

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사의
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 2 기

2017년 07월 01일 부터

2017년 12월 31일 까지

제 1 기

2016년 10월 14일 부터

2017년 06월 30일 까지

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사

목 차

| | | |
|----------------|-------|----|
| 독립된 감사인의 감사보고서 | ----- | 1 |
| 재무제표 | | |
| 재무상태표 | ----- | 4 |
| 손익계산서 | ----- | 5 |
| 자본변동표 | ----- | 6 |
| 현금흐름표 | ----- | 7 |
| 재무제표에 대한 주석 | ----- | 8 |
| 외부감사 실시내용 | ----- | 26 |

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2018년 3월 9일

재무제표에 대한 보고

우리는 첨부된 (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2017년 12월 31일과 2017년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 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.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가를 비롯하여 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사의 2017년 12월 31일과 2017년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

한 일 회 계 법
서울시 영등포구 국제금융로8길
대 표 이 사 유 승



이 감사보고서는 감사보고서일(2018년 3월 9일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 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)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

제 2 기

2017년 07월 01일 부터

2017년 12월 31일 까지

제 1 기

2016년 10월 14일 부터

2017년 06월 30일 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 2(당) 기 2017년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2017년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 2(당) 기 | | 제 1(전) 기 | |
|--------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 자 산 | | | | |
| I. 유동자산 | | 37,029,870,527 | | 4,667,089,197 |
| 1. 현금및현금성자산 (주석2,3) | 17,802,421,580 | | 4,483,050,299 | |
| 2. 미수금 | 18,671,030,000 | | - | |
| 3. 미수수익 | 2,867,373 | | 661,127 | |
| 4. 선급금 | 455,500,000 | | 79,740,100 | |
| 5. 선급비용 | 95,968,824 | | 102,655,561 | |
| 6. 선급법인세 | 2,082,750 | | 1,882,110 | |
| II. 비유동자산(주석2,4,5,12,13) | | 175,125,523,375 | | 50,714,151,761 |
| 1. 토지 | 111,643,639,445 | | - | |
| 2. 건물 | 65,874,494,639 | | - | |
| (정부보조금) | (11,817,432,389) | | - | |
| (감가상각누계액) | (392,469,996) | | - | |
| 3. 건설중인자산 | 11,214,478,676 | | 59,328,802,761 | |
| (정부보조금) | (1,397,187,000) | | (8,614,651,000) | |
| 자 산 총 계 | | 212,155,393,902 | | 55,382,140,958 |
| 부 채 | | | | |
| I. 유동부채 | | 15,722,502,564 | | 84,188,752 |
| 1. 미지급금 (주석7) | 9,655,657,723 | | 52,087,391 | |
| 2. 미지급비용 (주석7) | 94,303,692 | | 32,101,361 | |
| 3. 선수금 | 5,972,541,149 | | - | |
| II. 비유동부채 | | 117,778,856,000 | | 39,725,000,000 |
| 1. 장기차입금 (주석6,7,11) | 67,980,600,000 | | 39,725,000,000 | |
| 2. 임대보증금 | 49,798,256,000 | | - | |
| 부 채 총 계 | | 133,501,358,564 | | 39,809,188,752 |
| 자 본 | | | | |
| I. 자본금 (주석1) | | 19,626,185,000 | | 5,300,000,000 |
| 1. 보통주자본금 | 14,626,185,000 | | 300,000,000 | |
| 2. 우선주자본금 | 5,000,000,000 | | 5,000,000,000 | |
| II. 자본잉여금 | | 59,988,949,993 | | 10,268,282,660 |
| 1. 주식발행초과금 | 59,988,949,993 | | 10,268,282,660 | |
| III. 결손금(이익잉여금)(주석8) | | 961,099,655 | | (4,669,546) |
| 1. 미처리결손금(미처분이익잉여금) | 961,099,655 | | (4,669,546) | |
| 자 본 총 계 | | 78,654,035,338 | | 15,572,952,206 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 212,155,393,902 | | 55,382,140,958 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 2(당) 기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 2(당) 기 | 제 1(전) 기 |
|------------------|---------------|-------------|
| I. 영업수익(주석2) | 172,079,010 | - |
| 1. 임대료수익 | 172,079,010 | - |
| II. 영업비용 | 426,334,626 | 6,115,000 |
| 1. 임원보수(주석14) | 1,800,000 | 2,100,000 |
| 2. 자산관리수수료(주석10) | 8,707,000 | - |
| 3. 자산보관수수료(주석10) | 5,096,882 | - |
| 4. 사무수탁수수료(주석10) | 10,193,765 | - |
| 5. 감가상각비(주석14) | 305,425,385 | - |
| 6. 지급수수료 | 78,268,904 | - |
| 7. 세금과공과(주석14) | 92,240 | - |
| 8. 수도광열비 | 16,750,450 | - |
| 9. 광고선전비 | - | 4,015,000 |
| III. 영업손익 | (254,255,616) | (6,115,000) |
| IV. 영업외수익 | 14,730,820 | 10,784,546 |
| 1. 이자수익 | 14,611,579 | 10,784,546 |
| 2. 잡이익 | 119,241 | - |
| V. 영업외비용 | 721,574,859 | - |
| 1. 이자비용 | 721,574,859 | - |
| VI. 법인세비용차감전순이익 | (961,099,655) | 4,669,546 |
| VII. 법인세비용(주석2) | - | - |
| VIII. 당기순이익 | (961,099,655) | 4,669,546 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목 | 자 본 금 | 자 본 조 정 | 이 익 잉여금 | 총 계 |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| I. 2016.10.14(전기초) | - | - | - | - |
| II. 변동내역 | | | | |
| 1. 보통주발행 | 300,000,000 | - | - | 300,000,000 |
| 2. 우선주발행 | 5,000,000,000 | - | - | 5,000,000,000 |
| 3. 주식발행초과금 | - | 10,268,282,660 | - | 10,268,282,660 |
| 4. 당기순손익 | - | - | 4,669,546 | 4,669,546 |
| III. 2017.06.30(전기말) | 5,300,000,000 | 10,268,282,660 | 4,669,546 | 15,572,952,206 |
| IV. 2017.07.01(당기초) | 5,300,000,000 | 10,268,282,660 | 4,669,546 | 15,572,952,206 |
| V. 변동내역 | | | | |
| 1. 보통주발행 | 14,326,185,000 | 50,315,421,787 | - | 64,641,606,787 |
| 2. 자본잉여금전입 | - | (594,754,454) | 594,754,454 | - |
| 3. 현금배당 | - | - | (599,424,000) | (599,424,000) |
| 4. 당기순손익 | - | - | (961,099,655) | (961,099,655) |
| VI. 2017.12.31(당기말) | 19,626,185,000 | 59,988,949,993 | (961,099,655) | 78,654,035,338 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 2(당) 기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제2(당)기 | 제1(전)기 |
|----------------------|------------------|------------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | 45,738,385,493 | (179,704,946) |
| 1. 당기순이익 | (961,099,655) | 4,669,546 |
| 2. 현금유출이 없는 비용외 자산 | 392,400,000 | |
| 가. 감가상각비 | 392,469,996 | - |
| 3. 현금유입이 없는 수익외 차감 | 87,044,611 | - |
| 가. 정부보조금상각 | 87,044,611 | - |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동 | 46,394,059,763 | (184,374,492) |
| 가. 미수금의 감소(증가) | (18,671,030,000) | (661,127) |
| 나. 미수수익의 감소(증가) | (2,206,246) | - |
| 다. 선금금의 감소(증가) | (375,759,900) | (138,858,190) |
| 라. 선금비용의 감소(증가) | 6,686,737 | (127,161,817) |
| 마. 선금법인세의 감소(증가) | (200,640) | (1,882,110) |
| 바. 미지급금의 증가(감소) | 9,603,570,332 | 52,087,391 |
| 사. 미지급비용의 증가(감소) | 62,202,331 | 32,101,361 |
| 아. 선수금의 증가(감소) | 5,972,541,149 | - |
| 자. 임대보증금의 증가(감소) | 49,798,256,000 | - |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | (59,337,819,133) | (50,630,527,415) |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | 4,687,013,000 | 8,614,651,000 |
| 가. 정부보조금의 수령 | 4,687,013,000 | 8,614,651,000 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | 64,024,832,133 | 59,245,178,415 |
| 가. 토지의 매입 | 218,256,836 | - |
| 나. 건물의 취득 | 122,125,952 | - |
| 다. 건설중인자산의 취득 | 63,684,449,345 | 59,245,178,415 |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | 26,918,804,921 | 55,293,282,660 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | 28,255,600,000 | 55,325,000,000 |
| 가. 자본금의 납입 | - | 15,600,000,000 |
| 나. 장기차입금 차입 | 28,255,600,000 | 39,725,000,000 |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | 1,336,795,079 | 31,717,340 |
| 가. 주식발행비용 | 737,371,079 | 31,717,340 |
| 나. 배당금의 지급 | 599,424,000 | - |
| IV. 현금의 증감(+-) | 13,319,371,281 | 4,483,050,299 |
| V. 기초의 현금 | 4,483,050,299 | - |
| VI. 기말의 현금 | 17,802,421,580 | 4,483,050,299 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 2(당) 기 2017년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2017년 06월 30일 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"> 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 주택건설사업 부동산의 개발사업 부동산의 임대차 증권의 매매 금융기관에의 예치 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 |

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 | 820,000 | 5,000 | 4,100,000 |

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

| 주주명 | 당반기말 | | | | | |
|----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 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 | 당반기말 | | | | | |
|----------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 보통주 | | 우선주 | | 합계 | |
| | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 |
| 서울주택도시공사 | 60,000 | 100.0% | 760,000 | 100.0% | 820,000 | 100.0% |
| 합계 | 60,000 | 100.0% | 760,000 | 100.0% | 820,000 | 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 해당 부채의 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, 농종시장이자율을 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 취득 원가로 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 | 17,802,422 | 4,483,050 | |
| 합 계 | | 17,802,422 | 4,483,050 | |

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 토지 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|-------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| 당기초 | - | - | 59,328,803 | 59,328,803 |
| 당기 취득 | 218,257 | 122,126 | 129,063,427 | 129,403,810 |
| 계정재분류 | 111,425,383 | 65,752,368 | (177,177,751) | - |
| 당기 감소 | - | - | - | - |
| 감가상각 | - | (392,470) | - | (392,470) |
| 정부보조금 | - | (11,817,432) | (1,397,187) | (13,214,619) |
| 당기말 | 111,643,640 | 53,664,592 | 9,817,292 | 175,125,524 |
| 취득원가 | 111,643,640 | 65,874,494 | 11,214,479 | 188,732,613 |
| 상각누계액 | - | (392,470) | - | (392,470) |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 건설중인자산 | 합계 |
|-------|-------------|-------------|
| 전기초 | - | - |
| 전기 취득 | 59,328,803 | 59,328,803 |
| 감가상각 | - | - |
| 정부보조금 | (8,614,651) | (8,614,651) |
| 전기말 | 50,714,152 | 50,714,152 |
| 취득원가 | 59,328,803 | 59,328,803 |
| 상각누계액 | - | - |

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 소재지 | 세대수 | 면적(㎡) | 장부가액 | 공시지가 | 비고 |
|----------------------|-------|----------|-------------|------------|----|
| 돈의문1구역 | 188 | (주) | 38,225,205 | (주) | |
| 서울 강북구 미이동 4번지 | 35 | 1,033.53 | 2,642,013 | (주) | |
| 보문3구역 | 75 | (주) | 5,477,106 | (주) | |
| 북아현1-3구역 | 130 | (주) | 13,771,803 | (주) | |
| 서울시 양천구 신정동 337외 2필지 | 1,140 | 20,575.6 | 41,238,686 | 83,969,024 | |
| 영등포1-4구역 | 48 | (주) | 1,786,008 | (주) | |
| 하왕1-5구역 | 54 | (주) | 4,812,907 | (주) | |
| 장위2구역 | 50 | (주) | 3,689,892 | (주) | |
| 합계 | 1,720 | | 111,643,620 | | |

(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 당기 및 전기 중 4,687백만원 및 8,615백만원을 수령하여 건물취득(11,904백만원) 및 건설중인자산취득(1,397백만원)에 사용되었습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 관련 취득 자산의 차감 항목으로 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 상 각내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|--------------------|------------|-----------|------------|
| 상각액 | 87,045 | - | 87,045 |
| 관련 정부보조금 | | | |
| 자산취득에 사용된 정부보조금 총액 | 11,904,477 | 1,397,187 | 13,301,664 |
| 기초 상계누계액 | - | - | - |
| 당기 상계액 | (87,045) | - | (87,045) |
| 기말 상계누계액 | (87,045) | - | (87,045) |
| 기말 정부보조금 잔액 | 11,817,432 | 1,397,187 | 13,214,619 |

<전기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 건설중인자산 | 합계 |
|--------------------|-----------|-----------|
| 상각액 | - | - |
| 관련 정부보조금 | | |
| 자산취득에 사용된 정부보조금 총액 | 8,614,651 | 8,614,651 |
| 기초 상계누계액 | - | - |
| 당기 상계액 | - | - |
| 기말 상계누계액 | - | - |
| 기말 정부보조금 잔액 | 8,614,651 | 8,614,651 |

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 | 3.27% | 8,551,000 | 8,551,000 | (주1) |
| | 2017-03-30 | 2032-03-30 | 3.28% | 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) | 5,076,000 | 5,076,000 | |
| | 2017-05-19 | 2062-05-19 | | 1,029,000 | 1,029,000 | |
| | 2017-05-25 | 2062-05-25 | | 3,510,000 | 3,510,000 | |
| | 2017-05-25 | 2062-05-25 | | 1,860,000 | 1,860,000 | |
| | 2017-09-01 | 2062-09-01 | | 1,344,600 | - | |
| | 2017-09-01 | 2062-09-01 | | 1,416,000 | - | |
| | 2017-11-17 | 2062-11-17 | | 1,635,000 | - | |
| | 2017-11-17 | 2062-11-17 | | 972,000 | - | |
| | 2017-12-27 | 2062-12-27 | | 888,000 | - | |
| 국민은행 | 2017-05-19 | 2020-05-18 | 3.10% | 28,000,000 | 6,000,000 | (주1) |
| 합계 | | | | 67,980,600 | 39,725,000 | |

(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) | 28,000,000 | (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.

7. 금융부채

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

< 당기말 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 1년 미만 | 2년 초과 5년 미만 | 5년 초과 | 합계 |
|-------|-----------|-------------|------------|------------|
| 미지급금 | 9,655,658 | - | - | 9,655,658 |
| 미지급비용 | 94,304 | - | - | 94,304 |
| 장기차입금 | - | 50,250,000 | 17,730,600 | 67,980,600 |
| 합계 | 9,749,962 | 50,250,000 | 17,730,600 | 77,730,562 |

< 전기말 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 1년 미만 | 2년 초과 5년 미만 | 5년 초과 | 합계 |
|-------|--------|-------------|------------|------------|
| 미지급금 | 52,087 | - | - | 52,087 |
| 미지급비용 | 32,101 | - | - | 32,101 |
| 장기차입금 | - | 28,250,000 | 11,475,000 | 39,725,000 |
| 합계 | 84,189 | 28,250,000 | 11,475,000 | 39,809,189 |

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

| | | | |
|----------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|
| 제 2(당) 기 | 2017년 07월 01일 부터 2017년 12월 31일 까지 | 제 1(전) 기 | 2016년 10월 14일 부터 2017년 06월 30일 까지 |
| 처리에정일 | 2018년 03월 27일 | 처리확정일 | 2017년 09월 27일 |

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 2(당) 기 | | 제 1(전) 기 | |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| I. 미처리결손금 (미처분이익잉여금) | | 961,099,655 | | (4,669,546) |
| 1. 전기가월미처리결손금 | - | | - | |
| 2. 당기순손실(이익) | 961,099,655 | | (4,669,546) | |
| II. 임의적립금 등의 이입액 | - | | - | 594,754,454 |
| 1. 주식발행초과금 | | | 594,754,454 | |
| III. 결손금처리액 (이익잉여금처분액) | | | | (599,424,000) |
| 1. 현금배당 | - | | (599,424,000) | |
| III. 차기가월미처리결손금 | | 961,099,655 | | - |

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, 자산관리 위탁계약서상 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 | 10,349,000 | 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 |

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구분 | 당기 | 전기 |
|------------|---------|---------|
| 장기차입금 이자비용 | 70,730 | 207,175 |
| 금융수수료 | 10,982 | 26,605 |
| 합계 | 81,712 | 233,780 |
| 운용수익 | (1,120) | (2,098) |
| 자본화한 금융비용 | 80,592 | 231,682 |
| 손익계산서 금융비용 | - | - |

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 | 11,214,479 | 11,133,887 | 80,592 |
| 이자비용 | - | 70,730 | (70,730) |
| 금융수수료 | - | 10,982 | (10,982) |
| 이자수익 | - | (1,120) | 1,120 |
| 당기순이익 | (961,100) | (1,041,692) | 80,592 |

< 전 기 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 자본화한 경우(A) | 자본화하지 않은 경우(B) | 차액(A-B) |
|--------|------------|----------------|-----------|
| 건설중인자산 | 59,328,803 | 59,097,121 | 231,682 |
| 이자비용 | - | 207,175 | (207,175) |
| 금융수수료 | - | 26,605 | (26,605) |
| 이자수익 | - | (2,098) | 2,098 |
| 당기순이익 | 4,670 | (227,012) | 231,682 |

13. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당 기 | 전 기 |
|----------|--------------|------------|-----|
| 서울특별시 | 건물 (현물출자) | 65,378,978 | - |
| 서울주택도시공사 | 수도광열비 | 16,750 | - |
| 합 계 | | 65,395,728 | - |

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

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당기말 | 전기말 |
|----------|-------|------------|-----|
| 서울특별시 | 미수금 | 18,671,030 | - |
| | 정부보조금 | 13,214,619 | - |
| 서울주택도시공사 | 선금금 | 450,000 | - |
| 합 계 | | 32,335,649 | - |

14. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

| 내역 | 당 기 | 전 기 |
|---------------------|------------|-----|
| 현물출자(건물)에 따른 자본의 증가 | 65,378,978 | - |
| 합계 | 65,378,978 | - |

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 | 1,800 | 2,100 |
| 감가상각비 | 305,425 | - |
| 세금과공과 | 92 | - |
| 합계 | 307,317 | 2,100 |

16. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2018년 3월 27일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제7조의2의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

| | | | | |
|-----------|---------------------------|----|---------------|----|
| 회 사 명 | (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 감사대상 사업연도 | 2017년 07월 01일 | 부터 | 2017년 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 |
| 투입 인원수 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | 1 | - | - | - | - | 3 | 4 | |
| 투입 시간 | 분·반기경도 | 1 | 4 | 1 | 4 | 5 | 16 | - | 16 | - | - | - | - | 7 | 40 |
| | 감사 | 2 | 4 | 2 | 4 | 19 | 16 | - | 16 | - | - | - | - | 23 | 40 |
| | 합계 | 3 | 8 | 3 | 8 | 24 | 32 | - | 32 | - | - | - | - | 30 | 80 |

3. 주요 감사실시내용

| 구 분 | 내 역 | | | | |
|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----|---------------------|
| | 전반감사계획 (감사착수단계) | 수행시기 | 2017.09.15-2017.09.15 | | |
| 주요내용 | | 업무팀 구성 및 팀토의 수행 | | | |
| 현장감사 주요내용 | 수행시기 | 투입인원 | | | 주요 감사업무 수행내용 |
| | | 상주 | 비상주 | | |
| | 2018.03.05-2018.03.07 | 3 일 | 1 명 | 1 명 | 실증적 분석절차 및 세부테스트 수행 |
| | - | - 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 | 2018.03.08 | | | | |