

(주)이베데스다대한제 3 호위탁관리부동산투자회사의  
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 6 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 5 기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 12 월 31 일 까지

(주)이베데스다대한제 3 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	25

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 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 2023년 12월 31일과 2022년 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 인  
대 표 이 사 유 승 인



2024년 3월 8일

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 1

이 감사보고서는 감사보고서일 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)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

### 제 6 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

### 제 5 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주) 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 정미숙

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 아셈타워(삼성동)  
(전 화) 02-528-0565

재 무 상 태 표

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		25,976,125,109		2,279,549,281
1. 현금및현금성자산(주석2,3)	23,429,970,076		607,596,722	
2. 미수금(주석2,3)	50,870,060		92,503,230	
3. 미수수익(주석2,3)	966,617		47,975	
4. 매출채권(주석2,3)	2,474,200		-	
5. 선급비용	2,491,392,586		1,579,319,734	
6. 선급법인세	451,570		81,620	
II. 비유동자산		178,288,180,794		119,357,500,062
1. 장기금융상품(주석2,3)	130,000,000		-	
2. 토지(주석2,6)	37,705,160,355		37,705,160,355	
3. 건물(주석2,6,15)	140,745,401,215		-	
감가상각누계액	(703,727,006)		-	
4. 건설중인자산(주석2,6,11,12)	-		81,652,339,707	
5. 기타보증금(주석2,3)	317,146,230		-	
6. 임대보증금(주석2,3)	94,200,000		-	
자 산 총 계		204,264,305,903		121,637,049,343
부 채				
I. 유동부채		1,348,726,675		591,003,470
1. 미지급금(주석2,3,4,12)	199,796,000		79,692,500	
2. 미지급비용(주석2,3,4,12)	164,135,245		109,310,970	
3. 선수금	984,795,430		402,000,000	
II. 비유동부채		160,547,100,000		76,980,000,000
1. 장기차입금(주석2,3,4,5,10,12)	127,230,000,000		76,980,000,000	
2. 임대보증금(주석2,3,4,10)	33,317,100,000		-	
부 채 총 계		161,895,826,675		77,571,003,470
자 본				
I. 자본금 (주석1)		45,812,000,000		45,812,000,000
1. 보통주자본금	13,822,000,000		13,822,000,000	
2. 우선주자본금	31,990,000,000		31,990,000,000	
II. 자본조정(주석1)		(228,478,560)		(228,478,560)
1. 주식할인발행차금	(228,478,560)		(228,478,560)	
III. 결손금(주석2,7)		3,215,042,212		1,517,475,567
1. 미처리결손금	3,215,042,212		1,517,475,567	
자 본 총 계		42,368,479,228		44,066,045,873
부 채 및 자 본 총 계		204,264,305,903		121,637,049,343

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 6(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업수익		120,171,030		-
1. 임대료수익(주석2)	120,171,030		-	
II. 영업비용		2,300,867,075		458,474,510
1. 임원보수(주석13)	14,400,000		14,400,000	
2. 자산관리수수료(주석9,12)	230,000,000		230,000,000	
3. 자산보관수수료(주석9)	28,000,000		28,000,000	
4. 사무수탁수수료(주석9)	50,000,000		50,000,000	
5. 지급수수료(주석12)	290,676,263		53,075,041	
6. 감가상각비(주석6,13)	703,727,006		-	
7. 공가관리비	87,780,748		-	
8. 세금과공과금(주석13)	69,846,140		74,145,960	
9. 보험료	18,106,948		8,313,509	
10. 광고선전비(주석12)	808,329,970		540,000	
III. 영업손익		(2,180,696,045)		(458,474,510)
IV. 영업외수익		1,536,463,976		39,788,670
1. 이자수익(주석11)	3,063,876		-	
2. 잡이익	1,533,400,100		39,788,670	
V. 영업외비용		1,053,334,576		-
1. 이자비용(주석11,12)	1,053,334,576		-	
VI. 법인세비용차감전순손익		(1,697,566,645)		(418,685,840)
VII. 법인세비용(주석2,14)		-		-
VIII. 당기순손익		(1,697,566,645)		(418,685,840)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 6(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2022.01.01 (전기초)	45,812,000,000	(228,478,560)	(1,098,789,727)	44,484,731,713
II. 변 동 내 역				
1. 당기순손익	-	-	(418,685,840)	(418,685,840)
III. 2022.12.31 (전기말)	45,812,000,000	(228,478,560)	(1,517,475,567)	44,066,045,873
IV. 2023.01.01 (당기초)	45,812,000,000	(228,478,560)	(1,517,475,567)	44,066,045,873
V. 변 동 내 역				
1. 당기순손익	-	-	(1,697,566,645)	(1,697,566,645)
VI. 2023.12.31 (당기말)	45,812,000,000	(228,478,560)	(3,215,042,212)	42,368,479,228

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 6(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		31,665,434,862		(803,780,839)
1. 당기순이익	(1,697,566,645)		(418,685,840)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	703,727,006		-	
가. 감가상각비	703,727,006		-	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	32,659,274,501		(385,094,999)	
가. 미수금의 감소(증가)	41,633,170		(29,335,930)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(918,642)		(29,351)	
다. 매출채권의 감소(증가)	(2,474,200)		-	
라. 선급비용의 감소(증가)	(912,072,852)		(770,076,776)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(369,950)		(36,720)	
바. 장기금융상품의 감소(증가)	(130,000,000)		-	
사. 기타보증금의 감소(증가)	(317,146,230)		-	
아. 임차보증금의 감소(증가)	(94,200,000)		-	
자. 미지급금의 증가(감소)	120,103,500		(39,788,670)	
차. 미지급비용의 증가(감소)	54,824,275		-	
카. 선수금의 증가(감소)	582,795,430		402,000,000	
타. 임대보증금의 증가(감소)	33,317,100,000		52,172,448	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(59,093,061,508)		(35,627,876,040)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	59,093,061,508		35,627,876,040	
가. 건물의 취득	4,158,605,940		-	
나. 건설중인자산	54,934,455,568		35,627,876,040	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		50,250,000,000		36,700,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	50,250,000,000		36,700,000,000	
가. 장기차입금의 증가	50,250,000,000		36,700,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증감(네베)		22,822,373,354		268,343,121
V.기초의 현금		607,596,722		339,253,601
VI.기말의 현금		23,429,970,076		607,596,722

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주식

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 12월 14일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 이며, 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 회사는 2019년 4월 12일 최초 영업인가를 받았습니다.

#### 1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2018년 12월 14일
대 표 자	정 미 숙
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 아셈타워(삼성동)
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 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

### 1-3 . 자본금

가. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	9,162,400	5,000	45,812,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
대한토지신탁(주)	520,000	18.81%	-	-	520,000	5.68%
(주)이랜드리테일	2,244,400	81.19%	-	-	2,244,400	24.50%
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회사	-	-	6,398,000	100.00%	6,398,000	69.82%
합계	2,764,400	100.00%	6,398,000	100.00%	9,162,400	100.00%

#### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	9,162,400	5,000	45,812,000

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수	지분율	주식수	지분율	주식수	지분율
대한토지신탁(주)	520,000	18.81%	-	-	520,000	5.68%
(주)이랜드리테일	2,244,400	81.19%	-	-	2,244,400	24.50%
(주)민간임대허브제6호 위탁관리부동산투자회사	-	-	6,398,000	100.00%	6,398,000	69.82%
합계	2,764,400	100.00%	6,398,000	100.00%	9,162,400	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.

### 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 공정가치의 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, 가

중평균이자율을 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 취득원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 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

가. 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말		전기말		비고
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치	
현금및현금성자산	현금및현금성자산	23,429,970	23,429,970	607,597	607,597	
대여금및수취채권	미수금	50,870	50,870	92,503	92,503	
	미수수익	967	967	48	48	
	매출채권	2,474	2,474	-	-	
	기타보증금	317,146	317,146	-	-	
	임차보증금	94,200	94,200	-	-	
장기금융상품	장기금융상품	130,000	130,000	-	-	근질권설정(주1)
합계		24,025,627	24,025,627	700,148	700,148	

(주1) 임대보증금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

나. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	199,796	199,796	79,693	79,693
	미지급비용	164,135	164,135	109,311	109,311
	장기차입금	127,230,000	127,230,000	76,980,000	76,980,000
	임대보증금	33,317,100	33,317,100	-	-
합계		160,911,031	160,911,031	77,169,004	77,169,004

### 4. 금융부채

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	199,796	-	-	199,796
미지급비용	164,135	-	-	164,135
장기차입금	-	-	127,230,000	127,230,000
임대보증금(주1,2)	-	33,317,100	-	33,317,100
합 계	363,931	33,317,100	127,230,000	160,911,031

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

(주2) 상기 임대보증금과 관련하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	79,693	-	-	79,693
미지급비용	109,311	-	-	109,311
장기차입금	-	-	76,980,000	76,980,000
합 계	189,004	-	76,980,000	77,169,004

## 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
주택도시기금	2020-06-16	2032-06-16	2.80%	34,830,000	23,080,000
동양생명보험(주)	2021-04-16	2033-04-18	3.50%	92,400,000	53,900,000
합 계				127,230,000	76,980,000

한편, 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도
주택도시기금	2.80%	38,700,000
동양생명보험(주)	3.50%	106,162,000
합 계		144,862,000

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

## 6. 유형자산

### 6-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

#### <당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	37,705,160	-	81,652,340	119,357,500
당기 취득	-	4,158,606	54,934,455	59,093,061
감가상각	-	(703,727)	-	-
대체	-	136,586,795	(136,586,795)	-
당기말	37,705,160	140,041,674	-	177,746,834
취득원가	37,705,160	140,745,401	-	178,450,561
상각누계액	-	(703,727)	-	(703,727)

#### <전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	37,705,160	46,024,464	83,729,624
전기 취득	-	35,627,876	35,627,876
감가상각	-	-	-
전기말	37,705,160	81,652,340	119,357,500
취득원가	37,705,160	81,652,340	119,357,500
상각누계액	-	-	-

## 6-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가	
			당기말	전기말
대전광역시 서구 둔산동 928번지	5,602.9	37,705,160	26,176,749	27,874,428

## 6-3 보험가입의 내용

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

(단위 : 천원)

보험종류	보험기간	부보금액	보험료	보험회사
가스사고배상책임보험	2023.10.13 ~ 2024.10.13	380,000	20	KB손해보험
승상기사고배상책임보험		270,000	429	
(재산종합보험)	2023.10.6 ~ 2024.10.5	124,267,792	31,096	

## 7. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 5(전)기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리예정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		3,215,042,212		1,517,475,567
1. 전기이월미처리결손금	1,517,475,567		1,098,789,727	
2. 당기손실	1,697,566,645		418,685,840	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		3,215,042,212		1,517,475,567

## 8. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 9. 수수료비용 및 주요 약정사항

### 9-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 관리, 임대차, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 건설기간과 운영기간 중 운용보수를 지급합니다.

## 9-2. 일반사무위탁계약

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

## 9-3. 자산보관계약

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

# 10. 제공받은 보증내역 및 주요 약정사항

## 10-1. 대출약정서

회사는 건설, 임대 및 분양 사업을 수행하기 위하여 금융기관과 대출약정서를 체결하였으며, 그 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : %, 천원)

차입처	약정이자율	대출 약정 만기	약정한도
주택도시기금	2.80%	대출실행일로 144개월	38,700,000
동양생명보험(주)	3.50%	대출실행일로 144개월	106,162,000

## 10-2. 임대주택매입자금보증(민간용자)

회사는 동양생명보험(주)의 용자금의 약정 한도(106,162백만원) 내 대출금액에 대해 대출약정체결일로부터 대출금 상환기일까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

### 10-3. 임대주택매입자금보증(기금융자)

회사는 주택도시기금의 융자금의 약정한도(38,700백만원) 내 대출금액에 대해 대출 약정체결일로부터 대출금 상환기일까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공 받고 있습니다.

### 10-4. 책임준공확약

주식회사 이랜드건설은 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출 실행일로부터 38개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상 할 것을 확약하였습니다.

### 10-5. 임대보증금 채무 보증

회사는 회사의 임대보증금과 관련하여 회사가 임차인에게 부담하는 채무에 대하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

## 11. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	2,564,249	1,865,898
금융수수료	156,684	112,438
합계	2,720,933	1,978,336
운용수익	763	525
자본화한 금융비용	2,720,170	1,977,811
손익계산서 금융비용	1,053,335	-

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

<당기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한경우(A)	자본화하지 않은경우(B)	차 액 (A-B)
건물	140,745,401	138,025,231	2,720,170
이자비용	1,053,335	3,617,584	(2,564,249)
금융수수료	-	156,684	(156,684)
이자수익	3,064	2,301	763
당기순이익	(1,697,567)	(4,417,737)	2,720,170

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한경우(A)	자본화하지 않은경우(B)	차 액 (A-B)
건설중인자산	81,652,340	79,674,529	1,977,811
이자비용	-	1,865,898	(1,865,898)
금융수수료	-	112,438	(112,438)
이자수익	-	(525)	525
당기순이익	(418,686)	(2,396,497)	1,977,811

## 12. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
주택도시기금	이자비용	937,884	496,046
(주)대한토지신탁	자산관리수수료	230,000	230,000
(주)이랜드건설	건설중인자산	45,518,905	30,380,000
(주)이랜드서비스	지급수수료	54,227	-
	광고선전비	285,600	-
(주)이랜드자산개발	광고선전비	378,280	-
합 계		47,404,896	31,106,046

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당기말	전기말
주택도시기금	장기차입금	34,830,000	23,080,000
	미지급비용	40,078	26,558
(주)대한토지신탁	미지급금	57,500	57,500
(주)이랜드자산개발	미지급금	71,500	-
합 계		34,999,078	23,164,058

12-3. 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자	당기		전기	
	차 입	상 환	차 입	상 환
주택도시기금	11,750,000		7,600,000	-

### 13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원급여	14,400	14,400
감가상각비	703,727	-
세금과공과금	69,846	74,146
합계	787,973	88,546

### 14. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

14-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

14-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순손익		-	(1,697,567)
익금산입 및 손금불산입	48	-	48
미수수익	48	-	
손금산입 및 익금불산입	967	-	967
미수수익	967	-	
각사업연도소득금액			(1,698,486)
이월결손금공제			-
과세표준			(1,698,486)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의2 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.

#### 15. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
건설중인자산의 건물대체	136,586,795	-

#### 16. 재무제표 확정일 등

2024년 3월 29일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 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	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	17	17	-	-	-	-	-	-	23	23
	감사	4	4	4	4	31	30	-	-	-	-	-	-	39	38
	합계	7	7	7	7	48	47	-	-	-	-	-	-	62	61

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역									
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2023.10.02~2023.10.02			1	일		
	주요내용			업무팀 구성 및 팀토의 수행						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주				
	2024.02.19~2024.02.20			2	일	1	명	2	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			-						
외부조회	금융거래조회			O	채권채무조회			X	변호사조회	X
	기타조회			-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수			2	회					
	수행시기			2023년10월2일, 2024년 3월 8일						
외부전문가 활용	감사 활용 내용			-						
	수행시기			-				-	일	

### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 02일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 03월 08일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의