

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 3(당) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 2(전) 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
재무제표	
재무상태표-----	5
손익계산서-----	6
자본변동표-----	7
현금흐름표-----	8
재무제표에 대한 주석-----	9
외부감사 실시내용-----	21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

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 기업

을 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 그러한 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, 미래

의 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.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지
대 표 이 사 김 진 현



2022년 2월 18일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

제 3(당) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 2(전) 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 법인이사 서울투자운용(주)

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전 화) 02-6958-2364

재 무 상 태 표

제 3(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기말	제 2(전) 기말
자 산		
I. 유동자산	16,200,918,581	35,680,049,666
(1) 당좌자산	16,200,918,581	35,680,049,666
1. 현금및현금성자산(주석3)	16,148,676,095	5,461,013,911
2. 단기금융상품(주석3)	-	30,000,000,000
3. 미수수익	842,022	97,226,305
4. 선급금	-	121,000,000
5. 미수금	7,602,114	-
6. 선납세금	43,798,350	809,450
II. 비유동자산	20,648,551,784	-
(1) 유형자산(주석4)	20,648,551,784	-
1. 건설중인자산	20,648,551,784	-
자 산 총 계	36,849,470,365	35,680,049,666
부 채		
I. 유동부채	1,588,672,840	123,625,000
1. 미지급금(주석5)	1,461,900,000	-
2. 미지급비용(주석5,11)	126,625,000	123,625,000
3. 예수금	147,840	-
부 채 총 계	1,588,672,840	123,625,000
자 본		
I. 자본금(주석6)	36,000,000,000	36,000,000,000
1. 보통주자본금	10,800,000,000	10,800,000,000
2. 우선주자본금	25,200,000,000	25,200,000,000
II. 자본조정	(179,404,750)	(179,404,750)
1. 주식할인발행차금	(179,404,750)	(179,404,750)
III. 결손금	559,797,725	264,170,584
1. 미처리결손금(주석7)	559,797,725	264,170,584
자 본 총 계	35,260,797,525	35,556,424,666
부 채 및 자 본 총 계	36,849,470,365	35,680,049,666

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 3(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3(당) 기	제 2(전) 기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	483,648,211	242,390,450
1. 임원보수(주석13)	7,200,000	3,600,000
2. 자산관리수수료(주석10,11)	350,000,000	175,000,000
3. 자산보관수수료(주석10)	20,000,000	9,972,678
4. 일반사무위탁수수료(주석10)	45,000,000	22,500,000
5. 지급수수료	19,986,760	10,084,260
6. 세금과공과(주석13)	41,060,191	20,998,822
7. 기타비용	401,260	234,690
III. 영업이익(손실)	(483,648,211)	(242,390,450)
IV. 영업외수익	188,021,074	101,857,666
1. 이자수익	188,021,074	101,857,666
V. 영업외비용	4	-
1. 잡손실	4	-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(295,627,141)	(140,532,784)
VII. 법인세비용(주석8)	-	-
VIII. 당기순이익(손실)	(295,627,141)	(140,532,784)
IX. 주당손익		
기본주당순손익(주석9)	(137)	(65)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 3(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2020.07.01(전기초)	36,000,000,000	(178,845,500)	(123,637,800)	35,697,516,700
유상증자	-	(559,250)	-	(559,250)
당기순이익(손실)	-	-	(140,532,784)	(140,532,784)
2020.12.31(전기말)	36,000,000,000	(179,404,750)	(264,170,584)	35,556,424,666
2021.01.01(당기초)	36,000,000,000	(179,404,750)	(264,170,584)	35,556,424,666
당기순이익(손실)	-	-	(295,627,141)	(295,627,141)
2021.12.31(당기말)	36,000,000,000	(179,404,750)	(559,797,725)	35,260,797,525

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 3(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 2(전) 기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(246,686,032)		(367,127,335)
1. 당기순이익(손실)	(295,627,141)		(140,532,784)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	48,941,109		(226,594,551)	
미수수익의 감소(증가)	96,384,283		(96,601,411)	
선급금의 감소(증가)	-		(121,000,000)	
미수금의 감소(증가)	(7,602,114)		-	
선납세금의 감소(증가)	(42,988,900)		(798,440)	
미지급비용의 증가(감소)	3,000,000		(8,194,700)	
예수금의 증가(감소)	147,840		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		10,934,348,216		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	30,000,000,000		-	
단기금융상품의 감소	30,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(19,065,651,784)		-	
건설중인자산의 증가	19,065,651,784			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		(559,250)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		(559,250)	
주식발행비용	-		559,250	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		10,687,662,184		(367,686,585)
V. 기초의 현금		5,461,013,911		5,828,700,496
VI. 기말의 현금		16,148,676,095		5,461,013,911

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 3(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 11월 25일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하고, 최초 사업연도는 설립일(2019년 11월 25일)로부터 2020년 6월 30일까지이며, 제2기 사업연도는 도래하는 2020년 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산회사	우선주	5,040,000	25,200,000	70.00
서울주택도시공사	보통주	2,160,000	10,800,000	30.00
합계		7,200,000	36,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(3) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할

일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 기본주당이익

회사는 보통주에 귀속되는 회계기간의 당기순이익에 대하여 그 기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 기본주당이익을 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

(6) 이익준비금 적립의무의 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	16,148,676	5,461,014	-
단기금융상품	정기예금	하나은행	-	30,000,000	-
합계			16,148,676	35,461,014	

4. 유형자산

당기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
건설중인자산	-	20,648,552	-	-	20,648,552

5. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기분석

(1) 유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	1,461,900	-	-	1,461,900
미지급비용	126,625	-	-	126,625
합계	1,588,525	-	-	1,588,525

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급비용	123,625	-	-	123,625
합계	123,625	-	-	123,625

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

6. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	50,000,000주	50,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:		
보통주식	2,160,000주	2,160,000주
우선주식	5,040,000주	5,040,000주
보통주자본금	10,800,000,000원	10,800,000,000원
우선주자본금	25,200,000,000원	25,200,000,000원

(2) 우선주식

회사는 이천오백만주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있습니다. 우선주식은 누적적, 참가적이고 주주총회의 모든 안건에 대하여 보통주식과 동일하게 1주당 1개의 의결권이 있습니다.

회사는 이익배당시에 우선주식에 대하여 발행가액의 연 1.3%로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 우선주식에 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식 발행가액의 연 6%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액에 달할 때까지 보통주식에 배당합니다. 우선주식에 대하여 어느 사업 연도에 있어서 회사가 우선배당률에 의한 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 배당 시에 우선하여 배당합니다.

청산시의 잔여재산으로 우선주식에 대하여 우선주식의 누적된 미배당금액, 우선주식의 청약금 납부일 다음날부터 잔여재산 분배일까지의 우선주식의 내부수익률이 1.3%에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 및 우선주식의 발행가액 상당액을 분배합니다.

7. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당)기	2021년 01월 01일 부터 2021년 12월 31일 까지	제 2(전기)	2020년 07월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지
처리에정일	2022년 03월 30일	처리확정일	2021년 03월 29일

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		559,797,725		264,170,584
1. 전기이월미처리결손금	264,170,584		123,637,800	
2. 당기순손실	295,627,141		140,532,784	
II. 결손금처리액		-		-
1. 배당금	-		-	
III. 차기이월미처리결손금		559,797,725		264,170,584

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순손실과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(295,627)	(140,533)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 정관 제52조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 기본주당순손실

9-1. 당기 및 전기의 기본주당순손실의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
보통주순이익(손실)	(295,627,141)	(140,532,784)
가중평균유통보통주식수	2,160,000주	2,160,000주
기본주당이익(손실)	(137)	(65)

9-2. 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산출내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2021.01.01~2021.12.31	365	788,400,000
적수합계				788,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

(2) 전기

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2020.07.01~2020.12.31	184	397,440,000
적수합계				397,440,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

9-3. 희석주당순이익

당기 및 전기 중 당사는 보통주청구가능증권이 없으므로 주당순이익 희석화효과가 없어 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

10. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 (주)서울투자운용과 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권의 매매 및 부동산 사용에 관한 권리의 취득·처분 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 자산운용업무에 대한 대가로 연간 35,000만원(VAT별도)을 매분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 2,000만원(서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사의 설립 이후 최초로 발생하는 신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날까지), 3,500만원(신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날의 다음날부터 청산 종결등기일까지)을 매 분기 종료 후 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 4,500만원(1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 3년간), 6,400만원(매입기간의 익일부터 본 계약 종료일까지)을 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

11. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자
최대주주	(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산회사
기타특수관계자	서울주택도시공사, (주)서울투자운용

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기	전기
(주)서울투자운용	자산관리수수료	350,000	175,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기말	전기말
(주)서울투자운용	미지급비용	96,250	96,250

12. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
선금금의 건설중인자산 대체	121,000	-
건설중인자산의 미지급금 대체	1,461,900	-

13. 부가가치계산에 필요한 사항

회사의 당기 및 전기 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
임원보수	7,200	3,600
세금과공과	41,060	20,999
합계	48,260	24,599

14. 포괄손익계산서

회사는 당기 및 전기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익과 당기포괄순이익이 일치합니다.

15. 재무제표의 사실상 확정일

당사의 당기 재무제표는 2022년 3월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 01월 01일	부터	2021년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계			
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기		
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수	-	-	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	18	18	60	60	-	-	-	-	-	-	78	78
	합계	-	-	18	18	60	60	-	-	-	-	-	-	78	78

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021.12.20				1	일		
	주요내용	당해 사업연도 감사계획 수립 및 회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토							
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용		
			상주		비상주				
	2022.2.14~2.16.		3	일	-	명	2	명	계정과목별 입증감사
	-		-	일	-	명	-	명	-
-		-	일	-	명	-	명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							

외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2022.2.17				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
-	-	-	-	-