

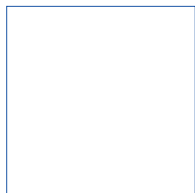
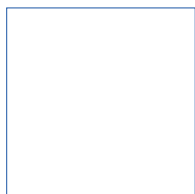
# Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2019

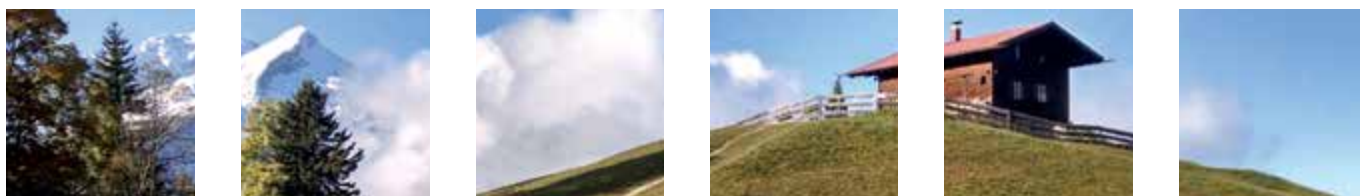




## Inhalt



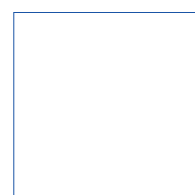
Organe der Gesellschaft .....	3
Bericht des Aufsichtsrats .....	4
Lagebericht des Vorstands .....	5-6
Ausblick .....	7
Im Jahr 2019 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug).....	8
Weiteres Ereignis im Jahr 2019 .....	9
Gewinn und Verlustrechnung.....	10
Bilanz zum 31.12.2019 .....	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2019.....	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz .....	13
Bestätigungsvermerk .....	14



# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

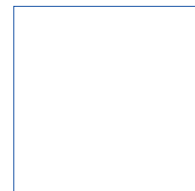
**Ursula Hölzl**  
 Bischofswiesen  
 Bankkauffrau, Vorsitzende



**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 2019 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 2019 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 22.01.2019, 20.05.2019 und 26.11.2019.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 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 April 2020

gez. Ursula Hölzl  
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



# Lagebericht des Vorstands

## Armin Nowak (Vorstand)

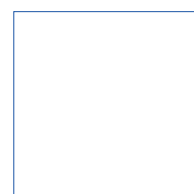
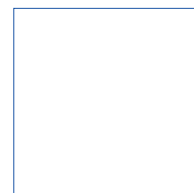
Im zweiunddreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2018 um weiter 10,86 Prozent gesteigert werden. Insgesamt handelte es sich um ein gutes Geschäftsjahr. Der feste Kundenstamm reduzierte sich auf knapp unter 2.000 Personen, da wir nicht mehr alle Neukunden vormerken und die Datenbank turnusgemäß von sog. „Karteileichen“ bereinigt haben.

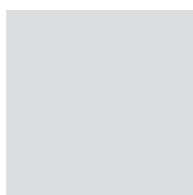
Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Niedrigzinspolitik. Allerdings gibt es seit der Corona-Krise erste Tendenzen, dass die Immobilienpreise nicht weiter steigen werden. Laut dem letzten Marktbericht Frühjahr 2020 ist die Gefahr einer Immobilienblase weiter gegeben, es sei denn die Maßnahmen der Bundesregierung zur Bekämpfung der Corona-Krise wirken.

Der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis boomt nun weiterhin, aber in abgeschwächter Form. Die Verkäufer, sofern sie denn verkaufsbereit sind, sind gezwungen ihre unrealistisch hohen Preise über Bord zu werfen und realistischer zu werden, was dem Immobilienmarkt sehr nutzt. Durch die Corona-Krise sind viele Kaufinteressenten nicht mehr bereit jeden Preis zu bezahlen. Dies könnte tatsächlich eine Blasenbildung verhindern.

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 60.690,19 Euro die Summe von 19.500,00 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 38.708,19 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.





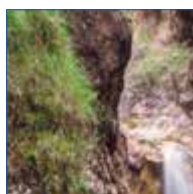
Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2019 durchschnittlich nur noch 8.000 Besucher (Vorjahr: 10.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich etwas verbessert. Unsere Internetseite liegt nun weltweit auf Rang: 2.100.000. Unsere verbesserte Suchmaschinenoptimierung (SEO) zeigt daher Wirkung, auch ohne die überregionalen Immobiliendatenbanken Immobilienscout und Immowelt.



Über die „ Social Media-Kanäle“, wie twitter, facebook, youtube oder Instagram 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 nur noch zwei bis dreimal im Jahr erscheinen. Dieser Informationsbrief hatte zum Jahresende durch die Bereinigung nach dem DSGVO nur noch ca. 100 Abonnenten, die diesen Newsletter regelmäßig kostenlos über E-Mail beziehen. Daher überlegen wir hier tatsächlich die Einstellung.

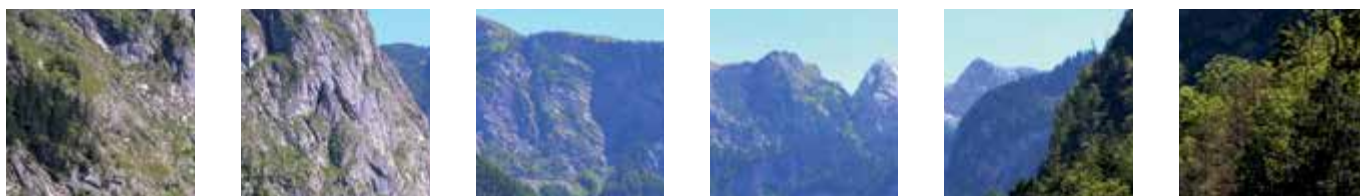


Berchtesgaden, im April 2020



gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





## Ausblick

Corona hat die Wirtschaft in einen Schock versetzt. Allerdings hat dies auch sein Gutes. Die Digitalisierung wird nun auch in der Immobilienwirtschaft vorangetrieben und so hat sich unser damals eingerichteter Home-Arbeitsplatz für unsere Mitarbeiterin Frau Christine Ziegler, gerade in der Krise, als goldrichtig erwiesen. Am Ende der Krise wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten wieder wichtig sein, da einige krisengebeutelte Unternehmer verkaufen müssen. Unser Augenmerk liegt daher nach wie vor im realistischen Objekteinkauf. Die Nachfrage in Bayern und dort insbesondere in der Ferienregion, dem „Berchtesgadener Land“ wird nach wie vor bestehen bleiben, daher sind wir für die Zukunft optimistisch gestimmt.

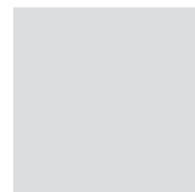
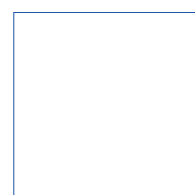
Mittlerweile gibt es in Berchtesgaden und den umliegenden Gemeinden eine neue Satzung, die künftige Zweitwohnungen und Ferienwohnungen einschränken wird. Auch hier rechnen wir damit, dass einige Zweitwohnungsbesitzer ihren Zweitwohnsitz aufgeben werden.

Die Firma Nowak Immobilien AG ist aber auch im laufenden Geschäftsjahr wieder gut positioniert und zuversichtlich, den Umsatz gegenüber dem Vorjahr halten zu können. 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 2020 einen Geschäftsverlauf mit positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im April 2020

gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





# Im Jahr 2019 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



2-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Berchtesgaden



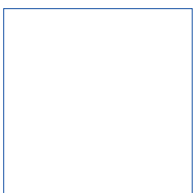
3-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Bad Reichenhall



Einfamilienhaus  
in Schönau am Königssee



Zweifamilienhaus  
in Schönau am Königssee







## Weitere Ereignisse im Jahr 2019

### 19. Hauptversammlung am 18. Juli 2019

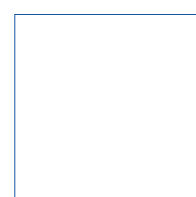


Vorstand Armin Nowak, Notarvertreter Dr. Hermann Amman, hintere Reihe: Stellvertretender Aufsichtsrat Marcus Huber, Aufsichtsratsvorsitzende Ursula Hölzl und Aufsichtsrat Werner Grassmann.

### Erneute Auszeichnung der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden



Vorstand Armin Nowak von Nowak Immobilien AG und Rainer Wagatha von der Creditreform Rosenheim



## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
<b>1. Rohergebnis</b>		264.615,82	100,00	211.854,63
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	110.686,89			103.351,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>19.397,88</u>	130.084,77	49,16	18.640,42
- davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Euro 5.436,28)				
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.653,69	3,65	8.178,31
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		63.544,86	24,01	53.322,08
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		48,00	0,02	60,01
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,05	0,00	0,06
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		131,10	0,05	2.111,29
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>21.464,86</u>	8,11	<u>989,14</u>
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 2.503,88 (Euro 0,00)				
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		39.784,59	15,03	25.321,80
10. sonstige Steuern		142,00	0,05	142,18
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<u>39.642,59</u>	14,98	<u>25.179,62</u>

Berchtesgaden, den 6. April 2020

# BILANZ zum 31.12.2019

BILANZ  
 Nowak Immobilien AG  
 Immobilien  
 Berchtesgaden

zum  
 31. Dezember 2019

	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro	Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
<b>AKTIVA</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.158,27	1.158,27		50.000,00	50.000,00
II. Sachanlagen				5.000,00	5.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	70.484,65	72.144,65		33.567,68	10.887,45
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>21.217,00</u>	18.744,50		39.642,59	25.179,62
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	3.259,62	13.021,10		2.441,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.126,98</u>	3.542,44	<u>2.497,55</u>		2.224,70
II. Wertpapiere					
sonstige Wertpapiere			0,00		8.874,82
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks					
	7.928,00	7.928,00	2.288,14		1.873,50
	46.286,92	4.631,35			
	202,88	550,68	<u>4.407,64</u>		5.478,42
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	<u>150.404,70</u>	<u>111.959,51</u>		<u>150.404,70</u>	<u>111.959,51</u>

Berchtesgaden, den 6. April 2020

# Anlagenspiegel zum 31.12.2019

## ANLAGENSPIEGEL Nowak Immobilien AG Immobilien Berchtesgaden

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2019		kumulierte Abschreibungen 01.01.2019		Abschreibungen Geschäftsjahr		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2019		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2019		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
<b>Anlagevermögen</b>																									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																									
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	0,00	0,00	0,00	0,00	8.215,33	7.057,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.057,06	0,00	0,00	0,00	1.158,27	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.215,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.215,33	7.057,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.057,06	0,00	0,00	0,00	1.158,27	
II. Sachanlagen																									
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	103.685,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.685,23	31.540,58	1.660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.200,58	0,00	0,00	0,00	70.484,65	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.778,35	10.467,19	1.445,03	0,00	1.445,03	0,00	0,00	88.800,51	61.033,85	7.993,69	1.444,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.583,51	0,00	0,00	0,00	21.217,00	
Summe Sachanlagen	183.463,58	10.467,19	1.445,03	0,00	1.445,03	0,00	0,00	192.485,74	92.574,43	9.653,69	1.444,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.784,09	0,00	0,00	0,00	91.701,65	
Summe Anlagevermögen	191.678,91	10.467,19	1.445,03	0,00	1.445,03	0,00	0,00	200.701,07	99.631,49	9.653,69	1.444,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.841,15	0,00	0,00	0,00	92.859,92	

## Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2019

### **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	39.642,59
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	21.065,60
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	-19.500,00
16. Dividendenzahlung	<u>-2.500,00</u>
17. Bilanzgewinn	38.708,19
	=====

## Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen

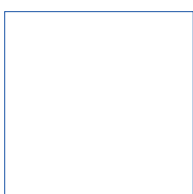
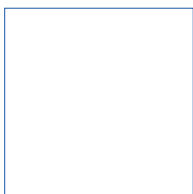
Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – des Auftraggebers Nowak Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

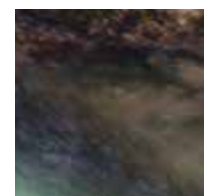
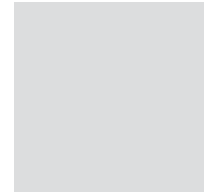
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

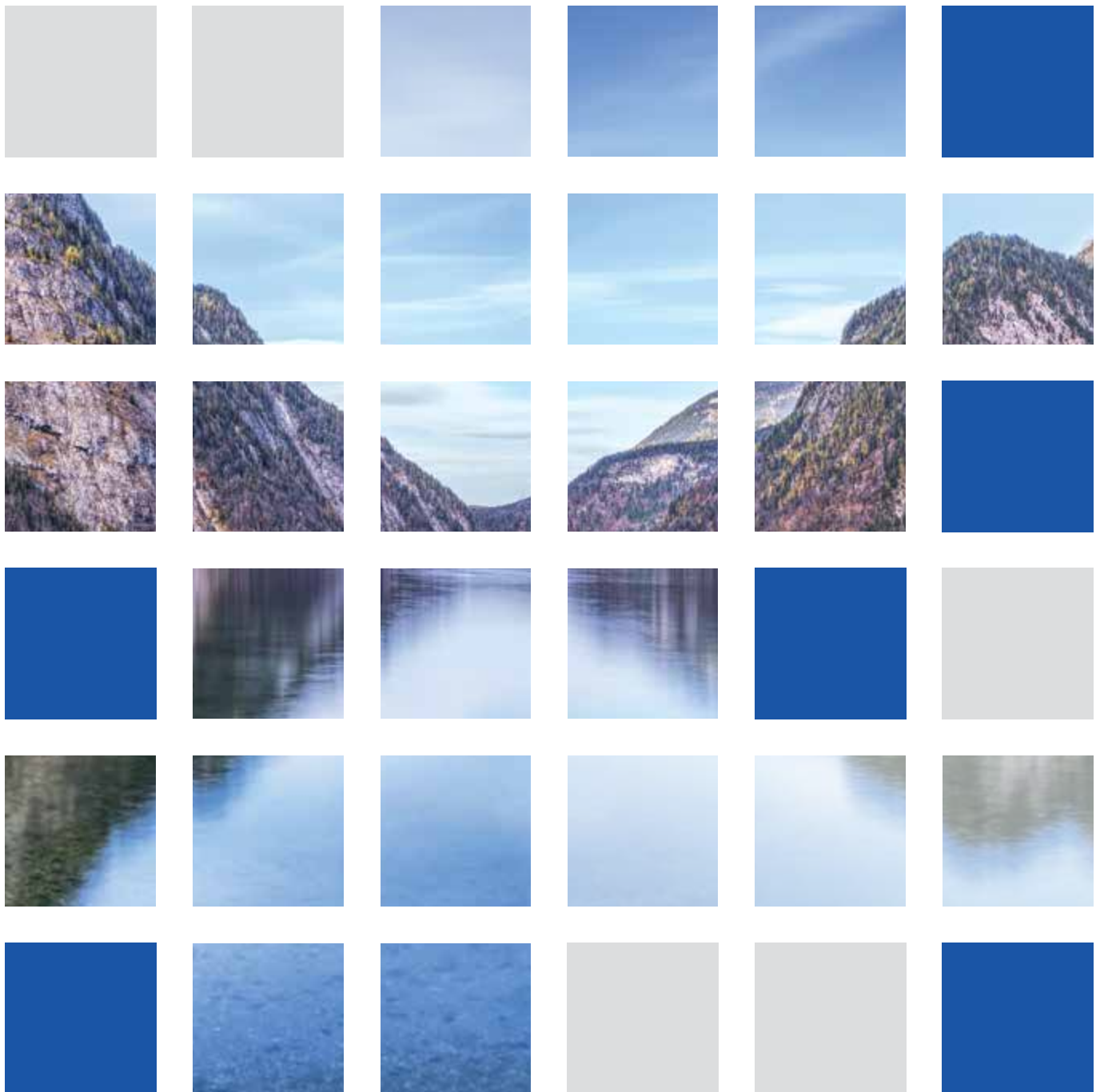
Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

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 auszusprechen, 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 6. April 2020







**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)

[www.instagram.com/NowakImmobilien](https://www.instagram.com/NowakImmobilien)

WKN 520411

ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

