



REPUBLIK ÖSTERREICH
FIRMENBUCH

FB

Berichtigter Jahresabschluss 30.04.2025

FN 051999w

FIRMA

Pongratz & Partner Development GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.05.2024 bis 30.04.2025

aufgestellt am 27.03.2026

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung: mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.05.2023 bis 30.04.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

27.03.2026

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

0A58C5F2B2C24A6A4822576ACC9E92FAAC08A4
D5BB4313167DBA970268D12A7F

Christopher Pongratz BSc, MSc, geb. 29.05.1987

DI Mag. (FH) Raoul Otter , geb. 15.11.1972

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 EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	29.299.925,93	27.470.139,23
Anlagevermögen	12.441.007,95	12.434.463,62
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.300,99	20.109,04
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	11.300,99	20.109,04
Sachanlagen	8.738.750,15	9.145.155,46
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	6.931.135,35	6.977.808,46
technische Anlagen und Maschinen	1.399.667,78	1.823.832,24
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.970,74	306.302,43
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	142.976,28	37.212,33
Finanzanlagen	3.690.956,81	3.269.199,12
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.835.844,26	1.838.844,26
Beteiligungen	1.574.611,74	1.206.163,84
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.347,74	63.347,74
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	217.153,07	160.843,28
Umlaufvermögen	16.858.917,98	15.035.675,61
Vorräte	6.122.522,48	3.642.652,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.725.449,16	11.349.648,08
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.304.562,21	3.973.780,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.264.840,55	3.888.104,86
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.041.285,20	1.941.335,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.937.147,38	1.941.335,14
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.379.601,75	5.434.532,45
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	10.946,34	43.374,93
PASSIVA	29.299.925,93	27.470.139,23
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-28.995,96	4.089.364,38
eingefordertes Stammkapital	500.000,00	500.000,00
Stammkapital	500.000,00	500.000,00
davon eingezahlt	500.000,00	500.000,00
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-528.995,96	3.589.364,38
Investitionszuschüsse	104.575,01	124.140,10
Rückstellungen	1.995.754,04	2.048.353,01
Rückstellungen für Abfertigungen	706.800,61	667.863,39
Rückstellungen für Pensionen	29.835,49	25.160,00
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.259.117,94	1.355.329,62
Verbindlichkeiten	27.228.592,84	21.208.281,74
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	23.144.690,99	16.818.778,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.083.901,85	4.389.503,41
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.790.919,26	5.616.930,06
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.707.017,41	1.227.426,65
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.083.901,85	4.389.503,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.578.698,12	2.732.924,67
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.578.698,12	2.732.924,67
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.002,34	92.273,19
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	16.002,34	92.273,19
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	11.842.973,12	12.766.153,82

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	26.192.345,36	100.771.246,60
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10.372.291,49	-45.785.383,76
andere aktivierte Eigenleistungen	187.174,62	37.144,02
sonstige betriebliche Erträge	1.291.034,41	1.129.893,79
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	30.994,57	7.066,67
übrige	1.260.039,84	1.122.827,12
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	22.555.431,24	35.449.327,50
Materialaufwand	6.995.900,71	9.960.171,43
Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.559.530,53	25.489.156,07
Personalaufwand	14.226.534,30	14.240.412,86
Löhne	6.901.189,22	6.739.725,29
Gehälter	4.334.665,79	4.333.769,89
soziale Aufwendungen	2.990.679,29	3.166.917,68
Abschreibungen	835.385,92	2.477.857,29
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	835.385,92	927.835,06
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	1.550.022,23
sonstige betriebliche Aufwendungen	4.559.411,45	4.916.286,38
Zwischensumme - Betriebserfolg	-4.133.917,03	-930.983,38
Erträge aus Beteiligungen	200.000,00	0,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	299.815,46	240.602,18
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	6.292,48	281.587,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	726.452,06	450.369,11
Zwischensumme - Finanzerfolg	-232.929,08	-491.354,46
Ergebnis vor Steuern	-4.366.846,11	-1.422.337,84
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-248.485,77	-428.716,82
Ergebnis nach Steuern	-4.118.360,34	-993.621,02
Jahresfehlbetrag	-4.118.360,34	-993.621,02
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.589.364,38	4.582.985,40
BILANZVERLUST / BILANZGEWINN	-528.995,96	3.589.364,38

Anhang zum Jahresabschluss 2024/25

der Firma Pongratz & Partner Development GmbH

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde gemäß den geltenden Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches erstellt.

Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt worden. Dabei wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und kaufmännischen Vorsicht eingehalten; lediglich realisierte Gewinne gelangten zum Ausweis. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden nach Maßgabe der Einschätzung durch die Geschäftsführung berücksichtigt. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden ist von einer Fortführung des Unternehmens auszugehen. Die Beträge verstehen sich grundsätzlich in Euro, wenn nichts anderes angegeben ist.

1.2. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, und zwar das abnutzbare Anlagevermögen vermindert um planmäßige Abschreibungen. Diese beruhen bei beweglichen Gütern auf Nutzungsdauern zwischen drei bis zehn Jahren, bei Baugeräten und Maschinen im Regelfall fünf Jahren, bei baulichen Anlagen 25 bis 67 Jahre (letzteres bei Gebäuden bzw. Miteigentumsanteilen, die zu Wohnzwecken genutzt werden).

1.3. Umlaufvermögen

Das Vorratsvermögen, insbesondere unfertige bzw. noch nicht verrechenbare Bauten, gelangte mit den Herstellungskosten zum Ansatz. Bei langfristigen Bauvorhaben wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen werden von den Vorräten in Abzug gebracht und in der Bilanz gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung der Forderungen erfolgt mit den Anschaffungskosten, im Bereich der Kundenforderungen vermindert um Einzelwertberichtigungen für allenfalls uneinbringliche bzw. strittige Beträge.

1.4. Rückstellungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach der Realwertmethode auf Basis eines 10 – Jahresdurchschnittszinssatzes mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren sowie zukünftigen Gehaltssteigerungen und dem gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Der angewandte Zinssatz beträgt -1,01 % (Vorjahr -1,14 %).

Die Pensionsrückstellung wurde nach der PUC-Methode auf Basis eines 10 – Jahresdurchschnittszinssatzes für Laufzeiten von 15 Jahren und dem gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Der angewandte Zinssatz beträgt 1,96 % (Vorjahr 1,83 %).

In steuerlicher Hinsicht wurde die Abfertigungsrückstellung im Wirtschaftsjahr 2002/03 steuerfrei aufgelöst und gilt daher als versteuerte Rückstellung.

Die übrigen Rückstellungen sind nach Maßgabe vorsichtiger, kaufmännischer Beurteilung gebildet worden.

1.5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.6. Währungsumrechnung

Forderungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkurs zum Zeitpunkt der Entstehung berechnet, wobei Kursverluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wurden.

1.7. Änderungen von Bewertungsmethoden

Änderungen von Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

2. Erläuterungen zur Bilanz zum 30.4.2025

2.1. Anlagevermögen

Die **Entwicklung des Anlagevermögens** ist aus dem **Anlagenspiegel** ersichtlich.

Der **Buchwert bebauter und unbebauter Grundstücke** setzt sich wie folgt zusammen (exklusive Baracken):

	Gebäudewert	Grundwert
<u>unbebaute Grundstücke</u>		
Wagnitz		1.494.900,00
Waltendorf Grundstück		384.413,51
Parschlug		335.613,94
Wagnitz EZ 39 GB 63290		1.013.401,20
		<u>3.228.328,65</u>
<u>bebaute Grundstücke:</u>		
Waltendorfer Gürtel ETW	80.121,54	20.111,92
Anteil Mariatroster Straße	107.144,18	41.933,10
Anteil Sporgasse	37.045,40	21.173,96
Anteil Laxenburgerstraße	133.881,74	9.972,11
Ankauf Fehring 2010/2011	29.704,30	737.728,43
Wohnung Stainz Döttelmayer	90.640,84	19.437,00
Dietrichgasse 16, Wien, Kellerabteil	1.629,48	
Umbau Zoisweg 10	107.526,23	
Umbau Zoisweg 6	7.985,34	
Umbau Zoisweg 8	38.391,06	
Gate 17, Top 5,6,7 und 8	1.525.455,52	97.024,01
Gate 17 Garagenplätze	117.150,66	21.092,18
Umbau Gewerbeobjekt Gate 17	79.375,40	
Recyclingplatz Fehring	97.327,26	
Baukosten Grawatschgasse	2.760,00	
Adaptierung Lagerplatz Zoisweg 10	89.589,88	
PV Anlage Zoisweg 10	50.833,64	
	<u>2.596.562,47</u>	<u>4.196.801,36</u>

Anteile an verbundenen Unternehmen

Firma	Stammkapital		Stammeinlage		Bilanzansatz	
				Pongratz		
Heimbau GmbH	EUR	36.336,42	EUR	27.615,68	EUR	13.807,84
Krenn & Pongratz Bau GmbH	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00	EUR	35.000,00
PNK Beteiligungs- und Vermögens-VerwaltungsgmbH	EUR	36.000,00	EUR	21.600,00	EUR	1,00
K.S.G. Baumanagement GmbH	EUR	35.100,00	EUR	34.398,00	EUR	305.462,09
BKB – Business & Kommunal Bau GmbH	EUR	150.000,00	EUR	135.000,00	EUR	423.673,00

Puntigam & Pongratz Bau GmbH	EUR	35.000,00	EUR	31.500,00	EUR	15.750,00
B57 Wohnbau GmbH	EUR	35.000,00	EUR	31.500,00	EUR	15.000,00
Projekt Kübeckgasse 29 GmbH	EUR	35.000,00	EUR	32.900,00	EUR	32.900,00
Demolit Abbruch GmbH	EUR	35.000,00	EUR	18.200,00	EUR	1,00
Thaller-Hof GmbH	EUR	35.000,00	EUR	32.900,00	EUR	994.249,33
					EUR	<u>1.835.844,26</u>

Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis laut letztem Jahresabschluss

	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresergebnis</u>
Heimbau GmbH 30.4.2025	156.625,92	642,84
Krenn & Pongratz Bau GmbH 30.4.2025	60.079,40	-59.453,43
PNK Beteiligungs- und Vermögens- verwaltungsgmbH 31.12.2024	-431.369,38	-42.178,58
K.S.G. Baumanagement GmbH 31.12.2024	-46.128,80	-33.111,76
BKB – Business- & Kommunal Bau GmbH 31.12.2024	563.315,22	-173.893,60
Puntigam & Pongratz Bau GmbH 30.04.2025	-591.726,85	-137.254,05
B57 Wohnbau GmbH 31.12.2024	-34.970,03	-10.741,65
Projekt Kübeckgasse 29 GmbH 31.12.2024	-76.469,32	-91.410,35
Demolit Abbruch GmbH 31.12.2024	-1.221.236,45	113.538,65
Thaller-Hof GmbH 31.12.2024	61.041,49	-121.219,58

Sonstige Beteiligungen

Firma	Stammkapital		Stammeinlage		Bilanzansatz
			Pongratz		
Seehotel Werzer Wallerwirt GmbH, FN 106555z	EUR	36.336,42	EUR	1.056,29	EUR 82.339,30
Thermal & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH, FN 237540z	EUR	80.000,00	EUR	2.000,00	EUR 2.000,00
Spa & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH, FN 315512p	EUR	35.000,00	EUR	1.750,00	EUR 102.950,00
Gamma Projekt der W&S Bau- Betreuung GmbH & Co KG, FN 321329v (Kommanditkapital)	EUR	1.400,00	EUR	100,00	EUR 168.524,16
Grand Spa Wellnesshotel Betriebs GmbH, FN 312624t	EUR	35.000,00	EUR	175,00	EUR 175,00
Raiffeisenbank Geschäftsanteile					EUR 232,55
TGR GmbH & Co KG, FN 240951s (Treuhandbeteiligung)					EUR 100.237,98

WIG Transportbeton GmbH, FN 141278m Ehrenhausen Bauträger	EUR	800.000,00	EUR	136.000,00	EUR	353.818,25
GmbHFN 285956z TKSP 10 Projekt GmbH & Co KG FN 578452s (Kommanditkapital)	EUR	35.000,00	EUR	11.666,66	EUR	140.667,50
IPL 63 Liegenschaftsent- wicklungs GmbH FN 540875f	EUR	3.000,00	EUR	1.000,00	EUR	543.667,00
IPL 63 Liegenschaftsent- wicklungs GmbH&CO KG, FN 541102p (Kommanditkapital)	EUR	35.000,00	EUR	7.000,00	EUR	7.000,00
	EUR	2.000,00	EUR	400,00	EUR	73.000,00
					EUR	1.574.611,74

¹ Erläuterung zur Ehrenhausen Bauträger GmbH:

Mit Notariatsakt vom 12.2.2018 hat die Pongratz Bau GmbH einen Geschäftsanteil im Nominale von € 3.500,-- erworben. Der Abtretungspreis war mit € 88.000,-- festgelegt, wobei allerdings mit diesem Abtretungspreis auch eine Forderung gegenüber der Ehrenhausen Bauträger GmbH im Nominale von € 210.553,83 abgetreten worden ist.

Die ohne Anschaffungskosten erworbene Forderung gegenüber der Ehrenhausen Bauträger GmbH im Nominale von € 210.553,83 ist in der Gesamtforderung der Pongratz Bau GmbH nur mit Anschaffungskosten von Null enthalten. Die nominelle Forderung der Pongratz Bau GmbH gegenüber der Ehrenhausen Bauträger GmbH ist daher um € 210.533,83 höher als es dem Forderungsansatz in der Bilanz entspricht.

Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis laut letztem Jahresabschluss

	<u>Eigenkapital</u>	<u>Jahresergebnis</u>
Seehotel Werzer Wallerwirt GmbH 31.12.2024	12.214.813,54	836.161,28
Thermal & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH 31.12.2024	109.632,23	3.169,91
Spa & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH 31.12.2024	-684.367,20	-103.107,02
Grand Spa Wellnesshotel Betriebs GmbH 31.12.2024	-49.375,12	114.247,82
WIG Transportbeton GmbH 31.12.2024	2.409.256,31	66.897,74
Ehrenhausen Bauträger GmbH 31.12.2024	-2.112.200,90	-234.502,13
TKSP 10 Projekt GmbH & Co KG 31.12.2024	10.975,94	-695.694,34
IPL 63 Liegenschaftsentwicklungs GmbH, 31.12.2023	6.940,48	-1.917,58
IPL 63 Liegenschaftsentwicklungs GmbH&CO KG, 31.12.2023	337.135,93	-460.991,06

Für Verpflichtungen aus zukünftigen Abfertigungsansprüchen hat die Gesellschaft eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Der Aktivierungswert dieser Rückdeckungsversicherung beträgt zum 30.04.2025 € 160.311,10 und wird unter der Position Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesen. Auch für zukünftige

Pensionsansprüche wurde eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Der Aktivierungswert dieser Rückdeckungsversicherung beträgt zum 30.04.2025 € 56.841,97 und wird ebenfalls unter der Position Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesen. Die ausgewiesenen Ausleihungen haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

2.2. Umlaufvermögen

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind mit geschätzten Anschaffungskosten von 35.000,-- bewertet. Es handelt sich dabei um eine unwesentliche Position, die sich nur auf bestimmte, noch keinem Bauvorhaben zugeordnete Materialbestände bezieht. Das Baumaterial ist daher im Wesentlichen im Wert der noch nicht verrechneten Leistungen enthalten.

Die noch nicht abrechenbaren Leistungen werden zu Herstellungskosten, jedoch höchstens zum voraussichtlichen Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen auch anteilige Gemeinkosten.

Die in den **unfertigen Erzeugnissen** enthaltenen "Halbfertigen Arbeiten" stellen noch nicht abrechenbare Bauvorhaben dar und setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>30.04.2025</u>	<u>30.04.2024</u>
Steuerlich maßgeblicher Wert zu Herstellungskosten:	29.147.357,31	19.365.132,30
zuzüglich Zentralregie bei Bauvorhaben deren Ausführung sich über ein Jahr erstreckt (§ 206 Abs. 3 UGB):	<u>1.642.646,95</u>	<u>1.052.580,47</u>
	30.790.004,26	20.417.712,77

Von der Aktivierung der Verwaltungs- und Vertriebskosten wurde, wie auch schon in den Vorjahren, bei langfristigen Bauvorhaben Gebrauch gemacht, um eine periodengerechte Darstellung der sich aus diesen Bauaufträgen ergebenden Ergebnisse darstellen zu können. Der aktivierte Betrag von € 1.642.646,95 fand im Jahresüberschuss und somit auch im Bilanzgewinn seinen Niederschlag.

Die **Forderungen** sind mit den Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt, vermindert um Wertberichtigungen für eingeschränkte Einbringlichkeit. Zu den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von

	2.384.978,65
sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von	<u>-396.936,51</u>
gebildet, über die eine detaillierte Liste vorliegt. Nach	
Abzug der Wertberichtigungen betragen die Forderungen	
aus Lieferungen und Leistungen daher	<u>1.988.042,14</u>

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** werden mit einem Wert von € 4.304.562,21 ausgewiesen. Darin enthalten sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 517.946,46. Für Nettoforderungen in Höhe von € 851.275,81 wurden Wertberichtigungen in Höhe von € 681.020,64 gebildet.

Die **Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis** besteht werden mit einem Wert von € 2.041.285,20 ausgewiesen. Darin sind keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

2.3. Forderungsspiegel

	Laufzeit < 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit > 5 Jahre	GESAMT
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
2025	1.988.042,14			1.988.042,14
2024	2.604.093,89			2.604.093,89
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen				
2025	39.721,66	4.264.840,55		4.304.562,21
2024	85.675,63	3.888.104,86		3.973.780,49
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
2025	104.137,82	1.937.147,38		2.041.285,20
2024		1.941.335,14		1.941.335,14
Sonstige Forderungen				
2025	1.464.805,28	926.754,33		2.391.559,61
2024	2.428.297,58	402.140,98		2.830.438,56
2025	3.596.706,90	7.128.742,26		10.725.449,16
2024	5.118.067,10	6.231.580,98		11.349.648,08

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind in Summe erst nach dem Bilanzstichtag 30.04.2025 zahlungswirksam werdende Erträge in Höhe von € 877.340,10 (VJ: € 1.465.805,94) enthalten.

Der Geschäftsführung wurde ein Darlehen gewährt, welches zum 30.04.2025 einen offenen Stand von € 505.506,60 ausweist. Im Wirtschaftsjahr 2024/25 hat sich diese Forderung um € 315.996,08 erhöht, wobei hierfür Zinsen in Höhe von € 20.434,45 verrechnet wurden. Im folgenden Wirtschaftsjahr wurden das Darlehen gänzlich rückgeführt.

2.4. Negatives Eigenkapital

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital auf. Dies ist insbesondere auf die in der Vergangenheit eingetretenen wirtschaftlichen Entwicklungen zurückzuführen.

Eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne liegt jedoch nicht vor. Im Zuge eines Share Deals wurde die Gesellschaft Ende 2025 mehrheitlich von der Granit-Gruppe übernommen. In diesem Zusammenhang wurden seitens der neuen Eigentümerstruktur eigenkapitalstärkende und liquiditätsunterstützende Maßnahmen in ausreichendem Maße gesetzt.

Darüber hinaus wurden Ende 2025 stille Reserven im Sachanlagevermögen realisiert. Für die Zukunft wird zudem durch die organisatorische und wirtschaftliche Entflechtung des operativen Baubetriebs vom verbleibenden Bauträgergeschäft eine nachhaltige Stabilisierung angestrebt. Auf Basis dieser Maßnahmen ist von einem Fortbestand der Gesellschaft auszugehen, sodass trotz des ausgewiesenen negativen Eigenkapitals keine insolvenzrechtliche Überschuldung vorliegt.

2.5. Subventionen und Zuschüsse

Die unter dieser Position passivierten Beträge betreffen Zuschüsse zu im Anlagevermögen aktivierten Investitionen. Die Auflösung der Investitionszuschüsse

erfolgt korrespondierend zur Abschreibung der betroffenen Anlagengüter. Im Berichtsjahr hat sich die Position wie folgt entwickelt:

	Stand 1.5.2024	Zuführung bzw. Bildung	Verwendung bzw. Auflösung	Stand 30.4.2025
Investitionszuschüsse sonstige	10.506,10		636,90	9.869,20
Investitionsprämie AWS steuerfrei	113.634,00		18.928,19	94.705,81
	124.140,10		19.565,09	104.575,01

2.6. Rückstellungen

Die Rückstellung für latente Steuern wurde aufgrund von temporären bzw. quasi-temporären Differenzen zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wert von Vermögensgegenständen bzw. Schuldposten angesetzt. Auf Basis dieser Berechnung wurde die Rückstellung für latente Steuern um einen Betrag von € 224.000,-- erfolgswirksam auf € 0,-- vermindert. Der Steuersatz der latenten Steuern beträgt 23 %. Passive latente Steuern ergeben sich aus dem Sachanlagevermögen, dem Finanzanlagevermögen sowie aus der Aktivierung von Verwaltungs- und Vertriebskosten bei den Vorräten. Passive Steuerlatenzen ergeben sich aus dem unternehmensrechtlichen Ansatz der Abfertigungsrückstellung. Im vorliegenden Abschluss wurden passive latente Steuern mit möglichen aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen ausgeglichen, weshalb keine passiven latenten Steuern zum Ansatz kamen.

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach der Realwertmethode auf Basis eines 10 – Jahresdurchschnittszinssatzes für Laufzeiten von 15 Jahren sowie zukünftigen Gehaltssteigerungen und dem gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Der angewandte Zinssatz beträgt -1,01 % (Vorjahr -1,14 %). In steuerlicher Hinsicht wurde die Abfertigungsrückstellung im Wirtschaftsjahr 2002/03 steuerfrei aufgelöst und gilt daher als versteuerte Rückstellung.

Die Pensionsrückstellung wurde nach der PUC-Methode ebenfalls auf Basis eines 10 – Jahresdurchschnittszinssatzes für Laufzeiten von 15 Jahren ermittelt. Der angewandte Zinssatz beträgt 1,96 % (Vorjahr 1,83 %).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 30.04.2024	Stand 30.4.2025
noch nicht verbrauchte Urlaube	324.734,94	335.112,24
anteilige Sonderzahlungen	317.649,40	271.433,70
RSt für Fremdleistungen	190.000,00	190.000,00
RSt Einarbeitung Lohn	47.910,98	31.306,46
Rechts- und Beratungskosten	58.700,00	46.022,00
RSt div. Verfahren	45.000,00	248.000,00
Zinsen	40.234,30	30.143,54
	<u>1.024.229,62</u>	<u>1.152.017,94</u>

2.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel

	Laufzeit < 1 Jahr	Laufzeit 1-5 Jahre	Laufzeit > 5 Jahre	GESAMT
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2025	7.707.017,41	1.697.997,32	2.385.904,53	11.790.919,26
2024	1.227.426,65	1.733.593,64	2.655.909,77	5.616.930,06
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen				
2025	3.743.674,70			3.743.674,70
2024	4.483.483,26			4.483.483,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
2025	5.664.624,94			5.664.624,94
2024	6.309.352,61			6.309.352,61
Verbindlichkeiten geg. Verbundenen Unternehmen				
2025	3.578.698,12			3.578.698,12
2024	2.732.924,67			2.732.924,67
Verbindlichkeiten geg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
2025	16.002,34			16.002,34
2024	92.273,19			92.273,19
sonstige Verbindlichkeiten				
2025	2.434.673,48			2.434.673,48
2024	1.973.317,95			1.973.317,95
2025	<u>23.144.690,99</u>	<u>1.697.997,32</u>	<u>2.385.904,53</u>	<u>27.228.592,84</u>
2024	<u>16.818.778,33</u>	<u>1.733.593,64</u>	<u>2.655.909,77</u>	<u>21.208.281,74</u>

Sämtliche Bankverbindlichkeiten sind hypothekarisch besichert.

Im Posten sonstige Verbindlichkeiten sind in Summe erst nach dem Bilanzstichtag 30.04.2025 zahlungswirksam werdende Aufwendungen in Höhe von € 1.217.920,80 (VJ: € 1.101.003,53) enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** werden mit einem Wert von € 3.578.698,12 ausgewiesen. Darin sind keine Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis** besteht werden mit einem Wert von € 16.002,34 ausgewiesen. Diese betreffen gänzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

2.8. Eventualverbindlichkeiten

<u>Bürgschaften</u>		
<u>BKB</u>		
Idlhofg. 95	-755.000,00	
Purgleitnerstraße 47	-1.715.021,28	
Thal	-461.587,37	
TH.Arbeiter G. 1	-1.966.899,65	
Idlhofg. 101	<u>-825.000,00</u>	-5.723.508,30
<u>Projekt Kübeckgasse</u>		
Garantie	-2,420.000,00	
Garantie	<u>-680.000,00</u>	-3.100.000,00
<u>TKSP10 Projekt</u>		
Garantie	-365.000,00	-365.000,00
<u>PNK Beteil- u. Vermögensverw. GmbH</u>		
Garantie	-207.500,00	-207.500,00
<u>Puntigam & Pongratz Bau GmbH</u>		
Bürgschaft	-895.000,00	-895.000,00
<u>K.S.G. Baumanagement GmbH</u>		
Bürgschaft	-1.950.000,00	-1.950.000,00
<u>Thermal & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH</u>		
Negative Cash-Flow Erklärung	-1.000.000,00	-1.000.000,00
<u>Demolit Abbruch GmbH</u>		
Bürgschaften	<u>-240.000,00</u>	-240.000,00
		-13.481.008,30
<u>Patronatserklärungen</u>		

<u>P&P</u>		
Kaiserwiesenweg	-1,660.000,00	-1.660.000,00
<u>BKB</u>		
Dr. Th. Pfeifferstr. 58	<u>-470.000,00</u>	<u>-470.000,00</u>
		-2.130.000,00

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen für Abschlussprüfung beliefen sich auf € 14.350,-- (VJ: € 11.500,- -).

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Beiträge an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 52.393,02 (VJ: € 52.527,46) enthalten.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Größere Bauvorhaben wurden fertiggestellt und an die Bauherren übergeben. Der Auftragsstand beträgt derzeit ca. € 22 Mio. Dieser sichert uns eine Auslastung bis Ende 2025 und teilweise darüber hinaus.

Im Dezember 2024 hat einer unserer Baustofflieferanten Insolvenz angemeldet. Aus diesem Grund wurde das von der Baufirma Pongratz gewährte Darlehen zur Gänze wertberichtigt. Lieferengpässe von Baustoffen drohen nicht, weil rechtzeitig Vereinbarungen mit anderen Baustoffhändlern getroffen wurden. Aufgrund der schlechten Wirtschaftslage und schlechter Baustellenergebnisse in unserem Bereich HLS Wien entstanden Liquiditätsengpässe, die durch eine Ausweitung der Kreditlinie überbrückt wurden. Der Ausweitung der Kreditlinie liegt eine positive Fortbestehensprognose eines externen Beraters zu Grunde die laufend evaluiert wird. Diese letzte Evaluierung per 07/2025 hat ergeben, dass die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H. mit überwiegender

Wahrscheinlichkeit gegeben ist. Der Jahresabschluss wurde nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt.

Im letzten Quartal 2025 wurden Gespräche mit der Granit-Gruppe bezüglich eines Einstieges in die Pongratz Baugesellschaft m.b.H. aufgenommen. Im Jahreswechsel zwischen 2025 und 2026 kam es zu einer Beteiligung der Granit-Holding mit 51% und einer Beteiligung der Pongratz Vermietungs-Gesellschaft mit 23,9 % an der Pongratz Baugesellschaft m.b.H.. Durch diese strategisch wichtigen Beteiligungen konnte der Betrieb der Pongratz Baugesellschaft m.b.H. über das Jahr 2026 hinaus sichergestellt werden. In weiterer Folge wurde der eigentliche Baubetrieb der Pongratz Baugesellschaft m.b.H. an eine 100% Tochterfirma der Granit-Holding per Kaufvertrag übertragen. Der Bilanzstichtag der Pongratz Baugesellschaft m.b.H. wurde auf den 31.12. eines Jahres umgestellt, die nächste Bilanz wird daher für den 31.12.2025 veröffentlicht.

5. Sonstige Angaben

Die Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (aufgrund von Leasingverträgen) betragen im folgenden Geschäftsjahr ca. € 324.710,-- und in den folgenden fünf Geschäftsjahren ca. € 360.236,--.

Zum Geschäftsführer war ganzjährig Herr Dipl.-Ing. Alexander Pongratz bestellt.

Das Unternehmen beschäftigte im Wirtschaftsjahr 2024/2025 durchschnittlich 180 Mitarbeiter (VJ. 191 Mitarbeiter), davon 127 Arbeiter (VJ. 130 Arbeiter) und 54 Angestellte (VJ. 61 Angestellte).

Hinsichtlich der Angabe der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel gem. § 242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

Die Geschäftsführung schlägt vor den Bilanzverlust zum 30.04.2025 in Höhe von € - 528.995,96 auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Pongratz Bau GesmbH ist der Gruppenträger einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG. Die steuerliche Gruppe umfasste zum Bilanzstichtag 10

Gruppenmitglieder. In den entsprechenden Gruppenverträgen wurden Regelungen über den Steuerausgleich im Sinne der Belastungsmethode („Stand-alone-Methode“) getroffen. In der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag ist ein Körperschaftsteueraufwand des Gruppenträgers in Höhe von € 2.650,23, ein Ertrag aus berücksichtigten Steuerumlagen in Höhe von € 27.136,-- und Erträge aus latenter Körperschaftsteuer in Höhe von € 224.000,-- berücksichtigt. Der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern beträgt 23%.

Graz, am 27.3.2026



DI Mag. (FH) Raoul Otter



Christopher Pongratz, BSc, MSc

Anlagenspiegel 30.4.2025

	Anschaffungs- bzw Herstellungskosten				Abschreibungsbewegungen							Buchwerte		
	Anschaffungs- bzw Herstellungskosten 01.05.2024	Zugänge bewertet zu den Anschaffungs-	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs- bzw Herstellungskosten 30.04.2025	kumulierte Abschreibungen 01.05.2024	Zugang	Abgang	Zuschreibungen	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 30.4.2025	Buchwert lt Bilanz 30.04.2025	Buchwert lt Bilanz 30.04.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Sachanlagen														
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	314.727,99	3.276,00	0,00	0,00	318.003,99	294.618,95	12.084,05	0,00	0,00	0,00	306.703,00	11.300,99	20.109,04	12.084,05
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte u. Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grund	8.769.739,33	79.327,20	8.708,47	0,00	8.857.775,00	1.791.930,87	134.708,78	0,00	0,00	0,00	1.926.639,65	6.931.135,35	6.977.808,46	134.708,78
3. Technische Anlagen u. Maschinen	6.110.484,33	167.099,82	0,00	1.133,70	6.276.450,45	4.286.652,09	591.264,28	1.133,70	0,00	0,00	4.876.782,67	1.399.667,78	1.823.832,24	591.264,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.301.589,89	70.262,28	0,00	20.162,53	1.351.689,64	995.287,46	97.328,81	5.897,37	0,00	0,00	1.086.718,90	264.970,74	306.302,43	97.328,81
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	37.212,33	114.472,42	-8.708,47	0,00	142.976,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.976,28		37.212,33	0,00
	16.533.753,87	434.437,72	0,00	21.296,23	16.946.895,36	7.368.489,37	835.385,92	7.031,07	0,00	0,00	8.196.844,22	8.750.051,14	9.165.264,50	835.385,92
Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.889.193,76	0,00	0,00	1.500.800,00	2.388.393,76	2.050.349,50	2.000,00	1.499.800,00	0,00	0,00	552.549,50	1.835.844,26	1.838.844,26	2.000,00
2. Beteiligungen	1.282.763,84	375.611,10	0,00	17.500,00	1.640.874,94	76.600,00	4.163,20	14.500,00	0,00	0,00	66.263,20	1.574.611,74	1.206.163,84	4.163,20
3. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.347,74	0,00	0,00	0,00	63.347,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.347,74	63.347,74	63.347,74	0,00
4. Wertpapiere	160.843,28	56.309,79	0,00	0,00	217.153,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.153,07	160.843,28		0,00
	5.396.148,62	431.920,89	0,00	1.518.300,00	4.309.769,51	2.126.949,50	6.163,20	1.514.300,00	0,00	0,00	618.812,70	3.690.956,81	3.269.199,12	6.163,20
GESAMT	21.929.902,49	866.358,61	0,00	1.539.596,23	21.256.664,87	9.495.438,87	841.549,12	1.521.331,07	0,00	0,00	8.815.656,92	12.441.007,95	12.434.463,62	841.549,12