



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 033207i

FIRMA

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a6b07ba5978e664ccd14fe567d922ee2

G Mag. Alexander Nußbaumer
am 16.09.2025

O Ing.Mag. (FH) Alexander Wolf
am 16.09.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	46.388.184,59	36.367
Anlagevermögen	5.678.117,48	5.609
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.669.240,71	1.669
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.669.240,71	1.669
Sachanlagen	2.676.667,22	2.725
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.247.784,92	2.300
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	792.791,57	703
technische Anlagen und Maschinen	717,01	2
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	419.105,85	413
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	9.059,44	9
Finanzanlagen	1.332.209,55	1.215
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.214.709,55	1.215
Beteiligungen	117.500,00	0
Umlaufvermögen	40.590.544,46	30.662
Vorräte	29.648.141,96	21.097
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.709.786,01	7.867
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.547.847,22	7.651
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.733.609,01	644
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.246,58	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	2.155.692,21	216
K a s s e n b e s t a n d, Guthaben bei Kreditinstituten	232.616,49	1.699
Rechnungsabgrenzungsposten	37.325,04	48
Aktive latente Steuern	82.197,61	48
PASSIVA	46.388.184,59	36.367
Eigenkapital	17.307.297,37	9.990
eingefordertes Stammkapital	363.400,00	363
Stammkapital	363.400,00	363
davon eingezahlt	363.400,00	363
Kapitalrücklagen	870.803,80	871
nicht gebundene	870.803,80	871
Bilanzgewinn	16.073.093,57	8.756
davon Gewinnvortrag	3.755.806,02	4.381
Investitionszuschüsse	5.691,74	8
Rückstellungen	1.576.965,67	1.646
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.576.965,67	1.646
Verbindlichkeiten	27.491.521,29	24.720
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	22.432.665,35	20.511
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.058.855,94	4.209
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.626.673,64	16.066
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.615.968,13	11.954

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.010.705,51	4.113
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.026.881,59	6.585
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.993.981,59	6.585
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	32.900,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.837.966,06	2.069
Rechnungsabgrenzungsposten	6.708,52	3

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	5.400.744,73	8.125
sonstige betriebliche Erträge	277.656,69	609
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	19.610,17	35
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	149.928,59	479
übrige	108.117,93	95
Personalaufwand	-1.705.680,89	-2.077
Gehälter	-1.341.000,96	-1.662
soziale Aufwendungen	-364.679,93	-416
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-20.504,48	-41
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-321.783,30	-339
Abschreibungen	-293.965,62	-517
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-267.817,34	-289
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-26.148,28	-228
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.787.849,85	-1.586
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-5.258,93	-19
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.890.905,06	4.553
Erträge aus Beteiligungen	11.000.000,00	1.034
davon aus verbundenen Unternehmen	11.000.000,00	1.034
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	285.134,34	50
davon aus verbundenen Unternehmen	284.059,43	49
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	375
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-275.000,00	0
davon Abschreibungen	-275.000,00	0
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-275.000,00	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-187.472,96	-597
davon betreffend verbundene Unternehmen	-40.396,53	-436
Zwischensumme - Finanzerfolg	10.822.661,38	862
Ergebnis vor Steuern	12.713.566,44	5.415
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-396.278,89	-1.040
Ergebnis nach Steuern	12.317.287,55	4.374
JAHRESÜBERSCHUSS	12.317.287,55	4.374
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	3.755.806,02	4.381
BILANZGEWINN	16.073.093,57	8.756

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3. Anhang

3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der ZIMA Holding AG.

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied einer körperschaftsteuerlichen Gruppe mit der Nußbaumer Beteiligungs GmbH als Gruppenträgerin iSd § 9 KStG.

Der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern erfolgt nach der Belastungsmethode ("stand-alone"-Methode). Es besteht demnach eine Regelung über einen Steuerausgleich, wonach die Gruppenmitglieder eine Steuerumlage in Höhe der fiktiven Körperschaftsteuerbelastung des erwirtschafteten positiven steuerlichen Ergebnisses an die Gruppenträgerin zu leisten haben. Erwirtschaftet ein Gruppenmitglied ein negatives steuerliches Ergebnis, so hat die Gruppenträgerin an dieses Gruppenmitglied eine negative Steuerumlage in Höhe von 90% der dadurch entstehenden Steuerentlastung bei der Gruppenträgerin zu bezahlen. Der Steuersatz beträgt derzeit 23%.

3.1.2. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	40,00 - 66,67
technische Anlagen und Maschinen	3,00 - 10,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00 - 25,00

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB wurden nicht verwendet.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Da Wertminderungen eingetreten sind, die voraussichtlich von Dauer sind, wurde eine Teilwertabschreibung der Beteiligung an der Bellevue Immobilien GmbH vorgenommen.

3.1.3. Umlaufvermögen**Vorräte****Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe**

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Anschaffungskosten wurden auf Basis des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Unfertige und Fertige Erzeugnisse

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ist der Tageswert niedriger, erfolgte die Bewertung zu diesem.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden die sozialen Aufwendungen nicht einbezogen. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten nicht angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Erkennbare Einzelrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Zur Berücksichtigung allgemeiner Kreditrisiken wurde eine pauschale Einzelwertberichtigung gebildet.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3.1.4. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über die sonstigen betrieblichen Erlöse aufgelöst.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

3.1.6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3.1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Allgemeine Angaben

Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Wesentliche Änderungen in der Darstellung gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Zahlen des laufenden Jahres sind mit jenen des Vorjahres vergleichbar.

Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen

Eine wesentliche Umgliederung wurde nicht vorgenommen.

Mitzugehörigkeit zu anderen Bilanzposten

Soweit erforderlich, ist die Mitzugehörigkeit von Vermögensgegenständen oder Verbindlichkeiten zu anderen Bilanzposten bei den jeweiligen Posten im folgenden Abschnitt angegeben.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3.2.2. Erläuterungen zur Bilanz**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2024	Zugänge	01.01.2024	Abschreibungen	Abgänge	01.01.2024
	31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen		31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	2.224,54	0,00	2.224,54	0,00	0,00	0,00
	2.224,54	0,00	2.224,54	0,00		0,00
Umgründungsmehrwert	1.669.240,74	0,00	0,03	0,00	0,00	1.669.240,71
	1.669.240,74	0,00	0,03	0,00		1.669.240,71
	1.671.465,28	0,00	2.224,57	0,00	0,00	1.669.240,71
	1.671.465,28	0,00	2.224,57	0,00		1.669.240,71
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	6.855.215,56	110.369,81	4.555.261,17	162.539,28	0,00	2.299.954,39
	6.965.585,37	0,00	4.717.800,45	0,00		2.247.784,92
<i>davon Grundwert</i>	703.021,66	89.770,00	0,09	0,00	0,00	703.021,57
	792.791,66	0,00	0,09	0,00		792.791,57
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	311.836,48	0,00	309.767,96	1.379,03	0,00	2.068,52
	311.836,48	0,00	311.146,99	0,00		689,49
technische Anlagen und Maschinen	15.866,11	0,00	13.404,61	1.338,65	7.711,62	2.461,50
	7.748,65	8.117,46	7.031,64	0,00		717,01
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.327.551,85	134.803,95	914.202,69	103.939,41	96.950,66	413.349,16
	1.340.297,29	122.058,51	921.191,44	0,00		419.105,85
Anlagen in Bau	9.059,44	0,00	0,00	0,00	0,00	9.059,44
	9.059,44	0,00	0,00	0,00		9.059,44
	8.207.692,96	245.173,76	5.482.868,47	267.817,34	104.662,28	2.724.824,49
	8.322.690,75	130.175,97	5.646.023,53	0,00		2.676.667,22
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.415.803,01	275.000,00	201.093,46	275.000,00	0,00	1.214.709,55
	1.690.803,01	0,00	476.093,46	0,00		1.214.709,55
Beteiligungen	0,00	117.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	117.500,00	0,00	0,00	0,00		117.500,00
	1.415.803,01	392.500,00	201.093,46	275.000,00	0,00	1.214.709,55
	1.808.303,01	0,00	476.093,46	0,00		1.332.209,55
Summe Anlagenspiegel	11.294.961,25	637.673,76	5.686.186,50	542.817,34	104.662,28	5.608.774,75
	11.802.459,04	130.175,97	6.124.341,56	0,00		5.678.117,48

Immaterielle Vermögensgegenstände

Als immaterielle Vermögensgegenstände sind Softwareprodukte und ein Fusionsmehrwert ausgewiesen. Der Fusionsmehrwert wurde aus der Verschmelzung mit der REAL Leasing GmbH ermittelt.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Verbundene Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Anteile ZIMA Objektmanagement GmbH	251.608,55	251.608,55
Anteile ZIMA Stadtentwicklung GmbH	265.000,00	265.000,00
Anteile ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH	19.600,00	19.600,00
Anteile ZIMA UNTERBERGER Wörgl Projekt I GmbH	17.500,00	17.500,00
Anteile Bellevue Immobilien GmbH	643.501,00	643.501,00
Anteile ZIMA UNTERBERGER Kematen Invest GmbH	17.500,00	17.500,00
	<u>1.214.709,55</u>	<u>1.214.709,55</u>

Vorräte

Der Bestand an unfertigen Bauvorhaben beträgt EUR 27.755.683,54 (Vorjahr: EUR 20.624.667,51). In den Posten unfertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 877.486,95 (Vorjahr: EUR 636.742,07) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR 2.079.222,89 (Vorjahr: EUR 1.237.763,37). Auf die unfertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

Der Bestand an fertigen Bauvorhaben beträgt EUR 3.984.672,67 (Vorjahr: EUR 4.601.549,03). In den Posten fertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 10.117,22 (Vorjahr: EUR 18.280,86) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR 97.434,53 (Vorjahr: EUR 98.508,06). Auf die fertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

Forderungen**Pauschalwertberichtigungen von Forderungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden um eine pauschale Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 523,00 (Vorjahr: EUR 3.055,00) vermindert.

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Erträge

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 97.932,51 (Vorjahr: EUR 38.289,33) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Buchwert		Latente Steuer		Veränderung EUR
	UB EUR	StB EUR	aktiv 31.12.2024 EUR	aktiv 31.12.2023 EUR	
Bewertungsunterschiede	0,00	263.780,88	60.669,61	4.688,44	55.981,17
Rückstellungen	133.000,00	39.400,00	21.528,00	43.056,00	-21.528,00
Summe Latente Steuern	<u>133.000,00</u>	<u>303.180,88</u>	<u>82.197,61</u>	<u>47.744,44</u>	<u>34.453,17</u>

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Die nicht gebundenen Kapitalrücklage resultiert aus der Verschmelzung der

- ZIMA Wohnwelten GmbH
- ZIMA Mobilien Vermietungs GmbH
- ZIMA Projektbau Tirol GmbH

auf die ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 01.01.2024 EUR	Abgang EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Sachanlagen	7.847,79	637,72	1.518,33	5.691,74

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für Prämien	696.317,37	49.061,37	0,00	236.866,30	884.122,30
Rückstellungen für Gewährleistungen (einzel)	454.000,00	254.760,00	0,00	150.220,00	349.460,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (pauschal)	231.000,00	65.775,45	32.224,55	0,00	133.000,00
Rückstellungen für Baukosten	190.000,00	84.000,00	0,00	14.000,00	120.000,00
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	55.575,04	0,00	0,00	16.594,78	72.169,82
Rückstellungen für Prüfungskosten	15.000,00	15.000,00	0,00	16.000,00	16.000,00
Rückstellungen für Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten	1.700,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00
Rückstellungen für Zeitausgleich	2.139,47	1.625,92	0,00	0,00	513,55
Summe Rückstellungen	1.645.731,88	470.222,74	32.224,55	433.681,08	1.576.965,67

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 1.268,04 (Vorjahr: EUR 36.786,09).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 22.478.578,51 (Vorjahr: EUR 16.066.329,03). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Pfandrechte.

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwände im Betrag von EUR EUR 280.037,37 (Vorjahr: EUR 54.057,80) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Unter der Bilanz werden gemäß § 199 UGB folgende Haftungsverhältnisse ausgewiesen:

	31.12.2024	31.12.2023	<i>davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen</i>	
	EUR	EUR	31.12.2024	31.12.2023
			EUR	EUR
Bürgschaften	2.842.446,91	2.450.000,00	2.842.446,91	2.450.000,00
Garantien	3.954.277,14	4.498.132,05	0,00	0,00
	<u>6.796.724,05</u>	<u>6.948.132,05</u>	<u>2.842.446,91</u>	<u>2.450.000,00</u>

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres	der folgenden fünf Geschäftsjahre
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	36.532,59	186.095,23
Verpflichtungen aus Mietverträgen	615.937,56	3.179.474,61
	<u>652.470,15</u>	<u>3.365.569,84</u>

3.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Sämtliche Aufwände und Erträge konnten den Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung eindeutig zugewiesen werden.

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 14.981,25) enthalten und EUR 20.504,48 (Vorjahr: EUR 25.578,17) betreffen Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Dem Abschlussprüfer gebührt für das Geschäftsjahr 2024 ein Honorar von gesamt EUR 23.093,24. Dieses Honorar entfällt mit einem Teilbetrag von EUR 16.000,00 auf die Prüfung des Jahresabschlusses, mit einem Teilbetrag von EUR 6.784,15 auf Steuerberaterleistungen und mit einem Teilbetrag von EUR 309,09 auf sonstige Beratungsleistungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 1.824.345,25 (Vorjahr: EUR 4.185.564,22) die Steuerumlage an das übergeordnete Gruppenmitglied, wovon EUR EUR 1.393.613,19 (Vorjahr: EUR 3.168.000,53) an untergeordnete Gruppenmitglieder weiterbelastet wurden sowie latenten Steuern in Höhe von EUR -34.453,17 (Vorjahr: EUR 22.766,82).

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3.3. Sonstige Angaben**3.3.1. Organe der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Nußbaumer Alexander
Ing. Mag. (FH) Wolf Alexander

Eine Aufschlüsselung der Bezüge sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft (§ 242 Abs. 4 UGB).

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gemäß § 237 Abs 1 Z 3 UGB erhalten. Gegenüber den Geschäftsführern wurden keine Haftungen übernommen.

3.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2024	2023
Arbeiter	0	0
Angestellte	17	15
Gesamt	17	15

3.3.3. Unternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt

Gemäß § 237 Abs. 1 Z 7 UGB wird wie folgt berichtet:

Name des Mutterunternehmens:	ZIMA Holding AG
Sitz des Mutterunternehmens:	Dornbirn
Ort der Offenlegung:	Feldkirch, FN 187275f

3.3.4. Angaben über Beteiligungen

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
ZIMA Objektmanagement GmbH	Innsbruck	467.687,51	80,00	370.107,03	31.12.2024
ZIMA Stadtentwicklungs GmbH	Innsbruck	7.440.088,48	93,00	4.298.992,72	31.12.2024
ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH	Innsbruck	3.397.224,94	49,00	-193.576,33	31.12.2024
ZIMA UNTERBERGER Wörgl Projekt I GmbH	Innsbruck	-63.120,70	50,00	-7.904,06	31.12.2024
Bellevue Immobilien GmbH	Innsbruck	695.717,61	55,00	-102.304,34	31.12.2024
ZIMA UNTERBERGER Kematen Invest GmbH	Innsbruck	1.434.602,20	50,00	1.465.375,23	31.12.2024
Pradler Höfe Projekt GmbH	Innsbruck	226.748,45	50,00	-8.251,55	31.12.2024

Anhang

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

3.3.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Veränderungen nach dem Stichtag des Jahresabschlusses sind nicht eingetreten.

3.3.6. Unternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt

Gemäß § 237 Abs. 1 Z 7 UGB wird wie folgt berichtet:

Name des Mutterunternehmens:	ZIMA Holding AG
Sitz des Mutterunternehmens:	Dornbirn
Ort der Offenlegung:	Feldkirch, FN 187275f

3.3.7. Befreiung von der Verpflichtung, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen (§ 245 UGB)

Die ZIMA Holding AG stellt als übergeordnetes Mutterunternehmen den befreienden Konzernabschluss auf. Es wird auf die Befreiung von der Verpflichtung, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, hingewiesen.

3.3.8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung der ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 16.073.093,57 einen Betrag von EUR 11.000.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 5.073.093,57 auf neue Rechnung vorzutragen.

Innsbruck, den 23. Mai 2025

Mag. Alexander Nußbaumer

Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf