

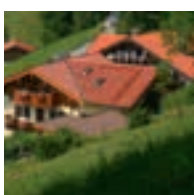
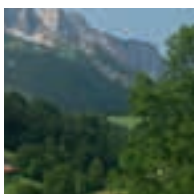
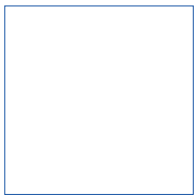
Nowak Immobilien Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht | 2015



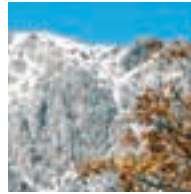


Inhalt



Organe der Gesellschaft	3
Bericht des Aufsichtsrats	4
Lagebericht des Vorstands	5-6
Ausblick	7
Im Jahr 2015 von uns vermittelte Immobilienobjekte (Auszug)	8
Weitere Ereignisse im Jahr 2015	9
Gewinn und Verlustrechnung	10
Bilanz zum 31.12.2015	11
Anlagenspiegel zum 31.12.2015	12
Erläuterung und Anhang zur Bilanz	13
Bestätigungsvermerk	14

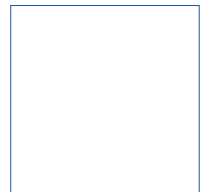
Fotos: Nowak Immobilien (Seite 3, 4, 5, 8, 9), Wolfgang Dirscherl (Seite 1, 15), Marco Barnebeck (Seite 2), Nelson Schoen (Seite 3), RS (Seite 4), Peter Heinrich (Seite 5), Petra Schmidt (Seite 6), Bertel (Seite 6, 7, 8), Petra Dirscherl (Seite 9) alle pixelio; pixabay



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

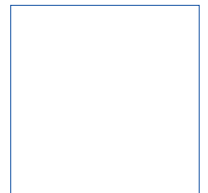
Werner Böhnlein
Bischofswiesen
Rechtsanwalt, Vorsitzender (bis 05.08.2015)



Ursula Hölzl
Bischofswiesen
Bankkauffrau, Vorsitzende (ab 06.08.2015,
bis 05.08. 2015, stellvertretende Vorsitzende)



Marcus Huber
Bischofswiesen
Versicherungsmakler, stellvertretender Vorsitzender



Werner Grassmann
(ab 06.08.2015)
Bad Reichenhall
Unternehmensberater

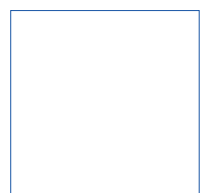
Vorstand

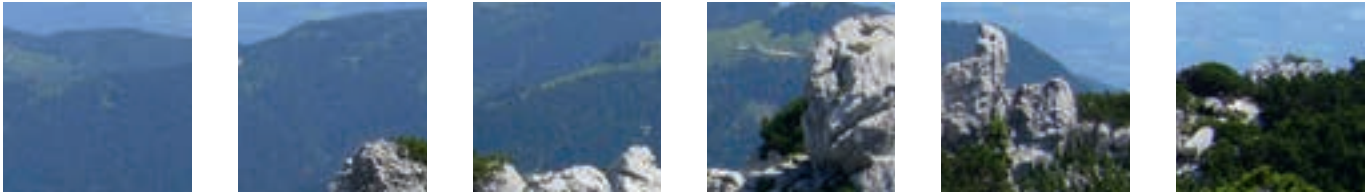
Armin Nowak
Bischofswiesen
Immobilienwirt (Diplom-VWA)



Aktionärsstruktur

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





Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden

Ursula Hölz (Aufsichtsratsvorsitzende)



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 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 2015 die folgenden Aufsichtsratssitzungen abgehalten: 22.01.2015, 12.06.2015, 05.08.2015 und 23.10.2015.



Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 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.

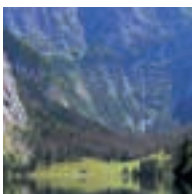


Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; er ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses schließt sich der Aufsichtsrat an.



Berchtesgaden, im April 2016

gez. Ursula Hölz
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)





Lagebericht des Vorstands

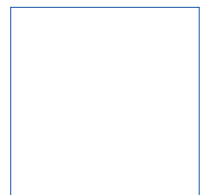
Armin Nowak (Vorstand)

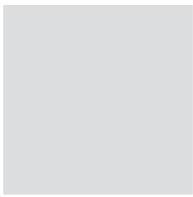
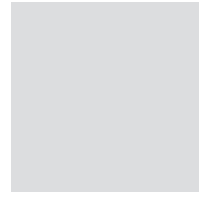
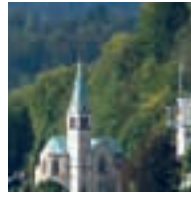
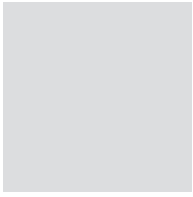
Im achtundzwanzigsten Geschäftsjahr der Firma konnte der Jahresumsatz gegenüber 2014 um 8,57 Prozent gesteigert werden. Insgesamt handelte es sich um ein durchwachsendes Geschäftsjahr. Der feste Kundenstamm blieb konstant bei ca. 4.600 Personen, wobei wir die Datenbank turnusgemäß von sogenannten „Karteileichen“ bereinigt haben. Die globale bundesweite wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt war weiterhin geprägt durch die Finanz- und Eurokrise, der nach wie vor günstigen Zinsen 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 denn verkaufsbereit sind, fordern unrealistisch hohe Preise. Die Kaufinteressenten hingegen werden kritischer und kaufen nicht mehr zu jeden Preis.

Personell hat sich nichts geändert. Unsere Angestellten werden ständig weitergebildet, um fachlich und rechtlich immer auf dem neuesten Stand (Geldwäschegesetz, Widerrufsrecht, Bestellerprinzip, Datenschutzgesetz 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 Jahresgewinn mit dem bestehenden Gewinnvortrag zu saldieren und aus dem Bilanzgewinn von 5.794,51 Euro die Summe von 1.250,00 Euro für die Ausschüttung einer Dividende von 2,50 Euro je Aktie zu verwenden. Der noch bestehende Bilanzgewinn von 4.544,51 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unsere Leitseite „nowak-ag.de“ zählte im Jahr 2015 durchschnittlich 30.000 Besucher (Vorjahr: 40.000 Besucher) monatlich, wobei es sich hier um echte Visits handelt. Das Alexa-Ranking hat sich stark verschlechtert. Unsere Internetseite liegt nun weltweit auf Rang: 500.000 und deutschlandweit auf Rang: 40.000. Dies hängt unter anderem mit dem mittlerweile sehr geringen





Immobilienangebot zusammen. Trotzdem versuchen wir die (SEO) Suchmaschinenoptimierung nachhaltig zu verbessern und demnächst die Seite auch für mobile Endgeräte (Smartphone, Tablet) besser zu gestalten.

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, wobei die Mietobjekte stark zurückgegangen sind.

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 über E-Mail beziehen. Das Printprodukt „Nowak Immobilien-Zeitung“ wurde aufgegeben. Eventuell werden wir nur noch sogenannte Themenzeitungen anbieten. Allerdings werden wir unsere traditionellen Nowak Immobilien-Herbstseminare wieder aufleben lassen.

Berchtesgaden, im April 2016

gez. Armin Nowak
(Vorstand)



Ausblick

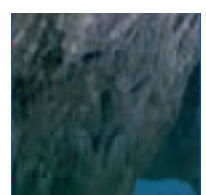
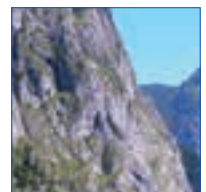
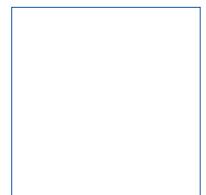
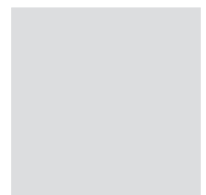
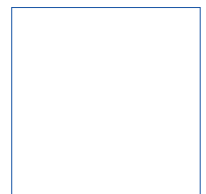
Die anhaltende Finanz- und Krimkrise hat uns noch vor einer Immobilienblase verschont. Sehr problematisch wird in Zukunft die Akquisition von attraktiven Immobilienangeboten sein, da wenig gebaut wird und die Verkäufer vermehrt ihre Immobilien behalten oder zu völlig überteuerten Preisen verkaufen wollen. 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 leicht zu steigern. Die Risiken des zukünftigen Wachstums liegen in der Gesetzgebung, sowie der Entwicklung der Nachfragesituation für Gebrauchtimmobiliën, Mietwohnungen und Gewerbeobjekten im regionalen Immobilienmarkt.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2016 einen Geschäftsverlauf mit leicht positivem Grundton, welcher dann wieder eine attraktive Dividendenzahlung sichert.

Berchtesgaden, im April 2016

gez. Armin Nowak
(Vorstand)





Im Jahr 2015 von uns vermittelte Immobilien (Auszug)



2-Zimmer-Eigentumswohnung
in Schönau am Königssee



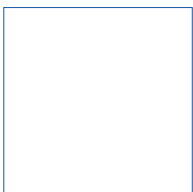
1-Zimmer-Eigentumswohnung
in Bad Reichenhall



Doppelhaushälfte in Inzell



Einfamilienhaus
in Schönau am Königssee





Weitere Ereignisse im Jahr 2015

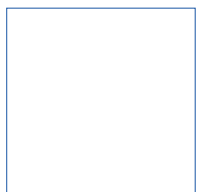
15. Hauptversammlung vom 05.08.2015

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



**Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG
aus Berchtesgaden, erhält den „Goldenen Ring“ als
Auszeichnung für seine jahrelange ehrenamtliche
Tätigkeit als IHK-Prüfer.**

Dr. Josef Amann, IHK Bereichsleiter
Berufsbildung und Vorstand
Armin Nowak



Gewinn- und Verlustrechnung 2015

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		174.520,86	100,00	160.734,19
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	86.333,55			90.200,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unter- stützung	<u>16.253,30</u>	102.586,85	58,78	18.519,10
- davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Euro 5.400,00)				
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensge- genstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.942,56	6,27	11.851,50
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		57.873,11	33,16	56.595,52
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanla- gevermögens		112,50	0,06	263,76
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,01	0,00	1,56
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.628,59</u>	1,51	<u>1.893,31</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		603,26	0,35	18.060,21-
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	639,01-			2.148,75-
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 638,60 (Euro 2.149,00)				
10. sonstige Steuern	<u>46,00-</u>	685,01-	0,39	121,00
11. Jahresüberschuss		<u>1.288,27</u>	0,74	<u>16.032,46-</u>

Berchtesgaden, den 13. April 2016

Bilanz zum 31.12.2015

BILANZ
Nowak Immobilien AG
Immobilien
Berichtsjahresabschluss

zum
 31. Dezember 2015

		31.12.2015		31.12.2014		31.12.2015		31.12.2014	
		Euro		Euro		Euro		Euro	
AKTIVA								PASSIVA	
A. Anlagevermögen									
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	1.158,27	1.158,27				
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		77.124,65	78.784,65	78.784,65	78.784,65				
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.838,00	14.502,50	14.502,50	14.502,50				
III. Finanzanlagen									
Wertpapiere des Anlagevermögens		2.175,00	13.350,00	13.350,00	13.350,00				
B. Umlaufvermögen									
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,00	9.371,25	9.371,25	9.371,25				
2. sonstige Vermögensgegenstände		3.178,91	5.537,98	5.537,98	5.537,98				
II. Wertpapiere									
sonstige Wertpapiere		0,00	3.710,00	3.710,00	3.710,00				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		342,03	4,44	4,44	4,44				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		480,00	0,00	0,00	0,00				
		<u>95.296,86</u>	<u>128.419,09</u>	<u>128.419,09</u>	<u>128.419,09</u>	<u>95.296,86</u>	<u>128.419,09</u>	<u>95.296,86</u>	<u>128.419,09</u>

Berichtsjahresabschluss, den 13. April 2016

Anlagenspiegel zum 31.12.2015

ANLAGENSPIEGEL													
Newak Immobilien AG													
Immobilien													
Berichtswertangaben													
Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2015 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2015 Euro	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 Euro	Abschreibungen Geschäftsjahr sonstige Kügelige Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Buchwert 31.12.2015 Euro		
-8.215,33	0,00	0,00	0,00	8.215,33	7.057,96	0,00	0,00	0,00	7.057,96	0,00	1.158,27		
8.215,33	0,00	0,00	0,00	8.215,33	7.057,96	0,00	0,00	0,00	7.057,96	0,00	1.158,27		
103.665,23	0,00	0,00	0,00	103.665,23	24.900,58	1.680,00	0,00	0,00	26.580,58	0,00	77.124,65		
88.320,64	618,06	0,00	0,00	88.938,70	73.818,14	9.282,56	0,00	0,00	83.100,70	0,00	5.838,02		
192.005,67	618,06	0,00	0,00	192.623,93	98.718,72	10.942,56	0,00	0,00	109.661,28	0,00	82.962,65		
B. Finanzanlagen													
Wertpapiere des Anlagevermögens													
53.260,00	3.700,00	9.875,00	0,00	7.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.175,00		
13.560,00	3.700,00	9.875,00	0,00	7.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.175,00		
213.571,20	4.318,06	9.875,00	0,00	208.014,28	105.775,78	10.942,56	0,00	0,00	116.718,34	0,00	91.290,92		

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

entgeltlich erworbene
Konzessionen, gewerbliche
Schutzrechte und ähnliche
Rechte und Waren sowie
Leihen an solchen
Rechten und Waren

Summe immaterielle
Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

- Grundstücke, grundstücks-
gleiche Rechte und Bauten
einschließlich der Bauten
auf fremden Grundstücken
- andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung

Summe Sachanlagen

B. Finanzanlagen

Wertpapiere des
Anlagevermögens

Summe Finanzanlagen

Summe Anlagevermögen

Anhang zur Bilanz zum 31. Dezember 2015

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, 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 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:

- Wertpapiere und Genossenschaftsanteile zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Warenvorräte 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	1.288,27
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.506,24
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00
14. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0,00
15. Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00
16. Dividendenzahlung	<u>-1.250,00</u>
17. Bilanzgewinn	4.544,51
	=====

Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen

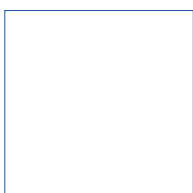
Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – des Auftraggebers Nowak Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

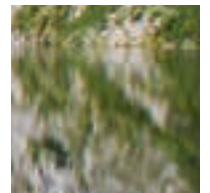
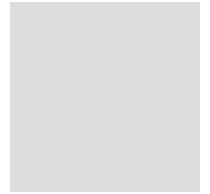
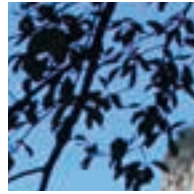
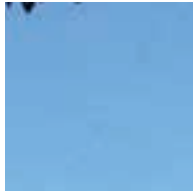
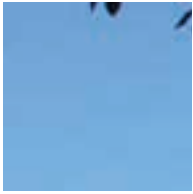
Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

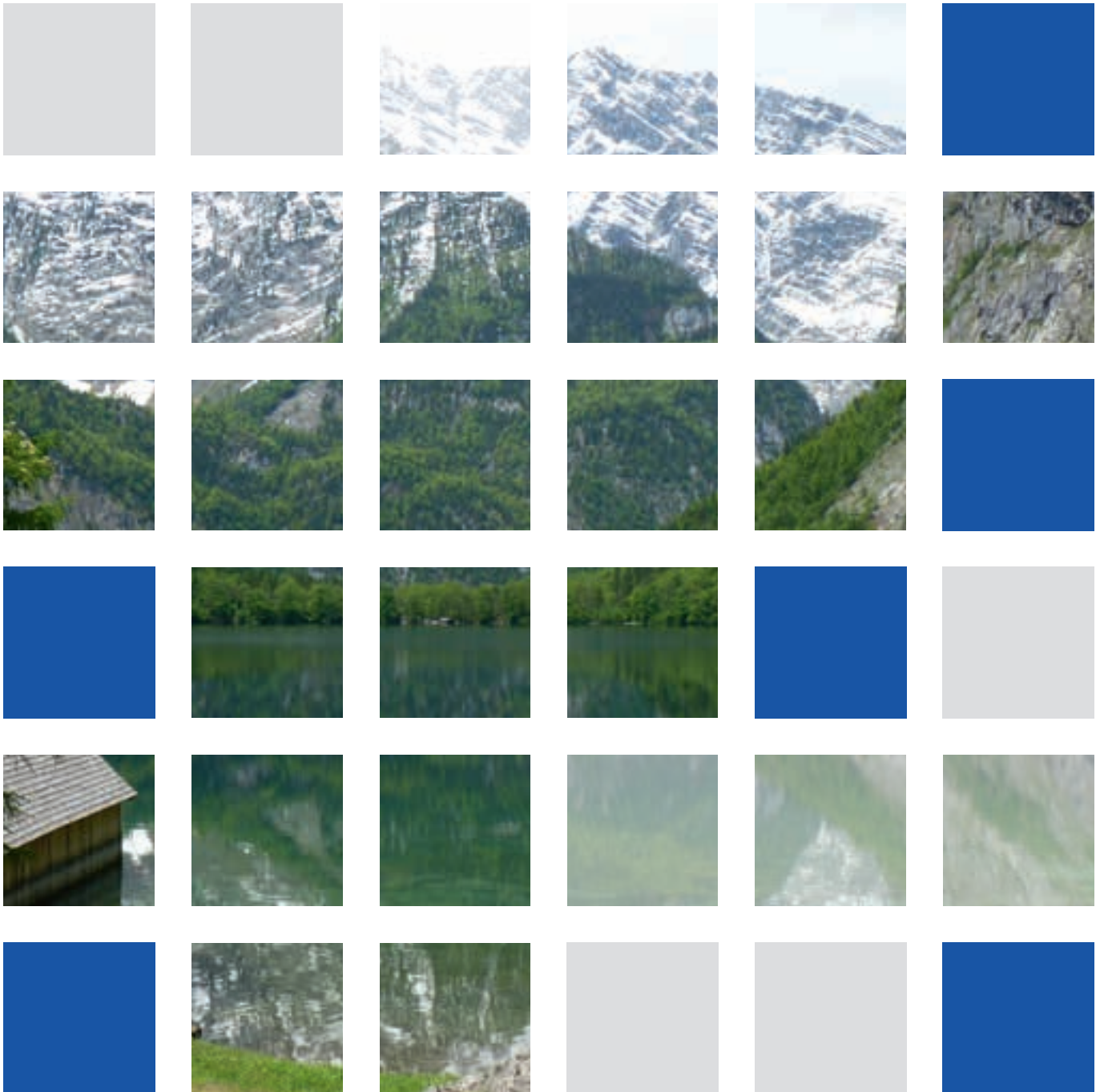
Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

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 sowie des Anhangs 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 13. April 2016







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!

