

주석

제 4 기 1분기 2019년 03월 31일 현재

제 3 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 2차 사업연도는 최초사업연도 말의 익일부터 12월 31일 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 10월 14일
대 표 자	서울투자운용주식회사
본점소재지	서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
목적 사업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,925,237	5,000	19,626,185

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,925,237	5,000	19,626,185

당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

주주명	당분기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	20.5%	1,000,000	100.0%	1,060,000	27.0%
서울특별시	2,865,237	79.5%	-	0.0%	2,865,237	73.0%
합계	2,925,237	100.0%	760,000	100.0%	3,925,237	100.0%

<전기말>

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	20.5%	1,000,000	100.0%	1,060,000	27.0%
서울특별시	2,865,237	79.5%	-	0.0%	2,865,237	73.0%
합계	2,925,237	100.0%	760,000	100.0%	3,925,237	100.0%

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 총당부채의 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 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 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	27,550,423	30,972,917	
합 계		27,550,423	30,972,917	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당분기초	135,819,314	88,392,919	20,427,133	244,639,366
당기 취득	90,731	79,940	26,424,766	26,595,437
계정재분류	4,449,317	2,992,384	(7,441,701)	-
당기 감소	-	-	-	-
감가상각	-	(463,430)	-	(463,430)
정부보조금	-	(18,314,316)	(3,486,225)	(21,800,541)
당분기말	140,359,362	72,687,497	35,923,973	248,970,832
취득원가	140,359,362	27,449,474	39,410,198	207,219,034
상각누계액	-	(2,322,154)	-	(2,322,154)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	111,643,639	65,482,024	11,214,479	188,340,142
당기 취득	981,635	3,600,376	53,183,467	57,765,478
계정재분류	23,194,040	20,776,773	(43,970,813)	-
당기 감소	-	-	-	-
감가상각	-	(1,466,254)	-	(1,466,254)
정부보조금	-	(17,467,990)	(4,424,821)	(21,892,811)
당기말	135,819,314	70,924,929	16,002,312	222,746,555
취득원가	135,819,314	90,251,644	20,427,133	246,498,091
상각누계액	-	(1,858,724)	-	(1,858,724)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
돈의문1구역	188	(주)	38,303,083	(주)	
강북구 미아동 4번지	35	1,063.53	2,642,013	3,541,555	
성북구 보문동6가 458(보문사길 111)	75	(주)	5,550,555	(주)	
북아현1-3구역	130	(주)	13,771,803	(주)	
양천구 신정동 337외 2필지	1,140	20,575.60	41,238,686	88,948,319	
영등포구 영등포동7가 203외2필지	48	(주)	2,387,734	(주)	
하왕1-5구역	54	(주)	4,899,744	(주)	
성북구 장위동 319번지	50	(주)	3,891,062	(주)	
성동구 금호동1가 228-7번지	72	(주)	5,074,495	(주)	
성동구 금호동4가 56-1번지	40	(주)	3,431,536	(주)	
중구 만리동2가 176-1	36	(주)	4,810,747	(주)	
행당6구역	33	(주)	2,435,630	(주)	
은평구 녹번동 21-269번지	106	(주)	7,472,546	(주)	
염리2구역	28	(주)	2,930,626	(주)	
흑석7구역	7	(주)	882,144	(주)	
흑석8구역	7	(주)	636,956	(주)	
합계	2,049		140,359,360		

(주) 당기말 현재 해당 토지와 관련하여, 이전등기, 소유권보존등기 및 건축물대장 작성 등의 절차가 진행 중인 관계로 면적 및 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

5. 정부보조금

당사는 국토교통부로부터 주거복지 정책의 일환으로 도심내 다양한 부지를 활용하여 행복주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당기말까지 총 22,253백만원을 수령하여 건물취득(18,767백만원) 및 건설중인자산취득(3,486백만원)에 사용되었습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 관련 취득 자산의 차감항목으로 계상하고 있으며, 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당기말과 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
상각액	92,270	-	92,270
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	18,766,885	3,486,225	22,253,110
기초 상계누계액	(360,299)	-	(360,299)
당기 상계액	(92,270)	-	(92,270)
기말 상계누계액	(452,569)	-	(452,569)
기말 정부보조금 잔액	18,314,316	3,486,225	21,800,541

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
상각액	273,254	-	273,254
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	17,828,289	4,424,821	22,253,110
기초 상계누계액	(87,045)	-	(87,045)
당기 상계액	(273,254)	-	(273,254)
기말 상계누계액	(360,299)	-	(360,299)
기말 정부보조금 잔액	17,467,990	4,424,821	21,892,811

6. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2017-03-27	2032-03-27	3.28%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-30	3.27%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-05-30	3.18%	3,350,000	3,350,000	
대한민국 (주택도시보증공사)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	5,076,000	5,076,000	
	2017-05-19	2062-05-19		1,029,000	1,029,000	
	2017-05-25	2062-05-25		3,510,000	3,510,000	
	2017-05-25	2062-05-25		1,860,000	1,860,000	
	2017-09-01	2062-09-01		1,344,600	1,344,600	
	2017-09-01	2062-09-01		1,416,000	1,416,000	
	2017-11-17	2062-11-17		1,635,000	1,635,000	
	2017-11-17	2062-11-17		972,000	972,000	
	2017-12-27	2062-12-27		888,000	888,000	
	2018-03-23	2063-03-23		970,200	970,200	
	2018-03-23	2063-03-23		3,466,200	3,466,200	
	2018-03-23	2063-03-23		1,605,600	1,605,600	
	2019-01-28	2064-01-28		7,632,950	-	
	국민은행	2017-05-19		2020-05-18	3.10%	
2018-07-06		2021-07-05	3.35%	10,500,000	10,500,000	
2018-11-30		2021-11-29	3.35%	3,800,000	3,800,000	
2018-12-07		2021-12-06	3.28%	16,047,000	16,047,000	
2019-02-12		2022-02-11	3.28%	2,933,000	-	
2019-02-26		2022-02-25	3.63%	8,840,000	-	
합 계				123,775,550	104,369,600	

(주1) 상기 차입금은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화손해보험(주)	(주3)	22,250,000	(주1)
(주)국민은행	(주4)	70,120,000	(주2)

(주1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 한국주택금융공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주3) 약정이자율은 대출실행일의 삼(3) 영업일 전일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.80%를 가산한 고정금리입니다.

(주4) 약정이자율은 최초인출일의 전주 최종영업일 전영업일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.58%~1.74%를 가산한 고정금리입니다.

7. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

< 당분기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	2,264,799	-	-	2,264,799
미지급비용	310,160	-	-	310,160
장기차입금	-	70,120,000	53,655,550	123,775,550
합계	2,574,959	70,120,000	53,655,550	126,350,509

< 전기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	2,169,401	-	-	2,169,401
미지급비용	203,575	-	-	203,575
장기차입금	-	58,347,000	46,022,600	104,369,600
합계	2,372,976	58,347,000	46,022,600	106,742,576

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 운용수수료를 매 분기마다 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

10. 제공받은 보증내역

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

10-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증원금	보증기간
주택도시보증공사	서울 강북구 미아동 4번지	3,123,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	보문제3구역	5,428,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	북아현1-3재정비촉진구역	13,699,000	2017.03.30 ~ 2032.03.29
한국주택금융공사	돈의문1구역	6,000,000	2017.05.19 ~ 2020.05.18
		22,000,000	2017.07.14 ~ 2020.05.19
	행당6구역	1,800,000	2018.07.06 ~ 2021.07.06
		1,300,000	2018.11.20 ~ 2021.07.06
	녹번1-1구역	8,700,000	2018.07.06 ~ 2021.07.06
		2,500,000	2018.11.20 ~ 2021.07.06
	녹번1-2구역	15,433,000	2018.12.07 ~ 2021.12.07
	영리2구역	3,547,000	2018.12.07 ~ 2021.12.07
	답십리14구역	3,070,000	2019.02.26 ~ 2024.02.25
	홍제2구역	5,770,000	2019.02.26 ~ 2024.02.25

11. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
장기차입금 이자비용	168,058	169,630
금융수수료	4,531	3,345
합계	172,589	172,975
운영수익	-	(3,580)
자본화한 금융비용	172,589	169,395
손익계산서 금융비용	595,977	1,866,481

한편, 회사가 당분기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

< 당분기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	39,410,198	39,237,609	172,589
이자비용	595,977	764,035	(168,058)
금융수수료	142,280	146,811	(4,531)
이자수익	(10,586)	(10,586)	-
당기순이익	(497,194)	(669,783)	172,589

< 전기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	20,427,133	20,257,738	169,395
이자비용	1,866,481	2,036,111	(169,630)
금융수수료	142,280	145,625	(3,345)
이자수익	(104,864)	(108,444)	3,580
당기순이익	(2,366,047)	(2,535,442)	169,395

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기와 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
서울특별시	기타비유동부채 (특별수선충당금)	-	508,584
서울주택도시공사	수도광열비	36,693	52,682
	일반관리비	68,740	-
합 계		105,433	616,536

12-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
서울특별시	미수금	14,667,803	16,667,803
	정부보조금	21,800,541	21,892,811
서울주택도시공사	선급금	1,268,561	1,068,561
합 계		37,736,905	39,629,175

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	1,500	900
감가상각비	371,160	269,972
세금과공과	216	68
합계	372,876	270,940