

(주)서울리츠임대주택제 4 호
위탁관리부동산투자회사의 재무제표
별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 7 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 6 기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 12 월 31 일 까지

(주)서울리츠임대주택제 4 호
위탁관리부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사 실시내용	_____	25

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 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 2023년 12월 31일과 2022년 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.

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 인

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11



2024년 03월 04일

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)서울리츠임대주택제4호위탁관리 부동산투자회사

제 7 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사 대표이사 한영식

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

재 무 상 태 표

제 7(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		9,291,072,551		20,077,227,761
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	3,733,138,078		2,039,227,886	
2. 미수수익(주석2,3)	68,087,343		142,815,082	
3. 당기법인세자산(주석2,12)	143,660,870		561,780	
4. 단기금융상품(주석2,3)	5,000,000,000		17,500,000,000	
5. 매출채권(주석2,3)	736,000		677,160	
6. 선급비용	345,450,260		393,945,853	
II. 비유동자산		55,162,245,936		55,667,069,124
(1) 유형자산(주석2,5,14)	55,128,107,936		55,632,931,124	
1. 토지	30,602,114,172		30,602,114,172	
2. 건물	25,241,159,947		25,241,159,947	
감가상각누계액	(715,166,183)		(210,342,995)	
(2) 기타비유동자산	34,138,000		34,138,000	
1. 기타보증금	34,138,000		34,138,000	
자 산 총 계		64,453,318,487		75,744,296,885
부 채				
I. 유동부채		1,779,502,225		1,780,093,484
1. 예수금	5,246,370		10,270	
2. 선수금	18,800,000		22,521,160	
3. 미지급비용(주석2,3,4,9)	112,643,960		114,750,159	
4. 미지급금(주석2,3,4,14)	1,642,811,895		1,642,811,895	
II. 비유동부채		50,591,000,000		61,554,000,000
1. 장기차입금(주석2,3,4,6,7)	17,360,000,000		28,360,000,000	
2. 임대보증금(주석2,3,4)	33,231,000,000		33,194,000,000	
부 채 총 계		52,370,502,225		63,334,093,484
자 본				
I. 자본금(주석1)		13,820,000,000		13,820,000,000
1. 보통주자본금	4,446,000,000		4,446,000,000	
2. 우선주자본금	9,374,000,000		9,374,000,000	
II. 자본조정		(70,784,990)		(70,784,990)
1. 주식할인발행차금	(70,784,990)		(70,784,990)	
III. 결손금(주석10)		1,666,398,748		1,339,011,609
1. 미처리결손금	1,666,398,748		1,339,011,609	
자 본 총 계		12,082,816,262		12,410,203,401
부 채 및 자 본 총 계		64,453,318,487		75,744,296,885

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		585,276,080		128,048,760
1. 임대료수익(주석2)	585,276,080		128,048,760	
II. 영업비용		1,007,625,320		760,388,257
1. 임원급여(주석13)	14,409,674		14,400,000	
2. 자산관리수수료(주석7,9)	230,000,000		230,000,000	
3. 자산보관수수료(주석7)	30,000,000		23,369,300	
4. 사무수탁수수료(주석7)	38,000,000		28,717,400	
5. 부동산위탁관리수수료	33,600,000		20,519,350	
6. 지급수수료	66,868,144		185,180,957	
7. 세금과공과금(주석13)	86,243,834		47,542,505	
8. 일반관리비	791,980		218,650	
9. 감가상각비(주석5,13)	504,823,188		210,342,995	
10. 보험료	1,999,120		-	
11. 건물관리비	889,380		97,100	
III. 영업손익		(422,349,240)		(632,339,497)
IV. 영업외수익		883,611,799		174,700,233
1. 이자수익	858,135,799		146,450,902	
2. 잡이익	25,476,000		28,249,331	
V. 영업외비용		788,649,698		265,635,148
1. 이자비용(주석8)	788,649,698		265,635,148	
VI. 법인세비용차감전순손익		(327,387,139)		(723,274,412)
VII. 법인세비용(주석2,12)		-		-
VIII. 당기순손익		(327,387,139)		(723,274,412)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2022.01.01(전기초)	13,820,000,000	(70,784,990)	(615,737,197)	13,133,477,813
II. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(723,274,412)	(723,274,412)
III. 2022.12.31(전기말)	13,820,000,000	(70,784,990)	(1,339,011,609)	12,410,203,401
IV. 2023.01.01(당기초)	13,820,000,000	(70,784,990)	(1,339,011,609)	12,410,203,401
V. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(327,387,139)	(327,387,139)
VI. 2023.12.31(당기말)	13,820,000,000	(70,784,990)	(1,666,398,748)	12,082,816,262

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 7(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	193,910,192	32,479,212,684
1. 당기순이익	(327,387,139)	(723,274,412)
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	504,823,188	210,342,995
가. 감가상각비	504,823,188	210,342,995
3. 현금유출이 없는 수익의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	16,474,143	32,992,144,101
가. 미수수익의 감소(증가)	74,727,739	(142,795,202)
나. 당기법인세자산의 감소(증가)	(143,099,090)	(504,890)
다. 선급비용의 감소(증가)	48,495,593	(65,033,839)
라. 기타보증금의 감소(증가)	-	(34,138,000)
마. 매출채권의 감소(증가)	(58,840)	(677,160)
바. 미지급비용의 증가(감소)	(2,106,199)	18,761,762
사. 예수금의 증가(감소)	5,236,100	10,270
아. 선수금의 증가(감소)	(3,721,160)	22,521,160
자. 임대보증금의 증가(감소)	37,000,000	33,194,000,000
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	12,500,000,000	(38,327,492,479)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	19,500,000,000	-
가. 단기금융상품의 회수	19,500,000,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	7,000,000,000	38,327,492,479
가. 건설중인자산취득	-	5,948,626,934
나. 건물의취득	-	6,725,247,271
다. 토지의취득	-	8,153,618,274
라. 단기금융상품의 투자	7,000,000,000	17,500,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(11,000,000,000)	7,407,700,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	7,407,700,000
가. 장기차입금의 차입	-	7,407,700,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	11,000,000,000	-
가. 장기차입금의 상환	11,000,000,000	-
IV. 현금의 증감(내·외)	1,693,910,192	1,559,420,205
V. 기초의 현금	2,039,227,886	479,807,681
VI. 기말의 현금	3,733,138,078	2,039,227,886

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 7(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 22일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

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

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 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 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-4. 사업개요

구분	내역
사업명	강남아파트 주택재건축 공공지원민간임대주택사업
대지위치	서울시 관악구 신림동 1644번지 일대
대지면적	24,035.70㎡
연 면 적	146,501.4816㎡
건축종류	공동주택 및 부대복리시설
건축규모 및 세대수	지하3 ~ 지상35층 / 총1,143세대 (조합 802세대, 소형주택 126세대, 기업형139세대, 보류지76세대)

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호위탁관 리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호위탁관 리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

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.

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 포함되었다더라도, 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 적용배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	3,733,138	3,733,138	2,039,228	2,039,228
대여금및수취채권	미수수익	68,087	68,087	142,815	142,815
	매출채권	736	736	677	677
	단기금융상품	5,000,000	5,000,000	17,500,000	17,500,000
합계		8,801,961	8,801,961	19,682,720	19,682,720

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후 원가로 평가하는 금융부채	미지급비용	112,644	112,644	114,750	114,750
	미지급금	1,642,812	1,642,812	1,642,812	1,642,812
	장기차입금	17,360,000	17,360,000	28,360,000	28,360,000
	임대보증금	33,231,000	33,231,000	33,194,000	33,194,000
합계		52,346,456	52,346,456	63,311,562	63,311,562

4. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 이상 5년 미만	5년 이상	합계
미지급비용	112,644	-	-	112,644
미지급금	1,642,812	-	-	1,642,812
장기차입금	-	10,760,000	6,600,000	17,360,000
임대보증금(주1)	-	33,231,000	-	33,231,000
합 계	1,755,456	43,991,000	6,600,000	52,346,456

(주1) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 이상 5년 미만	5년 이상	합계
미지급비용	114,750	-	-	114,750
미지급금	1,642,812	-	-	1,642,812
장기차입금	-	-	28,360,000	28,360,000
임대보증금(주1)	-	33,194,000	-	33,194,000
합 계	1,757,562	33,194,000	28,360,000	63,311,562

(주1) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

5. 유형자산

5-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	30,602,114	25,030,817	55,632,931
취득	-	-	-
대체	-	-	-
감소	-	-	-
상각	-	(504,823)	(504,823)
기말	30,602,114	24,525,994	55,128,108
취득원가	30,602,114	25,241,160	55,843,274
감가상각누계액	-	(715,166)	(715,166)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	-	-	33,372,970	33,372,970
취득	9,053,879	7,467,798	5,948,627	22,470,304
대체	21,548,235	17,773,362	(39,321,597)	-
감소	-	-	-	-
상각	-	(210,343)	-	(210,343)
기말	30,602,114	25,030,817	-	55,632,931
취득원가	30,602,114	25,241,160	-	55,843,274
감가상각누계액	-	(210,343)	-	(210,343)

5-2. 토지 공시지가

당기말 및 전기말 현재 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

위치	면적	장부가액	공시지가	
			당기말	전기말
서울특별시 관악구 신림동	2,743.8㎡	30,602,114	18,613,939	19,343,790

5-3. 보험가입내역

당기말 현재 회사가 보유한 건물에 대하여 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류		부보금액				보험계약기간	부보처
아파트종합공제(화재, 배상책임)	재산피해	872,908,320				2023.08.31~ 2024.08.31	신협보험
	대인배상	1인당	100,000	사고당	200,000		
	대물배상		-		100,000		
	구내치료		2,000		5,000		
어린이놀이시설배상책임공제	대인배상		80,000		무한		
어린이놀이시설배상책임공제	대물배상	1인당	-	사고당	2,000		
	구내치료	2,000	5,000				
	승강기사고배상책임공제	대인배상	80,000	무한			
승강기사고배상책임공제	대물배상	1인당	-	사고당	10,000		
	구내치료	1,000	5,000				

(주1) 상기 부보금액은 회사가 보유한 아파트의 전체에 대한 부보금액이며, 관리주체 (대성티엠씨(주))가 보험을 가입하여 회사는 관리주체에 보유비율 만큼 보험료를 납부하여 보장받고 있습니다.

6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2020-08-20	2032-08-19	3.10%	6,600,000	17,600,000	
대한민국 (주택도시보증공사)	2020-08-20	2028-08-21	2.00%(주1)	600,000	600,000	
	2020-08-20	2028-08-21	2.30%(주1)	10,160,000	10,160,000	
합계				17,360,000	28,360,000	

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

(주2) 당기 한화손해보험(주)의 차입금 중 110억원이 2023년 12월 중 조기상환 되었습니다.

7. 수수료비용 및 주요 약정사항

7-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료후 지급합니다.

7-2. 일반사무위탁계약

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

7-3. 자산보관계약

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

7-4. 한도약정내역

당기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
한화손해보험(주)	3.10%	8,700,000	6,600,000	
대한민국 (주택도시기금)	2.00%(주1)	600,000	600,000	
	2.30%(주1)	10,160,000	10,160,000	
합계		19,460,000	17,360,000	

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

7-5. 제공받은 보증내역

회사는 주석6에서 설명하고 있는 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증금액	보증기간
주택도시보증공사	서울 관악구 신림동 1644번지	6,600,000	2020-08-20 ~ 2032-08-19
		10,760,000	2020-08-20 ~ 2028-08-20
합계		17,360,000	

8. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	788,650	710,868
금융수수료	48,496	43,557
합계	837,146	754,425
자본화한 금융비용	-	472,587
손익계산서 금융비용	837,146	281,838

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

<당기>

당기에 발생한 자본화한 금융비용은 없습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
유형자산	55,843,274	55,370,687	472,587
이자비용	265,635	710,868	(445,233)
금융수수료	16,203	43,557	(27,354)
당기순이익	(723,274)	(1,195,861)	472,587

9. 특수관계자와의 주요거래

9-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당기	전기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	230,000	230,000

9-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당기	전기
서울투자운용(주)	미지급비용	63,250	63,250

10. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 6(전) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리예정일	2024년 03월 28일	처리확정일	2023년 03월 30일

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		1,666,398,748		1,339,011,609
1. 전기이월미처리결손금	1,339,011,609		615,737,197	
2. 당기순손실	327,387,139		723,274,412	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		1,666,398,748		1,339,011,609

11. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

12-1. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익(손실)			(327,387)
익금산입 및 손금불산입	142,815	-	142,815
전기미수수익	142,815	-	
손금산입 및 익금불산입	68,087	-	68,087
당기미수수익	68,087	-	
각사업연도소득			(252,659)
이월결손금공제			-
과세표준			(252,659)

12-2. 누적 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초잔액	당기감소액	당기증가액	기말잔액
미수수익	(142,815)	(142,815)	(68,087)	(68,087)
합계	(142,815)	(142,815)	(68,087)	(68,087)

12-3. 당기말 현재 세무상 이월결손금은 1,734,486천원이며, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 당기의 감가상각비범위 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.

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

계정과목	당기	전기
임원급여	14,410	14,400
세금과공과	86,244	47,543
감가상각비	504,823	210,343
합계	605,477	272,286

14. 현금흐름에 관한 사항

14-1. 회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

14-2. 당기 및 전기 중 투자·재무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
건설중인자산의 토지 및 건물대체	-	39,321,597
건물매입관련 미지급금증가	-	742,551
토지매입관련 미지급금증가	-	900,261

15. 재무제표 확정일 등

2024년 03월 28일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 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
투입 인원수	1	1	1	1	2	2			-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	3	3	4	3	17	16			-	-	-	-	-	24	22
	감사	4	4	7	5	32	30			-	-	-	-	-	43	39
	합계	7	7	11	8	49	46			-	-	-	-	-	67	61

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.10.16~2023.10.16				일
주요내용							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주	
	2024.02.22~2024.02.24	3	일	3	명	1	명
			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	0		채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회				
	수행시기	2023.10.16 / 2024.03.04					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-				-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 16일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 03월 04일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의