

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 1 (당) 기

2019년 03월 29일 부터

2019년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I.	독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
II.	재무제표	
	재무상태표 -----	5
	포괄손익계산서 -----	6
	자본변동표-----	7
	현금흐름표 -----	8
	주석 -----	9

독립된 감사인의 감사보고서

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2019년 7월 12일

감사의견

우리는 별첨된 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 6월 30일 현재의 재무상태표, 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 6월 30일 현재의 재무상태와 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 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 한국채택국제회계기준에 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.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 **김 교 태**



이 감사보고서는 감사보고서일(2019년 7월 12일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

제 1(당) 기

2019년 03월 29일 부터

2019년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 법인이사 롯데에이엠씨(주)

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층

(전 화) 02-3213-8155

재 무 상 태 표

제 1(당) 기말 2019년 6월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주식	제 1(당) 기	
자 산			
유동자산			8,891,825,171
현금및현금성자산	5,18,21	20,853,176	
매출채권및기타채권	4,5,20,21	3,156,822,660	
기타금융자산		242	
기타비금융자산	6	5,712,756,033	
당기법인세자산		1,393,060	
비유동자산			447,953,545,368
투자부동산	7,20	447,953,545,368	
자 산 총 계			456,845,370,539
부 채			
유동부채			4,076,065,604
기타지급채무	5,8,20,21	2,301,156,909	
기타금융부채	5,9,20,21	1,247,913,143	
기타비금융부채	10	526,995,552	
비유동부채			21,561,764,188
기타금융부채	5,9,20,21	16,335,725,009	
기타비금융부채	10,20	5,226,039,179	
부 채 총 계			25,637,829,792
자 본			
자본금	11,20	42,992,221,000	
자본잉여금	11,20	386,696,416,014	
이익잉여금	12	1,518,903,733	
자 본 총 계			431,207,540,747
부 채 및 자 본 총 계			456,845,370,539

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포 괄 손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 1(당) 기	
영업수익	13,20		2,003,961,941
영업비용	14,20		454,952,014
영업이익			1,549,009,927
금융수익-유효이자율법에따른이자수익	16	9,046,132	
금융비용	16	37,616,036	
기타수익		-	
기타비용	15	1,536,290	
법인세비용차감전이익			1,518,903,733
법인세비용	17		-
당기순이익			1,518,903,733
기타포괄이익			-
총포괄이익			1,518,903,733

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 1(당) 기 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2019.03.29 (설립)	-	-	-	-
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
설립자본금	5,000,000,000	(24,000,000)	-	4,976,000,000
현물출자	37,992,221,000	386,720,416,014	-	424,712,637,014
소 계	42,992,221,000	386,696,416,014	-	429,688,637,014
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	1,518,903,733	1,518,903,733
소 계	-	-	1,518,903,733	1,518,903,733
2019.06.30 (당기말)	42,992,221,000	386,696,416,014	1,518,903,733	431,207,540,747

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 1(당) 기 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	주식	제 1(당) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			16,109,848,382
당기순이익		1,518,903,733	
조정	18	290,642,720	
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	18	14,301,694,989	
법인세의 납부		(1,393,060)	
투자활동으로 인한 현금흐름			(20,882,632,220)
투자활동으로 인한 현금유입액		9,045,890	
이자의 수취		9,045,890	
투자활동으로 인한 현금유출액		(20,891,678,110)	
투자부동산의 취득	7	(20,891,678,110)	
재무활동으로 인한 현금흐름			4,793,637,014
재무활동으로 인한 현금유입액		5,000,000,000	
유상증자		5,000,000,000	
재무활동으로 인한 현금유출액		(206,362,986)	
주식발행비용		(206,362,986)	
현금및현금성자산의 증가			20,853,176
기초의 현금및현금성자산			-
기말의 현금및현금성자산			20,853,176

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 1(당) 기 2019년 6월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

당사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2019년 3월 29일에 설립되었고 2019년 5월 14일에 국토교통부로부터 부동산투자회사 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 송파구 올림픽로 300입니다.

당사는 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일인 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지입니다.

당기말 현재 롯데쇼핑주식회사가 당사의 지분 100%를 보유하고 있습니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

제정 및 공포됐으나 2019년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 당사가 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- ① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'와 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의
- ② 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

(2) 측정기준

당사의 재무제표는 주석 3에서 별도로 열거하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(이하 '기능통화')로 표시하고 있습니다. 당사의 경영성과와 재무상태는 기능통화이면서 표시통화인 대한민국 '원'으로 표시하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

① 가정과 추정의 불확실성

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 17: 법인세비용

② 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있습니다.

당사는 정기적으로 관측 가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제3자 정보를 사용하는 경우, 당사는 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지의 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측 가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측 가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측 가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 아래 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 7: 투자부동산

3. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(2) 금융자산

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

① 분류

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

② 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

(가) 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

- 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

- 당기손익-공정가치측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융수익 또는 금융비용'으로 표시합니다.

③ 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 기타채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다. 따라서 손실충당금은 12개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실충당금은 당기손익에 인식되고 공정가치평가손실로 기타포괄손익에 인식되었을 금액을 감소시킵니다.

④ 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다. 당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

⑤ 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

(3) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래의 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 23 ~ 48년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

당사는 매 보고기간 말에 투자부동산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(4) 비금융자산의 손상

당사는 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 리스

리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준이나 다른 체계적인 기준으로 인식되고, 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 그 기준을 적용합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스로 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(6) 금융부채

① 분류 및 측정

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있습니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(7) 종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다. 종업원이 과거 근무용역의 결과 당사가 지급해야 할 법적의무 또는 의제 의무가 있고, 그 채무금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다면 이익분배금 및 상여금으로 지급이 예상되는 금액을 부채로 인식하고 있습니다.

(8) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

(9) 주식기준보상

재화나 용역을 제공받는 대가의 결제방식으로 지분상품을 발행하는 거래에 대하여, 제공받는 재화나 용역과 그에 상응하는 자본의 증가를 제공받는 재화나 용역의 공정가치로 직접 측정하고 있습니다.

(10) 수익

투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아니며 수행의무로 식별될 용역은 없습니다.

(11) 금융수익과 비용

금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 이자비용으로 구성되어 있습니다. 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

(13) 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2019년 7월 8일자 이사회에서 승인되었으며, 2019년 8월 20일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 매출채권 및 기타채권

당기말 현재 매출채권 및 기타채권의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	2,025,380	1,131,443	3,156,823
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	2,025,380	1,131,443	3,156,823

5. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당기말 현재 당사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
금융자산 범주	내 역	장부금액
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	20,853
	매출채권및기타채권(주2)	3,156,822
	합 계	3,177,675

(주1) 상각후원가로 평가하는 금융자산의 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(2) 당기말 현재 당사의 금융부채 중 공정가치로 측정되는 금융부채는 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
금융부채 범주	계정명	장부금액
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	기타지급채무	2,301,157
	기타금융부채(주2)	17,583,638
	합 계	19,884,795

(주1) 상각후원가로 평가하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

6. 기타비금융자산

당기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
선금부가세	5,712,756

7. 투자부동산

(1) 당기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
과 목	제 1(당) 기		
	취득원가	상각누계액	장부금액
토지	378,776,064	-	378,776,064
건물	68,798,992	(305,989)	68,493,003
건설중인자산	684,479	-	684,479
합 계	448,259,535	(305,989)	447,953,546

(2) 당기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
과목	기초장부금액	취 득(주1)	상 각	기말장부금액
토지	-	378,776,064	-	378,776,064
건물	-	68,798,992	(305,989)	68,493,003
건설중인자산	-	684,479	-	684,479
합 계	-	448,259,535	(305,989)	447,953,546

(주1) 토지 및 건물은 당사의 지배기업인 롯데쇼핑(주)의 현물출자로 취득되었습니다. 취득금액과 현물출자금액과의 차이는 취득부대비용 등으로 구성되어 있습니다(주석 11 참조).

(3) 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
임대수익	2,003,962
직접 운영비용(주1)	383,846

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료를 합한 금액입니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	장 소	장부금액	공정가치(주1)
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	447,269,067	424,905,000

(주1) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

8. 기타지급채무

당기말 현재 기타지급채무의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
미지급금	2,301,157

9. 기타금융부채

당기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
미지급비용	1,247,913
유동부채 계	1,247,913
임대보증금	22,095,060
현재가치할인차금	(5,759,335)
비유동부채 계	16,335,725

10. 기타비금융부채

당기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
선수수익	526,996
유동부채 계	526,996
장기선수수익	5,226,039
비유동부채 계	5,226,039

11. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
수권주식수(주)	2,000,000,000
주당금액	500
발행주식수(주)	85,984,442
보통주자본금	42,992,221

(2) 당기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
주식발행초과금	386,696,416

(3) 당기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
구 분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
설립자본금	10,000,000	500	5,000,000	(24,000)	4,976,000
현물출자	75,984,442	500	37,992,221	386,720,416	424,712,637
당기말	85,984,442	500	42,992,221	386,696,416	429,688,637

12. 이익잉여금

(1) 당기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
미처분이익잉여금	1,518,904

(2) 당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기 (처분예정일: 2019년 8월 20일)(주1)
I. 미처분이익잉여금	1,518,904
당기순이익	1,518,904
II. 이익잉여금처분액	1,824,893
III. 차기이월미처리결손금	(305,989)

(주1) 처분예정일은 당사의 제1회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금 처분액 및 III. 차기이월미처리결손금은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

13. 영업수익

(1) 당사는 부동산을 임대하는 운용리스계약을 체결하고 있으며, 당기수익으로 인식된 리스료 중 최소리스료는 1,960,046천원입니다.

(2) 당기말과 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	22,122,679	91,859,268	146,158,434	260,140,381

14. 영업비용

당기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
내역	제 1(당) 기
급여	24,774
감가상각비	305,989
자산관리수수료	74,504
자산보관수수료	1,490
사무수탁수수료	1,863
지급수수료	42,264
기타비용	4,068
합계	454,952

15. 기타비용

당기 중 발생한 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
계정과목	제 1(당) 기
잡손실	1,536

16. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구분	제 1(당) 기
금융수익:	
유효이자율법에 따른 이자수익	9,046
금융비용:	
유효이자율법에 따른 이자비용	37,616

(2) 당기에 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	현금및 현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	9,046	-
이자비용	-	37,616

17. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

18. 현금흐름표

(1) 당기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
예금	20,853

(2) 당기 중 영업활동현금흐름의 조정내역 및 영업활동으로 인한 자산부채의 변동은 다음과 같습니다.

1) 조정

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
감가상각비	305,989
이자비용	37,616
임대료수익	(43,916)
이자수익	(9,046)
합 계	290,643

2) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
매출채권의 증가	(2,025,380)
선급부가세의 감소	822,044
미지급금의 증가	(171,699)
미지급비용의 증가	116,470
임대보증금의 증가	15,560,260
합 계	14,301,695

(3) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
현물출자	424,905,000
투자부동산 취득금액 미지급	2,462,856
주식발행비용 미지급	10,000

19. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차 계약

당사는 롯데쇼핑(주)과 임대차목적물인 현물출자 목적재산 전부의 임대차와 관련한 책임임대차계약을 체결하였으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
임대차기간	현물출자일로부터 11년
임대료 및 보증금	- 연간임대료: 22,095백만원, 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날부터 매 1년마다 1.5% 상승함 - 임대차보증금: 22,095백만원
기타	임차인의 우선매수협상권 : 당사가 임대차목적물 및 관련매장 전체를 양도하고자 하는 경우, 임차인인 롯데쇼핑(주)에 그 매수를 위하여 우선 협상할 수 있는 권리를 부여함

(2) 자산관리 위탁계약

당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무 별 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
매입수수료	- 롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산 별로 매입금액의 0.4%
운용수수료	- 각 대상 자산을 운영하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%
매각기본수수료	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%
성과수수료	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	- 당사의 주식에 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식에 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp

(4) 자산보관 위탁계약

당사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	- 연간 부동산 매입액 기준 0.4bp

(5) 보험가입현황

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보	121,213,350	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	44,493,927	
배상책임담보	10,000,000	

(6) 보고기간 종료일 현재 당사 소유 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설을 위하여 서울특별시에 의해 구분 지상권이 설정되어 있습니다.

20. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자(주1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데손해보험(주)

(주1) 기타특수관계자는 기업회계기준서 제1024호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으나, 공정거래법에 따른 롯데그룹기업집단 소속 계열회사가 포함되어 있습니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익 (주1)	영업비용(주2)	기타비용	투자부동산(주3)	현물출자
지배기업	롯데쇼핑(주)	1,960,046	-	-	-	424,905,000
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	1,031	-	-	-
	롯데손해보험(주)	-	61,814	-	-	-
	롯데에이엠씨(주)	-	74,504	1,536	1,699,620	-
합 계		1,960,046	137,349	1,536	1,699,620	424,905,000

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 43,916천원이 제외되었습니다.

(주2) 롯데손해보험(주)의 영업비용은 책임임대차계약에 따라 임차인인 롯데쇼핑(주)로부터 보존받는 보험료 부담액입니다.

(주3) 투자부동산 취득과 관련한 취득부대비용입니다.

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금 (주1)	미지급금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	2,025,380	1,131,442	22,095,060	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	-	733
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	526,900	75,921
합 계		2,025,380	1,131,442	22,095,060	526,900	76,654

(주1) 현재가치할인차금 5,759,335천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금출자
지배기업	롯데쇼핑(주)	5,000,000

(5) 당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 지배회사인 롯데쇼핑(주)과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 롯데쇼핑(주)에게 임대차목적물에 대한 우선매수협상권을 부여하고 있습니다.(주석19 참조)

(6) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	제 1(당) 기
단기종업원급여	24,774

(7) 당기말 현재 당사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

21. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

당사의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 신용위험, 유동성위험, 시장위험 등의 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융비용을 절감함으로써 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

재무위험관리 체계를 구축하고 시행하기 위하여, 자산관리자의 통제 및 검토를 엄격히 수행하여 위험관리정책과 절차를 준수하고 있습니다.

2) 신용위험

신용위험이란 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 당사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.

당사 수익의 대부분은 특수관계자에 대한 임대수익이며, 이에 따른 신용위험은 크게 발생하지 않습니다.

① 신용위험에 대한 노출정도

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 표시하고 있습니다. 당기 말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1당 기
현금및현금성자산	20,853
매출채권 (주1)	2,025,380
미수금 (주1)	1,131,443
합 계	3,177,676

(주1) 당기말 현재 매출채권과 미수금은 연체 및 손상되지 않았습니다.

3) 유동성위험

유동성위험이란 회사의 경영환경 및 외부환경의 악화로 인하여 회사가 금융부채에 관련된 의무를 적기에 이행하는데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다.

당사는 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적인 단기 및 중장기 자금관리계획 수립과 실제 현금 유출입 스케줄을 지속적으로 분석, 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

당기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년초과
미지급금	2,301,157	-	-
미지급비용	1,247,913	-	-
임대보증금 (주1)	-	-	22,095,060
합 계	3,549,070	-	22,095,060

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

당사의 자본관리는 건전한 자본구조의 유지를 통한 주주이익의 극대화를 목적으로 하고 있으며, 최적 자본구조 달성을 위해 부채비율, 순차입금비율 등의 재무비율을 매월 모니터링하여 필요할 경우 적절한 재무구조 개선방안을 실행하고 있습니다.

당기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(당) 기
부채(A)	25,637,830
자본(B)	431,207,541
예금(C)	20,853
차입금(D)	-
부채비율(A/B)	6%
순차입금비율((D-C)/B)	-