

(주)서울리츠임대주택제 3 호위탁  
관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기

2020 년 01 월 01 일 부터

2020 년 12 월 31 일 까지

제 4 기

2019 년 01 월 01 일 부터

2019 년 12 월 31 일 까지

(주)서울리츠임대주택제 3 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	26

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일과 2019년 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 2020년 12월 31일과 2019년 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.

한 일 회 계 법 인  
 대 표 이 사 유 승 안  
 서울시 영등포구 국제금융로8길 11



2021년 2월 10일

이 감사보고서는 감사보고서일 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)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

### 제 5 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

### 제 4 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 한경선

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)  
(전 화) 02-6958-2382

재 무 상 태 표

제 5(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2019년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		24,801,121,753		23,818,010,736
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	7,242,622,132		6,325,478,625	
2. 단기금융상품 (주석3)	15,000,000,000		15,000,000,000	
3. 미수수익 (주석3)	73,431,827		171,983,108	
4. 선급비용	1,754,466,531		1,758,642,461	
5. 미수금 (주석3)	672,179,293		487,007,212	
6. 선급법인세	58,421,970		74,899,330	
II. 비유동자산		995,863,438,084		1,007,715,373,971
(1) 투자자산		3,829,691,371		1,712,621,838
1. 장기금융상품	3,829,691,371		1,712,621,838	
(2) 유형자산		992,033,746,713		1,006,002,752,133
1. 토지 (주석2,4)	629,676,001,103		629,676,001,103	
2. 건물 (주석2,4)	419,070,162,796		419,070,162,796	
(감가상각누계액)	(56,712,417,186)		(42,743,411,766)	
자 산 총 계		1,020,664,559,837		1,031,533,384,707
부 채				
I. 유동부채		5,981,379,126		14,431,513,615
1. 미지급금 (주석6)	5,733,467,841		14,297,848,336	
(현재가치할인차금)	(3,890,028)		(70,537,047)	
2. 미지급비용 (주석6)	251,801,313		204,202,326	
II. 비유동부채		1,028,931,479,116		1,009,415,043,918
1. 장기차입금 (주석 5,6)	378,050,000,000		378,050,000,000	
2. 장기선수금	355,040,000		1,007,717,294	
3. 임대보증금	631,475,679,863		613,436,526,364	
4. 특별수선충당금 (주석2)	19,050,759,253		16,920,800,260	
부 채 총 계		1,034,912,858,242		1,023,846,557,533
자 본				
I. 자본금 (주석7)		133,569,290,000		119,001,290,000
1. 보통주자본금	133,569,290,000		119,001,290,000	
II. 자본조정		(713,430,166)		(638,621,226)
1. 주식할인발행차금	(713,430,166)		(638,621,226)	
III. 결손금 (주석 8)		147,104,158,239		110,675,841,600
1. 미처리결손금	147,104,158,239		110,675,841,600	
자 본 총 계		(14,248,298,405)		7,686,827,174
부 채 및 자 본 총 계		1,020,664,559,837		1,031,533,384,707

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 5(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

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

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익(주석2)		-		-
II. 영업비용		21,950,502,486		21,010,319,359
1. 임원급여	3,600,000		3,600,000	
2. 자산관리수수료	440,000,000		440,000,000	
3. 자산보관수수료	45,000,000		44,000,000	
4. 사무수탁수수료	66,000,000		66,000,000	
5. 세금과공과금	3,037,045,260		2,732,344,550	
6. 감가상각비	13,969,005,420		13,944,732,214	
7. 수선유지비	3,904,825,396		3,262,587,245	
8. 지급수수료	128,866,213		157,305,582	
9. 부동산위탁관리비	356,160,197		359,749,768	
III. 영업손익		(21,950,502,486)		(21,010,319,359)
IV. 영업외수익		324,450,665		481,666,573
1. 이자수익	280,813,943		463,478,175	
2. 연체료수익	21,481,992		18,188,393	
3. 잡이익	22,154,730		5	
V. 영업외비용		14,802,264,818		15,662,170,204
1. 이자비용	14,802,264,800		15,662,170,204	
2. 잡손실	18		-	
VI. 법인세비용차감전순손익		(36,428,316,639)		(36,190,822,990)
VII. 법인세비용 (주석2,11)		-		-
VIII. 당기순손익		(36,428,316,639)		(36,190,822,990)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"



자 본 변 동 표

제 5(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

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

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2019.01.01(전기초)	86,696,000,000	(439,658,864)	(74,485,018,610)	11,771,322,526
II. 변동내역				
1. 보통주발행	32,305,290,000	-	-	32,305,290,000
2. 주식할인발행차금	-	(198,962,362)	-	(198,962,362)
3. 당기순손익	-	-	(36,190,822,990)	(36,190,822,990)
III. 2019.12.31(전기말)	119,001,290,000	(638,621,226)	(110,675,841,600)	7,686,827,174
IV. 2020.01.01(당기초)	119,001,290,000	(638,621,226)	(110,675,841,600)	7,686,827,174
V. 변동내역				
1. 보통주발행	14,568,000,000	-	-	14,568,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(74,808,940)	-	(74,808,940)
3. 당기순손익	-	-	(36,428,316,639)	(36,428,316,639)
VI. 2020.12.31(당기말)	133,569,290,000	(713,430,166)	(147,104,158,239)	(14,248,298,405)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 5(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

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

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(11,458,978,020)		12,293,872,471
1. 당기순손익	(36,428,316,639)		(36,190,822,990)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	16,568,414,403		16,672,313,347	
가. 현재가치할인차금	66,647,019		216,782,345	
나. 감가상각비	13,969,005,420		13,944,732,214	
다. 특별수선충당금의 전입	2,532,761,964		2,510,798,788	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	8,400,924,216		31,812,382,114	
가. 선급금의 감소(증가)	-		27,903,700	
나. 미수수익의 감소(증가)	98,551,281		22,882,704	
다. 선급비용의 감소(증가)	4,175,930		(4,547,939)	
라. 미수금의 감소(증가)	(185,172,081)		137,815,838	
마. 선급법인세의 감소(증가)	16,477,360		(33,861,950)	
바. 미지급금의 증가(감소)	(8,564,380,495)		10,763,925,805	
사. 미지급비용의 증가(감소)	47,598,987		(417,447,461)	
아. 장기선수금의 증가(감소)	355,040,000		1,007,717,294	
자. 임대보증금의 증가(감소)	17,031,436,205		33,408,367,334	
차. 장기미지급금의 증가(감소)	-		(13,176,500,000)	
카. 특별수선충당금의 증가(감소)	(402,802,971)		76,126,789	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(2,117,069,533)		(49,229,207,784)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	56,010,203,003		12,430,916,415	
가. 단기금융상품의 해지	56,010,203,003		11,700,000,000	
나. 장기금융상품의 해지	-		730,916,415	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	58,127,272,536		61,660,124,199	
가. 토지의 취득	-		27,503,007,739	
나. 건물의 취득	-		19,157,116,460	
다. 단기금융상품의 가입	56,010,203,003		15,000,000,000	
라. 장기금융상품의 가입	2,117,069,533		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		14,493,191,060		32,106,327,638
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	14,568,000,000		32,305,290,000	
가. 자본금납입	14,568,000,000		32,305,290,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	74,808,940		198,962,362	
가. 주식발행비용	74,808,940		198,962,362	
IV. 현금의 증감(내·외)		917,143,507		(4,829,007,675)
V. 기초의 현금		6,325,478,625		11,154,486,300
VI. 기말의 현금		7,242,622,132		6,325,478,625

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 5(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2019년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되어 2016년 12월 15일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)

1-2. 주요사업 내용: 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 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

### 1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	3,742,400	14.01%
서울특별시	22,971,458	85.99%
합계	26,713,858	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 2차 사업연도는 최초사업연도 말의 익일부터 12월 31일 종료)

1-5. 사업개요 : 서울주택도시공사가 소유한 장기전세주택 2,431호를 매입하고 서울시로부터 19세대를 출자받아 20년간 임대·운영후 매각

## 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.

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

구분	추정내용연수
건물	30년

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. 채권·채무의 현재가치 평가

당사는 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우 당해 채권·채무로 인하여 미래에 수취하거나 지급할 총금액을 적정한 이자율로 할인한 현재가치로 평가하고 있으며, 채권·채무의 명목가액과 현재가치의 차액인 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각 또는 환입하고 이를 이자비용 또는 이자수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-7. 임대자산특별수선충당부채

당사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 공공주택특별법 제50조의4, 공공주택특별법시행령 제57조에 근거하여 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

## 2-8. 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

가. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당 기 말		전 기 말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	7,242,622	7,242,622	6,325,479	6,325,479
대여금및수취채권	단기금융상품	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	미수금	672,179	672,179	487,007	487,007
	미수수익	73,432	73,432	171,983	171,983
	장기금융상품(주)	3,829,691	3,829,691	1,712,622	1,712,622
합 계		26,817,924	26,817,924	23,697,091	23,697,091

(주) 장기금융상품은 특별수선충당금 관련 계좌 금액임.

나. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당 기 말		전 기 말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	5,729,578	5,729,578	14,227,311	14,227,311
	미지급비용	251,801	251,801	204,202	204,202
	장기차입금	378,050,000	378,050,000	378,050,000	378,050,000
	임대보증금	631,475,680	631,475,680	613,436,526	613,436,526
금융부채 합계		1,015,507,059	1,015,507,059	1,005,918,039	1,005,918,039



#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당기초	629,676,001	376,326,751	1,006,002,752
당기 취득	-	-	-
감가상각	-	(13,969,005)	(13,969,005)
당기말	629,676,001	362,357,746	992,033,747
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(56,712,417)	(56,712,417)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	624,440,078	385,902,306	1,010,342,384
전기 취득	5,235,923	4,369,177	9,605,100
감가상각	-	(13,944,732)	(13,944,732)
전기말	629,676,001	376,326,751	1,006,002,752
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(42,743,412)	(42,743,412)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

#### 4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	당 기 말		전 기 말		비고
			장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	31,868,691	53,015,688	31,868,691	49,287,312	
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	30,192,506	49,996,544	30,192,505	46,439,478	
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	63,127,909	113,896,629	63,127,908	105,886,746	
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	9,645,491	16,605,705	9,645,491	15,380,928	
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	12,972,594	24,372,555	12,972,594	22,543,550	
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	79,837,743	151,459,167	79,837,743	140,074,982	
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,786.80	6,929,275	8,221,066	6,929,275	7,520,641	
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	6,846,947	7,153,099	6,846,946	6,472,130	
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,293,730	8,195,352	5,293,730	7,921,848	
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	36,992,447	50,443,020	36,992,447	45,815,220	
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	25,005,799	32,111,245	25,005,799	29,164,980	
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	700,525	1,127,605	700,525	1,024,155	
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	45,113,783	64,394,930	45,113,783	56,062,679	
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	38,832,686	42,009,051	38,832,686	37,165,065	
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,007,031	22,517,771	16,007,031	21,238,778	
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	8,352,458	12,094,337	8,352,458	11,407,662	
서울시 중랑구 신내동 816	38	2,927.52	5,453,566	9,043,109	5,453,566	8,410,765	
서울시 중랑구 신내동 817	136	12,520.16	23,154,426	39,037,859	23,154,427	36,308,464	
서울시 중랑구 신내동 317	108	8,867.36	22,461,276	30,485,978	22,461,277	28,606,098	
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	9,877,473	15,716,536	9,877,474	14,999,295	
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	24,976,740	47,120,571	24,976,740	44,966,880	
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,395,811	7,704,196	5,395,811	7,353,821	
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	8,165,042	12,562,700	8,165,042	11,990,137	
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	6,985,475	10,005,840	6,985,475	9,913,706	
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	16,302,176	23,758,301	16,302,176	21,778,442	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구2단지	49	3,994.48	11,015,229	11,356,307	11,015,229	12,678,480	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구3단지	230	17,714.60	43,296,142	58,865,616	43,296,142	54,135,817	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구5단지	152	11,372.64	29,637,107	36,733,627	29,637,107	33,776,740	
서울시 성북구 중암로 167	11	188.88	2,635,685	1,206,943	2,635,685	1,133,280	
서울시 강서구 가양동 1500	8	356.73	2,600,238	1,895,312	2,600,238	1,674,139	
합계	2,450	205,941.77	629,676,001	963,106,659	629,676,001	891,132,218	

#### 4-3. 담보제공현황

당기말 및 전기말 현재 당사의 주택도시보증공사의 지급보증과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	근저당설정금액	근저당권자
서울시 강동구 강일동 695 외 27개 지구 부동산	453,660,000	주택도시보증공사

#### 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기일	연이자율	당기말	전기말
한화생명보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	182,000,000	182,000,000
	2017-06-28	2032-06-28	3.34%	46,050,000	46,050,000
한화손해보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	100,000,000	100,000,000
흥국화재해상보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	50,000,000	50,000,000
합계				378,050,000	378,050,000

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도
한화생명보험(주)	3.34%	228,050,000
한화손해보험(주)	3.34%	100,000,000
흥국화재해상보험(주)	3.34%	50,000,000
합계		378,050,000

(주)상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 임대주택매입자금보증을 체결하였습니다.

## 6. 금융부채

### 6-1. 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
미지급금	5,729,578	-		5,729,578
미지급비용	251,801	-		251,801
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	-	631,475,680	631,475,680
합 계	5,981,379	-	1,009,525,680	1,015,507,059

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	14,297,848	-	-	14,297,848
미지급비용	204,202	-	-	204,202
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	-	613,436,526	613,436,526
합 계	14,502,050	-	991,486,526	1,005,988,576

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

6-2. 금융부채의 현재가치 평가

회사는 서울주택도시공사가 소유한 장기전세주택 2,431호를 장기후불 조건으로 매입하였으며 장기미지급금에 대하여 현재가치에 의한 평가를 실시하였는바, 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	장기후불 조건 미지급금
대금지급기간	2016.12.18~2021.01.31
명목가액	200,126,154
현재가치	197,426,820
할인이자율	3.34%
현재가치할인차금	(2,699,334)

(주)할인율은 유형자산취득시의 가중평균차입이자율을 적용하였습니다.

당기말 및 전기말 현재 장기미지급금 및 유동성 분류내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당 기 말	전 기 말
명목가액	5,000,000	13,176,500
현재가치할인차금	(3,890)	(70,537)
소 계	4,996,110	13,105,963
유동성대체	-	(13,176,500)
유동성대체현재가치할인차금	-	70,537
장기미지급금	-	-

## 7. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	26,713,858	5,000	133,569,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	3,742,400	14.01%
서울특별시	22,971,458	85.99%
합계	26,713,858	100.00%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	23,800,258	5,000	119,001,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	3,256,800	13.68%
서울특별시	20,543,458	86.32%
합계	23,800,258	100.00%

## 8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2020년 01월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지	제 4(전) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지
처리예정일	2021년 03월 30일	처리확정일	2020년 03월 27일

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		147,104,158,239		110,675,841,600
1. 전기이월미처리결손금	110,675,841,600		74,485,018,610	
2. 당기순손실(이익)	36,428,316,639		36,190,822,990	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		147,104,158,239		110,675,841,600

## 9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 10. 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 기본 자산관리위탁수수료를 분기 종료 후 지급합니다.

### 10-2. 일반사무위탁계약

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

### 10-3. 자산보관계약

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

### 10-4. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 378,050,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 대출실행일부터 2031년 12월 27일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 차기 보증료 지급일까지 0.5%를 적용하여 일할계산한 금액



11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
특별수선충당금	16,920,800	402,803	2,532,762	19,050,759
감가상각비한도초과	170	-	-	170
미수수익	(171,983)	(171,983)	(73,432)	(73,432)
합계	16,748,987	230,820	2,459,330	18,977,497

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.

12. 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
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	3,037,045	2,732,345
감가상각비	13,969,005	13,944,732
합계	17,009,650	16,680,677

13. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
서울주택도시공사	부동산위탁관리비	323,400	322,553
	이자비용	246,375	1,144,419
서울특별시	토지 취득	-	5,235,923
	건물 취득	-	4,369,177
합 계		569,775	11,072,072

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울주택도시공사	미지급금	5,000,000	13,176,500

#### 14. 재무제표 확정일 등

2021년 3월 15일에 개최될 이사회에서 제 5 기 정기주주총회(2021년 3월 30일 예정)에 제출할 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)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2020년 01월 01일	부터	2020년 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	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	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	2020.09.09~2020.09.10			1	일
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
	2021.02.08~2021.02.10	3 일	상주	비상주	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
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	X
	기타조회	-				

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	2020.09.10 / 2021.02.10	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 09월 10일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2021년 02월 10일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의

## 5. 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	5,650,898	5,700,778	당기손익/자기자본 영향 항목의 경우, 회사는 당기순손실 및 누적결손상황으로, 재무제표 이용자의 관점에서 보다 의미 있는 지표로서 매출과 자산을 선정하여((매출+자산)/2)*1%/(규모조정계수)의 비율로 적용함
수행 중요성	4,238,174	4,275,584	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	N/A	N/A	해당사항 없음