

투 자 보 고 서

2020.10.01 부터 2021.03.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2021.06.29

회 사 명 :	주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이준구		
본점소재지 :	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동)		
	(전화번호)	02-2158-7400	
	(홈페이지)	www.shalphareit.com	
작성책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 박광규
공시책임자 :	(회사)	신한리츠운용	(직책) 차장
	(전화번호)	02-2158-7400	성명 우재윤



박광규

우재윤

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사신한알파광고위탁관 리부동산투자회사
2) 설립일	2019.09.19
3) 소재지	서울특별시 종로구 종로 33, 18층(청진동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총 자산	74,274,460,324
자 본 금	6,250,000,000
부 채	46,154,490,577
5) 자산관리회사	신한리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	KB국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제 3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.09.19 : 발기인 총회
- 2019.09.19 : 회사 설립(자본금 : 3억원)
- 2019.09.20 : 자산보관계약 체결(KB국민은행)
- 2019.10.29 : 국토교통부 영업인가 ((前) 신한리테일청담위탁관리부동산투자회사)
- 2020.02.19 : 국토교통부 변경인가 ((後) 신한알파광교위탁관리부동산투자회사)
- 2020.02.26 : 자산관리위탁계약체결(신한리츠운용)
사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
- 2020.02.27 : 자산보관변경계약체결(KB국민은행)
- 2020.02.26 : 종류주 유상증자 (우선주 자본금 : 50억원)
보통주 유상증자 (보통주 자본금 : 1억원)
- 2020.03.04 : 부동산 매입(대일빌딩)
- 2020.03.30 : 자본금 감소(보통주 자본금 3억원 유상소각)
- 2020.05.29 : 자본금 감소(보통주 자본금 1억원)
보통주 유상증자 (보통주 자본금 12.5억원)

나) 상호의 변경

- (前) 신한리테일청담위탁관리부동산투자회사
- (後) 신한알파광교위탁관리부동산투자회사 (2020.02.19)

다) 합병, 영업양수 또는 영업 양도 : 해당사항 없음

라) 주요자산 취득일 등 : 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
(주)신영자산관리	110111-0164692	1984. 신영기업창립 2018.(주)신영자산관리 상호변경	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이준구	1960.05.27	이준구, 나은경 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	나은경	1974.04.15	이준구,나은경 법무사사무소	해당사항없음
기타비상무이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	해당사항없음
감사	김종수	1973.07.25	성지회계법인	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	1,250,000	20,000	1,000	
기명	종류주	5,000,000	1,000	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

--

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019. 09.21	설립 자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 03.03	증자	종류주	5,000,000	1,000	1,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.7%
2020. 03.03	증자	보통주	100,000	20,000	1,000	100,000,000	5,400,000,000	1.9%
2020. 03.30	감자	보통주	-300,000	1,000	1,000	-300,000,000	5,100,000,000	-5.6%
2020. 05.29	증자	보통주	1,250,000	20,000	1,000	1,250,000,000	6,350,000,000	24.5%
2020. 05.29	감자	보통주	-100,000	20,264	1,000	-100,000,000	6,250,000,000	-1.6%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)신한알 파워탁관 리부동산 투자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제27호	보통주	1,250,000	0	0	1,250,000	
							(20.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(20.00%)	
(주)신한알 파워탁관 리부동산 투자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제27호	종류주	5,000,000	0	0	5,000,000	
							(80.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(80.00%)	
									0		
									0		
									0		

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	6,250,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 기 관	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	1	100.00%	6,250,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

1. 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제 50조 제5항에 따른 이사회에 의결에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

2. 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

3. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전 까지 이사회를 개최하여 이사회에 의결로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	560,224,825	323,749,082	-325,349,101	
상법상 배당가능이익	560,224,825	323,749,082	1,639,720,268	
당기감가상각비 등	300,992,425	200,577,536	146,322,956	-
이익배당한도	861,217,250	524,326,618	1,786,043,224	-
배당금	861,217,250	734,326,618	1,639,720,268	0
주당배당금	138	117	262	0
배당수익율	3.09%	2.62%	11.71%	-
연환산배당율	6.19%	7.84%	16.69%	-

- ※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	71,955	96.48	71,654	96.47	96.47
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	2,526	3.39	2,551	3.44	3.44
기타 자산	97	0.13	69	0.09	0.09
총계	74,579	100.00	74,274	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
- 2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1 대일빌딩	서울특별시 중구 남대문로1가 18	-	2020.03.04	장기차입금: 43,500백만원 근저당권 - 장기차입금: 52,200백만원 - 임대보증금: 958백만원
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
정기예금	수협중앙회	0.72%	1,500	0	
정기예금(장기)	KB국민은행	1.33%	320	320	
정기예금(장기)	KEB하나은행	1.30%	99	99	
정기예금	KB국민은행	0.68%	0	1,500	
VAT 계좌	신한은행	변동금리	0	0	
수익금 계좌	국민은행	변동금리	607	632	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수수익	6	6	
기타자산	장기선급비용	5	5	
기타자산	선급보험료	5	5	
기타자산	선급비용	3	3	
기타자산	선납세금	1	1	
기타자산	리스채권	49	49	

전기 대비 리스채권 외 28백만원 감소

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
정기예금	수협중앙회	0.72%	1,500	0
정기예금(장기)	KB국민은행	1.33%	320	320
정기예금(장기)	KEB하나은행	1.30%	99	99
정기예금	KB국민은행	0.68%	0	1,500
VAT 계좌	신한은행	변동금리	0	0
수익금 계좌	국민은행	변동금리	607	632

4. 기타 자산 변경내역

전기대비 리스채권 외 28백만원 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,329,765,305	68.44%	
	분양수익	-		
	기타수익	602,731,995	31.02%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	9,624,645	0.50%	
기타자산	기타자산관련수익	811,565	0.04%	
기타		23,549	0.00%	
총 수 익		1,942,957,059	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	대일빌딩	1,329,765,305	100.00%	
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
15				

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	493,082	0	
정기예금	수협은행	0.69%	623,835	0	
정기예금	신한은행	변동금리	4,550	2	
정기예금	하나은행	0.90%	1,101,369	0	
정기예금	KB국민은행	1.33%	1,424,091	2,124,465	
보통예금	KB국민은행	변동금리	544,204	355,241	
정기예금	KB국민은행	0.68%	0	279,452	
정기예금	수협중앙회	0.72%	207,123	2,396,712	
정기예금	KDB산업은행	1.09%	1,881,368	0	
정기예금	수협중앙회	0.70%	0	536,986	
정기예금	수협중앙회	0.88%	0	3,290,958	
정기예금	KEB하나은행	1.30%	429,567	640,829	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1 주차장 전대리스 인식	811,565	100.00%	
2		0.00%	
3		0.00%	
4		0.00%	
5		0.00%	

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	300,992,425	21.77%	
	기타비용	401,495,139	29.04%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		680,244,670	49.20%	
총 비 용		1,382,732,234	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	대일빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,400,000				2,400,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	48,445,037	48,445,037			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	201,153,000	201,153,000			
자산보관수수료	6,800,000	6,800,000			
일반사무 위탁수수료	16,500,000				16,500,000
기타지급수수료	15,112,407	15,112,407			
유형자산 감가상각비	300,992,425	300,992,425			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	5,794,312	5,794,312			
광고선전비					
보험료	2,693,909	2,693,909			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	38,517,410	38,517,410			
청소비					
수도광열비	82,979,064	82,979,064			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	신한리츠운용	매입자산 별 매입금액의 1.0% 취득일로부터 3영업일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		사업연도 말 현재 총자산 * 연 0.1% 결산정기주주총회일로부터 7일 이내 지급 단, 2년차부터 0.3%, 3년차부터 0.4%	48,445,037
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		처분가액의 1.0% 처분일로부터 7영업일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각자산별 매각차익의 10% 처분일로부터 3영업일 이내 지급	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스주식회사	매 결산기 1,650만원 결산일 이후 7일 이내 지급	16,500,000
자산보관회사	위탁보수	KB국민은행	자산매입가액의 0.02% 결산일 이후 7일 이내 지급	6,800,000
부동산관리회사	위탁보수	신영자산관리	매월 단위로 용역비 지급(PM수수료)	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	신영자산관리	매월 단위로 용역비 지급(FM수수료)	186,153,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합계				272,898,037

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당해회사수익률	4.06	3.51	(3.09)	

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2))$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.09.30 현재

회사명: 주식회사신한알파광고위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기	기말	제 2 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,173,202,840		2,162,325,123
1) 현금및현금성자산	2,132,139,157		607,161,390	
2) 단기금융상품			1,500,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	5,818,767		2,981,144	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			19,800,000	
8) 선급금				
9) 선급비용	7,663,688		4,492,899	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	1,045,130		1,729,170	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산	26,536,098		26,160,520	
2. 비유동자산		72,101,257,484		72,416,255,008
1) 장기금융상품	419,206,000		419,206,000	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	71,654,137,754		71,955,130,179	
토지	54,604,012,814		54,604,012,814	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	17,698,017,857		17,698,017,857	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(647,892,917)		(346,900,492)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)			
건물			
감가상각누계액(투자부동산-건물)			
손상차손누계액(투자부동산-건물)			
기타(투자부동산-건물)			
건설중인자산			
기타(건설중인자산)			
기타			
7) 무형자산	0		0
소프트웨어			
회원권			
기타			
8) 비유동보증금			
9) 비유동파생상품자산			
10) 금융리스채권			
110) 기타비유동자산	27,913,730		41,918,829
자산 총계		74,274,460,324	74,578,580,131
II. 부채			
1. 유동부채		1,811,027,925	1,296,535,525
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금			
5) 선수수익	41,712,053		51,175,309
6) 미지급금	76,325,078		49,037,470
7) 미지급비용	96,772,602		93,061,475
8) 예수금	43,000,000		7,703,438
9) 부가세예수금	70,959,260		73,319,460
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금			
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금	1,450,373,671		990,804,393
16) 유동파생상품부채			
17) 유동충당부채			
18) 기타유동부채	31,885,261		31,433,980
2. 비유동부채		44,343,462,652	44,987,973,066
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금			
3) 장기차입금	43,500,000,000		43,500,000,000
4) 비유동사채			
5) 비유동보증금	764,883,434		1,383,208,408
6) 비유동파생상품부채			
7) 순확정급여채무			
8) 비유동충당부채			
9) 기타비유동부채	78,579,218		104,764,658
부채 총계		46,154,490,577	46,284,508,591
III. 자본			
1. 자본금		6,250,000,000	6,250,000,000
1) 보통주자본금	1,250,000,000		1,250,000,000
2) 종류주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000
2. 자본잉여금		21,551,268,860	21,761,268,860
1) 주식발행초과금	21,551,268,860		21,761,268,860
2) 기타			
3. 자본조정		(40,946,402)	(40,946,402)
1) 주식할인발행차금			
2) 기타	(40,946,402)		(40,946,402)
4. 기타포괄손익누계액		0	0
1) 유가증권평가손익			
2) 파생상품평가손익			
3) 표시통화환산손익			
4) 재평가잉여금			

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		359,647,289		323,749,082
자 본 총 계		28,119,969,747		28,294,071,540
부채 및 자본총계		74,274,460,324		74,578,580,131

II. 손익계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사신한알파광고유티관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	909,625,363	1,932,497,300	999,489,006	1,298,416,312
1) 분양수익				
2) 임대료수익	606,913,776	1,329,765,305	692,636,082	886,734,998
3) 관리비수익	298,321,987	595,574,895	306,185,343	408,036,314
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	4,389,600	7,157,100	667,581	3,645,000
II. 영업비용	375,622,809	721,387,564	348,480,771	540,654,629
1) 분양원가				
2) 급여	1,200,000	2,400,000	1,200,000	1,200,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	29,787,854	48,445,037	18,623,400	24,859,117
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	101,262,000	201,153,000	90,913,000	119,721,000
8) 자산보관수수료	3,362,638	6,800,000	3,418,579	4,533,333
9) 일반사무위탁수수료	8,159,341	16,500,000	8,433,333	11,183,333
10) 기타지급수수료	4,803,039	15,112,407	22,542,467	29,257,467
11) 유형자산감가상각비	149,737,234	300,992,425	151,255,191	200,577,536
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	750,857	5,794,312	3,578,430	67,897,881
15) 광고선전비				
16) 보험료	1,321,884	2,693,909	1,372,026	1,819,426
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	25,277,350	38,517,410	16,212,200	22,198,220
22) 청소비				
23) 수도광열비	49,960,612	82,979,064	46,486,409	57,407,316
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용			(15,554,264)	
III. 영업이익	534,002,554	1,211,109,736	651,008,235	757,761,683
IV. 영업외수익	5,049,336	10,459,759	3,866,477	7,360,643
1) 이자수익	5,042,102	10,436,210	3,863,953	7,355,679
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	7,234	23,549	2,524	4,964
V. 영업외비용	324,315,838	661,344,670	346,291,506	441,373,244
1) 이자비용	324,315,838	661,344,669	332,814,653	440,973,236
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용		1	13,476,853	400,008
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	214,736,052	560,224,825	308,583,206	323,749,082
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	214,736,052	560,224,825	308,583,206	323,749,082
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	214,736,052	560,224,825	308,583,206	323,749,082
X I. 주당이익	34	90	49	52

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	처분예정일	2021.06.24	처분확정일	2020.12.18
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		359,647,289		323,749,082
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(200,577,536)		0	
2. 당기순이익(손실)	560,224,825		323,749,082	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		210,000,000
III. 이익잉여금처분액		(861,217,250)		(734,326,618)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	861,217,250		734,326,618	
보통주현금배당금	717,681,042		611,938,848	
종류주현금배당금	143,536,208		122,387,770	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(501,569,961)		(200,577,536)

IV. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사신한알파광고위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		775,886,207		234,168,780
1. 당기순이익(손실)		560,224,825		323,749,082
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		919,084,279		614,095,679
법인세비용				
이자수익	(10,436,210)		(7,355,679)	
이자비용	661,344,669		440,973,236	
감가상각비	300,992,425		200,577,536	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타	(32,816,605)		(20,099,414)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(85,767,893)		(80,667,671)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	19,800,000		(19,347,350)	
선급금의 변동				
선급비용의 변동	(2,529,703)		(6,231,223)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	27,287,608		(21,901,076)	
미지급비용의 변동				
예수금의 변동	32,936,362		(31,940,868)	
보증금의 변동	(177,746,200)		2,259,800	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	14,484,040		(3,506,954)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급		(624,442,026)		(634,196,718)
6. 이자의 수취		6,787,022		11,188,408
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,500,000,000		1,500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		1,500,000,000		6,000,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분	1,500,000,000		6,000,000,000	
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(4,500,000,000)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득			4,500,000,000	
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(750,908,440)		(1,639,720,268)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(750,908,440)		(1,639,720,268)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	734,326,618		1,639,720,268	
기타	16,581,822			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,524,977,767		94,448,512
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,524,977,767		94,448,512
VII. 기초 현금및현금성자산		607,161,390		512,712,878
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,132,139,157		607,161,390

V. 자본변동표

당기 제 3 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.09.30

회사명: 주식회사신한알파광교위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2020년 06월 01일	6,250,000,000	21,720,322,458	0	0	1,639,720,268	0	0	29,610,042,726
당기순이익	0	0	0	0	323,749,082	0	0	323,749,082
배당	0	0	0	0	-1,639,720,268	0	0	-1,639,720,268
2020년 09월 30일	6,250,000,000	21,720,322,458	0	0	323,749,082	0	0	28,294,071,540
2020년 10월 01일	6,250,000,000	21,720,322,458	0	0	323,749,082	0	0	28,294,071,540
당기순이익	0	0	0	0	560,224,825	0	0	560,224,825
이익잉여금 전입	0	-210,000,000	0	0	210,000,000	0	0	0
배당	0	0	0	0	-734,326,618	0	0	-734,326,618
2021년 03월 31일	6,250,000,000	21,510,322,458	0	0	359,647,289	0	0	28,119,969,747

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

임대차계약

- 임차인 : 신한캐피탈
- 임대차 목적물 : 대일빌딩 6층 291.12m²
- 임대차기간 : 5년
- 동 거래는 부동산투자회사법 제34조 제1항 제2호에 의거하여 이사회가 승인한 임대가격 이상으로 임대하는 거래로 거래제한 예외사항에 해당하며, 2021년 1월 5일자 리츠정보시스템에 보고 완료함

이외 주식 24. 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제3 (당)기 2020년 10월 1일부터 2021년 3월 31일까지

제2 (전)기 2020년 6월 1일부터 2020년 9월 30일까지

주식회사 신한알파광고위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 신한알파광고위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 9월 19일 설립되었으며, 2019년 10월 28일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 18층입니다.

당기말 현재 회사의 주주는 주식회사 신한알파위탁관리부동산투자회사(지분율: 100%)입니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 다음 해 3월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

회사의 재무제표는 2019년 9월 19일 설립일로부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 2. (3)에서 설명하고 있습니다.

(2) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2020년 10월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 리스 (개정) : 코로나 19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

동 개정사항은 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등을 리스이용자가 회계처리할 때, 리스이용자에게 코로나19 관련 임차료 할인이 리스변경에 해당하는지 여부를 평가하지 않는 선택을 할 수 있도록 허용합니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 코로나19 관련 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 리스이용자가 회계처리하는 방식과 일관되게 회계처리합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁 2단계 (개정)

이자율지표 개혁과 관련하여 새로운 이자율이 대체 지표 이자율이 되어 불확실성이 해소되는 시점에 적용되는 실무적 간편법을 제공합니다.

- ① 상각후원가 측정 금융상품: 특정요건 충족 시, 이자율 대체에 따른 금융상품 변경 손익이 인식되지 않도록 함
- ② 위험회피: 이자율지표 개혁에서 요구된 변경을 반영하기 위해, 관련 위험회피관계에 대한 문서를 수정하더라도 위험회피회계를 유지
- ③ 리스: 리스로 산정기준이 변경될 때 특정요건 충족 시 새 대체 지표 이자율을 고려하여 미래 리스료를 할인

동 개정사항이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 2020년 10월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정): 부채의 유동·비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할 지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정): '개념체계'에 대한 참조

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다.

동 개정사항은 취득일이 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후인 사업결합에 적용합니다. 동 개정사항과 함께 공표된 '한국채택국제회계기준에서 개념체계 참조에 대한 개정'에 따른 모든 개정사항을 동 개정사항 보다 먼저 적용하거나 동 개정사항과 동시에 적용하는 경우에만 동 개정사항의 조기 적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산'(개정) : 의도한 사용 전의 매각금액

동 개정사항은 유형자산이 사용 가능하기 전에 생산된 재화의 매각금액, 즉 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하기 전에 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호에 따라 측정합니다.

또한 동 개정사항은 '유형자산이 정상적으로 작동되는지 여부를 시험하는 것'의 의미를 명확히 하여 자산의 기술적, 물리적 성능이 재화나 용역의 생산이나 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리활동에 사용할 수 있는 정도인지를 평가하는 것으로 명시합니다.

동 개정사항은 이 개정내용을 처음 적용하는 재무제표에 표시된 가장 이른 기간의 개시일 이후에 경영진이 의도한 방식으로 가동할 수 있는 장소와 상태에 이른 유형자산에 대해서만 소급 적용합니다. 동 개정사항의 최초 적용 누적효과는 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초 잔액을 조정하여 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산'(개정) : 손실부담계약의 계약이행원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 '직접 관련된 원가 접근법'을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며

계약에 따라 거래상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않는 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정 내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

① 기업회계기준서 제 1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : 최초채택기업인 종속기업

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환 일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제 1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1116호 '리스' : 리스 인센티브

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다. 동 개정사항은 적용사례에만 관련되므로, 시행일은 별도로 규정되지 않았습니다.

④ 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' - 공정가치 측정

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의 요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 시행되며 조기적용이 허용됩니다.

회사는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 중요한 회계추정 및 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산

회사는 주적으로 공시된 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세

이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 체정되었거나 실질적으로 체정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 19 참조).

3. 유의적인 회계정책

재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책은 아래에 기술되어 있으며, 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면 계속적으로 적용됩니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 현금, 요구불예금과 유동성이 매우 높은 단기투자자산으로서 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 금융상품을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화(KRW)로 표시되어 있습니다.

(3) 금융상품

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

1) 금융자산

최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 회사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되

지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 회사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하지 않은 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래원가로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 회사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 회사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기 손익으로 인식됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

회사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 회사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 회사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

회사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 포괄손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 회사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

회사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 회사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 회사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 회사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 증상을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 손상

회사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 회사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 Stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권에 대하여, 회사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 회사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 회사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 회사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 회사는 채무상품의 내부 신용 등급을 재평가합니다.

회사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 회사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 회사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

2) 금융부채

최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입금, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

회사의 금융부채는 기타지급채무 등을 포함합니다.

후속측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다.

차입금

최초 인식 이후에, 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다.

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

(4) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 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 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 건물은 추정 경제적 내용연수 30년동안 정액법으로 상각됩니다. 또한 투자부동산의 장부금액에 포함되거나, 별도의 자산으로 인식된 후속원가에 대해서는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높은 기간 동안 감가상각됩니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(5) 비금융자산의 손상

회사는 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서 매 보고기간 종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 그러한 징후가 있는 경우, 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회사는 회수가능액을 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 할인율로 할인하여 추정합니다. 회사는 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며, 그 감소액을 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 현금창출단위에 대한 손상차손은 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 우선 감소시키고, 그 다음 현금창출단위에 속하는 다른 자산 각각의 장부금액에 비례하여 자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입할 수 없습니다. 매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입합니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(6) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며, 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제 3 자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(7) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 보고기간말 현재 제정됐거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있는 경우, 그리고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(8) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28조 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.

(9) 리스

리스는 리스제공자가 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하는 계약입니다. 회사는 계약의 약정시점에, 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1) 회사가 리스이용자인 경우

회사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과 측정 접근법을 적용합니다. 회사는 리스로 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

사용권자산

회사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용하였습니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초 직접 원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를 포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 회사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 회사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다. 사용권자산도 손상의 대상이 되며 주석 3의 (5)에서 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하였습니다.

리스부채

리스 개시일에, 회사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보증에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 회사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 회사의 종료

선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다.

지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스크가 아닌 변동리스크(재고자산을 생산하는데 발생된 것이 아니라면)는 리스크 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

회사는 리스크의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스크를 반영하여 감소합니다. 또한 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스크의 변경(예를 들어, 리스크를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스크의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

2) 회사가 리스제공자인 경우

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스크로 분류되고, 금융리스크 이외의 모든 리스는 운용리스크로 분류됩니다. 운용리스크로부터 발생하는 리스크 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스크의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스크 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

회사가 중간리스제공자인 경우에는 상위리스와 전대리스를 각각 회계처리합니다. 또한 전대리스의 분류는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 판단합니다. 상위리스가 인식 면제규정을 적용하는 단기리스에 해당하는 경우에는 전대리스를 운용리스크로 분류합니다. 보고기간 종료일 현재 회사는 제공중인 전대리스를 금융리스크로 분류하였습니다.

(10) 고객과의 계약에서 생기는 수익

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용 리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(11) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효 이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금 및 임대보증금에 대한 이자비용 등을 포함하고 있으며, 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 한편, 희석주당이익은 희석화 효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순이익 및 가중평균 유통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(13) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 6월 24일자 정기주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

4. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한 내역
장기금융상품	(주)국민은행 등	419,206	419,206	임대보증금에 대한 질권설정

5. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
미수금	-	19,800
미수수익	5,819	2,981
리스채권	26,536	26,161
소계	32,355	48,942
비유동항목		
리스채권	22,700	36,064

(2) 기타금융자산 손실충당금

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 당기말과 전기말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	54,604,013	-	54,604,013
건물	17,698,018	(647,893)	17,050,125
합계	72,302,031	(647,893)	71,654,138

② 전기말

(단위: 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	54,604,013	-	54,604,013
건물	17,698,018	(346,901)	17,351,117
합계	72,302,031	(346,901)	71,955,130

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	54,604,013	17,351,117	71,955,130
감가상각비	-	(300,992)	(300,992)
기말	54,604,013	17,050,125	71,654,138

② 전기

(단위: 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	54,604,013	17,551,695	72,155,708
감가상각비	-	(200,578)	(200,578)
기말	54,604,013	17,351,117	71,955,130

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
영업수익	1,932,497	1,298,416
영업비용	632,130	469,621

(4) 공정가치 평가정보

공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가관련 정보는 당기말과 전기말 현재 동일하며 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

구분	금액	공정가치 서열체계 수준	가치평가기법	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	71,300	3	- 수익환원법과 거래사례 비교법의 감정가액을 산출한 후 적절한 가중치를 부여하여 결정한 감정가액을 공정가치로 사용함	- 평방미터별 임대료 - 할인율 - 총별효용비 - 비교사례단가	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)하며, 총별효용비 및 비교사례단가가 증가(감소)한다면 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임

투자부동산의 공정가치 평가는 (주)삼창감정평가법인이 수행하였으며, 공정가치 평가 금액은 2020년 1월 7일을 평가기준일로 하여 시장가격을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 투자가치를 잘 반영하고 있는 수익방식에 의한 감정가액을 산출한 후 해당 감정가액에 적절한 가중치를 부여하여 결정한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다.

(5) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 29,204백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 회사는 차입금과 관련하여 투자부동산에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금 지급청구권을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다. 또한, 운용리스이용자의 임대보증금과 관련하여 관련 투자부동산이 담보(채권최고액: 958백만원)로 제공되어 있습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산에 대해 (주)대구은행 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 동 운용리스자산의 장부가액은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
취득원가	69,870,289	72,302,031
상각누계액	(626,102)	(346,900)
장부금액	69,244,187	71,955,131

당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 291백만원과 201백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	3,639,658	3,960,927
1년 초과 5년 이내	5,393,313	6,723,193
5년 초과	2,617,390	2,983,455
합계	11,650,361	13,667,575

당기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출 연동에 따른 임대료 변동 등으로 실제 수취하는 금액과는 차이가 발생할 수 있습니다.

7. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
유동항목		
선급비용	7,664	4,493
비유동항목		
장기선급비용	5,213	5,854

8. 리스

(1) 당기말과 전기말 현재 리스 관련 자산 및 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
리스채권		
유동	26,536	26,161
비유동	22,700	36,064
합계	49,236	62,225
리스부채		
유동	31,885	31,434
비유동	27,276	43,334
합계	59,161	74,768

(2) 당기와 전기 중 리스채권 및 리스부채의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	리스이자	감소	기말
리스채권	62,225	811	(13,800)	49,236
리스부채	74,768	975	(16,582)	59,161

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	리스이자	감소	기말
리스채권	70,778	647	(9,200)	62,225
리스부채	85,046	777	(11,055)	74,768

(3) 당기와 전기 중 리스 관련 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
리스이용자		
리스이자비용	975	777
리스제공자		
리스이자수익	811	647

(4) 당기말과 전기말 현재 리스총투자와 리스순투자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
1년 이내	27,600	27,600
1년 초과 2년 이내	23,000	27,600
2년 초과 3년 이내	-	9,200
리스총투자	50,600	64,400
최소리스료의 현재가치	49,237	62,225
미실현이자수익	1,363	2,175

9. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	76,325	49,038
미지급비용	96,773	93,061
합계	173,098	142,099

10. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	43,000	7,703
부가세예수금	70,959	73,320
선수수익	41,712	51,175
합계	155,671	132,198

11. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	이자율(%)	당기말	전기말
대일빌딩 담보대출 (선순위)	수산업협동조합중앙회	2023-03-04	2.9	23,500,000	23,500,000
	농협생명보험(주)			20,000,000	20,000,000
합계				43,500,000	43,500,000

(2) 회사는 장기차입금에 대하여 회사가 보유하고 있는 투자부동산, 금융상품, 재산 종합보험 계약상의 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다.

12. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,469,719	839,781
(현재가치할인차금)	(19,345)	(74,898)
장부가액	1,450,374	764,883

② 전기말

(단위: 천원)

구분	유동	비유동
명목가액	1,001,210	1,486,037
(현재가치할인차금)	(10,406)	(102,829)
장부가액	990,804	1,383,208

(2) 상기 임대보증금과 관련하여 투자부동산 일부가 담보(채권최고액: 958백만원)로 제공되어 있으며, 장기금융상품에 대하여 질권이 설정(설정금액: 419백만원)되어 있습니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	1,250,000	1,000	1,250,000
우선주	250,000,000	5,000,000	1,000	5,000,000
합계	1,000,000,000	6,250,000		6,250,000

② 전기말

(단위: 천원)

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	750,000,000	1,250,000	1,000	1,250,000
우선주	250,000,000	5,000,000	1,000	5,000,000
합계	1,000,000,000	6,250,000		6,250,000

(2) 당기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	21,574,930	(23,662)	21,551,268
감자차손	(40,946)	-	(40,946)
합계	21,533,984	(23,662)	21,510,322

② 전기말

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
주식발행초과금	21,784,930	(23,662)	21,761,268
감자차손(*)	(40,946)	-	(40,946)
합계	21,743,984	(23,662)	21,720,322

(*) 전기 중 보통주 일부가 유상감자됨에 따라 지급된 감자대가가 최초 발행가액을 초과하여 발생하였으며, 향후 이익잉여금의 처분을 통하여 상각될 예정입니다.

(4) 당기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같으며, 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 없습니다.

(단위: 천원)

구분	보통주	우선주	합계
당기초	21,743,984	(23,662)	21,720,322
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	(210,000)	-	(210,000)
당기말	21,533,984	(23,662)	21,510,322

14. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	359,647	323,749

(2) 당기와 전기 중 미처분이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	323,749	1,639,720
당기순이익	560,225	323,749
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	210,000	-
배당	(734,327)	(1,639,720)
기말	359,647	323,749

(3) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기 (처분예정일 : 2021년 6월 24일)		전기 (처분확정일 : 2020년 12월 18일)	
미처분이익잉여금		359,647,289		323,749,082
전기이월미처리결손금	(200,577,536)		-	
당기순이익	560,224,825		323,749,082	
이익잉여금이입액		-		210,000,000
주식발행초과금의 이익잉여금 전입(*1)	-		210,000,000	
이익잉여금처분액		861,217,250		734,326,618
배당금	861,217,250		734,326,618	
우선주배당금(주당 현금배당금 : 29원)	143,536,208		122,387,770	
보통주배당금(주당 현금배당금 : 574원)	717,681,042		611,938,848	
차기이월미처리결손금(*2)		(501,569,961)		(200,577,536)

(*1) 회사는 상법에 따라 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우, 그 초과한 금액 범위 내에서 주주총회의 결의로 자본준비금을 감액할 수 있으며 전기 중 감액된 주식발행초과금을 배당의 재원으로 전입하였습니다.

(*2) 회사는 부동산투자회사법에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 당기와 전기의 지급예정 배당금 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	1,250,000	5,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	57.41%	2.87%
주당배당금액	574	29
배당금	717,681,042	143,536,208

② 전기

(단위: 주, 원)

구분	보통주	우선주
배당받을 주식수	1,250,000	5,000,000
주당액면금액	1,000	1,000
액면배당률	48.96%	2.45%
주당배당금액	490	24
배당금	611,938,848	122,387,770

15. 영업수익

당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	1,329,765	886,735
관리비수익	595,575	408,036
기타수익	7,157	3,645
합계	1,932,497	1,298,416

16. 영업비용

당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	2,400	1,200
지급수수료	15,113	29,258
부동산관리용역비	201,153	119,721
유지보수료	38,517	22,198
수도광열비	82,979	57,407
세금과공과	5,794	67,898
보험료	2,695	1,820
감가상각비	300,992	200,578
자산관리위탁수수료	48,445	24,859
자산보관수수료	6,800	4,533
일반사무수탁수수료	16,500	11,183
합계	721,388	540,655

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기의 기타수익 및 기타비용의 내역은 잡이익과 잡손실입니다.

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기의 금융수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
금융수익	이자수익	10,436	7,356
금융비용	이자비용	661,345	440,973

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 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 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기 법인세비용은 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

20. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
보통주당기순이익	560,224,825	323,749,082
우선주배당금	(143,536,208)	(122,387,770)
차감후 보통주당기순이익	416,688,617	201,361,312
가중평균유통보통주식수	1,250,000	1,250,000
보통주기본주당순이익	333	161

(2) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-10-01 ~ 2021-03-31	1,250,000	182	227,500,000
가중평균유통보통주식수				1,250,000

② 전기

(단위: 주)

항목	기간	유통주식수	일수	적수
보통주	2020-06-01 ~ 2020-09-30	1,250,000	122	152,500,000
가중평균유통보통주식수				1,250,000

(3) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 프로젝트금융대출약정

구분	내역
대출약정일	2020년 3월 4일
대주단	수산업협동조합중앙회 및 농협생명보험(주)
총약정금액	43,500백만원

회사는 상기 프로젝트금융대출약정 금액 중 보고기간 종료일 현재 43,500백만원을 차입하였습니다. 회사는 금융대출약정과 관련하여 회사의 금융상품, 투자부동산, 재산종합보험 계약상의 보험금 지급청구권 등을 대주단에 담보(채권최고액: 52,200백만원)로 제공하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 신한리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

구분	내용
매입수수료	매입금액의 0.1%
운영기본수수료	사업연도말 현재 총자산의 연 0.1%
매각기본수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익의 15%

당기와 전기 중 상기 자산관리위탁계약에 따라 발생한 운영수수료 등은 각각 48,445천원과 24,859천원입니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기마다 사무수탁수수료(금액: 16,500천원)를 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 자산보관수수료(자산 매입금액의 연 0.02%)를 지급하고 있습니다.

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	2,132,139	2,132,139
		장기금융상품	419,206	419,206
		기타금융자산	55,055	55,055
	합계		2,606,400	2,606,400
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	173,098	173,098
		장기차입금	43,500,000	43,500,000
		임대보증금	2,215,257	2,215,257
		기타금융부채	59,161	59,161
	합계		45,947,516	45,947,516

② 전기말

(단위: 천원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	607,161	607,161
		단기금융상품	1,500,000	1,500,000
		장기금융상품	419,206	419,206
		기타금융자산	85,006	85,006
	합계		2,611,373	2,611,373
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	142,099	142,099
		장기차입금	43,500,000	43,500,000
		임대보증금	2,374,013	2,374,013
		기타금융부채	74,768	74,768
	합계		46,090,880	46,090,880

회사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	10,436	7,356
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	661,345	440,973

(3) 공정가치 서열체계

1) 회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말과 전기말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

23. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 회사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

회사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며, 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
총부채(A)	46,154,491	46,284,509
총자본(B)	28,119,970	28,294,072
부채비율(A/B)	164.13%	163.58%

(2) 금융위험관리

회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 이자율위험

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 변동이자율 조건의 자산의 장부금액은 다음과 같으며 변동이자율 조건의 부채는 없습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산 및 장단기금융상품	2,551,345	2,526,367

보고기간 종료일 현재 각 자산 및 부채에 대한 이자율이 1% 변동시 법인세비용차감 전손익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	1%상승시	1%하락시
현금성자산 및 장단기금융상품	25,513	(25,513)

2) 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 2,606백만원(전기말: 2,611백만원)입니다.

3) 유동성위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 비과생금융부채의 잔존계약만기에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	합계
미지급금	76,325	-	76,325
미지급비용	96,773	-	96,773
리스부채	33,164	35,927	69,091
임대보증금	1,469,719	839,781	2,309,500
장기차입금	1,261,500	44,668,183	45,929,683
합계	2,937,481	45,543,891	48,481,372

② 전기말

(단위: 천원)

구분	1년이내	1년 ~ 5년	합계
미지급금	49,038	-	49,038
미지급비용	93,061	-	93,061
리스부채	33,164	44,218	77,382
임대보증금	1,001,210	1,486,037	2,487,247
장기차입금	1,261,500	45,297,205	46,558,705
합계	2,437,973	46,827,460	49,265,433

상기 만기분석은 할인하지 않은 원금과 이자를 포함한 현금흐름을 기초로 회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 보고기간종료일 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
지배기업	(주)신한알파위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	신한리츠운용(주)
	(주)신한알파용산위탁관리부동산투자회사
	(주)신한케이제1호위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파남산위탁관리부동산투자회사
	(주)신한알파역삼위탁관리부동산투자회사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기	전기
(주)신한알파위탁관리 부동산투자회사	배당금 지급	734,327	1,639,720
신한리츠운용(주)	비용	48,445	24,859

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	내역	당기말	전기말
신한리츠운용(주)	채무	48,445	24,859

25. 현금흐름 정보

(1) 보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	2,132,139	607,161

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	감소	상각	기말
차입금	43,500,000	-	-	43,500,000
리스부채	74,768	(16,582)	975	59,161
합계	43,574,768	(16,582)	975	43,559,161

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	감소	상각	기말
차입금	43,500,000	-	-	43,500,000
리스부채	85,046	(11,055)	777	74,768
합계	43,585,046	(11,055)	777	43,574,768

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
리스채권의 유동성대체	13,364	9,449
리스부채의 유동성대체	17,033	11,353
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	210,000	-
장기임대보증금의 유동성대체	688,019	118,560

26. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	영업수익
고객 1	341,540
고객 2	243,064
고객 3	241,212