

주식회사 우미대한제23호민간임대주택  
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 7 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 6 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

동현회계법인

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
재 무 제 표	
재 무 상 태 표 .....	5
손 익 계 산 서 .....	7
자 본 변 동 표 .....	8
현 금 흐 름 표 .....	9
재무제표에 대한 주석 .....	10
외부감사 실시내용 .....	24

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 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 대한민국의 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.

## 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 큼니다.

- 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.

2025년 3월 14일

서울시 강남구 논현로 652  
(논현동, 한일빌딩 4층)  
동 현 회 계 법 인  
대 표 이 사 장 선 택



이 감사보고서는 감사보고서일(2025년 3월 14일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 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 우미대한제**23**호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

### 제 7 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

### 제 6 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 우미대한제**23**호민간임대주택위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아  
셈타워)

(전 화) 02-528-0598

# 재 무 상 태 표

제7(당)기 2024년 12월 31일 현재

제6(전)기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제7(당) 기말		제6(전) 기말	
자 산				
I. 유동자산		45,368,920,492		48,441,053,207
(1) 당좌자산		45,368,920,492		48,441,053,207
현금및현금성자산(주석 3)	4,478,341,900		7,721,223,036	
단기금융상품(주석 3)	40,000,000,000		40,000,000,000	
매출채권	43,556,920		47,538,100	
미수수익	456,572,195		347,935,351	
선급금	-		1,080,000	
선급비용	187,531,337		205,131,050	
당기법인세자산	202,918,140		118,145,670	
II. 비유동자산		187,278,347,483		190,111,580,857
(1) 유형자산(주석 4)		185,923,383,390		188,762,373,705
토지	48,037,269,420		48,037,269,420	
건물	144,074,534,324		144,074,534,324	
감가상각누계액	(6,243,229,824)		(3,361,739,136)	
비품	69,316,362		14,770,907	
감가상각누계액	(14,506,892)		(2,461,810)	
(2) 기타비유동자산		1,354,964,093		1,349,207,152
장기금융상품(주석 3)	152,939,170		21,839,239	
장기선급비용	926,507,923		1,051,850,913	
기타보증금	275,517,000		275,517,000	
자산 총계		232,647,267,975		238,552,634,064
부 채				
I. 유동부채		250,439,204		251,215,474
미지급금(주석 6,11)	1,162,700		22,867,330	
미지급비용(주석 11)	211,267,868		207,618,163	
선수금	35,284,940		15,084,450	
부가세예수금	2,723,696		5,645,531	
II. 비유동부채		198,166,539,170		199,444,038,432
장기차입금(주석 5,7,11)	144,080,000,000		144,080,000,000	
임대보증금	53,933,600,000		55,342,200,000	
특별수선충당금	152,939,170		21,838,432	
부채 총계		198,416,978,374		199,695,253,906
자 본				
I. 자본금(주석 8)		48,323,000,000		48,323,000,000
보통주자본금	24,157,000,000		24,157,000,000	

과 목	제7(당) 기말		제6(전) 기말	
우선주자본금	24,166,000,000		24,166,000,000	
II. 자본조정		(244,626,640)		(244,626,640)
주식할인발행차금	(244,626,640)		(244,626,640)	
III. 이익잉여금(결손금)(주식 9)		(13,848,083,759)		(9,220,993,202)
미처리결손금	(13,848,083,759)		(9,220,993,202)	
자본 총계		34,230,289,601		38,857,380,158
부채및자본총계		232,647,267,975		238,552,634,064

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



손 익 계 산 서

제7(당) 기 (2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지)

제6(전) 기 (2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지)

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제7(당) 기		제6(전) 기	
I. 영업수익		2,086,647,333		1,856,520,140
임대료수익	2,086,647,333		1,856,520,140	
II. 영업비용		4,101,385,949		4,798,809,231
부동산운용비용(주식 12)	331,404,075		522,541,810	
급여(주식 12)	3,600,000		3,600,000	
감가상각비(주식 12)	2,893,535,770		2,883,952,498	
광고선전비(주식 12)	-		31,634,026	
보험료(주식 12)	190,801,188		233,545,912	
자산관리수수료(주식 7)	180,000,000		180,000,000	
자산보관수수료(주식 7)	28,000,000		28,000,000	
사무수탁수수료(주식 7)	56,000,000		56,000,000	
지급수수료(주식 12)	33,947,750		493,570,825	
세금과공과(주식 12)	252,734,094		343,575,708	
특별수선충당금 전입	131,030,592		21,838,432	
기타비용	332,480		550,020	
III. 영업이익(손실)		(2,014,738,616)		(2,942,289,091)
IV. 영업외수익		1,466,606,829		1,166,235,869
이자수익	1,426,220,049		1,113,557,936	
기타영업외수익	1,680,690		52,677,860	
잡이익	38,706,090		73	
V. 영업외비용		4,078,958,770		4,078,958,874
이자비용	4,078,958,770		4,078,958,709	
잡손실	-		165	
VI. 법인세차감전순이익(손실)		(4,627,090,557)		(5,855,012,096)
VII. 법인세비용(주식 10)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(4,627,090,557)		(5,855,012,096)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 자 본 변 동 표

제7(당) 기 (2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지)

제6(전) 기 (2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지)

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2023.01.01(전기초)	48,323,000,000	(244,626,640)	(3,365,981,106)	44,712,392,254
당기순이익(손실)	-	-	(5,855,012,096)	(5,855,012,096)
2023.12.31(전기말)	48,323,000,000	(244,626,640)	(9,220,993,202)	38,857,380,158
2024.01.01(당기초)	48,323,000,000	(244,626,640)	(9,220,993,202)	38,857,380,158
당기순이익(손실)	-	-	(4,627,090,557)	(4,627,090,557)
2024.12.31(당기말)	48,323,000,000	(244,626,640)	(13,848,083,759)	34,230,289,601

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 현금흐름표

제7(당) 기 (2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지)

제6(전) 기 (2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지)

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제7(당) 기		제6(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(3,057,305,896)		12,695,057,307
(1) 당기순이익(손실)	(4,627,090,557)		(5,855,012,096)	
(2) 현금의유출이없는비용등의가산	3,024,566,362		2,905,790,930	
감가상각비	2,893,535,770		2,883,952,498	
특별수선충당금의 전입	131,030,592		21,838,432	
(3) 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
(4) 영업활동으로인한자산부채의변동	(1,454,781,701)		15,644,278,473	
매출채권의 감소(증가)	3,981,180		12,083,030	
미수금의 감소(증가)	-		300,000	
미수수익의 감소(증가)	(108,636,844)		(346,352,154)	
선급금의 감소(증가)	1,080,000		(1,080,000)	
선급비용의 감소(증가)	17,599,713		23,001,811	
부가세대급금의 감소(증가)	-		13,929,867	
당기법인세자산의 감소(증가)	(84,772,470)		(117,891,350)	
장기선급비용의 감소(증가)	125,342,990		125,686,397	
미지급금의 증가(감소)	(21,704,630)		(4,043,525,209)	
미지급비용의 증가(감소)	3,649,705		-	
선수금의 증가(감소)	20,200,490		(10,915,550)	
부가세예수금의 증가(감소)	(2,921,835)		5,645,531	
임대보증금의 증가(감소)	(1,408,600,000)		19,983,396,100	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(185,575,240)		(40,036,610,146)
(1) 투자활동으로인한현금유입액	40,000,000,000		-	
단기금융상품의 감소	40,000,000,000		-	
(2) 투자활동으로인한현금유출액	(40,185,575,240)		(40,036,610,146)	
단기금융상품의 증가	40,000,000,000		40,000,000,000	
장기금융상품의 증가	131,029,785		21,839,239	
비품의 취득	54,545,455		14,770,907	
III. 재무활동으로인한현금흐름		-		-
(1) 재무활동으로인한현금유입액	-		-	
(2) 재무활동으로인한현금유출액	-		-	
IV. 현금의증가(감소)( I +II+III)		(3,242,881,136)		(27,341,552,839)
V. 기초의현금		7,721,223,036		35,062,775,875
VI. 기말의현금		4,478,341,900		7,721,223,036

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주식

제7(당) 기 : 2024년 12월 31일 현재

제6(전) 기 : 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 8월 14일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층, 33층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 48,323백만원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
우미건설(주)	보통주	2,215,700	22,157,000	45.85%
대한토지신탁(주)	보통주	200,000	2,000,000	4.14%
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	2,416,600	24,166,000	50.01%
합계		4,832,300	48,323,000	100.00%

(\*1) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### 2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

#### (1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사가 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

##### - '제2장 ' 재무제표의 작성과 표시 I ' - 부채의 유동·비유동 분류

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 계약 상대방의 선택에 따라 기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 부채의 분류에 영향을 미치지 않습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

##### - '제22장 ' 법인세회계 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

2021년 12월, 경제협력개발기구(Organisation for Economic Cooperation and Development, 'OECD' OECD)는 다국기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 발

표했습니다. 이 규칙의 적용을 받는 대규모 다국적기업은 각 구성기업이 소재하는 국가별 실효세율을 계산하고, 국가별 실효세율이 최저한세율(15%)보다 낮은 국가에 소재하는 경우 그 차이에 대한 추가 세액을 부담해야 합니다.

필라2 모범규칙을 이행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법(필라2 법률)에 따라 발생하는 법인세(필라2 법인세)와 관련한 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하는 좁은 범위의 개정이 발표되었으며, 다음의 공시를 요구하고 있습니다.

- ① 필라2 법인세와 관련한 이연법인세 자산·부채 인식 및 공시의 예외 규정을 적용하였다는 사실
- ② 필라2 법인세와 관련한 당기 법인세비용

또한, 필라2 법인세를 발생한 기간에 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 해당 세액을 신고납부해야 하는 회계연도에 비용으로 인식하도록 하는 예외 규정을 두었으며, 예외 규정 적용 사실과 신고납부기간을 공시하도록 하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

## 2.2 수익의 인식

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

## 2.3 현금및현금성자산

당사는 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.

## 2.4 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

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

구분	추정내용연수
건물	50년
비품	5년

## 2.5 법인세회계

당사는 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 미래의 법인세 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 자산항목 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.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.



## 2.6 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

## 2.7 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 금융자산

당기말과 전기말 현재 현재 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	4,478,342	7,721,223
단기금융상품	정기예금	40,000,000	40,000,000
장기금융상품	특별수선충당금	152,939	21,839

### 4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)							
과목	기초	증가		감소			기말
		취득	대체	처분	대체	감가상각비	
토지	48,037,269	-	-	-	-	-	48,037,269
건물	140,712,795	-	-	-	-	(2,881,491)	137,831,304
비품	12,310	54,545	-	-	-	(12,045)	54,810
합계	188,762,374	54,545	-	-	-	(2,893,536)	185,923,383

<전기>

(단위 : 천원)							
과목	기초	증가		감소			기말
		취득	대체	처분	대체	감가상각비	
토지	48,037,269	-	-	-	-	-	48,037,269
건물	143,594,286	-	-	-	-	(2,881,491)	140,712,795
건설중인자산	-	14,771	-	-	-	(2,461)	12,310
합계	191,631,555	14,771	-	-	-	(2,883,952)	188,762,374

(2) 당기말 현재 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	메리츠화재해상보험(주)	137,831,304	129,966,567

(\*)당사는 상기보험 이외에 승강기배상책임보험, 어린이놀이시설배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적(㎡)	당기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경상북도 경산시 하양읍 서사리 286	36,037.8	48,037,269	34,380,061	48,037,269	34,751,251

## 5. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
교보생명보험(*1)	2.85%	만기일시상환	2033-05-21	100,200,000	73,300,000	73,300,000
우리은행(*2)	2.80%	만기일시상환	2033-06-22	78,700,000	70,780,000	70,780,000
합계				178,900,000	144,080,000	144,080,000

(\*1) 당사는 대출한도 100,200,000천원에 대하여 주택도시보증공사로부터 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

(\*2) 주택도시기금의 수탁은행

## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
지배기업	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
유의적인 영향력을 행사하는 자	(주)우미건설

(2) 당기와 전기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입	
		당기	전기
(주)우미건설	유의적인 영향력을 행사하는 자	-	106,041

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 사업기간: 1차 유상증자일 부터 매 분기마다 45,000천원

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 56,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 28,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관: 주택도시보증공사

나. 보증원금(교보생명보험): 100,200,000천원 한도 내에서 실제 차입금액

#### (5) 임대보증금 관련 보증

회사는 회사의 임차인으로부터 수령한 임대보증금과 관련하여 회사가 임차인에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 44,707,600천원 한도 내에서 실제 발생금액

### 8. 자본

#### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2018-08-14	10,000원	30,000주	300,000	-
유상증자	2020-03-19	10,000원	4,802,300주	23,857,000	24,166,000
합계			4,832,300주	24,157,000	24,166,000

#### (2) 주식할인발행차금

당사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

#### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당) 기	2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 6(전) 기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
처리에정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

(단위 : 원)				
구 분	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		13,848,083,759		9,220,993,202
1. 전기이월미처리결손금	9,220,993,202		3,365,981,106	
2. 당기손실	4,627,090,557		5,855,012,096	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		13,848,083,759		9,220,993,202

## 10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

(2) 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(347,935)	(1,149,954)	(1,258,591)	(456,572)

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. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	1,163	-	-	1,163
미지급비용	211,268	-	-	211,268
장기차입금	-	-	144,080,000	144,080,000
합 계	212,431	-	144,080,000	144,292,431

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	22,867	-	-	22,867
미지급비용	207,618	-	-	207,618
장기차입금	-	-	144,080,000	144,080,000
합 계	230,485	-	144,080,000	144,310,485

(3) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.



## 12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
부동산운용비용	331,404	522,542
급여	3,600	3,600
감가상각비	2,893,536	2,883,952
광고선전비	-	31,634
보험료	190,801	233,546
지급수수료	33,948	757,571
세금과공과	252,734	343,576
합계	3,706,023	4,776,421

## 13. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

## 14. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2025년 3월 14일자 이사회에서 승인되었으며, 2025년 3월 31일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사			
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	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	2	70	87	10	-	-	-	-	-	-	91	82
	합계	2	2	2	70	87	10	-	-	-	-	-	-	91	82

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2024년 10월				1	일	
	주요내용			업무팀 구성 및 토의 실행						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2025.01.20~01.21	2	일	2	명	0	명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행		
	-	-	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		O	채권채무조회			X	변호사조회		X

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2024.10.18, 2025.01.21		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 10월 18일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반감사계획에 대한 논의
2	2025년 01월 21일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의