



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 367324h

---

FIRMA

Magic Square Immobilien GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.04.2025

UNTERZEICHNET VON

Mag. Georg Basalka, geb 16.12.1968

am 28.04.2025

PRÜFWERT: 3bfa73d0512ddd5889099b61009e436

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>2.376.339,63</b>	<b>5.030.453,18</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>413.791,21</b>	<b>405.816,83</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	750,30	1.250,30
Sachanlagen	291.094,80	278.238,42
Finanzanlagen	121.946,11	126.328,11
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.962.548,42</b>	<b>4.624.636,35</b>
Vorräte	305.016,42	368.689,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.657.019,71	4.231.960,18
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	512,29	23.986,73
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
<b>PASSIVA</b>	<b>2.376.339,63</b>	<b>5.030.453,18</b>
<b>Negatives Eigenkapital / Eigenkapital</b>	<b>-2.221.607,62</b>	<b>558.577,76</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-2.256.607,62	523.577,76
<i>davon Gewinnvortrag</i>	523.577,76	991.338,91
Investitionszuschüsse	4.228,00	5.168,00
Rückstellungen	125.906,42	157.146,10
Verbindlichkeiten	4.462.562,83	4.295.311,32
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	204.748,13	807.497,80
Rechnungsabgrenzungsposten	5.250,00	14.250,00

## offenzulegender Anhang

---

### **Zugehörigkeit eines Postens der Bilanz auch zu (einem) anderen Posten, falls dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist (§ 223 Abs. 5 UGB):**

*Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 548.266,20 betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.*

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

*Der Jahresverlust 2024 resultiert im Wesentlichen aus einer außerplanmäßigen Beteiligungsabschreibung. Nach Auskunft des Geschäftsführers kann trotz der buchmäßigen Überschuldung noch nicht von einer insolvenzrechtlichen Überschuldung gesprochen werden. Es bestehen begründete Aussichten, dass durch die Verwertung der in Konzeption befindlichen Immobilienprojekte Endresstrasse 16 und Landstraßer Hauptstraße 48, sowie des Projektes der Tochtergesellschaft Magic Square Projektentwicklung GmbH in Bad Gastein ausreichend Umsätze zur Abdeckung der buchmäßigen Überschuldung erzielt werden können. Gegebenenfalls können auch noch private Mittel zur Abdeckung des Bilanzverlustes zugeführt werden*

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

*Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnormen der §§ 195 und 222 Abs. 2 UGB, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.*

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.*

*Weiters wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das Unternehmen fortgesetzt wird. Tatsächliche oder rechtliche Gründe standen dem nicht entgegen.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, daß nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Erkennbare Risiken und drohende Verluste, die im Abschlussjahr oder früher entstanden sind, wurden berücksichtigt.*

*Wertminderungen wurden unabhängig davon berücksichtigt, ob das Geschäftsjahr mit einem Gewinn oder Verlust abschließt.*

*Die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig vom entsprechenden Zahlungszeitpunkt im Jahresabschluss berücksichtigt.*

*Die Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmt mit der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres überein.*

**Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:**

*Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Die planmäßige Abschreibung wurde linear vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zu- und Abgang ausgewiesen.*

*Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten. Erforderlichen Wertanpassungen wurde gegebenenfalls durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.*

*Die Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bzw. mit den Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.*

*Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nennwerten angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken werden Forderungen unter Berücksichtigung dieser Faktoren mit jenem niedrigen Zeitwert angesetzt, der ihnen auf Grund dieser Umstände beizumessen ist.*

*Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.*

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

*Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Unternehmen fortgesetzt wird. Tatsächliche oder rechtliche Gründe standen dem nicht entgegen.*

**Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:**

*Fremdwährungsforderungen werden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

*Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.*

**Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für**

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 1.085.605,45

Zinsen dafür: EUR 86.257,71

wesentliche Bedingungen:

*keine*

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene  
Haftungsverhältnisse:

*keine*

**Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

*EUR 204.748,13*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 204.748,13*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Pfandrechte*

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

3

**Anlagenpiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>520.332,57</b>	<b>2.736.076,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.341,81</b>	<b>3.254.067,23</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>13.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.900,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>380.104,46</b>	<b>40.304,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.341,81</b>	<b>418.067,33</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>126.328,11</b>	<b>2.695.771,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.822.099,90</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>114.515,74</b>	<b>2.728.102,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>12.649,70</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>101.866,04</b>	<b>27.448,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.700.153,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.842.617,83</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.149,70</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129.314,34</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.700.153,79</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>405.816,83</b>	<b>413.791,21</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.250,30</b>	<b>750,30</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>278.238,42</b>	<b>291.094,80</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>126.328,11</b>	<b>121.946,11</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>4.462.562,83</b>	<b>4.257.814,70</b>	<b>204.748,13</b>	<b>204.748,13</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>204.748,13</b>	<b>Pfandrechte</b>	<b>108.708,09</b>