt und dem übrigen Betriebsaufwand belastet. Diese Verpflichtungen wurden unter IFRS als Nutzungsrecht in der Position «Übrige Sachanlagen» aktiviert und über die Laufzeit abgeschrieben. Einhergehend mit der Anwendung von FER entfällt auch das aktivierte Nutzungsrecht.

1.3.4 Finanzaufwand / Derivative Finanzinstrumente

Im Dezember 2016 hat Allreal Zinssatzswaps (Swaps) vorzeitig aufgelöst. Der verbleibende negative Wiederbeschaffungswert nach Abzug der latenten Steuern wurde nach IFRS in den Hedgingreserven ausgewiesen und über die ursprüngliche Restlaufzeit der Swaps über die Erfolgsrechnung amortisiert.

Der Saldo der negativen Hedgingreserven wurde unter FER in der Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2019 den Gewinnreserven zugewiesen und belastet die Konzernerfolgsrechnung nicht mehr.

1.3.5 Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften umfassen die Entwicklungsreserven, angefangene Bauten und fertiggestellte Liegenschaften. Neu werden unter FER die aufgelaufenen Anlagekosten (Land- und Projektkosten) der beurkundeten Einheiten nicht mehr als Vertragsvermögenswerte oder -verbindlichkeiten ausgewiesen, sondern sind als angefangene Bauten Teil der Entwicklungsliegenschaften.

1.3.6 Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Das heisst, erhaltene Bauzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Bis anhin wurden unter IFRS die positiven Nettopositionen als Vertragsvermögenswerte und die negativen als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen. Neu wird unter FER der Ausweis der Auftragssaldi entsprechend ihrem Saldo als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

1.3.7 Leasingverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit den beiden Nutzungsrechten aus Baurechtszinsen und langfristigen Mietverträgen wurde unter IFRS eine lang- und eine kurzfristige Leasingverbindlichkeit im gleichen Umfang angesetzt. Unter FER werden die Mietaufwendungen und Baurechtszinsen periodengerecht der Erfolgsrechnung belastet und es werden keine Nutzungsrechte aktiviert. Damit einhergehend entfallen die lang- und die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten.

1.3.8 Anpassung Bilanzierung Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Liegenschaftsverwaltungen

Im Rahmen der Rechnungslegungsumstellung wurde die Bilanzierung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Liegenschaftsverwaltungen angepasst. Bis anhin wiesen diese Positionen den Aktiv- oder Passivsaldo der Eigentümerkonti aus (Nettodarstellung) und wurden entweder als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dargestellt. Neu werden die Aktiv- oder Passivsaldi den jeweiligen Bilanzpositionen (Bruttodarstellung) zugewiesen.

1.3.9 Überleitung des Unternehmensergebnisses und des Konzerneigenkapitals

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach FER erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2019 mit einem Restatement der Vorjahreszahlen. In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von IFRS auf FER auf die Konzernergebnisrechnung und das Konzerneigenkapital nachgewiesen.

Überleitung des Unternehmensergebnisses von IFRS zu FER

CHF Mio.	2019
Unternehmensergebnis IFRS	234.8
Veränderung Personalvorsorge	1.5
Aufwand für Derivate	8.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	-1.3
Übriger Betriebsaufwand	-4.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	0.9
Abschreibungen übrige Sachanlagen	4.4
Finanzaufwand	0.7
Steueraufwand	-2.3
Unternehmensergebnis FER	243.2

Überleitung des Eigenkapitals von IFRS zu FER

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 31. Dezember 2018 nach IFRS	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8
Eliminationen							
Veränderung Personalvorsorge						-10.6	-10.6
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge						2.3	2.3
Umgliederung							
Umgliederung Hedgingreserven				15.7		-15.7	0.0
Stand 1. Januar 2019 nach FER	15.9	731.3	-8.9	0.0	259.5	1 212.7	2 210.5
Übergang 2019							
CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 31. Dezember 2019 nach IFRS	15.9	628.0	-7.1	-8.7	359.7	1 380.7	2 368.5
Elimination							
Veränderung Personalvorsorge						-20.2	-20.2
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge						4.0	4.0
Leasingaufwand						0.3	0.3
Umgliederung							
Umgliederung der Hedgingreserven				8.7		-8.7	0.0
Stand 31. Dezember 2019 nach FER	15.9	628.0	-7.1	0.0	359.7	1 356.1	2 352.6

1.4 Konsolidierungsmethode

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert, und zwar ab jenem Zeitpunkt, zu dem Allreal die Beherrschung erlangt. Die Beherrschung gilt als gegeben, wenn Allreal aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit hat, diejenigen Aktivitäten der Tochtergesellschaften zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf deren Rendite haben.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden erfolgswirksam erfasst.

Zum Datum, an dem die Beherrschung endet, werden Tochtergesellschaften de-konsolidiert.

Alle konzerninternen Saldi, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.