

Mag. Christina Malojer-Gamper  
Steuerberater

Mag. Franz Malojer  
Steuerberater

Grabenweg 72 · 6020 innsbruck  
tel . +43.512.365252  
fax . +43.512.365252-4  
email . office@malojer.at  
www.malojer.at

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. 12. 2023**

**4M1A Immobilien GmbH**  
**Bauträger**

**Museumstraße 10/8**  
**A-6020 Innsbruck**



## **Auftragsdurchführung**

Die

4M1A Immobilien GmbH  
Bauträger

Museumstraße 10/8  
A-6020 Innsbruck

hat uns den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss 2023 zu erstellen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der uns übergebenen Aufzeichnungen sowie der erteilten Auskünfte des Auftraggebers erstellt.

In die Belege und Grundaufzeichnungen wurde insoweit Einsicht genommen, als dies für die Abschlussarbeiten erforderlich schien.

Die Gewinnermittlung erfolgte nach den Bestimmungen des § 5 (1) EStG 1988 unter Beachtung der steuerrechtlichen Vorschriften.

Innsbruck, Juli 2024

Malojer Steuerberatungs GmbH

## Erstellungsbericht

An 4M1A Immobilien GmbH  
Museumstraße 10/8  
6020 Innsbruck

Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses der 4M1A Immobilien GmbH zum 31.12.2023

Wir haben auftragsgemäß den Jahresabschluss der 4M1A Immobilien GmbH zum 31.12.2023 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die von uns durchgeführten Buchhaltungsarbeiten, Lohn- und Gehaltsbuchführung sowie die Führung des Anlagenverzeichnisses und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung.

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

Sie sind sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte verantwortlich, auch gegenüber den Nutzern des von uns erstellten Abschlusses. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die auf unser Verlangen von Ihnen am ... [Datum] unterschriebene Vollständigkeitserklärung.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für den Erstellungsauftrag gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen (AAB) für Wirtschaftstreuhandberufe der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT) in der Fassung vom 18.04.2018.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen.

Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten die in Punkt 7. der AAB für Wirtschaftstreuhandberufe der KWT enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

Innsbruck, Juli 2024

## RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma: 4M1A Immobilien GmbH  
Sitz: Innsbruck  
Geschäftsanschrift: 6020 Innsbruck, Museumstraße 10/8  
Unternehmensgegenstand: Bauträger  
Geschäftsjahr: 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Firmenbuch: Innsbruck, 561570p  
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)  
Offenlegung: Aufgrund der Größenklassifizierung des § 221 UGB gilt die Gesellschaft als kleinst  
Stammkapital: EUR 35.000,00  
Davon nicht eingefordertes Stammkapital EUR 17.500,00  
Gesellschafter:

Name	Anteil in EUR	Anteil in %
M-Group Holding GmbH	€ 26.250,00	75,00 %
Anna Sagi Holding GmbH	€ 4.375,00	12,50 %
Matthias Klingler Holding GmbH	€ 4.375,00	12,50 %
Gesamt	€ 35.000,00	100,00 %

Geschäftsführung: Mag. (FH) Michael Karlinger  
Michael Mayer  
Michael Hauser

## STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Finanzamt:	Finanzamt Innsbruck
Steuernummer:	81 459/8975 - 21
Geschäftsjahr:	01.01.2023 bis 31.12.2023
UID-Nummer:	ATU77207014
Steuerliche Vertretung:	Malojer Steuerberatungs GmbH Grabenweg 72, 6020 Innsbruck
Veranlagungen:	2021-2022
Rechtsmittel:	Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhäng
Gewinn-/ Verlustvorträge:	EUR € -28.976,49 per 01.01.2023
Prüfungen von Abgabenbehörden:	Bis dato wurde keine abgabenrechtliche Prüfung durchgeführt.

***BILANZ ZUM 31. 12. 2023***

***GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG 2023***

**BILANZ ZUM 31. 12. 2023**

AKTIVA	2023 EUR	2022 EUR
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<i>I. Vorräte</i>		
1. unfertige Erzeugnisse		
unfertige Erzeugnisse	4.239.489,69	3.987.477,89
2. fertige Erzeugnisse und Waren		
Handelswaren	150.000,00	150.000,00
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
1. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.059,25	0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	10.154,13	1.467,26
andere sonstige Forderungen	0,00	424,50
	<u>10.154,13</u>	<u>1.891,76</u>
<i>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		
Guthaben bei Kreditinstituten	869,00	2.769,64
<b>B. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Transitorische Posten		
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	424,50	0,00
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>4.403.996,57</u></b>	<b><u>4.142.139,29</u></b>

**BILANZ ZUM 31.12.2023**

PASSIVA	2023 EUR	2022 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<i>I. eingefordertes Stammkapital</i>		
1. Stammkapital		
Stammkapital	35.000,00	35.000,00
2. sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		
Noch nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-17.500,00
<i>II. Kapitalrücklagen</i>		
1. nicht gebundene		
nicht gebundene Kapitalrücklagen	25.000,00	0,00
<i>III. Bilanzverlust</i>		
Gewinn- (Verlust)vortrag	-28.976,49	-23.478,50
Jahresgewinn -verlust	3.685,42	-5.497,99
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen		
Rückstellung für Körperschaftsteuer	0,00	375,00
2. sonstige Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	4.000,00	1.300,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
dinglich gesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.931.031,77	2.910.977,86
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Übertrag	2.952.240,70	2.901.176,37

**BILANZ ZUM 31. 12. 2023**

PASSIVA	2023 EUR	2022 EUR
Übertrag	2.952.240,70	2.901.176,37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.272,05	171.551,31
3. sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen	402.471,20	366.910,51
Darlehen gegenüber Gesellschaftern	846.003,49	702.101,10
Verschiedene Verbindlichkeiten	14.009,13	400,00
	<u>1.262.483,82</u>	<u>1.069.411,61</u>

**SUMME PASSIVA****4.403.996,57****4.142.139,29**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

	2023 EUR	2022 EUR		
<b>1. sonstige betriebliche Erträge</b>				
a. übrige				
Ortstaxe	7.554,40	0,00		
Mieterträge 10 %	133.085,70	0,00		
Mieterträge 20 %	41.175,75	0,00	181.815,85	0,00
	<u>                    </u>	<u>                    </u>		
<b>2. Betriebsleistung</b>			<u>181.815,85</u>	<u>0,00</u>
<b>3. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a. Steuern, soweit sie nicht unter Z 9 fallen				
Gebühren	86,00	104,00		
Ortstaxe	13.736,28	0,00		
Grundsteuer	2.946,16	0,00		
Fremdenverkehrsabgabe	830,40	483,00		
Steuern sonstige	0,00	135,00	17.598,84	722,00
	<u>                    </u>	<u>                    </u>		
b. übrige				
Instandhaltungen sonstige	1.856,00	0,00		
Managementkosten	59.866,41	0,00		
Sachversicherungen	4.066,29	424,50		
Verbrauch von Energie (Verwaltung)	15.809,13	0,00		
Strom (Verwaltung, Vertrieb)	8.941,85	0,00		
Provisionen an Dritte	48.410,26	0,00		
Buchhaltungsaufwand	2.376,50	2.035,00		
Rechtsberatung	229,45	0,00		
Steuerberatung	4.715,00	1.400,00		
Spesen des Geldverkehrs	314,69	416,49	146.585,58	4.275,99
	<u>                    </u>	<u>                    </u>		
<b>4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3 (Betriebsergebnis)</b>			<u>17.631,43</u>	<u>-4.997,99</u>
Übertrag			<u>17.631,43</u>	<u>-4.997,99</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

	2023 EUR	2022 EUR
Übertrag	17.631,43	-4.997,99
<b>5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
Zinserträge aus gewährten Darlehen	59,25	0,00
<b>6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
Zinsen für Bankkredite, Darlehen	13.505,26	0,00
<b>7. Zwischensumme aus Z 5 bis 6 (Finanzerfolg)</b>	<u>-13.446,01</u>	<u>0,00</u>
<b>8. Ergebnis vor Steuern Zwischensumme aus Z 4 und Z 7</b>	<u>4.185,42</u>	<u>-4.997,99</u>
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		
Körperschaftsteuer	500,00	500,00
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>3.685,42</u>	<u>-5.497,99</u>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<u>3.685,42</u>	<u>-5.497,99</u>
<b>12. Gewinnvortrag / Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-28.976,49	-23.478,50
<b>13. Bilanzverlust</b>	<u>-25.291,07</u>	<u>-28.976,49</u>

**ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

*zum*

**31. 12. 2023**

## ERLÄUTERUNGEN AKTIVA

2023  
EUR**UMLAUFVERMÖGEN***Vorräte*

unfertige Erzeugnisse

unfertige Erzeugnisse

BV Fulpmes

4.239.489,69

4.239.489,69

fertige Erzeugnisse und Waren

Handelswaren

Inventar Hotel

150.000,00150.000,00*Forderungen und sonstige  
Vermögensgegenstände*Forderungen gegenüber Unternehmen, mit  
denen ein Beteiligungsverhältnis bestehtForderungen gegenüber Unternehmen, mit  
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Verr.Kto M-Group Real Estate GmbH

3.059,253.059,25sonstige Forderungen und Vermögens-  
gegenständeForderungen aus der Verrechnung mit  
Abgabenbehörden

Verrechnungskonto Finanzamt

6.200,68

Verr.Kto USt Dezember lfd. Jahr

1.070,93

Übertrag

7.271,61

0,00

**ERLÄUTERUNGEN AKTIVA**

	2023 EUR	
Übertrag	7.271,61	0,00
Verr.Kto USt November lfd. Jahr	<u>2.882,52</u>	<u>10.154,13</u>
		<u><u>10.154,13</u></u>
 <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		
Guthaben bei Kreditinstituten		
Sparkasse AT74 2050 3033 0263 5994		<u>869,00</u>
		<u><u>869,00</u></u>
 <b>RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN</b>		
Transitorische Posten		
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		<u>424,50</u>
		<u><u>424,50</u></u>

**ERLÄUTERUNGEN PASSIVA**2023  
EUR**EIGENKAPITAL***eingefordertes  
Stammkapital*

Stammkapital

Stammkapital

Stammeinlage M-Group Holding GmbH	26.250,00	
Stammeinlage Matthias Klingler Holding GmbH	4.375,00	
Stammeinlage Anna Sagi Holding GmbH	4.375,00	35.000,00
		<u>35.000,00</u>

sonstige nicht eingeforderte ausstehende  
EinlagenNoch nicht eingeforderte ausstehende  
Einlagen

Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen M-Group Holding GmbH	-13.125,00	
Nicht eingeforderte ausstehende Einlage Matthias Klingler Holding GmbH	-2.187,50	
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen Anna Sagi Holding GmbH	-2.187,50	-17.500,00
		<u>-17.500,00</u>

*Kapitalrücklagen*

nicht gebundene

nicht gebundene Kapitalrücklagen

Kapitalrücklagen nicht gebundene		25.000,00
		<u>25.000,00</u>

**ERLÄUTERUNGEN PASSIVA**2023  
EUR**Bilanzverlust**

Gewinn- (Verlust)vortrag

Gewinnvortrag/Verlustvortrag

-28.976,49

Jahresgewinn -verlust

Bilanzgewinn / Bilanzverlust

3.685,42

-25.291,07**RÜCKSTELLUNGEN**

sonstige Rückstellungen

sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sonstige

4.000,00

4.000,00**VERBINDLICHKEITEN**Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-  
institutendinglich gesicherte Verbindlichkeiten  
gegenüber Kreditinstituten

Raika AT62 3600 0000 0098 5051 Fulpmes

2.931.031,77

2.931.031,77

**ERLÄUTERUNGEN PASSIVA**2023  
EUR

---

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	189.272,05
	<u>189.272,05</u>
sonstige Verbindlichkeiten	
Darlehen	
Darlehen Crowdfunding	402.471,20
Darlehen gegenüber Gesellschaftern	
Verr.Kto M-Group Holding GmbH	846.003,49
Verschiedene Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten sonstige	14.009,13
	<u>1.262.483,82</u>

**ERLÄUTERUNGEN**  
*zur*  
**GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG**  
**2023**

**ERLÄUTERUNGEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**2023  
EUR**sonstige betriebliche Erträge**

übrige

Sonstige Erlöse

Ortstaxe	7.554,40	
Mieterträge 10 %	133.085,70	
Mieterträge 20 %	41.175,75	181.815,85
		<u>181.815,85</u>
		<u><u>181.815,85</u></u>

**Betriebsleistung**181.815,85181.815,85**sonstige betriebliche Aufwendungen**Steuern, soweit sie nicht unter Z 9  
fallen

Gebühren

Gebühren	86,00	
Ortstaxe	13.736,28	13.822,28
		<u>13.822,28</u>

sonstige Steuern und Abgaben

Grundsteuer	2.946,16	
Fremdenverkehrsabgabe	830,40	3.776,56
		<u>3.776,56</u>
		<u><u>17.598,84</u></u>

übrige

Instandhaltungen und Reparaturen

Instandhaltungen sonstige		1.856,00
---------------------------	--	----------

Managementkosten, Reinigung durch Dritte

Managementkosten		59.866,41
		<u>59.866,41</u>

Übertrag		61.722,41
		<u>61.722,41</u>

**ERLÄUTERUNGEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

	2023 EUR	
Übertrag		61.722,41
Versicherungen		
Sachversicherungen		4.066,29
Energieverbrauch Verwaltung u. Vertrieb		
Verbrauch von Energie (Verwaltung)	15.809,13	
Strom (Verwaltung, Vertrieb)	8.941,85	24.750,98
Provisionen an Dritte		
Provisionen an Dritte		48.410,26
Büromaterial, Aufwand für Buchhaltung und Lohnverrechnung		
Buchhaltungsaufwand		2.376,50
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand		
Rechtsberatung	229,45	
Steuerberatung	4.715,00	4.944,45
Spesen des Geldverkehrs		
Spesen des Geldverkehrs		314,69
		<u>146.585,58</u>
<b>Zwischensumme aus Z 1 bis 3 ( Betriebsergebnis )</b>		<u>17.631,43</u>
		<u>17.631,43</u>
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
Zinserträge		
Zinserträge aus gewährten Darlehen		59,25
		<u>59,25</u>

**ERLÄUTERUNGEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**2023  
EUR**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**Zinsen für Bankkredite, Darlehen,  
Hypotheken

Zinsen für Bankkredite, Darlehen

13.505,26

13.505,26**Zwischensumme aus Z 5 bis 6  
(Finanzerfolg)**-13.446,01-13.446,01**Ergebnis vor Steuern****Zwischensumme aus Z 4 und Z 7**4.185,424.185,42**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Körperschaftsteuer

Körperschaftsteuer

500,00500,00**Ergebnis nach Steuern**3.685,423.685,42**Jahresüberschuss**3.685,423.685,42**Gewinnvortrag / Verlustvortrag aus dem  
Vorjahr**

Gewinnvortrag

Gewinnvortrag/Verlustvortrag

-28.976,49-28.976,49

**ERLÄUTERUNGEN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

2023  
EUR

---

**Bilanzverlust**

-25.291,07

-25.291,07

## ***STEUERBERECHNUNGEN***

**U S T - V E R P R O B U N G**

**Österreich (AT)**

**2023**

	EUR	EUR
<b>Umsätze 20.0 %</b>		
4850 Mieterträge 20 %	41.175,75	
<b>Summe Umsätze 20.0 %</b>	<b>41.175,75</b>	<b>8.235,15</b>
<b>Umsätze 10.0 %</b>		
4840 Mieterträge 10 %	133.085,70	
<b>Summe Umsätze 10.0 %</b>	<b>133.085,70</b>	<b>13.308,57</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>174.261,45</b>	<b>21.543,72</b>
Vorsteuer		29.359,77
<b>Gutschrift</b>		<b>-7.816,05</b>
USt-Gutschrift		7.816,05
<b>Gutschrift</b>		<b>0,00</b>

4M1A Immobilien GmbH  
Bauträger  
Museumstraße 10/8  
6020 Innsbruck

---

Finanzamt Österreich  
Dienststelle: Innsbruck  
Steuer Nr.: 81 459/8975

### KÖST-BERECHNUNG 2023

Verlust laut Bilanz	-25.291,07
Auflösung Verlustvortrag	28.976,49
<hr/>	
Gewinn ohne Verlustvortrag	3.685,42
Steuerliche Hinzurechnungen	500,00
<hr/>	
Steuerlicher Gewinn	4.185,42
KöSt-Fehlbeträge ab 1991	-28.351,49
Davon nicht abzugsfähig wegen Vortragsgrenze	25.212,42
<hr/>	
Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer	1.046,35
<hr/> <hr/>	
24 % Körperschaftsteuer (von 1.046,35)	251,13
Differenz zur Mindest-KöSt	248,87
<hr/>	
Abgabenschuld (gerundet lt. § 39/3)	500,00
KöSt Vorauszahlung	-500,00
<hr/>	
KöSt Rückstellung	0,00

## **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) erstellt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend den Bestimmungen des § 906 Abs. 36 UGB angepasst.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB) aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2023 oder in einem der früheren Geschäftsjahren entstanden sind, wurden berücksichtigt.

### **1.1. Umlaufvermögen**

#### **1.1.1. Vorräte**

##### **1.1.1.1. Unfertige Erzeugnisse**

Die unfertigen Erzeugnisse sind zu Herstellungskosten bewertet.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen werden in die Herstellungskosten einbezogen. Das Grundstück inkl. Gebäude wurde im Jahr 2021 erworben und der Baustart erfolgt voraussichtlich im September 2024. Bis August 2024 wird die Immobilie zwischenzeitlich vermietet und so Mieteinnahmen erzielt. Es wurde keine Abschreibungen vom Gebäude berücksichtigt.

##### **1.1.1.2. Handelswaren**

Die Handelswaren wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **1.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die spätere Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

### **1.2. Rückstellungen**

#### **1.2.1. Sonstige Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden mit dem bestmöglich zu schätzenden Erfüllungsbetrag bewertet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

### **1.3. Verbindlichkeiten**

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

#### 1.4. Änderungen von Bewertungsmethoden

Änderungen von Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

## 2. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1. Umlaufvermögen

##### 3.1.1. Vorräte

###### 3.1.1.1. Unfertige Erzeugnisse

Der Bestand an unfertigen Erzeugnissen betrug EUR 4.239.489,69. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Veränderung von EUR 252.011,80.

###### 3.1.1.2. Fertige Erzeugnisse und Waren

Der Warenvorrat bleibt unverändert auf EUR 150.000,00 (Vorjahr EUR 150.000,00).

###### 3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2023	2022	2023	2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.059,25	0,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	10.154,13	1.891,76	0,00	0,00
Summe	13.213,38	1.891,76	0,00	0,00

###### 3.1.2.1. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

###### 3.1.2.2. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich in folgende Positionen:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2023	2022	2023	2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	10.154,13	1.467,26	0,00	0,00
andere sonstige Forderungen	0,00	424,50	0,00	0,00
Summe	10.154,13	1.891,76	0,00	0,00

## 3.2. Aktive Rechnungsabgrenzung

### 3.2.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 424,50 (Vorjahr EUR 0,00) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

## 3.3. Eigenkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit EUR 35.000,00 zu Buche.

Die nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von EUR 17.500,00 werden offen vom Stammkapital abgesetzt.

### 3.3.1. Kapitalrücklagen

#### 3.3.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Der Gesellschafter M-Group Holding GmbH hat im Jahr 2023 eine nicht gebundene Kapitalrücklage von EUR 25.000,00 zugeführt.

### 3.3.2. Bilanzgewinn / Bilanzverlust

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2023 beläuft sich auf **EUR -25.291,07** (Vorjahr **EUR -28.976,49**). In diesem Betrag ist ein Verlustvortrag aus dem Jahr 2022 in Höhe von **EUR -28.976,49** enthalten.

## 3.4. Rückstellungen

### 3.4.1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Sonstige Rückstellungen	4.000,00	1.300,00
Summe	4.000,00	1.300,00

## 3.5. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b stellt sich folgendermaßen dar:

		Summe	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr	zw. 1 und 5 J	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten	2023	2.931.031,77	0,00	2.931.031,77	0,00
gegenüber Kreditinstituten	2022	2.910.977,86	0,00	2.910.977,86	0,00
Verbindlichkeiten aus	2023	189.272,05	189.272,05	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	2022	171.551,31	171.551,31	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2023	1.262.483,82	14.009,13	1.248.474,69	0,00
	2022	1.069.411,61	400,00	1.069.011,61	0,00

Summe	2023	4.382.787,64	203.281,18	4.179.506,46	0,00
Summe	2022	4.151.940,78	171.951,31	3.979.989,47	0,00

### 3.5.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 20.053,91 auf EUR 2.931.031,77.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind EUR 2.931.031,77 (Vorjahr EUR 2.910.977,86) dinglich gesichert.

### 3.5.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind EUR 180.595,82 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

### 3.5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

		Summe EUR	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr EUR	zw. 1 und 5 J EUR	über 5 Jahre EUR
Darlehen	2023	402.471,20	0,00	402.471,20	0,00
	2022	366.910,51	0,00	366.910,51	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2023	14.009,13	14.009,13	0,00	0,00
	2022	400,00	400,00	0,00	0,00
Summe	2023	416.480,33	14.009,13	402.471,20	0,00
Summe	2022	367.310,51	400,00	366.910,51	0,00

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 14.009,13 (Vorjahr EUR 400,00) aus der Abgrenzung von Aufwendungen.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 181.815,85 (Vorjahr EUR 0,00) und gliedern sich wie folgt:

	2023 EUR	2022 EUR
Übrige sonstige betriebliche Erträge	181.815,85	0,00
Summe	181.815,85	0,00

#### 4.1.1. Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betragen EUR 181.815,85 (Vorjahr EUR 0,00) und bestehen aus folgenden Positionen:

	2023 EUR	2022 EUR
Sonstige Erlöse	181.815,85	0,00
Summe	181.815,85	0,00

Diese sonstigen Erlöse betreffen die Vermietung der Immobilie bis zum Start des Bauvorhabens.

## 4.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

### 4.2.1. Steuern, soweit nicht Steuern vom Einkommen oder Ertrag

Die nicht ertragsabhängigen Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 17.598,84 (Vorjahr EUR 722,00) und gliedern sich wie folgt:

	2023 EUR	2022 EUR
Gebühren	13.822,28	104,00
sonstige Steuern und Abgaben	3.776,56	618,00
Summe	17.598,84	722,00

### 4.2.2. Übrige betriebliche Aufwendungen

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 146.585,58 und veränderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 142.309,59.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2023 EUR	2022 EUR
Instandhaltungen und Reparaturen	1.856,00	0,00
Managementkosten, Reinigung durch Dritte	59.866,41	0,00
Versicherungen	4.066,29	424,50
Energieverbrauch Verwaltung u. Vertrieb	24.750,98	0,00
Provisionen an Dritte	48.410,26	0,00
Büromaterial, Aufwand für Buchhaltung und Lohnverrechnung	2.376,50	2.035,00
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	4.944,45	1.400,00
Spesen des Geldverkehrs	314,69	416,49
Summe	146.585,58	4.275,99

In den Managementaufwendungen (Managementkosten) sind jene Aufwendungen erhalten, die die Betreibergesellschaft neben den Provisionen der GmbH in Rechnung gestellt hat. Diese beinhalten unter anderen, div. Besorgungen, Wäscheservice, Löhne Mitarbeiter, Besorgungen Lebensmittel, Hausmeistertätigkeiten, div. Reinigungen usw.

### 4.3. Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis beträgt EUR 17.631,43 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um EUR 22.629,42 verändert.

### 4.4. Finanzielles Ergebnisse

Das finanzielle Ergebnis schlägt sich im Geschäftsjahr mit EUR -13.446,01 nieder. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von **EUR -13.446,01**.

#### 4.4.1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge gliedern sich wie folgt:

	2023 EUR	2022 EUR
Zinserträge	59,25	0,00
Summe	59,25	0,00

#### 4.4.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2023 EUR	2022 EUR
Zinsen für Bankkredite, Darlehen, Hypotheken	13.505,26	0,00
Summe	13.505,26	0,00

### 4.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Körperschaftsteuerbelastung hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,00 verändert und beträgt im Geschäftsjahr 2023 EUR 500,00.

### 4.6. Bilanzverlust

Der Jahresverlust des Geschäftsjahres 2023 beträgt EUR 3.685,42 und veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 9.183,41 (Vorjahresergebnis **EUR -5.497,99**).

Durch die Auflösung des Gewinnvortrages/Verlustvortrages aus dem Geschäftsjahr 2022 errechnet sich ein Bilanzverlust von **EUR -25.291,07**.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

insgesamt: 0,00

# Vollständigkeitserklärung

An die  
Malojer Steuerberatungs GmbH  
Grabenweg 72  
6020 Innsbruck

Diese Vollständigkeitserklärung wird in Verbindung mit dem von Ihnen erstellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben. Durch die Erklärung bestätigen wir Ihnen, dass Sie aufgrund der Ihnen übergebenen Unterlagen und der Ihnen gegebenen Informationen in die Lage versetzt worden sind, einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2023 und der Ertragslage des Unternehmens im Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 in Übereinstimmung mit UGB vermittelt.

Ihnen als mit der Erstellung des oben angeführten Jahresabschlusses beauftragtem Steuerberater erkläre ich als zur Aufstellung des Jahresabschlusses verpflichteter Geschäftsführer Folgendes:

Die Belege, Bücher und Bestandsnachweise sowie die Auskünfte, die von uns für die Erstellung des Abschlusses an Sie übermittelt wurden, wurden Ihnen vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen gegeben.

In den vorgelegten Büchern und Aufzeichnungen sind sämtliche Geschäftsvorfälle lückenlos und vollständig aufgezeichnet, die für das oben genannte Geschäftsjahr buchungspflichtig geworden sind.

Ich habe sichergestellt, dass im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten und -fristen auch die nicht ausgedruckten Daten jederzeit verfügbar sind und innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können.

Die Verantwortung für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie für die Erstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften liegt bei mir. Diese Verantwortung beinhaltet insbesondere grundsätzliche Entscheidungen über die Abbildung von Geschäftsvorfällen bzw. Vermögensgegenständen und Schulden im Jahresabschluss, die Auswahl und Anwendung angemessener Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

In dem von Ihnen erstellten Jahresabschluss sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht.

Ich bin verantwortlich für die Verhinderung und Aufdeckung von Verstößen durch Mitarbeiter und für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines geeigneten internen Kontrollsystems.

Ich bin verantwortlich für die Einrichtung eines angemessenen Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystems, um sicherzustellen, dass Geschäfte mit und zwischen nahestehenden Unternehmen und Personen in den Buchführungsunterlagen als solche festgehalten und entsprechend den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften offengelegt werden.

Alle für die Erstellung des Jahresabschlusses notwendigen Aufzeichnungen, Dokumentationen und Informationen, insbesondere zu den Risiken, für die Rückstellungen gebildet werden müssen, zu drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften, zu bestehenden und drohenden Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Auseinandersetzungen und zur Werthaltigkeit von Forderungen, wurden Ihnen mitgeteilt. Derartige Informationen bzw. Sachverhalte können beispielsweise sein:

1. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, die für die Bewertung am Abschlussstichtag von Bedeutung sind,
2. besondere Umstände, die der Fortführung des Unternehmens oder der Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entgegenstehen oder die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses wesentlich beeinflussen,
3. eine Übersicht über die Unternehmen, mit denen das Unternehmen im Geschäftsjahr oder am Abschlussstichtag verbunden war bzw. mit denen im Geschäftsjahr oder am Abschlussstichtag ein Beteiligungsverhältnis bestand,
4. Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, aus Garantien und aus sonstigen gesetzlichen und vertraglichen Haftungsverhältnissen,
5. Patronatserklärungen,
6. gesetzliche und vertragliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten (einschließlich Eventualverbindlichkeiten), zB Pfandrechte, Sicherungseigentum und Eigentumsvorbehalte an bilanzierten Vermögensgegenständen,
7. Rückgabeverpflichtungen für in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände und Rücknahmeverpflichtungen für nicht in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände,
8. derivative Finanzinstrumente (zB fremdwährungs-, zins-, wertpapier- und indexbezogene Optionsgeschäfte und Terminkontrakte, Zins- und Währungsswaps),
9. Verträge oder sonstige rechtliche Sachverhalte, die wegen ihres Gegenstands, ihrer Dauer, möglicher Vertragsstrafen oder aus anderen Gründen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens von Bedeutung sind oder werden können (zB Verträge mit Lieferanten, Abnehmern, Gesellschaftern oder verbundenen Unternehmen sowie Arbeitsgemeinschafts-, Versorgungs-, Options-, Leasing- und Treuhandverträge sowie Verträge über Verpflichtungen, die aus dem Gewinn zu erfüllen sind), und
10. die finanziellen Verpflichtungen aus diesen Verträgen sowie sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen (zB aus in naher Zukunft erforderlichen Großreparaturen).

Bestätigt im Namen der 4M1A Immobilien GmbH, vertreten durch

  
.....  
01.07.2024  
Michael Karlinger, Datum

  
.....  
01.07.2024  
Michael Mayer, Datum

  
.....  
01.07.2024  
Michael Hauser, Datum