

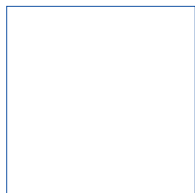
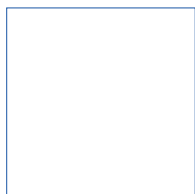
# Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2012





## Inhalt



Organe der Gesellschaft .....	3
Bericht des Aufsichtsrats .....	4
Lagebericht des Vorstands .....	5-6
Ausblick .....	7
Im Jahr 2012 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug) .....	8
Weitere Ereignisse im Jahr 2012 .....	9
Gewinn und Verlustrechnung .....	10
Bilanz zum 31.12.2012 .....	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2012 .....	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz .....	13
Bestätigungsvermerk .....	14





# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

**Werner Böhnlein**  
 Bischofswiesen  
 Rechtsanwalt, Vorsitzender (ab 02.08.2012)

**Ursula Hölzl**  
 Bischofswiesen  
 Bankkauffrau, Vorsitzende (ab 02.08.2012 stellv. Vorsitzende)

**Marcus Huber**  
 Bischofswiesen  
 Versicherungsmakler

**Günther Scherer**  
 Berchtesgaden  
 Feinmechaniker (bis 02.08.2012)



## Vorstand

**Armin Nowak**  
 Bischofswiesen  
 Immobilienwirt (Diplom-VWA)

## Aktionärsstruktur

Vorstand .....	97,0 %
Mitarbeiter .....	0,8 %
Streubesitz .....	2,2 %





# Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden

## Werner Böhnlein (Aufsichtsratsvorsitzender)



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2012 entsprechend seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und über die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

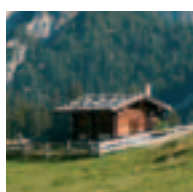
Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 17.01.2012, 15.06.2012, 02.08.2012 und 02.10.2012.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 sind von dem Steuerbüro Plenk und Foisner GmbH, Berchtesgaden erstellt worden. Nach dem abschließenden Ergebnis und der vom Aufsichtsrat vorgenommenen eigenen Prüfung, sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; er ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses schließt sich der Aufsichtsrat an.

Berchtesgaden, im April 2013

gez. Werner Böhnlein  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)





# Lagebericht des Vorstands

## Armin Nowak (Vorstand)

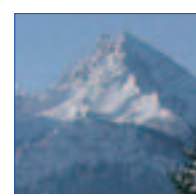
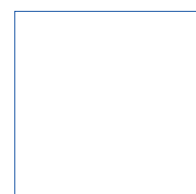
Im fünfundzwanzigsten Jubiläumsgeschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz planmäßig um 10 Prozent erhöht werden. Der feste Kundenstamm stieg auf ca. 4.500 Personen, wobei wir die Datenbank turnusgemäß von sogenannten „Karteileichen“ bereinigt haben. Hierin enthalten sind auch ca. 500 Fans unserer facebook-Seite. Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Finanz- und Eurokrise (Zypern, Griechenland, Portugal, Spanien usw.), wobei wir hier im Berchtesgadener Land noch keine Auswirkung spüren. Vielmehr boomt der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis weiterhin. Positiv für Berchtesgaden ist der Bau des „Haus der Berge“, welches aber erst im Mai 2013 eröffnet wird. Wir haben uns entschlossen unser Firmenjubiläum im „Haus der Berge“ zu feiern.

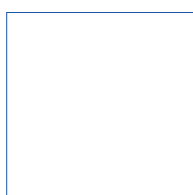
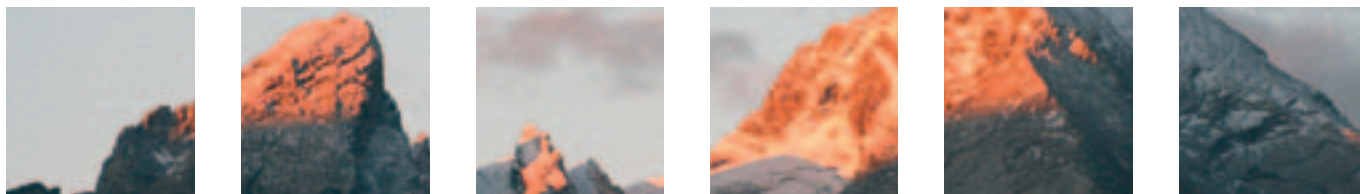
Statt unseres Immobilienseminars haben wir eine Informationsveranstaltung zusammen mit dem Steuerberater Bernhard Holleitner organisiert, die aufgrund der hohen Nachfrage sogar wiederholt werden musste.

Personell gab es im Berichtsjahr keine Änderung. Dass wir unsere Angestellten ständig weiterbilden, ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Eine Abhängigkeit von Bauträgerfirmen oder Großkunden im Landkreis bestand und besteht für unser Unternehmen nicht.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresgewinn mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu saldieren und aus dem Bilanzgewinn von 4.624,87 Euro die Summe von 2.500,00 Euro für die Ausschüttung einer Dividende von 5,00 Euro je Aktie zu verwenden. Der noch bestehende Bilanzgewinn von 2.124,87 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2012 durchschnittlich 50.000 Besucher (Vorjahr: 80.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich ein wenig verschlechtert. Unsere Internetseite liegt weltweit auf Rang: 4.150.000 und deutschlandweit auf Rang: 179.000. Durch das mittlerweile





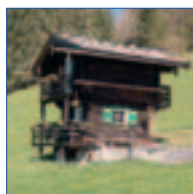
geringe Immobilienangebot ist das nachlassende Anklicken unserer Internetseite erklärbar.

Allerdings zählen wir weiterhin neue Besucher über die sogenannten „Social Media-Kanäle“, wie twitter, facebook, google+ oder youtube. Auch hier sind wir im Berchtesgadener Land als „firstmover“, führend im Immobilienbereich tätig. Demzufolge vermitteln wir nach wie vor jedes zweite Miet- und Kaufobjekt über das Internet.

Unsere bekannte Immobilienzeitschrift „Süddeutsche Immobilienbörse“ wurde Ende 2012 eingestellt. Für 2013 werden wir ein neues Printprodukt entwickeln, da es durchaus noch Käuferschichten gibt, die kein Internet haben oder wollen. Unser Online-Produkt „Nowak Immobilien Newsletter“ entwickelt sich weiter. Dieser Informationsbrief hatte zum Jahresende bereits über 1.500 Abonnenten, die diesen Newsletter regelmäßig kostenlos über E-Mail beziehen. Er wird drei bis vier Mal im Jahr regelmäßig von einem professionellen Anbieter, dem Grabener Verlag in unserem Namen verschickt.

Berchtesgaden, im April 2013

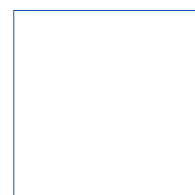
gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





## Ausblick

Die anhaltende Finanzkrise hat uns vor einer Immobilienblase verschont. Sehr problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten wollen. Unser Augenmerk muss daher im Objekteinkauf liegen. Die Nachfrage in Bayern und dort insbesondere in der Ferienregion, dem „Berchtesgadener Land“ wird nach wie vor bestehen bleiben.



Die Firma Nowak Immobilien AG ist daher auch im laufenden Geschäftsjahr wieder gut positioniert und zuversichtlich, den Umsatz gegenüber dem Vorjahr um mindestens zehn Prozent zu steigern. Die Risiken des zukünftigen Wachstums liegen aber in der Entwicklung der Nachfragesituation für Gebrauchtimmobilien, Mietwohnungen und Gewerbeobjekten im regionalen Immobilienmarkt.

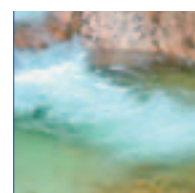
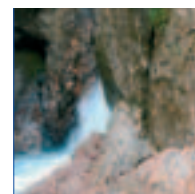


Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2013 einen Geschäftsverlauf mit leicht positivem Grundton, welcher dann wieder eine Dividendenzahlung sichert.

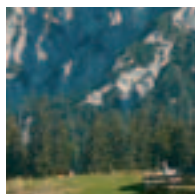
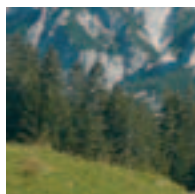
Berchtesgaden, im April 2013



gez. Armin Nowak  
(Vorstand)







## Im Jahr 2012 von uns vermittelte Immobilien

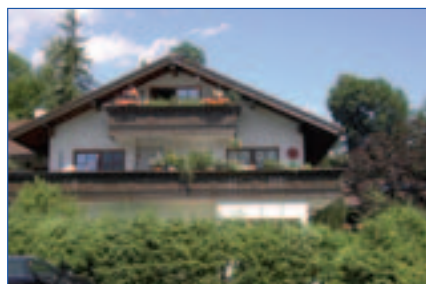
**(Auszug)**



1 1/2- Zimmer-Eigentums-  
wohnung in Bad Reichenhall



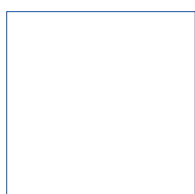
Mehrfamilienhaus in Schönau  
am Königssee



2-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Schönau am Königssee



Gewerbliche Halle mit Büro-  
räumen in Berchtesgaden  
(Jetzt Mehrgenerationenhaus der  
Marktgemeinde Berchtesgaden)







## Weitere Ereignisse im Jahr 2012

### 12. Hauptversammlung vom 02.08.2012

Herr Günther Scherer, Vorstand  
Armin Nowak, Frau Ursula Hölzl,  
Herr Marcus Huber und der neue  
Aufsichtsratschef Rechtsanwalt  
Werner Böhnlein im Panorama-  
Restaurant im Hotel Edelweiß



**Feierliche Preisverleihung des  
„Nowak Immobilienfoto-Award  
2012“ am 16.07.2012 aus den  
Händen von Vorstand Armin  
Nowak**

Vorstand Armin Nowak und der  
Gewinner Michael Holz



## Gewinn- und Verlustrechnung 2012

	EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR
<b>1. Rohergebnis</b>		202.059,47	100,00	171.349,39
<b>2. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	91.073,19			81.776,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>20.587,49</u>	111.660,68	55,26	<u>19.060,75</u> 100.837,47
- davon für Altersversorgung EUR 7.800,00 (EUR 7.800,00)				
<b>3. Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		8.743,64	4,33	8.856,14
<b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		73.153,93	36,20	57.716,14
<b>5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		150,00	0,07	150,00
<b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		124,66	0,06	130,76
<b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>4.972,27</u>	2,46	<u>4.676,95</u>
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		3.803,61	1,88	456,55-
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	1.239,57			92,05
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 880,96 (EUR 254,21)				
<b>10. sonstige Steuern</b>	<u>120,00</u>	1.359,57	0,67	<u>175,00</u> 267,05
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<u>2.444,04</u>	1,21	<u>723,60-</u>

Berchtesgaden, den 09. April 2013



# Anlagenspiegel zum 31.12.2012

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2012

Nowak Immobilien AG Immobilien, Berchtesgaden

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.215,33	0,00	0,00	0,00	7.057,06	0,00	1.158,27
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.215,33	0,00	0,00	0,00	7.057,06	0,00	1.158,27
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	114.367,74	0,00	10.682,51	0,00	21.580,58	0,00	82.104,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.514,97	7.178,14	9.508,30	0,00	62.004,31	0,00	18.180,50
Summe Sachanlagen	196.882,71	7.178,14	20.190,81	0,00	83.584,89	0,00	100.285,15
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00
2. Genossenschaftsanteile	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Summe Finanzanlagen	7.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.900,00
Summe Anlagevermögen	212.998,04	7.178,14	20.190,81	0,00	90.641,95	0,00	109.343,42

## Anhang zur Bilanz zum 31.12.2012

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (u. a. Software) werden entsprechend der steuerlichen Handhabung aktiviert und nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden ab 2010 innerhalb der handelsrechtlich zugelassenen Zeiträume linear vorgenommen.

Bei beweglichen Anlagegegenständen die vor 2010 angeschafft wurden erfolgt der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung, sobald dies zu höheren Jahresabschreibungen führt und aus steuerlichen Gründen geboten ist.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410,00 Euro werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben.

Für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro, die vor 2010 angeschafft wurden wurde ein Sammelposten gebildet, der auf fünf Jahr verteilt abgeschrieben wird.

Wertpapiere und Genossenschaftsanteile wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Aufgliederung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

In Arbeit befindliche Aufträge waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Warenvorräte waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Teilwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Zweifelhafte Forderungen bestanden nicht.

Kassen- und Bankbestände werden mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Für aktive latente Steuern wurde ein Bilanzansatz in Höhe von 269,64 Euro gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen wurden nur für Versicherungen und Ausgaben gebildet.

Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresüberschusses.

### **Ergänzung zur Gewinn- und Verlustrechnung:**

11. Jahresüberschuss Gewinn- und Verlustrechnung 2012	2.444,04
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.180,83
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
16. Dividendenzahlung	<u>-2.500,00</u>
17. Bilanzgewinn	2.124,87
	=====



Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung mit  
Plausibilitätsbeurteilungen

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz,  
Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - des Unternehmens

Nowak Immobilien AG  
Immobilien

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 unter Beachtung der deutschen handels-  
rechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für  
die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Be-  
lege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität be-  
urteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des In-  
ventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und  
den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen  
Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkam-  
mer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst  
die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grund-  
lage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzie-  
rungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege  
und Bestandsnachweise, an deren Zustandekommen wir nicht mitgewirkt haben, haben wir Be-  
fragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit aus-  
zuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt  
geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser  
Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Berchtesgaden, den 09. April 2013





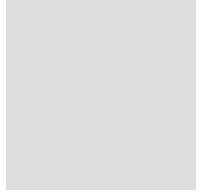
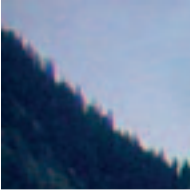


Foto: © Allie Caulfield, Flickr.com



**Nowak Immobilien AG**

Maximilianstr. 15 | 83 471 Berchtesgaden

Tel.: 08652 / 64000 | Fax: 08652 / 64081  
Internet: [www.nowak-ag.de](http://www.nowak-ag.de)  
E-Mail: [info@nowak-ag.de](mailto:info@nowak-ag.de)

[www.facebook.com/NowakImmobilien](https://www.facebook.com/NowakImmobilien)  
[www.twitter.com/NowakImmobilien](https://www.twitter.com/NowakImmobilien)

WKN 520411  
ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

