

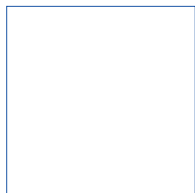
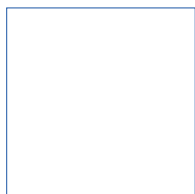
Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2020

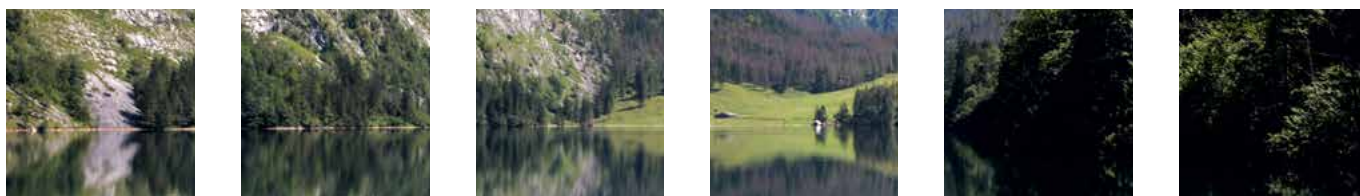




Inhalt



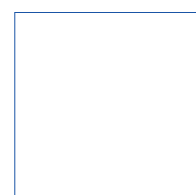
Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrats	4
Lagebericht des Vorstands	5-6
Ausblick	7
Im Jahr 2020 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug)	8
Positive Ereignisse im Jahr 2020	9
Gewinn und Verlustrechnung	10
Bilanz zum 31.12.2020	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2020	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz	13
Bestätigungsvermerk	14



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

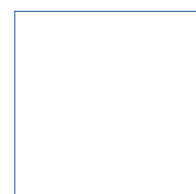
Ursula Hölzl
 Bischofswiesen
 Bankkauffrau, Vorsitzende



Werner Grassmann
 Bad Reichenhall
 Unternehmensberater, stellvertretender Vorsitzender



Marcus Huber
 Bischofswiesen
 Versicherungsmakler



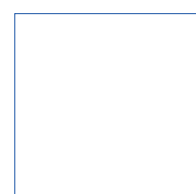
Vorstand

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 2020 entsprechend seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und über die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

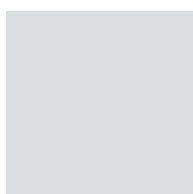
Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 18.05.2020 und 22.07.2020.

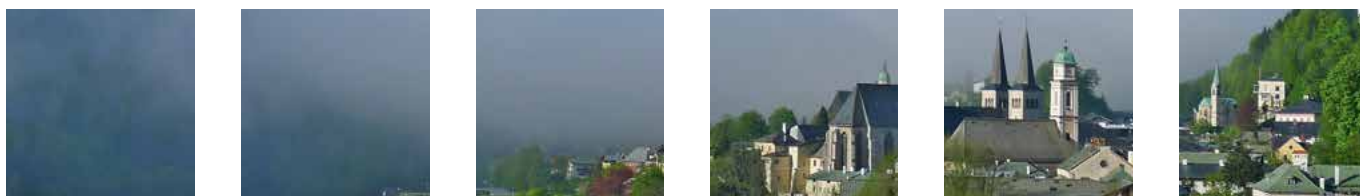
Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Steuerbüro Frobenius, Foisner und Holzeis GmbH, Berchtesgaden erstellt. Nach dem abschließenden Ergebnis und der vom Aufsichtsrat vorgenommenen eigenen Prüfung, sind keine Einwendungen zu erheben.

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 2021

gez. Ursula Hölzl
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)





Lagebericht des Vorstands

Armin Nowak (Vorstand)

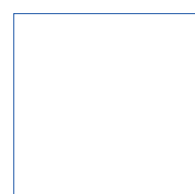
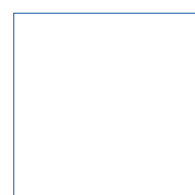
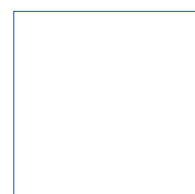
Im dreiunddreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2019 nicht gehalten werden, sondern dieser fiel um 13,73 Prozent. Insgesamt handelte es sich um ein gutes Geschäftsjahr. Der feste Kundenstamm reduzierte sich auf knapp unter 2.000 Personen, da wir nicht mehr alle Neukunden vormerken und die Datenbank turnusgemäß von sog. „Karteileichen“ bereinigt haben.

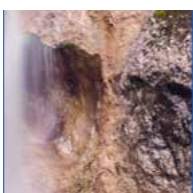
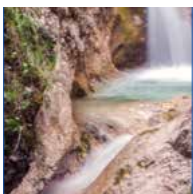
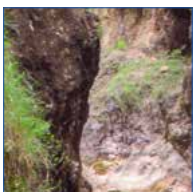
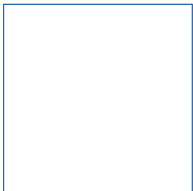
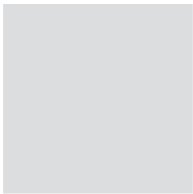
Insgesamt handelte es sich um ein durchwachsendes Geschäftsjahr, welches von der Corona-Pandemie geprägt war. Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin dominiert von der Niedrigzinspolitik und der Corona-Krise. Allerdings gibt es erste Tendenzen, dass die Krise im Herbst 2021 vorbei sein wird. Als eines der wenigen Unternehmen im Landkreis mussten wir nicht schließen und konnten nahezu ungehindert weiterarbeiten. Die Welt wird aber nach der Krise eine andere sein.

Der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis boomt trotz der Corona-Pandemie weiterhin, wobei Immobilien mit Garten und zusätzlichen Zimmern (Home-Office) stark gefragt waren. Die Verkäufer, sofern sie denn verkaufsbereit sind, fordern nach wie vor unrealistisch hohe Preise. Einige Kaufinteressenten zahlen im Moment fast jeden geforderten Preis.

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 41.994,39 Euro die Summe von 18.000,00 Euro in die Gewinnrücklagen einzustellen und weitere 1.000,00 Euro für die Ausschüttung einer Dividende von 2,00 Euro je Aktie zu verwenden. Der noch bestehende Bilanzgewinn von 22.994,39 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.





Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2020 durchschnittlich ca. 8.000 Besucher (Vorjahr: 8.000 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: 9.800.000 und deutschlandweit auf Rang: 500.000. Dies hängt unter anderem mit dem mittlerweile sehr geringen Immobilienangebot und dem weiteren neuen Google-Update zusammen. Trotzdem versuchen wir, die (SEO) Suchmaschinenoptimierung nachhaltig zu verbessern.

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

Unser Online-Produkt „Nowak Immobilien Newsletter“ wurde zum Jahresende 2020 eingestellt, da wir hier zu wenige Abonnenten haben, für die sich dieser Aufwand nicht lohnt. Neu als Alternative eingeführt haben wir aber das Produkt „Push-Nachrichten“, welches mit aktuell 170 Abonnenten sehr gut angenommen wird.

Berchtesgaden, im Mai 2021

gez. Armin Nowak
(Vorstand)



Ausblick

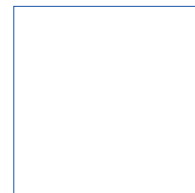
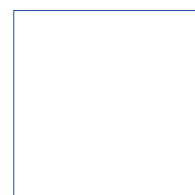
Der Schock von Corona sitzt immer noch tief. Trotzdem sehen wir optimistisch in die Zukunft. Problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überbeuerten Preisen verkaufen wollen. 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 wurde in Berchtesgaden gerade eine neue Satzung erarbeitet, die künftige 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 wieder 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 2021 einen Geschäftsverlauf mit positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im Mai 2021

gez. Armin Nowak
(Vorstand)





Im Jahr 2020 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



3-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bischofswiesen



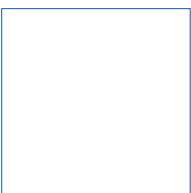
Einfamilienhaus in
Schneizlreuth

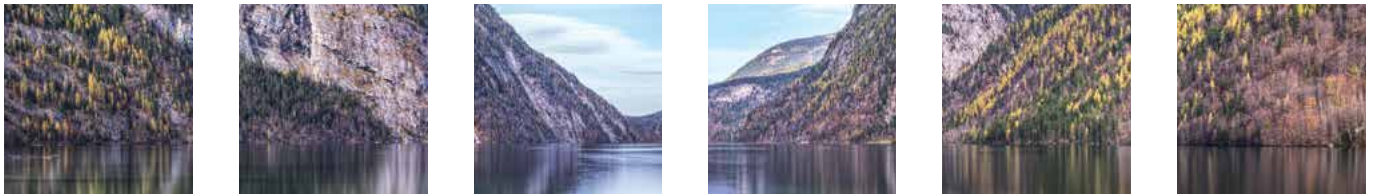


Wohn- und Geschäftshaus
in Berchtesgaden



Mehrfamilienhaus
in Laufen





Positive Ereignisse im Jahr 2020

20. Hauptversammlung am 22. Juli 2020

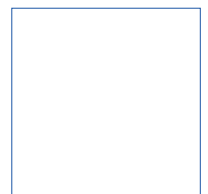
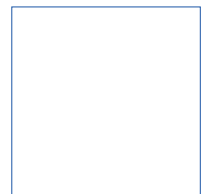
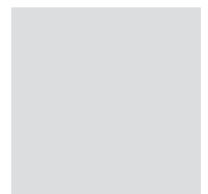
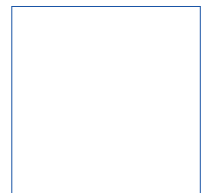


Die Neuwahl der Aufsichtsräte war der wichtigste Punkt in der Hauptversammlung der Nowak Immobilien AG. Frau Ursula Hölzl, wurde einstimmig wieder zur Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Sie hat maßgeblichen Anteil an dem Erfolg der Firma. Stellvertreter wurde Herr Werner Grassmann und weiteres Aufsichtsratsmitglied Herr Marcus Huber.

Wie bereits in den Vorjahren spendet die Firma Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden 1.000 Euro, dieses Mal für die Tafel Berchtesgaden



Vorsitzender der Tafel Berchtesgaden Manfred Weber und Vorstand Armin Nowak



Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		228.260,72	100,00	264.615,82
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	124.503,92			110.686,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>21.410,45</u>	145.914,37	63,92	19.397,88
- davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Euro 5.400,00)				
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.066,91	5,29	9.653,69
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		55.676,23	24,39	63.544,86
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.140,00	0,50	48,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,04	0,00	0,05
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.134,00	0,50	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00	0,00	131,10
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>11.160,05</u>	4,89	<u>21.464,86</u>
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 1.705,56 (Euro 2.503,88)				
10. Ergebnis nach Steuern		3.449,20	1,51	39.784,59
11. sonstige Steuern		163,00	0,07	142,00
12. Jahresüberschuss		<u>3.286,20</u>	1,44	<u>39.642,59</u>

BILANZ zum 31.12.2020

BILANZ
Nowak Immobilien AG
Immobilien
Berchtesgaden

zum

31. Dezember 2020

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro		Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
AKTIVA						
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		50.000,00	50.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.158,27	1.158,27	II. Gewinnrücklagen			
			1. gesetzliche Rücklage	5.000,00	5.000,00	5.000,00
			2. andere Gewinnrücklagen	<u>12.500,00</u>	<u>17.500,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag		58.210,88	33.567,68
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	68.824,65	70.484,65	IV. Jahres/überschuss		3.286,20	39.642,59
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>30.719,00</u>	<u>21.217,00</u>	B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen			1. Steurrückstellungen	4.395,84		13.021,10
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.928,00	0,00	2. sonstige Rückstellungen	<u>2.446,90</u>	6.842,74	<u>2.497,55</u>
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	672,80	0,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.089,35		2.268,14
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.695,80</u>	<u>3.126,98</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
II. Wertpapiere			Euro 1.089,35 (Euro 2.268,14)			
sonstige Wertpapiere	20.770,19	7.928,00	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.040,54</u>	10.129,89	<u>4.407,64</u>
			- davon aus Steuern Euro 1.155,71 (Euro 1.379,96)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.201,00	46.286,92	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
	0,00	202,88	Euro 9.040,54 (Euro 4.407,64)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
	<u>145.969,71</u>	<u>150.404,70</u>			<u>145.969,71</u>	<u>150.404,70</u>

Berchtesgaden, den 23. April 2021

Anlagenspiegel zum 31.12.2020

ANLAGENSPIEGEL Nowak Immobilien AG Immobilien Berchtesgaden

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2020		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2020		kumulierte Abschreibungen 01.01.2020		Abschreibungen Geschäftsjahr		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2020		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2020		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Anlagevermögen																									
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, grundstücksgleiche 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	33.200,58	1.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.860,58	0,00	0,00	0,00	68.824,65	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.800,51	20.179,91	12.600,78	0,00	0,00	96.379,64	67.583,51	10.406,91	96.379,64	67.583,51	10.406,91	12.329,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.660,64	0,00	0,00	0,00	30.719,00	
Summe Sachanlagen	192.485,74	20.179,91	12.600,78	0,00	0,00	200.064,67	100.784,09	12.066,91	200.064,67	100.784,09	12.066,91	12.329,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.521,22	0,00	0,00	0,00	99.543,65	
III. Finanzanlagen																									
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	7.928,00	0,00	0,00	0,00	7.928,00	0,00	0,00	7.928,00	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	7.928,00	
Summe Finanzanlagen	0,00	7.928,00	0,00	0,00	0,00	7.928,00	0,00	0,00	7.928,00	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	7.928,00	
Summe Anlagevermögen	200.701,07	28.107,91	12.600,78	0,00	0,00	216.208,20	107.841,15	12.066,91	216.208,20	107.841,15	12.066,91	12.329,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.578,28	0,00	0,00	0,00	108.629,92	

Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2020

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	3.286,20
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	38.708,19
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	-18.000,00
16. Dividendenzahlung	<u>-1.000,00</u>
17. Bilanzgewinn	22.994,39
	=====

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 2020 bis 31. Dezember 2020 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

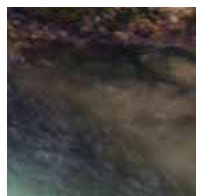
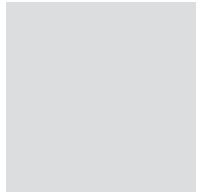
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

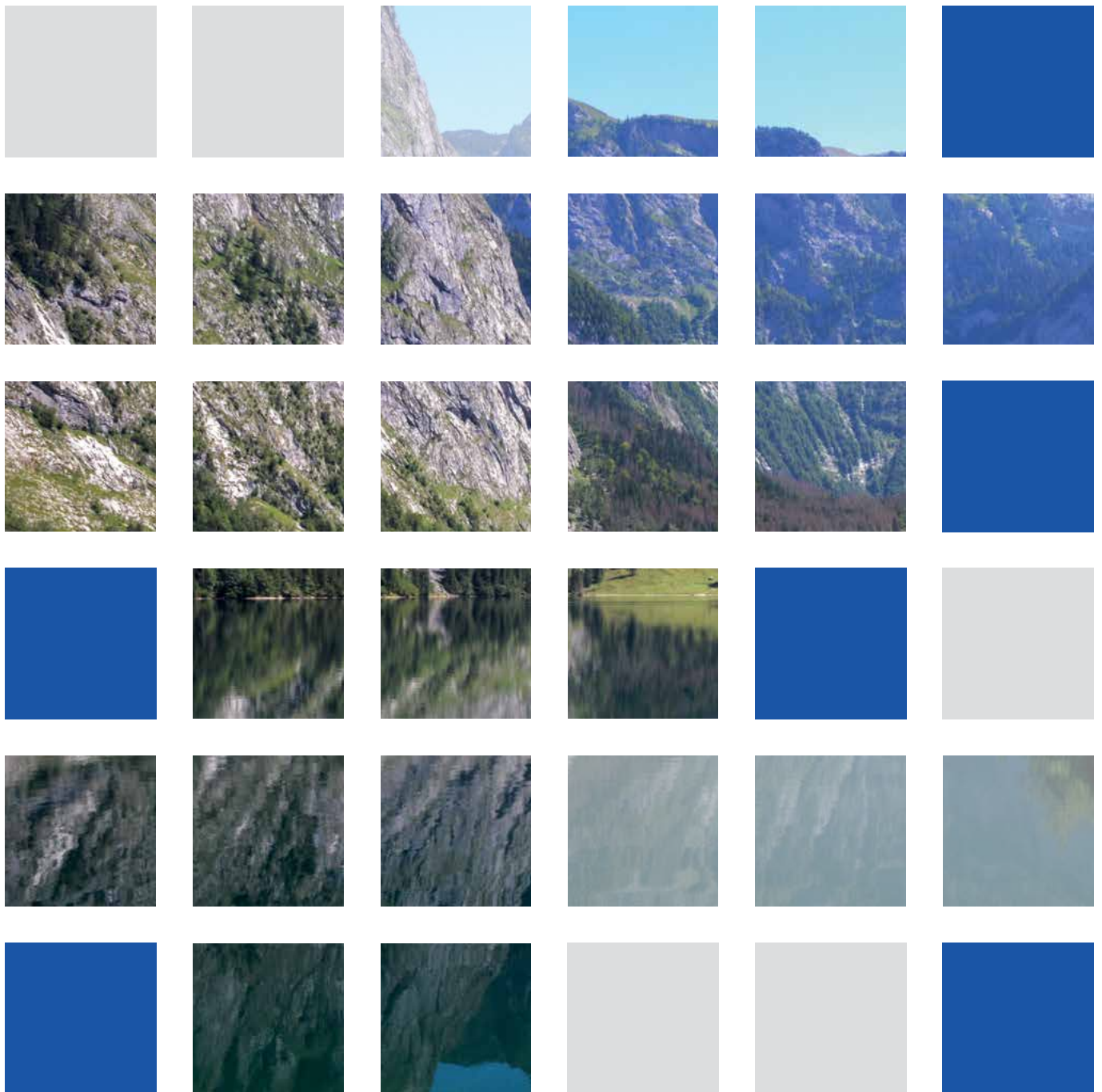
Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

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 23. April 2021







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

www.instagram.com/NowakImmobilien

WKN 520411

ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

