

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 2 기

2018년 07월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

한 일 회 계 법 인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	7
자본변동표	_____	8
현금흐름표	_____	9
재무제표에 대한 주석	_____	10

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2020년 03월 05일

재무제표에 대한 보고

감사의견

우리는 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 12월 31일과 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 12월 31일과 2018년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

강조사항

재무제표에 대한 주석 1에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 제3기와 제2기의 회계기간을 달리 정하고 있습니다. 정관상 회계기간에 따라 비교표시된 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표는 2018년 12월 31일로 종료되는 6개월 회계기간의 재무제표입니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러

한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 국제금융로8길 11

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 안



이 감사보고서는 감사보고서일(2020년 03월 05일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

제 3 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 2 기

2018년 07월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사 대표이사 서울투자운용 주식회사

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
(전 화) 02-6958-2362

재 무 상 태 표

제 3(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 2(당) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		481,790,322		59,253,720
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	424,472,169		435,097,756	
정부보조금 (주석2,6)	-		(400,000,000)	
2. 매출채권	3,441,915		-	
3. 미수수익 (주석3)	2,530		32,715	
4. 미수금	21,330,098		1,719,540	
5. 선급금	2,117,930		-	
6. 선급비용	30,109,690		21,404,369	
7. 선급법인세	315,990		999,340	
II. 비유동자산		9,883,279,352		6,496,146,294
(1) 유형자산 (주석2,4,6)		9,883,279,352		6,496,146,294
1. 토지	4,631,248,400		4,587,770,200	
2. 건물	5,576,919,680		1,780,555,250	
(감가상각누계액)	(19,692,409)		(1,454,600)	
(정부보조금)	(438,503,434)		-	
3. 건설중인자산	133,307,115		129,275,444	
자 산 총 계		10,365,069,674		6,555,400,014
부 채				
I. 유동부채		3,363,647,599		47,626,840
1. 미지급비용 (주석5)	34,901,865		7,775,340	
2. 미지급금 (주석5)	649,998,099		39,396,700	
3. 예수금	-		454,800	
4. 단기차입금 (주석5,7)	2,298,985,700		-	
5. 선수금	53,500,000		-	
6. 선수수익	261,935		-	
7. 임대보증금 (주석5)	326,000,000		-	
II. 비유동부채		2,336,200,000		1,600,000,000
1. 장기차입금 (주석5,8)	2,336,200,000		1,600,000,000	
부 채 총 계		5,699,847,599		1,647,626,840
자 본				
I. 자본금 (주석10)		5,100,000,000		5,030,000,000
1. 보통주자본금	5,100,000,000		5,030,000,000	
II. 자본조정		(27,413,069)		(26,800,875)
1. 주식할인발행차금	(27,413,069)		(26,800,875)	

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
III. 결손금 (주석11)		407,364,856		95,425,951
1. 미처리결손금	407,364,856		95,425,951	
자 본 총 계		4,665,222,075		4,907,773,174
부 채 및 자 본 총 계		10,365,069,674		6,555,400,014

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 3(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 2(당) 기 2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
I. 영업수익(주석2)	3,366,893	-
1. 임대료수익	3,366,893	-
II. 영업비용	239,938,854	86,465,790
1. 자산관리수수료(주석9)	40,000,000	48,344,987
2. 자산보관수수료(주석9)	14,000,000	11,302,974
3. 사무수탁수수료(주석9)	14,000,000	11,302,974
4. 지급수수료	27,919,130	1,426,000
5. 세금과공과금	30,965,128	6,631,239
6. 감가상각비(주석4)	16,771,243	1,381,838
7. 보험료	2,663,068	323,360
8. 광고선전비	-	3,544,398
9. 건물관리비	11,521,526	2,143,020
10. 일반관리비	-	65,000
11. 지급임차료	75,263,640	-
12. 수선유지비	1,668,700	-
13. 수도광열비	3,530,934	-
14. 임원보수	1,635,485	-
III. 영업손익	(236,571,961)	(86,465,790)
IV. 영업외수익	1,698,967	5,734,761
1. 이자수익	1,624,787	5,734,761
2. 잡이익	74,180	-
V. 영업외비용	77,065,911	2,252,072
1. 이자비용	72,444,890	1,906,840
2. 금융수수료	4,621,011	345,231
3. 잡손실	10	1
VI. 법인세비용차감전순이익	(311,938,905)	(82,983,101)
VII. 법인세비용(주석2,13)	-	-
VIII. 당기순이익	(311,938,905)	(82,983,101)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 3(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 2(당) 기 2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2018.07.01 (전기초)	5,030,000,000	(26,800,875)	(12,442,850)	4,990,756,275
II. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(82,983,101)	(82,983,101)
III. 2018.12.31 (전기말)	5,030,000,000	(26,800,875)	(95,425,951)	4,907,773,174
IV. 2019.01.01 (당기초)	5,030,000,000	(26,800,875)	(95,425,951)	4,907,773,174
V. 변동내역				
1. 보통주발행	70,000,000	-	-	70,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(612,194)	-	(612,194)
3. 당기순손익	-	-	(311,938,905)	(311,938,905)
VI. 2019.12.31 (당기말)	5,100,000,000	(27,413,069)	(407,364,856)	4,665,222,075

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 3(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 2(당) 기 2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	38,707,109	(102,023,908)
1. 당기순손익	(311,938,905)	(82,983,101)
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	16,771,243	1,381,838
가. 감가상각비	16,771,243	1,381,838
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	333,874,771	(20,422,645)
가. 매출채권의 감소(증가)	(3,441,915)	-
나. 미수금의 감소(증가)	(19,610,558)	379,251
다. 미수수익의 감소(증가)	30,185	755,813
라. 선급법인세의 감소(증가)	683,350	(217,090)
마. 선급비용의 감소(증가)	(8,705,321)	(21,404,369)
바. 선급금의 감소(증가)	(2,117,930)	-
사. 미지급금의 증가(감소)	(39,396,700)	1,333,610
아. 미지급비용의 증가(감소)	27,126,525	(1,724,660)
자. 선수금의 증가(감소)	53,500,000	-
차. 선수수익의 증가(감소)	261,935	-
카. 임대보증금의 증가(감소)	326,000,000	-
타. 예수금의 증가(감소)	(454,800)	454,800
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(3,153,906,202)	(4,628,941,798)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	200,000,000	400,000,000
가. 정부보조금의 수령	200,000,000	400,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	3,353,906,202	5,028,941,798
가. 토지의 취득	43,478,200	4,245,344,703
나. 건물의 취득	3,106,340,467	767,767,657
다. 건설중인자산의 취득	44,057,535	15,829,438
라. 국고보조금의 지급	160,030,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	3,104,573,506	1,600,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	3,105,185,700	1,600,000,000
가. 자본금납입	70,000,000	-
나. 장기차입금의 차입	736,200,000	1,600,000,000
다. 단기차입금의 차입	2,298,985,700	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	612,194	-
가. 주식발행비용	612,194	-
IV. 현금의 증감(배제)	(10,625,587)	(3,130,965,706)
V. 기초의 현금	435,097,756	3,566,063,462
VI. 기말의 현금	424,472,169	435,097,756

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주식

제 3(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 11월 24일에 설립되어 2018년 1월 29일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

1-1. 본사소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619,6층(개포동,강남우체국)

1-2. 주요사업 내용: 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발 사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	98.04%
주식회사 앤스페이스	6,000	0.59%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%
도시융합협동조합	8,000	0.78%
합계	1,020,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도: 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 6월 30일에 종료하고, 2기 사업연도는 2018년 7월 1일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료)

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에

따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자문에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

2-8. 정부보조금

정부보조금은 보조금의 수취와 정부보조금에 부가된 조건의 준수에 대한 합리적인 확신이 있을 때 공정가치로 인식됩니다. 자산관련보조금은 자산의 장부금액을 계산할 때 차감하여 표시되며, 수익관련보조금은 이연하여 정부보조금의 교부 목적과 관련된 비용에서 차감하여 표시됩니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말	전기말	비 고
현금및현금성자산	보통예금	424,472	435,098	
대여금및수취채권	미수수익	3	33	
합 계		424,475	435,131	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	4,587,770	1,779,100	129,275	6,496,145
당기 취득	43,478	71,264	3,729,133	3,843,875
계정재분류	-	3,725,101	(3,725,101)	-
감가상각	-	(18,238)	-	(18,238)
정부보조금	-	(438,503)	-	(438,503)
당기말	4,631,248	5,118,724	133,307	9,883,279
취득원가	4,631,248	5,576,920	133,307	10,341,475
상각누계액	-	(19,692)	-	(19,692)

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	329,761	43,584	113,446	486,791
당기 취득	4,258,009	1,736,898	15,829	6,010,736
감가상각	-	(1,382)	-	(1,382)
당기말	4,587,770	1,779,100	129,275	6,496,145
취득원가	4,587,770	1,780,555	129,275	6,497,600
상각누계액	-	(1,455)	-	(1,455)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당 기 말		전 기 말		비고
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 중구 총무로4가 120-3	4.58	229,748	77,860	227,672	72,364	진양상가아파트912호
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	104,340	35,360	103,397	32,864	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.46	184,579	55,533	181,521	52,419	신성상가아파트725호
서울 중구 인현동2가 192-30	3.40	184,632	54,570	181,574	51,510	신성상가아파트810호
서울 중구 총무로4가 120-3	5.38	317,662	91,460	315,576	85,004	진양상가아파트1652호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.44	144,070	41,480	143,124	38,552	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.97	211,808	63,719	208,749	60,146	신성상가아파트1005호
서울 중구 총무로4가 120-3	6.14	326,460	104,380	324,371	97,012	진양상가아파트1008호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.78	147,811	47,260	146,864	43,924	
서울 관악구 신림동 103-219외 1필지	407	2,780,138	1,685,387	2,754,922	1,424,500	신림동학사대
합계	441.23	4,631,248	2,257,009	4,587,770	1,958,295	

4-3. 보험가입자산

당기말 현재 유형자산 관련 보험내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	부보자산	구분	부보금액	보험사
서울 관악구 서림3길 64	승강기 및 건물	화재 및 승강기책임보험	2,582,974	메리츠화재해상보험(주)
서울 강남구 삼성로 414	승강기 및 건물	화재 및 승강기책임보험	1,844,514	메리츠화재해상보험(주)
합계			4,427,488	

5. 금융부채

5-1. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	34,902	-	-	34,902
미지급금	649,998	-	-	649,998
임대보증금	326,000	-	-	326,000
단기차입금	2,298,986	-	-	2,298,986
장기차입금	-	1,600,000	736,200	2,336,200
합계	3,309,886	1,600,000	736,200	5,646,086

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	7,775	-	-	7,775
미지급금	39,397	-	-	39,397
장기차입금	-	1,600,000	-	1,600,000
합계	47,172	1,600,000	-	1,647,172

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

6. 정부보조금

회사는 서울특별시로부터 전기 중 400백만원을 수령하여 건물리모델링(240백만원)에 사용 후 잔여금액을 상환하였으며 당기 중 200백만원을 수령하여 건물리모델링(200백만원)에 사용하였습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 현금차감항목으로 계상하고 있으며, 관련 자산 취득시 취득자산의 차감항목으로 계상됩니다. 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	1,467	1,467
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	439,970	439,970
기초 상계누계액	-	-
당기 상계액	(1,467)	(1,467)
기말 상계누계액	(1,467)	(1,467)
기말 정부보조금잔액	438,503	438,503

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	현금및현금성자산	합계
관련 정부보조금		
자산취득에 사용될 정부보조금 총액	400,000	400,000

7. 단기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 단기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
우리은행	2019-01-18	2020-01-17	3.17%	1,500,000	-	
우리은행	2019-09-06	2020-09-07	3.35%	798,986	-	
합계				2,298,986	-	

8. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
주택도시시기금	2018-12-03	2023-12-03	1.5%(주1)	1,600,000	1,600,000	
하나은행	2019-08-16	2049-08-15	1.8%(주2)	736,200	-	
합계				2,336,200	1,600,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 금융투자협회가 고시하는 91일물 CD 최종호가수익률에 연 2.05%를 가산 후 서울시에서 1.74% 이자를 보전받은 이자율입니다.

9. 우발부채 및 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 건설기간 중 수수료 및 운영기간 중 수수료를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 주식회사 유안타증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-4. 한도약정내역

당기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
주택도시기금	1.5%(주1)	1,600,000	1,600,000	
우리은행	3.17%	1,500,000	1,500,000	
우리은행	3.35%	800,000	798,986	
하나은행	1.8%(주2)	1,227,000	736,200	
합계		5,127,000	4,635,186	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 금융투자협회가 고시하는 91일물 CD 최종호가수익률에 연 2.05%를 가산 후 서울시에서 1.74% 이자를 보전받은 이자율입니다.

9-5. 지급보증내용

당기말 현재 회사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보증처	지급보증액	비고
주택도시보증공사	472,300	장기차입금 지급보증
한국주택금융공사	736,000	준공공임대주택 건설자금보증
서울보증보험	85,400	토지임차보증금 이행지급
	540,000	신림보증금반환 지급보증
	800,000	대치보증금반환 지급보증
	70,000	세운보증금반환 지급보증
합계	2,703,700	

9-6. 담보제공 및 사용제한 자산내용

당기말 및 전기말 현재 회사가 제공한 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	차입금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	376,922	1,600,000	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	205,682				
	진양상가아파트1652호	519,023				
	신성상가아파트810호	205,834				
	신성상가아파트1005호	236,689				
	진양상가아파트1008호	533,983				
	신림동학사대	5,990,404	2,298,986	2,760,000	우리은행	단기차입금관련근저당권
	대치동 사회주택	1,679,498	736,200	1,472,400	하나은행	건설자금보증대출관련근저당권
	합계	9,748,035	4,635,186	6,152,400		

<전기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	차입금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	374,388	1,600,000	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	202,698				
	진양상가아파트1652호	516,797				
	신성상가아파트810호	202,851				
	신성상가아파트1005호	233,356				
	진양상가아파트1008호	530,763				
	합계	2,060,853	1,600,000	1,920,000		

10. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기말	전기말
수권주식수	50,000,000	50,000,000
발행주식수	1,020,000	1,006,000
1주당금액(원)	5,000	5,000
납입자본금	5,100,000	5,030,000

주주명	당기말		전기말	
	보통주		보통주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	98.04%	1,000,000	99.40%
(주)앤스페이스	6,000	0.59%	6,000	0.60%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%	-	-
도시융합협동조합	8,000	0.78%	-	-
합계	1,020,000	100.00%	1,006,000	100.00%

당기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

구분	보통주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	300,000	2,436
1차 유상증자	946,000	4,730,000	24,365
2차 유상증자	14,000	70,000	612
합계	1,020,000	5,100,000	27,413

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

구분	보통주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	300,000	2,436
1차 유상증자	946,000	4,730,000	24,365
합계	1,006,000	5,030,000	26,801

11. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 2(전) 기	2018년 07월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리예정일	2020년 03월 27일	처리확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		407,364,856		95,425,951
1. 전기이월미처리결손금	95,425,951		12,442,850	
2. 당기순손실(이익)	311,938,905		82,983,101	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		407,364,856		95,425,951

12. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(33)	(33)	(3)	(3)
정부보조금	400,000	161,497	200,000	438,503
일시상각충당금	(400,000)	(161,497)	(200,000)	(438,503)
합계	(33)	(33)	(3)	(3)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	1,635	-
세금과공과금	30,965	6,631
감가상각비	16,771	1,382
합계	49,371	8,013

15. 금융비용 자본화

당기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기
이자비용	7,455
합계	7,455
운용수익	(42)
자본화한 금융비용	7,413
손익계산서 금융비용	77,066

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건물	5,576,920	5,569,507	7,413
이자비용	72,445	79,900	(7,455)
이자수익	(1,625)	(1,667)	42
당기순손실	311,939	319,352	(7,413)

16. 특수관계자와의 주요거래

16-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	40,000	48,345
(주)앤스페이스	임대료수익	725	-
건축사사무소따뜻한동행(주)	건물	26,000	-
도시융합협동조합	임대료수익	306	-
	건물	242,619	-
합 계		309,650	48,345

16-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기 말	전 기 말
서울투자운용(주)	미지급비용	11,000	11,000
(주)앤스페이스	매출채권	797	-
도시융합협동조합	매출채권	337	-
	미지급금	1,014	-
합 계		13,148	11,000

17. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	당기	전기
건설중인자산의 건물대체	40,026	-
합계	40,026	-

18. 재무제표 확정일 등

2020년 03월 27일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.