

Erstellungsbericht

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2022

SC Finance Four GmbH
(ehem. SORAVIA Capital Four GmbH)
Hamburg

Ausfertigung Nr. 1

Ebner Stolz Mönning Bachem

Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Frankfurt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erstellungsauftrag	1
2. Jahresabschlusserstellung	2
2.1 Gegenstand der Erstellung	2
2.2 Art und Umfang der Erstellung	2
3. Erläuterungen zur Rechnungslegung	4
3.1 Buchführung und weitere Unterlagen	4
3.2 Jahresabschluss	4
3.3 Lagebericht	4
4. Bescheinigung über die Erstellung ohne Plausibilitätsbeurteilungen	5

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Angaben unter der Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 2
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	Anlage 3

Ergänzende Anlagen

Rechtliche und steuerliche Grundlagen	Anlage 4
Kontennachweis zur Bilanz	Anlage 5
Kontennachweis zur Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 6

1. Erstellungsauftrag

Die gesetzlichen Vertreter der

SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH), Hamburg

(kurz: Gesellschaft oder Unternehmen),

haben uns (mit Schreiben vom 20. Juli 2020 und mit der Auftragserweiterungsvereinbarung vom 18. Juni 2021) beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, nach den für Kleinstkapitalgesellschaften geltenden Gliederungs- und Ausweisvorschriften des HGB und des GmbHG zu erstellen.

Die Gesellschaft erfüllt auch die Größenkriterien einer Kleinstkapitalgesellschaft.

Unter Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB wurde auf die Erstellung eines Anhangs verzichtet.

Der Erstellungsauftrag erstreckt sich auf die Entwicklung des Jahresabschlusses aus den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestands nachweisen unter Berücksichtigung der uns erteilten Auskünfte (Auftragsart 1).

Der Abfassung des Erstellungsberichts liegt der Standard "Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW S 7) zu Grunde.

Auftragsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags, unsere Verantwortlichkeit sowie die Höhe unserer Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die im Auftragsbestätigungsschreiben vom 20. Juli 2020 und in der Auftragserweiterungsvereinbarung vom 18. Juni 2021 dargestellten Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Jahresabschlusserstellung

2.1 Gegenstand der Erstellung

Gegenstand des Auftrags ist die Entwicklung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise und des erforderlichen Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme von Abschlussbuchungen.

Die Ausübung von Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten und anderen Ermessensentscheidungen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Die Vorgaben - insbesondere zu den Bilanzierungsvorschriften und den Bewertungsmethoden - wurden von uns bei den gesetzlichen Vertretern eingeholt.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir den Jahresabschluss unter Einhaltung der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften sowie der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

2.2 Art und Umfang der Erstellung

Die Erstellungsarbeiten haben wir mit Unterbrechungen in der Zeit vom 16. Januar 2023 bis zum 17. Juli 2023 in unserem Haus durchgeführt.

Art und Umfang unserer Erstellungshandlungen, die sich nach den §§ 242 ff. HGB und dem Standard "Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW S 7), hier Auftragsart 1 - Erstellung ohne Beurteilungen - richten, haben wir, soweit nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Die Jahresabschlusserstellung umfasst die normentsprechende Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen sowie die vorgenommenen Abschlussbuchungen.

Die vorgelegten Unterlagen sowie der Jahresabschluss wurden von uns auf offensichtliche Unrichtigkeiten durchgesehen.

Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität der vorgelegten Unterlagen, die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion der internen Kontrollen, die Ordnungsmäßigkeit der Bilanzpositionen, die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie Ansatz und Bewertung sind nicht Gegenstand des Auftrags. Nicht entdeckte Mängel der Unterlagen und Informationen sowie sich daraus ergebende Folgewirkungen für den Jahresabschluss fallen nicht in unsere Verantwortlichkeit.

Auskünfte, Vollständigkeitserklärung

Auskünfte erteilten uns die gesetzlichen Vertreter Herr Peter Steurer und Herr Carlo Soravia, sowie Frau Gabriele Sturm-Kaserer. Die erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden uns bereitwillig gegeben.

Die gesetzlichen Vertreter haben uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind sowie, dass uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

3. Erläuterungen zur Rechnungslegung

3.1 Buchführung und weitere Unterlagen

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Das Rechnungswesen des Unternehmens (Sachkonten-, Debitoren- und Kreditoren- und Anlagenbuchhaltung) wird mittels unseren EDV-Systemen geführt.

Die eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG, Nürnberg, erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28. Februar 2020 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

3.2 Jahresabschluss

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz, nach den für Kleinstkapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des GmbHG erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Auf die Erstellung eines Anhangs wurde aufgrund der Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschriften für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB verzichtet.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses aufgeklärt.

Die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen sind in Anlage 4 dargestellt.

3.3 Lagebericht

Auf die Aufstellung eines Lageberichts hat die Gesellschaft gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet.

4. Bescheinigung über die Erstellung ohne Plausibilitätsbeurteilungen

Zu dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 haben wir folgende Bescheinigung erteilt:

Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

An die SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH)

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – der SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 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 des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht trotz des negativen Eigenkapitals von einer Fortführung der Gesellschaft aus. Der positiven Fortführungsprognose liegt im Wesentlichen eine Finanzplanung der Folgejahre zugrunde, die Prognose verspricht positive Ergebnisse für die Folgejahre. Zudem liegt eine Absichtserklärung der Soravia Investment Holding GmbH als Alleingeschafterin der SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH) für eine Kapitalausstattung im Bedarfsfalle vom 30.06.2023 vor. Eine Beurteilung und Überprüfung der Finanzplanung, sowie der Absichtserklärung war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7 (03.2021)) 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.

Frankfurt am Main, 11. September 2023

Ebner Stolz Mönning Bachem
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB



Wolfgang Alexander
Klövekorn
Rechtsanwalt
Steuerberater



Florian Janssen-Kropp
Steuerberater

Anlagen

Bilanz der SC Finance Four GmbH, Hamburg,

zum 31. Dezember 2022

A k t i v a

	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	207.099.535,22	58.266.574,51
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	618.624,96	71.616.976,06
3. sonstige Vermögensgegenstände	59.683.667,29	186,67
	<u>267.401.827,47</u>	<u>129.883.737,24</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.545.557,30	16.199.676,80
	<u>275.947.384,77</u>	<u>146.083.414,04</u>
Summe Umlaufvermögen		
	<u>275.947.384,77</u>	<u>146.083.414,04</u>
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.449.805,70	1.262.300,91
	<u>277.397.190,47</u>	<u>147.345.714,95</u>

Anlage 1

Passiva

	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	1.287.300,91	2.036,75
III. Jahresfehlbetrag	187.504,79	1.285.264,16
nicht gedeckter Fehlbetrag	1.449.805,70	1.262.300,91
Summe Eigenkapital	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	13.273,00	4.600,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	28,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	<u>277.383.917,47</u>	<u>147.341.086,35</u>
	<u>277.383.917,47</u>	<u>147.341.114,95</u>
	<u>277.397.190,47</u>	<u>147.345.714,95</u>

Angaben unter der Bilanz zum 31. Dezember 2022

1. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: SC Finance Four GmbH
(ehem. SORAVIA Capital Four GmbH)

Firmensitz laut Registergericht: Hamburg

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Hamburg

Register-Nr.: 173207

2. Bestandsgefährdende Risiken

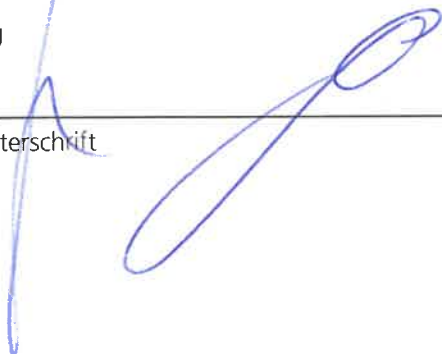
Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht trotz des negativen Eigenkapitals von einer Fortführung der Gesellschaft aus. Der positiven Fortführungsprognose liegt im Wesentlichen eine Finanzplanung der Folgejahre zugrunde, die Prognose verspricht positive Ergebnisse für die Folgejahre. Zudem liegt eine Absichtserklärung der Soravia Investment Holding GmbH als Alleingesellschafterin der SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH) für eine Kapitalausstattung im Bedarfsfalle vom 30.06.2023 vor.

3. Unterschrift der Geschäftsführung

Wien, 12.09.23

Ort, Datum

Unterschrift



Gewinn- und Verlustrechnung
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	198.542,33	186,72
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	-113.958,61	-96.968,84
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.308.531,02	7.748.456,91
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.580.619,53	-8.936.938,95
5. Ergebnis nach Steuern	-187.504,79	-1.285.264,16
6. Jahresfehlbetrag	-187.504,79	-1.285.264,16

Rechtliche und steuerliche Grundlagen**1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Firma:	SC Finance Four GmbH (ehem. SORAVIA Capital Four GmbH)								
Rechtsform:	GmbH								
Gründung am:	06.07.2020								
Sitz:	Hamburg								
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 06.07.2020, zuletzt geändert am 26.05.2023								
Gegenstand des Unternehmens:	Die Beteiligungsverwaltung; der Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleister für Dritte, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Wahrnehmung sämtlicher mit Ausübung von Holding-Funktionen verbundener Tätigkeiten; die Durchführung von Projektfinanzierungen.								
Geschäftsjahr:	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.								
Stammkapital:	EUR 25.000,00 Die Stammeinlagen sind in voller Höhe geleistet.								
Beteiligungsverhältnisse:	Die Beteiligungsverhältnisse sind unverändert zum Vorjahr. Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar: <table><thead><tr><th></th><th style="text-align: right;">31.12.2022</th></tr><tr><th></th><th style="text-align: right;">EUR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Soravia Investment Holding GmbH (100%)</td><td style="text-align: right;">25.000,00</td></tr><tr><td></td><td style="text-align: right;"><u>25.000,00</u></td></tr></tbody></table>		31.12.2022		EUR	Soravia Investment Holding GmbH (100%)	25.000,00		<u>25.000,00</u>
	31.12.2022								
	EUR								
Soravia Investment Holding GmbH (100%)	25.000,00								
	<u>25.000,00</u>								
Geschäftsführung:	Carlo Soravia, Seeboden (Österreich) (ab 05.04.2023) Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Peter Steurer, Wien (Österreich) (ab 17.11.2020) Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.								

Maximilian Hefel, Wien (Österreich) (09.08.2022-05.04.2023)
Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB
befreit.

Peter Löbl-Brand, Wien (Österreich) (17.11.2020-09.08.2022)
Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB
befreit.

Prokura: Alexander Schröter, Wien (Österreich)
Bernhard Kreuzer, Wien (Österreich)

Registereintrag: Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 173207 im Handelsregister
beim Amtsgericht Hamburg eingetragen. Ein unbeglaubigter Handels-
registerauszug der Gesellschaft vom 28.06.2023 hat uns vorgelegen.

2. Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt: Hamburg-Mitte

Steuernummer: 48/748/07619

Steuerfestsetzung: Die Steuererklärungen für das Jahr 2020 wurden beim Finanzamt
eingereicht. Bescheide hierfür sind noch nicht ergangen.
Die Steuererklärungen für das Jahr 2021 wurden noch nicht beim
Finanzamt eingerichtet.

Sonstige Anlagen

Kontennachweis zur Bilanz
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
1551 08	Dar.zins Riverside Hlding	0,00	1.678.101,15
1551 11	Darl.zins RA 1 Holding GmbH	0,00	355.645,83
1551 12	Darl.zins Schlosspark Freihof Wien	0,00	385.232,22
1551 16	Darl.zins OJS Alpha	0,00	910.028,41
1551 17	Darl.zins OJS Beta	0,00	202.069,54
1551 19	Darl.zins Werndlgasse	0,00	152.629,17
1551 20	Darl.zins SEMA	0,00	13.473,40
1551 22	Darl.zins Danube Flats Wien	288.398,43	288.398,43
1551 55	Darl.zins Trillple Wien	0,00	182.331,94
1595 02	Darlehensforderung DF Iotta	25.946.026,06	4.566.936,03
1595 05	Darlehensforderung Trillple Wien	0,00	2.150.000,00
1595 08	Darlehensforderung Riverside Holding GmbH	13.502.500,51	19.150.228,39
1595 09	Darlehensforderung Werndlgasse	1.597.898,14	1.300.000,00
1595 11	Darlehensforderung RA 1 Holding GmbH	11.822.042,67	2.000.000,00
1595 12	Darlehensforderung Schlosspark Freihof W	8.823.808,82	4.960.000,00
1595 16	Darlehensforderung OJS Alpha	15.318.249,45	12.831.800,00
1595 17	Darlehensforderung OJS Beta	3.580.180,01	2.940.200,00
1595 20	Darlehensforderung SEMA	4.692.436,70	4.199.500,00
1595 21	ICL SORAVIA VRG 4 GmbH (D)	42.630.396,22	0,00
1595 22	ICL W.Campus Quartiersentwicklung Grund	11.480.295,66	0,00
1595 23	ICL C&P Mitteldeutschland GmbH (D)	10.833.000,07	0,00
1595 24	ICL ProReal Kapstadtring 1 GmbH & CoKG	3.583.974,08	0,00
1595 25	ICL SoReal GmbH	19.292.244,75	0,00
1595 26	ICL SORAVIA VRG 1 GmbH	18.409.077,27	0,00
1595 27	Darlehen Seeviertel Gmunden Holding GmbH	9.425.198,60	0,00
1595 28	Darlehen Merinda 43 Entwicklungs GmbH &	295.829,80	0,00
1595 29	Darlehen Merinda 44 Entwicklungs GmbH &	355.998,58	0,00
Übertrag		201.877.555,82	58.266.574,51

Kontennachweis zur Bilanz
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		201.877.555,82	58.266.574,51
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
1595 30	Darlehen Merinda 45 Entwicklungs GmbH &	601.687,73	0,00
1595 31	Darlehen Freude am Wohnen Wohnbau GmbH	1.024.138,89	0,00
1595 32	Darlehen Merinda 47 Entwicklungs GmbH (A)	3.596.152,78	0,00
		<u>207.099.535,22</u>	<u>58.266.574,51</u>
	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
1551 03	Darl.zins Planquadrat Klosterpark	0,00	462.847,22
1551 14	Darl.zins Planquadrat Imbergplatz	0,00	1.041.016,67
1551 15	Darl.zins Ganshof PQ	0,00	113.322,92
1551 18	Darl.zins Quartier Tegernsee	0,00	643.735,92
1595 03	Darlehensforderung Planquadrat Klosterpa	0,00	5.000.000,00
1595 04	Darlehensforderung Planquadrat Imbergpla	0,00	14.250.000,00
1595 15	Darlehensforderung Ganshof PQ	0,00	1.500.000,00
1595 18	Darlehensforderung Quartier Tegernsee	0,00	48.606.053,33
1595 34	Darlehen NeuLeo Beteiligungs GmbH (A)	618.624,96	0,00
		<u>618.624,96</u>	<u>71.616.976,06</u>
	sonstige Vermögensgegenstände		
1546 00	Umsatzsteuerforderungen Vorjahr	0,00	186,67
1595 03	Darlehensforderung Planquadrat Klosterpa	6.031.725,74	0,00
1595 04	Darlehensforderung Planquadrat Imbergpla	7.943.116,48	0,00
1595 15	Darlehensforderung Ganshof PQ	1.783.285,07	0,00
		<u>15.758.127,29</u>	<u>186,67</u>
Übertrag		207.718.160,18	129.883.550,57

Kontennachweis zur Bilanz
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		207.718.160,18 15.758.127,29	129.883.550,57 186,67
	sonstige Vermögensgegenstände		
1595 18	Darlehensforderung Quartier Tegernsee	26.670.852,66	0,00
1595 33	Darlehen dmn MünchenHBF GmbH (D)	<u>17.254.687,34</u>	<u>0,00</u>
		59.683.667,29	186,67
	Kassenbestand, Bundesbankgut- haben, Guthaben bei Kreditinsti- tuten und Schecks		
1200 10	Bank f. Tirol AT31 1630 0001 3000 2250	8.545.557,30	16.199.676,80
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.449.805,70	1.262.300,91
		<u><u>277.397.190,47</u></u>	<u><u>147.345.714,95</u></u>

**Kontennachweis zur Bilanz
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	Gezeichnetes Kapital		
800 00	Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
	Verlustvortrag		
868 00	Verlustvortrag vor Verwendung	1.287.300,91	2.036,75
	Jahresfehlbetrag		
	Jahresfehlbetrag	187.504,79	1.285.264,16
	nicht gedeckter Fehlbetrag		
	nicht gedeckter Fehlbetrag	1.449.805,70	1.262.300,91
	sonstige Rückstellungen		
966 00	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	1.000,00	1.000,00
970 00	Sonstige Rückstellungen	<u>12.273,00</u>	<u>3.600,00</u>
		13.273,00	4.600,00
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
1600 00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen+ Leist.	0,00	28,60
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
701 01	Darlehen ProReal Europa 9 GmbH	101.556.131,60	96.617.576,86
701 02	Darlehen ProReal Europa 10 GmbH	<u>175.827.785,87</u>	<u>50.723.509,49</u>
		277.383.917,47	147.341.086,35
		<u>277.397.190,47</u>	<u>147.345.714,95</u>

**Kontennachweis zur Gewinn- und Verlustrechnung
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Rohergebnis			
8200 00	Erlöse	0,00	186,72
8606 00	Sonstige betriebliche Erträge verbUN	198.542,33	0,00
		<u>198.542,33</u>	<u>186,72</u>
sonstige betriebliche Aufwendungen			
4380 00	Beiträge	0,00	-175,00
4390 00	Sonstige Abgaben	-1.246,60	-118,67
4808 00	Zuführung zu Aufwandsrückstellungen	0,00	-500,00
4950 00	Rechts- und Beratungskosten	-8.098,07	-22,74
4957 00	Abschluss- und Prüfungskosten	-2.795,00	-3.600,00
4970 00	Nebenkosten des Geldverkehrs	-101.632,26	-47.287,15
4970 10	Gebühren Kontoführung	0,00	-21.234,62
4970 20	Preise/Spesen/Verwahrzins	0,00	-24.030,66
4980 00	Sonstiger Betriebsbedarf	-186,68	0,00
		<u>-113.958,61</u>	<u>-96.968,84</u>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
2650 00	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	519,44	0,00
2650 03	Zinserträge ICL/VKL	7.918.148,91	462.847,22
2650 06	Zinserträge ICL/VKL verb. U.	15.891.774,41	229.811,11
2650 08	Zinserträge Riverside Holding	0,00	1.678.101,15
2650 11	Zinserträge Zollhafen Mainz	0,00	1.073.506,94
2650 12	Zinserträge Schlosspark Freihof Wien	0,00	521.446,66
2650 14	Zinserträge Planquadrat Imbergplatz	0,00	1.041.016,67
2650 15	Zinserträge Ganshof PQ	0,00	113.322,91
2650 16	Zinserträge OJS Alpha	0,00	910.028,41
2650 17	Zinserträge OJS Beta	0,00	202.069,54
2650 18	Zinserträge Quartier Tegernsee	0,00	643.735,92
2650 22	Zinserträge Danube Flats Wien	0,00	446.702,52
2650 40	Zinserträge W. Qampus Quartier	0,00	77.433,35
2650 55	Zinserträge Trillple Wien	0,00	182.331,94
2650 56	Zinserträge Werndlgasse	0,00	152.629,17
2650 57	Zinserträge ICL/VKL bet. U.	498.088,26	13.473,40
		<u>24.308.531,02</u>	<u>7.748.456,91</u>
	Übertrag	<u>24.393.114,74</u>	<u>7.651.674,79</u>

Kontennachweis zur Gewinn- und Verlustrechnung
der SC Finance Four GmbH, Hamburg,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		24.393.114,74	7.651.674,79
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	gen		
2110 00	Zinsaufwendungen f.kfr.Verbundlich- keit.	-38.381,88	-38.995,71
2129 01	Zinsaufwand Darl./Verrkto. verb. U.	-24.542.237,65	-7.724.185,07
2129 02	Darlehenszins Pro Real 10	0,00	-1.173.758,17
		<u>-24.580.619,53</u>	<u>-8.936.938,95</u>
	Jahresfehlbetrag	<u>-187.504,79</u>	<u>-1.285.264,16</u>