

주식회사 서울도시재생공간지원
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 6 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
---------------------	---

(첨부)재무제표

재무상태표-----	5
------------	---

손익 계산서-----	7
-------------	---

자본변동표-----	8
------------	---

현금흐름표-----	9
------------	---

재무제표에 대한 주석-----	10
------------------	----

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

회사의 2023년 12월 31일로 종료되는 재무제표는 감사받지 않았습니다.

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 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사 보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2025년 2월 28일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

제 6(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 5(전) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 법인이사 서울투자운용(주)

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전 화) 02-6958-2366

재 무 상 태 표

제 6(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기	제 5(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)
자 산		
I. 유동자산	31,989,805,826	17,602,352,833
(1) 당좌자산	31,989,805,826	17,602,352,833
1. 현금및현금성자산(주석2,3,15)	19,735,541,170	280,642,484
2. 단기금융상품(주석2,3)	12,000,000,000	17,000,000,000
3. 매출채권	5,670,400	1,715,260
4. 미수수익	146,761,603	226,415,207
5. 미수금	497,227	61,982,923
6. 선급비용	5,496,676	2,616,639
7. 선납세금	95,838,750	28,980,320
II. 비유동자산	97,559,453,216	62,883,800,996
(1) 유형자산(주석2,4,5,15)	97,375,643,216	62,883,800,996
1. 토지	29,488,513,642	11,054,336,246
2. 건물	37,895,860,945	11,023,912,735
감가상각누계액	(729,580,137)	(230,049,417)
3. 비품	24,417,250	24,417,250
감가상각누계액	(7,347,474)	(2,464,026)
4. 건설중인자산	30,703,778,990	41,013,648,208
(2) 기타비유동자산	183,810,000	-
1. 장기금융상품(주석2,3,6)	150,000,000	-
2. 기타보통금	33,810,000	-
자 산 총 계	129,549,259,042	80,486,153,829
부 채		
I. 유동부채	4,405,420,102	979,939,350
1. 미지급금(주석8)	2,263,185,182	5,270
2. 미지급비용(주석8,14)	181,563,450	161,928,080
3. 예수금	3,000,000	-
4. 선수금	27,671,470	28,006,000
5. 유동성임대보증금(주석6,8,13)	1,930,000,000	790,000,000
II. 비유동부채	92,163,760,000	45,261,000,000
1. 장기차입금(주석7,8,13)	73,011,000,000	43,011,000,000
2. 임대보증금(주석6,8,13)	19,152,760,000	2,250,000,000
부 채 총 계	96,569,180,102	46,240,939,350
자 본		
I. 자본금(주석1,2,9)	36,000,000,000	36,000,000,000

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
1. 보통주자본금	10,800,000,000		10,800,000,000	
2. 우선주자본금	25,200,000,000		25,200,000,000	
II. 자본조정(주석9)		(179,404,750)		(179,404,750)
1. 주식할인발행차금	(179,404,750)		(179,404,750)	
III. 이익잉여금(결손금)(주석10)		(2,840,516,310)		(1,575,380,771)
1. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,840,516,310)		(1,575,380,771)	
자 본 총 계		32,980,078,940		34,245,214,479
부 채 및 자 본 총 계		129,549,259,042		80,486,153,829

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 영업수익(주석2)		521,291,710		156,580,590
1. 임대료수익	474,523,810		138,974,270	
2. 관리비수익	46,748,807		17,606,320	
3. 기타수익	19,093		-	
II. 영업비용		1,248,050,755		705,899,921
1. 임원보수(주석16)	7,200,000		7,200,000	
2. 감가상각비(주석4,16)	504,414,168		161,965,817	
3. 보험료(주석5)	5,009,166		3,135,127	
4. 부동산위탁관리비	40,630,740		8,265,600	
5. 자산관리수수료(주석13,14)	350,000,000		350,000,000	
6. 자산보관수수료(주석13)	35,000,000		27,706,043	
7. 일반사무위탁수수료(주석13)	64,000,000		54,760,988	
8. 지급수수료	154,864,411		38,168,121	
9. 수도광열비	15,842,856		4,932,918	
10. 세금과공과(주석16)	70,824,574		49,235,897	
11. 기타비용	264,840		529,410	
III. 영업이익(손실)		(726,759,045)		(549,319,331)
IV. 영업외수익		550,282,702		408,877,258
1. 이자수익	542,678,753		401,876,824	
2. 잡이익	7,603,949		7,000,434	
V. 영업외비용		1,088,659,196		457,105,727
1. 이자비용	1,088,066,790		457,105,720	
2. 잡손실	592,406		7	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(1,265,135,539)		(597,547,800)
VII. 법인세비용(주석2,11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(1,265,135,539)		(597,547,800)
IX. 주당순이익(주석12)				
기본주당순손익		(586)		(277)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2023.01.01(전기초) (감사받지 아니한 재무제표)	36,000,000,000	(179,404,750)	(977,832,971)	34,842,762,279
당기순이익(손실)	-	-	(597,547,800)	(597,547,800)
2023.12.31(전기말) (감사받지 아니한 재무제표)	36,000,000,000	(179,404,750)	(1,575,380,771)	34,245,214,479
2024.01.01(당기초) (감사받지 아니한 재무제표)	36,000,000,000	(179,404,750)	(1,575,380,771)	34,245,214,479
당기순이익(손실)	-	-	(1,265,135,539)	(1,265,135,539)
2024.12.31(당기말)	36,000,000,000	(179,404,750)	(2,840,516,310)	32,980,078,940

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 6(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		17,342,563,392		1,498,166,586
1. 당기순이익(손실)	(1,265,135,539)		(597,547,800)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	504,414,168		161,965,817	
감가상각비	504,414,168		161,965,817	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	18,103,284,763		1,933,748,569	
매출채권의 감소(증가)	(3,955,140)		(951,410)	
미수수익의 감소(증가)	79,653,604		(213,689,880)	
미수금의 감소(증가)	61,485,696		(20,620,128)	
선급비용의 감소(증가)	(2,880,037)		(1,606,273)	
선납세금의 감소(증가)	(66,858,430)		(17,304,600)	
기타보증금의 감소(증가)	(33,810,000)		-	
미지급금의 증가(감소)	4,588,230		(33,088,230)	
미지급비용의 증가(감소)	19,635,370		33,027,730	
예수금의 증가(감소)	3,000,000		(24,640)	
선수금의 증가(감소)	(334,530)		28,006,000	
임대보증금의 증가(감소)	18,042,760,000		2,160,000,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(27,887,664,706)		(42,144,819,612)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	5,000,000,000		-	
단기금융상품의 감소	5,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(32,887,664,706)		(42,144,819,612)	
단기금융상품의 증가	-		16,000,000,000	
장기금융상품의 증가	150,000,000		-	
비품의 증가	-		20,300,000	
건설중인자산의 증가	32,737,664,706		26,124,519,612	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		30,000,000,000		40,011,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	30,000,000,000		40,011,000,000	
장기차입금의 증가	30,000,000,000		40,011,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		19,454,898,686		(635,653,026)
V. 기초의 현금		280,642,484		916,295,510
VI. 기말의 현금(주석15)		19,735,541,170		280,642,484

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 6(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2023년 12월 31일 현재

(감사받지 아니한 재무제표)

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 11월 25일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일(2019년 11월 25일)로부터 2020년 6월 30일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)도시재생엔지니어링위탁관리부동산투자회사	우선주	5,040,000	25,200,000	70.00%
서울주택도시공사	보통주	2,160,000	10,800,000	30.00%
합계		7,200,000	36,000,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 금융상품

단기금융상품은 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 말하며 장기금융상품은 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 말합니다.

(4) 유형자산의 평가

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출

로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음과 같은 내용연수와 상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시하고 있습니다.

구분	내 용 연 수	감가상각방법
건물	40년	정액법
비품	5년	정액법

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산

항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 장·단기금융상품

당기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 장단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	(주)우리은행	19,735,541	280,642	-
단기금융상품	정기예금	(주)우리은행	12,000,000	5,000,000	-
		(주)하나은행	-	12,000,000	-
장기금융상품	정기예금	(주)우리은행	150,000	-	질권설정
합계			31,885,541	17,280,642	

4. 유형자산

(1) 당기말 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	면 적 (㎡)	장부가액	공시지가
서울특별시 양천구 목동 641-5	221.00	29,488,514	277,624,549
서울특별시 양천구 목동 641-8	218.00		
서울특별시 강동구 성내동 383	545.30		
서울특별시 강동구 천호동 423-200	27,393.00		

(2) 당기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	기초	취득(*1)	대체	감가상각비	기말
토지	11,054,336	-	18,434,178	-	29,488,514
건물	10,793,863	-	26,871,948	(499,531)	37,166,280
비품	21,953	-	-	(4,883)	17,070
건설중인자산	41,013,649	34,996,256	(45,306,126)	-	30,703,779
합계	62,883,801	34,996,256	-	(504,414)	97,375,643

(*1) 건설중인자산 취득과 관련한 현금유출 금액은 32,737,665천원 입니다.

(3) 전기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	대체	감가상각비	기말
토지	3,380,529	-	7,673,807	-	11,054,336

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	대체	감가상각비	기말
건물	3,002,043	-	7,951,459	(159,639)	10,793,863
비품	3,980	20,300	-	(2,327)	21,953
건설중인자산	30,514,395	26,124,520	(15,625,266)	-	41,013,649
합계	36,900,947	26,144,820	-	(161,966)	62,883,801

5. 보험가입현황

회사는 당기말 현재 보유 자산과 관련하여 (주)KB손해보험 및 하나손해보험(주)의 재산종합보험 등에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
보험종류	보험기간	부보자산	부보금액	연보험료	금융기관
화재/재물보험	2024.05.30~2025.05.30	건물 등	1,638,954	1,361	(주)KB손해보험
배상책임위험(*1)		대인 / 대물	600,000	5	
승강기배상책임위험(*2)		대인 / 대물	90,000	32	
일반화재보험		건물, 집기비품	86,104	63	
소계			2,415,059	1,461	
화재/재물보험	2024.08.25~2025.08.25	건물 등	3,845,539	1,964	하나손해보험(주)
배상책임위험(*3)		대인 / 대물	100,000	111	
승강기배상책임위험(*4)		대인 / 대물	90,000	38	
일반화재보험		건물, 설치기계	1,975,555	410	
소계			6,011,094	2,523	
합계			8,426,153	3,984	

(*1) 부보금액은 대인과 대물에 대한 금액으로, 대인의 경우 1인당 100,000천원, 대물의 경우 1사고당 500,000천원 입니다.

(*2) 부보금액은 대인과 대물에 대한 금액으로, 대인의 경우 1인당 80,000천원, 1사고당 및 총보상한도액은 제한이 없으며 대물의 경우 1사고당 10,000천원 입니다.

(*3) 부보금액은 대인과 대물에 대한 금액으로, 1사고당 100,000천원 입니다.

(*4) 부보금액은 대인과 대물에 대한 금액으로, 대인의 경우 1인당 80,000천원, 대물의 경우 1사고당 10,000천원 입니다.

6. 담보제공현황

(1) 당기말 현재 회사는 (주)우리은행 정기예금채권 150,000천원을 주택도시보증공사에 담보로 제공하고 있습니다(주석3 참조).

(2) 당기말 현재 회사의 임대보증금에 대한 전세권 설정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	설정권자	채권최고액
전세권설정	(주)세컨신드롬	20,000

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	약정한도액	이자율	만기일자	상환방법	당기말	전기말
주택도시보증공사	90,000,000	1.80%	2035-07-31	만기일시상환	73,011,000	43,011,000

당기말 현재 회사의 장기차입금과 관련하여 담보로 제공한 회사 소유의 자산은 없습니다.

8. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기분석

(1) 유동성위험이란 회사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 회사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 회사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	2,263,185	-	-	2,263,185
미지급비용	181,563	-	-	181,563
장기차입금	-	-	73,011,000	73,011,000
임대보증금	1,930,000	19,132,760	20,000	21,082,760
합계	4,374,749	19,132,760	73,031,000	96,538,509

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	5	-	-	5
미지급비용	161,928	-	-	161,928
장기차입금	-	-	43,011,000	43,011,000
임대보증금	790,000	2,230,000	20,000	3,040,000
합계	951,933	2,230,000	43,031,000	46,212,933

회사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

9. 자본금 및 자본조정

(1) 당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	50,000,000주	50,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:		
보통주식	2,160,000주	2,160,000주
우선주식	5,040,000주	5,040,000주
보통주자본금	10,800,000,000원	10,800,000,000원
우선주자본금	25,200,000,000원	25,200,000,000원

(2) 우선주식

회사는 이천오백만주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있습니다. 우선주식은 누적적, 참가적이고 주주총회의 모든 안건에 대하여 보통주식과 동일하게 1주당 1개의 의결권이 있습니다.

회사는 이익배당시에 우선주식에 대하여 발행가액의 연 1.3%로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 우선주식에 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식 발행가액의 연 6%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액에 달할 때까지 보통주식에 배당합니다. 우선주식에 대하여 어느 사업연도에 있어서 회사가 우선배당률에 의한 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 배당 시에 우선하여 배당합니다.

청산시의 잔여재산으로 우선주식에 대하여 우선주식의 누적된 미배당금액, 우선주식의 청약금 납부일 다음날부터 잔여재산 분배일까지의 우선주식의 내부수익률이 1.3%에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 및 우선주식의 발행가액 상당액을 분배합니다.

(3) 자본조정

회사는 설립 자본 및 유상 증자 등과 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행 차금으로 계상하고 있습니다.

10. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당)기	2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 5(전)기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
처리에정일	2025년 03월 28일	처리확정일	2024년 03월 28일

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구 분	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 미처리결손금		2,840,516,310		1,575,380,771
전기이월미처리결손금	1,575,380,771		977,832,971	
당기순손실	1,265,135,539		597,547,800	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		2,840,516,310		1,575,380,771

11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(1,265,136)	(597,548)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*1)	-	-

(*1) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 기본주당순이익(손실)

(1) 당기 및 전기의 기본주당순이익(손실)의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
보통주순이익(손실)	(1,265,135,539)	(597,547,800)
가중평균유통보통주식수	2,160,000	2,160,000
기본주당이익(손실)	(586)	(277)

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산출내역은 다음과 같습니다.

<당기>

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2024.01.01~2024.12.31	366	790,560,000
적수합계				790,560,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

<전기>

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2023.01.01~2023.12.31	365	788,400,000
적수합계				788,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

(3) 희석주당순이익(손실)

당기 및 전기 중 당사는 보통주청구가능증권이 없으므로 주당순이익 희석화효과가 없어 희석주당순이익(손실)은 기본주당순이익(손실)과 동일합니다.

13. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 서울투자운용(주)와 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권의 매매 및 부동산 사용에 관한 권리의 취득·처분 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 자산운용업무에 대한 대가로 연간 35,000만원(VAT별도)을 매분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 2,000만원(서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사의 설립 이후 최초로 발생하는 신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날까지), 3,500만원(신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날의 다음날부터 청산 종결등기일까지)을 매 분기 종료 후 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 4,500만원(서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사의 설립 이후 최초로 발생하는 신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날까지), 6,400만원(신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날의 다음날부터 청산 종결등기일까지)을 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 당기말 현재 당사가 체결하고 있는 자금조달약정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	내 역	한도금액	실행금액
주택도시보증공사	차입금	90,000,000	73,011,000

(5) 당기말 현재 당사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	내 역	보증금액
주택도시보증공사	임대보증금	150,000

14. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자
최대주주	(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산회사
기타특수관계자	서울주택도시공사, 서울투자운용(주)

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기	전기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	350,000	350,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기말	전기말
서울투자운용(주)	미지급비용	96,250	96,250

(4) 당기 및 전기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 7,200천원으로
주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 감독이사가 포함되어 있습니다.

15. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 현금흐름표상의 현금인입은 재무상태표상의 현금및현금성자산이며, 당기 및 전기의 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
건설중인자산의 토지 대체	18,434,178	7,673,807

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
건설중인자산의 건물 대체	26,871,948	7,951,459

16. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계 정 과 목	당기	전기
임원보수	7,200	7,200
감가상각비	504,414	161,966
세금과공과	70,825	49,236
합계	582,439	218,402

17. 포괄손익계산서

회사는 당기 및 전기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익(손실)과 당기포괄순이익(손실)이 일치합니다.

18. 재무제표의 사실상 확정일

당사의 당기 재무제표는 2025년 3월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 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	-	-	-	-	-	-	-	3	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	-	40	-	86	-	-	-	-	-	-	-	130	-
	합계	4	-	40	-	86	-	-	-	-	-	-	-	130	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.11.06			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사계획 수립 및 회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주	
	2024.11.06~11.08.	3 일	- 명	2 명		중간감사
	2025.02.10~02.12.	3 일	- 명	2 명		계정과목별 입증감사
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	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2025.02.28				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 02월 28일	감사 감사인: 담당이사 외 2명	유선논의	감사결과 보고