

CLOUD N° 7

Jahresfinanzbericht 2014

Cloud N° 7 GmbH, Stuttgart

Jahresabschluss für den Zeitraum vom
1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort
2. Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraumes sowie weitere Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag
3. Jahresabschluss zum 31.12.2014
4. Anhang
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Anlagenspiegel



Dieser Bericht enthält bestimmte, in die Zukunft gerichtete, Aussagen. Diese Angaben werden durch Wörter wie „glaubt“, „geht davon aus“ oder „erwartet“ bzw. durch ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Verschiedene bekannte wie auch unbekannte Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance unserer Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen in die Zukunft gerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten von Cloud No 7,

ein ereignisreiches und auch erfolgreiches Jahr für unser exklusives Wohn- und Hotelprojekt in Stuttgart liegt hinter uns. Das wohl außergewöhnlichste Gebäude der Landeshauptstadt, die Cloud No 7, hat konkrete Gestalt angenommen. Bis zum Sommer 2016 entsteht hier ein exquisiter Luxus-Wohn- und Hotelturm mit hochwertigen Business-Appartements, Luxus-Eigentumswohnungen und einem Penthouse der Extraklasse, in den ersten Etagen wird die Steigenberger Hotel Group ein Design-Hotel unter der neuen Marke „Jaz in the City“ mit 173 Zimmern und Suiten eröffnen.

Der Baufortschritt wurde 2014 zunehmend sichtbar. Das Cloud-Gebäude ist im April 2014 nach aufwändigen Arbeiten im Untergrund ans Tageslicht gekommen, im September wurde die sechste Etage erreicht und im April diesen Jahres die oberste Etage im Rohbau fertiggestellt. Damit liegen wir gut im Zeitplan.

Anfang Mai 2015 wurde dann nach rund anderthalb Jahren Bauzeit an dem neuen architektonischen Highlight Stuttgarts erfolgreich Richtfest gefeiert. Stuttgarts künftig höchstes innerstädtisches Wohngebäude bietet mit seinen 18 Etagen und rund 61 Metern Höhe atemberaubende Panoramaaussichten auf die Landeshauptstadt und weit darüber hinaus in ihr reizvolles grünes Umland. Die Repräsentanten der Stadt, Investoren und auch die Medien sind sich einig, dass mit Cloud No 7 ein neues Wahrzeichen entsteht, das neue Maßstäbe in Stuttgart und der ganzen Region setzen wird. Keine andere Stadt in Deutschland wird ihr Gesicht in den nächsten Jahren so sehr wandeln wie die schwäbische Landesmetropole.

Das Interesse an den Wohnungen und Business-Appartements ist weiterhin stark. Aktuell jetzt sind rund 65 Prozent der Wohnflächen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 38 Millionen Euro verkauft oder reserviert worden. Dieser Zuspruch ist für uns ein Beleg dafür, dass wir hier ein Projekt anbieten, das zu Stuttgart als Landeshauptstadt und Zentrum einer der stärksten Wirtschaftsregionen in Europa hervorragend passt.

Es passt ins Bild, dass auch die Ratingagentur Creditreform am 21. Mai 2015 ihr „Investment Grade“ Rating für die besicherte Teilschuldverschreibung erneut bestätigt hat und der Anleihe mit der Note BBB wieder eine starke befriedigende Güte bescheinigt.

Cloud No 7 erfüllt allerhöchste Ansprüche an Lebensqualität und Service mit einem unvergleichlichen Ambiente und maximalem Freiraum. Mitten im Herzen Stuttgarts lässt es Sie das Leben auf Wolke 7 genießen – für alle, die das Besondere lieben. Wir freuen uns schon darauf, wenn wir im Sommer 2016 die fertiggestellte Cloud No 7 der Öffentlichkeit und den Investoren präsentieren dürfen.

Ihr Tobias Fischer




2. Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraums sowie Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

2.1 Geschäftstätigkeit der Cloud No 7 GmbH

Die Cloud No 7 GmbH (im Folgenden „Cloud No 7“ oder „die Gesellschaft“) ist eine Projektgesellschaft zur Erstellung des gleichnamigen Immobilienprojektes. Im Zentrum Stuttgarts entstehen auf 18 Etagen ein First-Class-Hotel und exklusive Wohnungen mit Weitblick. Für das Hotel besteht ein 20-jähriger Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG, die in der Cloud No 7 ein designorientiertes First-Class-Hotel mit dem Markennamen „Jaz in the City“ betreiben wird. Die Cloud No 7 GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Schwäbische Wohnungs AG, Stuttgart, die als Projektentwickler schwerpunktmäßig in den Bereichen Wohnen sowie Logistikzentren tätig ist und zur Dr. Aldinger & Fischer Unternehmensgruppe gehört. Die Unternehmensgruppe Dr. Aldinger & Fischer hat seit ihrer Gründung im Jahre 1985 ein Investitionsvolumen von ca. € 2,1 Mrd. erfolgreich realisiert.

2.2 Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraums

a) Investitionen in die Projektentwicklung

Bis zum 31.12.2014 wurden in die Projektentwicklung insgesamt € 29,689 Mio. investiert, davon in 2014 € 5,827 Mio. Wesentliche Ausgaben flossen dabei unter anderem an die Leonhard Weiss GmbH & Co. KG für den Rohbau, an die tec ARCHITECTURE, die IKR für die Projektsteuerung, Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH, SHB Saalfelder Hebezeugbau GmbH für das Parksystem, den Innenarchitekten der GEPLAN DESIGN Planungsgesellschaft mbH, den Haustechniker IHG-Technik GmbH, Prinzing Elektrotechnik GmbH für die Elektroeinlegearbeiten, Concretseal GmbH für Abdichtarbeiten, Feuring Hotel Development Europa GmbH Kirchheim für die Ausstattung des Hotels sowie den Hotelberater CHB Corona Hotel Betriebs- und Beratungs GmbH in Mainz und den Prüfstatiker der BVS GmbH & Co. KG.

b) Gründungsarbeiten abgeschlossen

Die Gründungsarbeiten für den Wohn- und Hotelturm mit über 135 Bohrpfeilern wurden im Februar 2014 abgeschlossen und die Bodenplatte fertiggestellt. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit kam es zu Verzögerungen, die aber wieder aufgeholt werden konnten. Zwischenzeitlich mussten aufgrund einer schwach tragenden Erdstelle, einer sogenannten Doline, zur Gründung 35 zusätzliche Pfeiler ins Erdreich gerammt werden. Durch diese Maßnahmen sowie durch Planungsänderungen wurde zwischenzeitlich der Vertrag mit der Leonhard Weiss GmbH & Co. KG nach Abzug eines Nachlasses von 2,1 % auf € 10,199 Mio. erhöht (1. Ergänzungsauftrag).

c) Vertrag für Aufzugsanlagen unterzeichnet

Mit Vertrag vom 15.01.2014/08.04.2014 hat die Berichtsgesellschaft einen Werkvertrag mit der Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH über die fachgerechte Lieferung und Montage von Aufzugsanlagen geschlossen. Das Auftragsvolumen beträgt € 950.000,--. In 2014 wurden € 285.000,-- netto bezahlt.

d) Projektplanungen angepasst

Im Lauf des Projektes wurden Umplanungen vorgenommen (das Hotel umfasst nun 173 Zimmer inklusive Longstay-Appartements, die Anzahl der Business-Appartements beträgt nun 37 (zu Beginn des Projektes 25) und die Anzahl der Luxus-Eigentumswohnungen insgesamt 20 (ursprünglich 28). Im Rahmen dieser erfolgten Umplanungen über die bisherige Projektlaufzeit wird nun mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. € 83-85 Mio. gerechnet (gegenüber Verkaufsprospektstand 2013 von € 76-80 Mio.). Das Management geht unter Berücksichtigung der Veränderungen aber ebenfalls von höheren Erlöserwartungen aus. Der kalkulatorisch erzielbare Gesamtverkaufspreis liegt lt. Management bei rd. € 100 Mio. Dabei liegt der geplante Erlös aus dem Hotelverkauf bei ca. € 42 Mio. und basiert auf einem Gutachten für das Hotel vom 24.06.2015 mit einem Verkehrswert nach Fertigstellung über rd. € 48,74 Mio. Darüber hinaus liegt der geplante Erlös aus dem Verkauf der Business-Appartements sowie der Luxuswohnungen - unter Berücksichtigung von im Oktober 2014 vorgenommenen Preiserhöhungen - bei rd. € 58 Mio.

e) Auftrag für Ladestationen im Parksystem erteilt

Cloud No 7 hat zum 14.10.2013 / 23.10.2013 / 25.10.2013 einen Werkvertrag mit der SHB Saalfelder Hebefahrzeug GmbH (im Folgenden „SHB“) über den Einbau eines automatischen Parkiersystems geschlossen. Das Gesamtvolumen beträgt € 1.888.000,-- und gilt bis zum 31.12.2015 als Festpreis. Mit Datum 05.05.2014 wurde SHB ein Zusatzauftrag in Höhe von € 32.797,-- über die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge erteilt. Per 31.12.2014 sind hier netto € 566.400,-- bezahlt worden.

f) Anleiherating BBB erneuert

Die Ratingagentur Creditreform hat ihr „Investment Grade“ Rating für die besicherte Teilschuldverschreibung (ISIN DE000A1TNGG3) der Cloud No 7 GmbH in Stuttgart nach einem Jahr zum 22.05.2014 erneuert und mit dem Ratingergebnis BBB wieder eine stark befriedigende Güte bescheinigt.

g) Beratung durch CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH

In Zusammenhang mit dem zu erstellenden Hotel hat die Cloud No 7 am 11.04.2013 einen Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag mit der CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH, einem erfahrenen Konzeptionierer von Hotels geschlossen. Bei dem Projekt Cloud No 7 ist das Unternehmen in der Phase der Konzeption, Errichtung und Ausgestaltung bei der Abstimmung zwischen Bauherr, Architekten und Hotelbetreiber beratend tätig. 2014 erhielt die CHB gemäß Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag insgesamt € 240.000,--. Des Weiteren wurde ein zusätzliches Honorar für die Einwerbung eines End- oder Co-Investors für das Hotel von max. 1 % des Verkaufspreises vereinbart.

h) Tiefgeschosse errichtet

Bis Ende Juni 2014 wurden die ersten vier Tiefgeschosse mit der beauftragten Leonhard Weiss GmbH & Co. KG aus Göppingen errichtet, die unter anderem das automatische Parkiersystem aufnehmen. Die Leonhard Weiss GmbH & Co. KG hat per 31.12.2014 Nettozahlungen in Höhe von 7.797.876,05 € erhalten. Zu diesem Zeitpunkt liegt uns eine Vorauszahlungsbürgschaft in Höhe von € 7 Mio. vor. Weitere vorliegende Nachträge sind in der Verhandlung.

i) Erste Zinszahlung der Mittelstandsanleihe 2013/2017 erfolgt

Zur Sicherung der Projektfinanzierung für das Bauprojekt hat die Gesellschaft zum 03.07.2013 eine vierjährige Unternehmensanleihe in Höhe von € 35 Mio. mit einer Verzinsung von 6% und einer Laufzeit von maximal 4 Jahren begeben, die im Handelssegment Bondm der Stuttgarter Wertpapierbörse gehandelt wird. Unter Berücksichtigung der Emissionskosten in Höhe von rd. € 1,4 Mio. (ca. 4% des Emissionsvolumens) erzielte die Gesellschaft einen Netto-Emissionserlös von rd. € 33,6 Mio. Am 03.07.2014 erfolgte die erste Zinszahlung aus der Anleihe an die Anleihegläubiger in Höhe von € 2,1 Mio.

j) Anmietung von städtischen Flächen der Stadt Stuttgart

Am 31.07./05.08.2014 wurde rückwirkend zum 01.07.2014 ein Vertrag über die Anmietung von städtischen Flächen mit der Stadt Stuttgart abgeschlossen. Dies ist erforderlich, weil die Cloud No 7 GmbH zur Herstellung der Bebauung Baustelleneinrichtungsflächen benötigt, diese aber wegen der beengten Platzverhältnisse nicht ausreichend vorhanden sind. Deshalb vermietet die Stadt Stuttgart hierfür Flächen zukünftiger Parkstreifen und zukünftigen Verkehrsgrüns. Der Vertrag hat vorerst eine Laufzeit bis zum 30.03.2016. Die dadurch entstehenden Mehrkosten belaufen sich insgesamt auf € 15.600,--. Seit Juli 2014 wird eine monatliche Miete von € 743,60 bezahlt.

k) Tektur der Bauantrags

Am 11.08.2014 wurde bei der Stadt Stuttgart die Tektur des Bauantrages eingereicht. Es handelt sich hierbei um einen Antrag auf Änderung, z. B. bzgl. der Anzahl der Wohnungen, innere bauliche Veränderungen des Hotels und Änderungen im Bereich der Gebäudefuge zum Nachbarn. Dies hatte einen Nachtrag zum Vertrag mit tec ARCHITECTURE in Höhe von € 500.000,-- zur Folge. Die Bewilligung durch die Stadt Stuttgart erfolgte mit Bescheid vom 08.05.15.

l) Innenarchitekturleistungen durch GEPLAN DESIGN erbracht

Am 17.12.2013 / 23.12.2013 hat die Gesellschaft einen Vertrag über die Innenarchitekturleistungen für das Hotel mit GEPLAN DESIGN Planungsgesellschaft mbH über einen Betrag von € 420.000,-- geschlossen. In 2014 wurden von Cloud No 7 € 292.500,-- netto an GEPLAN DESIGN entrichtet.

m) Wechsel des Haustechnikers

Der Vertrag mit der HL-Technik Engineering GmbH wurde zum 11.07.2014 gekündigt.

Mit dem neuen Haustechnikbüro - Innovative Haus und Gebäude-Technik GmbH – wurde der Vertrag in Höhe von € 680.000,-- abgestimmt, ist aber noch nicht abgeschlossen. Das Unternehmen ist bereits erfolgreich in das Projekt integriert und hat 2014 Nettozahlungen in Höhe von € 212.930,-- erhalten.

n) Ausschreibung Fassade

Nach Umplanung der Fassade wurde der Auftrag im April 2015 an die Pazdera AG vergeben. Die Auftragshöhe beträgt € 7,3 Mio.

o) Preiserhöhungen für Wohnungen

Zum 01.10.2014 wurden Preiserhöhungen bzgl. der Wohnungen von € 55 auf € 58 Mio. vorgenommen.

p) Wohnungs-/Appartementverkäufe realisiert

Bis zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft siebzehn Wohnungen und Business-Appartements inkl. der dazugehörigen Stellplätze zu einem Gesamtkaufpreis von € 18.092.000,-- veräußert, davon acht Appartements umsatzsteuerfrei. Die erforderlichen Vorsteuerkorrekturen gem. § 15a UStG sind im Berichtsjahr vollzogen worden. Die Veräußerung der noch im Bestand befindlichen Appartements soll umsatzsteuerpflichtig erfolgen. Der Kaufpreis wird jeweils nach Baufortschritt geleistet.

2.3 Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage entspricht dem typischen Verlauf einer Projektentwicklung.

Das Rohergebnis liegt bei € 1.257.832,26, Löhne und Gehälter betragen bis zum Stichtag € 93.384,13.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 727.675,35 beinhalten unter anderem Mieten in Höhe von € 64.723,60 für die Büroflächen in der Heilbronner Straße sowie die Baustelleneinrichtungsfläche, Werbekosten in Höhe von € 231.784,64, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von € 351.452,76 sowie Abschluss und Prüfungskosten in Höhe von € 23.758,65.

Des Weiteren ergaben sich Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 265.029,17 welche Zinsen bzgl. der Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Schwäbische Wohnungs AG darstellen sowie Zinsaufwendungen für die Anleihe in Höhe von € 2.100.000,--.

Unter Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von € 78.432,36 (Kosten im Zusammenhang mit der Anleihe) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 2.053.847,54.

In der Bilanz sind unter der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ in Höhe von € 29.689.427,55 Herstellungskosten der Immobilie sowie alle Leistungen zur Erstellung des geplanten Hochhauses inklusive Bauzeitzinsen von insgesamt € 1.776.838,63 aktiviert worden.

Die Position „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von € 1.565.142,02 beinhaltet Umsatzsteuerforderungen, d.h. Guthaben aus den Umsatzsteuervoranmeldungen für die Monate November und Dezember 2014 in Höhe von € 1.508.076,65.

Zum Stichtag 31.12.2014 lagen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von € 4.048.701,42 vor.

Zum Bilanzstichtag lag ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von € 7.463.887,48 vor. Für das Gesellschafterdarlehen liegen zum Bilanzstichtag qualifizierte Rangrücktrittserklärungen über einen Gesamtbetrag von € 5.500.000,-- Mio. vor. Die Gesellschaft geht im Übrigen davon aus, dass ausreichend stille Reserven im Vorratsvermögen vorhanden sind und die Aufstellung des Jahresabschlusses demgemäß unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erfolgen kann.

Bis heute wurden weitere Wohnungen und Appartements verkauft bzw. reserviert und Vorverhandlungen mit Interessenten geführt. Aufgrund dessen konnten zum Berichterstellungszeitpunkt Wohnungen und Business-Appartements zu einem Kaufpreis von insgesamt € 23,32 Mio. veräußert und notariell beurkundet werden.

Es liegen Reservierungen für 7 weitere Wohnungen inklusive Stellplätzen über eine Kaufpreissumme von insgesamt € 14,74 Mio. vor.

2.4 Weitere Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag

- Der Rohbau ist fertiggestellt und wurde am 06.05.2015 von der Stadt Stuttgart abgenommen. Bis heute hat die Leonhard Weiss GmbH & Co. KG Nettoszahungen in Höhe von € 9.728.872,22 erhalten.
- Am 08.05.2015 wurde das Richtfest gemeinsam mit der Steigenberger AG gefeiert. Neben den Mitarbeitern der Leonhard Weiss GmbH & Co. KG gab es zahlreiche geladene Gäste aus Politik und Wirtschaft, sowie Journalisten aus der Region.
- Die Ratingagentur Creditreform hat ihr „Investment Grade“ Rating für die besicherte Teilschuldverschreibung (ISIN DE000A1TNGG3) der Cloud No 7 GmbH in Stuttgart zum 19.05.2015 im Rahmen des Folgeratings erneut bestätigt und mit der Note BBB wieder eine stark befriedigende Güte bescheinigt.
- Die Hauptaufzüge wurden bereits eingebaut, bis in ca. 6 – 8 Wochen werden alle Aufzüge fertig gestellt sein.
- Die Gerüstbauarbeiten wurden an die RIENTH GmbH & Co. KG vergeben. Der Vertrag in Höhe von € 410.000,-- wurde am 08.06.2015 unterzeichnet. Das Gerüst ist in den Sockelgeschossen (EG – 6. OG) bereits fast fertig gestellt.
- Im Laufe des Monats Juli wird mit der Erstellung der Fassade in den Sockelgeschossen begonnen. Danach beginnt der Einbau der Fensterbänder vom 18. Stockwerk aus abwärts, von oben nach unten.
- Mit der Fassadenbefahranlage (für die Fassadenreinigung) wurde die GEDA-Dechentreiter GmbH & Co. KG beauftragt. Der Werkvertrag befindet sich in der Abstimmung.
- Mit den Elektroinlegearbeiten wurde die Prinzing Elektrotechnik GmbH beauftragt. Die Sanitäreinlegearbeiten wurden an die Firmen Greulich GmbH und Wölpper GmbH vergeben.
- Insgesamt wurden bis heute 23 Wohnungen inklusive Stellplätze mit einem Gegenwert von € 23.320.000,-- notariell veräußert. Dies entspricht einem Verkaufsstand von 40,91 %. Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Baufortschritt.

Prognose:

- Bis Ende 2015 wollen wir einen Vermarktungsstand der Wohnungen von 75 % erzielen, die restlichen 25 % dann in 2016.
- Die Innenausbauarbeiten sind teilweise ausgeschrieben. Die Ergebnisse befinden sich derzeit in der Auswertung.
- Sämtliche Haustechnikgewerke sind mittlerweile ausgeschrieben. Die Angebote werden teilweise noch erwartet bzw. befinden sich in Auswertung.

2.5 Risiken im Zusammenhang mit dem Bauprojekt

Die Risiken, die im Zusammenhang mit dem Projekt Cloud No 7 auftreten können, sind ausführlich im Anleihe-Wertpapierprospekt vom 10. Juni 2013 unter dem Kapitel „Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (ab Seite 20) beschrieben. Der Prospekt steht auf der Anleihewebseite www.cloudno7-anleihe.de zum Download zur Verfügung. Wie im Geschäftsverlauf zum 31. Dezember 2014 beschrieben, sind die dargestellten Risiken um die bereits erfolgten Projektschritte verringert worden.

3. Jahresabschluss zum 31.12.2014

CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart

B I L A N Z zum 31. Dezember 2014

A K T I V A		Vorjahr	P A S S I V A		Vorjahr	
	€	€	T€	€	€	T€
A. <u>Anlagevermögen</u>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.644,00		31	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25
II. Sachanlagen	<u>4.147,00</u>		3	II. Verlustvortrag	-5.435.039,94	-2.305
		44.791,00	(34)	III. Jahresfehlbetrag	-2.053.847,54	-3.130
				IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>7.463.887,48</u>	5.410
B. <u>Umlaufvermögen</u>					0,00	(0)
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	29.689.427,55		23.862	B. <u>Rückstellungen</u>	70.858,56	32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.565.142,02		218	C. <u>Verbindlichkeiten</u>	42.794.419,48	42.039
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.048.701,42</u>		12.487	davon		
		35.303.270,99	(36.567)	- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
				€ 1.629.606,47		
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	53.328,57		60	(Vorjahr: T€ 1.299)		
				- aus Steuern: € 0,00		
				(Vorjahr: T€ 22)		
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	<u>7.463.887,48</u>		5.410			
		42.865.278,04	42.071		<u>42.865.278,04</u>	<u>42.071</u>

CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2014

	€	€	Vorjahr T€
1. Rohergebnis		1.257.832,26	288
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-93.384,13		-50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-15.814,78</u>		-8
- davon für Altersversorgung: € 1.742,48 (Vorjahr: T€ 1)		-109.198,91	(-58)
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.869,00	-10
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-727.675,35	-1.450
5. Zinsen und ähnliche Erträge		13.189,96	31
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-2.365.031,80</u>	<u>-1.325</u>
- davon gegen verbundene Unternehmen: € 265.029,17 (Vorjahr: T€ 199)			
7. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>		-1.942.752,84	-2.524
8. Außerordentliche Aufwendungen/ Außerordentliches Ergebnis		-78.432,36	-573
9. Sonstige Steuern		<u>-32.662,34</u>	<u>-33</u>
10. <u>Jahresfehlbetrag</u>		<u>-2.053.847,54</u>	<u>-3.130</u>

CLOUD N° 7 GmbH Stuttgart

4. Anhang 2014

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der CLOUD N° 7 GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Sie hat die größenabhängigen Erleichterungen des § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB in Anspruch genommen und auf die Aufstellung eines Lageberichtes verzichtet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von den größenabhängigen Erleichterungen zur Aufstellung des Anhangs gemäß § 288 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung von Jahresabschlüssen von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 25.05.2009 aufgestellt. Zusätzlich wurde von größenabhängigen Erleichterungen zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung Gebrauch gemacht (§ 266 Abs. 1 Satz 3, § 276 Satz 1 HGB).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 238 bis 263 HGB).

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Immaterielle Anlagevermögen sowie das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte zu dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr wurde von der Einbeziehung von Zinsen in die Herstellungskosten von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens gemäß § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und Zinsen in Höhe von Euro 1.568.705,51 aktiviert.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.629.606,47 (Vorjahr: Euro 1.299.294,65).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 36.038.333,00 und ist mit einer Buchgrundschild über Euro 40.000.000,00 besichert.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Verpflichtungen zu vermerken:

Mit Datum vom 13.05.2013 wurde ein Pachtvertrag für das Hotel unterzeichnet. Mit diesem Vertrag gewährt die Berichtsgesellschaft der Pächterin als Ausgleich für die von der Pächterin im Vorfeld und im Zusammenhang mit der Eröffnung des Hotels aufzuwendenden Marketing- und sonstigen Voreröffnungskosten eine Anschubunterstützung (Pre-Opening-Zahlung) in Höhe von Euro 1.000.000,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Betrag ist in vier Raten bis zum Übergabetermin des Hotels zu zahlen. Eine Erste Rate in Höhe von Euro 250.000,00 wurde bereits getätigt.

Mit Vertrag vom 11.04.2013 hat die Berichtsgesellschaft einen Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag geschlossen. Gemäß diesem Vertrag erhält die Auftragnehmerin ein laufendes Honorar für die Beratung und ein zusätzliches Honorar für die Einwerbung eines End- oder Co-Investors für das Hotel in Höhe von maximal 1,0 % des Verkaufspreises.

Sonstige Pflichtangaben**Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer Herr Tobias Fischer, Kaufmann, Stuttgart

Prokuristin Frau Manuela Gerlich

Angaben nach § 42 Abs. 3 GmbHG

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten :

Schwäbische Wohnungs AG Euro 6.239.188,01 (Vorjahr: Euro 5.814.158,84)

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurde ein Arbeitnehmer beschäftigt.

Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zum Bilanzstichtag lag ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von Euro 7.463.887,48 vor. Für das Gesellschafterdarlehen lagen zum Bilanzstichtag qualifizierte Rangrücktrittserklärungen über einen Gesamtbetrag von Euro 5.500.000,00 vor. Die Gesellschaft geht im Übrigen davon aus, dass ausreichend stille Reserven im Vorratsvermögen vorhanden sind und die Aufstellung des Jahresabschlusses demgemäß unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erfolgen kann.

Unterschrift der Geschäftsführung

Stuttgart, den 18.05.2015

Ort, Datum



Tobias Fischer, Geschäftsführer

5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1.1.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf Folgendes hin: Im Anhang ist ausgeführt, dass die Gesellschaft zum 31.12.2014 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 7.463 ausweist, jedoch nicht im Sinne von § 19 InsO überschuldet ist, weil ein Gesellschafter einen Rangrücktritt von insgesamt T€ 5.500 auf seine Forderung erklärt hat und im Übrigen ausreichend stille Reserven im Vorratsvermögen bestehen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass es gemäß der Planung der Geschäftsführung für die Sicherstellung der Liquidität notwendig ist, bereits während der Bauphase Einnahmen aus dem Verkauf der Business-Appartements/Wohnungen zu erzielen oder alternativ weiteres Fremdkapital aufzunehmen.

Berlin, 18. Mai 2015

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Christine Schmachtenberger

Thorina-Kristhiane Noetzel

6. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2014 (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Kumulierte Abschreibungen	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert
	01.01.2014				31.12.2014		31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlage- vermögen							
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände							
Gewerbliche Schutzrechte	1.780,35	10.000,00	0,00	0,00	694,35	0,00	11.086,00
EDV Software	0,00	69.033,80	0,00	0,00	39.475,80	0,00	29.558,00
Immaterielle Vermögens- gegenstände in Entwicklung	29.292,90	0,00	29.392,90	0,00	0,00	0,00	0,00
	31.173,25	79.033,80	29.392,90	0,00	40.170,15	0,00	40.644,00
II. Sachanlagen							
Büroeinrichtung	3.419,33	1.866,60	0,00	0,00	1.138,93	0,00	4.147,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	9.782,85	306,50	0,00	0,00	10.089,35	0,00	0,00
	13.202,18	2.173,10	0,00	0,00	11.228,28	0,00	4.147,00
Summe Anlage- vermögen	44.375,43	81.206,90	29.392,90	0,00	51.398,43	0,00	44.791,00



Cloud N^o 7 GmbH

Lenzhalde 18

70192 Stuttgart

www.cloudno7-anleihe.de