

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 5 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

우리회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서.....	1
연결재무제표.....	6
· 연결재무상태표.....	7
· 연결포괄손익계산서.....	8
· 연결자본변동표.....	9
· 연결현금흐름표.....	10
· 주석.....	11
외부감사 실시내용.....	49

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2022년 12월 31일과 2022년 6월 30일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2022년 12월 31일과 2022년 6월 30일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 연결회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항입니다. 해당 사항은 연결재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의

견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

(1) 담보설정내역 공시의 적정성

핵심감사사항으로 결정된 이유

주석 6, 주석 9, 주석 12, 주석 13 및 주석 22에 기술된 바와 같이 연결회사의 자산 및 권리가 담보로 제공되어야 하는 부채 항목은 장단기차입금, 선수수익 및 임대보증금입니다.

이와 관련하여 담보로 제공된 연결회사의 자산 및 권리는 다음과 같습니다.

- 선납임대료 정기에금 계좌에 대하여 예금채권근질권
- 부동산담보신탁계약을 통한 우선수익권
- 금전채권신탁계약상 1종 수익권에 대한 근질권
- 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대한 근질권
- 보험금지급청구권에 대한 근질권

상기와 같이 연결회사의 담보설정 내역은 금액적으로 중요하고 여러 항목을 포함하고 있는 관계로, 연결재무제표에 중요한 왜곡표시를 유발할 위험이 있습니다. 따라서 우리는 담보설정 내역 공시의 적정성을 회사의 정보이용자 및 이해관계자의 재무의사결정에 필요한 유의적인 항목으로 판단하여 연결재무제표 감사의 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

- 부동산 등기부등본 검토를 통한 부동산담보신탁계약의 확인
- 부동산담보신탁계약서, 금전채권신탁계약서 검토를 통한 담보설정 내역의 적정성 확인
- 대출약정서 검토를 통한 담보 설정금액의 적정성 확인
- 금융기관조회서 발송 및 회수를 통하여 금융기관이 설정한 담보 설정내역 확인

- 은행연합회 신용자료 검토를 통한 담보 내역의 완전성 확인

(2) 특수관계자 거래 및 잔액 공시의 적정성

핵심감사사항으로 결정된 이유

연결재무제표에 대한 주석 23에서 기술하고 있는 바와 같이 연결회사의 특수관계자와의 영업 관련 거래 규모 및 잔액이 유의함에 따라 특수관계자 거래 및 잔액 공시의 적정성을 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

핵심감사사항에 대응하기 위하여 우리는 다음을 포함한 감사절차를 수행하였습니다.

- 공시내용, 이사회이사록 등의 열람을 통한 특수관계자 목록의 완전성 확인
- 특수관계자 주요 거래잔액에 대한 외부조회수행
- 특수관계자와의 주요 거래 내역을 시사의 방법을 통해 증빙과 대사 확인
- 공시되는 특수관계자 거래 및 잔액의 정확성 확인

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 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 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 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.
- 연결재무제표를 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 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.
- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감

독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 공인회계사 김명훈입니다.

서울특별시 강남구 영동대로 86길 17

우 리 회 계 법 인

대표이사 김병익

2023년 3월 8일

이 감사보고서는 감사보고서일(2023년 3월 8일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 연결회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

제 5 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사 대표이사 승만호

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 18층(청진동, 그랑서울)

(전 화) 02-2158-7400

연 결 재 무 상 태 표

제5(당)기 : 2022년 12월 31일 현재

제4(전)기 : 2022년 6월 30일 현재

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제5(당)기		제4(전)기	
자 산					
유동자산			45,229,668,208		44,097,563,936
현금및현금성자산	5,6	19,044,194,864		21,055,145,782	
단기금융상품	5,6	24,500,000,000		21,500,000,000	
매출채권	5,7,23	1,297,399,400		1,224,924,800	
기타유동금융자산	5,7	160,368,502		133,799,755	
기타유동자산	8	161,696,382		162,581,459	
당기법인세자산		66,009,060		21,112,140	
비유동자산			535,687,200,570		537,847,951,943
투자부동산	9	535,625,760,278		537,739,358,310	
기타비유동자산	8	61,440,292		108,593,633	
자 산 총 계			580,916,868,778		581,945,515,879
부 채					
유동부채			201,792,657,111		6,629,444,984
유동성장기차입금	4,5,12	192,476,821,917		-	
기타유동금융부채	4,5,10,23	3,752,643,435		3,089,688,782	
기타유동부채	11	5,563,191,759		3,539,756,202	
비유동부채			112,287,942,873		305,190,098,910
장기차입금	4,5,12	71,751,196,354		263,871,093,364	
임대보증금	4,5,13,23	23,547,946,242		23,188,339,062	
기타비유동부채	11	16,988,800,277		18,130,666,484	
부 채 총 계			314,080,599,984		311,819,543,894
자 본					
지배기업의 소유지분			266,836,268,794		270,125,971,985
자본금	14	55,955,884,000		55,955,884,000	
자본잉여금	14	217,651,896,839		217,651,896,839	
이익잉여금	15	(6,771,512,045)		(3,481,808,854)	
비지배지분			-		-
자 본 총 계			266,836,268,794		270,125,971,985
부 채 및 자 본 총 계			580,916,868,778		581,945,515,879

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제5(당)기 : 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 : 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제5(당)기		제4(전)기	
영업수익	9,16,23,24		14,932,260,498		14,602,792,511
영업비용	9,17,23		5,486,952,915		7,115,652,573
영업이익			9,445,307,583		7,487,139,938
금융수익	5,18	455,199,988		246,205,649	
금융비용	5,18	4,493,962,218		4,412,414,802	
기타수익		32,869,362		855,886	
기타비용		2		4	
법인세비용차감전순이익			5,439,414,713		3,321,786,667
법인세비용	19		-		-
당기순이익			5,439,414,713		3,321,786,667
당기순이익의 귀속					
지배주주지분			5,439,414,713		3,321,786,667
비지배지분			-		-
기타포괄손익			-		-
당기총포괄이익			5,439,414,713		3,321,786,667
총포괄이익의 귀속					
지배주주지분			5,439,414,713		3,321,786,667
비지배지분			-		-
주당이익:	20				
기본 및 희석주당손익			97		59

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 자 본 변 동 표

제5(당기) : 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전기) : 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	지배기업 소유주지분				비지배지분	합 계
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	소 계		
2022.01.01(전기초)	55,955,884,000	217,651,896,839	(1,823,521,845)	271,784,258,994	-	271,784,258,994
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	3,321,786,667	3,321,786,667	-	3,321,786,667
소유주와의 거래:						
배당금의 지급	-	-	(4,980,073,676)	(4,980,073,676)	-	(4,980,073,676)
2022.06.30(전기말)	55,955,884,000	217,651,896,839	(3,481,808,854)	270,125,971,985	-	270,125,971,985
2022.07.01(당기초)	55,955,884,000	217,651,896,839	(3,481,808,854)	270,125,971,985	-	270,125,971,985
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	5,439,414,713	5,439,414,713	-	5,439,414,713
소유주와의 거래:						
배당금의 지급	-	-	(8,729,117,904)	(8,729,117,904)	-	(8,729,117,904)
2022.12.31(당기말)	55,955,884,000	217,651,896,839	(6,771,512,045)	266,836,268,794	-	266,836,268,794

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연결 현금흐름표

제5(당)기 : 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 : 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	제5(당)기	제4(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	9,718,166,986	16,177,317,791
1. 영업에서 창출된 현금흐름	13,056,381,677	19,501,531,202
(1) 당기순이익	5,439,414,713	3,321,786,667
(2) 조정사항	8,361,795,659	8,571,649,924
투자부동산 감가상각비	4,323,033,429	4,405,440,771
이자비용	4,493,962,218	4,412,414,802
이자수익	(455,199,988)	(246,205,649)
(3) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	(744,828,695)	7,608,094,611
선급비용의 감소	48,038,418	246,801,598
매출채권의 감소(증가)	(72,474,600)	40,830,900
미수수익의 감소(증가)	56,232,610	(105,024,413)
부가세대급금의 감소	-	8,601,278,691
장기선급비용의 증가	-	(91,907,078)
미지급금의 증가(감소)	(251,187,593)	206,580,025
미지급비용의 증가(감소)	(1,407,006,880)	1,130,827,194
예수금의 증가(감소)	(32,295,545)	104,433,080
부가세예수금의 증가	61,255,393	529,555,125
선수수익의 증가(감소)	852,609,502	(4,486,990,720)
장기선수수익의 증가	-	1,431,710,209
2. 이자의 수취	372,398,631	246,205,649
3. 이자의 지급	(3,665,716,402)	(3,577,095,680)
4. 법인세의 환급(납부)	(44,896,920)	6,676,620
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(3,000,000,000)	(5,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	21,500,000,000	-
단기금융상품의 감소	21,500,000,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(24,500,000,000)	(5,000,000,000)
단기금융상품의 증가	24,500,000,000	5,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(8,729,117,904)	(13,680,073,676)
1. 재무활동으로 인한 현금유출액	(8,729,117,904)	(13,680,073,676)
단기차입금의 감소	-	8,700,000,000
배당금의 지급	8,729,117,904	4,980,073,676
IV. 현금및현금성자산의 증가(I+II+III)	(2,010,950,918)	(2,502,755,885)
V. 기초의 현금및현금성자산	21,055,145,782	23,557,901,667
VI. 기말의 현금및현금성자산	19,044,194,864	21,055,145,782

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

주식

제5(당)기 : 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 : 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반사항

이 연결재무제표는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')와 연결재무제표 작성대상 종속기업인 주식회사 신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사(이하 주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 '연결실체')를 연결대상으로 하여 작성된 연결재무제표입니다.

1.1 당사의 개요

주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 2일 설립되었으며, 2020년 5월 13일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 종로구 종로 33, 타워1, 18층(청진동, 그랑서울)이며, 2021년 12월 10일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
주식회사 서부티엔디	27,977,942	50.00
신한리츠운용	1,000,100	1.79
기타	26,977,842	48.21
합계	55,955,884	100.00

당사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 당사 설립 등기일부터 2020년 12월 31일까지로 하며, 최종 사업연도는 당사의 해산일에 종료합니다.

1.2 종속기업의 현황

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

구분	주요 영업활동	지분율(%)	소재지	결산월
주식회사 신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사	부동산임대업	100	대한민국	6월, 12월

(2) 당기말 현재 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

(단위: 천원)				
구분	자산	부채	매출	당기순이익
주식회사 신한서부티엔디제1호위탁관리부동산투자회사	181,344,687	84,655,593	5,075,138	2,339,745

2. 중요한 회계정책

다음은 연결재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

당사와 당사의 종속기업(이하 '연결실체')의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

연결재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

연결재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가

주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

공정가치는 가격이 직접 관측가능한지 아니면 가치평가기법을 사용하여 추정하는지의 여부에 관계없이 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 자산이나 부채의 공정가치를 추정함에 있어 연결실체는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'의 순실현가능가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부 유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 연결실체가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 연결실체가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

2022년 7월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

2.2.2 연결실체가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부채 및 손익의 금액이나 인식시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 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.

(2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준 실무서2 '중요성에 대한 판단'(개정) - 회계정책 공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다. 회계정책 정보는 기업의 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려할 때 일반목적재무제표의 주요 이용자가 그 재무제표에 기초하여 내리는 결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 중요합니다.

기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 하기 위해 개정합니다. 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준 실무서2에서 기술한 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고

적용하기 위한 지침과 사례가 개발되었습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 국제회계기준 실무서 2에 대한 개정사항은 시행일이나 경과규정을 포함하지 않습니다.

(3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'(개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 "측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액"입니다.

회계추정의 변경에 대한 정의는 삭제되었으나, 기준서에 다음을 명확히 함으로써 회계추정의 변경에 대한 개념은 유지되었습니다.

- 회계추정치 변경은 새로운 정보나 새로운 상황의 전개에서 비롯될 수 있으며 오류수정으로 보지 않음
- 회계추정치를 개발하기 위해 사용한 투입변수나 측정기법의 변경에 따른 영향은 전기오류수정에서 비롯되지 않는 한 회계추정치 변경임

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다 이 개정내용을 처음 적용하는 회계연도 시작일 이후에 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용합니다.

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 동 개정사항에 따르면 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않습니다.

적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지

않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 예를 들어 이러한 상황은 리스개시일에 기업 회계기준서 제1116호 '리스'를 적용하여 리스부채와 이에 대응하는 사용권자산을 인식할 때 발생할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1012호의 개정에 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

개정사항은 표시되는 가장 이른 비교기간의 시작일 이후에 발생한 거래에 대하여 적용합니다. 또한 비교표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 다음 항목을 인식합니다.

- 다음과 관련되는 모든 차감할 일시적차이와 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산(차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 한정됨)과 이연법인세부채
 - 사용권자산 그리고 리스부채
 - 사후처리 및 복구 관련 부채, 그리고 이 부채에 대응하여 관련 자산원가의 일부로 인식한 금액
- 개정내용의 최초 적용에 따른 누적효과를 비교 표시되는 가장 이른 기간 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 항목) 기초잔액을 조정하여 인식합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며 조기 적용이 허용됩니다.

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

2.3 연결

연결실체는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따라 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

(1) 종속기업

종속기업은 지배기업이 지배하고 있는 모든 기업입니다. 연결실체가 투자한 기업에 관여해서 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있고, 투자한 기업에 대해 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미칠 능력이 있는 경우, 해당 기업을 지배한다고 판단합니다. 종속기업은 연결실체가 지배하게 되는 시점부터 연결재무제표에 포함되며, 지배력을 상실하는 시점에 연결재무제표에서 제외됩니다.

연결실체의 사업결합은 취득법으로 회계처리 됩니다. 이전대가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 사업결합으로 취득한 식별가능한 자산·부채 및 우발부채는 취득일의 공정가치로 최초 측정하고 있습니다. 연결실체는 청산 시 순자산의 비례적 몫을 제공하는 비지배지분을 사업결합 건별로 판단하여 피취득자의 순자산 중 비례적 지분 또는 공정가치로 측정합니다. 그 밖의 비지배지분은 다른 기준서의 요구사항이 없다면 공정가치로 측정합니다. 취득관련 원가는 발생 시 당기비용으로 인식됩니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액과 취득자가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 취득일의 공정가치 합계액이 취득한 식별가능한 순자산을 초과하는 금액으로 인식됩니다. 이전대가 등이 취득한 종속기업 순자산의 공정가액보다 작다면, 그 차액은 당기손익으로 인식됩니다.

연결실체 내의 기업 간에 발생하는 거래로 인한 채권, 채무의 잔액, 수익과 비용 및 미실현이익 등은 제거됩니다. 또한 종속기업의 회계정책은 연결실체에서 채택한 회계정책을 일관성 있게 적용하기 위해 차이가 나는 경우 수정됩니다.

지배력의 상실을 발생시키지 않는 비지배지분과의 거래는 비지배지분의 조정금액과 지급 또는 수취한 대가의 공정가치의 차이를 지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본으로 직접 인식합니다.

연결실체가 종속기업에 대해 지배력을 상실하는 경우, 보유하고 있는 해당 기업의 잔여 지분은 동 시점에 공정가치로 재측정되며, 관련 차액은 당기손익으로 인식됩니다.

2.4 금융자산

(1) 분류

연결실체는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

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. 연결실체는 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

연결실체는 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.

① 채무상품

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

(가) 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.

(나) 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 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 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 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

연결실체는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 연결실체가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

(3) 손상

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

(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.

연결실체가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결실체가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 연결채무상태표에 '차입금'으로 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 연결채무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무

불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.5 매출채권

매출채권은 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로, 유의적인 금융요소를 포함하는 경우에는 공정가치로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다.

2.6 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 1년 ~ 45년 동안 정액법으로 상각됩니다.

2.7 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

2.8 기타채무

기타채무는 연결실체가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 기타채무는 지급기일이 보고기간 후 12개월 후가 아니라면 유동부채로 표시되었습니다. 해당채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.9 금융부채

(1) 분류 및 측정

연결실체의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 연결재무상태표 상 '차입금' 및 '기타금융부채' 등으로 표시됩니다.

차입금은 공정가치에서 발생한 거래원가를 차감한 금액으로 최초 인식하고 이후 상각후원가로 측정합니다. 받은 대가(거래원가 차감 후)와 상환금액의 차이는 유효이자율법을 사용하여 기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다. 차입한도를 제공받기 위해 지급한 수수료는 차입한도의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높은(probable) 범위까지는 차입금의 거래원가로 인식합니다. 이 경우 수수료는 차입을 실행할 때까지 이연합니다. 차입한도약정의 일부나 전부로써 차입을 실행할 가능성이 높다는 증거가 없는 범위의 관련 수수료는 유동성을 제공하는 서비스에 대한 선급금으로서 자산으로 인식 후 관련된 차입한도기간에 걸쳐 상각합니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융비용'으로 인식됩니다.

보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다면 차입금은 유동부채로 분류합니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조

건이 실질적으로 변경된 경우에 연결채무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.10 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.11 당기법인세 및 이연법인세

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

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 연결실체가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 연결실체는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

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 소멸 시점을 통제할 수 있고 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 연결실체가 보유하고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 연결실체가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

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

2.12 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

연결실체는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

2.13 리스

연결실체가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 각 리스된 자산은 연결재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습

니다.

2.14 수익인식

연결실체는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.15 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 24 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행함에 있어 정관 또는 관련 법령에 따라 이사회 및 주주총회를 최고의사결정자로 보고 있습니다.

2.16 재무제표 승인

연결실체의 재무제표는 2023년 2월 8일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기 주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 연결실체의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

한편, 2020년도부터 발생한 코로나바이러스감염증-19(이하 'COVID-19')의 확산은 국내의 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 연결실체의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

연결재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 연결실체의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

연결실체가 노출되어 있는 재무위험 및 이러한 위험이 연결실체의 미래 성과에 미칠 수 있는 영향은 다음과 같습니다.

위험	노출 위험	측정	관리
신용위험	현금성자산, 매출채권, 기타금융자산 등	연체율 분석 신용등급	은행예치금 다원화, 신용한도
유동성위험	차입금 및 기타 부채	현금흐름 추정	차입한도 유지

연결실체의 위험관리는 연결실체의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결실체가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

4.1.1 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 연결실체에 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 고

려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 45,002백만원(전기말: 43,914백만원)입니다.

4.1.2 유동성위험

연결실체는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다.

(1) 당기말

(단위: 천원)					
구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	3,085,285	-	-	3,085,285	3,085,285
미지급비용	667,358	-	-	667,358	667,358
임대보증금	-	-	28,547,000	28,547,000	23,547,946
유동성장기차입금(*)	197,550,570	-	-	197,550,570	192,476,822
장기차입금(*)	2,448,000	74,260,208	-	76,708,208	71,751,196
합계	203,751,213	74,260,208	28,547,000	306,558,421	291,528,607

(*) 만기일까지의 이자금액이 포함된 금액입니다.

(2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	합계	장부금액
미지급금	1,127,037	-	-	1,127,037	1,127,037
미지급비용	1,962,652	-	-	1,962,652	1,962,652
임대보증금	-	-	28,547,000	28,547,000	23,188,339
장기차입금(*)	7,466,000	270,556,460	-	278,022,460	263,871,094
합계	10,555,689	270,556,460	28,547,000	309,659,149	290,149,122

(*) 만기일까지의 이자금액이 포함된 금액입니다.

4.2 자본위험관리

연결실체의 자본 관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

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

당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
부채(A)	314,080,600	311,819,544
자본(B)	266,836,269	270,125,972
부채비율(A/B)	117.71%	115.43%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	19,044,195	(*)	21,055,146	(*)
단기금융상품	24,500,000	(*)	21,500,000	(*)
매출채권	1,297,399	(*)	1,224,925	(*)
기타유동금융자산	160,369	(*)	133,800	(*)
합계	45,001,963		43,913,871	
상각후원가 측정 금융부채				
유동성장기차입금	192,476,822	193,000,000	-	-
기타유동금융부채	3,752,643	(*)	3,089,689	(*)
장기차입금	71,751,196	72,000,000	263,871,093	265,000,000

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
임대보증금	23,547,946	(*)	23,188,339	(*)
합계	291,528,607		290,149,121	

(*) 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	455,200	246,206
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	4,493,962	4,412,415

(3) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격으로 측정한 공정가치 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 3)

당기말과 전기말 현재 연결실체가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산		
보통예금	4,044,195	4,055,146
단기예치금(*1)	15,000,000	17,000,000
합계	19,044,195	21,055,146
단기금융상품		
정기예금(*2)	24,500,000	21,500,000

(*1) 단기예치금은 취득일 현재 만기가 3개월 이내에 도래하는 정기예금으로 구성되어 있습니다.

(*2) 연결실체는 홈플러스(주)와의 임대차계약과 관련하여 임대인의 선납임대료 반환 의무를 담보하기 위하여 연결실체의 선납임대료 정기예금 계좌에 대하여 예금채권권질권(채권최고액: 15,000백만원)로 제공하고 있습니다. 이후 채권최고액은 임대차계약에서 정한 비율과 시점에 따라 감액되는 것으로 약정되었습니다.

7. 매출채권 및 기타유동금융자산

당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타유동금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
매출채권	1,297,399	1,224,925
기타유동금융자산		
미수수익	160,369	133,800

8. 기타자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급비용	161,696	162,581

(2) 당기말과 전기말 현재 기타비유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
장기선급비용	61,440	108,594

9. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	275,594,517	-	275,594,517
건물	277,074,458	(17,043,215)	260,031,243
합계	552,668,975	(17,043,215)	535,625,760

② 전기말

(단위: 천원)			
구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	275,594,517	-	275,594,517
건물	274,865,023	(12,720,182)	262,144,841
합계	550,459,540	(12,720,182)	537,739,358

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

① 당기

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	275,594,517	262,144,841	537,739,358
취득	-	2,209,435	2,209,435
감가상각비	-	(4,323,033)	(4,323,033)
기말	275,594,517	260,031,243	535,625,760

② 전기

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	275,594,517	266,550,282	542,144,799
감가상각비	-	(4,405,441)	(4,405,441)
기말	275,594,517	262,144,841	537,739,358

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 운용리스로부터의 임대수익은 14,932,260천원(전기: 14,602,793천원)이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 5,486,953천원(전기: 7,115,653천원)입니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 542,695백만원(전기말: 533,756백만원)으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2022년 11월 30일을 평가기준일로 하여 동인감정평가법인이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격, 수익환원법에 의한 가격 및 원가법에 의한 가격을 각각 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 한편, 연결실체는 최근 평가기준일자 대비 당기말 현재 공정가치의 변동이 중요하지 않은 것으로 판단하여 공정가치평가를 재수행하지 아니하였습니다.

당기말과 전기말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치 측정에 사용된 평가 관련 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말	공정가치 서열체계수준	가치평가방법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산 (인천 스케어원)	372,595,000	368,756,000	3	수익환원법과 거래사례비교법, 원가법의 감정가액을 가중평균(2:6:2)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.
투자부동산 (용산 그랜드 머큐어 호텔)	170,100,000	165,000,000	3	수익환원법과 거래사례비교법의 감정가액을 가중평균(5:5)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

(5) 당기말 현재 연결실체는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험 등(부보금액: 624,065백만원)에 가입하고 있습니다.

(6) 당기말 현재 연결실체는 장기차입금과 관련하여 연결실체의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁 및 하나은행과 부동산담보신탁계약(채권최고액: 318,000백만원)을 체결하였습니다(주석 12, 22 참조).

(7) 연결실체는 임대보증금과 관련하여 연결실체의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁 및 하나은행과 부동산담보신탁계약(채권최고액: 28,547백만원)을 체결하였습니다(주석 12 참조).

(8) 투자부동산의 운용리스이용자인 홈플러스(주)는 차입 연 3,500백만원에 대하여 임차권을 설정하였습니다.

(9) 운용리스 제공 내역

연결실체는 보유 중인 투자부동산에 대하여 (주)서부티엔디 및 홈플러스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다(주석 22 참조).

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 연결실체가 기대하는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내(*)	29,498,349	29,105,960
1년 초과 5년 이내(*)	122,299,817	121,397,386
5년 초과(*)	75,546,352	78,238,967
합계	227,344,518	228,742,313

(*) 책임임대차계약에 따라 매년 소비자물가지수(CPI)만큼 임대료가 상승하는 것을 가정하였습니다.

10. 기타유동금융부채

당기말과 전기말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
미지급금	3,085,285	1,127,037
미지급비용	667,358	1,962,652
합계	3,752,643	3,089,689

11. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	당기말	전기말	
기타유동부채	예수금	105,007	137,303
	부가세예수금	632,861	571,605
	유동선수수익	4,825,324	2,830,848
	합계	5,563,192	3,539,756
기타비유동부채	비유동선수수익	16,988,800	18,130,666

12. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	만기일	당기말 연이자율	당기말	전기말
선순위 차입금(*1)	한국산업은행	2023년 11월 27일(*3)	고정 2.60%	73,000,000	73,000,000
	새마을금고중앙회		고정 2.60%	50,000,000	50,000,000
	마에스트로에스티 주식회사		고정 2.60%	40,000,000	40,000,000
	대구은행		고정 2.60%	15,000,000	15,000,000
	수협은행		고정 2.60%	10,000,000	10,000,000
	농협은행(신한BNPP부동산 론전문투자형사무부동산투 자신탁제1호의 신탁업자)		고정 2.60%	5,000,000	5,000,000
선순위 차입금(*2)	그랜드원큐제일차 유한회사	2024년 12월 2일(*3)	고정 3.40%	40,000,000	40,000,000
	지아이비에스티제이차 주식 회사		고정 3.40%	32,000,000	32,000,000
소계				265,000,000	265,000,000
차감 : 유동성장기차입금				(192,476,822)	-
차감 : 현재가치할인차금				(771,982)	(1,128,907)
차감계				71,751,196	263,871,093

(*1) 상기 차입금과 관련하여 연결실체는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.5 이상) 등의 제약을 받습니다.

(*2) 상기 차입금과 관련하여 연결실체는 차입약정에 따라 부채상환비율의 유지(부채상환비율 1.0 이상) 등의 제약을 받습니다.

(*3) 연결실체는 담보대상 부동산을 매각하여 그 매매대금을 수령하는 경우 차입금을 조기상환하여야 합니다.

(2) 당기말 현재 연결실체는 장기차입금과 관련하여 연결실체의 투자부동산에 대한 담보신탁계약 상 수익권, 금전채권신탁계약상 1종수익권에 대한 근질권(임대료수취계좌의 근질권), 이자유보계좌 및 보험금계좌에 대한 근질권, 보험금지급청구권에 대한 근질권 등을 대주단에 담보로 제공하고 있습니다. 부동산담보신탁계약의 주요 내용은 아래와 같습니다(단위: 천원).

담보신탁계약	담보제공자산	담보신탁 수익권	채권최고액
(주)무궁화신탁	인천 스퀘어원	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	231,600,000
하나은행	용산 그랜드 머큐어 호텔	공동1순위 수익권	86,400,000

13. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
명목가액	28,547,000	28,547,000
현재가치할인차금	(4,999,054)	(5,358,661)
장부가액	23,547,946	23,188,339

(2) 당기말 현재 상기 임대보증금의 반환의무를 담보해주기 위하여, 연결실체는 투자 부동산에 대하여 임차인인 (주)서부티엔디를 수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 부동산담보신탁계약 주요 내용은 아래와 같습니다(단위: 천원).

담보신탁계약	담보제공자산	담보신탁 수익권	채권최고액
(주)무궁화신탁	인천 스퀘어원	지상층 1순위 수익권(*)	18,809,000
하나은행	용산 그랜드 머큐어 호텔	2순위 수익권	9,738,000

(*) 주식회사 서부티엔디의 담보신탁 1순위 수익권은 주식회사 서부티엔디와의 책임 임대차계약 대상 부동산인 지상층에 설정되어 있습니다.

14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	5,000,000,000	55,955,884	1,000	55,955,884

② 전기말

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(천원)
보통주	5,000,000,000	55,955,884	1,000	55,955,884

(2) 당기와 전기 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금(천원)
전기이월	55,955,884	55,955,884

② 전기

구분	보통주	
	발행주식수(주)	자본금(천원)
전기이월	55,955,884	55,955,884

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	217,651,897	217,651,897

(4) 당기와 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초	217,651,897	217,651,897
유상증자	-	-
결손금의 보전	-	-
기말	217,651,897	217,651,897

15. 결손금

(1) 당기말과 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미처리결손금	(6,771,512)	(3,481,809)

(2) 당기와 전기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초	(3,481,809)	(1,823,522)
당기순이익	5,439,415	3,321,787
배당금의 지급	(8,729,118)	(4,980,074)
기말	(6,771,512)	(3,481,809)

16. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임대료수익	14,932,260	14,602,793

17. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임원보수	4,200	4,200
보험료	61,158	63,525
투자부동산 감가상각비	4,323,033	4,405,441
자산관리위탁수수료	529,595	529,595
자산보관수수료	30,283	29,447
일반사무수탁수수료	58,565	58,565
지급수수료	110,292	219,717
PM수수료	29,999	9,838
간주임대료	17,269	16,987
세금과공과	322,559	1,778,338
합계	5,486,953	7,115,653

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	455,200	246,206
금융비용		
이자비용	4,493,962	4,412,415

19. 법인세비용

(1) 법인세비용 내역

당기와 전기의 법인세비용의 구성내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
당기법인세		
당기손익에 대한 당기법인세	-	-
이연법인세		
일시적차이의 증감	-	-
법인세비용	-	-

연결실체는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 해당 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있습니다.

(2) 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 관계

당기와 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용 간의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	5,439,415	3,321,787
적용세율에 따른 법인세액	1,136,838	730,793
조정사항		
배당소득공제 등	(1,136,838)	(730,793)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	-	-

(3) 당기와 전기의 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구분	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)(*)	
	기초	순증감	기말	기초	기말
미수수익	(133,800)	(2,049,334)	(2,183,134)	-	-
현재가치할인차금(차입금)	(1,150,215)	585,050	(565,165)	-	-
현재가치할인차금(임대보증금)	(5,358,661)	2,154,247	(3,204,414)	-	-
선수수익	5,267,487	(390,758)	4,876,729	-	-
투자부동산 감가상각비	1,341,921	93,965	1,435,886	-	-
미지급비용	175,330	(1,400)	173,930	-	-
토지	186,624	-	186,624	-	-
합계	328,686	391,770	720,456	-	-

(*) 연결실체는 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니할 것으로 예측되므로 당기말 현재 이연법인세자산(부채)의 내역을 산정하지 아니합니다.

② 전기

(단위: 천원)					
구분	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)(*)	
	기초	순증감	기말	기초	기말
미수수익	(28,775)	(105,025)	(133,800)	-	-
현재가치할인차금(차입금)	(1,501,312)	351,097	(1,150,215)	-	-
현재가치할인차금(임대보증금)	(5,707,021)	348,360	(5,358,661)	-	-
선수수익	5,651,874	(384,387)	5,267,487	-	-
투자부동산 감가상각비	1,096,505	245,416	1,341,921	-	-
미지급비용	176,730	(1,400)	175,330	-	-
토지	186,624	-	186,624	-	-
합계	(125,375)	454,061	328,686	-	-

(*) 연결실체는 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니할 것으로 예측되므로 전기말 현재이연법인세자산(부채)의 내역을 산정하지 아니합니다.

20. 주당순이익

(1) 기본주당순이익

기본주당순이익은 연결실체의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구분	당기	전기
지배기업지분 당기순이익	5,439,414,713	3,321,786,667
가중평균 유통보통주식수	55,955,884	55,955,884
기본주당순이익	97	59

(2) 당기와 전기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
전기이월	2022.07.01~2022.12.31	55,955,884	184	10,295,882,656
합계				10,295,882,656
가중평균 유통보통주식수				55,955,884

② 전기

구분	기간	유통주식수	일수	적수
전기이월	2022.01.01~2022.06.30	55,955,884	181	10,128,015,004
합계				10,128,015,004
가중평균 유통보통주식수				55,955,884

(3) 희석주당순이익

연결실체는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당순이익과 희석주당순이익은 동일합니다.

21. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	192,476,822	-
장기선수수익의 유동성대체	1,141,866	2,554,959
장기선급비용의 유동성대체	47,153	141,370
유형자산 취득 관련 미지급금	2,209,435	-

(2) 당기와 전기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구분	기초	재무현금흐름	비현금변동		기말
			상각	유동성대체	
유동성장기차입금	-	-		192,476,822	192,476,822
장기차입금	263,871,093	-	356,925	(192,476,822)	71,751,196
임대보증금	23,188,339	-	359,607	-	23,547,946
합계	287,059,432	-	716,532	-	287,775,964

② 전기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비현금변동	기말
			상각	
단기차입금	8,700,000	(8,700,000)	-	-
장기차입금	263,519,998	-	351,095	263,871,093
임대보증금	22,839,979	-	348,360	23,188,339
합계	295,059,977	(8,700,000)	699,455	287,059,432

22. 우발상황과 약정사항

(1) 차입약정

구분	선순위대출	선순위대출
대출약정일	2020.11.23	2021.11.30
대출실행일	2020.11.27	2021.12.02
대주단	한국산업은행 외 5개 금융기관	그랜드원큐제일차 유한회사 외 1개 금융기관
총약정금액	193,000백만원	72,000백만원

(2) 부동산담보신탁 계약

당기말과 전기말 현재 연결실체는 연결실체의 투자부동산에 대하여 (주)무궁화신탁 및 하나은행과 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	우선수익자	담보신탁 수익권 세부내역	관련채무(명목가액)		담보설정액
			임대보증금	차입금	
투자부동산 (인천 스퀘어 원)	주식회사 서부티엔디	지상층 1순위 수익권(*)	18,809,000	-	18,809,000
	한국산업은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	73,000,000	87,600,000
	새마을금고중앙회	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	50,000,000	60,000,000
	마에스트로에스티 주식회사	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	40,000,000	48,000,000
	대구은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	15,000,000	18,000,000
	수협은행	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	10,000,000	12,000,000
	농협은행(신한BNPP부동산 론전문투자형사모부동산투 자신탁제1호의 신탁업자)	지상층 공동2순위 수익권 지하층 공동1순위 수익권	-	5,000,000	6,000,000
	소계			18,809,000	193,000,000
투자부동산 (용산 그랜드 머큐어 호텔)	그랜드원큐제일차 유한회사	공동1순위 수익권	-	40,000,000	48,000,000
	지아이비에스티제이차 주식 회사	공동1순위 수익권	-	32,000,000	38,400,000
	주식회사 서부티엔디	2순위 수익권	9,738,000	-	9,738,000
	소계			9,738,000	72,000,000
합계			28,547,000	265,000,000	346,547,000

(*) 주식회사 서부티엔디의 담보신탁 1순위 수익권은 주식회사 서부티엔디와의 책임 임대차계약 대상 부동산인 지상층에 설정되어 있습니다.

(3) 자산관리위탁계약

연결실체는 신한리츠운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등에 관한 자산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 연결포괄손익계산서 상 자산관리위탁수수료로 계상되어 있습니다.

(4) 일반사무수탁계약

연결실체는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 연결포괄손익계산서 상 일반사무수탁수수료로 계상되어 있습니다.

(5) 자산보관·관리업무위탁계약

연결실체는 하나은행 및 (주)무궁화신탁과 유가증권 및 부동산 등 자산의 보관·관리 업무위탁계약을 체결하고 있으며, 관련 수수료는 연결포괄손익계산서 상 자산보관수수료 및 지급수수료로 계상되어 있습니다.

(6) 금전신탁계약

(주)서부티엔디는 금전신탁계약에 의하여 신탁원본을 신한은행에 수탁하였습니다.

(7) 부동산 매매계약

연결실체는 2021년 10월 21일에 지배기업인 (주)서부티엔디와 용산 그랜드 머큐어 호텔 부동산을 매수하는 부동산매매계약을 체결(부동산매매대금: 165,050백만원)하였으며, 부동산매매거래는 2021년 12월 2일에 종결되었습니다.

(8) 책임임대차 계약

① 인천 스퀘어원 임대차계약

연결실체는 (주)서부티엔디와 인천 스퀘어원 책임임대차계약을 체결하였으며, (주)서부티엔디로부터 홈플러스(주)를 임차인으로 하는 임대차계약을 승계하였습니다. 임대차계약기간은 임대차개시일(2020년 11월 27일)로부터 8년입니다.

② 용산 그랜드 머큐어 호텔 임대차계약

연결실체는 (주)서부티엔디와 용산 그랜드 머큐어 호텔 책임임대차계약을 체결하였습

니다. 임대차계약기간은 임대차개시일(2021년 12월 2일)로부터 8년입니다.

23. 특수관계자 등

(1) 당기말과 전기말 현재 연결실체의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
지배기업의 주요주주(*1)	승만호 외 9인
지배기업의 주요주주(*2)	(주)엠와이에이치
지배기업	주식회사 서부티엔디
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사
기타특수관계자(*3)	오진교역(주), 오진개발(주), 오진상사(주), 나노와이에스(주), (주)5앤2

(*1) 대표이사 및 대표이사의 가까운 가족입니다.

(*2) 지배기업에 유의적 영향력을 행사하고 있으며, 대표이사가 최대주주인 기업입니다.

(*3) 대표이사 또는 대표이사와 그의 가까운 가족이 공동지배하고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	거래유형	당기	전기
지배기업	주식회사 서부티엔디	지급수수료	939	-
		임대료수익	11,791,382	11,547,512
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	자산관리위탁수수료	529,595	529,595

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

① 채권

(단위: 천원)			
구분	특수관계자명	매출채권	
		당기말	전기말
지배기업	주식회사 서부티엔디	1,297,399	1,224,925

② 채무

(단위: 천원)					
구분	특수관계자명	미지급금		임대보증금(*)	
		당기말	전기말	당기말	전기말
지배기업	주식회사 서부티엔디	2,430,379	-	28,547,000	28,547,000
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	529,594	529,594	-	-
합계		2,959,973	529,594	28,547,000	28,547,000

(*) 현재가치할인차금이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	거래유형	당기	전기
지배기업	주식회사 서부티엔디	배당금 지급	4,364,559	2,490,037
기타특수관계자	신한리츠운용 주식회사	배당금 지급	156,016	89,009

(5) 당기말과 전기말 현재 연결실체가 특수관계자에게 제공하고 있는 담보의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	특수관계자명	담보제공자산	장부가액	담보설정액
지배기업	주식회사 서부티엔디	인천 스퀘어원(*)	18,809,000	18,809,000
지배기업	주식회사 서부티엔디	용산 그랜드 머큐어 호텔	9,738,000	9,738,000

(*) 주식회사 서부티엔디의 담보신탁 1순위 수익권은 주식회사 서부티엔디와의 책임 임대차계약 대상 부동산인 지상층에 설정되어 있습니다.

(6) 연결실체는 기업 활동의 계획·운영·통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 대표이사, 기타비상무이사, 감사 등을 주요 경영진으로 판단하고 있으며, 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임원보수	4,200	4,200

24. 영업부문

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

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

(단위: 천원)		
구분	영업수익	
	당기	전기
고객 A(*)	12,182,140	11,931,899
고객 B	2,750,120	2,670,893
합계	14,932,260	14,602,792

(*) 임대보증금의 현재가치할인차금 상각에 따른 임대료수익이 포함되어 있습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 07월 01일	부터	2022년 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
투입 인원수	1	2	1	1	6	4	-	-	-	-	-	-	8	7	
투입 시간	분·반기검토	4	2	10	8	126	140	-	-	-	-	-	-	140	150
	감사	6	7	72	44	252	160	-	-	-	-	-	-	330	211
	합계	10	9	82	52	378	300	-	-	-	-	-	-	470	361

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022.11.28			1
주요내용		2022년 12월말 회계감사에 대한 감사계획 수립 (회사와 회사 환경에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별과 평가, 업무팀 구성, 기업수준 통제 이해, 유의적 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요성 금액 결정 등)				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주		
	2022.10.18 ~ 2022.10.20	3 일	3 명	1 명		반기 검토
	2022.11.29 ~ 2022.11.30	2 일	2 명	-		중간감사 - 분석적 절차, 표본점검(문서 검증, 재계산 등)
	2023.01.18 ~ 2023.01.20	3 일	4 명	1 명		기말감사 - 중요 계정잔액 및 공시내용에 대하여 질문, 분석적 절차, 표본 점검(문서 검증, 재계산 등) 수행
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	○	채권채무조회	○	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023.01.19, 2023.02.27				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 01월 19일	회사측: 감사 감사인측: 담당이사 외 1인	서면회의	감사팀 구성, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
2	2023년 02월 27일	회사측: 감사 감사인측: 담당이사 외 1인	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 등 감사종결보고, 핵심감사사항에 대한 논의