

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사의  
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 4 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 3 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
재무제표에 대한 주석	-----	9
외부감사 실시내용	-----	28

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2020년 3월 4일

## 재무제표에 대한 보고

### 감사의견

우리는 (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사의 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 현재 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.

## 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.

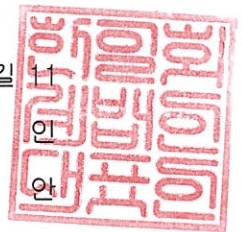
감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 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, 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 3월 4일) 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)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

### 제 4 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

### 제 3 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 정재원

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)

(전 화) 02-6958-2382

재 무 상 태 표

제 4(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
자 산		
I. 유동자산	64,789,176,523	49,082,293,182
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	30,609,030,243	30,972,916,647
2. 단기금융상품 (주석3)	16,000,000,000	-
3. 미수금	14,727,992,078	16,741,181,128
4. 미수수익	122,152,076	39,171,689
5. 선급금	3,074,564,376	1,170,054,212
6. 선급비용	230,996,630	147,860,986
7. 선급법인세	24,441,120	11,108,520
II. 비유동자산(주석2,4,5,12,13)	307,656,831,928	222,746,555,335
1. 토지	190,922,641,223	135,819,313,624
2. 건물	142,376,431,264	90,251,643,998
(정부보조금)	(29,099,220,907)	(17,467,990,453)
(감가상각누계액)	(4,055,389,118)	(1,858,723,931)
3. 건설중인자산	11,020,867,466	20,427,133,097
(정부보조금)	(3,508,498,000)	(4,424,821,000)
자 산 총 계	372,446,008,451	271,828,848,517
부 채		
I. 유동부채	36,897,957,427	2,616,013,202
1. 미지급금 (주석7)	3,133,478,801	2,169,401,200
2. 미지급비용 (주석7)	532,347,489	203,574,835
3. 선수금	5,232,131,137	243,037,167
4. 유동성장기차입금 (주석6,7,11)	28,000,000,000	-
II. 비유동부채	262,647,899,386	192,929,937,008
1. 장기차입금 (주석6,7,11)	145,625,780,000	104,369,600,000
2. 임대보증금	116,513,535,378	88,051,753,000
3. 기타비유동부채	508,584,008	508,584,008
부 채 총 계	299,545,856,813	195,545,950,210
자 본		
I. 자본금 (주석1)	19,626,185,000	19,626,185,000
1. 보통주자본금	14,626,185,000	14,626,185,000
2. 우선주자본금	5,000,000,000	5,000,000,000
II. 자본잉여금	59,983,859,993	59,983,859,993
1. 주식발행초과금	59,983,859,993	59,983,859,993
III. 결손금 (주석8)	6,709,893,355	3,327,146,686
1. 미처리결손금	6,709,893,355	3,327,146,686
자 본 총 계	72,900,151,638	76,282,898,307
부 채 및 자 본 총 계	372,446,008,451	271,828,848,517

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 4(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업수익(주석2)	3,233,412,363	2,326,002,139
1. 임대료수익	3,233,412,363	2,326,002,139
II. 영업비용	4,040,019,995	2,937,779,784
1. 임원보수(주석14)	5,100,000	3,600,000
2. 자산관리수수료(주석10)	199,529,100	138,419,000
3. 자산보관수수료(주석10)	40,000,000	21,763,763
4. 사무수탁수수료(주석10)	80,000,000	43,527,524
5. 감가상각비(주석14)	1,748,344,641	1,192,999,999
6. 지급수수료	335,834,299	241,840,387
7. 세금과공과(주석14)	160,677,950	75,480,100
8. 수도광열비	303,082,206	274,136,019
9. 일반관리비	1,167,451,799	946,012,992
III. 영업손익	(806,607,632)	(611,777,645)
IV. 영업외수익	252,914,017	112,211,241
1. 이자수익	241,699,528	104,863,679
2. 잡이익	11,214,489	7,347,562
V. 영업외비용	2,829,053,054	1,866,480,627
1. 이자비용	2,829,053,054	1,866,480,627
VI. 법인세비용차감전순이익	(3,382,746,669)	(2,366,047,031)
VII. 법인세비용(주석2)	-	-
VIII. 당기순이익	(3,382,746,669)	(2,366,047,031)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"



자 본 변 동 표

제 4(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 장	이 익 잉여금	총 계
I. 2018.01.01(전기초)	19,626,185,000	59,983,949,993	(961,069,655)	78,654,065,338
II. 변동내역				
1. 보통주발행	-	(5,090,000)	-	(5,090,000)
2. 당기순손익	-	-	(2,366,047,031)	(2,366,047,031)
III. 2018.12.31(전기말)	19,626,185,000	59,983,859,993	(3,327,146,686)	76,282,898,307
IV. 2019.01.01(당기초)	19,626,185,000	59,983,859,993	(3,327,146,686)	76,282,898,307
V. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(3,382,746,669)	(3,382,746,669)
VI. 2019.12.31(당기말)	19,626,185,000	59,983,859,993	(6,709,893,355)	72,900,151,638

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 4(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	33,088,554,830	25,600,617,026
1. 당기순이익	(3,382,746,669)	(2,366,047,031)
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	2,196,665,187	1,466,253,935
가. 감가상각비	2,196,665,187	1,466,253,935
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	448,320,546	273,253,936
가. 정부보조금상각	448,320,546	273,253,936
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	34,672,956,858	26,773,664,058
가. 미수금의 감소(증가)	2,013,189,050	1,929,848,872
나. 미수수익의 감소(증가)	(82,980,387)	(36,304,316)
다. 선급금의 감소(증가)	(1,904,510,164)	(714,554,212)
라. 선급비용의 감소(증가)	(83,135,644)	(51,892,162)
마. 선급법인세의 감소(증가)	(13,332,600)	(9,025,770)
바. 미지급금의 증가(감소)	964,077,601	(7,486,256,523)
사. 미지급비용의 증가(감소)	328,772,654	109,271,143
아. 선수금의 증가(감소)	4,989,093,970	(5,729,503,982)
자. 임대보증금의 증가(감소)	28,461,782,378	38,253,497,000
차. 기타비용부채의 증가(감소)	-	508,584,008
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(102,658,821,234)	(48,814,081,959)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,163,228,000	8,951,446,000
가. 정부보조금의 수령	11,163,228,000	8,951,446,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	113,821,849,234	57,765,477,959
가. 토지의 매입	2,967,326,684	981,634,417
나. 건물의 취득	2,422,049,593	3,600,376,139
다. 건설중인자산의 취득	92,432,472,957	53,183,467,403
라. 단기금융상품 구입	16,000,000,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	69,256,180,000	36,383,910,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	69,256,180,000	36,389,000,000
가. 장기차입금 차입	69,256,180,000	36,389,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	5,090,000
가. 주식발행비용	-	5,090,000
IV. 현금의 증감(비세)	(363,886,404)	13,170,495,067
V. 기초의 현금	30,972,916,647	17,802,421,580
VI. 기말의 현금	30,609,030,243	30,972,916,647

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 4(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 2차 사업연도는 최초사업연도 말의 익일부터 12월 31일 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구분	내용
회사명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 10월 14일
대표자	정재원
본점소재지	서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
목적사업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 주택건설사업</li> <li>3. 부동산의 개발사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,925,237	5,000	19,626,185

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,925,237	5,000	19,626,185

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	20.5%	1,000,000	100.0%	1,060,000	27.0%
서울특별시	2,865,237	79.5%	-	0.0%	2,865,237	73.0%
합계	2,925,237	100.0%	760,000	100.0%	3,925,237	100.0%

<전기말>

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	20.5%	1,000,000	100.0%	1,060,000	27.0%
서울특별시	2,865,237	79.5%	-	0.0%	2,865,237	73.0%
합계	2,925,237	100.0%	760,000	100.0%	3,925,237	100.0%

## 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 총당부채의 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.

### 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 최초인식하는 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 자금에 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.



### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	30,609,030	30,972,917	.
단기금융상품	정기예금	16,000,000	-	
합 계		46,609,030	30,972,917	

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	135,819,314	70,924,929	16,002,312	222,746,555
당기취득	2,967,326	2,422,049	92,432,473	97,821,848
계정재분류	52,136,001	49,702,738	(101,838,739)	-
당기감소	-	-	-	-
감가상각	-	(2,196,665)	-	(2,196,665)
정부보조금	-	(11,631,230)	916,323	(10,714,907)
당기말	190,922,641	109,221,821	7,512,369	307,656,831
취득원가	190,922,641	142,376,431	11,020,867	344,319,939
상각누계액	-	(4,055,389)	-	(4,055,389)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전기초	111,643,639	65,482,024	11,214,479	188,340,142
전기취득	981,635	3,600,376	53,183,467	57,765,478
계정재분류	23,194,040	20,776,773	(43,970,813)	-
전기감소	-	-	-	-
감가상각	-	(1,466,254)	-	(1,466,254)
정부보조금	-	(17,467,990)	(4,424,821)	(21,892,811)
전기말	135,819,314	70,924,929	16,002,312	222,746,555
취득원가	135,819,314	90,251,644	20,427,133	246,498,091
상각누계액	-	(1,858,724)	-	(1,858,724)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
중로구 행촌동 211	188	4,493.2	38,307,540	43,606,506	
강북구 미아동 4	35	1,063.5	2,642,014	4,073,320	
성북구 보문동6가 458	75	1,392.0	5,769,628	5,080,800	
서대문구 북아현동 149	130	(주)	14,946,562	(주)	
양천구 신정동 337-2	1,140	16,756.2	41,238,686	80,362,735	
영등포구 영등포동7가 203외2필지	48	518.4	2,406,775	2,955,398	
성동구 하왕십리동 1071	54	1,382.1	4,899,744	6,288,737	
성북구 장위동 319	50	975.2	3,891,062	3,188,904	
성동구 금호동1가 228-7	72	1,344.9	5,253,024	5,608,358	
성동구 금호동4가 56-1	40	1,077.2	3,980,209	5,386,000	
만리2구역	36	(주)	4,810,747	(주)	
성동구 행당동 100	33	615.4	2,507,253	2,935,413	
은평구 녹번동 21-269	106	2,403.6	8,212,832	11,443,302	
염리2구역	28	(주)	2,930,626	(주)	
동작구 흑석동 158-1번지	7	183.9	882,178	1,098,087	
흑석8구역	7	(주)	636,985	(주)	
답십리14구역	34	(주)	1,766,744	(주)	
성북구 석관동 58-56	48	1,233.6	3,130,619	3,704,501	
용산구 효창동 13-2	25	558.8	3,303,016	3,559,238	
동작구 상도동 211-467	7	166.0	1,143,246	494,514	
영등포구 신길동 347-50	55	1,378.6	5,276,112	6,410,393	
은평구 녹번동 19	133	3,335.8	12,163,756	8,773,233	
관악구 봉천동 1553-1	23	405.7	1,415,502	1,464,649	
은평구 응암동 419	80	1,694.9	4,432,457	5,762,788	
성북구 장위동 173-114	126	2,714.3	7,280,881	8,034,387	
성북구 장위동 144-24	64	1,363.7	3,676,690	4,063,826	
서대문구 홍제동 156	52	1,198.8	4,017,752	4,351,560	
합계	2,351		190,922,641	218,646,649	

(주) 당기말 현재 해당 토지와 관련하여, 이전등기, 소유권보존등기 및 건축물대장 작성 등의 절차가 진행 중인 관계로 면적 및 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

## 5. 정부보조금

당사는 국토교통부로부터 주거복지 정책의 일환으로 도심내 다양한 부지를 활용하여 행복주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당기말까지 총 33,416백만원을 수령하여 건물취득(29,908백만원) 및 건설중인자산취득(3,508백만원)에 사용되었습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 관련 취득 자산의 차감항목으로 계상하고 있으며, 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당기말과 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
상각액	448,320	-	448,320
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	29,907,840	3,508,498	33,416,338
기초 상계누계액	(360,299)	-	(360,299)
당기 상계액	(448,320)	-	(448,320)
기말 상계누계액	(808,619)	-	(808,619)
기말 정부보조금 잔액	29,099,221	3,508,498	32,607,719

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
상각액	273,254	-	273,254
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	17,828,289	4,424,821	22,253,110
기초 상계누계액	(87,045)	-	(87,045)
당기 상계액	(273,254)	-	(273,254)
기말 상계누계액	(360,299)	-	(360,299)
기말 정부보조금 잔액	17,467,990	4,424,821	21,892,811

## 6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2017-03-27	2032-03-27	3.28%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-30	3.27%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-05-30	3.18%	3,350,000	3,350,000	
대한민국 (주택도시보증)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	6,741,680	5,076,000	
	2017-05-19	2062-05-19		1,255,100	1,029,000	
	2017-05-25	2062-05-25		4,661,800	3,510,000	
	2017-05-25	2062-05-25		2,689,500	1,880,000	
	2017-09-01	2062-09-01		1,936,440	1,344,600	
	2017-09-01	2062-09-01		1,721,280	1,416,000	
	2017-11-17	2062-11-17		1,793,000	1,635,000	
	2017-11-17	2062-11-17		1,290,960	972,000	
	2017-12-27	2062-12-27		1,434,400	888,000	
	2018-03-23	2063-03-23		1,183,380	970,200	
	2018-03-23	2063-03-23		3,801,160	3,466,200	
	2018-03-23	2063-03-23		2,581,920	1,605,600	
	2019-01-28	2064-01-28		9,359,460	-	
	2019-04-17	2064-04-17		5,486,580	-	
	2019-08-14	2064-08-14		6,311,360	-	
2019-10-31	2064-10-31	1,434,400	-			
2019-10-31	2064-10-31	4,518,360	-			
국민은행	2017-05-19	2020-05-18	3.10%	28,000,000	28,000,000	(주1)
	2018-07-06	2021-07-05	3.35%	10,500,000	10,500,000	
	2018-11-30	2021-11-29	3.35%	3,800,000	3,800,000	
	2018-12-07	2021-12-06	3.28%	16,047,000	16,047,000	
	2019-02-12	2022-02-11	3.35%	2,933,000	-	
	2019-02-26	2022-02-25	3.63%	8,040,000	-	
	2019-04-30	2022-04-29	3.59%	2,800,000	-	
	2019-05-13	2022-05-12	3.59%	1,000,000	-	
우리은행	2019-07-17	2022-07-16	3.52%	6,525,000	-	
	2019-11-20	2024-11-20	2.98%	12,730,000	-	
합계				173,625,780	104,369,600	
차감 : 1년 이내 상환일도래분				(28,000,000)	-	
장기차입금 기말잔액				145,625,780	104,369,600	

(주1) 상기 차입금은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화손해보험(주)	(주3)	22,250,000	(주1)
(주)국민은행	(주4)	87,270,000	(주2)
(주)우리은행	(주5)	12,730,000	(주2)

(주1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 한국주택금융공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주3) 약정이자율은 대출실행일의 삼(3) 영업일 전일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.80%를 가산한 고정금리입니다.

(주4) 약정이자율은 최초인출일의 전주 최종영업일 전영업일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.70%를 가산한 고정금리입니다.

(주5) 약정이자율은 기준금리에 연 1.20%를 가산한 고정금리입니다.

## 7. 금융부채

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

### < 당기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	3,133,479	-	-	3,133,479
미지급비용	532,347	-	-	532,347
유동성장기차입금	28,000,000	-	-	28,000,000
장기차입금	-	65,175,000	80,450,780	145,625,780
임대보증금	-	116,513,535	-	116,513,535
합 계	31,665,826	181,688,535	80,450,780	293,805,141

### < 전기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	2,169,401	-	-	2,169,401
미지급비용	203,575	-	-	203,575
장기차입금	-	58,347,000	46,022,600	104,369,600
임대보증금	-	88,051,753	-	88,051,753
합 계	2,372,976	146,398,753	46,022,600	194,794,329

## 8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 4(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 3(전) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리에정일	2020년 03월 30일	처리확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 미처리결손금		6,709,893,355		3,327,146,686
1. 전기이월미처리결손금	3,327,146,686		961,099,655	
2. 당기순손실(이익)	3,382,746,669		2,366,047,031	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		6,709,893,355		3,327,146,686

## 9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.



## 10. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 10-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 운용수수료를 매 분기마다 지급합니다.

### 10-2. 일반사무위탁계약

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

### 10-3. 자산보관계약

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

11. 제공받은 보증내역

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

11-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증원금	보증기간
주택도시보증공사	서울 강북구 미아동 4번지	3,123,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	보문제3구역	5,428,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	북아현1-3재정비촉진구역	13,699,000	2017.03.30 ~ 2032.03.29
한국주택금융공사	돈의문1구역	6,000,000	2017.05.19 ~ 2020.05.18
		22,000,000	2017.07.14 ~ 2020.05.19
	행당6구역	1,800,000	2018.07.06 ~ 2021.07.06
		1,300,000	2018.11.20 ~ 2021.07.06
	녹번1-1구역	8,700,000	2018.07.06 ~ 2021.07.06
		2,500,000	2018.11.20 ~ 2021.07.06
	녹번1-2구역	12,500,000	2018.12.07 ~ 2021.12.07
		2,933,000	2019.02.13 ~ 2021.12.07
	염리2구역	3,547,000	2018.12.07 ~ 2021.12.07
	답십리14구역	3,070,000	2019.02.26 ~ 2024.02.25
	홍제2구역	5,770,000	2019.02.26 ~ 2024.02.25
	효창5구역	2,800,000	2019.04.30 ~ 2024.04.30
		1,000,000	2019.05.14 ~ 2024.04.30
	장위1구역	6,025,000	2019.07.18 ~ 2024.07.17
	응암10구역	500,000	2019.07.18 ~ 2024.07.17
장위5구역	12,730,000	2019.11.21 ~ 2024.11.20	

## 12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	725,348	169,630
금융수수료	18,767	3,345
합계	744,115	172,975
운용수익	-	(3,580)
자본화한 금융비용	744,115	169,395
손익계산서 금융비용	2,829,053	1,866,481

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

### < 당 기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	11,020,867	10,276,752	744,115
이자비용	2,829,053	3,554,401	(725,348)
금융수수료	142,280	161,047	(18,767)
이자수익	(241,700)	(241,700)	-
당기순이익	(3,382,747)	(4,126,862)	744,115

### < 전 기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	20,427,133	20,257,738	169,395
이자비용	1,866,481	2,036,111	(169,630)
금융수수료	142,280	145,625	(3,345)
이자수익	(104,864)	(108,444)	3,580
당기순이익	(2,366,047)	(2,535,442)	169,395

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울특별시	정부보조금	11,163,228	8,951,446
서울주택도시공사	수도광열비	302,672	274,136
	일반관리비	315,622	262,456
합 계		11,781,522	9,488,038

13-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울특별시	미수금	14,667,803	16,667,803
	정부보조금	32,607,719	21,892,811
서울주택도시공사	선급금	2,973,071	1,068,561
합 계		50,248,593	39,629,175

14. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

내역	당 기	전 기
건설중인자산의 토지 대체	52,136,001	23,194,040
건설중인자산의 건물 대체	49,702,738	20,776,773
장기차입금의 유동성 대체	28,000,000	-
합계	129,838,739	43,970,813

15. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임원급여	5,100	3,600
감가상각비	1,748,345	1,193,000
세금과공과	160,678	75,480
합계	1,914,123	1,272,080

16. 재무제표 확정일 등

2020년 3월 30일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

# 외부감사 실시내용

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

## 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2019년 1월 1일	부터	2019년 12월 31일	까지

## 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 경도자 (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							
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기경도	3	3	3	3	15	15	-	-	-	-	-	-	21	21
	감사	4	4	4	4	28	28	-	-	-	-	-	-	36	36
	합계	7	7	7	7	43	43	-	-	-	-	-	-	57	57

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019.08.13-2019.08.13			1 일	
	주요내용	업무팀 구성 및 팀도의 수행				
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용		
		상주	비상주			
	2020.02.27-2020.03.02	3 일	1 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
	-	- 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	-				
	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	-

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2020.03.04		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	--		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 01월 09일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2020년 03월 04일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-

# 감사인의 중요성 금액

(사업보고서 제출대상 외 법인 - 감사보고서 첨부용, 대외공시를 원하지 않는 경우)

「외부감사 및 회계 등에 관한 규정」 제19조제1항의 규정에 의하여 감사인의 중요성 금액을 첨부합니다.

## 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 12월 31일	까지
감사대상 회사 법인구분	기타비상장주식회사			

## 2. 감사인의 중요성 금액

※ '중요성'은 감사인이 감사를 계획하고 수행하며 감사의견을 형성하는 전반적인 감사 과정에서 적용되는 기준으로, 재무제표 왜곡표시가 개별적 또는 집합적으로 중요한지 여부를 결정할 때에는 양적 측면 뿐만 아니라 상황에 따른 질적 특성을 고려하여 이루어 집니다. 감사대상 회사에 대해 적용한 중요성 기준은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기	판단근거
재무제표 전체 중요성	1,925,218	1,568,114	회사는 매 회계기간 일정규모의 임대료수익이 발생하며, 재무제표 이용자의 관점에서 보다 의미 있는 지표로서 매출과 자산을 선정하였으며, 외부이해관계자의 분산정도, 회사의 유의미한 차입금수준 등을 고려하여 ((매출+자산)/2)/(규모조정계수)*0.75%의 비율로 적용함
수행 중요성	1,443,914	1,176,086	잠재적 왜곡표시와 관련된 위험이 낮으며 과거 감사수정사항이 적은 편인 점 등을 고려해 재무제표 전체 중요성에 25%의 hair-cut 비율을 반영하여 결정
특정 거래유형과 계정잔액 및 공시에 대한 중요성	-	-	해당사항 없음

## 3. 보고자

담당사원	공인회계사 등록번호	9062	직위	상무이사	성명	임성균
연락처	02-2071-5400					