

(주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 1(당) 기

2021년 05월 13일 부터

2021년 12월 31일 까지

예교지성회계법인

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
(첨부)재무제표 .....	4
재무상태표 .....	5
손익계산서 .....	7
자본변동표 .....	8
현금흐름표 .....	9
주석 .....	10

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사(이하 “ 회사” )의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 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 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.

서울시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

예교지성회계법인

2022년 03월 14일

대표이사 이의웅

이 감사보고서는 감사보고서일(2022년 03월 14일) 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)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

제 1(당) 기

2021년 05월 13일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사 대표이사 권용하

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

(전 화) 02- 528- 0526

재 무 상 태 표  
제 1(당) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
자산		
Ⅰ.유동자산		4,955,149,581
(1)당좌자산		4,955,149,581
현금및현금성자산(주석3)	4,940,684,811	
미수수익	680,113	
선급비용	13,166,998	
부가세대급금	405,339	
미수법인세환급액	212,320	
Ⅱ.비유동자산		64,556,288,414
(1)유형자산(주석4)		64,399,655,226
토지	63,394,590,000	
건설중인자산	1,005,065,226	
(2)기타비유동자산		156,633,188
장기선급비용	156,633,188	
자산총계		69,511,437,995
부채		
Ⅰ.유동부채		111,303,997
미지급금(주석6,9)	103,762,802	
미지급비용(주석9)	7,541,195	
Ⅱ.비유동부채		7,700,000,000
장기차입금(주석5,7)	7,700,000,000	
부채총계		7,811,303,997
자본		
Ⅰ.자본금(주석1,8)		62,050,000,000
보통주자본금	31,019,000,000	
우선주자본금	31,031,000,000	
Ⅱ.자본조정		(314,172,853)

과목	제 1(당) 기	
주식할인발행차금	(314,172,853)	
Ⅲ. 이익잉여금(결손금)(주석8)		(35,693,149)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(35,693,149)	
자본총계		61,700,133,998
부채와자본총계		69,511,437,995

"재무제표 주석 참조"



손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2021년 05월 13일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : (주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
I. 영업수익		-
II. 영업비용(주석10)		30,210,871
자산관리수수료(주석7)	6,388,889	
자산보관수수료(주석7)	5,021,739	
사무수탁수수료(주석7)	3,500,000	
지급수수료	14,661,243	
세금과공과	639,000	
III. 영업이익(손실)		(30,210,871)
VI. 영업외수익		2,058,917
이자수익	2,058,917	
VII. 영업외비용		7,541,195
이자비용	7,541,195	
VIII. 법인세차감전순이익(손실)		(35,693,149)
IX. 법인세등		-
X. 당기순이익(손실)		(35,693,149)

"재무제표 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 1(당) 기 2021년 05월 13일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : (주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2021-05-13 (회사설립)	300,000,000	-	-	300,000,000
2021-12-10 (유상증자)	61,750,000,000	(314,172,853)	-	61,435,827,147
당기순이익(손실)	-	-	(35,693,149)	(35,693,149)
2021-12-31 (당기말)	62,050,000,000	(314,172,853)	(35,693,149)	61,700,133,998

"재무제표 주석 참조"

현금흐름표

제 1(당) 기 2021년 05월 13일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : (주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(95,487,110)
1. 당기순이익(손실)	(35,693,149)	
2. 현금의유출이없는비용등의가산	-	
3. 현금의유입이없는수익등의차감	-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	(59,793,961)	
미수수익의 감소(증가)	(680,113)	
선급비용의 감소(증가)	(13,166,998)	
부가세대급금의 감소(증가)	(405,339)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(212,320)	
장기선급비용의 감소(증가)	(156,633,188)	
미지급금의 증가(감소)	103,762,802	
미지급비용의 증가(감소)	7,541,195	
II. 투자활동으로인한현금흐름		(64,399,655,226)
1. 투자활동으로인한현금유입액	-	
2. 투자활동으로인한현금유출액	(64,399,655,226)	
토지의 취득	63,394,590,000	
건설중인자산의 취득	1,005,065,226	
III. 재무활동으로인한현금흐름		69,435,827,147
1. 재무활동으로인한현금유입액	69,750,000,000	
장기차입금의 증가	7,700,000,000	
유상증자	62,050,000,000	
2. 재무활동으로인한현금유출액	(314,172,853)	
주식발행비용	314,172,853	
IV. 현금의증가(감소)( <del>내내</del> )		4,940,684,811
V. 기초의현금		-
VI. 기말의현금		4,940,684,811

"재무제표 주석 참조"

## 주식

제 1(당) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 05월 13일에 설립되어 2021년 10월 28일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층이며, 당사의 당기말 현재 납입 자본금은 62,050,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 12개월(매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 최초 사업연도는 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)민간임대허브제7호 위탁관리부동산투자회사	종류주(주1)	6,206,200	31,031,000	50.01
롯데건설(주)	보통주	5,803,800	29,019,000	46.77
대한토지신탁(주)	보통주	400,000	2,000,000	3.22
합계		12,410,000	62,050,000	100.00

(주1) 종류주 : 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

## 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

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

### (2) 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.

### (3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 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.

#### (4) 차입원가

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.

#### (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 배당소득 공제를 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 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기	전기	사용제한내용
보통예금	4,940,685	-	-

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각	기말
토지	-	63,394,590	-	-	63,394,590
건설중인자산	-	1,005,065	-	-	1,005,065
합계	-	64,399,655	-	-	64,399,655

### 5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
차입처	약정한도	당기말	이자율	만기일	상환방법
동양생명보험	110,302,000	7,700,000	2.85%	2033-08-16	만기일시상환
(주)우리은행	89,339,500	-	2.50%	2033-08-16	만기일시상환
합 계	199,641,500	7,700,000			

(\*1) 당사는 대출한도 110,302,000천원에 대하여 주택도시보증공사의 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다(주석 7 참조).



## 6. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 지배회사는 (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사입니다.

(2) 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계 구분	거래내용	당기
대한토지신탁(주)	용역제공	6,389
합 계		6,389

(3) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계 구분	채권·채무	당기
대한토지신탁(주)	미지급금	6,389
합 계		6,389

## 7. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 착공일로부터 청산종결시까지 매년 230,000천원(VAT 별도)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 56,000천원(VAT 별도)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 28,000천원(VAT 별도)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

### (4) 차입약정

당사는 대출한도 110,302,000천원에 대해 주택도시보증공사로부터 대출금액의 100% 보증을 제공받고 있습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2021-05-13	5,000원	60,000주	300,000,000	-
유상증자	2021-10-28	5,000원	6,143,800주	30,719,000,000	31,031,000,000
합 계			6,203,800주	31,019,000,000	31,031,000,000

### (2) 이익준비금

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

### (3) 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

#### 결손금처리계산서

제 1(당) 기

2021년 05월 13일부터  
2021년 12월 31일까지

처리에정일

2022년 03월 31일

(단위 : 천원)		
구 분	당기	
I. 미처리결손금		35,693
1. 전기이월미처리결손금	-	
2. 당기순손실	35,693	
II. 결손금처리액		-
III. 차기이월미처리결손금		35,693

## 9. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 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	103,763	-	-	103,763
미지급비용	7,541	-	-	7,541
장기차입금	-	-	7,700,000	7,700,000
합 계	111,304	-	7,700,000	7,811,304

2) 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.

## 10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
계정과목	당기
지급수수료	14,661
세금과공과	639
합계	15,300

## 11. 현금흐름표

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

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