



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 063821f

FIRMA

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

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 groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: e65e41b7de29ffe8f6988868e615ba15

E Mag. Alexander Nußbaumer
am 16.09.2025

J Ing. Herwig Bertsch
am 16.09.2025

K Mag. Claudio Kohler
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
AKTIVA	73.027.508,40	81.088
Anlagevermögen	460.617,30	434
Sachanlagen	428.932,73	402
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,	371.773,51	379
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke	174.633,89	175
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.159,22	24
Finanzanlagen	31.684,57	32
Anteile an verbundenen Unternehmen	14.534,57	15
Beteiligungen	17.150,00	17
Umlaufvermögen	72.523.745,22	80.578
Vorräte	61.725.195,05	61.999
unfertige Erzeugnisse	53.948.639,30	55.866
fertige Erzeugnisse und Waren	7.776.555,75	6.133
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.488.901,99	17.417
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.397.035,15	7.435
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.812.154,66	9.559
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.745.389,42	9.442
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	372
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	279.712,18	50
K a s s e n b e s t a n d, Guthaben bei Kreditinstituten	309.648,18	1.163
Rechnungsabgrenzungsposten	2.166,66	2
Aktive latente Steuern	40.979,22	74
PASSIVA	73.027.508,40	81.088
Eigenkapital	14.645.909,38	12.143
eingefordertes Stammkapital	363.400,00	363
Stammkapital	363.400,00	363
davon eingezahlt	363.400,00	363
Kapitalrücklagen	202.814,78	203
gebundene	72.672,83	73
nicht gebundene	130.141,95	130
Gewinnrücklagen	201.106,73	201
andere Rücklagen	201.106,73	201
Bilanzgewinn	13.878.587,87	11.376
davon Gewinnvortrag	6.375.702,20	6.807
Rückstellungen	2.808.113,67	4.940
sonstige Rückstellungen	2.808.113,67	4.940
Verbindlichkeiten	55.573.485,35	64.004
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	36.376.591,36	42.631
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19.196.893,99	21.374
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.071.853,70	55.063

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	31.029.753,65	33.850
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19.042.100,05	21.213
erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	1.205
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	1.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.799.801,97	4.850
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.645.008,03	4.689
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	154.793,94	161
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.645.871,38	2.783
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.645.871,38	2.783
sonstige Verbindlichkeiten	55.958,30	104
davon gegenüber Abgabenbehörden	24.794,22	67
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	25.867,42	32
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	55.958,30	104

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	49.961.954,63	45.123
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.023.101,10	1.061
sonstige betriebliche Erträge	450.237,71	400
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.079,00	166
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	30.217,97	85
übrige	411.940,74	150
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-38.128.313,32	-36.898
Materialaufwand	-37.992.579,10	-36.894
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-135.734,22	-4
Personalaufwand	-1.975.642,58	-1.792
Gehälter	-1.595.411,90	-1.442
soziale Aufwendungen	-380.230,68	-350
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-24.790,55	-22
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-336.257,33	-303
Abschreibungen	-290.425,82	-594
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-40.425,82	-26
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-250.000,00	-568
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.617.810,29	-1.487
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-8.296,24	-20
Zwischensumme - Betriebserfolg	9.423.101,43	5.814
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	426.938,65	291
davon aus verbundenen Unternehmen	411.632,69	288
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-105.015,42	-94
Zwischensumme - Finanzerfolg	321.923,23	197
Ergebnis vor Steuern	9.745.024,66	6.011
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.242.138,99	-1.443
Ergebnis nach Steuern	7.502.885,67	4.569
JAHRESÜBERSCHUSS	7.502.885,67	4.569
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	6.375.702,20	6.807
BILANZGEWINN	13.878.587,87	11.376

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

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 zu bezahlen. Der Steuersatz beträgt 23%.

3.1.2. Anlagevermögen**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	30,00 - 66,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,00 - 20,00

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

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

3.1.3. Umlaufvermögen

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.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Erkennbare Einzelrisiken wurden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht gebildet.

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.

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

3.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachname 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.

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 Baugesellschaft mbH

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 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	01.01.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	1.446,44	0,00	1.446,44	0,00	0,00	0,00
	1.446,44	0,00	1.446,44	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und Bauten	555.194,23	0,00	176.511,14	6.909,58	0,00	378.683,09
	555.194,23	0,00	183.420,72	0,00	0,00	371.773,51
davon Grundwert	174.633,89	0,00	0,00	0,00	0,00	174.633,89
	174.633,89	0,00	0,00	0,00	0,00	174.633,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.465,85	67.148,85	217.939,24	33.516,24	26.078,75	23.526,61
	282.535,95	26.078,75	225.376,73	0,00	0,00	57.159,22
	796.660,08	67.148,85	394.450,38	40.425,82	26.078,75	402.209,70
	837.730,18	26.078,75	408.797,45	0,00	0,00	428.932,73
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	14.534,57	0,00	0,00	0,00	0,00	14.534,57
	14.534,57	0,00	0,00	0,00	0,00	14.534,57
Beteiligungen	17.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00
	17.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.150,00
	31.684,57	0,00	0,00	0,00	0,00	31.684,57
	31.684,57	0,00	0,00	0,00	0,00	31.684,57
Summe Anlagenspiegel	829.791,09	67.148,85	395.896,82	40.425,82	26.078,75	433.894,27
	870.861,19	26.078,75	410.243,89	0,00	0,00	460.617,30

Verbundene Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Anteile DORF Haustechnik Gesellschaft m.b.H.	14.534,57	14.534,57

Beteiligungen

Als Beteiligung ist folgendes Unternehmen ausgewiesen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Beteiligung Zi+R Projektentwicklungs GmbH	17.150,00	17.150,00

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

Vorräte

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Zinsen für das zur Finanzierung der Herstellung von Gegenständen des Umlaufvermögens verwendete Fremdkapital, unter den Herstellungskosten wurde ausgeübt.

Der Bestand an unfertigen Bauvorhaben beträgt EUR 60.998.129,30 (Vorjahr: EUR 75.392.525,24). In den Posten unfertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 2.416.024,54 (Vorjahr: EUR 2.284.089,10) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR 4.777.698,13 (Vorjahr: EUR 3.084.263,06).

Auf die unfertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

Der Bestand an fertigen Bauvorhaben beträgt EUR 7.776.555,75 (Vorjahr: EUR 6.132.984,47). In den Posten fertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 74.054,51 (Vorjahr: EUR 67.172,47) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR EUR 188.532,49 (Vorjahr: EUR 111.856,32).

Auf die fertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Summe der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt EUR 8.745.389,42 (Vorjahr: EUR 9.442.034,65).

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Cash-Pooling.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 263.602,88 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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
	UB EUR	StB EUR	aktiv 31.12.2024 EUR	aktiv 31.12.2023 EUR	
Bewertungsunterschiede	0,00	44.170,52	10.159,22	12.075,39	-1.916,17
sonstige Rückstellungen	741.000,00	607.000,00	30.820,00	61.640,00	-30.820,00
Summe Latente Steuern	741.000,00	651.170,52	40.979,22	73.715,39	-32.736,17

Gebundene Kapitalrücklagen

Diese Position beinhaltet ein anlässlich der Gründung geleistetes Agio.

Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Die nicht gebundene Kapitalrücklage resultiert aus der Verschmelzung der LUNA Liegenschaftsvermietungs GmbH auf die ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH.

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

Gewinnrücklagen (freie Rücklagen)

Diese Position beinhaltet abgereifte Investitionsfreibeträge

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 Baukosten	3.376.000,00	2.584.099,75	21.900,25	304.517,33	1.074.517,33
Rückstellungen für Gewährleistungen (pauschal)	760.000,00	87.844,32	0,00	68.844,32	741.000,00
Rückstellungen für Prämien	307.989,60	307.989,60	0,00	542.800,00	542.800,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (einzeln)	314.000,00	144.095,52	8.317,72	118.413,24	280.000,00
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	158.053,21	8.782,46	0,00	0,00	149.270,75
Rückstellungen für Prüfungskosten	17.000,00	17.000,00	0,00	18.000,00	18.000,00
Rückstellungen für Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten	1.500,00	1.500,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Rückstellungen für Zeitausgleich	5.943,73	4.918,14	0,00	0,00	1.025,59
Summe Rückstellungen	<u>4.940.486,54</u>	<u>3.156.229,79</u>	<u>30.217,97</u>	<u>1.054.074,89</u>	<u>2.808.113,67</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 12.760,70 (Vorjahr: EUR 6.370,72).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, aus der Gruppenbesteuerung und der Umsatzsteuer-Organschaft.

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 49.834.244,09 (Vorjahr: EUR 55.062.689,53). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Pfandrechte (Vorjahr: Pfandrechte).

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwände im Betrag von EUR EUR 55.847,88 (Vorjahr: EUR 35.571,98) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2024	31.12.2023	davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen	
	EUR	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Garantien	<u>3.604.653,60</u>	<u>2.910.658,37</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>3.604.653,60</u>	<u>2.910.658,37</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Mietverträgen	152.108,88	785.187,26
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	44.252,09	68.263,83
	<u>196.360,97</u>	<u>853.451,09</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.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 49.961.954,63 (Vorjahr EUR 45.122.923,94).

Die Angaben gem. § 240 UGB unterbleiben, weil sich die Tätigkeitsbereiche und die geographisch bestimmten Märkte untereinander nicht erheblich unterscheiden.

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten ausschließlich Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Dem Abschlussprüfer gebührt für das Geschäftsjahr 2024 ein Honorar von gesamt EUR 30.558,02. Dieses Honorar entfällt mit einem Teilbetrag von EUR 18.000,00 auf die Prüfung des Jahresabschlusses, mit einem Teilbetrag von EUR 12.239,38 auf Steuerberaterleistungen und mit einem Teilbetrag von EUR 318,64 auf sonstige Beratungsleistungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 2.199.862,33 (Vorjahr: EUR 1.410.152,72) die Steuerumlage an das übergeordnete Gruppenmitglied, wovon EUR EUR -6.684,83 (Vorjahr: EUR -144,66) an untergeordnete Gruppenmitglieder weiterbelastet bzw. erstattet werden sowie latenten Steuern in Höhe von EUR 32.736,17 (Vorjahr: EUR 32.249,78).

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Ing. Bertsch Herwig
Mag. Kohler Claudio
Mag. Nußbaumer Alexander

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 469.110,36 (Vorjahr: EUR 503.737,16). An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung erfolgten keine Auszahlungen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gemäß § 237 Abs 1 Z 3 UGB erhalten und es 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	13	15
Gesamt	13	15

Für Abfertigungen und Pensionen wurden im Geschäftsjahr 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) aufgewendet.

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. 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.

Anhang

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

3.3.5. Angaben über Beteiligungen

Name	Sitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
DORF Haustechnik Gesellschaft m.b.H.	6840 Götzis	228.253,53	80,00	3.648,97	31.12.2024
Zi+R Projektentwicklungs GmbH	6850 Dornbirn	1.148.653,10	49,00	1.091.603,24	31.12.2024

3.3.6. Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte wurden im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr nicht abgeschlossen.

3.3.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Veränderungen nach dem Stichtag des Jahresabschlusses sind nicht eingetreten.

3.3.8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung der ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 13.878.587,87 EUR 5.000.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 8.878.587,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

Dornbirn, den 23. Mai 2025



Mag. Alexander Nußbaumer



Mag. Claudio Kohler



Ing. Herwig Bertsch