

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사의  
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 9 기

2024 년 01 월 01 일 부터

2024 년 12 월 31 일 까지

제 8 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

(주)서울리츠임대주택제 2 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	7
자본변동표	-----	8
현금흐름표	-----	9
재무제표에 대한 주석	-----	10
외부감사 실시내용	-----	33

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 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 2024년 12월 31일과 2023년 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  
대 표 이 사 유 승  
서울특별시 영등포구 국제금융로8길 1



2025년 3월 11일

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)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

### 제 9 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

### 제 8 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 대표이사 서울투자운용주식회사

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

(전 화) 02-6958-2382

## 재 무 상 태 표

제 9(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 8(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		79,881,465,627		156,280,678,875
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	12,419,607,234		31,567,690,999	
2. 단기금융상품 (주석3)	55,000,000,000		104,000,000,000	
3. 미수금 (주석14)	7,139,852,363		9,213,844,965	
4. 미수수익(주석2,3)	787,124,424		2,381,264,509	
5. 선급금 (주석14)	3,487,787,695		8,387,512,716	
6. 선급비용	263,922,601		276,297,406	
7. 당기법인세자산(주석2,11)	783,171,310		454,068,280	
II. 비유동자산		611,751,249,272		586,806,109,198
(1) 유형자산 (주석2,4,5,13,14,15)	611,374,932,287		586,429,792,213	
1. 토지	387,864,518,916		378,882,845,404	
2. 건물	307,888,380,953		302,285,432,114	
(정부보조금)	(69,632,670,904)		(71,173,792,823)	
(감가상각누계액)	(30,608,130,799)		(24,514,429,103)	
3. 건설중인자산	15,862,834,121		949,736,621	
(2) 기타비유동자산	376,316,985		376,316,985	
1. 기타비유동자산 (주석14)	376,316,985		376,316,985	
자 산 총 계		691,632,714,899		743,086,788,073
부 채				
I. 유동부채		4,357,460,386		38,879,257,506
1. 미지급금 (주석7,10,14)	491,159,587		24,434,009,107	
2. 미지급비용 (주석7)	592,649,621		659,608,722	
3. 선수금	3,273,651,178		1,055,639,677	
4. 유동성장기차입금 (주석6,7,12)	-		12,730,000,000	
II. 비유동부채		631,630,236,321		644,749,316,219
1. 장기차입금 (주석6,7,12)	304,081,910,000		301,495,056,500	
2. 임대보증금 (주석7)	324,662,056,320		340,367,989,718	
3. 기타비유동부채	2,886,270,001		2,886,270,001	
부 채 총 계		635,987,696,707		683,628,573,725
자 본				
I. 자본금 (주석1,15)		19,909,390,000		19,909,390,000
1. 보통주자본금	14,909,390,000		14,909,390,000	
2. 우선주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
II. 자본잉여금(주석15)		65,739,419,589		65,739,419,589

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
1. 주식발행초과금	65,739,419,589		65,739,419,589	
III. 결손금 (주석2,8)		30,003,791,397		26,190,595,241
1. 미처리결손금	30,003,791,397		26,190,595,241	
자 본 총 계		55,645,018,192		59,458,214,348
부 채 및 자 본 총 계		691,632,714,899		743,086,788,073

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"



손 익 계 산 서

제 9(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 8(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업수익(주석2)		11,375,209,805		11,482,142,476
1. 임대료수익	11,375,209,805		11,482,142,476	
II. 영업비용		10,491,120,261		9,368,144,491
1. 임원보수(주석16)	5,709,344		6,000,000	
2. 자산관리수수료(주석10)	366,126,700		361,680,000	
3. 자산보관수수료(주석10)	40,000,000		40,000,000	
4. 사무수탁수수료(주석10)	80,000,000		80,000,000	
5. 감가상각비(주석16)	4,552,579,777		4,494,266,347	
6. 보험료	18,605,053		18,014,470	
7. 지급수수료	856,380,690		729,717,336	
8. 지급임차료(주석14)	15,407,700		15,407,700	
9. 세금과공과(주석16)	361,075,390		371,844,340	
10. 수도광열비(주석14)	602,042,215		405,426,230	
11. 일반관리비(주석14)	3,593,193,392		2,845,788,068	
III. 영업손익		884,089,544		2,113,997,985
IV. 영업외수익		3,498,718,426		4,535,669,700
1. 이자수익	3,491,427,695		4,511,464,735	
2. 잡이익	7,290,731		24,204,965	
V. 영업외비용		8,196,004,126		7,057,910,943
1. 이자비용	6,950,804,980		6,980,091,826	
2. 잡손실	1,245,199,146		77,819,117	
VI. 법인세비용차감전순손익		(3,813,196,156)		(408,243,258)
VII. 법인세비용(주석2,11)		-		-
VIII. 당기순손익		(3,813,196,156)		(408,243,258)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 9(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 8(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
I. 2023.01.01(전기초)	19,909,390,000	65,739,419,589	(25,782,351,983)	59,866,457,606
II. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(408,243,258)	(408,243,258)
III. 2023.12.31(전기말)	19,909,390,000	65,739,419,589	(26,190,595,241)	59,458,214,348
IV. 2024.01.01(당기초)	19,909,390,000	65,739,419,589	(26,190,595,241)	59,458,214,348
V. 변동내역				
1. 당기순손익	-	-	(3,813,196,156)	(3,813,196,156)
VI. 2024.12.31(당기말)	19,909,390,000	65,739,419,589	(30,003,791,397)	55,645,018,192

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 9(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 8(전) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,499,745,414)		3,206,674,440
1. 당기순손익	(3,813,196,156)		(408,243,258)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	6,093,701,696		6,031,739,773	
가. 감가상각비	6,093,701,696		6,031,739,773	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	1,541,121,919		(1,537,473,426)	
가. 정부보조금상각	1,541,121,919		1,537,473,426	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(5,239,129,035)		(879,348,649)	
가. 미수금의 감소(증가)	2,073,992,602		1,973,145,474	
나. 미수수익의 감소(증가)	1,594,140,085		(1,562,932,328)	
다. 선금금의 감소(증가)	4,899,725,021		(2,984,030,330)	
라. 선금비용의 감소(증가)	12,374,805		9,184,562	
마. 기타비유동자산의 감소(증가)	-		(71,616,985)	
바. 당기법인세자산의 감소(증가)	(329,103,030)		(374,674,110)	
사. 미지급금의 증가(감소)	64,622,480		(3,630,649,552)	
아. 미지급비용의 증가(감소)	(66,959,101)		(14,698)	
자. 선수금의 증가(감소)	2,218,011,501		(1,134,259,900)	
차. 임대보증금의 증가(감소)	(15,705,933,398)		6,896,499,218	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(4,505,191,851)		(54,192,503,421)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	49,000,000,000		-	
가. 단기금융상품 해지	49,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	53,505,191,851		(54,192,503,421)	
가. 토지의 매입	18,640,773,087		2,675,634,992	
나. 건물의 취득	13,144,280,164		2,256,103,168	
다. 건설중인자산의 취득	21,720,138,600		119,477,261	
라. 단기금융상품 가입	-		49,000,000,000	
마. 정부보조금 반환	-		141,298,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(10,143,146,500)		(107,302,500)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	2,586,853,500		-	
가. 장기차입금 차입	2,586,853,500		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	12,730,000,000		(107,302,500)	
가. 유동성장기차입금 상환	12,730,000,000			
나. 장기차입금 상환	-		107,302,500	
IV. 현금의 증감(배제)		(19,148,083,765)		(51,093,131,481)
V. 기초의 현금		31,567,690,999		82,660,822,480
VI. 기말의 현금		12,419,607,234		31,567,690,999

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 9(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 8(전) 기 2023년 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	법인이사 서울투자운용(주)
본점소재지	서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
목 적 사 업	<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"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 주택건설사업</li> <li>3. 부동산의 개발사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,981,878	5,000	19,909,390

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,981,878	5,000	19,909,390

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	2.01%	1,000,000	100.00%	1,060,000	26.62%
서울특별시	2,921,878	97.99%	-	0.00%	2,921,878	73.38%
합계	2,981,878	100.00%	1,000,000	100.00%	3,981,878	100.00%

<전기말>

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	2.01%	1,000,000	100.00%	1,060,000	26.62%
서울특별시	2,921,878	97.99%	-	0.00%	2,921,878	73.38%
합계	2,981,878	100.00%	1,000,000	100.00%	3,981,878	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.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

## 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 공정



가치의 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 취득 원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 충당부채와 우발부채

회사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 회사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

## 2-8. 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. 금융자산의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말		전기말		비 고
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치	
현금및현금성자산	보통예금	12,419,607	12,419,607	31,567,691	31,567,691	
단기금융상품	정기예금	55,000,000	55,000,000	104,000,000	104,000,000	
미수수익	미수수익	787,124	787,124	2,381,265	2,381,265	
합 계		68,206,731	68,206,731	137,948,956	137,948,956	

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

##### <당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당 기 초	378,882,845	206,597,210	949,737	586,429,792
당 기 취득	5,669,137	2,108,444	21,720,139	29,497,720
계 정 대 체	3,312,537	3,494,505	(6,807,042)	-
당 기 감 소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(4,552,580)	-	(4,552,580)
당 기 말	387,864,519	207,647,579	15,862,834	611,374,932
취 득 원 가	387,864,519	307,888,381	15,862,834	711,615,734
상각누계액	-	(30,608,131)	-	(30,608,131)
정부보조금	-	(69,632,671)	-	(69,632,671)

##### <전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전 기 초	373,032,565	206,940,336	5,758,654	585,731,555
전 기 취득	2,675,635	2,256,102	260,766	5,192,503
계 정 대 체	3,174,645	1,895,038	(5,069,683)	-
전 기 감 소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(4,494,266)	-	(4,494,266)
전 기 말	378,882,845	206,597,210	949,737	586,429,792
취 득 원 가	378,882,845	302,285,432	949,737	682,118,014
상각누계액	-	(24,514,429)	-	(24,514,429)
정부보조금	-	(71,173,793)	-	(71,173,793)

#### 4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
종로구 행촌동 211	188	4,493.2	39,235,750	53,154,556	
강북구 미아동 4	35	1,063.5	2,642,014	5,057,085	(주1)
성북구 보문동6가 458	75	1,392.0	5,769,928	6,126,192	(주1)
서대문구 북아현동 1013	130	2,280.1	14,208,216	15,821,406	(주1)
양천구 신정동 337	1,140	16,756.2	41,238,686	99,833,440	
영등포구 영등포동7가 203	48	518.4	3,423,022	3,645,389	
성동구 하왕십리동 1071	54	1,382.1	5,214,860	8,606,586	
성북구 장위동 319	50	975.2	3,891,062	3,949,560	
성동구 금호동1가 1824	72	1,344.9	6,992,109	7,913,568	
성동구 금호동4가 1553	40	1,077.2	4,125,627	7,667,510	
중구 만리동2가 273	36	926.5	5,322,370	7,677,244	
성동구 행당동 380	33	615.4	2,588,353	4,004,347	
은평구 녹번동 282	106	2,403.6	8,549,247	14,096,821	
마포구 염리동 533	28	607.8	3,526,694	3,812,184	
동작구 흑석동 341	7	183.9	947,371	1,465,035	
동작구 흑석동 340	7	177.3	710,298	1,117,414	
동대문구 답십리동 1014	34	662.6	2,488,181	3,223,549	
성북구 석관동 410	48	1,233.6	3,459,626	5,018,285	
용산구 효창동 287	25	538.0	3,405,608	4,855,205	
동작구 상도동 211-467	13	166.0	1,344,344	645,574	
영등포구 신길동 4955	55	1,378.6	5,276,112	7,849,630	
은평구 녹번동 283	133	3,335.8	12,439,167	20,401,936	
관악구 봉천동 1730	23	406.0	1,491,225	2,404,036	
은평구 응암동 767	80	1,675.1	5,168,173	8,990,214	
성북구 장위동 320	126	2,714.3	7,914,433	10,691,706	
성북구 장위동 322	64	1,364.3	3,996,738	5,373,938	
서대문구 홍제동 473	52	1,198.8	5,010,332	5,435,299	
성북구 길음동 1288	25	391.3	1,163,557	1,712,501	
강동구 명일동 333-8	-	2,156.7	13,550,478	11,917,924	
동대문구 휘경동 372	9	173.0	517,210	837,687	
노원구 상계동 1355	8	178.9	648,445	746,108	
서대문구 남가좌동 389	53	1,262.3	3,369,377	7,840,332	(주1)
영등포구 신길동 4958	34	789.1	3,179,682	4,449,171	
서대문구 홍은동 467	40	888.6	3,083,865	3,189,930	(주1)
서대문구 남가좌동 390	58	1,079.3	4,668,751	7,097,621	(주1)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
영등포구 신길동 4964	24	551.0	1,975,227	2,748,036	(주1)
은평구 응암동 768	54	1,280.9	3,655,942	5,708,907	(주1)
마포구 대흥동 806	75	1,646.3	7,623,039	12,017,625	(주1)
동대문구 휘경동 375	24	636.4	2,559,128	2,821,339	(주1)
관악구 봉천동 1733	27	708.2	1,820,381	4,194,020	
은평구 응암동 769	163	4,102.7	12,404,805	20,431,496	(주1)
은평구 수색동 417	129	3,250.6	12,528,479	14,744,711	(주1)
송파구 거여동 696	30	586.6	3,097,414	5,730,167	
양천구 신월동 1075	187	3,650.9	18,709,619	17,542,463	(주1)
한강로3가 98	97	812.1	16,109,105	24,671,823	(주1)
서대문구 북아현동 1-954	32	792.3	4,025,970	4,722,752	
마포구 염리동 532	24	487.6	2,646,153	3,370,950	
도봉구 창동 1-8	48	1,073.5	4,607,487	9,028,234	
마포구 공덕동 479	25	301.1	2,491,181	3,684,883	
성북구 장위동 323	137	3,179.3	8,777,643	11,633,134	
은평구 응암동 770	85	2,080.0	9,923,505	9,794,720	
동대문구 용두동 795	46	1,075.1	4,570,066	5,112,010	
서대문구 홍제동 270-1	45	1,089.5	5,228,336	4,072,364	
송파구 거여동 697	43	949.0	4,383,386	9,270,879	
성북구 보문동1가 228	22	462.4	1,321,963	2,510,425	
용산구 효창동 3-250	15	441.1	2,029,587	2,460,556	
양천구 신정동 1150-41	17	459.5	2,027,726	2,101,581	
은평구 증산동 213-20 258	128	3,006.3	13,821,775	13,555,338	
은평구 수색동 30-2	36	712.6	2,829,193	2,945,926	
영등포구 신길동 145-40	16	346.9	1,292,931	1,612,858	
동대문구 용두동 753-9	36	814.0	3,531,031	4,595,618	
강북구 미아동 791-364	48	1,106.6	3,312,536	5,179,120	
합 계	4,542	93,392.0	387,864,519	562,890,918	

(주1) 현재 해당 집합건물에 대해 주택도시보증공사에 대한 근질권이 설정되어있습니다.

#### 4-3. 보험가입의 내용

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	질권설정금액(주1)	보험회사
강북구 오현로 56	주택화재보험	2024년 05월 25일부터 2025년 05월 25일까지	3,747,600	18,238	3,747,600	한화손해보험(주)
양천구 신월동 1076,1076-1, 1078			35,916,000		35,916,000	
은평구 용암로30길 15			9,780,000		9,780,000	
서대문구 홍은중앙로3길 9			7,140,000		7,140,000	
은평구 응암동 769,769-1			31,320,000		31,320,000	
서대문구 거북골로 100			8,808,000		8,808,000	
서대문구 거북골로 84			11,316,000		11,316,000	
영등포구 신길로29길 17			4,800,000		4,800,000	
동대문구 외대역동로1길 60-3			5,520,000		5,520,000	
용산구 서빙고로 17			31,500,000		31,500,000	
은평구 수색로 300			29,160,000		29,160,000	
마포구 대흥로 175			16,680,000		16,680,000	
서대문구 북아현로1가길 20			16,438,800		16,438,800	
성북구 보문사길 111			6,513,600		6,513,600	
합 계			218,640,000	18,238	218,640,000	

(주1) 상기 질권설정금액은 해당 구역 차입금에 대한 주택도시보증공사의 질권설정 금액입니다.

## 5. 정부보조금

당사는 국토교통부로부터 주거복지 정책의 일환으로 도심내 다양한 부지를 활용하여 행복주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당기말까지 총 77,056백만원을 수령하여 건물취득에 사용되었습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 관련 취득 자산의 차감항목으로 계상하고 있으며, 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된 보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당기말과 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	1,541,122	1,541,122
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	77,056,096	77,056,096
기초 상계누계액	(5,882,303)	(5,882,303)
당기 상계액	(1,541,122)	(1,541,122)
기말 상계누계액	(7,423,425)	(7,423,425)
기말 정부보조금 잔액	69,632,671	69,632,671

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	1,537,473	1,537,473
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	77,056,096	77,056,096
기초 상계누계액	(4,344,830)	(4,344,830)
당기 상계액	(1,537,473)	(1,537,473)
기말 상계누계액	(5,882,303)	(5,882,303)
기말 정부보조금 잔액	71,173,793	71,173,793

## 6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2017-03-27	2032-03-26	3.28%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-29	3.27%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-05-29	3.18%	3,350,000	3,350,000	
	2020-07-31	2035-07-30	3.10%	54,850,000	54,850,000	
대한민국 (주택도시기금)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	7,996,780	7,996,780	
	2017-05-25	2062-05-25		7,351,300	7,351,300	
	2017-09-01	2062-09-01		3,657,720	3,657,720	
	2017-11-17	2062-11-17		3,083,960	3,083,960	
	2017-12-27	2062-12-27		1,434,400	1,434,400	
	2018-03-23	2063-03-23		7,566,460	7,566,460	
	2019-01-28	2064-01-28		9,359,460	9,359,460	
	2019-04-17	2064-04-17		5,486,580	5,486,580	
	2019-08-14	2064-08-14		6,311,360	6,311,360	
	2019-10-31	2064-10-31		5,952,760	5,952,760	
	2020-02-27	2065-02-27		17,565,020	16,699,446	
	2020-05-08	2065-05-08		17,858,280	17,858,280	
	2022-12-20	2067-12-20		26,536,550	26,536,550	
	2024-07-30	2069-07-30		1,721,280	-	
우리은행	2019-11-20	2024-11-20	2.98%	-	12,730,000	
푸본현대생명보험(주)	2020-10-29	2035-10-28	3.10%	26,100,000	26,100,000	
삼성생명보험(주)	2021-05-13	2051-05-12	2.75%	79,000,000	79,000,000	
합 계				304,081,910	314,225,056	
차감 : 1년 이내 상환일도래분				-	(12,730,000)	
장기차입금 기말잔액				304,081,910	301,495,056	

(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)	77,100,000	(주1)
(주)우리은행	(주4)	12,730,000	(주2)
푸본현대생명보험(주)	(주5)	26,100,000	(주1)
삼성생명보험(주)	(주6)	79,000,000	(주1)

(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 기준금리에 연 1.20%를 가산한 고정금리입니다.

(주5) 약정이자율은 연 3.10% 고정금리입니다.

(주6) 약정이자율은 연 2.75% 고정금리입니다.

## 7. 금융부채

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

### < 당기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	491,160	-	-	491,160
미지급비용	592,650	-	-	592,650
장기차입금	-	-	304,081,910	304,081,910
임대보증금(주1)	-	324,662,056	-	324,662,056
합 계	1,083,810	324,662,056	304,081,910	629,827,776

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

### < 전기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	24,434,009	-	-	24,434,009
미지급비용	659,609	-	-	659,609
유동성장기차입금	12,730,000	-	-	12,730,000
장기차입금	-	-	301,495,057	301,495,057
임대보증금(주1)	-	340,367,990	-	340,367,990
합 계	37,823,618	340,367,990	301,495,056	679,686,664

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

## 8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 9(당) 기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 8(전) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지
처리예정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 미처리결손금		30,003,791,397		26,190,595,241
1. 전기이월미처리결손금	26,190,595,241		25,782,351,983	
2. 당기순손실(이익)	3,813,196,156		408,243,258	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
IV. 차기이월미처리결손금		30,003,791,397		26,190,595,241

## 9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 10. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 10-1. 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.

### 10-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사(구, 신한아이타스 주식회사)와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 10-3. 자산보관계약

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

## 11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			(3,813,196)
익금산입 및 손금불산입	3,922,388	-	3,922,388
일시상각총당금	1,541,123	-	
미수수익	2,381,265		
손금산입 및 익금불산입	2,328,247	-	2,328,247
정부보조금	1,541,123	-	
미수수익	787,124	-	
각사업연도소득금액			(2,219,055)
이월결손금공제			-
과세표준			(2,219,055)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 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 90이상을 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.

11-3. 당기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초잔액	당기감소액	당기증가액	기말잔액
정부보조금	71,173,793	1,541,122	-	69,632,671
일시상각총당금	(71,173,793)	(1,541,122)	-	(69,632,671)
미수수익	(2,381,265)	(2,381,265)	(787,124)	(787,124)
합계	(2,381,265)	(2,381,265)	(787,124)	(787,124)

## 12. 제공받은 보증내역

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

### 12-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증원금	보증기간
주택도시보증공사	보문3구역	5,428,000	2021.03.27 ~ 2032.03.26
	미아4구역	3,123,000	2021.03.27 ~ 2032.03.26
	북아현1-3구역	10,349,000	2021.03.30 ~ 2032.03.26
		3,350,000	2021.05.30 ~ 2032.03.26
	응암2구역	26,100,000	2020.10.29 ~ 2035.10.29
	대흥2구역	13,900,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	홍은14구역	5,950,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	수색4구역	24,300,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	국제4구역	26,250,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	휘경1구역	4,600,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	신길12구역	4,000,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13
	가재울5구역	7,340,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31
	가재울6구역	9,430,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31
	응암11구역	8,150,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31
	신정1-1구역	29,930,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31

### 13. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기	전 기
장기차입금 이자비용	-	97
금융수수료	-	-
합계	-	97
운용수익	-	-
자본화한 금융비용	-	97
손익계산서 금융비용	6,950,805	6,980,092

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

#### < 당 기 >

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	15,862,834	15,862,834	-
이자비용	6,950,805	6,950,805	-
금융수수료	-	-	-
이자수익	(3,491,428)	(3,491,428)	-
당기순손익	(3,813,196)	(3,813,196)	-

#### < 전 기 >

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	949,737	949,640	97
이자비용	6,980,092	6,980,189	(97)
금융수수료	-	-	-
이자수익	(4,511,465)	(4,511,465)	-
당기순손익	(408,243)	(408,340)	97

#### 14. 특수관계자와의 주요거래

14-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울특별시	정부보조금	-	(141,288)
	미수금	(2,000,000)	(2,000,000)
	미지급금	(24,007,472)	24,007,472
서울주택도시공사	선급금	(4,811,854)	2,984,030
	수도광열비	602,042	405,267
	일반관리비	626,992	619,377
	지급임차료	14,007	14,007
	기타비유동자산	-	71,617
합 계		(29,576,285)	25,960,482

14-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울특별시	미수금	7,045,489	9,045,489
	정부보조금	69,632,671	71,173,793
	미지급금	-	24,007,472
서울주택도시공사	선급금	3,487,788	8,299,642
	기타비유동자산	376,317	376,317
	미지급금	176,301	170,329
합 계		80,718,566	113,073,042



## 15. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	당기	전기
건설중인자산의 토지 대체	3,312,537	3,174,645
건설중인자산의 건물 대체	3,494,505	1,895,038
장기차입금의 유동성 대체	-	12,730,000
합계	6,807,042	17,799,683

## 16. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임원급여	5,709	6,000
감가상각비	4,552,580	4,494,266
세금과공과	361,075	371,844
합계	4,919,364	4,872,110

## 17. 우발부채

당기말 현재 회사와 서울특별시를 피고로 진행 중인 매매대금 및 부당이득금 반환 등 소송 19건(총 소송가액: 61,826백만원), 회사를 피고로 진행 중인 매매대금 및 용역대금 청구 등 소송 2건(총 소송가액: 479백만원) 및 회사가 원고로 진행 중인 계약이행보증금 청구 등 소송 1건(소송가액: 3,729백만원)입니다. 이러한 소송의 결과가 회사의 재무제표에 미칠 영향을 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다.

#### 18. 재무제표 확정일 등

2025년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사전 재무제표 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사			
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						
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	4	3	4	3	15	15	-	-	-	-	-	-	23	21
	감사	4	4	4	4	38	36	-	-	-	-	-	-	46	44
	합계	8	7	8	7	53	51	-	-	-	-	-	-	69	65

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.07.24-2024.07.24			1	일
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2025.02.26-2025.02.28	3 일	2 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
	-	- 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	-				
	금융거래조회	O	채권채무조회		-	변호사조회
						O

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2024.07.24, 2025.03.11		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 07월 24일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2025년 03월 11일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의