



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 084002h

FIRMA

ZS Einkaufszentren Errichtungs- und
Vermietungs-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 klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

29.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Bettina Breiteneder, geb 16.09.1970
am 19.09.2025

Johann Breiteneder, geb 15.11.1975
am 19.09.2025

PRÜFWERT: 434c5d17ef5a56e6c6cd0e5dcebc2

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	37.812.376,74	40.318.528,50
Anlagevermögen	36.037.479,19	38.908.331,29
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.815,95	70.236,29
Sachanlagen	23.214.376,68	25.673.708,69
Finanzanlagen	12.769.286,56	13.164.386,31
Umlaufvermögen	1.133.905,84	1.065.243,94
Vorräte	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	668.991,12	253.298,61
Wertpapiere und Anteile	464.914,72	811.945,33
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	640.991,71	344.953,27
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	37.812.376,74	40.318.528,50
Eigenkapital	405.250,04	1.554.586,08
eingefordertes Stammkapital	1.484.000,00	1.484.000,00
<i>Stammkapital</i>	1.484.000,00	1.484.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	1.484.000,00	1.484.000,00
Kapitalrücklagen	1.498.970,28	1.498.970,28
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-2.577.720,24	-1.428.384,20
<i>davon Verlustvortrag</i>	-1.428.384,20	-751.387,65
Investitionszuschüsse	253.242,21	342.199,77
Rückstellungen	257.531,73	128.300,00
Verbindlichkeiten	35.209.224,67	36.560.306,60
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	30.770.000,00	32.250.000,00
Rechnungsabgrenzungsposten	1.687.128,09	1.733.136,05

offenzulegender Anhang

Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Allgemeines

Die ZS Einkaufszentren Errichtungs- und Vermietungs-GmbH wurde 2017 formwechselnd von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2024 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde 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 wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit eingehalten.

Bei festverzinslichen Finanzanlagevermögen wurde folgende Verteilungsform der Zinsen angewendet: 6-Monats Euribor zuzüglich einer Marge.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

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 Entwicklung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibung des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten geht aus Anlage 3a (Anlagenspiegel) hervor.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

- 33,3 - 40 Jahre bei Bauten auf fremdem Grund und dem Geschäftsgebäude, wobei Zugänge auf die kürzere Restnutzungsdauer abgeschrieben werden.*
- 3 - 10 Jahre bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung*
- Die im Gebäudewert inkludierten Kosten für den Erwerb des Baurechtes werden auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.*
- 50 Jahre beim Wohngebäude*
- Die Restnutzungsdauer der einzelnen Bauteile wurde per 1. Jänner 2007 aufgrund der Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes der einzelnen Bauteile mit 20,8 Jahren festgelegt.*

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt. Zusätzlich wurde eine pauschalierte Einzelwertberichtigung unter Berücksichtigung der Außenstandsdauern gebildet.

Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften, sofern die Verpflichtung bzw der Eintritt des Verlustes am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher ist, mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 22.750.000,00

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 32.250.000,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

Die Bankdarlehen sind durch Eintragung ins Grundbuch hypothekarisch besichert.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

0

Anlagenpiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
Anlagevermögen	97.913.634,58	2.700.513,39	769.437,54	0,00	1.095.967,17	99.365.729,65
Immaterielle Vermögensgegenstände	460.583,70	1.925,60	0,00	0,00	0,00	462.509,30
Sachanlagen	84.288.664,57	1.929.150,25	0,00	0,00	-68.570,15	86.133.933,79
Finanzanlagen	13.164.386,31	769.437,54	769.437,54	0,00	1.164.537,29	12.769.286,56

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	59.005.303,29	4.330.602,61	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	390.347,41	18.345,94	0,00	0,00
Sachanlagen	58.615.955,88	4.312.256,67	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	7.655,44	63.328.250,46
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	408.693,35
Sachanlagen	0,00	7.655,44	62.919.557,11
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	38.908.331,29	36.037.479,19
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.236,29	53.815,95
Sachanlagen	25.673.708,69	23.214.376,68
Finanzanlagen	13.164.386,31	12.769.286,56

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	35.209.224,67	4.439.224,67	8.020.000,00	22.750.000,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	24.187.500,00	Die Bankdarlehen sind durch Eintragung ins Grundbuch hypothekarisch besichert.	0,00