

**SRS BETEILIGUNGEN**  
F1 DER SRS GMBH & CO KG

**RECHENSCHAFTSBERICHT 2023**  
**NACHTRAG 13 ZUM**  
**KAPITALMARKTPROSPEKT**



## Rechenschaftsbericht 2023

nach Schema E des Kapitalmarktgesetzes 1991 der C&P Beteiligungs GmbH, Graz, über Anteile der C&P Management GmbH, Graz, an der

**F1 der SRS GmbH & Co KG**  
Brauquartier 2, A-8055 Graz, Österreich.

Gemäß § 8 Abs 1 KMG zeichnet die F1 der SRS GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die C&P Beteiligungs GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer

Graz, am 27.06.2024

DI (FH) Josef Pongratz

Ing. Thomas Schober-Plankl



C&P Headquarter Graz



## Inhalt

<b>Definitionen</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Angaben über die Ansprüche der Anleger</b> .....	<b>5</b>
A. <i>Jahresüberschussrechnung</i> .....	5
B. <i>Alternativ zu A – Gewinnermittlung gem. den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften</i> .....	5
<b>II. Angaben über das Vermögen</b> .....	<b>5</b>
A. <i>Veranlagung je Immobilie</i> .....	5
B. <i>Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft</i> .....	5
C. <i>Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)</i> .....	6
D. <i>Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht</i> .....	6
E. <i>Veranlagungsreserve</i> .....	6
F. <i>Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten soweit sie nicht unter II.A. erfasst wurden</i> .....	6
<b>III. Ausschüttung je Veranlagung</b> .....	<b>8</b>
A. <i>Gesamtvolumen der Veranlagung</i> .....	8
B. <i>Stückelung</i> .....	8
C. <i>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</i> .....	8
D. <i>Ausschüttung je Veranlagung</i> .....	8
<b>IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung</b> .....	<b>9</b>
A. <i>Gesamtvermögen inkl. Darstellung der Wertermittlung</i> .....	9
B. <i>Vermögen je Veranlagung</i> .....	10
C. <i>Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode</i> .....	11
<b>V. Erläuterungen und sonstige Angaben</b> .....	<b>11</b>
<b>VI. Publizitätsbestimmungen</b> .....	<b>11</b>
<b>VII. Bestätigungsvermerk</b> .....	<b>12</b>
<b>Bericht zum Rechenschaftsbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>Prüfungsurteil</b> .....	<b>12</b>
<b>Anlage ./A</b> .....	<b>13</b>

## Definitionen

Beitrittserklärung	mit der Beitrittserklärung können sich Anleger an der Emittentin beteiligen
BMF	Bundesministerium für Finanzen
ca.	zirka
Emittentin	F1 der SRS GmbH & Co KG, Graz
Einmalanlage	Kapitaleinlage, welche der Anleger zur Gänze einmalig erbringt
EUR	Euro (Einheitswährung der Europäischen Union)
ESTG	Einkommenssteuergesetz in der aktuellen Fassung
gem.	gemäß
iHv.	in Höhe von
Komplementärin	C&P Beteiligungs GmbH, Graz (vormals SRS Beteiligungs GmbH)
KMG	Österreichisches Kapitalmarktgesetz in der aktuellen Fassung
Managementgesellschaft	C&P Beteiligungs GmbH, Graz (vormals SRS Beteiligungs GmbH)
Prospektkontrollor	ECOVIS Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsges.m.b.H., Wien
p.a.	per Anno (= pro Jahr)
Sparplan	Kapitaleinlage, welche der Anleger ganz oder teilweise in monatlichen Raten erbringt.
Treugeber, Anleger, Kommanditisten	Anleger, die mittelbar über den Treuhänder als Kommanditisten an der Emittentin beteiligt sind
Treuhänderin, Treuhandkommanditist	C&P Management GmbH, Graz (vormals SRS Management GmbH, vormals P & R - Grundstücksverwaltungsgesellschaft m.b.H.)
USt.	gesetzliche Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
Verwaltungsgesellschaft	C&P Beteiligungs GmbH, Graz (vormals SRS Beteiligungs GmbH)
zzgl.	zuzüglich



## I. Angaben über die Ansprüche der Anleger

### A. Jahresüberschussrechnung

Siehe Punkt I.B.

### B. Alternativ zu A – Gewinnermittlung gem. den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Siehe Anlage ./A

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Immobilien erworben:

Objektadresse	Objektart	Nutzfläche	Buchwert
8010 Graz, Neuholdaugasse 51*)	Zinshaus	ca. 910,00 m <sup>2</sup>	netto EUR 0,00
8020 Graz, Hackbergasse 30**)	Wohnung 1 u. 7	ca. 93,00 m <sup>2</sup>	netto EUR 0,00
1030 Wien, Erdbergstraße 148 & 150***)	Wohnungspaket im Zinshaus	ca. 1192,84 m <sup>2</sup>	netto EUR 2 280 046,31

*\*) Das Objekt Neuholdaugasse 51, 8010 Graz wurde mit Kaufvertrag vom 27.12.2017 veräußert.*

*\*\*) Das Objekt Hackbergasse 30, 8020 Graz wurde mit Kaufvertrag vom 20.12.2018 veräußert.*

*\*\*\*) Das Objekt Erdbergstraße 148 & 150, 1130 Wien wurde mit Kaufvertrag vom 18.10.2018 erworben. 2020 wurden TOP 47+48 und 2021 TOP 31 verkauft. Im Jahr 2022 wurden TOP 38-40, sowie TOP 10/11 verkauft. Im Jahr 2023 wurde der Verkauf der Wohnung TOP 31 rückabgewickelt.*



Neuholdaugasse 51, 8010 Graz



Hackbergasse 30, 8020 Graz



Erdbergstraße 148 & 150, 1030 Wien

### B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Bis zum 31.12.2023 wurde durch die Emittentin folgende Beteiligung erworben:

<b>Unternehmen:</b>	Copacabana II der C&P GmbH & Co KG, FN 543005m, Brauquartier 2, 8055 Graz		
<b>Beteiligung:</b>	Beteiligung	<b>Buchwert:</b>	EUR 1,00

## C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Bis zum 31.12.2023 wurde durch die Emittentin folgende Beteiligung erworben:

**Unternehmen:** Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH, FN 408599g, Brauquartier 2, 8055 Graz  
**Beteiligung:** Stille Beteiligung **Buchwert:** EUR 272 700,00

## D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Die Emittentin hat bis zum 31.12.2023 keine sonstigen Vermögensrechte erworben.

## E. Veranlagungsreserve

Bis zum 31.12.2023 wurde von der Emittentin keine Veranlagungsreserve gebildet.

## F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten soweit sie nicht unter II.A. erfasst wurden

### Einmalige Aufwendungen

Es wurden keine einmaligen Aufwendungen (gem. Kapitalmarktprospekt, Punkt 2.14.1) im Geschäftsjahres 2023 getätigt.

### Laufende Aufwendungen allgemein, Zeitraum 01.01. - 31.12.2023

Die laufenden Aufwendungen (gem. Kapitalmarktprospekt, Punkt 2.14.3) und Erträge des Geschäftsjahres 2023 gliedern sich wie folgt (alle Beträge exkl. 20% Umsatzsteuer):

	Allgemeinkosten
Spesen des Geldverkehrs, Kreditgebühren	-1.162,75 EUR
Buchhaltungsaufwendungen (C&P Immobilien AG)	-3.900,00 EUR
Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung (C&P Beteiligungs GmbH) *)	-5.000,00 EUR
Managementvergütung *)	-2.000,00 EUR
Anlegerbetreuung (C&P Immobilien AG) *)	-2.804,18 EUR
Treuhandvergütung *)	-1.000,00 EUR
Steuerberatung, Erstellung Jahresabschluss, Prüfung und Beratung	-12.316,46 EUR
Abschreibung Forderungen	0,00 EUR
Abschreibung Beteiligungen **)	-479.999,00 EUR
<b>Gesamtsumme der laufenden Aufwendungen</b>	<b>-508.182,39 EUR</b>

\*) Gemäß Punkt 2.14.3.2 des Kapitalmarktprospektes wurde von der Erhöhung der laufenden Kosten um 2 % ab 01.01.2023 Gebrauch gemacht.

\*\*\*) Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m<sup>2</sup> reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.



**Laufende Erträge allgemeine, Zeitraum 01.01. – 31.12.2023**

Auflösung Abzinsung	4.661,97 EUR
sonstige Erlöse	0,00 EUR
<b>Gesamtsumme laufende Erträge</b>	<b>4.661,97 EUR</b>

**Laufende Aufwendungen Neuholdaugasse 51, 8010 Graz, Zinshaus, Zeitraum 2023**

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Aufwendungen getätigt.

**Laufende Erträge Neuholdaugasse 51, 8010 Graz, Zinshaus**

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Erträge erzielt.

**Laufende Aufwendungen Hackberggasse 30, 8020 Graz, Wohnungen TOP 1 und TOP 7, Zeitraum 2023**

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Aufwendungen getätigt.

**Laufende Erträge Hackberggasse 30, 8020 Graz, Wohnungen TOP 1 und TOP 7, Zeitraum 2023**

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Erträge erzielt.

**Laufende Aufwendungen Erdbergstraße 148 & 150, 1030 Wien, Zeitraum 01.01. – 31.12.2023**

Betriebskosten	-25.029,72 EUR
Abschreibung auf Sachanlage	-25.351,60 EUR
Instandhaltung	-6.325,53 EUR
Werbeaufwand	0,00 EUR
Spesen des Geldverkehrs, Kreditgebühren	-239,13 EUR
Rechts- u. Beratungskosten	-6.373,45 EUR
Betriebsbedingte Schadensfälle	-64.160,81 EUR
Provisionen an Dritte	0,00 EUR
Zinsaufwand	-33.921,66 EUR
BK Leerstand	-36,29 EUR
Abschreibung von Forderungen	0,00 EUR
nicht abzugsfähige Vorsteuer	0,00 EUR
Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	0,00 EUR
Dotierung Einzelwertberichtigung	0,00 EUR
<b>Gesamtsumme laufende Aufwendungen Erdbergstraße 148 &amp; 150, Wien</b>	<b>-161.438,19 EUR</b>

**Laufende Erträge Erdbergstraße 148 & 150, 1030 Wien, Zeitraum 01.01. – 31.12.2023**

Mieterlöse	63.988,53 EUR
BK Erlöse	20.349,82 EUR
sonstige Erlöse	1.650,18 EUR
<b>Gesamtsumme laufende Erträge</b>	<b>85.988,53 EUR</b>

**Verkauf Erdbergasse 148 & 150, 1030 Wien, Top 38-40, 10-11**

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Verkäufe getätigt. Der Verkauf der Wohnung Top 31 wurde im Jahr 2023 rückabgewickelt. Daraus entstand ein Verlust iHv. 64 160,81 EUR.

**III. Ausschüttung je Veranlagung****A. Gesamtvolumen der Veranlagung**

Das treuhändig gehaltene Kapital zum 31.12.2023 beträgt 2 034 336,00 EUR und wird im Jahresabschluss (siehe Anlage ./A) im Eigenkapital unter „Sparpläne“ und „Einmalanlagen“ ausgewiesen. Die tatsächlichen Einzahlungen betragen zum 31.12.2023 250 750,00 EUR für „Einmalanlagen“ und 1 582 581,00 EUR für „Sparpläne“ (Sparpläne gesamt 1 783 586,00 EUR).

Die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Kommanditisten hat am 31.12.2013 geendet.

**B. Stückelung**

Die Kapitaleinlage eines jeden Anlegers hat zumindest 3 000,00 EUR zu betragen, höhere Beträge müssen durch 100 teilbar sein.

Je 100,00 EUR (einhundert Euro) einbezahlte Einlage gewähren eine Stimme in der Gesellschafterversammlung.

**C. Jahresüberschuss/-fehlbetrag**

Das Jahresergebnis 2023 laut Gewinn- und Verlustrechnung beträgt - 578 970,08 EUR und ergibt abzüglich Aufzinsung Einlagen Sparpläne -4 661,97 EUR Bemessungsgrundlage für die Ergebnisverteilung. Die Bemessungsgrundlage verteilt sich auf die unbeschränkt haftende Gesellschafterin, die C&P Beteiligungs GmbH und die Anleger der Beteiligungsvarianten wie folgt:

Ergebnisanteil der Anleger	-	462 243,67
Ergebnisanteil der C&P Beteiligungs GmbH	-	116 726,41
<b>Jahresergebnis lt. GuV</b>	-	<b>578 970,08</b>

**D. Ausschüttung je Veranlagung**

Da die Liquidität der Gesellschaft für weitere Investitionen genutzt werden soll, erfolgt für das Geschäftsjahr 2023 keine Ausschüttung.



## IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

### A. Gesamtvermögen inkl. Darstellung der Wertermittlung

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Immobilien erworben:

#### **8010 Graz, Neuholdaugasse 51, Zinshaus:**

Baujahr:	ca. 1941 (lt. Stadtarchiv) – 2010 generalsaniert (lt. Auskunft Verkäufer)
Kaufpreis:	915 575,78 EUR zuzüglich 20% Umsatzsteuer
Wohn-/Geschäftsfläche:	ca. 910,00 m <sup>2</sup>
Nettomiete:	ca. 75.031,00 EUR pro Jahr bei Vollvermietung (lt. Gutachten zum 31.12.2016)
Bemerkung:	Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 27.12.2017 veräußert.

#### **8020 Graz, Hackergasse 30, Wohnungen TOP 1 und TOP 7:**

Baujahr:	ca. 1920
Kaufpreis:	115 000,00 EUR (ohne Umsatzsteueroptierung im Ankauf)
Wohn-/Geschäftsfläche:	ca. 93,00 m <sup>2</sup>
Nettomiete:	ca. 7 511,00 EUR pro Jahr bei Vollvermietung (lt. Gutachten zum 31.12.2017)
Bemerkung:	Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 20.12.2018 veräußert.

#### **1030 Wien, Erdbergstraße 148 & 150, Mietshaus (excl. TOP 47, 48, 10, 11 und 38-40):**

Baujahr:	ca. 1900
Kaufpreis:	2 680 000,00 EUR
Wohn-/Geschäftsfläche:	ca. 1303 m <sup>2</sup>
Nettomiete:	ca. 77 086,44 EUR pro Jahr bei Vollvermietung.
Bemerkung:	Die Emittentin hat dieses Objekt mit Kaufvertrag vom 18.10.2018 erworben. Die Geschäftsführung plant dieses Projekt durch diverse Maßnahmen im Wert zu steigern und zu verkaufen. TOP 47+48 wurden 2020, 2021 TOP 31 verkauft und im Jahr 2022 TOP 38-40, sowie TOP 10/11. Der Verkauf der Wohnung TOP 31 wurde im Jahr 2023 rückabgewickelt. Daraus entstand ein Verlust iHv. 64 160,81 EUR.
Abschreibung 2023:	25 351,60 EUR

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Beteiligungen eingegangen:

#### **Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH (FN 408599g), Brauquartier 2, 8055 Graz:**

Art der Beteiligung:	typisch Stille Beteiligung
Einlage:	272 700,00 EUR
Beteiligung:	Die Emittentin ist am Gewinn der Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH mit bis zu 8 % pro Jahr in Bezug auf die einbezahlte Beteiligungssumme beteiligt. Diese Beteiligung ist ertragsseitig somit der Höhe nach mit EUR 21 816,00 pro Jahr begrenzt. Eine Pflicht der Emittentin zur Abdeckung von Verlusten besteht nicht. Es besteht keine Beteiligung am Vermögen der Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH.
Ergebnis 2023:	Jahresverlust -74 079,41 EUR Eigenkapital 155 438,26 EUR

Bemerkung: Die Bauabschnitt 10 Projekt PZP GmbH hat im Jahr 2016/2017 eine Hochgarage mit 319 Stellplätzen errichtet. Der Betrieb wurde Anfang Dezember 2017 aufgenommen.

**Copacabana II der C&P GmbH & Co KG, FN 543005m, Brauquartier 2, 8055 Graz:**

Art der Beteiligung: beschränkt haftende Gesellschafterin (Kommanditistin, Anteil 6% am Gesellschaftsvermögen)  
 Einlage: 480 000,00 EUR  
 Beteiligung: Ein positives Ergebnis wird zunächst für einen allfälligen Ausgleich des negativen Kapitalkontos verwendet; von einem darüber hinaus gehenden positiven Ergebnis erhält die Emittentin einen maximalen Ergebnisanteil in Bezug auf die erbrachte Einlage von 10% p.a. bzw. 0,8333% pro Monat.  
 Ein negatives Ergebnis erhält zunächst die Emittentin, insgesamt jedoch maximal bis zu einem Betrag, der der Höhe der tatsächlichen Einlage entspricht.  
 Ergebnis 2023: Jahresverlust -3 704 812,09EUR  
 Eigenkapital -1 907 433,04EUR

## B. Vermögen je Veranlagung

**8010 Graz, Neuholdaugasse 51, Zinshaus:**

Der Buchwert des Objektes zum Zeitpunkt der Veräußerung per 27.12.2017 betrug 1 173 455,28 EUR, zum 31.12.2023 0,00 EUR.

**8020 Graz, Hackhergasse 30, Wohnungen Top 1 und Top 7:**

Der Buchwert des Objektes zum Zeitpunkt der Veräußerung per 20.12.2018 betrug 125 523,36 EUR, zum 31.12.2023 0,00 EUR.

**1030 Wien, Erdbergstraße 148 & 150, Zinshaus:**

Der Buchwert des Objektes per 31.12.2023 beträgt nach Rückabwicklung der Verkaufte Wohnung TOP 31, 2 280 046,31 EUR.

**Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH, FN 408599g, Brauquartier 2, 8055 Graz:**

Der Buchwert der Beteiligung per 31.12.2023 beträgt 272 700,00 EUR.

**Copacabana II der C&P GmbH & Co KG, FN 543005m, Brauquartier 2, 8055 Graz:**

Der Buchwert der Beteiligung per 31.12.2023 beträgt 1,00 EUR. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m<sup>2</sup> reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.



## C. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

### 8010 Graz, Neuholdaugasse 51, Zinshaus:

Der Verkaufspreis gemäß Kaufvertrag vom 27.12.2017 betrug 1 575 000,00 EUR.

### 8020 Graz, Hackhergasse 30, Wohnungen Top 1 und Top 7:

Der Verkaufspreis gemäß Kaufvertrag vom 20.12.2018 betrug 156 000,00 EUR.

### 1030 Wien, Erdbergstraße 148 & 150, Zinshaus:

Der Verkehrswert laut einem externen Gutachten vom 19.01.2023 2 310 000,00 EUR.

### Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH, FN 408599g, Brauquartier 2, 8055 Graz:

Die Emittentin ist am Verlust und am Vermögen der Bauabschnitt 10 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH nicht beteiligt. Die Emittentin erhält maximal 8 % des Jahresgewinns maximal jedoch 21 816,00 EUR.

Der Verkehrswert laut einem externen Gutachten per 24.11.2022 beträgt 3 983 098,73 EUR.

### Copacabana II der C&P GmbH & Co KG, FN 543005m, Brauquartier 2, 8055 Graz:

Ein positives Ergebnis wird zunächst für einen allfälligen Ausgleich des negativen Kapitalkontos verwendet; von einem darüber hinaus gehenden positiven Ergebnis erhält die Emittentin einen maximalen Ergebnisanteil in Bezug auf die erbrachte Einlage von 10% p.a. bzw. 0,8333% pro Monat.

Ein negatives Ergebnis erhält zunächst die Emittentin, insgesamt jedoch maximal bis zu einem Betrag, der der Höhe der tatsächlichen Einlage entspricht. Der Verkehrswert laut einem externen Gutachten per 14.09.2020 beträgt 8 610 000,00 EUR. Der Buchwert der Beteiligung per 31.12.2023 beträgt 1,00 EUR. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits ist man zum Zeitpunkt des Projektankauf unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer realisierbaren Wohnnutzfläche von 18.368 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die maximal zu erwartende Wohnnutzfläche musste auf Grund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung auf 13.675 m<sup>2</sup> reduziert werden, was unmittelbar zu einer gleichermaßen Entwertung der Liegenschaft als auch des Projekts als solches führte. Andererseits ist die Realisierung des Projektes durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) generell nicht mehr gesichert und es muss von einem Verkauf der Liegenschaft ausgegangen werden.

## V. Erläuterungen und sonstige Angaben

Das Beteiligungsangebot der Emittentin (F1 der SRS GmbH & Co KG) befand sich bis 31.12.2013 in der Platzierungsphase.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte eine abgabenrechtliche Prüfung gemäß § 149 Abs. 1 BAO in deren Rahmen die Umsatzsteuer und die Feststellungsverfahren für die Jahre 2009 bis 2014 geprüft wurden. Die Betriebsprüfung wurde am 03.03.2021 durchgeführt und mit Niederschrift am 10.03.2021 abgeschlossen.

## VI. Publizitätsbestimmungen

Alle Bekanntmachungen erfolgen rechtsgültig im Amtsblatt der Wiener Zeitung. Die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes findet gemäß §14 Z5 KMG in Verbindung mit §10 KMG am Sitz der Emittentin, F1 der SRS GmbH & Co KG, und auf der Internetseite [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at) statt.

## VII. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der

**F1 der SRS GmbH & Co KG**  
**Graz**

für das Geschäftsjahr 2023 bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 und der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr geprüft. Der Rechenschaftsbericht wurde gemäß Anlage C des KMG verfasst.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

### *Hervorhebung von Sachverhalten*

Im Zusammenhang mit der aktuellen Lage der Gesellschaft und zu den Unsicherheiten in der Beurteilung der Unternehmensfortführung und der Bewertung der Immobilien und Projektgesellschaften verweisen wir auf die Angabe der Geschäftsführer auf Seite 7 im Anhang des Jahresabschlusses.

Aktuell erarbeitet die C&P-Gruppe mit Unterstützung durch Rechtsanwälte und Wirtschaftstreuhänder ein umfassendes Restrukturierungskonzept zur Ermöglichung einer positiven Fortbestandsprognose. Das Management der Gruppe erklärt, sich in erfolgversprechenden Gesprächen mit diversen Finanzierungspartnern zu befinden und gibt an, dass mit überwiegender Wahrscheinlichkeit ein positives Ergebnis im Lauf des Juli 2024 vorliegen wird, womit die wesentlichen Unsicherheiten beseitigt werden können.

Unser Prüfungsurteil wird in Bezug auf diese Sachverhalte nicht modifiziert.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung gemäß in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### *Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.



## *Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit den Geschäftsführern unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben den Geschäftsführern auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und sofern einschlägig damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung und die sonstigen in Anlage C KMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

Graz, am 27. Juni 2024

SOT Süd-Ost Treuhand  
Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. Markus Brünner



Mag. Friedrich Spritzey  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht.





## Anlage ./A

Auf den Folgeseiten ist der Jahresabschluss der F1 der SRS GmbH & Co. KG zum 31.12.2023 abgebildet.

Weil's um Perspektiven geht.



Österreich



Steuerberatung ▪ Wirtschaftsprüfung ▪ Consulting

550 Expert:innen | 35 Standorte | österreichweit.

## JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

**F1 der SRS GmbH & Co KG**

Brauquartier 2  
8055 Graz





## 1. Auftragsverhältnis, Erstellungsbericht

Die Geschäftsführung der **F1 der SRS GmbH & Co KG**, Graz Brauquartier 2, (in der Folge: „Auftraggeber“) hat uns mit der Erstellung des nachstehenden Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 der **F1 der SRS GmbH & Co KG** - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beauftragt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, deren Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität nicht Gegenstand unseres Auftrages war, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses (§§ 190ff UGB) liegen in der Verantwortung des Auftraggebers. Die Unterfertigung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beifügung des Datums auf der letzten Seite.

Bei dem Unternehmen handelt es sich um eine **Kleinstkapitalgesellschaft** im Sinne des § 221 Abs 1a UGB. Eine Aufsichtsratspflicht nach gesetzlichen Vorschriften liegt nicht vor. Daher besteht gemäß § 268 Abs 1 UGB für den Jahresabschluss keine Pflicht zur Abschlussprüfung. Informationen zu einer allfällig vertraglich vereinbarten Jahresabschluss-Prüfungspflicht liegen uns nicht vor.

Bei der Durchführung unserer Arbeiten wurde vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Fortführung des Unternehmens („going concern“) ausgegangen. Die Feststellung etwaiger Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigen Geschäftsverkehr oder die Verletzung von gesetzlichen bzw. vertraglichen Verpflichtungen war nicht Gegenstand unserer beruflich durchgeführten Arbeiten und bedarf eines gesonderten Auftrages.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Bestätigung zum Abschluss ab.

Der Auftraggeber ist sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte (auch gegenüber Dritten) verantwortlich.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrages sind im Übrigen – auch im Verhältnis zu Dritten – die beiliegenden „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder“ (AAB) maßgebend.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsbefehls erfolgen. Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten insbesondere die in Punkt 7. der AAB enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

-----  
 Unterschrift Auftraggeber

Fachliche Zuständigkeit & Kontakt: StB/UB Mag. Maria Brugger, +43 (316) 720200 Fax-DW 8010  
 LBG Standort: 8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

LBG Österreich

Burgenland • Eisenstadt • Großpetersdorf • Mattersburg • Neusiedl/See • Oberpullendorf • Oberwart • Kärnten • Klagenfurt • Villach • Wolfsberg • Niederösterreich • St. Pölten • Gänserndorf  
 Gloggnitz • Gmünd • Hainfeld • Hollabrunn • Horn • Mistelbach • Neunkirchen • Waidhofen/Thaya • Wiener Neustadt • Wieselburg • Oberösterreich • Linz • Ried • Steyr • Vöcklabruck  
 Salzburg • Salzburg-Stadt • Steiermark • Graz • Bruck/Mur • Leibnitz • Liezen • Schladming • Tirol • Innsbruck • Wien • Wien-Donaustadt • Wien-Landstraße • Wien-Margareten

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Prüfung • Digitalisierung • Wirtschaftsberatung [www.lbg.at](http://www.lbg.at)

**Geschäftsführer:innen** StB/UB Mag. Maria Brugger, WP/StB Mag. Heinz Harb,  
 WP/StB Ing. Dr. Thomas Klíkovic, WP/StB Univ.-Lekt. Mag. Erhard Laussegger  
**Prokurist:innen** StB/UB Sebastian Haas MA, StB/UB Mag. Michaela Perstling BSc,  
 StB/UB Mag. Claudia Zielowski, StB/UB Ing. Norbert Zefferer PMBA

LBG Steiermark Steuerberatung GmbH  
 Ein Unternehmen von LBG Österreich  
 1030 Wien, Boerhaavegasse 6  
 FN 359775 g, HG Wien  
 UID ATU 66378724

## Rechtliche Verhältnisse

F1 der SRS GmbH & Co KG

---

- Firma:** **F1 der SRS GmbH & Co KG**
- Rechtsform:** Die Gesellschaft ist mit Gesellschaftsvertrag vom 24. April 2009 und einem Nachtrag vom 21. Juli 2009 unter der Firma "F1 der SRS GmbH & Co KG" gegründet und am 01. August 2009 im Firmenbuch eingetragen worden.
- Firmenbuch:** Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, FN 327162x  
(Auszug vom 01.02.2024)
- Sitz:** Graz
- Geschäftsanschrift:** 8055 Graz, Brauquartier 2
- Geschäftsjahr:** 01.01.2023 bis 31.12.2023
- Unternehmensgegenstand:** Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch den Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Immobilien, die Errichtung von Gebäuden sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, gleichgültig in welcher Gesellschaftsform.
- Komplementär:** C&P Beteiligungs GmbH;  
der Komplementär leistet eine Kapital- bzw. Pflichteinlage von € 1.000,00 und erledigt die Geschäftsführungstätigkeit.
- Kommanditist:** C&P Management GmbH;  
der Kommanditist leistete eine Hafteinlage von € 3.475,75.
- Die Gesellschaft war berechtigt, das Gesellschaftsvermögen durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten bis zum 31.12.2013 auf bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Weitere Kommanditisten traten treuhändisch über die Treuhandkommanditistin - die C&P Management GmbH - der Gesellschaft bei. Das treuhändig gehaltene Kapital zum 31.12.2023 beträgt € 2.034.336,00 und wird im Eigenkapital unter "Sparpläne" und



"Einmalanlagen" ausgewiesen.

### Geschäftsführung

#### lt. Firmenbuch:

Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde die  
C&P Beteiligungs GmbH  
zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Die C&P Beteiligungs GmbH wird von folgenden Personen vertreten:

Ing. Thomas Schober-Plankl  
DI (FH) Josef Pongratz

#### Offenlegung:

Die Einreichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zum Firmenbuch  
gemäß § 277 Abs. 1 UGB ist am 13.09.2023 erfolgt.

## Steuerliche Verhältnisse

F1 der SRS GmbH & Co KG

---

Finanzamt: Finanzamt Österreich

Steuernummer: 69 075/6846

Steuerliche Vertretung: LBG Steiermark Steuerberatung GmbH  
8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

Abgabenprüfungen: Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte keine abgabenrechtliche Prüfung.

Seit dem Geschäftsjahr 2017 erfolgt eine abgabenrechtliche Prüfung gemäß § 149 Abs. 1 BAO in deren Rahmen die Umsatzsteuer und die Feststellungsverfahren für die Jahre 2009 bis 2014 geprüft wurden. Die Betriebsprüfung wurde am 30. März 2021 ohne nennenswerte Feststellungen abgeschlossen.



Aktiva	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Passiva	31.12.2023	%	31.12.2022	%
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Sachanlagen					I. Komplementärkapital				
1. Grundstücke und Bauten	2.280.046,31	81,69	2.224.073,30	66,25	1. Festkapital	1.000,00	0,04	1.000,00	0,03
II. Finanzanlagen					2. Variables Kapital	-160.262,66	5,74	-43.536,25	1,30
1. Beteiligungen	272.701,00	9,77	572.700,00	17,06		-159.262,66	5,71	-42.536,25	1,27
	<b>2.552.747,31</b>	<b>91,46</b>	<b>2.796.773,30</b>	<b>83,31</b>	II. Kommanditkapital				
<b>B. Umlaufvermögen</b>					1. C&P Management GmbH	1.000,00	0,04	1.000,00	0,03
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Sparpläne	1.159.854,79	41,55	1.377.236,84	41,03
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155.643,67	5,58	359.635,68	10,71	3. Einmalanlagen	174.925,05	6,27	419.786,67	12,50
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,10	0,00	0,00	0,00		1.335.779,84	47,86	1.798.023,51	53,56
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.435,92	1,41	49.736,60	1,48		<b>1.176.517,18</b>	<b>42,15</b>	<b>1.755.487,26</b>	<b>52,29</b>
davon aus Lieferungen und Leistungen	39.435,92	1,41	49.736,60	1,48	<b>B. Rückstellungen</b>				
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.163,80	0,15	6.315,05	0,19	1. sonstige Rückstellungen	15.300,00	0,55	12.900,00	0,38
	199.243,39	7,14	415.687,33	12,38	<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
II. Guthaben bei Kreditinstituten	39.152,43	1,40	144.540,11	4,31	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.574.447,08	56,41	1.574.447,08	46,90
	<b>238.395,82</b>	<b>8,54</b>	<b>560.227,44</b>	<b>16,69</b>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	3.469,44	0,10
					3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,07	0,00	2,21	0,00
					davon aus Lieferungen und Leistungen	0,07	0,00	2,21	0,00
					4. sonstige Verbindlichkeiten	24.878,80	0,89	10.694,75	0,32
					davon aus Steuern	828,27	0,03	48,98	0,00
						<b>1.599.325,95</b>	<b>57,30</b>	<b>1.588.613,48</b>	<b>47,32</b>
						<b>2.791.143,13</b>	<b>100,00</b>	<b>3.357.000,74</b>	<b>100,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.791.143,13</b>	<b>100,00</b>	<b>3.357.000,74</b>	<b>100,00</b>	<b>Summe Passiva</b>				

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

F1 der SRS GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	%	2022	%
1. Umsatzerlöse	84.347,35	100,00	78.338,31	100,00
2. sonstige betriebliche Erträge	6.303,15	7,47	249.965,67	319,08
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a. Betriebskosten	25.029,72	29,67	26.504,08	33,83
4. Abschreibungen				
a. auf Sachanlagen	25.351,60	30,06	26.935,79	34,38
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	105.318,60	124,86	94.859,55	121,09
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-65.049,42	77,12	180.004,56	229,78
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen	479.999,00	569,07	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33.921,66	40,22	44.502,29	56,81
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)	-513.920,66	609,29	-44.502,29	56,81
10. Jahresverlust/-gewinn	-578.970,08	686,41	135.502,27	172,97



# Ergebnisverteilung

F1 der SRS GmbH & Co KG

---

## Ergebnisverteilung 2023

Jahresergebnis lt. GuV	<b>-578.970,08</b>
abzügl. Aufzinsung Einlagen Sparpläne	<b>-4.661,97</b>
	<hr/>
BMGL für Ergebnisverteilung 20% : 80%	<b>-582.633,05</b>
	<hr/> <hr/>

Gesellschafter	%	Jahresergebnis ure	Vorweggewinn	Ergebnisanteil ure
C&P Beteiligungs GmbH	20,000%	-116.726,41	0,00	-116.726,41
Anleger	80,000%	-462.243,67	0,00	-462.243,67
<b>Summe</b>	<b>100,00%</b>	<b>-578.970,08</b>	<b>0,00</b>	<b>-578.970,08</b>



## **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 der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Aktuell befindet sich die Gesellschaft sowie der gesamte Konzern durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) in einem Restrukturierungsprozess. Die Gespräche mit der finanzierenden Bank wurden bereits gestartet. Derzeit ist davon auszugehen, dass es zu keiner vorzeitigen Kündigung durch die finanzierende Bank kommt.

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.

### **Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen**

Folgende Jahresabschlussposten wurden umgegliedert:

Die "Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht" werden extra ausgewiesen und nicht unter dem Punkt "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen".

Das Konto 2880 "schwebende Geldbewegungen" wurde von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den sonstigen Verbindlichkeiten gegliedert.

Die Erlöskonten 48000 und 48002 wurden von den "sonstigen betrieblichen Erträgen" den "Umsatzerlösen" zugeordnet.

Das Konto 71000 wurde von "diversen betrieblichen Aufwendungen" in die Kategorie "Gebühren und Beiträge" umgegliedert.

Die Anpassung erfolgte im Jahr 2023. Die Gliederung und Darstellung wurde an den Konzernabschluss angepasst.

## Anlagevermögen

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	66,67

### Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit notwendig außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

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

Copacabana II der C&P GmbH & Co KG

## Umlaufvermögen

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert 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 ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

**Verbindlichkeiten**

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

**II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung****Eigenkapital**

Im Eigenkapital werden unter dem Kommanditkapital neben der eingezahlten Haftenlage des Kommanditisten (Haftsumme lt. Firmenbuch € 3.475,75) die Einlagen aus den Sparplänen (€ 1.783.586,00) und Einmalanlagen (€ 250.750,00) ausgewiesen. Von diesen Einlagen sind € 201.005,00 bei den Sparplänen noch nicht einbezahlt. Die Einzahlungen der Einlagen aus den Sparplänen erfolgen - je nach Vereinbarung - in den nächsten 180 Monaten. Daher wurde eine Abzinsung der eingeforderten ausstehenden Einlagen für die Sparpläne vorgenommen (vgl. Erläuterung zu den eingeforderten ausstehenden Einlagen).

**Eingeforderte ausstehende Einlage**

Unter dieser Position werden die Forderungen aus den Sparplänen und Einmalanlagen ausgewiesen. Die Einzahlungen der Einlagen für die Sparpläne können in maximal 180 Monatsraten entrichtet werden. Aufgrund der langen Laufzeit werden seit dem Geschäftsjahr 2010 aufwandswirksame Abzinsungen bzw. ertragswirksame Aufzinsungen der ausstehenden Beträge in Höhe von 2% p.a. vorgenommen.

**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
	01.01.2023	Zugänge	01.01.2023	Abschreibungen	01.01.2023
	31.12.2023	Abgänge	31.12.2023	Zuschreibungen	31.12.2023
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und Bauten	2.415.691,33	0,00	110.293,42	25.351,60	2.305.397,91
	2.415.691,33	0,00	135.645,02	0,00	2.280.046,31
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	572.700,00	180.000,00	0,00	479.999,00	572.700,00
	752.700,00	0,00	479.999,00	0,00	272.701,00
Summe Anlagenspiegel	2.988.391,33	180.000,00	110.293,42	505.350,60	2.878.097,91
	3.168.391,33	0,00	615.644,02	0,00	2.552.747,31

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die bestehende Beteiligung Copacabana II der C&P GmbH & Co KG in Höhe von EUR 479.999,00 auf den niedrigeren Teilwert in Höhe von EUR 1,00 abgeschrieben, da man zum Zeitpunkt des Projektankaufes unter Berücksichtigung des damals gültigen Flächenwidmungsplans und der damals gültigen Dichteverordnung von einer höheren realisierbaren Wohnnutzfläche ausgegangen ist, die aufgrund des neuen Flächenwidmungsplans und der neuen Dichteverordnung reduziert werden musste.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte die Rückabwicklung des Verkaufes Erdbergstraße 150 Top 31, welcher im Geschäftsjahr 2021 stattfand. Der Buchwertabgang des Jahres 2021 wurde als Saldo zum 1.1.2023 eingebucht.



**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155.643,67	66.068,67	89.575,00
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,10	0,10	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.435,92	7.635,92	31.800,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	39.435,92	7.635,92	31.800,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.163,80	4.163,80	0,00
Summe Forderungen	199.243,39	77.868,39	121.375,00

**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 über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.574.447,08	0,00	1.574.447,08	1.574.447,08
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,07	0,07	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,07	0,07	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	24.878,80	24.878,80	0,00	0,00
davon aus Steuern	828,27	828,27	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	1.599.325,95	24.878,87	1.574.447,08	1.574.447,08

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Gemäß Kapitalmarktprospekt sind zwei Rechnungskreise für Einmalanlagen und Sparpläne zu führen. Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gliedern sich wie folgt:

	Einmalanlagen	Sparpläne	Summe
Mieterträge und Betriebskosten	46.665,78	37.797,17	84.462,95
Ertrag aus Anlagenverkauf	0,00	0,00	0,00
so. betr. Ertrag	843,16	682,92	1.526,08
Aufzinsung	0,00	4.661,97	4.661,97
Vertragsauflösung	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	-14.006,76	-11.344,84	-25.351,60
Sonstige Abgaben	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	-3.494,85	-2.830,68	-6.325,53
Betriebskosten	-13.848,97	-11.217,04	-25.066,01
Skontoertrag	0,00	0,00	0,00
Provisionen	0,00	0,00	0,00
Anlegerbetreuung	-345,64	-2.458,54	-2.804,18
Geschäftsführungs-, Haftungs- u. Managementvergütung	-616,30	-4.383,70	-5.000,00
Treuhandvergütung	-123,26	-876,74	-1.000,00
Managementvergütung	-246,52	-1.753,48	-2.000,00
Prüfungs- und Beratungsaufwand	-2.303,70	-16.386,21	-18.689,91
Fremdbuchhaltung	-480,71	-3.419,29	-3.900,00
Dotierung Einzelwertberichtigung	0,00	0,00	0,00
Forderungsabschreibung	0,00	0,00	0,00
Spesen des Geldverkehrs	-510,12	-892,26	-1.402,38
Schadenfälle	-35.448,85	-28.711,96	-64.160,81
sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00	0,00	0,00
Bankzinsen	-16.960,83	-16.960,83	-33.921,66
Aufwendungen aus Finanzanlagen	-265.199,45	-214.799,55	-479.999,00
Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00
Zinsertrag	0,00	0,00	0,00
Zinsertrag Verzugszinsen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>-306.077,02</b>	<b>-272.893,06</b>	<b>-578.970,08</b>

Für Kosten, die nicht direkt einem Rechnungskreis zuzuordnen sind, gilt folgende Regelung bezüglich der Kostenaufteilung: Kosten, die innerhalb eines Kalenderjahres entstehen, werden auf die einzurichtenden Rechnungskreise für die verschiedenen Beteiligungsvarianten, im Verhältnis des plazierten Kapitals pro Beteiligungsvariante zu dem insgesamt plazierten Kapital, zum 31.12. eines jeden Jahres aufgeteilt (Einmalanlagen 55,25%, Sparpläne 44,75%). Die Verteilung der Aufwendungen für sonstige Abgaben, Prüfungs- und Beratungsaufwand und Fremdbuchhaltung sowie der sonstigen betrieblichen Erträge erfolgte im Verhältnis 12,33% (Einmalanlagen) zu 87,67% (Sparpläne). Für alle anderen Aufwendungen und Erträge konnte eine direkte Zuordnung vorgenommen werden.

**Ergebnisverteilung**

Gesellschafter	Ergebnisanteil	%
C&P Beteiligungs GmbH	-116.726,41	20,16
Anleger Einmalanlagen	-244.861,62	42,29
Anleger Sparpläne	-217.382,05	37,55
	<b>-578.970,08</b>	<b>100,00</b>

**III. Sonstige Pflichtangaben**

**Zahl der Arbeitnehmer**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>0</u>	<u>0</u>
Gesamt	<u>0</u>	<u>0</u>

**Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung**

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

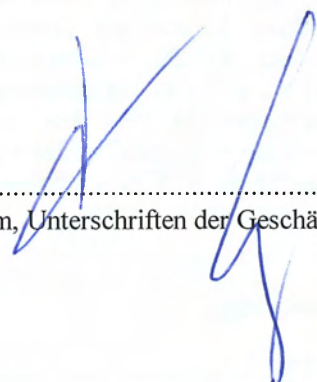
**Name**

C&P Beteiligungs GmbH

vertreten durch:

Ing. Thomas Schober-Plankl  
DI (FH) Josef Pongratz

27.06.2024.....  
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer





## Erläuterungen Bilanz

F1 der SRS GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten		
2575 Grundwert Erdbergstraße 148 & 150	725.500,87	700.310,01
3575 Erdbergstraße 148 & 150	1.554.545,44	1.523.763,29
	2.280.046,31	2.224.073,30
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen		
8059 stille Beteiligung BA10 PZP GmbH	272.700,00	272.700,00
8111 Bet. Copacabana II der C&P GmbH & Co KG	1,00	300.000,00
	272.701,00	572.700,00
	<b>2.552.747,31</b>	<b>2.796.773,30</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
20000 Kundenforderungen Inland	158.459,74	365.614,50
20006 debitorische Kreditoren	0,10	0,00
20810 Abzinsung Einlagen Sparpläne	-4.366,17	-8.128,82
21500 Lieferforderungen sonstiges Ausland	1.550,00	2.150,00
	155.643,67	359.635,68
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
20006 debitorische Kreditoren	0,10	0,00
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
20811 Abzinsung Einlagen Sparpläne mit Bet.verh.	-1.964,08	-2.863,40
22500 Konzernforderungen Bet.Verhältnis	41.400,00	52.600,00
	39.435,92	49.736,60
davon aus Lieferungen und Leistungen		
20811 Abzinsung Einlagen Sparpläne mit Bet.verh.	-1.964,08	-2.863,40
22500 Konzernforderungen Bet.Verhältnis	41.400,00	52.600,00
	39.435,92	49.736,60

## Erläuterungen Bilanz

F1 der SRS GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
24090 VKTO HV Erdbergstraße	3.187,91	4.640,85
24900 RRL	975,89	1.219,96
25200 VSt-Wartekonto/n.n.abzugsf.VSt	0,00	454,24
	4.163,80	6.315,05
	199.243,39	415.687,33
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
28611 F1 EA RBGK AT59 3807 5000 0540 8406	12.652,89	49.635,94
28612 F1 SP RBGK AT94 3807 5000 0540 8455	26.499,54	94.904,17
	39.152,43	144.540,11
	<b>238.395,82</b>	<b>560.227,44</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.791.143,13</b>	<b>3.357.000,74</b>

## Erläuterungen Bilanz

F1 der SRS GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

<b>Passiva</b>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Komplementärkapital		
1. Festkapital		
91003 Einlage Gesellschafter	1.000,00	1.000,00
2. Variables Kapital		
90080 Ergebnisanteil Komplementär	-116.726,41	25.859,82
90084 Ergebnisanteil VJ Komplementär	-43.536,25	-69.396,07
	<u>-160.262,66</u>	<u>-43.536,25</u>
	-159.262,66	-42.536,25
II. Kommanditkapital		
1. C&P Management GmbH		
Haftsumme		
91200 Hafteinlage Kommanditist	1.000,00	1.000,00
2. Sparpläne		
Sparpläne		
91002 Sparpläne	1.783.586,00	1.783.586,00
Verlustanteile		
90082 Ergebnisanteil Sparpläne	-217.382,05	34.764,61
90083 Ergebnisanteil VJ Sparpläne	-361.476,16	-396.240,77
	<u>-578.858,21</u>	<u>-361.476,16</u>
Entnahmen/Einlagen		
90085 Entnahmen Sparpläne	-44.873,00	-44.873,00
	<u>1.159.854,79</u>	<u>1.377.236,84</u>
3. Einmalanlagen		
Einmalanlagen		
91001 Kommanditeinlage	250.750,00	250.750,00
Ergebnisanteile		
90081 Ergebnisanteil Einmalanlagen	-244.861,62	74.877,84
91810 Ergebnisanteil VJ Einmalanlagen	207.237,67	132.359,83
	<u>-37.623,95</u>	<u>207.237,67</u>



## Erläuterungen Bilanz

F1 der SRS GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

<b>Passiva</b>	31.12.2023	31.12.2022
Entnahmen/Einlagen		
90086 Entnahmen Einmaleinlagen	-38.201,00	-38.201,00
	<u>174.925,05</u>	<u>419.786,67</u>
	1.335.779,84	1.798.023,51
	<b>1.176.517,18</b>	<b>1.755.487,26</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen		
30600 sonstige Rückstellungen	6.500,00	5.000,00
30840 RST f. Steuerberatung	8.800,00	7.900,00
	<u>15.300,00</u>	<u>12.900,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
31472 F1 ERD KK AT45 3288 0000 1001 7689	1.574.447,08	1.574.447,08
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
33000 Lieferverbindlichkeiten Inland	0,00	3.469,44
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
30006 debitorische Kreditoren	0,10	0,00
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-0,03	2,21
	<u>0,07</u>	<u>2,21</u>
davon aus Lieferungen und Leistungen		
30006 debitorische Kreditoren	0,10	0,00
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-0,03	2,21
	<u>0,07</u>	<u>2,21</u>
4. sonstige Verbindlichkeiten		
28800 schwebende Geldbewegungen	8.565,11	10.645,77
35200 USt-Zahllast	828,27	48,98
38900 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten	15.485,42	0,00
	<u>24.878,80</u>	<u>10.694,75</u>
davon aus Steuern		
35200 USt-Zahllast	828,27	48,98
	<u>1.599.325,95</u>	<u>1.588.613,48</u>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.791.143,13</b>	<b>3.357.000,74</b>

## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

F1 der SRS GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
Miet- und Pächterlöse		
48500 Mieterlöse 10%	33.714,99	0,00
48501 Mieterlöse 20%	30.273,54	0,00
48566 Erlöse Mahnspesen 0%	9,00	0,00
48583 Erlöse Betriebskosten 10%	13.271,56	0,00
48587 Erlöse Betriebskosten 20%	7.078,26	0,00
48618 Mieterlöse Erdbergstraße 20%	0,00	24.270,53
48619 Mieterlöse Erdbergstraße 10%	0,00	32.407,41
48620 BK-Erlöse Erdbergstraße 20%	0,00	6.842,20
48621 BK-Erlöse 10% Erdbergstraße	0,00	14.818,17
	<b>84.347,35</b>	<b>78.338,31</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
46001 Anlagenverkauf 0%	0,00	550.000,00
47003 Auflösung Wertberichtigung	0,00	9.007,00
47005 Auflösung Abzinsung	4.661,97	6.203,18
48000 Sonstige Erlöse 20%	44,28	44,28
48002 Sonstige Erlöse 10%	71,32	82,69
48900 Versicherungsvergütungen	1.525,58	164,09
48990 sonstige betriebliche Erträge	0,00	2.700,00
78220 Buchwert abgegangener Anlagen	0,00	-318.235,57
	<b>6.303,15</b>	<b>249.965,67</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a. Betriebskosten		
Betriebskosten		
51000 BK	25.029,72	0,00
51034 BK Erdbergstraße	0,00	26.504,08
	<b>25.029,72</b>	<b>26.504,08</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
a. auf Sachanlagen		
70100 Absetzung für Abnutzung	<b>25.351,60</b>	<b>26.935,79</b>
<b>5. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen		
71650 Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	0,00	129,91

## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

F1 der SRS GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten		
72000 Instandhaltung	6.325,53	5.765,76
72311 BK Leerstand	36,29	80,02
	<u>6.361,82</u>	<u>5.845,78</u>
 Provisionen an Dritte		
75400 Provisionen an Dritte	0,00	19.800,00
 Aufwand für Werbung		
76500 Werbeaufwand	0,00	250,00
 Rechts- und Beratungsaufwand		
77017 Anlegerbetreuung Einmalanlagen	345,64	338,86
77018 GF-, Haftungs-, Managementvergtg. EA	616,30	615,08
77019 Treuhandvergütung Einmalanlagen	123,26	123,02
77020 Managementvergütung Einmalanlagen	246,52	246,03
77027 Anlegerbetreuung Sparpläne	2.458,54	2.415,76
77028 GF-, Haftungs-, Managementvergtg. SP	4.383,70	4.384,92
77029 Treuhandvergütung Sparpläne	876,74	876,98
77030 Managementvergütung Sparpläne	1.753,48	1.753,97
77500 Rechts- u. Beratungskosten	12.968,91	26.384,50
77502 Aufwand f. Fremdbuchhaltung	3.900,00	4.295,00
77600 Prüfungs- u. Beratungsaufwand	5.721,00	4.063,00
	<u>33.394,09</u>	<u>45.497,12</u>
 Gebühren und Beiträge		
71000 Nicht abzugsfähige Vorsteuer (VSTK)	0,00	1.712,85
 Spesen des Geldverkehrs		
77900 Spesen des Geldverkehrs	892,26	841,78
77901 Spesen des Geldverkehrs Einmalanlagen	510,12	512,88
77910 Centausgleich	-0,50	-0,62
	<u>1.401,88</u>	<u>1.354,04</u>
 Abschreibungen auf das Umlaufvermögen		
78201 Abschreibung von Forderungen	0,00	2.394,85
 Schadensfälle		
78000 Betriebsbedingte Schadensfälle	64.160,81	17.875,00
	<u>105.318,60</u>	<u>94.859,55</u>
 <b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-65.049,42</b>	<b>180.004,56</b>



## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

F1 der SRS GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>7. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>		
82610 Abschreibung Beteiligungen	479.999,00	0,00
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
82800 Bankzinsen u.ä. Aufwendungen Sparpläne	16.960,83	22.251,15
82813 Bankzinsen u.ä. Aufw. Einmalerlag	16.960,83	22.251,14
	<u>33.921,66</u>	<u>44.502,29</u>
<b>9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)</b>	-513.920,66	-44.502,29
<b>10. Jahresverlust/-gewinn</b>	<u>-578.970,08</u>	<u>135.502,27</u>

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Umbuchungen		Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	kumulierte Abschreibungen		Abgänge	Stand 31.12.2023	Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			Abschreibungen	Zuschreibungen			Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>												
I. Sachanlagen												
I. Grundstücke und Bauten	2.415.691,33	0,00	0,00	0,00	2.415.691,33	110.293,42	25.351,60	0,00	0,00	135.645,02	2.305.397,91	2.280.046,31
II. Finanzanlagen												
I. Beteiligungen	572.700,00	180.000,00	0,00	0,00	752.700,00	0,00	479.999,00	0,00	0,00	479.999,00	572.700,00	272.701,00
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>2.988.391,33</b>	<b>180.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.168.391,33</b>	<b>110.293,42</b>	<b>505.350,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>615.644,02</b>	<b>2.878.097,91</b>	<b>2.552.747,31</b>

## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

### Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017)). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbraucher-geschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBI Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

### I. TEIL

#### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigen-tätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

#### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.



### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nicht- prüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissens- erklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungs- gehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDASVO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wie- derkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschafts- rechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auf- traggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organi- sationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur

Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äuße- rungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zu- stimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervor- kommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatz- ansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftra- gnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Fol- gen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betref- fenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftra- gnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungs- vermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten ver- arbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, un- beschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit



ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogener Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufusüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).



(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmer-geschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft,

in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unrentlich, können diese ersatzweise im Vollaussdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die der Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstelle und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.



## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhandern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen

ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

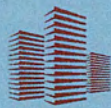
(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

**Herausgeber:**

**C&P Beteiligungs GmbH**  
Brauquartier 2, 8055 Graz  
office@cp-ag.at, [www.cp-ag.at/anleger/projekt-F1-der-SRS](http://www.cp-ag.at/anleger/projekt-F1-der-SRS)

Firmenbuch: FN 292529 s, Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz  
Geschäftsführer: Ing. Thomas Schober-Plankl, DI (FH) Josef Pongratz





SRS BETEILIGUNGEN  
ET DER SRS GRUPE G.M.B.H.