

TOP 1

**Jahresabschluss und Prüfungsbericht 2006
Entlastung des Vorstandes**

- I. Beschluss des Stiftungsausschusses der König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung

Die Mitglieder des Stiftungsausschusses bestätigen, eine Ausfertigung des Geschäftsberichtes 2006 und des Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dünkel, Schmalzing & Partner über die Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses 2006 erhalten zu haben.

Mit Befriedigung wird festgestellt, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Bestätigungsvermerk ohne Änderungen im Geschäftsbericht uneingeschränkt erteilt hat und die Finanz- und Vermögensverhältnisse der König Ludwig Stiftung nach wie vor in Ordnung sind.

Gemäß § 8, Abs. 7 h der Satzung der König Ludwig Stiftung wird der Jahresabschluss gutachtlich festgestellt und der ausgewiesene Jahresgewinn in Höhe von € 285.381,46 in die freie Rücklage empfohlen.

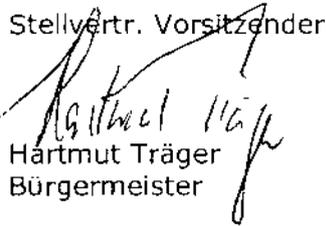
Gemäß § 8, Abs. 7 i wird dem Vorstand der König Ludwig Stiftung für das Jahr 2006 Entlastung erteilt.

Die Mitglieder sprechen dem Vorstand Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

- II. Eintrag in die Niederschrift.

Fürth, 12. Juli 2007

Stellvertr. Vorsitzender


Hartmut Träger
Bürgermeister

Bilanz zum 31. Dezember 2006 König Ludwig III. und Kö**Aktiva**

	€	31.12.2006 €	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>		13.058,37	9,8
II. <u>SACHANLAGEN</u>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.754.161,08		16.978,3
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	141.966,27		140,8
3. Technische Anlagen und Maschinen	262.470,66		0,0
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	815,51		1,2
5. Bauvorbereitungskosten	24.568,85		5,8
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	470.364,93	20.654.347,30	0,0
III. <u>FINANZANLAGEN</u>			
Andere Finanzanlagen		70,00	0,1
		<u>20.667.475,67</u>	<u>17.136,0</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUND- STÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</u>		845.373,81	820,3
Unfertige Leistungen			
II. <u>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	60.464,37		105,1
2. Sonstige Vermögensgegenstände	14.104,83	74.569,20	24,9
III. <u>KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</u>		85.508,86	464,4
		<u>1.005.451,87</u>	<u>1.414,7</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	103.288,00		84,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		2,4
		<u>103.288,00</u>	<u>87,3</u>
		<u>21.776.215,54</u>	<u>18.638,0</u>

Stiftung Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung, Fürth**Passiva**

		31.12.2006	Vorjahr
	€	€	T€
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL	76.693,78		76,7
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	76.693,78		76,7
2. Andere Gewinnrücklagen	6.571.964,60		6.049,0
III. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>285.381,46</u>		<u>522,9</u>
		7.010.733,62	<u>6.725,3</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.254.147,93		1.238,1
2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.500,00</u>		<u>14,5</u>
		1.273.647,93	<u>1.252,6</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.532.824,50		8.782,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	421.014,46		488,4
3. Erhaltene Anzahlungen	892.912,32		820,2
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.470,75		34,3
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599.856,49		535,1
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>755,47</u>		<u>0,0</u>
		13.491.833,99	<u>10.660,1</u>
		<u>21.776.215,54</u>	<u>18.638,0</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006
König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitsstiftung, Fürth

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.915.284,47	2.742,7
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.099,70	1,5
3. Sonstige betriebliche Erträge		421.437,67	386,5
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.567.825,77	1.277,6
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.393,30		10,1
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>880,07</u>	6.273,37	1,1
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		575.805,01	490,0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		575.098,88	573,8
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3,85	0,0
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.810,70	8,0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>286.903,44</u>	<u>197,3</u>
11. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>		355.729,92	588,8
12. Sonstige Steuern		<u>70.348,46</u>	<u>65,9</u>
13. <u>Jahresüberschuss</u>		<u><u>285.381,46</u></u>	<u><u>522,9</u></u>

**Lagebericht
der
König Ludwig III. und Königin Marie Therese
Goldene Hochzeitsstiftung für das Jahr 2006**

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2006 hat sich die deutsche Wirtschaft deutlich belebt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2005 nur um 0,9 % gewachsen ist, stieg das BIP im Jahr 2006 um 2,7 %, obwohl im Vergleich zum Vorjahr 2 Arbeitstage weniger zur Verfügung standen. Dies ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Jahr 2000. Anders als in den Vorjahren leistete die inländische Verwendung (+1,5%) einen größeren Teil zum BIP-Wachstum als der Außenbeitrag (+1,1 %). Dies ist insbesondere darin begründet, dass die Bruttoanlageinvestitionen, insbesondere die Ausrüstungs- und Bauinvestition, so stark gestiegen sind wie noch nie nach der Wiedervereinigung. Auch die privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates haben zu dem Anstieg beigetragen.

Das Haushaltsdefizit wird die Kriterien des Maastricht-Vertrages erstmals seit dem Jahr 2001 wieder erfüllen. Der festgelegte Referenzwert von 3 % für das Staatsdefizit wurde um 1,3 %Punkte unterschritten, somit liegt die Defizitquote des Staates bei 1,7 %.

Die Frühjahrsprognosen für das abgelaufene Jahr wurden deutlich überboten. Für das laufende Jahr revidierten die Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognosen deutlich nach oben und sagen einen länger anhaltenden Konjunkturaufschwung für Deutschland voraus.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2006 bei 9,6% (11,7 %). Im Jahresdurchschnitt waren knapp 4,5 Millionen Menschen ohne Arbeit, das sind 374.000 weniger als im Vorjahr. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hält an und hat mehrere Ursachen. Zum einen wurden viele Arbeiten aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung auf das Jahr 2006 vorgezogen, zum anderen hatte das vergleichsweise milde Wetter positiven Einfluss auf die Bau- und baunahen Bereiche, die Bauinvestitionen sind seit Jahren erstmalig wieder um 4,2 % gestiegen. Hinzu kommt der konjunkturell bedingte Aufbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung.

1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die König Ludwig III. und Königin Marie Therese Goldene Hochzeitstiftung Fürth (im folgenden KLS oder Stiftung genannt) wurde am 11.02.1918 vom Geheimen Hofrat Alfred Nathan gegründet und mit EntschlieÙung des Königlich Bayerischen Staatsministerium am 24.06.1918 genehmigt. Sie ist eine rechtsfähige öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Zweck der Stiftung ist vorrangig, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Stadt Fürth, insbesondere kinderreicher Familien, sicherzustellen. Die Tätigkeit der Stiftung ist auf den örtlichen Bereich der Stadt Fürth beschränkt.

Das vom Gründer eingebrachte Stiftungskapital beträgt unverändert DM 150.000,00 bzw. € 76.693,78.

Die KLS ist überwiegend in folgenden Geschäftsfeldern tätig:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes
- Modernisierung, Instandhaltung der Verwaltungseinheiten
- Aktives Portfoliomanagement durch gezielte An- und Verkäufe

Die Stadt Fürth ist Teil der für den mittelfränkischen Raum wirtschaftlich bedeutungsvollsten Drei-Städte-Achse innerhalb Nordbayerns. Sie besteht aus den Städten Nürnberg, Erlangen, Fürth und bildet bundesweit den siebtgrößten Wirtschaftsraum.

In den vergangenen Jahren hat der Standort Fürth eine positive Wanderungsbilanz, deutlich stärker als die in nächster Nähe gelegenen Städte Nürnberg und Erlangen erfahren. Fürth ist als Pendlerstandort bzw. präferierter Wohnstandort anzusehen.

Auch das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Fürth eine zukünftig positive Wanderungsentwicklung. Die Stadt Fürth hat zum Jahresende 113.707 Einwohner, 308 mehr als noch Ende 2005 beheimatet, im Jahr 2020 werden es voraussichtlich ca. 120.000 Einwohner sein.

Lebhaft hat sich in 2006 die Bautätigkeit in der Stadt entwickelt. So ist der Wohnungsbestand um 740 Einheiten auf 58.364 gestiegen. Fast verdoppelt hat sich 2006 gegenüber dem Vorjahr die Zahl der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Fürther Mietmarkt fragt derzeit primär 3-4 Zimmerwohnungen mit mindestens 80 m² nach. Die Mietpreise bei Neubauten liegen durchschnittlich bei der Erstvermietung pro Quadratmeter bei ca. 7,00 € somit also deutlich günstiger als in Nürnberg mit rund 8,25 € oder in Erlangen mit rund 8,00 €.

Als wesentliche Wettbewerber stehen der KLS nicht nur die ansässigen Wohnungsunternehmen, sondern vielmehr auch die zahlreichen Privatpersonen, welche ebenfalls Wohnraum vermieten, gegenüber.

Es bleibt abzuwarten, welche Konsequenzen mögliche Unternehmensschließungen bzw. Verlagerungen in der Region, auf die Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes haben werden. Selbstverständlich hängt die Ertragslage der Stiftung von diesen Faktoren ab.

Auch im Berichtsjahr unternahm die KLS umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Das Investitionsvolumen der ganzheitlichen Maßnahmen beläuft sich auf 4,7 Mio. €, wobei in 2006 3,1 Mio. € (Vj. 3,8 Mio. €) angefallen sind. Neben der Haustechnik wurden ebenfalls die Bestandteile Gebäudehülle, Allgemeinbereiche und Außenanlagen modernisiert.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2006 wurde die Investition in den Bestand fortgesetzt. Dies wirkt sich inzwischen positiv aus bei der Kennzahl „Durchschnittliche Miete“.

Die Geschäftsleitung bewertet die finanziellen Leistungsfaktoren als positiv und geht davon aus, dass die durchschnittliche Miete sich weiterhin verbessern wird.

	2004	2005	2006
Gesamtkapitalrentabilität	7,7%	5,0%	2,7%
Eigenmittelrentabilität	13,5%	9,2%	3,6%
Durchschnittliche Miete	3,56 €/m ²	3,91 €/m ²	4,14 €/m ²
Leerstandsquote	2,8%	6,0%	6,1%
Fluktuationsquote	10,0%	7,8%	13,4%
Instandhaltungskosten je qm	8,75 €/m ²	10,10 €/m ²	16,10 €/m ²
Investitionen in den Bestand	92,79 €/m ²	112,38 €/m ²	91,15 €/m ²
Zinsdeckung	6,93%	9,65%	12,92%
Mietenmultiplikator	7,27	8,86	8,96

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr bis auf die Geschäftsführung nicht durch eigenes Personal, sondern im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch das Personal der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH erbracht.

Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach modernisierten Wohnungen unterstellt die Geschäftsführung eine hohe Kundenzufriedenheit.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Stiftung verwaltet zum 31.12.2006 739 (Vj. 729) eigene Wohnungen, 4 (Vj. 4) gewerbliche Einheiten, 55 (Vj. 53) Garagen und 181 (Vj. 162) Stellplätze.

Die Stiftung vereinnahmte im Berichtsjahr Mieten in Höhe von T€ 2.051,4 (Vj. T€ 1.931,9). Einschließlich Umlagen vereinnahmte die Stiftung Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 2.915,3 (Vj. T€ 2.742,7).

Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist belastet durch Erlösschmälerungen von T€ 173,4 (Vj. T€ 127,6).

Die Unternehmensleitung beurteilt die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2006 als günstig, da wesentliche Ziele des Wirtschafts- und Finanzplanes erreicht worden sind.

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 285,4 (Vj. T€ 522,9) übertrifft das im Wirtschaftsplan prognostizierte Ergebnis (+ 179 T€).

2.2. Finanzlage

Die Finanzierungsstruktur der Stiftung stellt sich ordentlich dar, es bestehen keine Klumpenrisiken. Die Ausgewogenheit zwischen kurz- mittel- und langfristigen Darlehen ist bei der KLS gegeben. Der Cash-Flow (DVFA/SG) beträgt zufriedenstellende T€ 946 (Vj. T€ 1.242).

Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

2.3 Vermögenslage

Die Stiftung verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung mit 32,2 % (Vj. 36,1 %). Die Eigenmittelquote beträgt gar 38,0% (Vj. 42,7%). Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.

3. Nachtragbericht

Mit Kaufvertrag vom 14.12.2006 und mit Übergang zum 1.1.2007 kaufte die Stiftung mehrere Grundstücke in der Neumann- und Feldstraße von der Stadt Fürth. An diesen war die Stiftung bis dato erbbauberechtigt. Die finanziellen Verpflichtungen aus den Erbbauzinsen werden deshalb künftig geringer ausfallen.

4. Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Generell ist im Rahmen des Portfoliomanagements geplant, den Bestand marktkonform zu halten.

Ziel des Portfoliomanagements ist es, den Objektbestand der Stiftung unter Berücksichtigung der aus der technischen Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse, der Standortqualität, des Darlehensportfolios und der wirtschaftlichen Kennzahlen zu segmentieren, um daraus Strategien wie Investition oder Veräußerung abzuleiten. Objekte mit niedriger Standortqualität oder niedrigem Objektstandard sollten dann veräußert werden, wenn der durch einen Verkauf erzielbare Gewinn höher als die langfristig zu erwirtschaftenden Gewinne ist.

Sollten die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten überschritten werden, wirkt sich dies nachteilig auf die Gewinnsituation der Stiftung aus, wenn diese Mehrkosten nicht durch dauerhaft höhere Mieteinnahmen gedeckt werden können.

Bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen bestehen Risiken insbesondere durch erhöhte Erlösschmälerungen und erhöhte Bewirtschaftungskosten. Diese können zu einer Ergebnisreduktion führen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand der Stiftung gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Da die Stadt Fürth laut Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung auch zukünftig eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat, sieht die KLS Ihre Chancen in der Realisierung ihres Stiftungszweckes. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird die Stiftung auch zukünftig marktkonformen Wohnungsbestand vorhalten, um somit eine dauerhafte positive Vermietungssituation zu gewährleisten.

5. **Prognosebericht**

Geht man davon aus, dass sich der Trend der Demographie- und Arbeitsmarktentwicklung fortsetzt, sieht sich die KLS aufgrund der Substanz ihres derzeitigen Wohnungsbestandes in der Lage, einer zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden.

Im Rahmen von gezielten Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. barrierefreien Wohnungen für ältere Mitmenschen verfolgt die KLS die Strategie, mittelfristig ein ausgewogenes Mieterklientel zu beherbergen.

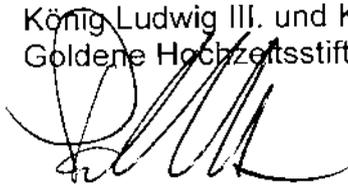
Die Geschäftsführung strebt auch im Geschäftsjahr 2007 ein positives Jahresergebnis an.

6. **Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 3 AVBayStG**

Das Grundstockvermögen der Stiftung konnte ungeschmälert erhalten werden. Die Stiftungsmittel wurden satzungsgemäß verwendet.

Fürth, den 29. Juni 2007
TS

König Ludwig III. und Königin Marie Therese
Goldene Hochzeitsstiftung



Dr. Hans Parthemüller
Geschäftsführer/ Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

König Ludwig III. und Königin Marie Therese
Goldene Hochzeitsstiftung,
Rechtsfähige öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts
Fürth,

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Durch Artikel 25 Absatz 3 BayStG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsgemäße Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens und der sonstigen Stiftungsmittel. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Stiftung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben die Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und Artikel 25 BayStG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Anforderungen, die sich aus der Erweiterung des Prüfungsgegenstandes nach Artikel 25 Absatz 3 BayStG ergeben, erfüllt wurden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stiftung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung.

Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Stiftung und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsgemäßen Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens und der sonstigen Stiftungsmittel nach Artikel 25 Absatz 3 BayStG hat keine Einwendungen ergeben.

Fürth, den 30. Juni 2007



DÜNKEL ■ SCHMALZING & PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT -
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bernhard Dunkel
(Wirtschaftsprüfer)

Dr. Karl-Heinz Schrenker
(Wirtschaftsprüfer)