

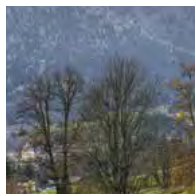
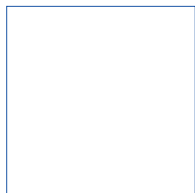
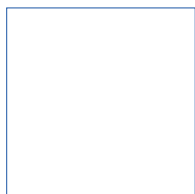
# Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2018

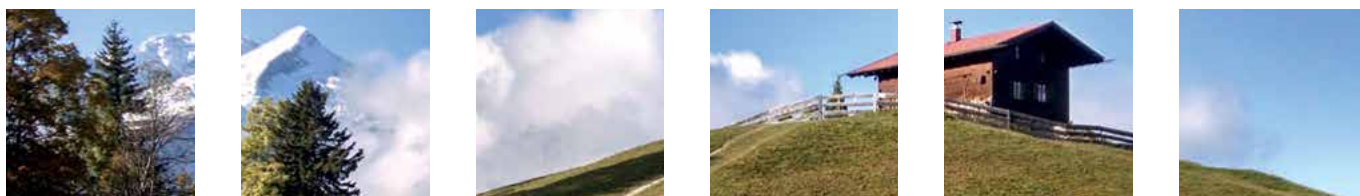




## Inhalt



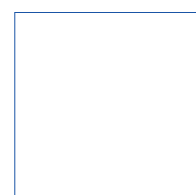
|   |     |
|---|-----|
| Organe der Gesellschaft .....                                     | 3   |
| Bericht des Aufsichtsrats .....                                   | 4   |
| Lagebericht des Vorstands .....                                   | 5-6 |
| Ausblick .....  | 7   |
| Im Jahr 2018 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug) ..... | 8   |
| Weiteres Ereignis im Jahr 2018 .....                              | 9   |
| Gewinn und Verlustrechnung .....                                  | 10  |
| Bilanz zum 31.12.2018 .....                                       | 11  |
| Anlagenspiegel zum 31.12.2018 .....                               | 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



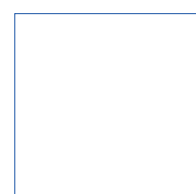
## Vorstand

**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 2018 entsprechend seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und über die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

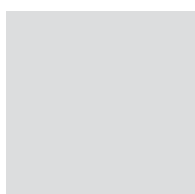
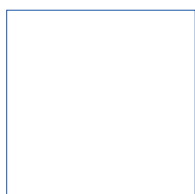
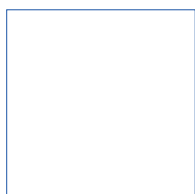
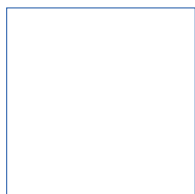
Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 25.01.2018 und 04.06.2018.

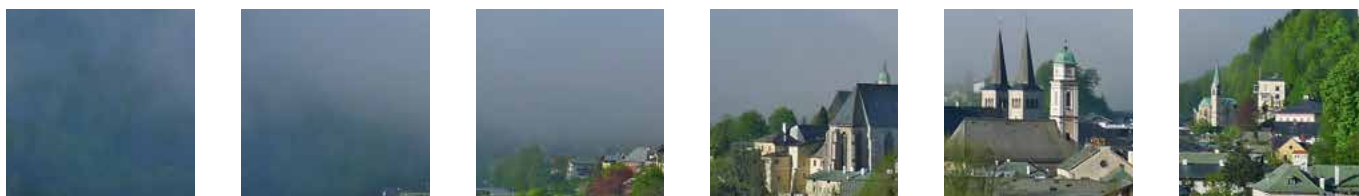
Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 sind von dem Steuerbüro Frobenius, Foisner und Holzeis GmbH, Berchtesgaden, erstellt worden. Nach dem abschließenden Ergebnis und der vom Aufsichtsrat vorgenommenen eigenen Prüfung, sind keine Einwendungen zu erheben.

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 2019

gez. Ursula Hölzl  
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)





# Lagebericht des Vorstands

## Armin Nowak (Vorstand)

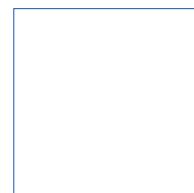
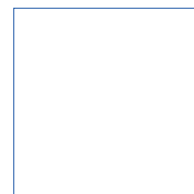
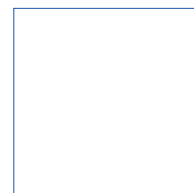
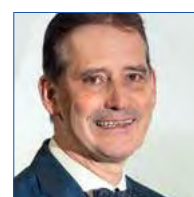
Im einunddreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2017 um 10,86 Prozent gesteigert werden. Insgesamt handelte es sich um ein durchwachsendes Geschäftsjahr. Der feste Kundenstamm reduzierte sich auf knapp unter 2.800 Personen, da wir nicht mehr alle Neukunden vormerken und die Datenbank turnusgemäß von sogenannten „Karteileichen“ bereinigt haben.

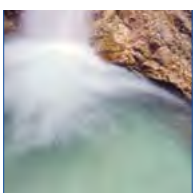
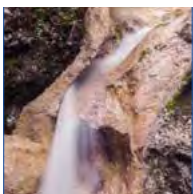
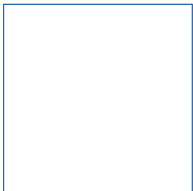
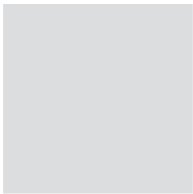
Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Niedrigzinspolitik. Allerdings gibt es erste Tendenzen, dass die Zinsen frühestens im Herbst 2019 wieder leicht steigen. Laut dem letzten Marktbericht Frühjahr 2019 ist die Gefahr einer Immobilienblase weiter gegeben.

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 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 36.065,60 Euro die Summe von 12.500,00 Euro in die Gewinnrücklagen einzustellen und weitere 2.500,00 Euro für die Ausschüttung einer Dividende von 5,00 Euro je Aktie zu verwenden. Der noch bestehende Bilanzgewinn von 21.065,60 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.





Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2018 durchschnittlich nur noch 10.000 Besucher (Vorjahr: 15.000 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 7.500.000 und deutschlandweit auf Rang: 420.000. Dies hängt unter anderem mit dem mittlerweile sehr geringen Immobilienangebot und dem neuen Google-Update 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. Dabei wurde nun google+ durch instagram ersetzt, weil google+ seit April 2019 nicht mehr verfügbar ist. Mittlerweile vermitteln wir ca. 80 Prozent der Miet- oder Kaufobjekte über das Internet, wobei die Mietobjekte stark zurückgegangen sind.

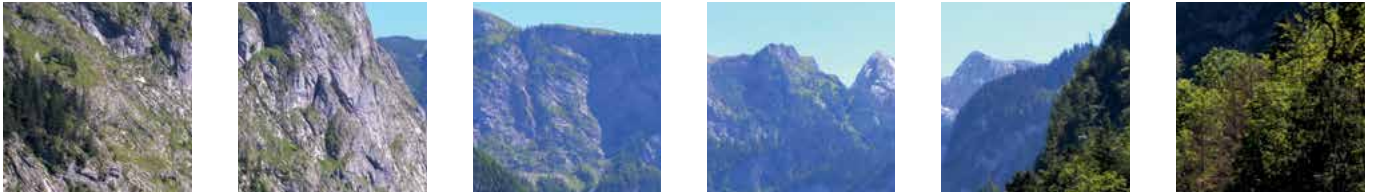
Unser Online-Produkt „Nowak Immobilien Newsletter“ wird kontinuierlich nur noch zwei bis dreimal im Jahr erscheinen. Dieser Informationsbrief hatte zum Jahresende durch die Bereinigung nach der DSGVO nur noch ca. 90 Abonnenten, die diesen Newsletter regelmäßig kostenlos über E-Mail beziehen.

Im Jahre 2018 feierten wir unser 30-jähriges Bestehen im „Windbeutel-Baron“ am Obersalzberg in Berchtesgaden.

Berchtesgaden, im Mai 2019

gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





## Ausblick

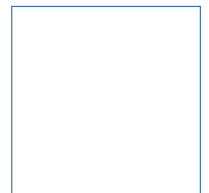
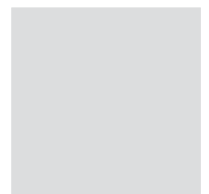
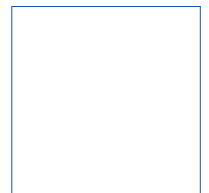
Noch werden wir von der Immobilienblase verschont. Sehr problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überbewerteten Preisen verkaufen wollen. Unser Augenmerk muss daher nach wie vor im Objekteinkauf liegen. Die Nachfrage in Bayern und dort insbesondere in der Ferienregion, dem „Berchtesgadener Land“ wird nach wie vor bestehen bleiben. Aktuell wird in Berchtesgaden eine neue Satzung erarbeitet, die künftig Zweitwohnungen und Ferienwohnungen einschränken wird. Inwiefern sich das auf unser Geschäft auswirken wird, können wir noch nicht voraussagen.

Die Firma Nowak Immobilien AG ist aber auch im laufenden Geschäftsjahr wieder gut positioniert und zuversichtlich, den Umsatz gegenüber dem Vorjahr leicht zu steigern. 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 auch für 2019 einen Geschäftsverlauf mit positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im Mai 2019

gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





# Im Jahr 2018 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



2-Zimmer-Eigentumswohnung,  
in Bischofswiesen



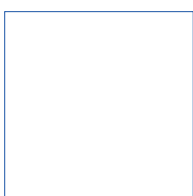
1-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Bad Reichenhall



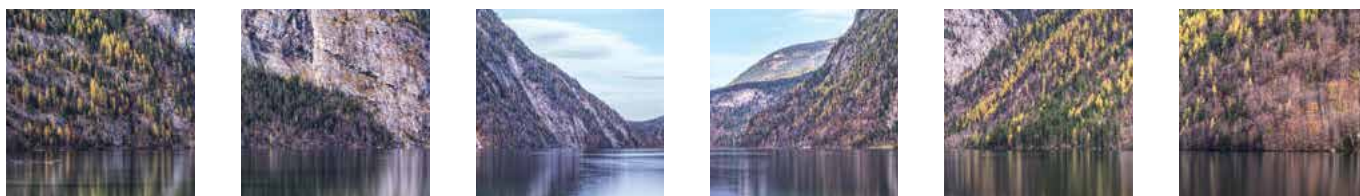
Doppelhaushälfte  
in Piding



Mehrfamilienhaus  
in Bischofswiesen







## Weitere Ereignisse im Jahr 2018

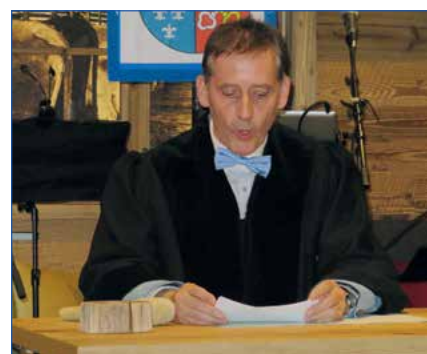
### Wir feierten unser 30-jähriges Bestehen.

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

Die Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden feierte das 30-jährige Bestehen im kleinen Kreis. Aus diesem Anlass wurden Geschäftsfreunde und treue Kunden des Hauses in die Gaststätte „Windbeutel Baron“ am Obersalzberg in Berchtesgaden zu diesem besonderen Ereignis eingeladen. Bei einem gemütlichen Grillabend nahm Vorstand Armin Nowak, nach einer kurzen Begrüßungsrede, den Fassbieranstich vor.



Sodann wurde ein kleines Theaterstück „Das doppelt verkaufte Haus“ mit Armin Nowak in der Hauptrolle als Richter, aufgeführt, weil er neben seiner Leidenschaft als Fliegenträger „Der Mann mit dem Propeller“ auch gerne nebenberuflich als Schauspieler tätig ist.



Anschließend sorgte das bekannte Duo „Connie & Francis“ mit der Sängerin und Aufsichtsratsvorsitzenden Ursula Hölzl mit deutschen und amerikanischen Schlagern, für Tanz und Unterhaltung.



## Gewinn- und Verlustrechnung 2018

|   | Euro             | Geschäftsjahr<br>Euro | %      | Vorjahr<br>Euro |
|---|------------------|-----------------------|--------|-----------------|
| <b>1. Rohergebnis</b>   |                  | 211.854,63            | 100,00 | 191.094,93      |
| 2. Personalaufwand  |                  |                       |        |                 |
| a) Löhne und Gehälter   | 103.351,66       |                       |        | 101.541,12      |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | <u>18.640,42</u> | 121.992,08            | 57,58  | 17.876,56       |
| - davon für Altersversorgung Euro 5.436,28 (Euro 5.400,00)                                  |                  |                       |        |                 |
| 3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                  | 8.178,31              | 3,86   | 7.531,84        |
| 4. sonstige betriebliche Aufwendungen   |                  | 53.322,08             | 25,17  | 54.087,95       |
| 5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens              |                  | 60,01                 | 0,03   | 165,00          |
| 6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |                  | 0,06                  | 0,00   | 10,09           |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                  | 2.111,29              | 1,00   | 2.127,18        |
| 8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |                  | <u>989,14</u>         | 0,47   | <u>2.888,96</u> |
| <b>9. Ergebnis nach Steuern</b>   |                  | 25.321,80             | 11,95  | 5.216,41        |
| 10. sonstige Steuern  |                  | 142,18                | 0,07   | 142,00          |
| <b>11. Jahresüberschuss</b>   |                  | <u>25.179,62</u>      | 11,89  | <u>5.074,41</u> |

Berchtesgaden, den 15. April 2019

# Bilanz zum 31.12.2018

## BILANZ Nowak Immobilien AG Immobilien Berchtesgaden

zum  
31. Dezember 2018

|   | 31.12.2018<br>Euro | 31.12.2017<br>Euro | 31.12.2018<br>Euro  | 31.12.2017<br>Euro |
|---|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| <b>AKTIVA</b>   |                    |                    | <b>PASSIVA</b>  |                    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                    |                    | <b>A. Eigenkapital</b>  |                    |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                    |                    | I. Gezeichnetes Kapital   | 50.000,00          |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                    | 1.158,27           | II. Gewinnrücklagen   | 5.000,00           |
|   |                    |                    | gesetzliche Rücklage  | 8.312,43           |
| II. Sachanlagen   |                    |                    | III. Gewinnvortrag  | 25.179,62          |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 72.144,65          | 73.804,65          | IV. Jahresüberschuss  | 5.074,41           |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 18.744,50          | 24.390,50          | <b>B. Rückstellungen</b>  |                    |
| III. Finanzanlagen  |                    |                    | 1. Steuerrückstellungen   | 2.441,00           |
| Wertpapiere des Anlagevermögens   | 0,00               | 10.985,00          | 2. sonstige Rückstellungen  | 2.224,70           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                    |                    | <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                    |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  |                    |                    | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                       | 8.874,82           |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 3.259,62           | 999,60             | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 0,00                            |                    |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände  | 3.542,44           | 2.183,57           | (Euro 25.148,71)  |                    |
| II. Wertpapiere   |                    |                    | - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 8.874,82 (Euro 18.589,94) |                    |
| sonstige Wertpapiere  |                    |                    | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                   | 1.873,50           |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks   | 4.631,35           | 13.810,00          | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.873,50 (Euro 1.166,67)        |                    |
|   | 550,88             | 898,48             | 3. sonstige Verbindlichkeiten   | 5.478,42           |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                    |                    | - davon aus Steuern Euro 943,30 (Euro 1.583,74)                                       |                    |
|   | 111.959,51         | 128.471,40         | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.478,42 (Euro 10.618,72)       |                    |
|   |                    |                    |   | 111.959,51         |
|   |                    |                    |   | 128.471,40         |

Berchtesgaden, den 15. April 2019

# Anlagenspiegel zum 31.12.2018

**ANLAGENSPIEGEL**  
**Nowak Immobilien AG**  
**Immobilien**  
**Berchtesgaden**

|  | Anschaffungs-<br>Herstellungskosten<br>01.01.2018 |  | Zugänge  |  | Abgänge   |  | Umbuchungen |  | Anschaffungs-<br>Herstellungskosten<br>31.12.2018 |  | kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2018 |  | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr |  | Abgänge   |  | Umbuchungen |  | kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2018 |  | Zuschreibungen<br>Geschäftsjahr |  | Buchwert<br>31.12.2018 |  |      |  |           |  |
|--|---|--|----------|--|-----------|--|-------------|--|---|--|--|--|---------------------------------|--|-----------|--|-------------|--|--|--|---------------------------------|--|------------------------|--|------|--|-----------|--|
|  | Euro  |  | Euro     |  | Euro      |  | Euro        |  | Euro  |  | Euro                                       |  | Euro                            |  | Euro      |  | Euro        |  | Euro                                       |  | Euro                            |  | Euro                   |  | Euro |  |           |  |
| <b>Anlagevermögen</b>  |   |  |          |  |           |  |             |  |   |  |  |  |                                 |  |           |  |             |  |  |  |                                 |  |                        |  |      |  |           |  |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände   |   |  |          |  |           |  |             |  |   |  |  |  |                                 |  |           |  |             |  |  |  |                                 |  |                        |  |      |  |           |  |
| entgeltlich erworbene<br>Konzessionen, gewerbliche<br>Schutzrechte und ähnliche<br>Rechte und Werte sowie<br>Lizenzen an solchen<br>Rechten und Werten | 8.215,33  |  | 0,00     |  | 0,00      |  | 0,00        |  | 8.215,33  |  | 7.057,06                                   |  | 0,00                            |  | 0,00      |  | 0,00        |  | 0,00                                       |  | 7.057,06                        |  | 0,00                   |  |      |  | 1.158,27  |  |
| Summe immaterielle<br>Vermögensgegenstände   | 8.215,33  |  | 0,00     |  | 0,00      |  | 0,00        |  | 8.215,33  |  | 7.057,06                                   |  | 0,00                            |  | 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  | 103.685,23  |  | 0,00     |  | 0,00      |  | 0,00        |  | 103.685,23  |  | 29.880,58                                  |  | 1.660,00                        |  | 0,00      |  | 0,00        |  | 0,00                                       |  | 31.540,58                       |  | 0,00                   |  |      |  | 72.144,65 |  |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 101.287,14  |  | 1.005,31 |  | 22.494,10 |  | 0,00        |  | 79.778,35   |  | 76.876,84                                  |  | 6.519,31                        |  | 22.381,10 |  | 0,00        |  | 0,00                                       |  | 61.033,85                       |  | 0,00                   |  |      |  | 18.744,50 |  |
| Summe Sachanlagen  | 204.972,37  |  | 1.005,31 |  | 22.494,10 |  | 0,00        |  | 183.463,58  |  | 106.757,22                                 |  | 8.179,31                        |  | 22.381,10 |  | 0,00        |  | 0,00                                       |  | 92.574,43                       |  | 0,00                   |  |      |  | 90.889,15 |  |
| III. Finanzanlagen   |   |  |          |  |           |  |             |  |   |  |  |  |                                 |  |           |  |             |  |  |  |                                 |  |                        |  |      |  |           |  |
| Wertpapiere des<br>Anlagevermögens   | 10.985,00   |  | 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      |  |
| Summe Finanzanlagen  | 10.985,00   |  | 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      |  |
| Summe Anlagevermögen   | 224.152,70  |  | 1.005,31 |  | 33.479,10 |  | 0,00        |  | 191.678,91  |  | 113.614,28                                 |  | 8.179,31                        |  | 22.381,10 |  | 0,00        |  | 0,00                                       |  | 99.631,49                       |  | 0,00                   |  |      |  | 92.047,42 |  |



## Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2018

### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, 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 und degressiv 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:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- sonstige Wertpapiere zu Anschaffungskosten

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

Vorräte 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.

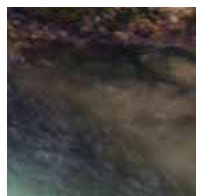
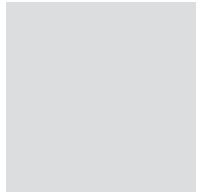
Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresüberschusses.

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

|  |                  |
|--|------------------|
| 11. Jahresüberschuss Gewinn- und Verlustrechnung | 25.179,62        |
| 12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                | 10.885,98        |
| 13. Entnahme aus der Kapitalrücklage             | 0,00             |
| 14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen             | 0,00             |
| 15. Einstellung in die Gewinnrücklagen           | -12.500,00       |
| 16. Dividendenzahlung                            | <u>-2.500,00</u> |
| 17. Bilanzgewinn                                 | 21.065,60        |
|  | =====            |









**Nowak Immobilien AG**

Maximilianstr. 15 | 83471 Berchtesgaden

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

E-Mail: [info@nowak-ag.de](mailto:info@nowak-ag.de)

Internet: [www.nowak-ag.de](http://www.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!

