

(주)서울사회임대주택위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 1 기

2017년 11월 24일 부터

2018년 06월 30일 까지

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	4
손익계산서	_____	5
자본변동표	_____	6
현금흐름표	_____	7
재무제표에 대한 주석	_____	8

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2018년 8월 13일

재무제표에 대한 보고

우리는 첨부된 (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2018년 06월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 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.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

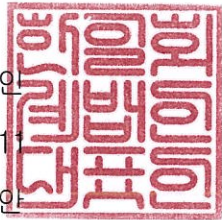
감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가를 비롯하여 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사의 2018년 06월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

한 일 회 계 법 인
서울시 영등포구 국제금융로8길 11
대표이사 유승안



이 감사보고서는 감사보고서일(2018년 8월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 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

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

제 1 기

2017년 11월 24일 부터

2018년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사 대표이사 황상민

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)

(전 화) 02-6958-2362

재 무 상 태 표
제 1(당) 기 2018년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
자 산		
I. 유동자산		4,531,733,031
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	3,566,063,462	
2. 미수수익 (주석3)	788,528	
3. 미수금 (주석3)	2,098,791	
4. 선금금	962,000,000	
5. 선급법인세	782,250	
II. 비유동자산		486,792,034
(1) 유형자산		
1. 토지 (주석2,4)	329,761,418	
2. 건물 (주석2,4)	43,657,372	
(감가상각누계액)	(72,762)	
3. 건설중인자산(주석2,4)	113,446,006	
자 산 총 계		5,018,525,065
부 채		
I. 유동부채		27,768,790
1. 미지급비용 (주석5)	9,500,000	
2. 미지급금 (주석5)	18,268,790	
부 채 총 계		27,768,790
자 본		
I. 자본금 (주석6)		5,030,000,000
1. 보통주자본금	5,030,000,000	
II. 자본조정		(26,800,875)
1. 주식할인발행차금	(26,800,875)	
III. 결손금 (주석7)		12,442,850
1. 미처리결손금	12,442,850	
자 본 총 계		4,990,756,275
부 채 및 자 본 총 계		5,018,525,065

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 1(당) 기 2017년 11월 24일부터 2018년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업수익(주석2)		-
II. 영업비용		18,311,398
1. 자산관리수수료(주석9)	8,543,902	
2. 자산보관수수료(주석9)	1,297,026	
3. 사무수탁수수료(주석9)	1,297,026	
4. 지급수수료	6,000,000	
5. 세금과공과금	1,082,682	
6. 감가상각비(주석4)	72,762	
7. 일반관리비	18,000	
III. 영업손익		(18,311,398)
IV. 영업외수익		5,868,548
1. 이자수익	5,868,548	
V. 영업외비용		-
VI. 법인세비용차감전순손익		(12,442,850)
VII. 법인세비용 (주석2,11)		-
VIII. 당기순손익		(12,442,850)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 1(당) 기 2017년 11월 24일부터 2018년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본 조정	이 익 잉여금	총 계
I. 2017.11.24(당기초)	-	-	-	-
II. 변동내역				
1. 보통주발행	5,030,000,000			5,030,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(26,800,875)	-	(26,800,875)
3. 당기순손익	-	-	(12,442,850)	(12,442,850)
III. 2018.06.30(전기말)	5,030,000,000	(26,800,875)	(12,442,850)	4,990,756,275

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 1(당) 기 2017년 11월 24일부터 2018년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,752,257)
1. 당기순손익	(12,442,850)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	72,762	
가. 감가상각비	72,762	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	7,617,831	
가. 미수금의 감소(증가)	(2,098,791)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(788,528)	
다. 선급법인세의 감소(증가)	(782,250)	
라. 미지급금의 증가(감소)	4,476,759	
마. 미지급비용의 증가(감소)	6,810,641	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,432,383,406)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	1,432,383,406	
가. 토지의 취득	326,742,329	
나. 건물의 취득	1,005,257,671	
다. 건설중인자산의 취득	100,383,406	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		5,003,199,125
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	5,030,000,000	
가. 자본금납입	5,030,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	26,800,875	
가. 주식발행비용	26,800,875	
IV. 현금의 증감(+-세)		3,566,063,462
V. 기초의 현금		-
VI. 기말의 현금		3,566,063,462

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 1(당) 기 2018년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 11월 24일에 설립되어 2018년 1월 29일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

1-1. 본사소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619,6층(개포동,강남우체국)

1-2. 주요사업 내용: 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발 사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	99.40%
서울투자운용(주)	6,000	0.60%

1-4. 정관상 사업연도: 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료)

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.

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

구분	추정내용연수
건물	50년

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

다른 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. 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

당기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기 말	비 고
현금및현금성자산	보통예금	3,566,063	
대여금및수취채권	미수금	2,099	
	미수수익	789	
합 계		3,568,951	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-	-
당기 취득	329,761	43,657	113,446	486,864
감가상각	-	(73)	-	(73)
당기말	329,761	43,584	113,446	486,791
취득원가	329,761	43,657	113,446	486,864
상각누계액	-	(73)	-	(73)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당기말		비고
		장부가액	공시지가	
서울시 중구 충무로4가 120-3	4.58	226,772	72,364	
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	102,989	32,864	
합계	6.66	329,761	105,228	

5. 금융부채

5-1. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	9,500	-	-	9,500
미지급금	18,269	-	-	18,269
합계	27,769	-	-	27,769

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

6. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	1,006,000	5,000	5,030,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	99.40%
서울투자운용(주)	6,000	0.60%
합계	1,006,000	100.0%

7. 결손금처리계산서

회사의 당기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 1(당) 기 2017년 11월 24일부터 2018년 06월 30일까지

처리에정일 : 2018년 09월 21일

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
I. 미처리결손금		12,442,850
1. 전기이월미처리결손금	-	
2. 당기순손실(이익)	12,442,850	
II. 결손금처리액		-
III. 차기이월미처리결손금		12,442,850

8. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

9. 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, 자산관리 위탁계약서상 건설기간 중 수수료 및 운영기간 중 수수료를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

10-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

10-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	-	-	(789)	(789)
합계	-	-	(789)	(789)

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.

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기
세금과공과금	1,083
감가상각비	73
합계	1,156

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	8,544
	건설중인자산대체	28,345
	합계	36,889

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말
서울투자운용(주)	미지급금	9,500

13. 재무제표 확정일 등

회사의 제1기 정기주주총회 제출용 재무제표는 2018년 09월 21일자 이사회에서 최종승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.