



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 378464s

FIRMA

C&P Bauträger 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

18.08.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: f4f505df617136974affae78e2ecd01e

DI Cyrus Asreahan, geb 03.02.1984

am 18.08.2025

DI Josef Pongratz, geb 08.09.1981

am 18.08.2025

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	10.054.278,15	11.695
Anlagevermögen	221.492,07	266
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,07	0
Sachanlagen	0,00	3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3
Finanzanlagen	221.492,00	263
Anteile an verbundenen Unternehmen	220.763,00	257
Beteiligungen	2,00	6
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	727,00	1
Umlaufvermögen	9.753.123,61	11.329
Vorräte	6.393.772,78	6.800
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.858.936,27	4.120
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.497.484,87	3.976
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.512,64	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	358.938,76	144
Guthaben bei Kreditinstituten	500.414,56	408
Rechnungsabgrenzungsposten	276,29	0
Aktive latente Steuern	79.386,18	100
PASSIVA	10.054.278,15	11.695
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-523.825,18	478
eingefordertes Stammkapital	100.000,00	100
Stammkapital	100.000,00	100
davon eingezahlt	100.000,00	100
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-623.825,18	378
davon Gewinnvortrag	377.624,35	673
Rückstellungen	761.108,02	1.185
Verbindlichkeiten	9.816.543,31	10.032
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.758.324,05	5.924
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.696.607,57	6.104
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.758.324,05	4.376
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.061.469,19	1.313
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	411.905,71	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	2.646.560,84	2.614
Rechnungsabgrenzungsposten	452,00	0

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	422.153,91	297
sonstige betriebliche Erträge	601.071,63	623
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	388.779,77	577
übrige	212.291,86	45
Abschreibungen	-60.321,51	-82
auf Sachanlagen	-321,51	0
auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-60.000,00	-81
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.102.519,70	-2.923
Zwischensumme - Betriebserfolg	-139.615,67	-2.085
Erträge aus Beteiligungen	28.831,09	3.170
davon aus verbundenen Unternehmen	25.894,42	3.170
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.386,24	251
davon aus verbundenen Unternehmen	102.347,83	222
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	9.399,00	972
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-51.165,20	-2.235
davon Abschreibungen	-26.221,20	-2.235
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-26.221,20	-2.235
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-501.856,62	-549
davon betreffend verbundene Unternehmen	-82.861,13	-117
Zwischensumme - Finanzerfolg	-406.405,49	1.609
Ergebnis vor Steuern	-546.021,16	-476
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-455.428,37	181
Ergebnis nach Steuern	-1.001.449,53	-295
JAHRESFEHLBETRAG	-1.001.449,53	-295
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	377.624,35	673
BILANZVERLUST/BILANZGEWINN	-623.825,18	378

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	3.227.384,00	9.200,00	0,00	0,00	1.511.221,05	1.725.362,95	
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.500,00	
Sachanlagen	3.215,05	0,00	0,00	0,00	3.215,05	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.215,05	0,00	0,00	0,00	3.215,05	0,00	
Finanzanlagen	3.186.668,95	9.200,00	0,00	0,00	1.508.006,00	1.687.862,95	
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.131.290,95	9.200,00	0,00	0,00	1.489.506,00	1.650.984,95	
Beteiligungen	54.651,00	0,00	0,00	0,00	18.500,00	36.151,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	2.961.192,95	26.542,71	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.499,93	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	482,27	321,51	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	482,27	321,51	0,00	0,00
Finanzanlagen	2.923.210,75	26.221,20	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.874.562,75	26.221,20	0,00	0,00
Beteiligungen	48.648,00	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	1.483.864,78	1.503.870,88
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	37.499,93
Sachanlagen	0,00	803,78	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	803,78	0,00
Finanzanlagen	0,00	1.483.061,00	1.466.370,95
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.470.562,00	1.430.221,95
Beteiligungen	0,00	12.499,00	36.149,00

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	266.191,05	221.492,07
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,07	0,07
Sachanlagen	2.732,78	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.732,78	0,00
Finanzanlagen	263.458,20	221.492,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	256.728,20	220.763,00
Beteiligungen	6.003,00	2,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	9.816.543,31	7.058.219,26	633.213,12	2.125.110,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.696.607,57	2.938.283,52	633.213,12	2.125.110,93
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.061.469,19	1.061.469,19	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	411.905,71	411.905,71	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	5.270.946,34	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.270.946,34	Pfandrecht	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00

Forderungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 31.12.2024	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	wechselfällig verbrief
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.858.936,27	2.858.936,27	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.497.484,87	2.497.484,87	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.512,64	2.512,64	0,00	0,00

Forderungenspiegel

Teil 2

in EUR

	aktivierte Antizipationen	Pauschalwert- berichtigung
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00

Rückstellungenspiegel

Teil 1

in EUR

	Stand 01.01.2024	Dotierung	Verwendung	Auflösung	Stand 31.12.2024
Rückstellungen	1.185.437,98	222.439,52	257.989,71	388.779,77	761.108,02

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**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, da eine positive Fortbestehensprognose vom Management erstellt wurde. Die Finanzverpflichtungen wurden im Zuge der außergerichtlichen Restrukturierung neu strukturiert. Dabei wurden Haftungen und andere Verbindlichkeiten reguliert, sowie Zahlungsaufschübe, Zinsaussetzungen und Laufzeitverlängerungen erwirkt. Etwaige Risiken und Unsicherheiten, die den Geschäftsverlauf negativ beeinflussen können, sind nicht auszuschließen. Diese umfassen im Wesentlichen steigende Zinsentwicklungen, oder aber auch eine negative Entwicklung des Marktes, das sich in einer Zurückhaltung von Käufern widerspiegelt oder aber rechtliche Einschränkungen im Wohnbau. Das Management ist davon überzeugt, dass die angenommenen Parameter der Fortbestehensprognose positiv umgesetzt werden und eine Fortführung des Unternehmens wahrscheinlicher ist als deren Beendigung.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der RMC Holding GmbH, Brauquartier 2, Graz. Der Konzernabschluss wird beim Landesgericht für ZRS Graz veröffentlicht.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen / Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen

Aufgrund von Umgliederungen im aktuellen Jahresabschluss, die auch die Vorjahreswerte betreffen, ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresabschluss 2023 eingeschränkt.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Umgliederung von einem Konto von den Anteilen an verbundenen Unternehmen zu den Beteiligungen.

Ein Konto (Nr. 30006) wurde von den sonstigen Verbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Von den Umsatzerlösen erfolgten Umgliederungen in den sonstigen betrieblichen Ertrag mit einem Gesamtwert von EUR 33.400,03 (Vorjahreswert insgesamt EUR 45.238,24).

Von den Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen erfolgten Umgliederungen im Gesamtwert von EUR 21.897,81 (Vorjahreswert insgesamt EUR 11.473,47) in den sonstigen betrieblichen Aufwand.

Die Dotierung der Einzelwertberichtigung wird ab dem Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen; im Vorjahresabschluss erfolgte der Ausweis von EUR 1.977.388,69 unter den Abschreibungen - auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten.

Alle Umgliederungen erfolgten aufgrund der Anpassung an den Konzernkontenrahmen.

C&P Bauträger GmbH

Anlagevermögen**Immaterielles Anlagevermögen**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Lizenzen	3,00 - 3,00

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 (Vorjahr 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 zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,00 - 10,00

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit notwendig, eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

Da der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert (Beteiligungen) niedriger ist, wurden Abschreibungen für folgende Beteiligungen vorgenommen:

C&P Kirschblütenpark GmbH
Immobilisierung 1 der C&P GmbH & co KG in Liqu.

Umlaufvermögen**Vorräte**

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zu niedrigeren Tageswerten.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungs- und Vertriebskosten in Höhe von €0,00 (Vorjahr €0,00) angesetzt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu gewährleisten. Insgesamt sind Verwaltungs- und

C&P Bauträger GmbH

Vertriebskosten in Höhe von €50.000,00 aktiviert.

Ebenso wurden Zinsen für Fremdkapital in Gesamthöhe von €147.417,90 (Vorjahr €166.914,49) aktiviert. Insgesamt sind Zinsen in Höhe von €423.558,22 zum Stichtag aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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 ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

II. Erläuterungen zur Bilanz**Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses****Aktive bzw. Passive latente Steuern**

Aktive bzw. Passive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Steuerliche Verlustvorträge liegen nicht vor. Auf Grund der Verpflichtung, alle temporären Differenzen zusammenzufassen, erfolgte eine Saldierung von Differenzen, die zu einer aktiven bzw. passiven Steuerabgrenzung führen, mit den passiven bzw. aktiven Steuerabgrenzungsposten. Die latenten Steuern beruhen auf Differenzen aus den unternehmenrechtlich aktivierten Verwaltungs- und Vertriebskosten, den steuerliche aktivierten Geldbeschaffungskosten und der Firmenwertabschreibung. Der Steuersatz beträgt 23%.

Die Entwicklung der latenten Steuersalden stellt sich wie folgt dar:

Steuerabgrenzung	31.12.2024	31.12.2023
Aktive Abgrenzung		
Kreditvertragsgebühren	51.462,45	57.899,04
Teilwertabschreibungen	289.695,31	330.126,86
Firmenwertabschreibung	53.999,55	97.799,37
	<u>395.157,31</u>	<u>485.825,27</u>
davon 23%	90.886,18	111.739,81

C&P Bauträger GmbH

Passive Abgrenzung

Verwaltungs- und Vertriebskosten	50.000,00	50.000,00
davon 23%	11.500,00	11.500,00

Verrechnung

	-11.500,00	-11.500,00
--	-------------------	-------------------

Ausweis aktive/passive Steuern

	79.386,18	100.239,81
--	------------------	-------------------

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem Anlagespiegel (Beilage) ersichtlich.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden wie im Geschäftsjahr 2023 Beteiligungen abgewertet, da sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaften deutlich erhöht haben und es aufgrund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten kommt. Zudem muss aufgrund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den Projekten kalkuliert werden. Die Abwertungen beruhen auf den Planungsrechnungen der einzelnen Gesellschaften, die für die Fortbestehensprognose erstellt worden sind.

Dies betrifft folgende Beteiligungen:

C&P Kirschblütenpark GmbH iHv EUR 17.021,20 auf den Teilwert iHv EUR 19.000,00 abgeschrieben

Immorealisation 1 der C&P GmbH & Co KG iHv EUR 9.200,00 auf den Teilwert iHv EUR 1,00 abgeschrieben

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129.984,67	129.984,67
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.497.484,87	2.497.484,87
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
davon sonstige	2.497.484,87	2.497.484,87
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.512,64	2.512,64
davon sonstige	2.512,64	2.512,64
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	228.954,09	228.954,09
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	4.187,03	4.187,03
Summe Forderungen	<u>2.858.936,27</u>	<u>2.858.936,27</u>

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind keine Darlehen ausgewiesen, für die Nachrangigkeitserklärungen abgegeben worden sind.

Für die Forderungen an die C&P DS Agrar GmbH und die C&P Finance GmbH wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 153.739,17 bzw. EUR 78.915,59 vorgenommen, da aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen und des total eingebrochenen Immobilienmarktes die Rückführung in voller Höhe

C&P Bauträger GmbH

nicht möglich ist. Die Einzelwertberichtigungen wurden auf Basis der für die einzelnen Gesellschaften erstellten Planungsrechnungen durchgeführt.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von -523.825,18 aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt nicht vor.

Vom Management wurde eine positive Fortbestehensprognose erarbeitet, die von einem Beratungsunternehmen begleitet wurde. Das Management ist davon überzeugt, dass der Restrukturierungsplan positiv umgesetzt werden kann und eine Beendigung des Unternehmens unwahrscheinlich ist.

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Rückstellungen

Folgende Rückstellungen werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

	Stand 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
sonstige Rückstellungen	273.482,08	2.056,57	213.779,77	185.511,14	243.156,88
RST f. drohende Verluste RST	138.247,20	14.724,44	0,00	0,00	123.522,76
Haftungsinanspruchnahme	612.500,00	80.000,00	175.000,00	0,00	357.500,00
RST f. Steuerberatung	19.500,00	19.500,00	0,00	16.000,00	16.000,00
RST f. Steuerberatung DL	4.900,00	4.900,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	<u>1.048.629,28</u>	<u>121.181,01</u>	<u>388.779,77</u>	<u>206.511,14</u>	<u>745.179,64</u>

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon dinglich besichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.696.607,57	2.938.283,52	2.758.324,05	633.213,12	2.125.110,93	5.270.946,34 Pfandrecht
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.755,54	42.755,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.061.469,19	1.061.469,19	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	107.181,46	107.181,46	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige	954.287,73	954.287,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	411.905,71	411.905,71	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige	411.905,71	411.905,71	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.603.805,30	2.603.805,30	0,00	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	6.298,00	6.298,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	<u>9.816.543,31</u>	<u>7.058.219,26</u>	<u>2.758.324,05</u>	<u>633.213,12</u>	<u>2.125.110,93</u>	<u>5.270.946,34</u>

In den sonstigen Verbindlichkeiten werden Darlehen in Höhe von € 1.850.000,00 (Vorjahr € 1.850.000,00)

C&P Bauträger GmbH

ausgewiesen, für die Nachrangigkeitsvereinbarungen vorliegen.

Haftungsverhältnisse i. S. d. § 199 UGB

Der Wert der Eventualverbindlichkeiten zum 31.12.2024 beträgt €8.529.400,00 (Vorjahr €15.377.250,00) und setzt sich wie folgt zusammen:

Garantien für Dritte T€4.114,4 davon betreffen T€3.200 verbundene Unternehmen

Bürgschaften T€4.335 davon betreffen T€4.335 verbundene Unternehmen

Harte Patronatserklärung T€80 davon betreffen T€0 verbundene Unternehmen

Im Jahr 2024 konnten der Großteil der Haftungen reguliert werden. Haftungsinanspruchnahmen sind jedoch auf Grund der Komplementärstellungen möglich. Für wahrscheinliche Haftungsinanspruchnahmen wurde Vorsorge in Form von Rückstellungen getroffen.

III. Sonstige Pflichtangaben**Angaben über Beteiligungsunternehmen**

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 4 UGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Liegenschaftsentwicklung 6 und 8 und 9					
PZP GmbH	8055 Graz	-7.379,48	100,0	-2.767,62	31.12.2024
C&P Kirschblütenpark GmbH	8055 Graz	36.187,36	100,0	-1.750,67	31.12.2024
Bauabschnitt 04 Quartier Grillweg GmbH	8055 Graz	-24.619,48	100,0	-15.252,57	31.12.2024
Bauabschnitt 03 Quartier Grillweg GmbH	8055 Graz	138.591,22	100,0	7.447,98	31.12.2024
C&P Rothneusiedler Gasse Projekt GmbH	8055 Graz	26.338,29	100,0	-3.453,23	31.12.2024
C&P DS Agrar GmbH	8055 Graz	-527.087,65	100,0	-188.242,08	31.12.2024
W50 Projekt GmbH	8055 Graz	-18.492,14	99,0	-3.305,84	31.12.2024
R79 Bauträger GmbH	8055 Graz	26.990,78	99,0	2.072,51	31.12.2024
Bauabschnitt 7 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH	8055 Graz	-14.440,87	94,0	12.142,58	31.12.2024
C&P Projekt Troststraße GmbH	8055 Graz	-751.850,21	90,0	-6.569,12	31.12.2024
C&P und Hans Knauß GmbH	8055 Graz	1.066.823,14	85,0	-348.036,28	31.12.2024
Wohnen Herrgottwies GmbH	8055 Graz	1.029.174,72	70,5	-366.571,01	31.12.2024
Bauabschnitt 2 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH	8055 Graz	-116.857,05	50,0	-1.515,31	31.12.2024

C&P Bauträger GmbH

Bauabschnitt 5 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH	8055 Graz	-2.463,86	6,0	14.494,30	31.12.2024
Immobilisierung 1 der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	-42.693,78	1.000,00	162.174,37	31.12.2024
IR2 der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	4.043,37	2.000,00	-7.096,16	31.12.2024
IR2016 der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	-6.762,55	1.000,00	-8.972,55	31.12.2024
IR siebzehn der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	1.418.213,11	1.000,00	-3.449.104,70	31.12.2024
IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	1.377.814,12	1.000,00	-963.639,38	31.12.2024
IR21 der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	2.164.759,60	1.000,00	-429.382,44	31.12.2024
Gate 17 GmbH & Co KG	8055 Graz	2.403.686,17	1.000,00	335.481,32	31.12.2024
IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG	8055 Graz	2.105.556,14	1.000,00	206.304,32	31.12.2024

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 6 UGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter die Gesellschaft ist:

Immobilienrealisierung 1 der C&P GmbH & Co KG in Liqu., Graz

IR2 der C&P GmbH & Co KG, Graz

IR2016 der C&P GmbH & Co KG, Graz

IR siebzehn der C&P GmbH & Co KG, Graz

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, Graz

IR21 der C&P GmbH & Co KG, Graz

Gate 17 GmbH & Co KG, Graz

IR NE 2023 der C&P GmbH & Co KG, Graz

Ergänzende Angaben

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf €12.250,00 (Vorjahr € 17.675,00).

Gruppenbesteuerung

Seit 1.1.2012 besteht zwischen der C&P Immobilien AG (GT) und der C&P Bauträger GmbH (GM) eine Gruppen- und Ausgleichsvereinbarung.

Im Jahr 2013 wurde die Gruppenvereinbarung um die Gruppenmitglieder R79 Bauträger GmbH, W50 Projekt GmbH, C&P und Hans Knauß GmbH und C&P Management GmbH erweitert.

Im Jahr 2014 wurde die Gruppenvereinbarung um das Gruppenmitglied Liegenschaftsentwicklung 6 und 8 und 9 PZP GmbH erweitert.

Im Jahr 2016 wurde die Gruppenvereinbarung um das Gruppenmitglied Bauabschnitt 5 Projekt-Zentrum Puntigam GmbH erweitert.

Im Jahr 2017 wurde die Gruppenvereinbarung um die Gruppenmitglieder Bauabschnitt 7 Projekt-Zentrum Puntigam GmbH und C&P Rothneusiedler Gasse Projekt GmbH erweitert.

Im Jahr 2020 wurde die Gruppenvereinbarung um die Gruppenmitglieder C&P DS Agrar GmbH, C&P CoLiving GmbH, Wohnen Herrgottwies GmbH und C&P Vacation Properties GmbH erweitert.

Im Jahr 2021 wurde die Gruppenvereinbarung um die Gruppenmitglieder C&P Projekt Flachauerhof GmbH

C&P Bauträger GmbH

und C&P Hans Knauß Wohnen GmbH erweitert.

Im Jahr 2022 wurde die Gruppenvereinbarung um die Gruppenmitglieder THE PORT Vienna GmbH erweitert.

Im Jahr 2023 wurde die Gruppenvereinbarung um das Gruppenmitglied C&P Finance GmbH erweitert.

Die Bildung der Unternehmensgruppe wurde dem Finanzamt am 03.01.2024 bekanntgegeben und am 24.01.2024 bescheidmäßig festgestellt.

Die in diesem Vertrag enthaltene Steuerausgleichsvereinbarung orientiert sich an den Regelungen der sogenannten Belastungsmethode und sieht sowohl einen positiven als auch negativen Steuerausgleich vor.

Aufgrund des Ergebnisses des Geschäftsjahres 2024 wurde aufwandsmäßig eine Steuerumlage in Höhe von €506.624,16 (Vorjahr €- 116.924,32) gebucht.

Bezüge für Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Zahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gegliedert nach Arbeitern und Angestellten beträgt (§ 239 Abs. 1 Z 1 UGB):

	2024
Arbeiter	0
Angestellte	<u>0</u>
Gesamt	<u><u>0</u></u>

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust des Jahres 2024 von €- 623.825,18 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit Beginn des Jahres 2024 befindet sich der C&P-Konzern in einer Restrukturierungsphase. Vom Management wurde eine positive Fortbestehensprognose erarbeitet, die von einem Beratungsunternehmen begleitet wurde. Den Annahmen und Planungsparametern wurden Prognosen von Wirtschaftsinstituten zu Grunde gelegt wie zum Beispiel der Verzinsung der Dreimonats-EURIBOR-Future. Da die Prognose auf Planungsparametern beruht, kann es zu etwaigen Abweichungen kommen, da trotz bestmöglicher Annahmen das Risiko besteht, dass sich die Marktbedingungen abweichend der Prognose entwickeln. Hier ist vor allem das Zinsrisiko, sowie das Gesetzgebungsrisiko zu nennen, welche direkte Auswirkung auf den Bau sowie den Absatz haben. Es wurden alle notwendigen Zustimmungen zum Restrukturierungsplan bis zum Bilanzerstellungstag erzielt. Die Umsetzung des Restrukturierungsplans wird konsequent umgesetzt. Das Management ist davon überzeugt, dass der Restrukturierungsplan positiv umgesetzt werden kann und eine Beendigung des Unternehmens unwahrscheinlich ist.

C&P Bauträger GmbH

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Folgende Personen sind im Firmenbuch als Geschäftsführer eingetragen:

Name	von
DI Cyrus Asreahan	01.07.2015
DI Josef Pongratz	20.01.2020

Unterschrift der Geschäftsführer

Graz, am 13. August 2025

.....