



---

## Jahresabschluss 31.12.2025

---

FN 041357w

### FIRMA

B & B Immobilien GmbH

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

### GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

aufgestellt am 29.01.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: klein

### VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### PDF GENERIERT AM

25.02.2026

### AUFGESTELLT VON

Nico Troy , geb. 03.12.1997

Mag. Claudio Kohler , geb. 14.06.1983

### PRÜFWERT:

D93055D981536A0C9F488AEDDADA1DCF390B99  
20FF84F3DCAA45EB4EAF564F5E

### Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

### Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

**Bilanz**

in EUR Vorjahr in TEUR

<b>AKTIVA</b>	<b>750.436,80</b>	<b>732</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.629,77</b>	<b>48</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,01</b>	<b>1</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,01	1
<b>Sachanlagen</b>	<b>17.176,30</b>	<b>46</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0,00	13
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.176,30	33
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.453,46</b>	<b>1</b>
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.453,46	1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>729.397,34</b>	<b>681</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>644.952,15</b>	<b>620</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79.704,00	85
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	565.248,15	535
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	563.025,60	535
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>84.445,19</b>	<b>60</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.073,20</b>	<b>3</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>336,49</b>	<b>1</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>750.436,80</b>	<b>732</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>439.992,22</b>	<b>460</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>36.400,00</b>	<b>36</b>
Stammkapital	36.400,00	36
davon eingezahlt	36.400,00	36
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>403.592,22</b>	<b>423</b>
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	173.277,41	157
<b>Rückstellungen</b>	<b>36.573,00</b>	<b>10</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>36.573,00</b>	<b>10</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>273.691,58</b>	<b>262</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>273.691,58</b>	<b>262</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2.929,74</b>	<b>2</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.929,74	2
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>255.347,00</b>	<b>243</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	255.347,00	243
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>15.414,84</b>	<b>17</b>
davon gegenüber Abgabenbehörden	5.734,92	9
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.624,76	9
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.414,84	17
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>180,00</b>	<b>0</b>

## **1. Anhang**

### **1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **1.1.1. 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 23%.

#### **1.1.2. Anlagevermögen**

##### **Immaterielles Anlagevermögen**

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

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	3,00 - 3,00

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht 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. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Bauten	15,00 - 15,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00 - 10,00

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

**Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. dem beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

**1.1.3. Umlaufvermögen****Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

**1.1.4. 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.

**1.1.5. Verbindlichkeiten**

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

## **1.1.6. 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.

## **1.1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## 1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### 1.2.1. 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.

### 1.2.2. 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
	01.01.2025 31.12.2025 EUR	Zugänge Abgänge EUR	01.01.2025 31.12.2025 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2025 31.12.2025 EUR
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	20.520,44	0,00	19.957,10	563,33	0,00	563,34
	20.520,44	0,00	20.520,43	0,00		0,01
<b>Sachanlagen</b>						
Bauten	17.019,53	0,00	3.971,20	1.134,63	5.105,83	13.048,33
	0,00	17.019,53	0,00	0,00		0,00
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	<i>17.019,53</i>	<i>0,00</i>	<i>3.971,20</i>	<i>1.134,63</i>	<i>5.105,83</i>	<i>13.048,33</i>
	<i>0,00</i>	<i>17.019,53</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.521,20	2.264,08	23.949,21	9.976,77	7.598,50	32.571,99
	43.503,78	15.281,50	26.327,48	0,00		17.176,30
	73.540,73	2.264,08	27.920,41	11.111,40	12.704,33	45.620,32
	43.503,78	32.301,03	26.327,48	0,00		17.176,30
<b>Finanzanlagen</b>						
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.453,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.453,46
	1.453,46	0,00	0,00	0,00		1.453,46
Summe Anlagenspiegel	95.514,63	2.264,08	47.877,51	11.674,73	12.704,33	47.637,12
	65.477,68	32.301,03	46.847,91	0,00		18.629,77

### Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (derzeit 23%) 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
	StB EUR	aktiv 31.12.2025 EUR	aktiv 31.12.2024 EUR		
Bewertungsunterschiede	1.463,00	336,49	1.186,85		-850,36

### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Dingliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten wurden nicht bestellt.

### Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten im gemäß § 199 UGB waren unter der Bilanz nicht auszuweisen.

### 1.2.3. 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.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 74.107,42 (Vorjahr: EUR 79.563,29) die Steuerumlage an das übergeordnete Gruppenmitglied sowie latenten Steuern in Höhe von EUR 850,36 (Vorjahr: EUR -1.186,85).

## **1.3. Sonstige Angaben**

### **1.3.1. Organe der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Mag. Nußbaumer Alexander  
Romanin Roberto

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben im Geschäftsjahr 2025 keine Vorschüsse oder Kredit gemäß § 237 Abs 1 Z 3 UGB erhalten.

### **1.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2025 beträgt 5 (Vorjahr: 5).