

투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.04.01

회 사 명 :	주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	한영식 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2366	
	(홈페이지)	http://www.seoulreits.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2366	성명 최승연 (인) 
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2366	성명 최승연 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.12.22
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	64,453,318,487
부채총계	52,370,502,225
자본총계	12,082,816,262
자본금	13,820,000,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속 기간 : 정관에 따로 정하지 않음. (영속회사) 해산 사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2017.12.22. 발기인총회 개최
2017.12.22. 회사 설립
2018.06.12. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.06.12. 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.06.12. 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.07.05. 국토교통부 영업인가
2018.08.06 부동산매매계약체결
2018.12.27. 일반사무위탁변경계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.12.27. 자산관리위탁변경계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.12.27. 자산보관위탁변경계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.12.29. 1차 유상증자
2019.11.18. 주주간협약서 체결
2019.11.20. 2차 유상증자
2022.08.29. 부동산 준공 인가 (서울특별시 관악구 조원로 25, 힐스테이트 관악 뉴포레)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한영식	1963.11.25	큐브디자인건축사사무소 대표이사	해당없음
기타비상무 이사	박내천	1959.03.01	세무법인 공감 대표세무사	해당없음
기타비상무 이사	박유탉	1965.01.30	(주)두드림손해보험대리점 부대표이사	해당없음
감사	박현수	1975.11.20	대주회계법인 공인회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	설립
기명식	보통주	829,200	5,000	5,000	유상증자
기명식	종류주	1,874,800	5,000	5,000	유상증자

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

의결권이 있는 주식수 : 2,764,000 주

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017.12. 22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.12. 29	증자	보통주	829,200	5,000	5,000	4,146,000,000	4,446,000,000	1382.00%
2019.11. 20	증자	종류주	1,874,800	5,000	5,000	9,374,000,000	13,820,000,000	210.84%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이허 브제2호 위탁관동 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,874,800			1,874,800	
							(67.83%)			(67.83%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	829,200	30.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,874,800	67.83%	
주요주주	1	33.33%	829,200	30.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	60,000	2.17%	
합계	3	100.00%	2,764,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

②회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제53조

①배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

②회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익		-327,387,139	-723,274,412	-329,822,705	-279,014,441
상법상 배당가능이익		-1,666,398,748	-1,339,011,609	-615,737,197	-285,914,492
당기감가상각비 등		504,823,188	210,342,995	-	-
이익배당한도		-1,161,575,560	-1,128,668,614	-615,737,197	-285,914,492
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	55,633	73.45	55,128	85.53	85.53
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	19,682	25.98	8,801	13.66	13.66
기타 자산	429	0.57	524	0.81	0.81
총계	75,744	100.00	64,453	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율
 (조정 전) 총자산 64,453백만원, 부동산 55,128백만원, 부동산비율 85.53%
 (총자산 차감액) = 8,733백만원
 MIN[{①임대보증금(33,231백만원)-차입금상환액(11,000백만원)=22,231백만원}, ②현금(8,733백만원)]
 (조정 후) 총자산 55,720백만원, 부동산 55,128백만원, 부동산구성비율 98.94%

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,
 2부.1.3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	힐스테이트관악뉴포레	주택	서울특별시 관악구 조원로 25	2022.08 .29	-	-장기차입금 : 17,360백만원 -임대보증금 : 33,231백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

※ 부동산 준공 시 부동산사용에 관한 권리는 갖고 있으나 소유권 이전은 되지 않아 취득일자 미기재

2) 소유 부동산별 금액현황

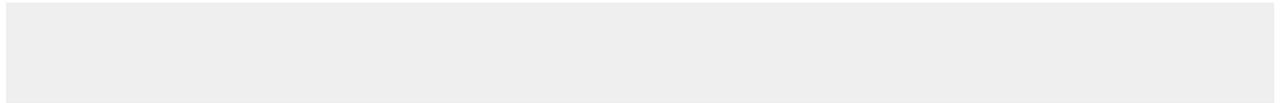
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	힐스테이트 관악뉴포레	30,602	25,241					715		55,128



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	힐스테이트관악뉴포레	16,921.90	16,921.90	100.00%	139



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	우리은행	변동금리	2,039	3,733	
정기예금	우리은행	변동금리	2,500	0	
정기예금	우리은행	5.10	2,000	0	
정기예금	농협은행	5.76	13,000	0	
정기예금	우리은행	변동금리	0	1,000	
정기예금	우리은행	3.92~4.42	0	4,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	345	345	
	선급법인세	144	144	
	기타	35	35	

※ 기타자산의 기타항목에는 기타보증금과 매출채권이 포함되어 있음.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행	변동금리	2,039	3,733
정기예금	우리은행	변동금리	2,500	0
정기예금	우리은행	5.10	2,000	0
정기예금	농협은행	5.76	13,000	0
정기예금	우리은행	변동금리	0	1,000
정기예금	우리은행	3.92~4.42	0	4,000

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 : 345,450,260원 (당기) / 328,912,014 원 (전기)
 매출채권 : 736,000원 (당기) / 677,160 원 (전기)
 선급법인세 : 143,660,870원 (당기) / 561,780 원 (전기)

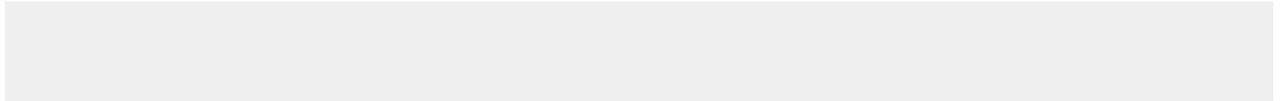
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	585,276,080	39.84%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	858,135,799	58.42%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		25,476,000	1.73%	
총 수익		1,468,887,879	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	힐스테이트관악뉴포레	585,276,080	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

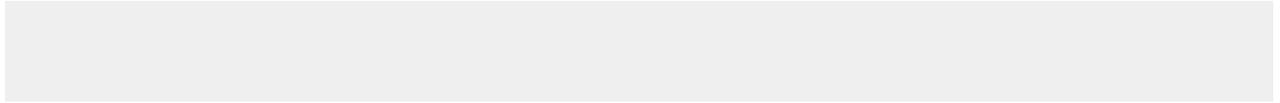
주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료 (원)	비고
1	아파트	44	2	2	169,000,000	245,000	특별공급
2	아파트	44	10	10	188,000,000	277,000	일반공급
3	아파트	59B	26	25	225,000,000	328,000	특별공급
4	아파트	59B	101	101	251,000,000	368,000	일반공급

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	3,809,116	8,350,539	
정기예금	우리은행	변동금리	25,786,606	59,214,430	
정기예금	우리은행	5.10	12,228,331	38,352,490	
정기예금	농협은행	5.76	104,626,849	648,276,164	
정기예금	국민은행	3.68	0	37,505,752	
정기예금	우리은행	변동금리	0	27,157,520	
정기예금	우리은행	3.92~4.42	0	39,278,904	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

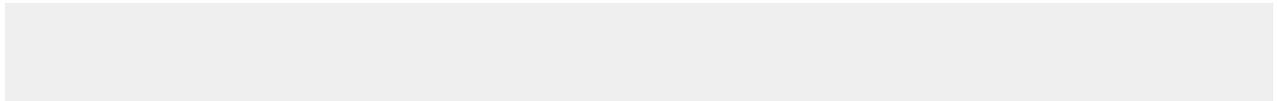


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	504,823,188	28.10%	
	기타비용	464,802,132	25.88%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		826,649,698	46.02%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		1,796,275,018	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	힐스테이트관악뉴포레	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증권1	현금
분양원가					
급여	14,409,674	14,409,674			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	230,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	33,600,000	33,600,000			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	38,000,000				
기타지급수수료	66,868,144	66,868,144			
유형자산 감가상각비	504,823,188	504,823,188			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	86,243,834	86,243,834			
광고선전비					
보험료	1,999,120	1,999,120			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,681,360	1,681,360			

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		38,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	<ul style="list-style-type: none"> * 영업인가 시점부터 청산시까지 * 보수는 230,000,000원(VAT별도) * 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일(허브리츠의 출자 시점)로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다. 	230,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	<p><개발기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 보수는 5,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 "위탁자"의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <p><개발기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 보수는 연간 24,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축(또는 매입)하는 공동주택의 사용승인일까지 <p><운용기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지 * 보수는 연간 38,000,000원(VAT 별도) 	38,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	<p><건설(매입)기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 4,000,000원(VAT 별도) * 건설(매입)기간은 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <p><임대운용기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 보수는 연간 20,000,000원(VAT 별도) * 임대운용기간은 위탁자 또는 2차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축(또는 매입)하는 공동주택의 사용승인일까지 <p><운용기간></p> <ul style="list-style-type: none"> * 보수는 연간 30,000,000원(VAT 별도) * 운용기간이란 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지 	30,000,000
시설 및 임대관리회사	위탁보수	(주)케이디리빙	<p><임차인모집수수료></p> <ul style="list-style-type: none"> * 146,000,000원(VAT 별도) <p><주택임대관리수수료_임대개시전></p> <ul style="list-style-type: none"> * 2,500,000원(VAT 별도) * 2022.05.02~2022.10.31 매분기 종료 후 1개월 이내 지급 <p><주택임대관리수수료_임대개시후></p> <ul style="list-style-type: none"> * 2,800,000원(VAT 별도) * 2022.11.01~2030.10.31 매분기 종료 후 1개월 이내 지급 	33,600,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				331,600,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

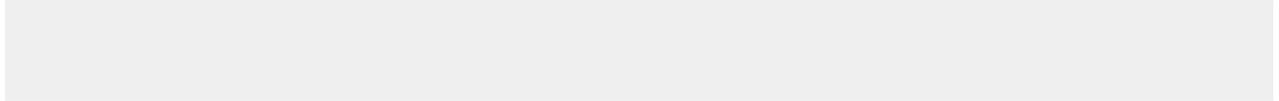
구분	제 7기	제 6기	제 5기	제 4 기
당해회사수익률	-2.37	-5.23	-2.39	-2.02

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 7 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,291,072,551		20,077,227,761
1) 현금및현금성자산	3,733,138,078		2,039,227,886	
2) 단기금융상품	5,000,000,000		17,500,000,000	
3) 매출채권	736,000		677,160	
5) 미수수익	68,087,343		142,815,082	
9) 선급비용	345,450,260		393,945,853	
11) 선급법인세	143,660,870		561,780	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		55,162,245,936		55,667,069,124
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	55,128,107,936		55,632,931,124	
토지	30,602,114,172		30,602,114,172	
건물	25,241,159,947		25,241,159,947	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-715,166,183		-210,342,995	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	34,138,000		34,138,000	
자 산 총 계		64,453,318,487		75,744,296,885
1. 유동부채		1,779,502,225		1,780,093,484
4) 기타선수금	18,800,000		22,521,160	
6) 미지급금	1,642,811,895		1,642,811,895	
7) 미지급비용	112,643,960		114,750,159	
8) 예수금	5,246,370		10,270	
2. 비유동부채		50,591,000,000		61,554,000,000
3) 장기차입금	17,360,000,000		28,360,000,000	
5) 비유동보증금	33,231,000,000		33,194,000,000	
부 채 총 계		52,370,502,225		63,334,093,484
1. 자본금		13,820,000,000		13,820,000,000
1) 보통주자본금	4,446,000,000		4,446,000,000	
2) 종류주자본금	9,374,000,000		9,374,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-70,784,990		-70,784,990
1) 주식할인발행차금	-70,784,990		-70,784,990	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-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

II. 손익계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	146,725,030	585,276,080	124,166,210	128,048,760
2) 임대료수익	146,725,030	585,276,080	124,166,210	128,048,760
II. 영업비용	237,882,833	1,007,625,320	274,107,773	760,388,257
2) 급여	3,609,674	14,409,674	3,600,000	14,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	57,500,000	230,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	8,400,000	33,600,000	8,100,000	20,519,350
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,499,900	23,369,300
9) 일반사무위탁수수료	9,500,000	38,000,000	9,500,000	28,717,400
10) 기타지급수수료	16,083,898	66,868,144	49,303,576	185,180,957
11) 유형자산감가상각비	126,205,797	504,823,188	126,346,757	210,342,995
14) 세금과공과	8,358,964	86,243,834	12,066,930	47,542,505
16) 보험료		1,999,120		
29) 기타영업비용	724,500	1,681,360	190,610	315,750
III. 영업이익	-91,157,803	-422,349,240	-149,941,563	-632,339,497
IV. 영업외수익	145,331,024	883,611,799	168,544,926	174,700,233
1) 이자수익	144,518,624	858,135,799	140,295,596	146,450,902
10) 기타영업외수익	812,400	25,476,000	28,249,330	28,249,331
V. 영업외비용	196,692,614	788,649,698	196,911,144	265,635,148
1) 이자비용	196,692,614	788,649,698	196,911,144	265,635,148
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-142,519,393	-327,387,139	-178,307,781	-723,274,412
VIII. 당기순이익(손실)	-142,519,393	-327,387,139	-178,307,781	-723,274,412
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-142,519,393	-327,387,139	-178,307,781	-723,274,412
X I. 주당이익	-52	-118	-65	-262

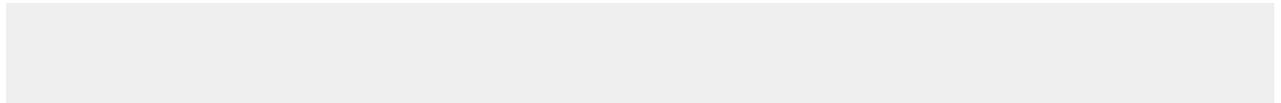
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	처분예정일	2024.03.28	처분확정일	2023.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,666,398,748		-1,339,011,609
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,339,011,609		-615,737,197	
2. 당기순이익(손실)	-327,387,139		-723,274,412	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,666,398,748		-1,339,011,609



IV. 현금흐름표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		193,910,192		32,479,212,684
1. 당기순이익(손실)		-327,387,139		-723,274,412
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		504,823,188		210,342,995
감가상각비	504,823,188		210,342,995	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		16,474,143		32,992,144,101
매출채권의 변동	-58,840		-677,160	
미수수익의 변동	74,727,739		-142,795,202	
선급비용의 변동	48,495,593		-65,033,839	
기타선수금의 변동	-3,721,160		22,521,160	
미지급비용의 변동	-2,106,199		18,761,762	
예수금의 변동	5,236,100		10,270	
보증금의 변동	37,000,000		33,159,862,000	
기타	-143,099,090		-504,890	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		12,500,000,000		-38,327,492,479
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		19,500,000,000		0
기타	19,500,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-7,000,000,000		-38,327,492,479
유형자산의 취득			20,827,492,479	
기타	7,000,000,000		17,500,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-11,000,000,000		7,407,700,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		7,407,700,000
장기차입금의 차입			7,407,700,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-11,000,000,000		0
장기차입금의 상환	11,000,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,693,910,192		1,559,420,205
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,693,910,192		1,559,420,205
VII. 기초 현금및현금성자산		2,039,227,886		479,807,681
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,733,138,078		2,039,227,886

V. 자본변동표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	13,820,000,000	-70,784,990			-615,737,197		13,133,477,813
당기순손익					-723,274,412		-723,274,412
2022.12.31(전기 말)	13,820,000,000	-70,784,990			-1,339,011,609		12,410,203,401
2023.01.01(당기 초)	13,820,000,000	-70,784,990			-1,339,011,609		12,410,203,401
당기순손익					-327,387,139		-327,387,139
2023.12.31(당기 말)	13,820,000,000	-70,784,990			-1,666,398,748		12,082,816,262
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

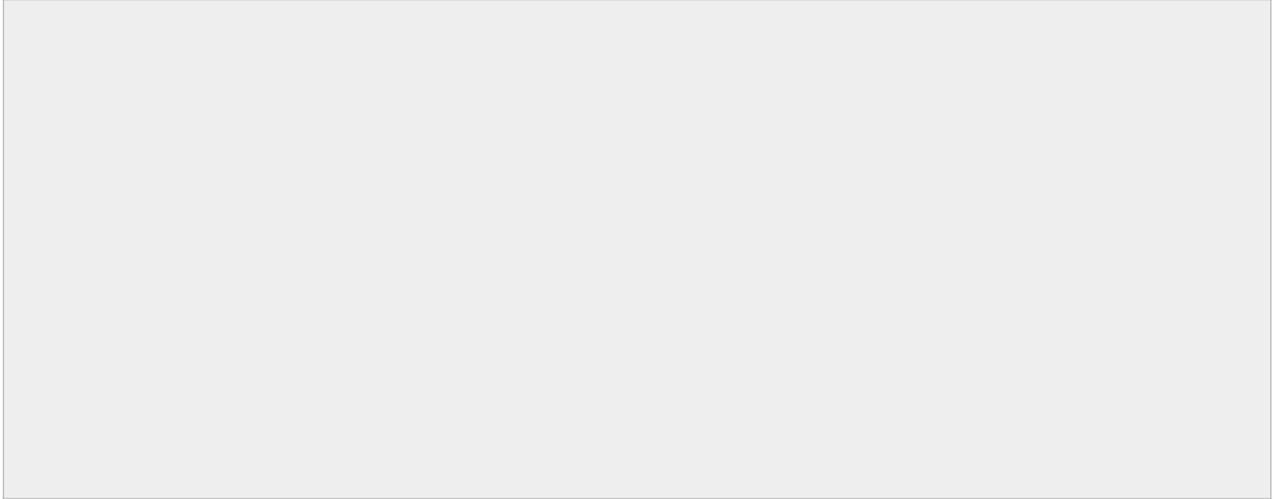
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

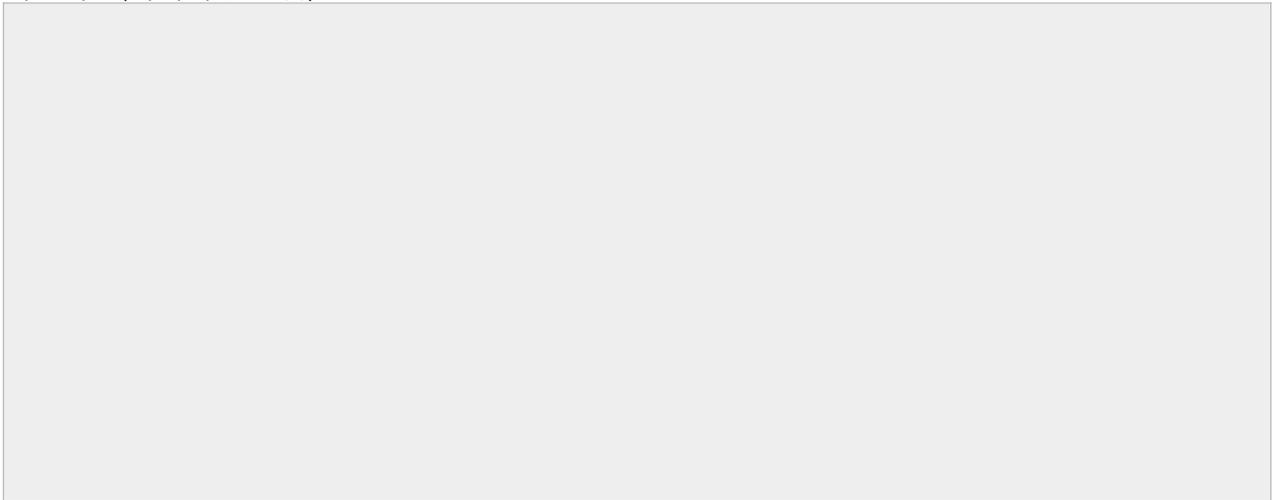
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석9. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



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 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 자금을 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 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