



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 456591h

---

FIRMA

Office Park 4 Errichtungs- und  
Betriebs 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

04.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: d2fa7222c766fe6ffb10c077db1ff4ba

Mag. Wolfgang Scheibenpflug, geb 27.04.1970

am 04.09.2025

Mag. (FH) Jochen Müller, geb 28.12.1977

am 04.09.2025

**Bestätigung des Einbringers**

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

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>54.314.130,00</b>	<b>56.414.561,34</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>53.661.894,78</b>	<b>54.454.391,06</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>53.661.894,78</b>	<b>54.454.391,06</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>227.688,96</b>	<b>1.635.391,73</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>225.759,75</b>	<b>1.632.513,93</b>
<i>davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern</i>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.929,21</b>	<b>2.877,80</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>424.546,26</b>	<b>324.778,55</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>54.314.130,00</b>	<b>56.414.561,34</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-11.001.942,77</b>	<b>-10.152.158,74</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>obligationsähnliches Kapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rücklage für eigene Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-11.036.942,77</b>	<b>-10.187.158,74</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-10.187.158,74</b>	<b>-8.230.757,38</b>
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Substanzgenussrechte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.924.389,14</b>	<b>1.365.284,59</b>
<b>atypisch stille Beteiligung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>63.240.233,63</b>	<b>65.022.025,49</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>60.580.000,00</b>	<b>60.580.000,00</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>151.450,00</b>	<b>179.410,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

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

*Eine insolvenzrechtliche Überschuldung im Sinne des § 67 IO liegt nicht vor, da die zum Liquidationswert bewertete Bilanz zum Abschlussstichtag ein positives Eigenkapital von EUR 13.128.398,25 (VJ: EUR 13.367.960,14) aufweist.*

**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>63.244.273,05</b>	<b>2.075.365,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.319.638,54</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>	<b>63.244.273,05</b>	<b>2.075.365,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.319.638,54</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

**Anlagenpiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8.789.881,99</b>	<b>2.867.861,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.789.881,99</b>	<b>2.867.861,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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>11.657.743,76</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.657.743,76</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>54.454.391,06</b>	<b>53.661.894,78</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>54.454.391,06</b>	<b>53.661.894,78</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>