



Jahresabschluss 31.12.2025

FN 046155a

FIRMA

ZIMA Objektmanagement 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 03.02.2026

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

Mag. Alexander Nußbaumer , geb. 20.05.1967

Mag. (FH) Dr. Nicole Hanser , geb. 04.12.1970

PRÜFWERT:

3D3130DA39B2C63646B41A54670EF776AB78569C
C831A235357736412DC460D4

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

AKTIVA	1.163.699,39	1.022
Anlagevermögen	78.720,59	83
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.973,34	33
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	29.973,34	33
Sachanlagen	48.747,25	51
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	16.641,31	22
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.105,94	29
Umlaufvermögen	1.078.190,53	933
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	996.093,22	847
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.700,46	41
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	947.062,09	747
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	947.062,09	747
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	22.330,67	59
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	82.097,31	86
Aktive latente Steuern	6.788,27	6
PASSIVA	1.163.699,39	1.022
Eigenkapital	579.092,07	468
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Bilanzgewinn	544.092,07	433
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	82.687,51	63
Investitionszuschüsse	185,20	46
Rückstellungen	206.803,00	182
Rückstellungen für Abfertigungen	110.904,00	105
sonstige Rückstellungen	95.899,00	77
Verbindlichkeiten	377.619,12	327
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	377.619,12	327
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.085,49	7
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.085,49	7
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	296.931,99	258
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	296.931,99	258
sonstige Verbindlichkeiten	73.601,64	63
davon gegenüber Abgabenbehörden	23.915,18	21
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	45.270,78	41
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	73.601,64	63

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.

Es besteht 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 - 5,00

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	9,50 - 15,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00 - 25,00

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

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**Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen (gemäß AFRAC-Stellungnahme Nr. 27 und der Information für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) ermittelt.

Der Rechnungszinssatz wurde unter Berücksichtigung des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes mit einer Restlaufzeit von fünfzehn Jahren in Höhe von 2,06 % (Vorjahr: 1,82 %) und einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 3,00 % (Vorjahr: 3,00 %) berechnet. Das gesetzliche Pensionsantrittsalter wurde berücksichtigt. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

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 Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

1.1.6. Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

1.1.6. 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.

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
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	118.123,28 126.243,28	8.120,00 0,00	85.223,27 96.269,94	11.046,67 0,00	0,00	32.900,01 29.973,34
Sachanlagen						
Bauten	86.675,16 86.675,16	0,00 0,00	65.117,32 70.033,85	4.916,53 0,00	0,00	21.557,84 16.641,31
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	<i>86.675,16 86.675,16</i>	<i>0,00 0,00</i>	<i>65.117,32 70.033,85</i>	<i>4.916,53 0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>21.557,84 16.641,31</i>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.520,92 136.046,26	16.409,26 3.883,92	94.490,61 103.940,32	13.333,63 0,00	3.883,92	29.030,31 32.105,94
	210.196,08 222.721,42	16.409,26 3.883,92	159.607,93 173.974,17	18.250,16 0,00	3.883,92	50.588,15 48.747,25
Summe Anlagenspiegel	328.319,36 348.964,70	24.529,26 3.883,92	244.831,20 270.244,11	29.296,83 0,00	3.883,92	83.488,16 78.720,59

Pauschalwertberichtigungen von Forderungen

Pauschale Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

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 31.12.2025 EUR	aktiv 31.12.2024 EUR	
Bewertungsunterschiede	0,00	2.698,23	620,59	483,75	136,84
Rückstellungen	110.904,00	84.088,00	6.167,68	5.465,94	701,74
Summe Latente Steuern	110.904,00	86.786,23	6.788,27	5.949,69	838,58

Investitionszuschüsse

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

	Stand 01.01.2025 EUR	Abgang EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.000,00	12.000,00	0,00	0,00
Sachanlagen	226,40	0,00	41,20	185,20
Summe Investitionszuschüsse	12.226,40	12.000,00	41,20	185,20

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 gemäß § 199 UGB sind 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 140.106,81 (Vorjahr: EUR 110.654,92) die Steuerumlage an das übergeordnete Gruppenmitglied sowie latenten Steuern in Höhe von EUR -838,58 (Vorjahr: EUR -569,41).

1.3. Sonstige Angaben**1.3.1. Organe der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Dr. Hanser Nicole

Mag. Nußbaumer Alexander

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

1.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2025 beträgt 33 (Vorjahr: 33).

1.3.3. 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