



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 082268h

---

FIRMA

CREDO Immobilien Development 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

24.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 0a84a8ee297e641fe1909858a0e4c5b7

Radka Doehring, geb 28.04.1966

am 13.06.2025

Mag. Richard Bauer, geb 11.09.1976

am 13.06.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

## Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>1.287.565,71</b>	<b>1.212</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.158.513,00</b>	<b>1.077</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.158.513,00</b>	<b>1.077</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>129.052,71</b>	<b>135</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>121.110,62</b>	<b>81</b>
<i>davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern</i>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>7.942,09</b>	<b>54</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>1.287.565,71</b>	<b>1.212</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-11.236.905,86</b>	<b>-10.598</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>18.168,21</b>	<b>18</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>36.336,42</b>	<b>36</b>
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>-18.168,21</b>	<b>-18</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>18.168,21</b>	<b>18</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rücklage für eigene Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-11.255.074,07</b>	<b>-10.616</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-10.615.943,06</b>	<b>-9.995</b>
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Substanzgenussrechte</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.536,00</b>	<b>1</b>
<b>atypisch stille Beteiligung</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>12.522.935,57</b>	<b>11.809</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>12.514.269,91</b>	<b>0</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Obwohl das Eigenkapital durch Verluste aufgebraucht ist, ist keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes gegeben, da die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH eine Erklärung abgegeben hat, mit der sie sich verpflichtet hat, mit ihrer Forderung gegenüber der CREDO Immobilien Development GmbH im Rang gegenüber sämtlichen anderen Gläubigern der Gesellschaft zurückzustehen und diese Forderung samt bisheriger und zukünftiger Zinsen nicht fällig zu stellen. Somit liegt keine insolvenzrechtliche Überschuldung vor.*

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

*Siehe Erläuterung bei "Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten"*

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

*Siehe sonstige Angaben.*

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

*Keine*

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

*Keine*

Einfluss auf die Vermögens,- Finanz- und Ertragslage:

*Keine*

### **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 0,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Keine*

### **Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB):**

*Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der CPI Europe AG, 1100 Wien, als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen. Die CPI Property Group ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die CPI Europe AG ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss gilt als befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 245 UGB und wird im Firmenbuch des zuständigen Handelsgerichts in Wien hinterlegt.*

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>7.675.105,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.675.105,46</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>414.235,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>414.235,15</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.260.870,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.260.870,31</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>6.598.045,46</b>	<b>0,00</b>	<b>81.453,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>414.235,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.183.810,31</b>	<b>0,00</b>	<b>81.453,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.516.592,46</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>414.235,15</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.102.357,31</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.077.060,00</b>	<b>1.158.513,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.077.060,00</b>	<b>1.158.513,00</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>12.522.935,57</b>	<b>8.665,66</b>	<b>12.514.269,91</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00</b>