



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 365080h

FIRMA

ZIMA Stadtentwicklungs 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: c0f164ea9d7f77966776716d265ecdf6

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

H Mag. Alexander Nußbaumer
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	10.107.697,70	29.017
Umlaufvermögen	10.107.282,42	29.016
Vorräte	5.693.804,37	14.501
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.346.923,31	13.665
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.137.529,17	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	209.394,14	13.665
K a s s e n b e s t a n d, Guthaben bei Kreditinstituten	66.554,74	851
Aktive latente Steuern	415,28	1
PASSIVA	10.107.697,70	29.017
Eigenkapital	7.440.088,48	14.141
eingefordertes Stammkapital	100.000,00	100
Stammkapital	100.000,00	100
davon eingezahlt	100.000,00	100
Bilanzgewinn	7.340.088,48	14.041
davon Gewinnvortrag	3.041.095,76	4.363
Rückstellungen	1.049.600,00	2.438
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.049.600,00	2.438
Verbindlichkeiten	1.554.662,82	12.438
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.523.313,59	12.079
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	31.349,23	359
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.382.797,99	10.889
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.382.797,99	10.889
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	171.864,83	1.549
Rechnungsabgrenzungsposten	63.346,40	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	6.136.176,26	13.754
sonstige betriebliche Erträge	538.634,26	6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	537.830,73	0
übrige	803,53	6
Abschreibungen	0,00	0
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.101.344,75	-794
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-3.764,90	-26
Zwischensumme - Betriebserfolg	5.573.465,77	12.965
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.538,74	0
davon aus verbundenen Unternehmen	55.538,74	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-45.879,19	-231
davon betreffend verbundene Unternehmen	-35.808,22	-162
Zwischensumme - Finanzerfolg	9.659,55	-231
Ergebnis vor Steuern	5.583.125,32	12.734
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.284.132,60	-3.056
davon Auflösung nicht bestimmungsgemäß verwendeter Steuerrückstellungen, soweit wesentlich	-383,33	1
Ergebnis nach Steuern	4.298.992,72	9.678
JAHRESÜBERSCHUSS	4.298.992,72	9.678
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	3.041.095,76	4.363
BILANZGEWINN	7.340.088,48	14.041

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

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 voller Höhe der dadurch entstehenden Steuerentlastung bei der Gruppenträgerin zu bezahlen. Der Steuersatz beträgt 23%.

1.1.2. Umlaufvermögen

Vorräte

Fertige Erzeugnisse

Die Bewertung der fertigen Erzeugnisse erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

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.

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Erkennbare Einzelrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschale Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

1.1.3. 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.

1.1.4. Verbindlichkeiten

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

1.1.5. Währungsumrechnung

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

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

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

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 fertigen Bauvorhaben beträgt EUR 5.693.804,37 (Vorjahr: EUR 14.500.698,94. In den Posten fertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 41.432,47) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR EUR 156.701,33 (Vorjahr: EUR 387.894,29).

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Summe der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

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

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

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

Latente 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 StB EUR	Latente Steuer		Veränderung EUR
		aktiv 31.12.2024 EUR	aktiv 31.12.2023 EUR	
Aktive latente Steuern				
Geldbeschaffungskosten	1.805,55	415,28	798,61	-383,33

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	2.139.000,00	816.742,99	525.257,01	0,00	797.000,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (pauschal)	291.000,00	34.426,28	12.573,72	0,00	244.000,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	7.000,00	7.000,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Rückstellungen für Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten	500,00	500,00	0,00	600,00	600,00
Summe Rückstellungen	2.437.500,00	858.669,27	537.830,73	8.600,00	1.049.600,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 30.531,73 (Vorjahr: EUR 0,00).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwände im Betrag von EUR EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 111.589,54) 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 EUR		davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen 31.12.2024 EUR	
	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Garantien	1.392.446,91	1.284.453,71	0,00	0,00
	1.392.446,91	1.284.453,71	0,00	0,00

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Es gibt keine Verbindlichkeiten aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

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.

1.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Dem Abschlussprüfer gebührt für das Geschäftsjahr 2024 ein Honorar von gesamt EUR 13.208,42. Dieses Honorar entfällt mit einem Teilbetrag von EUR 8.000,00 auf die Prüfung des Jahresabschlusses, mit einem Teilbetrag von EUR 4.914,39 auf Steuerberaterleistungen und mit einem Teilbetrag von EUR 294,03 auf sonstige Beratungsleistungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von EUR 1.283.749,27 (Vorjahr: EUR 3.056.936,00) die Steuerumlage an das übergeordnete Gruppenmitglied sowie latenten Steuern in Höhe von EUR 383,33 (Vorjahr: EUR -798,61).

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

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

An die Mitglieder der Geschäftsführung wurden keine Bezüge ausbezahlt. Sie haben im Geschäftsjahr 2024 weder Vorschüsse noch Kredite gemäß § 237 Abs 1 Z 3 UGB erhalten. Haftungen wurden nicht übernommen.

1.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft

Während des aktuellen Geschäftsjahres waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

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

ZIMA Stadtentwicklungs GmbH

1.3.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Veränderungen nach dem Stichtag des Jahresabschlusses sind nicht eingetreten.

1.3.5. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung der ZIMA Stadtentwicklungs GmbH schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 7.340.088,48 einen Betrag von EUR 5.000.000,00 an die Gesellschafter auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 2.340.088,48 auf neue Rechnung vorzutragen.

Innsbruck, den 25. April 2025

.....
Mag. Alexander Nußbaumer

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