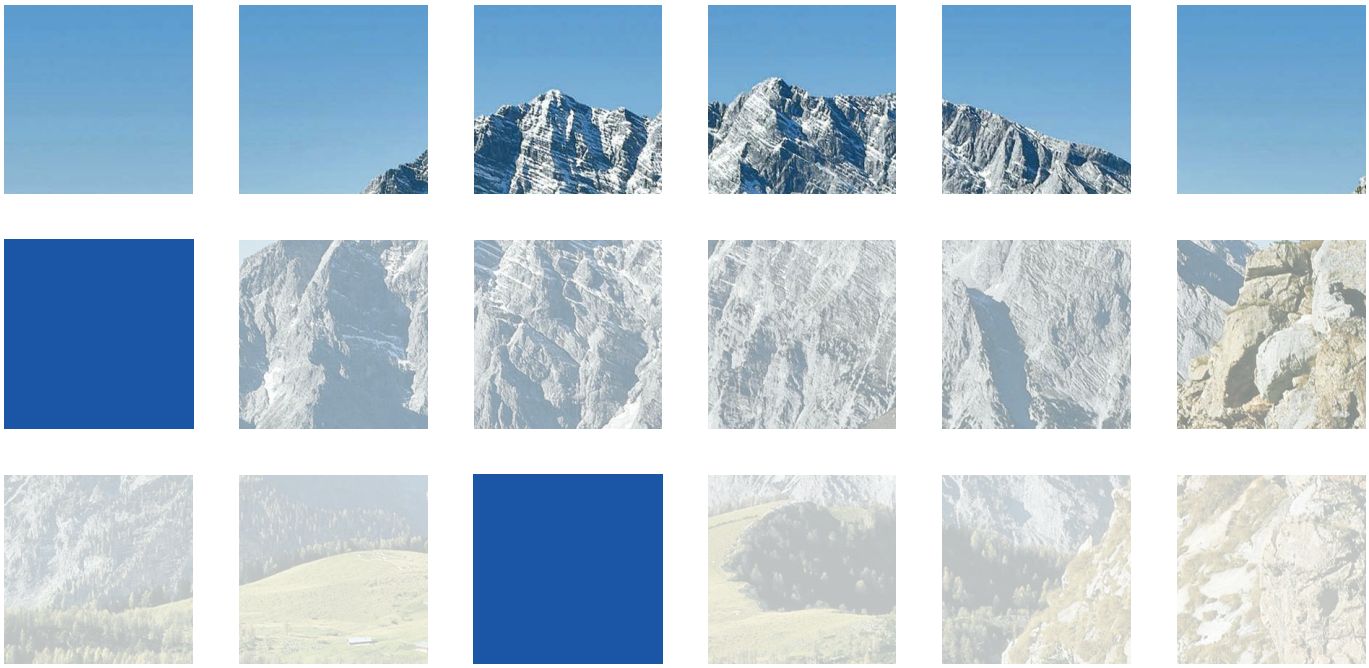


Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2021

Inhalt

Organe der Gesellschaft 3

Bericht des Aufsichtsrats 4

Lagebericht des Vorstands 5-6

Ausblick 7

Im Jahr 2021 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug) 8

Positive Ereignisse im Jahr 2021 9

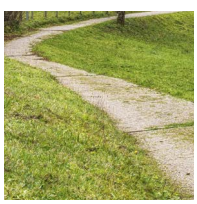
Gewinn und Verlustrechnung. 10

Bilanz zum 31.12.2021 11

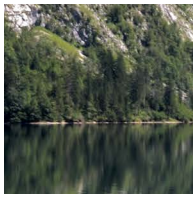
Anlagenspiegel zum 31.12.2021 12

Erläuterung und Anhang zur Bilanz 13

Bestätigungsvermerk 14



Fotos: Nowak Immobilien und aus pixabay



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 2021 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 2021 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 15.06.2021 und 11.11.2021.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 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 2022

gez. Ursula Hölzl
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Lagebericht des Vorstands

Armin Nowak (Vorstand)

Im vierunddreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2020 nicht gehalten, sondern dieser fiel um 4,39 %.
Insgesamt handelte es sich um ein gutes Geschäftsjahr, welches uns voll mit der Corona-Pandemie im Griff hatte.
Der feste Kundenstamm blieb auf dem Niveau vom Vorjahr mit 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 und durch die Corona-Krise. Allerdings hoffen wir, 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. Viele Kaufinteressenten sind aber nicht mehr bereit jeden geforderten Preis zu bezahlen.

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 € 25.387,64 die Summe von € 1.000,00 für die Ausschüttung einer Dividende von € 2,00 je Aktie zu verwenden. Der noch bestehende Bilanzgewinn von € 24.387,64 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

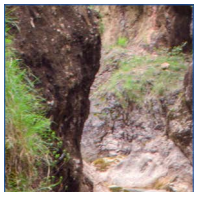
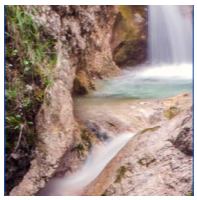
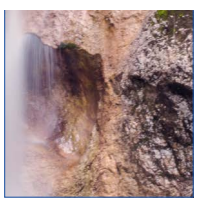
Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte auch im Jahr 2021 durchschnittlich ca. 8.000 Besucher (Vorjahr: 8.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich leider nicht verbessert. Unsere Internetseite liegt nun weltweit nur noch auf Rang über 10.000.000 und deutschlandweit auf Rang: 600.000. 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.

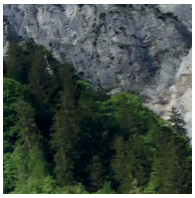
Über die „ Social Media-Kanäle “, wie twitter, facebook, xing , instagram, youtube und neuerdings auch tiktok, finden wir nach wie vor neue, gerade jüngere Kunden. Mittlerweile vermitteln wir ca. 90 Prozent der Miet- oder Kaufobjekte, entweder direkt an vorgemerkte Kunden oder über das Internet, wobei die Mietobjekte stark zurückgegangen sind.

Unser Produkt „Push-Nachrichten“, welches aktuell 200 Abonnenten hat, wird sehr gut angenommen.

Berchtesgaden, im April 2022

gez. Armin Nowak
(Vorstand)



Ausblick

Der Schock von Corona sitzt immer noch tief. Trotzdem sehen wir optimistisch in die Zukunft. Dazu kommt nun der Ukrainekrieg.

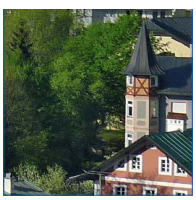
Problematisch wird in Zukunft weiterhin die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überteuerten Preisen verkaufen wollen. Unser Augenmerk muss daher nach wie vor im Objekteinkauf liegen. Die Nachfrage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

Die Firma Nowak Immobilien AG ist 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 Gebrauchtimmobilien, Mietwohnungen und Gewerbeobjekten im regionalen Immobilienmarkt.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch für 2022 einen Geschäftsverlauf mit positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im April 2022

gez. Armin Nowak
(Vorstand)



Im Jahr 2021 von uns vermittelte Immobilien

(Auszug)

3-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bischofswiesen

Appartement in
Bad Reichenhall

2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bischofswiesen-Winkl

2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bischofswiesen-Strub

2-Zimmer-Dacheigentums-
wohnung in Berchtesgaden

Positive Ereignisse im Jahr 2021

21. Hauptversammlung am 28. Juli 2021

Wie jedes Jahr haben wir wieder ein hervorragendes Ergebnis präsentiert.

(Aufsichtsratsvorsitzende Ursula Hölzl, Marcus Huber, Werner Grassmann und Vorstand Armin Nowak)

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		218.222,49	100,00	228.260,72
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	120.447,40			124.503,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	22.540,43	142.987,83	65,52	21.410,45
- davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Euro 5.400,00)				
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.935,16	5,93	12.066,91
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		62.163,64	28,49	55.676,23
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		48,00	0,02	1.140,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00	0,04
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00	1.134,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5,20	0,00	0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.687,59-	0,77	11.160,05
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro -1.831,23 (Euro 1.705,56)				
10. Ergebnis nach Steuern		1.866,25	0,86	3.449,20
11. sonstige Steuern		527,00-	0,24	163,00
12. Jahresüberschuss		2.393,25	1,10	3.286,20

BILANZ

Nowak Immobilien AG
Immobilien
Berchtesgaden

zum

31. Dezember 2021

AKTIVA

	Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.157,27	1.158,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	67.164,65		68.824,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.417,50	88.582,15	30.719,00
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	7.928,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	878,22		672,80
2. sonstige Vermögensgegenstände	12.391,86	13.270,08	14.695,80
II. Wertpapiere			
sonstige Wertpapiere		0,00	20.770,19
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		38.441,22	1.201,00
		141.450,72	145.969,71

PASSIVA

	Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		50.000,00	50.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	5.000,00		5.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	50.000,00	55.000,00	12.500,00
III. Gewinnvortrag		22.997,53	58.210,88
IV. Jahresüberschuss		2.393,25	3.286,20
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.564,61		4.395,84
2. sonstige Rückstellungen	2.599,30	5.163,91	2.446,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.488,06 (Euro 1.089,35)	1.488,06		1.089,35
2. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern Euro 1.326,40 (Euro 1.155,71) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.407,97 (Euro 9.040,54)	4.407,97	5.896,03	9.040,54
		141.450,72	145.969,71

Berchtesgaden, den 11. April 2022

ANLAGENSPIEGEL

Nowak Immobilien AG
Immobilien
Berchtesgaden

	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2021
	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	2.027,43	0,00	6.187,90	7.057,06	0,00	2.026,43	0,00	5.030,63	0,00	1.157,27
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.215,33	0,00	2.027,43	0,00	6.187,90	7.057,06	0,00	2.026,43	0,00	5.030,63	0,00	1.157,27
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	34.860,58	1.660,00	0,00	0,00	36.520,58	0,00	67.164,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.379,64	1.975,16	2.243,60	0,00	96.111,20	65.660,64	11.275,16	2.242,10	0,00	74.693,70	0,00	21.417,50
Summe Sachanlagen	200.064,87	1.975,16	2.243,60	0,00	199.796,43	100.521,22	12.935,16	2.242,10	0,00	111.214,28	0,00	88.582,15
III. Finanzanlagen												
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.928,00	0,00	7.928,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	7.928,00	0,00	7.928,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	216.208,20	1.975,16	12.199,03	0,00	205.984,33	107.578,28	12.935,16	4.268,53	0,00	116.244,91	0,00	89.739,42

Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2021

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- uns Verlustrechnung:

11. Jahresüberschuss Gewinn- und Verlustrechnung	2.393,25
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	22.994,39
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
16. Dividendenzahlung	-1.000,00
17. Bilanzgewinn	24.387,64
	========

Bestätigungsvermerk

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 2021 bis 31. Dezember 2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

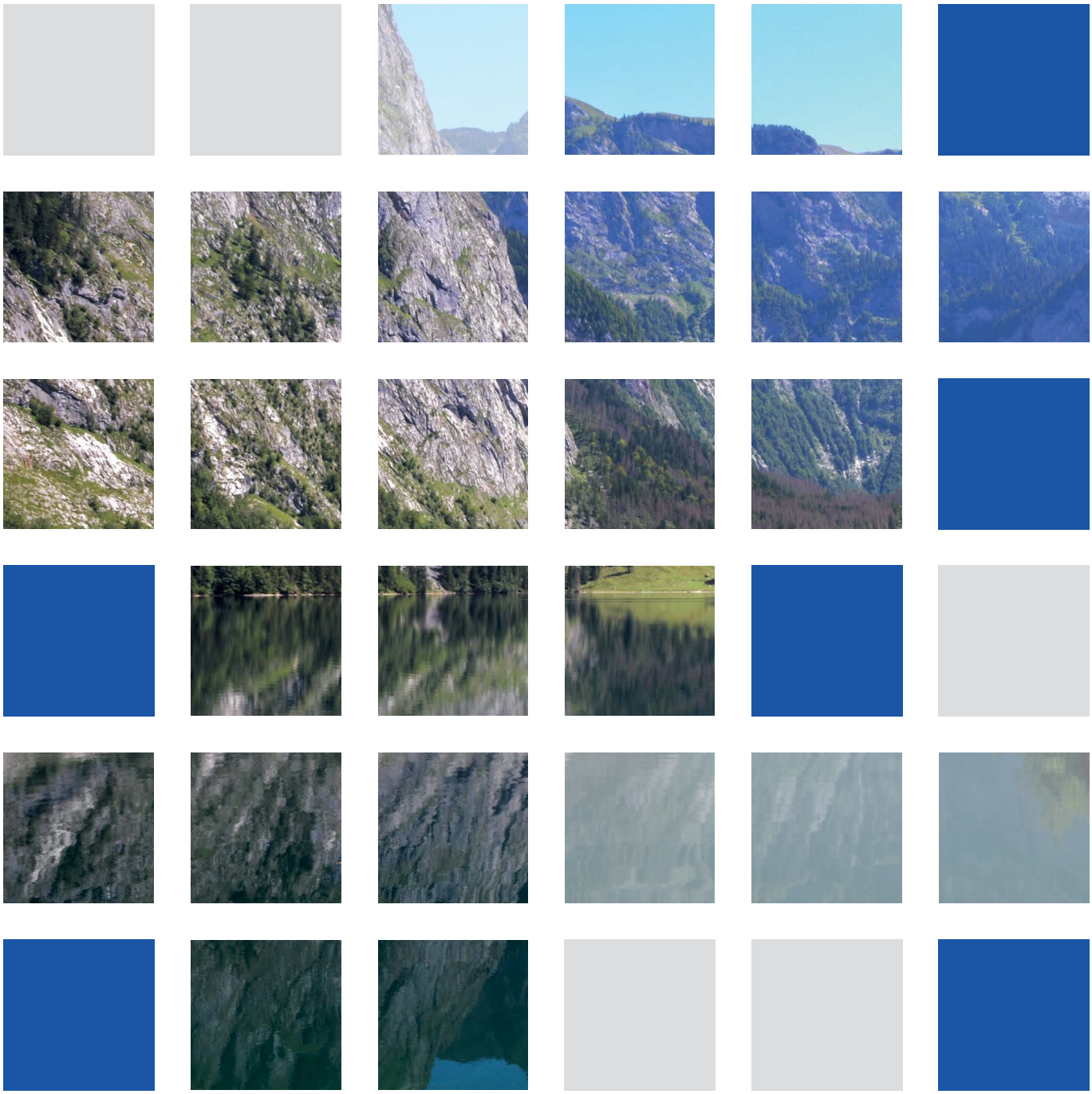
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

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 11. April 2022

FROBENIUS - FOISNER - HOLZEIS
Steuerberatungsgesellschaft mbH



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!