

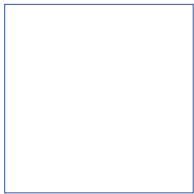
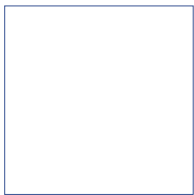
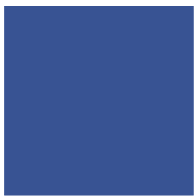
# Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2023





## Inhalt



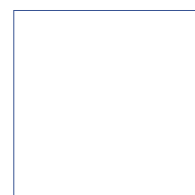
Organe der Gesellschaft .....	3
Bericht des Aufsichtsrats .....	4
Lagebericht des Vorstands .....	5-6
Ausblick .....	7
Im Jahr 2023 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug) und weitere Ereignisse .....	8-9
Bilanz zum 31.12.2023 .....	10-11
Gewinn und Verlustrechnung .....	12
Anlagenspiegel zum 31.12.2023 .....	13
Erläuterung und Anhang zur Bilanz .....	14
Bestätigungsvermerk .....	15



# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

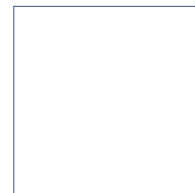
**Ursula Hölzl**  
 Bischofswiesen  
 Bankkauffrau, Vorsitzende



**Werner Grassmann**  
 Bad Reichenhall  
 Unternehmensberater, stellvertretender Vorsitzender



**Marcus Huber**  
 Bischofswiesen  
 Geschäftsführer und Versicherungsmakler



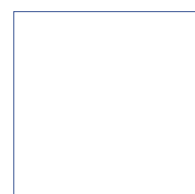
## Vorstand

**Armin Nowak**  
 Bischofswiesen  
 Immobilienwirt (Diplom-VWA)



## Aktionärsstruktur

Vorstand .....	98,0 %
Mitarbeiter .....	0,4 %
Streubesitz .....	1,6 %





# Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden

## Ursula Hölzl (Aufsichtsratsvorsitzende)



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 entsprechend seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und über die wichtigsten Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

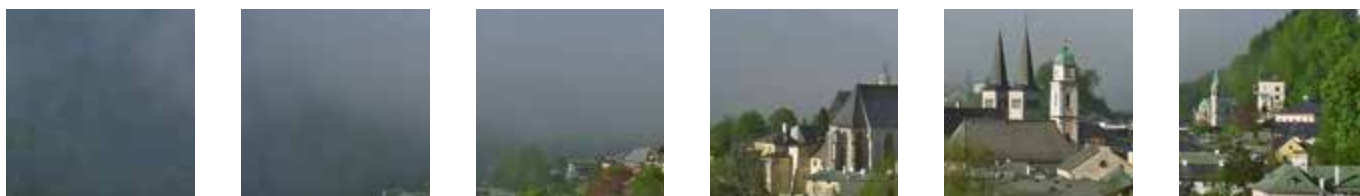
Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 15.01.2023, 22.05.2023 und 06.11.2023.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 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 2024

gez. Ursula Hölzl  
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



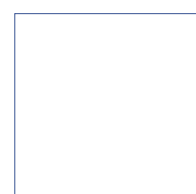
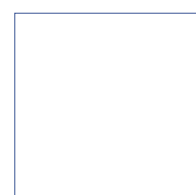
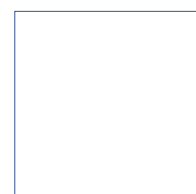
# Lagebericht des Vorstands

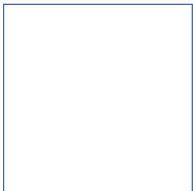
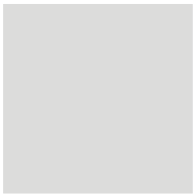
## Armin Nowak (Vorstand)

Im siebenunddreißigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2022 nicht gehalten werden. Ein großer Umsatz aus dem Geschäftsjahr 2023 konnte erst im Jahre 2024 vereinnahmt werden. Insgesamt handelte es sich um ein gutes Geschäftsjahr, welches uns nach dem Ukrainekrieg und dem damit verbundenen Zinsanstieg im Griff hatte. Der feste Kundenstamm ging drastisch auf ca. 1.400 Personen zurück, da viele Kaufinteressenten die Zinsen nicht mehr stemmen konnten und vom Kaufwunsch bei Selbstbezug Abstand genommen haben. Einige wenige Kapitalanleger sind noch auf dem Markt. Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die hohen Energiekosten, auch wenn die Baumaterialkosten etwas zurück gingen.

Der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis boomt nicht mehr, trotzdem ist die Nachfrage noch ein wenig höher als das Angebot. Die Immobilienpreise im Berchtesgadener Land sind mittlerweile auf ein normales Niveau gefallen und wieder etwas realistischer. Die Verkäufer sind größtenteils wieder verhandlungsbereit und haben sich von bislang unrealistisch hohen Preisforderungen verabschiedet. Viele Bauträger stoppen nach wie vor ihre Bauvorhaben und legen diese zunächst auf Eis.

Personell hat sich eine Veränderung ergeben. Unsere langjährige Mitarbeiterin Frau Christine Ziegler hat zum Jahresende unsere Firma verlassen. Sie wechselte zu einem örtlichen Baugeschäft. Neu eingestellt haben wir Frau Benita Kitselar, die unsere Hausverwaltungsbuchführung selbständig übernommen hat. Des Weiteren arbeitet sie künftig unseren Hausverwaltungen zu. Im Herbst 2023 legten Armin Nowak und Ursula Hölzl die Prüfung zum zertifizierten Verwalter, wie gemäß § 26 a Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz gefordert, ab. Eine Abhängigkeit von Bauträgerfirmen oder Großkunden im Landkreis bestand und besteht für unser Unternehmen nicht.





Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresverlust mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu saldieren und den Bilanzgewinn von 53.431,43 Euro auf neue Rechnung vorzutragen

Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte auch im Jahr 2023 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 auf Rang über 10.000.000 und deutschlandweit auf Rang: 600.000. Der PR hat sich auf 4 verbessert. Dies hängt mit dem weiteren neuen Google-Update zusammen. Nach wie vor versuchen wir, die (SEO) Suchmaschinenoptimierung nachhaltig zu verbessern. Im Herbst 2024 wird unsere Internetseite komplett neu relauncht.

Über die Social Media-Kanäle, wie X (vormals Twitter), facebook, xing, instagram, youtube und tiktok, finden wir nach wie vor neue, gerade jüngere Kunden. Wir vermitteln ca. 90 Prozent der Miet- oder Kaufobjekte entweder direkt an vorgemerkte Kunden oder über das Internet, wobei wir uns von der Vermittlung von Mietobjekten, wegen Wohnungsmangel und Personalmangel etws zurückziehen werden.

Unser Produkt „Push-Nachrichten“, welches aktuell 300 Abonnenten hat, wird sehr gut angenommen.

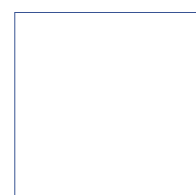
Berchtesgaden, im April 2024

gez. Armin Nowak  
(Vorstand)



## Ausblick

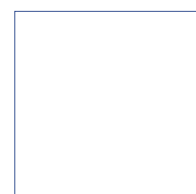
Die Krisen der Welt mit dem Ukrainekrieg und dem Krieg in Israel werden uns noch lange beschäftigen. Die Inflation konnte durch erhebliche Zinserhöhungen etwas eingedämmt werden. Schlecht energetisch sanierte Immobilien und steigende Energiekosten sind Gift für den Immobilienmarkt.



Es wird im Landkreis Berchtesgadener Land daher weniger gebaut. Unser Augenmerk wird daher nach wie vor im richtigen Objekteinkauf liegen. Die Nachfrage in Bayern und dort insbesondere in der Ferienregion, dem „Berchtesgadener Land“ ist noch vorhanden.



Die Firma Nowak Immobilien AG ist aber auch im laufenden Geschäftsjahr wieder gut positioniert und zuversichtlich, den Umsatz gegenüber dem Vorjahr zu halten. 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 2024 einen Geschäftsverlauf mit positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung möglich macht.



Berchtesgaden, im April 2024

gez. Armin Nowak  
(Vorstand)





## Im Jahr 2023 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



Einfamilienhaus  
in Berchtesgaden



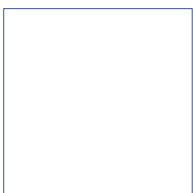
Reiheneckhaus  
in Bischofswiesen



1-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Berchtesgaden, Stadlerweg



2-Zimmer-Eigentumswohnung  
in Bischofswiesen, Stanggaß







## Positive Ereignisse im Jahr 2023

**Die NOWAK IMMOBILIEN AG ist Zertifizierter Wohnungsverwalter nach der neuen ZertVerwV. Frau Ursula Hölzl und Armin Nowak haben die IHK-Prüfung mit Bestnoten bestanden.**



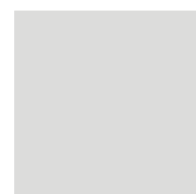
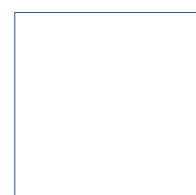
Ursula Hölzl und Vorstand Armin Nowak mit den Urkunden.

### 23. Hauptversammlung am 19. Juli 2023

Wie jedes Jahr haben wir wieder ein hervorragendes Ergebnis präsentiert.



Vorstand Armin Nowak, Notar Dr. Arne Everts, Werner Grassmann, Aufsichtsratsvorsitzende Ursula Hölzl und Marcus Huber.



AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.157,27	1.157,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	63.844,65		65.504,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.480,00		15.522,50
		114.324,65	81.027,15
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		8,00	0,00
Summe Anlagevermögen		115.489,92	82.184,42
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.149,90		3.895,58
2. sonstige Vermögensgegenstände	9.377,17		12.732,11
		17.527,07	16.627,69
II. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		0,00	8,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		45.389,41	73.779,23
Summe Umlaufvermögen		62.916,48	90.414,92
		<b>178.406,40</b>	<b>172.599,34</b>

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		50.000,00	50.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	5.000,00		5.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	<u>50.000,00</u>		<u>50.000,00</u>
		55.000,00	55.000,00
III. Gewinnvortrag		54.302,21	24.391,23
IV. Jahresfehlbetrag		866,57	32.410,36-
Summe Eigenkapital		<u>158.435,64</u>	<u>161.801,59</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	966,36		1.626,36
2. sonstige Rückstellungen	<u>2.909,30</u>		<u>2.817,30</u>
		3.875,66	4.443,66
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.305,12		1.355,18
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.305,12 (EUR 1.355,18)			
2. sonstige Verbindlichkeiten	12.789,98		4.998,91
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 186,58 (EUR 164,88)			
- davon aus Steuern EUR 1.990,15 (EUR 1.325,29)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.789,98 (EUR 4.998,91)			
		<u>16.095,10</u>	<u>6.354,09</u>
		<b><u>178.406,40</u></b>	<b><u>172.599,34</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		231.658,21	270.904,07
2. sonstige betriebliche Erträge		17.571,61	6.938,07
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	147.493,45		138.890,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	27.788,65		23.793,59
- davon für Altersversorgung EUR 5.529,17 (EUR 5.400,00)			
		<hr/>	<hr/>
		175.282,10	162.683,69
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.105,69	8.506,63
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		64.554,75	68.922,51
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		90,17	0,00
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.068,02	5.176,95
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern EUR 219,42 (EUR 0,00)			
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern EUR 0,00 (EUR 1.817,67)			
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>		<hr/> <b>690,57-</b>	<hr/> <b>32.552,36</b>
9. sonstige Steuern		176,00	142,00
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>		<hr/> <b>866,57</b> <hr/>	<hr/> <b>32.410,36-</b> <hr/>

# Anlagenspiegel zum 31.12.2023

## Anlagenspiegel zum 31.12.2023

### Nowak Immobilien AG Immobilien, Berchtesgaden

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.187,90			5.030,63		1.157,27	1.157,27
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.187,90</b>			<b>5.030,63</b>		<b>1.157,27</b>	<b>1.157,27</b>
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	103.685,23			39.840,58	1.660,00	63.844,65	65.504,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.062,83	41.405,19 42.142,77-		45.845,25	6.445,69	50.480,00	15.522,50
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>200.748,06</b>	<b>41.405,19</b> <b>42.142,77-</b>		<b>85.685,83</b>	<b>8.105,69</b>	<b>114.324,65</b>	<b>81.027,15</b>
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	8,00		0,00		8,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>8,00</b>		<b>0,00</b>		<b>8,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>206.935,96</b>	<b>41.413,19</b> <b>42.142,77-</b>		<b>90.716,46</b>	<b>8.105,69</b>	<b>115.489,92</b>	<b>82.184,42</b>

## Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2023

### 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:

10. Jahresüberschuss Gewinn- und Verlustrechnung	- 866,57
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	54.298,00
12. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
13. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
14. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
15. Dividendenzahlung	<u>0,00</u>
16. Bilanzgewinn	53.431,43
	=====

## 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 2023 bis 31. Dezember 2023 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.

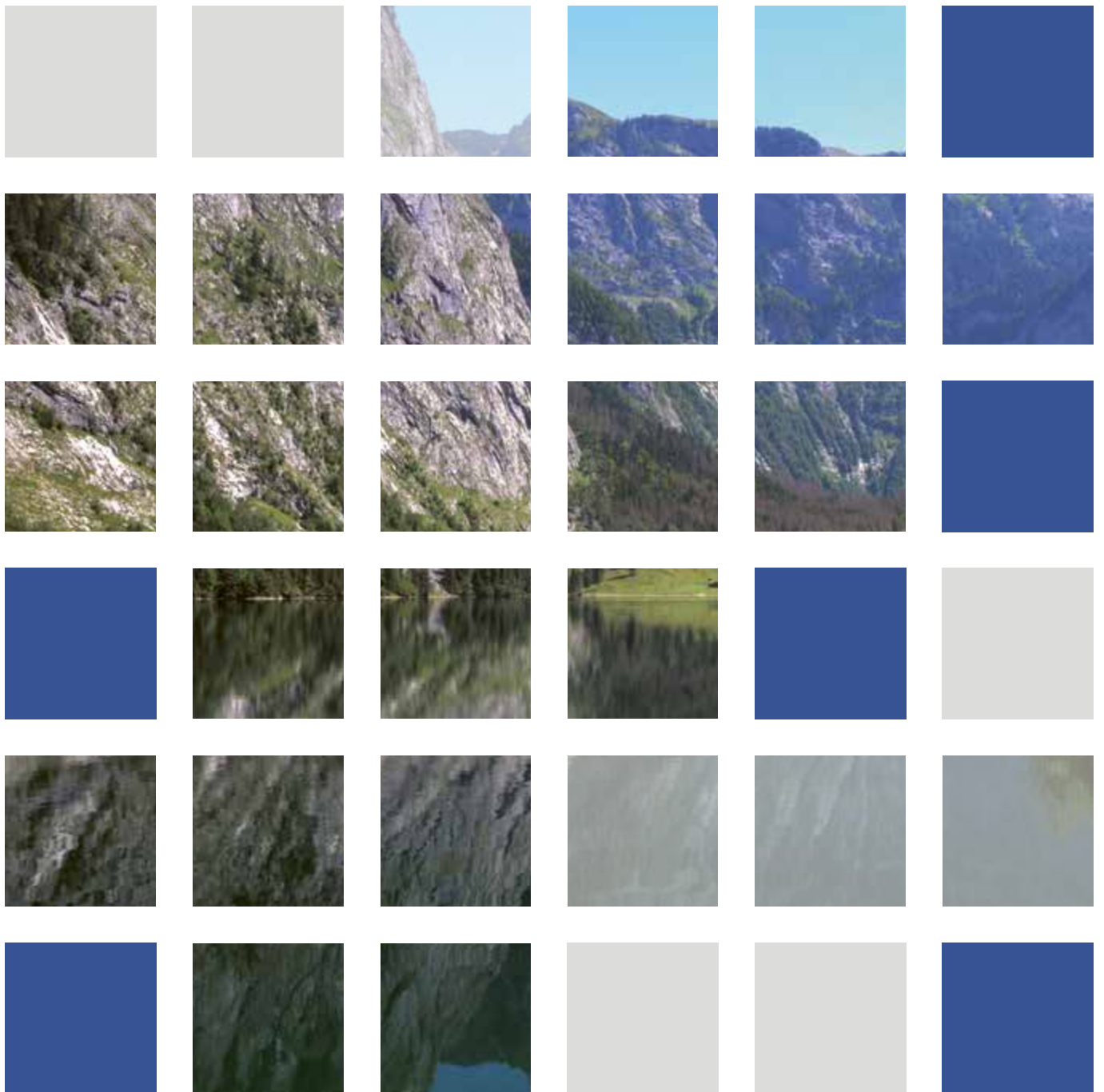
Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

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 22. April 2024



FROBENIUS - FOISNER - HOLZEIS  
Steuerberatungsgesellschaft mbH



**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.x.com/NowakImmobilien](https://www.x.com/NowakImmobilien)

WKN 520411

ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

