



Jahresabschluss 28.02.2025

FN 058489p

FIRMA

Habitat Wohnbau GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.03.2024 bis 28.02.2025

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.03.2023 bis 29.02.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

28.11.2025

UNTERZEICHNET VON

Dipl.-Ing. Karl Heinz Roßmann, geb 12.07.1979

am 27.11.2025

PRÜFWERT: f31e5bc737ae337d9a3aa9b99e9996e5

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	10.723.776,45	13.961
Anlagevermögen	551.229,52	576
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	3
Sachanlagen	19.676,72	14
Maschinen	0,00	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.676,72	14
Finanzanlagen	531.552,80	559
Beteiligungen	29,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	531.523,80	558
Umlaufvermögen	10.101.593,59	13.224
Vorräte	5.818.633,51	8.240
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.750.972,51	1.172
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	465.674,03	24
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	2.285.298,48	1.148
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.531.987,57	3.813
Rechnungsabgrenzungsposten	15.312,29	30
Aktive latente Steuern	55.641,05	132
PASSIVA	10.723.776,45	13.961
Eigenkapital	7.498.545,51	8.353
eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36
Stammkapital	36.336,42	36
davon eingezahlt	36.336,42	36
Bilanzgewinn	7.462.209,09	8.316
davon Gewinnvortrag	7.316.440,84	7.148
Rückstellungen	667.724,84	1.377
Verbindlichkeiten	2.557.506,10	4.231
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	460.066,31	490
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.434.262,59	2.838
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	460.066,31	490
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.866,13	781
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	115.377,38	612

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	2.349.200,11	5.100
sonstige betriebliche Erträge	993.087,43	150
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	16.000,00	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	886.000,00	102
übrige	91.087,43	48
Personalaufwand	-1.681.814,11	-1.829
Gehälter	-1.309.808,22	-1.427
soziale Aufwendungen	-372.005,89	-402
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-19.691,66	-22
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-327.452,11	-356
Abschreibungen	-13.783,14	-14
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.783,14	-14
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.376.595,06	-1.791
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-83.712,86	-78
Zwischensumme - Betriebserfolg	270.095,23	1.616
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.048,14	96
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	15.559,27	10
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	-3
davon Abschreibungen	0,00	-3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-129.937,84	-197
Zwischensumme - Finanzerfolg	-23.330,43	-94
Ergebnis vor Steuern	246.764,80	1.523
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-100.996,55	-354
Ergebnis nach Steuern	145.768,25	1.168
JAHRESÜBERSCHUSS	145.768,25	1.168
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	7.316.440,84	7.148
BILANZGEWINN	7.462.209,09	8.316

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.03.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 28.02.2025	
Anlagevermögen	715.539,08	46.446,27	0,00	0,00	108.940,33	653.045,02	
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.596,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.596,00	
Sachanlagen	96.974,91	16.336,86	0,00	0,00	25.674,58	87.637,19	
Maschinen	5.212,76	0,00	0,00	0,00	3.728,75	1.484,01	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.762,15	16.336,86	0,00	0,00	21.945,83	86.153,18	
Finanzanlagen	604.968,17	30.109,41	0,00	0,00	83.265,75	551.811,83	
Beteiligungen	29,07	0,00	0,00	0,00	0,00	29,07	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.03.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	139.902,37	13.783,14	8.952,93	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.197,00	3.399,00	0,00	0,00
Sachanlagen	83.250,91	10.384,14	0,00	0,00
Maschinen	5.064,76	148,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.186,15	10.236,14	0,00	0,00
Finanzanlagen	46.454,46	0,00	8.952,93	0,00
Beteiligungen	0,07	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 28.02.2025
Anlagevermögen	0,00	42.917,08	101.815,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	13.596,00
Sachanlagen	0,00	25.674,58	67.960,47
Maschinen	0,00	3.728,75	1.484,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	21.945,83	66.476,46
Finanzanlagen	0,00	17.242,50	20.259,03
Beteiligungen	0,00	0,00	0,07

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.03.2024	Buchwert 28.02.2025
Anlagevermögen	575.636,71	551.229,52
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.399,00	0,00
Sachanlagen	13.724,00	19.676,72
Maschinen	148,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.576,00	19.676,72
Finanzanlagen	558.513,71	531.552,80
Beteiligungen	29,00	29,00

1. Anhang der Habitat Wohnbau GmbH zum 28.02.2025

1.1. 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.

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.

Die Gesellschaft ist ein **Tochterunternehmen** der Hillebrand Baufirmengruppe Holding GmbH in 5071 Wals.

Anlagevermögen

Sachanlagen

Das abnutzbare **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 1.000,00) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

Die Nutzungsdauern betragen:	
Grundstücke	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	4
Technische Anlagen und Maschinen	4-5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-10

Festwerte gemäß § 209 Abs.1 werden nicht verwendet.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

Zuschreibungen

Da die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind, wurden Zuschreibungen wie folgt durchgeführt.

Zuschreibung	2024/25	2023/24
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen	8.952,93	7.624,16
Gesamt	8.952,93	7.624,16

Vorräte**Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe**

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Festwerte gemäß § 209 Abs. 1 UGB werden nicht verwendet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen

Die unfertigen Erzeugnisse (unfertige Bauten) sind zu den Herstellungskosten bewertet. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen sowie soziale Aufwendungen iSd § 203 Abs 3 und Abs 4 UGB wurden nicht einbezogen.

Bei der Ermittlung des Bilanzansatzes wird das Niederstwertprinzip angemessen berücksichtigt. Von den unfertigen Erzeugnissen wurden erhaltene Teilzahlungen in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr TEUR 1.716) abgezogen und entsprechend saldiert dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertung bzw. Wertberichtigung berücksichtigt.

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 bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr mit Ausnahme jener Rückstellung für Gewährleistungen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Im Falle der Deckung durch Termingeschäfte wurde die Bewertung unter Berücksichtigung des Terminkurses durchgeführt.

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses

Nach dem Grundsatz der Wesentlichkeit sind keine weiteren Erläuterungen notwendig, damit ein möglichst getreuer Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährt wird.

Änderungen der Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr

Es haben sich keine Änderungen der Form der Darstellung bzw. der Gliederung ergeben.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind dem (folgenden) Anlagenspiegel zu entnehmen.

Forderungen

Von den Forderungen gegenüber Verbundenen Unternehmen sind TEUR 465,67 (VJ: TEUR 23,85) solche aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 0,00 (VJ: TEUR 0,00) sonstige Forderungen

In den sonstigen Forderungen sind Erträge iHv EUR 84.571,37 (VJ: EUR 24.728,49) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Die latenten Steuern beruhen auf folgenden Differenzen bzw. steuerlichen Verlustvorträgen (inkl. VJ-Werte):

	2024/25	2023/24
Personalrückstellungen	-	-
Unterschiedliche Nutzungsdauern	105.497,33	100.645,50
Geldbeschaffungskosten	10.820,26	27.931,37
Pauschal-Wertberichtigung	-	-
Gewährleistungsrückstellungen	125.600,00	444.000,00
SUMME	241.917,59	572.576,87

Zur Ermittlung der Steuerlatenz wurde ein Steuersatz von 23% herangezogen. Daraus ergibt sich eine Aktive latente Steuer in Höhe von **EUR 55.641,05 (VJ: EUR 131.692,68)**

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich zusammen aus:

Rückstellungen f. Beratung u. Prüfung iHv	€	20.000,00	(VJ €	20.000,00)
Rückstellungen für Gewährleist. Pauschal	€	398.000,00	(VJ €	444.000,00)
Rückstellungen für Urlaubsansprüche	€	46.654,00	(VJ €	37.318,23)
Rückstellungen anteilige Sonderzahlung	€	36.456,71	(VJ €	35.497,69)
Rückstellung für Baukosten SR Projekte	€	23.530,00	(VJ €	599.473,00)
Rückstellung für Baukosten HF Projekte	€	0,00	(VJ €	240.527,00)
SUMME	€	524.640,71	(VJ €	1.376.815,92)

Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen Unternehmen sind TEUR 7,9 (Vorjahr TEUR 780,5) solche aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 0,0 (Vorjahr 0,0) sonstige Verbindlichkeiten.

Die Summe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt TEUR 1.974,2 (Vorjahr TEUR 2.348,4), mit einer Restlaufzeit von 2 – 5 Jahren TEUR 460,1 (Vorjahr TEUR 490,1) und von mehr als fünf Jahren TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0,0).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 52.377,58 (VJ: EUR 53.160,85) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Bei den Kreditverbindlichkeiten sind in wirtschaftlicher Betrachtungsweise Guthaben aus Wohnungsverkäufen mit Kreditverbindlichkeiten aus den jeweiligen Projekten aufgerechnet dargestellt.

Zum Bilanzstichtag belief sich die Summe der im Auftrag der Gesellschaft an Dritte gegebenen Bankgarantien und Haftungen auf TEUR 1.237,6 VJ: TEUR 1.647,0). Die Summe der in Liegenschaften des Umlaufvermögens eingetragenen Hypotheken sowie einverleibungsfähiger Pfandurkunden über solche beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.702,7 (VJ: TEUR 18.635,00).

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	19.344,00 (VJ 35.729,28)	27.997,00 (VJ 58.890,35)
Verpflichtungen aus Mietverträgen	95.691,00 (VJ 95.691,96)	478.459,80 (VJ 478.459,80)
Sonstige Verpflichtungen	-	-
	115.035,00 (VJ 131.421,24)	506.456,00 (VJ 537.350,15)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 19.691,66 (VJ: EUR 21.697,20) enthalten.

1.3. Sonstige Angaben

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr war folgende Person als Geschäftsführer tätig:

Dipl.-Ing. Karl Heinz Roßmann

Da die **Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen** für aktive und ehemalige Geschäftsführer weniger als 3 Personen betreffen, wurde von der Schutzklausel gemäß § 241 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer:

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	16	19
Gesamt	<u>16</u>	<u>19</u>

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn ist mit EUR 7.462.209,09 (Vorjahr EUR 8.316.440,84) ausgewiesen. Die Vertreter der Hillebrand Bau GmbH schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 9.200,00 (Vorjahr: EUR 8.900,00) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Vermögens- Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Wals, 27. November 2025


Dipl.-Ing. Karl Heinz Roßmann
(Geschäftsführer)