



Berichtigter Jahresabschluss 31.12.2024

FN 391861t

FIRMA

ZIMA UNTERBERGER Immobilien 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

aufgestellt am 25.02.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.02.2026

AUFGESTELLT VON

Josef Gruber , geb. 01.10.1965

Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf , geb. 31.07.1977

PRÜFWERT:

5827D1573E395FFDE2EE9E0BFCF37846408EE5A
6750CBADE6EE8950EE9709431

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 Berichtigter Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	12.787.569,33	13.879
Anlagevermögen	60.133,37	67
Sachanlagen	60.133,37	67
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.133,37	67
Umlaufvermögen	12.718.964,31	13.790
Vorräte	12.247.638,96	12.131
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	62.916,24	1.637
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	62.916,24	1.637
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	408.409,11	22
Rechnungsabgrenzungsposten	6.480,54	21
Aktive latente Steuern	1.991,11	1
PASSIVA	12.787.569,33	13.879
Eigenkapital	3.397.224,94	4.591
eingefordertes Stammkapital	40.000,00	40
Stammkapital	40.000,00	40
davon eingezahlt	40.000,00	40
Bilanzgewinn	3.357.224,94	4.551
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.550.801,27	1.518
Rückstellungen	517.300,00	1.667
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	517.300,00	1.667
Verbindlichkeiten	8.865.934,39	7.617
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.297.870,50	7.251
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	568.063,89	365
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.212.716,40	6.881
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.212.716,40	6.881
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	492.580,37	481
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	44.249,45	200
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	448.330,92	282
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	95.583,56	47
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	95.583,56	47
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	65.054,06	207
Rechnungsabgrenzungsposten	7.110,00	4

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	162.797,05	4.593
sonstige betriebliche Erträge	256.004,90	19
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	255.141,62	19
übrige	863,28	0
Abschreibungen	7.512,44	9
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.512,44	9
sonstige betriebliche Aufwendungen	467.362,95	387
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	6.174,48	34
Zwischensumme - Betriebserfolg	-56.073,44	4.215
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68,25	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	137.656,84	229
davon an verbundene Unternehmen	48.100,00	58
Zwischensumme - Finanzerfolg	-137.588,59	-228
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-85,70	954
Ergebnis vor Steuern	-193.662,03	3.987
Ergebnis nach Steuern	-193.576,33	3.033
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.550.801,27	1.518
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-193.576,33	3.033
BILANZGEWINN	3.357.224,94	4.551

ZIMA UNTERBERGER Immobilien 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.

1.1.2. 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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,00 - 10,00

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

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

1.1.3. Umlaufvermögen**Vorräte****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 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 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 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.

ZIMA UNTERBERGER Immobilien 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.

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
01.01.2024	Zugänge	01.01.2024	Abschreibungen	01.01.2024
31.12.2024	Abgänge	31.12.2024	Zuschreibungen	31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Betriebs- und				
Geschäftsausstattung	74.336,21	743,22	7.433,62	7.512,44
	75.079,43	0,00	14.946,06	0,00
				66.902,59
				60.133,37

Vorräte

In den Posten unfertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 395.519,85 (Vorjahr: EUR 234.044,05) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR 1.111.770,96 (Vorjahr: EUR 716.251,11). Auf die unfertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

In den Posten fertige Erzeugnisse sind Fremdkapitalzinsen mit einem Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 916,76) enthalten, die im Geschäftsjahr 2024 aktiviert wurden. Der Gesamtbetrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt EUR 15.505,28 (Vorjahr: EUR 30.422,28). Auf die fertigen Bauvorhaben entfallene Anzahlungen werden mit diesen offen saldiert.

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Pauschale Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 11.000,00 (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 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	856,99	197,11	1.405,41	-1.208,30
sonstige Rückstellungen	87.000,00	79.200,00	1.794,00	0,00	1.794,00
Summe Latente Steuern	87.000,00	80.056,99	1.991,11	1.405,41	585,70

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen					
Rückstellung für Körperschaftsteuer	716.767,00	716.767,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Rückstellungen					
Rückstellungen für Prüfungskosten	8.000,00	8.000,00	0,00	9.000,00	9.000,00
Rückstellungen für Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten	500,00	500,00	0,00	700,00	700,00
Rückstellungen für Baukosten	768.000,00	278.858,38	255.141,62	0,00	234.000,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (einzeln)	0,00	0,00	0,00	186.600,00	186.600,00
Rückstellungen für Gewährleistungen (pauschal)	174.000,00	87.000,00	0,00	0,00	87.000,00
	950.500,00	374.358,38	255.141,62	196.300,00	517.300,00
Summe Rückstellungen	1.667.267,00	1.091.125,38	255.141,62	196.300,00	517.300,00

Anhang

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

Verbindlichkeiten

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

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 8.212.716,40 (Vorjahr: EUR 6.881.041,69). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in Pfandrechten (Vorjahr: in Pfandrechten).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwände im Betrag von EUR EUR 2.560,48 (Vorjahr: EUR 0,00) 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	<i>davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen</i>	
	EUR	EUR	31.12.2024	31.12.2023
			EUR	EUR
Garantien	588.490,76	857.187,60	0,00	0,00
	<u>588.490,76</u>	<u>857.187,60</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Unter der Bilanz sind keine Verpflichtungen gem. § 238 Abs 1 Z 14 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.

1.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Dem Abschlussprüfer gebührt für das Geschäftsjahr 2024 ein Honorar von gesamt EUR 18.684,95. Dieses Honorar entfällt mit einem Teilbetrag von EUR 9.000,00 auf die Prüfung des Jahresabschlusses, mit einem Teilbetrag von EUR 9.357,68 auf Steuerberaterleistungen und mit einem Teilbetrag von EUR 327,27 auf sonstige Beratungsleistungen.

Anhang

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

1.3. Sonstige Angaben

1.3.1. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Gruber Josef

Ing. Mag. (FH) Wolf Alexander

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gemäß § 237 Abs 1 Z 3 UGB erhalten.

1.3.2. Arbeitnehmer der Gesellschaft

Während des 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

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 UNTERBERGER Immobilien GmbH schlägt vor, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 3.357.224,94 auf neue Rechnung vorzutragen.

Innsbruck, den 25. April 2025

Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf

Josef Gruber