

(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 1(당) 기

2019년 12월 03일 부터

2019년 12월 31일 까지

이촌회계법인

# 목 차

재무제표

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| 재무상태표 | _____ | 2 |
|-------|-------|---|

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| 손익계산서 | _____ | 3 |
|-------|-------|---|

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| 자본변동표 | _____ | 4 |
|-------|-------|---|

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| 현금흐름표 | _____ | 5 |
|-------|-------|---|

|             |       |   |
|-------------|-------|---|
| 재무제표에 대한 주석 | _____ | 6 |
|-------------|-------|---|

## (첨부)재 무 제 표

### (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

#### 제 1(당) 기

2019년 12월 03일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 주택도시보증공사

본점 소재지 : (도로명주소) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동)

(전 화) 051-998-0000

재 무 상 태 표  
제 1(당) 기 2019년 12월 31일 현재

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목            | 제 1(당) 기       |                |
|---------------|----------------|----------------|
| 자 산           |                |                |
| I. 유동자산       |                | 98,494,995,128 |
| 현금및현금성자산      | 98,483,975,240 |                |
| 미수수익          | 19,888         |                |
| 선금금           | 11,000,000     |                |
| II. 비유동자산     |                | -              |
| 자 산 총 계       |                | 98,494,995,128 |
| 부 채           |                |                |
| I. 유동부채       |                | 18,705,977     |
| 미지급금          | 18,705,977     |                |
| II. 비유동부채     |                | -              |
| 부 채 총 계       |                | 18,705,977     |
| 자 본           |                |                |
| I. 자본금        |                | 10,126,400,000 |
| 보통주자본금        | 10,126,400,000 |                |
| II. 자본잉여금     |                | 88,368,575,240 |
| 주식발행초과금       | 88,368,575,240 |                |
| III. 이익잉여금    |                | 18,686,089     |
| 미처분이익잉여금      | (18,686,089)   |                |
| 자 본 총 계       |                | 98,476,289,151 |
| 부 채 및 자 본 총 계 |                | 98,494,995,128 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2019년 12월 03일부터 2019년 12월 31일까지

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목             | 제 1(당) 기   |              |
|-----------------|------------|--------------|
| I. 영업수익         |            | -            |
| II. 영업비용        |            | 18,705,977   |
| 자산관리위탁수수료       | 15,864,130 |              |
| 자산보관수수료         | 326,087    |              |
| 사무수탁수수료         | 815,217    |              |
| 지급수수료           | 1,700,543  |              |
| III. 영업손익       |            | 18,705,977   |
| IV. 영업외수익       |            | 19,888       |
| 이자수익            | 19,888     |              |
| V. 영업외비용        |            | -            |
| VI. 법인세비용차감전순손익 |            | (18,686,089) |
| VII. 법인세비용      |            | -            |
| VIII. 당기순손익     |            | (18,686,089) |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 1(당) 기 2019년 12월 03일부터 2019년 12월 31일까지

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목                  | 자 본 금          | 자 본<br>잉여금     | 이 익<br>잉여금   | 총 계            |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| I. 2019.12.04(당기초)   | -              | -              | -            | -              |
| II. 변동내역             |                |                |              |                |
| 보통주발행                | 10,126,400,000 | -              | -            | 10,126,400,000 |
| 주식발행초과금              | -              | 88,368,575,240 | -            | 88,368,575,240 |
| 당기순손익                | -              | -              | (18,686,089) | (18,686,089)   |
| III. 2019.12.31(당기말) | 10,126,400,000 | 88,368,575,240 | (18,686,089) | 98,476,289,151 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 1(당) 기 2019년 12월 03일부터 2019년 12월 31일까지

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목                  | 제 1(당) 기       |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름   |                | (11,000,000)   |
| 1. 당기순손익            | (18,686,089)   |                |
| 2. 현금유출이 없는 비용의 가산  | -              |                |
| 3. 현금유입이 없는 수익의 차감  | -              |                |
| 4. 영업활동으로인한자산부채의변동  | 7,686,089      |                |
| 미수수익의 감소(증가)        | (19,888)       |                |
| 선급금의 감소(증가)         | (11,000,000)   |                |
| 미지급금의 증가(감소)        | 18,705,977     |                |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름  |                | -              |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액  | -              |                |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액  | -              |                |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 |                | 98,494,975,240 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액  | 98,494,975,240 |                |
| 보통주의 납입             | 98,494,975,240 |                |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액  | -              |                |
| IV. 현금의 증감(배제)      |                | 98,483,975,240 |
| V. 기초의 현금           |                | -              |
| VI. 기말의 현금          |                | 98,483,975,240 |

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주식

제 1(당) 기 2019년 12월 31일 현재

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 03일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 부산광역시 남구 문현금융로 40이고, 최대 주주는 주택도시보증공사이며 당사의 당기말 현재 납입자본금은 10,126백만원입니다.

#### 1-2. 회사의 개황

| 구 분     | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 회 사 명   | (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사                                                                                                                                                                                                                                       |
| 설립연월일   | 2019년 12월 03일                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 대 표 자   | 주택도시보증공사                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 본점소재지   | 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동)                                                                                                                                                                                                                                       |
| 목 적 사 업 | 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 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.<br>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분<br>2. 부동산의 개발사업<br>3. 부동산의 임대차<br>4. 증권의 매매<br>5. 금융기관에의 예치 |

| 구 분 | 내 용                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분<br>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 |

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

| 수권주식수       | 발행주식수     | 1주당 금액(원) | 납입자본금(천원)  |
|-------------|-----------|-----------|------------|
| 100,000,000 | 1,012,640 | 10,000    | 10,126,400 |

| 주주명      | 당기말       |         |        |     |           |         |
|----------|-----------|---------|--------|-----|-----------|---------|
|          | 보통주       |         | 우선주    |     | 합계        |         |
|          | 주식수(주)    | 지분율     | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주)    | 지분율     |
| 주택도시보증공사 | 1,012,640 | 100.00% | -      | -   | 1,012,640 | 100.00% |
| 합계       | 1,012,640 | 100.00% | -      | -   | 1,012,640 | 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. 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

## 2-3. 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.

## 2-4. 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 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.

#### 2-5. 지분법적용투자주식

피투자기업에 대하여 유의한 영향력이 있는 지분법적용투자주식은 취득원가에 취득시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자기업의 지분변동이 피투자기업의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 중대한 오류 또는 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금의 증감으로, 이를 제외한 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액(지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다.

또한, 지분법피투자기업이 종속기업인 경우, 투자계정의 잔액이 0(영)이 되어 지분법적용을 중지하게 되는 경우를 제외하고는 지배기업 개별재무제표의 당기순손익 및 순자산이 연결재무제표를 작성하는 경우에는 연결재무제표의 당기순손익 및 순자산에 대한 지배기업의 지분과 일치되도록 회계처리하고 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 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 금융자산 범주  | 계정명      | 당기말        |            |
|----------|----------|------------|------------|
|          |          | 장부금액       | 공정가치       |
| 현금및현금성자산 | 현금및현금성자산 | 98,483,975 | 98,483,975 |
| 금융자산 합계  |          | 98,483,975 | 98,483,975 |

당기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 금융부채 범주          | 계정명  | 당기말    |        |
|------------------|------|--------|--------|
|                  |      | 장부금액   | 공정가치   |
| 상각후원가로 측정하는 금융부채 | 미지급금 | 18,706 | 18,706 |
| 금융부채 합계          |      | 18,706 | 18,706 |

## 4. 금융부채

당기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구분   | 6개월 미만 | 1년 초과 5년 미만 | 5년 초과 | 합계     |
|------|--------|-------------|-------|--------|
| 미지급금 | 18,706 | -           | -     | 18,706 |
| 합 계  | 18,706 | -           | -     | 18,706 |

## 5. 지분법적용투자주식

당기말 현재 회사의 지분법적용투자주식의 내역은 없습니다.

## 6. 결손금처리계산서

회사의 당기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 1(당) 기 2019년 12월 03일부터 2019년 12월 31일까지

처리에정일 : 2020년 03월 xx일

회사명 : (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목             | 제 1(당) 기     |            |
|-----------------|--------------|------------|
| I. 미처리결손금       |              | 18,686,089 |
| 1. 당기순손익        | (18,686,089) |            |
|                 |              |            |
| II. 결손금처리액      |              | -          |
|                 |              |            |
| III. 차기이월미처리결손금 |              | 18,686,089 |

## 7. 포괄손익계산서

당기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 8. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 8-1. 자산관리계약

회사는 주택도시보증공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급)를 지급합니다.

### 8-2. 일반사무위탁계약

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

### 8-3. 자산보관계약

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

## 9. 현금흐름표

당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.

## 10. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2020년 3월 xx일자 이사회 및 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

|           |                         |    |               |    |
|-----------|-------------------------|----|---------------|----|
| 회 사 명     | (주)도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사 |    |               |    |
| 감사대상 사업연도 | 2019년 12월 03일           | 부터 | 2019년 12월 31일 | 까지 |

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

| 감사참여자<br>인원수 및 시간 |        | 품질관리<br>검토자<br>(심리실 등) |    | 감사업무 담당 회계사      |    |             |    |             |    | 전산감사·<br>세무·가치평가<br>등 전문가 |    | 건설계약 등<br>수주산업<br>전문가 |    | 합계 |    |
|-------------------|--------|------------------------|----|------------------|----|-------------|----|-------------|----|---------------------------|----|-----------------------|----|----|----|
|                   |        |                        |    | 담당이사<br>(업무수행이사) |    | 등록<br>공인회계사 |    | 수습<br>공인회계사 |    |                           |    |                       |    |    |    |
|                   |        | 당기                     | 전기 | 당기               | 전기 | 당기          | 전기 | 당기          | 전기 | 당기                        | 전기 | 당기                    | 전기 | 당기 | 전기 |
| 투입 인원수            |        |                        |    |                  |    |             |    |             |    |                           |    |                       |    |    |    |
| 투입<br>시간          | 분·반기검토 |                        |    |                  |    |             |    |             |    |                           |    |                       |    |    |    |
|                   | 감사     |                        |    |                  |    |             |    |             |    |                           |    |                       |    |    |    |
|                   | 합계     |                        |    |                  |    |             |    |             |    |                           |    |                       |    |    |    |

### 3. 주요 감사실시내용

| 구 분                | 내 역      |   |  |        |  |     |       |              |
|--------------------|----------|---|--|--------|--|-----|-------|--------------|
| 전반감사계획<br>(감사착수단계) | 수행시기     |   |  |        |  |     | 일     |              |
|                    | 주요내용     |   |  |        |  |     |       |              |
| 현장감사<br>주요내용       | 수행시기     |   |  | 투입인원   |  |     |       | 주요 감사업무 수행내용 |
|                    |          |   |  | 상주     |  | 비상주 |       |              |
|                    |          | 일 |  | 명      |  | 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 |   |  |        |  |     |       |              |
|                    | 금융거래조회   |   |  | 채권채무조회 |  |     | 변호사조회 |              |

|                  |           |  |   |   |
|------------------|-----------|--|---|---|
| 외부조회             | 기타조회      |  |   |   |
| 지배기구와의<br>커뮤니케이션 | 커뮤니케이션 횟수 |  | 회 |   |
|                  | 수행시기      |  |   |   |
| 외부전문가 활용         | 감사 활용 내용  |  |   |   |
|                  | 수행시기      |  |   | 일 |

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

| 구분 | 일자 | 참석자 | 방식 | 주요 논의 내용 |
|----|----|-----|----|----------|
| 1  |    |     |    |          |
| 2  |    |     |    |          |
| 3  |    |     |    |          |
| 4  |    |     |    |          |