

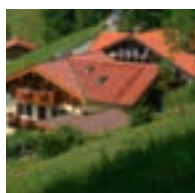
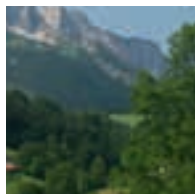
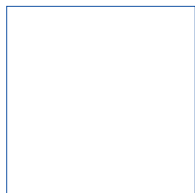
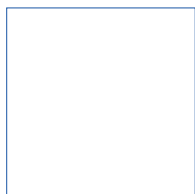
Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2014





Inhalt



Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrats	4
Lagebericht des Vorstands	5-6
Ausblick	7
Im Jahr 2014 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug)	8
Weitere Ereignisse im Jahr 2014	9
Gewinn und Verlustrechnung	10
Bilanz zum 31.12.2014	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2014	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz	13
Bestätigungsvermerk	14

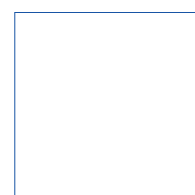
Fotos: Nowak Immobilien (Seite 3, 4, 5, 8, 9), Wolfgang Dirscherl (Seite 1, 7, 15), Marco Barnebeck (Seite 2, 9), Nelson Schoen (Seite 3), RS (Seite 4), Harry (Seite 4), Bernd Peters (Seite 5), Peter Heinrich (Seite 5, 16), Petra Schmidt (Seite 6), Bertel (Seite 6, 7, 8) | pixelio



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Werner Böhnlein
 Bischofswiesen
 Rechtsanwalt, Vorsitzender



Ursula Hölzl
 Bischofswiesen
 Bankkauffrau, stellvertretende Vorsitzende



Marcus Huber
 Bischofswiesen
 Versicherungsmakler



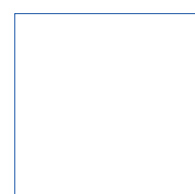
Vorstand

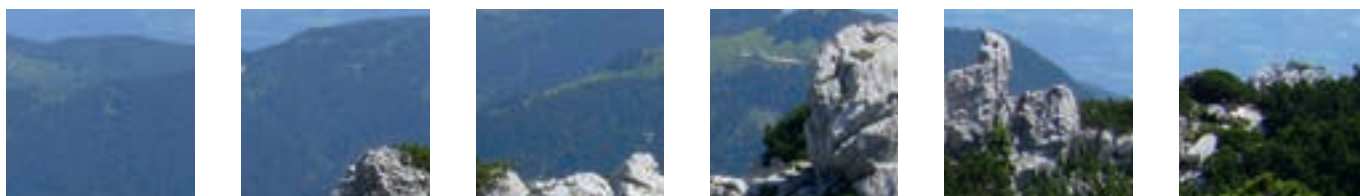
Armin Nowak
 Bischofswiesen
 Immobilienwirt (Diplom-VWA)



Aktionärsstruktur

Vorstand	97,0 %
Mitarbeiter	0,6 %
Streubesitz	2,4 %





Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden

Werner Böhnlein (Aufsichtsratsvorsitzender)



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2014 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 2014 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 15.01.2014 und 07.05.2014.



Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 sind von dem Steuerbüro Plenk und Foisner GmbH aus Berchtesgaden erstellt worden. Nach dem abschließenden Ergebnis und der vom Aufsichtsrat vorgenommenen eigenen Prüfung, sind keine Einwendungen zu erheben.

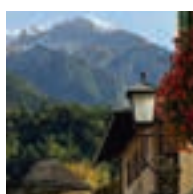


Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; er ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses schließt sich der Aufsichtsrat an.



Berchtesgaden, im Mai 2015

gez. Werner Böhnlein
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)





Lagebericht des Vorstands

Armin Nowak (Vorstand)

Im siebenundzwanzigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz von 2013 nicht gehalten werden, so dass er um 31 Prozent nachgab. Insgesamt handelte es sich um ein schwieriges Jahr in der Firmengeschichte. Der feste Kundenstamm blieb bei ca. 4.600 Personen, wobei die Datenbank turnusmäßig bereinigt worden ist.



Die globale, bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Finanz- und Eurokrise (Griechenland) und der damit verbundenen Geldschwemme der EZB. Mittlerweile spüren auch wir hier im Berchtesgadener Land entsprechende negative Auswirkungen. Der Immobilienmarkt im südlichen Landkreis boomt zwar weiterhin, aber nicht mehr in dem gewohnten Ausmaß. Die Verkäufer, sofern sie verkaufsbereit sind, fordern unrealistisch hohe Preise. Die Kaufinteressenten hingegen werden kritischer und kaufen nicht mehr zu jedem Preis.



Personelles: Frau Katrin Seidinger hat die Nowak Immobilien AG verlassen und eine Stelle bei der Gemeinde Ramsau angenommen. Aus Kostengründen (Umsatzrückgang) haben wir die Position nicht wieder neu besetzt. Unsere Angestellten werden ständig weitergebildet, um fachlich und rechtlich immer auf dem neuesten Stand (Geldwäschegesetz, Widerrufsrecht, Bestellerprinzip usw.) zu bleiben. Eine Abhängigkeit von Bauträgerfirmen oder Großkunden im Landkreis bestand und besteht für unser Unternehmen nicht.

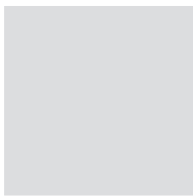
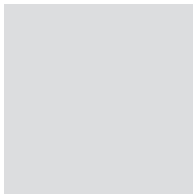


Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresverlust mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 4.506,24 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenzahlung für 2014 ist nicht geplant.



Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2014 durchschnittlich 40.000 Besucher (Vorjahr: 45.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich stark verschlechtert. Unsere Internetseite liegt weltweit auf Rang 150.000 und deutschlandweit auf Rang 6.000. Dies hängt unter anderem mit

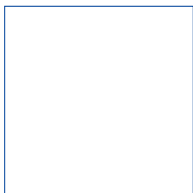




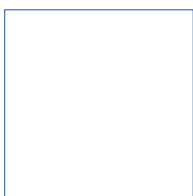
dem mittlerweile geringen Immobilienangebot zusammen. Trotzdem versuchen wir die (SEO) Suchmaschinenoptimierung nachhaltig zu verbessern.



Über die „Social Media-Kanäle“, wie twitter, facebook, google+ oder youtube finden wir nach wie vor neue, gerade jüngere Kunden. Mittlerweile vermitteln wir ca. 80 Prozent der Miet- oder Kaufobjekte über das Internet.



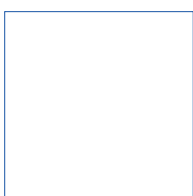
Unser Online-Produkt „*Nowak Immobilien Newsletter*“ wird voraussichtlich nur noch dreimal im Jahr erscheinen. Dieser Informationsbrief hatte zum Jahresende bereits über 1.700 Abonnenten, die diesen Newsletter regelmäßig kostenlos per E-Mail beziehen. Das Printprodukt „*Nowak Immobilien-Zeitung*“ wird aufgegeben. Eventuell werden wir nur noch sogenannte Themenzeitungen anbieten.



Berchtesgaden, im Mai 2015



gez. Armin Nowak
(Vorstand)





Ausblick

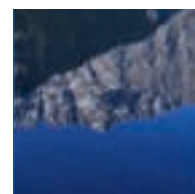
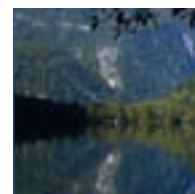
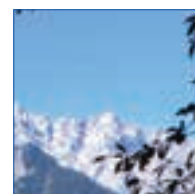
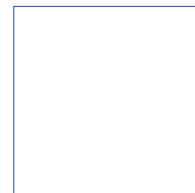
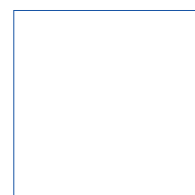
Die anhaltende Finanz- und Krimkrise hat uns noch vor einer Immobilienblase verschont. Sehr problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überbewerteten Preisen verkaufen wollen. Unser Augenmerk muss daher 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 daher 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 Gebrauchtimmobiliien, Mietwohnungen und Gewerbeobjekten im regionalen Immobilienmarkt.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2015 einen Geschäftsverlauf mit leicht positivem Grundton. Wir hoffen, dass dann wieder eine Dividendenzahlung möglich ist.

Berchtesgaden, im Mai 2015

gez. Armin Nowak
(Vorstand)





Im Jahr 2014 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bayerisch Gmain



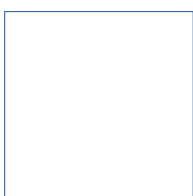
2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Schönau am Königssee

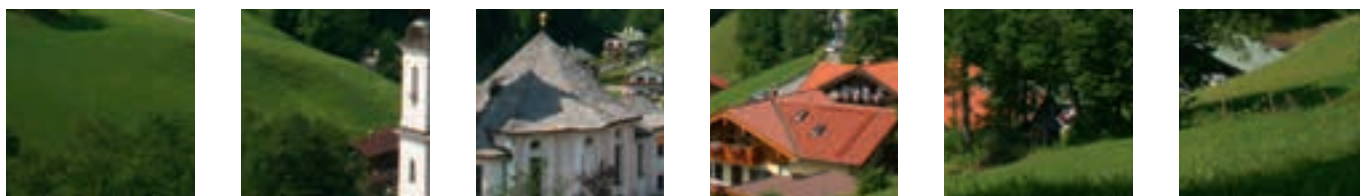


1-Zimmer-Eigentumswohnung
in Stanggass



2- Zimmer-Eigentumswohnung
in Buchenhöhe





Weitere Ereignisse im Jahr 2014

14. Hauptversammlung vom 05.08.2014



Vorstand Herr Armin Nowak,
Frau Ursula Hölzl und Herr
Marcus Huber.



**Nowak Immobilien AG
wurde von der Creditreform
Rosenheim Karl KG mit dem
Bonitätszertifikat Crefo-Zert
ausgezeichnet**

Vorstand Armin Nowak
und Creditreform-Prokurist
Rainer Wagatha

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis		160.734,19	234.148,91
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	90.200,29		105.694,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>18.519,10</u>	108.719,39	18.584,50
- davon für Altersversorgung EUR 5.400,00 (EUR 5.400,00)			
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		11.851,50	9.652,64
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		56.595,52	70.795,11
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		263,76	158,75
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,56	1.562,81
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.893,31</u>	<u>1.904,52</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.060,21-	29.239,32
9. außerordentliche Erträge		<u>0,00</u>	7.223,69
10. außerordentliches Ergebnis		0,00	7.223,69
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.148,75-		10.427,93
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (EUR 3.243,64)			
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 2.149,00 (EUR 0,00)			
12. sonstige Steuern	<u>121,00</u>	<u>2.027,75-</u>	<u>122,00</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u>16.032,46</u>	<u>25.913,08-</u>

Berchtesgaden, den 04. Mai 2015

Bilanz zum 31.12.2014

BILANZ

Noreak Immobilien AG Immobilien, Berichtsjahres

zum
31. Dezember 2014

AKTIVA	31. Dezember 2014		PASSIVA	
	EUR	Vorgahr EUR	EUR	Vorgahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie Lizenzen an solchen Rechten und Waren		1.158,27		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	79.784,65	80.444,65	48.140,55	27.997,70
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.502,50	22.226,50		
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		6.400,00		
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.371,25	56,64		
2. sonstige Vermögensgegenstände	5.537,28	3.060,44		
II. Wertpapiere				
1. sonstige Wertpapiere		16.065,25		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		1.865,90		
		126.419,09	126.419,09	131.297,25

Berechnung zum 04. Mai 2015

Anlagenspiegel zum 31.12.2014

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2014

Nowak Immobilien AG Immobilien, Beteiligungen

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. 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	7.057,06	0,00	1.158,27
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	8.215,33	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	24.900,58	0,00	78.784,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.853,14	2.467,50	0,00	0,00	73.818,14	0,00	14.502,50
Summe Sachanlagen	189.538,37	2.467,50	0,00	0,00	98.718,72	0,00	93.287,15
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.400,00	6.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.350,00
Summe Finanzanlagen	6.400,00	6.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.350,00
Summe Anlagevermögen	204.153,70	9.417,50	0,00	0,00	105.775,78	0,00	107.795,42
							Handelsrecht

Anhang zur Bilanz zum 31.12.2014

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (u. a. Software) werden entsprechend der steuerlichen Handhabung aktiviert und nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden ab 2010 innerhalb der handelsrechtlich zugelassenen Zeiträume linear vorgenommen.

Bei beweglichen Anlagegegenständen die vor 2010 angeschafft wurden erfolgt der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung, sobald dies zu höheren Jahresabschreibungen führt und aus steuerlichen Gründen geboten ist.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410,00 Euro werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben.

Für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro, die vor 2010 angeschafft wurden wurde ein Sammelposten gebildet, der auf fünf Jahr verteilt abgeschrieben wird.

Wertpapiere und Genossenschaftsanteile wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Aufgliederung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

In Arbeit befindliche Aufträge waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Warenvorräte waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Teilwert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Zweifelhafte Forderungen bestanden nicht.

Kassen- und Bankbestände werden mit dem Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Für passive latente Steuern wurde ein Bilanzansatz in Höhe von 2.974,00 Euro gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungen wurden nur für Versicherungen und Ausgaben gebildet.

Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresüberschusses.

Ergänzung zur Gewinn- und Verlustrechnung:

13. Jahresfehlbetrag Gewinn- und Verlustrechnung 2014	-16.032,46
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.537,95
15. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
17. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
18. Dividendenzahlung (Korrektur)	0,75
	<hr/>
19. Bilanzgewinn	4.506,24
	=====

**Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung mit
Plausibilitätsbeurteilungen**

Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Firma

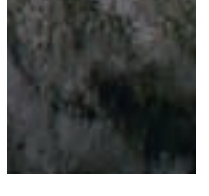
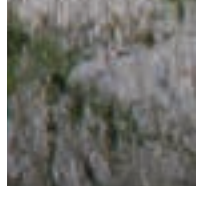
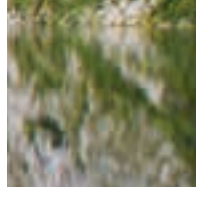
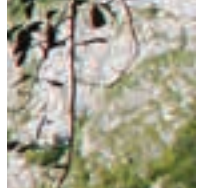
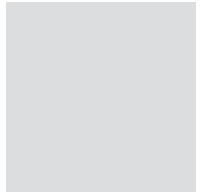
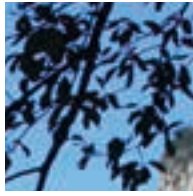
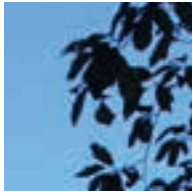
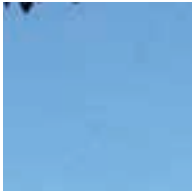
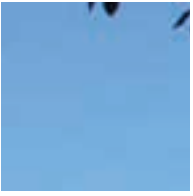
Nowak Immobilien AG
Immobilien

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die von mir geführten Bücher und die mir darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt habe, sowie die mir 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 des Auftraggebers.

Ich habe meinen 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 sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der mir vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, an deren Zustandekommen ich nicht mitgewirkt habe, habe ich Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind mir keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der mir vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von mir erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Berchtesgaden, den 04. Mai 2015







Nowak Immobilien AG

Maximilianstr. 15 | 83471 Berchtesgaden

Tel.: 08652 / 64000 | Fax: 08652 / 64081
Internet: www.nowak-ag.de
E-Mail: info@nowak-ag.de

www.facebook.com/NowakImmobilien
www.twitter.com/NowakImmobilien

WKN 520411
ISIN DE0005204119



Besuchen Sie uns im Internet!

