

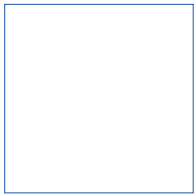
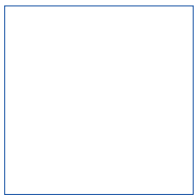
Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2017

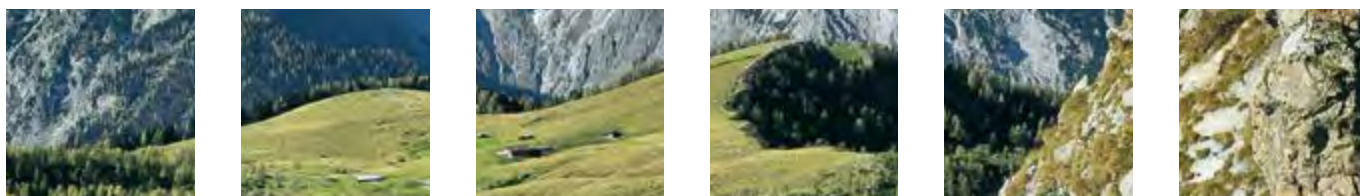




Inhalt



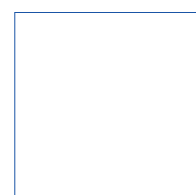
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrats	4
Lagebericht des Vorstands	5-6
Ausblick	7
Im Jahr 2017 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug).....	8
Weiteres Ereignis im Jahr 2017 und Vorschau für 2018	9
Gewinn und Verlustrechnung.....	10
Bilanz zum 31.12.2017	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2017	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz	13
Bestätigungsvermerk	14



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Ursula Hölzl
 Bischofswiesen
 Bankkauffrau, Vorsitzende



Marcus Huber
 Bischofswiesen
 Versicherungsmakler, stellvertretender Vorsitzender



Werner Grassmann
 Bad Reichenhall
 Unternehmensberater



Vorstand

Armin Nowak
 Bischofswiesen
 Immobilienwirt (Diplom-VWA)



Aktionärsstruktur

Vorstand	97,0 %
Mitarbeiter	0,6 %
Streubesitz	2,4 %





Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden

Ursula Hölzl (Aufsichtsratsvorsitzende)



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 entsprechend seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und über die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

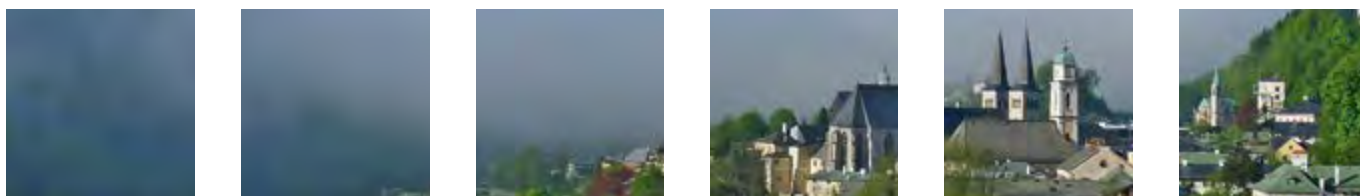
Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 23.03.2017, 02.05.2017 und 01.12.2017.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 sind von dem Steuerbüro Frobenius, Foisner und Holzeis 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 Mai 2018

gez. Ursula Hölzl
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Lagebericht des Vorstands

Armin Nowak (Vorstand)

Im dreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2016 um 1,87 Prozent gesteigert werden. Insgesamt handelte es sich um ein durchwachsenes Geschäftsjahr. Der feste Kundenstamm reduzierte sich auf knapp unter 3.000 Personen, da wir nicht mehr alle Neukunden vormerken und die Datenbank turnusgemäß von sogenannten „Karteileichen“ bereinigt haben.



Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Niedrigzinspolitik. Allerdings gibt es jetzt Tendenzen, dass die Zinsen wieder leicht steigen. Laut dem letzten Marktbericht Frühjahr 2018 ist sogar mit einer Immobilienblase zu rechnen.



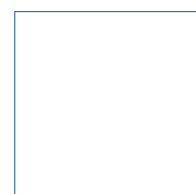
Der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis boomt zwar weiterhin, aber nicht mehr in dem gewohnten Ausmaß. Die Verkäufer, sofern sie denn verkaufsbereit sind, fordern unrealistisch hohe Preise. Einige Kaufinteressenten zahlen im Moment fast jeden geforderten Preis. Dies ist ein klares Zeichen einer Blasenbildung, auch wenn viele Marktteilnehmer dies nicht wahrhaben wollen.

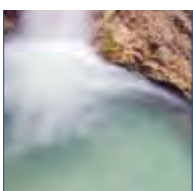
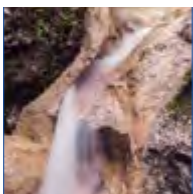
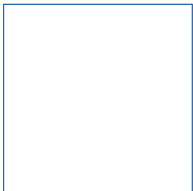
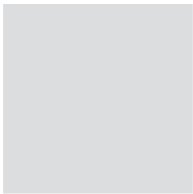


Personell hat sich nichts geändert. Unsere Angestellten werden ständig weitergebildet, um fachlich und rechtlich immer auf dem neuesten Stand (Geldwäschegesetz, Widerrufsrecht, Bestellerprinzip, Datenschutzgesetz usw.) zu bleiben. Eine Abhängigkeit von Bauträgerfirmen oder Großkunden im Landkreis bestand 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 13.385,98 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 10.885,98 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.





Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2017 durchschnittlich nur noch 15.000 Besucher (Vorjahr: 25.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich leider weiter verschlechtert. Unsere Internetseite liegt nun weltweit nur noch auf Rang 3.800.000 und deutschlandweit auf Rang: 120.000. Dies hängt unter anderem mit dem mittlerweile sehr geringen Immobilienangebot zusammen. Trotzdem versuchen wir, die (SEO) Suchmaschinenoptimierung nachhaltig zu verbessern.

Über die „Social Media-Kanäle“, wie twitter, facebook, google+ oder youtube finden wir nach wie vor neue, gerade jüngere Kunden. Mittlerweile vermitteln wir ca. 80 Prozent der Miet- oder Kaufobjekte über das Internet, wobei die Mietobjekte stark zurückgegangen sind.

Unser Online-Produkt „Nowak Immobilien Newsletter“ wird kontinuierlich dreimal im Jahr erscheinen. Dieser Informationsbrief hatte zum Jahresende bereits ca. 2.000 Abonnenten, die diesen Newsletter regelmäßig kostenlos per E-Mail beziehen.

Berchtesgaden, im Mai 2018

gez. Armin Nowak
(Vorstand)



Ausblick

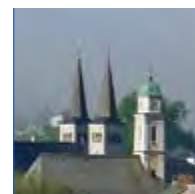
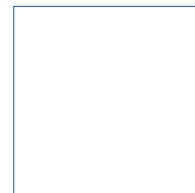
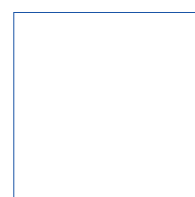
Noch werden wir von der Immobilienblase verschont. Sehr problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überbewerteten Preisen verkaufen wollen. Unser Augenmerk muss daher nach wie vor im Objekteinkauf liegen. Die Nachfrage in Bayern und dort insbesondere in der Ferienregion, dem „Berchtesgadener Land“ wird nach wie vor bestehen bleiben.

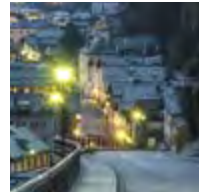
Die Firma Nowak Immobilien AG ist daher auch im laufenden Geschäftsjahr wieder gut positioniert und zuversichtlich, den Umsatz gegenüber dem Vorjahr leicht zu steigern. Im Juni 2018 feiern wir unser 30-jähriges Bestehen. Die Risiken des zukünftigen Wachstums liegen in der Gesetzgebung, sowie der Entwicklung der Nachfragesituation für Gebrauchtimmobilen, Mietwohnungen und Gewerbeobjekten im regionalen Immobilienmarkt.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2018 einen Geschäftsverlauf mit leicht positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im Mai 2018

gez. Armin Nowak
(Vorstand)





Im Jahr 2017 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



1-Zimmer-Eigentumswohnung,
Stockerweg in Bischofswiesen



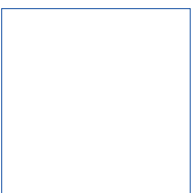
1-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bad Reichenhall



Praxis/Ladenlokal
in Bad Reichenhall



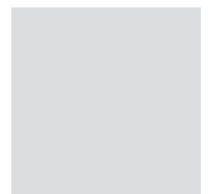
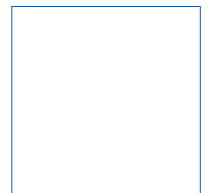
2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Berchtesgaden





Weitere Ereignisse im Jahr 2017

Wir wurden am 6. März 2017
auch erstmalig nach
DIN EN 15733 zertifiziert.

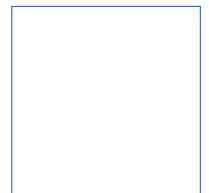


Vorschau für das Jahr 2018



Dieses Jahr feiern wir unser
30-jähriges Bestehen.

Unsere VIP-Kunden werden
dazu zu einer besonderen
Veranstaltung am 22.06.2018
in die Gaststätte „Windbeutel
Baron“ in Berchtesgaden
eingeladen.



Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		191.094,93	100,00	187.640,69
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	101.541,12			92.468,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>17.876,56</u>	119.417,68	62,49	16.881,30
- davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Euro 5.400,00)				
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.531,84	3,94	8.144,10
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		54.087,95	28,30	62.659,65
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		165,00	0,09	80,84
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,09	0,01	0,29
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.127,18	1,11	1.101,39
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2.888,96</u>	1,51	<u>1,18-</u>
9. Ergebnis nach Steuern		5.216,41	2,73	6.468,31
10. sonstige Steuern		142,00	0,07	201,25
11. Jahresüberschuss		<u>5.074,41</u>	2,66	<u>6.267,06</u>

Berchtesgaden, den 25. April 2018

Bilanz zum 31.12.2017

BILANZ
 Novak Immobilien AG
 Immobilien
 Berichtsjahren

zum
 31. Dezember 2017

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
AKTIVA				PASSIVA
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
antifälschlich erworbenes Konzeptions-, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Waren sowie Lizenzen an solchen Rechten und Waren	1.158,27	1.158,27		50.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	73.804,65	75.484,65		5.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.380,50	29.028,00		8.312,43
III. Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.905,00	10.935,00		5.074,41
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	999,60	113,05		2.441,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.103,52	-2.728,84		2.145,52
II. Wertpapiere				
sonstige Wertpapiere	43.810,00	0,00		-43.712,65
III. Kassenbestand, Bankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	241,33	2.610,62		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	898,48	1.248,28		
	<u>128.471,40</u>	<u>123.314,88</u>		<u>128.471,40</u>
				<u>123.314,88</u>

Berichtsjahren, dem 25. April 2018

Anlagenspiegel zum 31.12.2017

ANLAGENSPIEGEL Novak Immobilien AG Immobilien Berichtsjahren

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2017		Zugänge		Abgänge		Umschreibungen		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2017		kumulierte Abschreibungen 01.01.2017		Abschreibungen Geschäftsjahr		Abgänge		Umschreibungen Abschreibungen 31.12.2017		kumulierte Abschreibungen 31.12.2017		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2017					
	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro	Euro	Fluro		
A. Anlagevermögen																												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																												
erfindungsgemäß 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.215,33	0,00	7.027,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.027,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.158,27	1.158,27	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.215,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.215,33	0,00	7.027,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.027,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.158,27	1.158,27	
II. Sachanlagen																												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	103.696,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.696,20	29.220,58	1.680,00	29.220,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.220,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.604,65	73.604,65	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.012,60	1.254,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.267,14	71.005,60	5.871,84	71.005,60	5.871,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.879,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.350,90	24.350,90	
Summe Sachanlagen	203.898,60	1.254,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.963,37	99.226,18	7.531,84	99.226,18	7.531,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.157,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.156,15	98.156,15	
III. Finanzanlagen																												
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.985,00	10.985,00	
Summe Finanzanlagen	10.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.985,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.985,00	10.985,00
Summe Anlagevermögen	222.898,36	1.254,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	224.152,70	106.282,44	7.531,84	106.282,44	7.531,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.814,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.308,42	110.308,42	

Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2017

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führt.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Wertpapiere und Genossenschaftsanteile zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Warenvorräte waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresüberschusses.

Ergänzung zur Gewinn- und Verlustrechnung:

11. Jahresüberschuss Gewinn- und Verlustrechnung	5.074,41
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	8.311,57
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
16. Dividendenzahlung	-2.500,00
17. Bilanzgewinn	10.885,98
	=====

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Blatt 2

Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – des Auftraggebers Nowak Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

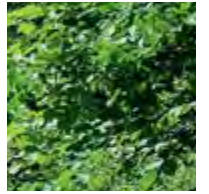
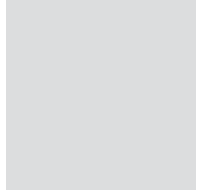
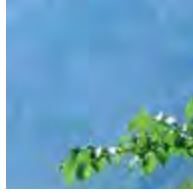
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars 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 Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, an deren Zustandekommen wir nicht mitgewirkt haben, haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, 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 25. April 2018







Nowak Immobilien AG

Maximilianstr. 15 | 83471 Berchtesgaden

Tel.: 08652 / 64000 | Fax: 08652 / 64081

E-Mail: info@nowak-ag.de

Internet: www.nowak-ag.de

www.facebook.com/NowakImmobilien

www.twitter.com/NowakImmobilien

WKN 520411

ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

