

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 18 기 2023년 3월 1일부터 2023년 5월 31일까지
제 17 기 2022년 12월 1일부터 2023년 2월 28일까지

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	
1. 재무상태표	6
2. 포괄손익계산서	7
3. 자본변동표	8
4. 현금흐름표	9
5. 주석	10
III. 외부감사 실시내용	42

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 5월 31일과 2023년 2월 28일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 5월 31일과 2023년 2월 28일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 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.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표 감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

담보제공자산 내역 공시의 적정성

핵심감사사항으로 결정한 이유

주석 6, 주석9 및 주석 12에 기술된 바와 같이 회사의 자산이 담보로 제공되어야 하는 부채항목은 장기차입금 및 임대보증금이며 2023년 5월 31일 현재 각각 292,000백만원 및 15,256백만원입니다. 이와 관련하여 담보로 제공된 회사의 자산은 투자부동산, 장단기금융상품 및 보험계약상 보험금청구권으로서 2023년 5월 31일 현재 투자부동산 508,133백만원, 장단기금융상품 2,780백만원이며 자산총액의 99%에 해당합니다. 투자부동산 및 장단기금융상품에 대한 담보설정금액은 장기차입금 및 임대보증금에 대하여 각각 377,085백만원 및 2,780백만원입니다. 따라서 담보제공자산내역공시는 회사의 이해관계자의 재무의사결정에 필요한 유의적인 정보로 판단되어 우리는 담보제공자산 내역 공시의 적정성을 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

- 금융기관조회서 발송 및 회수를 통하여 금융기관이 설정한 담보 설정내역 확인
- 대출계약서 검토를 통한 담보 설정 및 질권 설정 금액의 적정성 확인
- 부동산 등기부등본 검토를 통한 주요 담보제공자산의 실재성 확인

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 하는이용자의 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.

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 재무제표 감사에서 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 최형규입니다.

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 명 철



2023년 8월 10일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

제 18 기

2023년 03월 01일 부터

2023년 05월 31일 까지

제 17 기

2022년 12월 01일 부터

2023년 02월 28일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사 대표이사 서길석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)

(전 화) 070-8854-1150

재무상태표

제18(당)기말: 2023년 5월 31일 현재

제17(전)기말: 2023년 2월 28일 현재

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제18(당)기말	제17(전)기말
자산			
유동자산		7,049,513,275	6,873,377,747
현금및현금성자산	4,5,6	3,087,338,518	3,058,166,773
단기금융상품	4,5,6	1,994,848,759	1,786,933,991
매출채권	4,5,7	1,827,038,809	1,884,773,478
기타유동금융자산	4,5,7	76,809,975	59,621,972
기타유동자산	8	50,839,584	62,025,063
당기법인세자산		12,637,630	21,856,470
비유동자산		509,027,700,857	510,029,176,098
투자부동산	9	508,132,794,333	508,950,047,528
장기금융상품	4,5,6	784,906,524	969,128,570
기타비유동금융자산	4,5,7	110,000,000	110,000,000
자산 총계		516,077,214,132	516,902,553,845
부채			
유동부채		5,795,779,974	7,367,319,346
유동성임대보증금	4,5,13	1,932,107,955	4,819,632,325
기타유동금융부채	4,5,10	1,222,430,417	1,239,890,508
기타유동부채	11	2,641,241,602	1,307,796,513
비유동부채		306,003,763,646	304,284,011,091
장기차입금	4,5,12	292,000,000,000	292,000,000,000
임대보증금	4,5,13	13,323,848,182	11,716,798,672
기타비유동부채	11	679,915,464	567,212,419
부채 총계		311,799,543,620	311,651,330,437
자본			
자본금	14	20,200,000,000	20,200,000,000
자본잉여금	14	111,226,616,520	111,226,616,520
이익잉여금	15	72,851,053,992	73,824,606,888
자본 총계		204,277,670,512	205,251,223,408
부채와 자본 총계		516,077,214,132	516,902,553,845

별첨 주식 참조

포괄손익계산서

제18(당)기: 2023년 03월 01일부터 2023년 05월 31일까지

제17(전기): 2022년 12월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제18(당)기	제17(전기)
영업수익	9,16	6,959,091,528	6,933,464,147
영업비용	9,17	2,628,942,641	2,538,603,850
영업이익		4,330,148,887	4,394,860,297
금융수익	5,18	55,722,170	51,183,756
금융비용	5,18	1,990,452,137	1,950,937,120
기타수익		1,761,119	19,896
기타비용		-	-
법인세비용차감전순이익		2,397,180,039	2,495,126,829
법인세비용		-	-
당기순이익		2,397,180,039	2,495,126,829
기타포괄손익		-	-
당기총포괄이익		2,397,180,039	2,495,126,829
주당순손익			
기본 및 희석주당순손익	19	59	61

별첨 주석 참조

자본변동표

제18(당)기: 2023년 03월 01일부터 2023년 05월 31일까지

제17(전)기: 2022년 12월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2022.12.01(전기초)	20,200,000,000	111,226,616,520	74,796,068,271	206,222,684,791
배당금 지급	-	-	(3,466,588,212)	(3,466,588,212)
당기순이익	-	-	2,495,126,829	2,495,126,829
2023.02.28(전기말)	20,200,000,000	111,226,616,520	73,824,606,888	205,251,223,408
2023.03.01(당기초)	20,200,000,000	111,226,616,520	73,824,606,888	205,251,223,408
배당금 지급	-	-	(3,370,732,935)	(3,370,732,935)
당기순이익	-	-	2,397,180,039	2,397,180,039
2023.05.31(당기말)	20,200,000,000	111,226,616,520	72,851,053,992	204,277,670,512

별첨 주석 참조

현금흐름표

제18(당)기: 2023년 03월 01일부터 2023년 05월 31일까지

제17(전)기: 2022년 12월 01일부터 2023년 02월 28일까지

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제18(당)기	제17(전)기
영업활동으로 인한 현금흐름		4,616,806,331	4,704,113,451
영업으로부터 창출된 현금흐름		6,402,416,474	6,555,865,459
당기순이익		2,397,180,039	2,495,126,829
조정사항		2,810,868,162	2,775,359,470
투자부동산감가상각비		876,138,195	875,606,106
이자비용		1,990,452,137	1,950,937,120
이자수익		(55,722,170)	(51,183,756)
영업활동 관련 자산·부채의 변동		1,194,368,273	1,285,379,160
매출채권의 감소		57,734,669	864,645,908
선급비용의 감소		11,185,479	10,999,862
미수법인세환급액의 감소(증가)		9,218,840	(3,032,920)
미지급금의 증가(감소)		(193,600,968)	34,523,891
미지급비용의 증가		114,940,877	30,068,934
선수금의 증가		1,130,699,992	329,514,160
선수수익의 증가(감소)		205,325,225	(31,769,097)
부가세예수금의 증가(감소)		(27,931,342)	164,871,699
장기선수수익의 감소		(113,204,499)	(114,443,277)
이자의 지급		(1,815,599,998)	(1,876,799,999)
이자의 수취		29,989,855	25,047,991
투자활동으로 인한 현금흐름		(74,033,410)	(478,510,320)
단기금융상품의 증가		(15,148,410)	(2,160,320)
건물의 취득		(58,885,000)	-
건설중인자산의 취득		-	(476,350,000)
재무활동으로 인한 현금흐름		(4,513,601,176)	(3,357,161,812)
임대보증금의 증가		1,944,075,399	109,426,400
유동성임대보증금의 감소		(3,086,943,640)	-
배당금의 지급		(3,370,732,935)	(3,466,588,212)
현금및현금성자산의 순증감		29,171,745	868,441,319
기초 현금및현금성자산		3,058,166,773	2,189,725,454
기말 현금및현금성자산		3,087,338,518	3,058,166,773

별첨 주석 참조

주석

제18(당)기말: 2023년 5월 31일 현재

제17(전)기말: 2023년 2월 28일 현재

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사(이하, "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 9월 15일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사의 운용부동산은 서울특별시에 위치한 하나증권빌딩(구, 하나금융투자빌딩)입니다.

회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁의 본점 주소인 서울특별시 강남구 삼성로 511이며, 회사의 사업연도는 3개월(매년 3월 1일, 6월 1일, 9월 1일 및 12월 1일에 개시하고, 5월 31일, 8월 31일, 11월 30일 및 2월 28일에 종료)입니다. 회사는 2022년 3월 28일 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 납입 자본금은 20,200,000천원이며, 주주현황은 다음과 같습니다(단위: 주).

주주명	보통주	지분율
(주)신한은행(페블스톤전문투자형리츠부동산모투자신탁제1-1호의 신탁업자로서)	8,000,000	19.80%
하나증권(주)	4,000,000	9.90%
기타주주	28,400,000	70.30%
합 계	40,400,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

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

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성했습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

(1) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2023년 3월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 회사가 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' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 금융자산

(1) 분류

회사는 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. 회사는 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

회사는 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. 회사는 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

회사는 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 회사가 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

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권에 대해 회사는 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.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '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 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.4 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.

2.5 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 35년 동안 정액법으로 상각됩니다.

2.6 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.

2.7 기타채무

기타채무는 회사가 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. 해당 채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.8 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 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, 재무상태표 상 '차입금' 및 '기타금융부채' 등으로 표시됩니다.

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

(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.

2.9 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, 시간 경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.10 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 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 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 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높

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

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, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

2.11 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

2.12 리스

회사가 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 재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습니다.

2.13 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 비주거용 건물 임대업을 통하여 고객에게 임대 및 관리용역 등을 제공하고 있습니다.

(1) 임대료수익

회사는 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 임대료수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다.

(2) 관리비수익, 주차수익, 기타수익

회사의 계약은 단일의 수행의무로 식별되며, 고객과 약속한 용역을 이전하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식하고 있습니다.

2.14 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 23 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행함에 있어 정관 또는 관련법령에 따라 이사회 및 주주총회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다. 회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다.

2.15 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2023년 6월 29일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기 주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 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.

(1) 투자부동산 감가상각

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있으며, 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단하고 있습니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사가 노출되어 있는 재무위험 및 이러한 위험이 회사의 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 기타부채	현금흐름 추정	차입한도 유지

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

4.1.1 신용 위험

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 7,880,943천원(전기말: 7,868,625천원)입니다.

4.1.2 유동성 위험

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

보고기간말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다(단위: 천원).

(1) 당기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	합계	장부금액
미지급금	106,358	-	106,358	106,358
미지급비용	1,116,072	-	1,116,072	1,116,072
유동성임대보증금	1,969,246	-	1,969,246	1,932,108
임대보증금	-	14,402,642	14,402,642	13,323,848
장기차입금	7,457,928	302,657,272	310,115,200	292,000,000
합계	10,649,604	317,059,914	327,709,518	308,478,386

(2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	합계	장부금액
미지급금	299,959	-	299,959	299,959
미지급비용	939,932	-	939,932	939,932
유동성임대보증금	4,871,968	-	4,871,968	4,871,968
임대보증금	-	12,642,789	12,642,789	11,716,799
장기차입금	7,463,056	304,528,944	311,992,000	292,000,000
합계	13,574,915	317,171,733	330,746,648	309,776,322

4.2 자본위험관리

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

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

보고기간말 현재 부채비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
부채(A)	311,799,544	311,651,330
자본(B)	204,277,671	205,251,223
부채비율(A/B)	152.64%	151.84%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 보고기간말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	3,087,339	(*)	3,058,167	(*)
단기금융상품	1,994,849	(*)	1,786,934	(*)
매출채권	1,827,039	(*)	1,884,773	(*)
기타유동금융자산	76,810	(*)	59,622	(*)
장기금융상품	784,907	(*)	969,129	(*)
기타비유동금융자산	110,000	(*)	110,000	(*)
합계	7,880,944		7,868,625	
상각후원가 측정 금융부채				
기타유동금융부채	1,222,430	(*)	1,239,891	(*)
유동성임대보증금	1,932,108	(*)	4,819,632	(*)
임대보증금	13,323,848	(*)	11,716,799	(*)
장기차입금	292,000,000	292,000,000	292,000,000	292,000,000
합계	308,478,386		309,776,322	

(*) 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	55,722	51,184
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,990,452	1,950,937

(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)

보고기간말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

보고기간말 현재 현금및현금성자산 및 장단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	예금종류	당기말	전기말	비고
현금및현금성자산	보통예금	3,087,339	3,058,167	
단기금융상품	보통예금	1,408,652	1,384,959	지급정지(*1)
	정기예금	586,197	401,975	질권설정(*2)
	소 계	1,994,849	1,786,934	
장기금융상품	정기예금	784,907	969,129	질권설정(*2)

(*1) 계좌 전액에 대해 질권을 설정하고, 예금지급동의 또는 질권실행신청에 의해 질권설정 계좌의 예금을 지급하고 있습니다.

(*2) 회사는 임차인과의 임대차계약에 대한 임대보증금의 반환의무를 담보하기 위하여 회사의 예금질권 설정을 제공하고 있습니다.

7. 매출채권 및 기타금융자산

(1) 보고기간말 현재 매출채권 및 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		당기말	전기말
매출채권		1,827,039	1,884,773
기타금융자산			
미수수익	유동	76,810	59,622
기타보증금	비유동	110,000	110,000

(2) 매출채권 및 기타금융자산의 손실충당금

상각후원가로 측정하는 매출채권 및 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 보고기간말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

8. 기타자산

보고기간말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		당기말	전기말
기타유동자산	선급비용	50,840	62,025

9. 투자부동산

(1) 보고기간말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

① 당기말

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,284,000	-	412,284,000
건물	104,791,001	(8,942,207)	95,848,794
합계	517,075,001	(8,942,207)	508,132,794

② 전기말

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,284,000	-	412,284,000
건물	104,732,116	(8,066,068)	96,666,048
합계	517,016,116	(8,066,068)	508,950,048

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

① 당기

구분	토지	건물	합계
기초	412,284,000	96,666,048	508,950,048
취득	-	58,884	58,884
감가상각비	-	(876,138)	(876,138)
기말	412,284,000	95,848,794	508,132,794

② 전기

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	412,284,000	96,861,154	204,150	509,349,304
취득	-	-	476,350	476,350
감가상각비	-	(875,606)	-	(875,606)
대체(*1)	-	680,500	(680,500)	-
기말	412,284,000	96,666,048	-	508,950,048

(*1) 투자부동산 강당 리모델링이 대체되었습니다.

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 수익은 6,959,092천원(전기: 6,933,464천원)이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 2,628,943천원(전기: 2,538,604천원)입니다.

(4) 보고기간말 현재 투자부동산의 공정가치는 549,600,000천원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2021년 12월 31일을 평가기준일로 하여 (주)감정평가법인 대일감정원이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 수익환원법에 의한 가격을 각각 50%, 50%의 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 평가기준일 이후 보고기간말 현재 투자부동산 공정가치의 유의적인 변동은 없습니다.

보고기간말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가 관련 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	549,600,000	3	수익환원법과 거래사 레비교법의 감정가액을 가중평균(5:5)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

(5) 보고기간말 현재 회사는 건물에 대하여 패키지 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

가입처	패키지보험	부보금액	보험계약기간	
삼성화재해상보험(주)	재산종합보험	148,969,952	2022.11.06 ~ 2023.11.05	
	기업휴지보험	56,050,000		
	소 계	205,019,952		
	일반배상책임보험	대인대물일괄 1사고당 50억원		
		주차장배상책임 1사고당 3억원		
	구내치료비 1인당/1사고당 3백만원			

당기말 현재 상기 부보금액 중 장기차입금과 관련하여 설정된 질권내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

설정권자	질권금액
삼성화재해상보험(주)	179,400,000
한화생명보험(주)	120,000,000
농협생명보험(주)	60,000,000
합 계	359,400,000

한편, 회사는 상기 보험 이외에 삼성화재해상보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물 1사고당 3억원, 대인 1인당 8천만원 보상) 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

투자부동산은 매달 임차료를 지급하는 조건으로 운용리스 하에서 임차인에게 리스되었습니다. 회사가 리스제공자인 운용리스로부터 발생하는 리스수익은 리스기간에 걸

쳐 정액 기준으로 인식합니다. 일부 계약의 경우 리스료에 CPI 증가를 포함하나 지수나 요율에 따라 달라지는 그 밖의 변동리스료는 없습니다. 회사는 신용위험을 줄이기 위해 필요하다고 판단되는 경우 리스기간 동안 은행 보증을 받을 수 있습니다.

회사는 현행 리스의 종료 시점에 잔존가치 변동에 노출되어 있지만 통상 새로운 운용 리스계약을 체결하므로 이러한 리스의 종료 시점에서 잔존가치를 즉시 실현하지는 않을 것입니다. 미래 잔존가치에 대한 예상은 투자부동산의 공정가치에 반영됩니다.

한편, 보고기간말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
1년 이내	15,860,699	16,777,505
1년 초과 5년 이내	30,822,086	33,631,668
5년 초과	67,681	633,766
합 계	46,750,466	51,042,939

(7) 당기말 현재 차입금 및 임대보증금(선수금 포함)과 관련하여 담보로 제공한 투자 부동산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

담보제공자산	담보설정금액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지/건물	179,400,000	삼성화재해상보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	120,000,000	한화생명보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	60,000,000	농협생명보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	683,100	(주)하나은행	임대보증금	근저당권
토지/건물	12,494,420	하나증권(주)	임대보증금	근저당권
토지/건물	1,756,595	한국쓰리엠(주)	임대보증금	전세권
토지/건물	219,166	에이치자산운용(주)	임대보증금	근저당권
건물	700,520	하나유비에스자산운용(주)	임대보증금	전세권
건물	813,799	(주)인텔코리아	유동성임대보증금	전세권
건물	219,166	(주)해커스홀딩스	임대보증금	전세권
건물	109,426	(주)퀀테사인베스트먼트	임대보증금	전세권
건물	688,396	디이그제큐티브센터코리아(주)	선수금	전세권
합 계	377,084,588			

10. 기타유동금융부채

보고기간말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
미지급금	106,358	299,959
미지급비용	1,116,072	939,932
합계	1,222,430	1,239,891

11. 기타부채

보고기간말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말	
기타유동부채	선수금	1,471,157	340,457
	유동선수수익	752,529	521,852
	부가세예수금	417,556	445,488
	계	2,641,242	1,307,797
기타비유동부채	비유동선수수익	679,915	567,212

12. 장기차입금

(1) 보고기간말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	차입처	만기일(*)	당기말 연이자율(*)	당기말	전기말
장기차입금	삼성화재해상보험(주)	2025-11-05	2.55%	142,000,000	142,000,000
	한화생명보험(주)	2025-11-05	2.55%	100,000,000	100,000,000
	농협생명보험(주)	2025-11-05	2.55%	50,000,000	50,000,000
합 계				292,000,000	292,000,000

(*) 장기차입금의 원금 상환방법은 만기일시상환이며, 이자율은 고정금리입니다.

한편, 상기의 장기차입금에 대하여 회사가 가입한 보험상품에 질권이 설정되어 있으며, 토지 및 건물 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 9 참조).

13. 임대보증금

(1) 보고기간말 현재 유동성 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
명목가액	1,969,246	4,871,968
현재가치할인차금	(37,138)	(52,336)
장부가액	1,932,108	4,819,632

(2) 보고기간말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
명목가액	14,402,642	12,642,789
현재가치할인차금	(1,078,794)	(925,990)
장부가액	13,323,848	11,716,799

14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 보고기간말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
수권주식수	1,000,000,000주	1,000,000,000주
1주당 액면금액	500원	500원
발행한 주식수	40,400,000주	40,400,000주
보통주자본금	20,200,000	20,200,000

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금
기초	40,400,000	20,200,000	111,226,617	40,400,000	20,200,000	111,226,617
유상증자	-	-	-	-	-	-
기말	40,400,000	20,200,000	111,226,617	40,400,000	20,200,000	111,226,617

15. 이익잉여금

(1) 보고기간말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	72,851,054	73,824,607

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
기초	73,824,607	74,796,068
배당금 지급	(3,370,733)	(3,466,588)
당기순이익	2,397,180	2,495,127
기말	72,851,054	73,824,607

(3) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기		전기	
	(처분예정일 : 2023년 8월 22일)		(처분확정일 : 2023년 5월 23일)	
미처분이익잉여금		72,851,054		73,824,607
전기이월미처분이익잉여금	70,453,874		71,329,480	
당기순이익	2,397,180		2,495,127	
이익잉여금 처분액		(3,273,318)		(3,370,733)
보통주 현금배당(*)	(3,273,318)		(3,370,733)	
차기이월미처분이익잉여금		69,577,736		70,453,874

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다(단위: 원, 주).

구분	당기	전기
배당받을 주식수	40,400,000	40,400,000
주당액면금액	500	500
액면배당률	16.20%	16.60%
주당배당금액	81	83
배당금	3,273,318,234	3,370,732,935

16. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
임대료수익	4,166,243	4,157,673
관리수익	2,692,065	2,675,038
주차수익	95,067	95,067
기타수익	5,717	5,686
합계	6,959,092	6,933,464

17. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
위탁관리비	758,555	721,724
임대대행수수료	208,270	188,078
자산관리수수료	273,167	267,656
사무수탁수수료	27,500	27,500
자산보관수수료	8,750	8,750
임원보수	4,500	4,500
수도광열비	216,913	401,760
수선유지비	129,710	-
지급수수료	23,590	12,362
세금과공과	82,370	10,272
투자부동산 감가상각비	876,138	875,606
보험료	8,538	8,353
기타비용	10,942	12,043
합계	2,628,943	2,538,604

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	55,722	51,184
금융비용		
이자비용	1,990,452	1,950,937

19. 주당손익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 회사의 보통주당기순손익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다(단위: 원, 주).

구분	당기	전기
당기순이익	2,397,180,039	2,495,126,829
가중평균 유통보통주식수	40,400,000	40,400,000
기본주당순이익	59	61

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

① 당기

구분	기간	주식수	일수	적수
기초	2023.03.01~2023.05.31	40,400,000	92	3,716,800,000
합계				3,716,800,000
가중평균 유통보통주식수				40,400,000

② 전기

구분	기간	주식수	일수	적수
기초	2022.12.01~2023.02.28	40,400,000	90	3,636,000,000
합계				3,636,000,000
가중평균 유통보통주식수				40,400,000

(3) 회석주당손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 회석주당손익은 동일합니다.

20. 현금흐름표

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

구분	당기	전기
건설중인자산 대체	-	680,500
장기금융상품 유동성 대체	184,222	-
장기선수수익 인식	251,259	14,143
장기선수수익 유동성 대체	25,351	26,968
임대보증금 유동성 대체	184,222	813,799
임대보증금 현재가치할인차금 인식	251,259	14,143
임대보증금 현재가치할인차금 유동성 대체	15,197	9,194

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

① 당기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성임대보증금	4,819,632	(3,086,943)	-	199,419	1,932,108
임대보증금	11,716,799	1,944,075	113,652	(450,678)	13,323,848
장기차입금	292,000,000	-	-	-	292,000,000
합계	308,536,431	(1,142,868)	113,652	(251,259)	307,255,956

② 전기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성임대보증금	3,996,638	-	-	822,994	4,819,632
임대보증금	12,329,572	109,426	114,937	(837,136)	11,716,799
장기차입금	292,000,000	-	-	-	292,000,000
합계	308,326,210	109,426	114,937	(14,142)	308,536,431

21. 우발상황과 약정사항

(1) 보고기간말 현재 차입금과 관련하여 금융기관과 체결하고 있는 주요 약정사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

금융기관	약정금액	사용잔액	미사용잔액
삼성화재해상보험(주)	149,500,000	142,000,000	7,500,000
한화생명보험(주)	100,000,000	100,000,000	-
농협생명보험(주)	50,000,000	50,000,000	-
합계	299,500,000	292,000,000	7,500,000

(2) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	지급시기
운용기본수수료	총 자산가액의 연 0.21%	매 결산 주주총회 이후 7일 이내
운용성과수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.5%를 초과달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	매 결산 주주총회 이후 7일 이내
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1.0%	매각완결일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	매각완결일로부터 7일 이내

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연(年) 110백만원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연(年) 35백만원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

회사는 한화호텔앤드리조트(주)와 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌딩관리 용역을 체결하여 계약에 따른 매월 수수료를 부동산관리용역위탁수수료로 지급하고 있습니다.

(6) 우선매수청구권 및 매수선택권 부여

회사는 하나증권 주식회사와 2020년 12월 16일부터 2025년 12월 15일까지 5년간 임대차계약을 체결하였으며, 추가 5년간 연장할 수 있습니다.

회사가 운용부동산을 매각하고자 하는 경우 하나증권 주식회사는 우선매수청구권을 행사할 수 있으며, 하나증권 주식회사는 임대차개시일로부터 만 59개월이 되는 날까지 회사가 운용부동산의 매각 절차를 진행하지 않은 경우, 임대차종료일까지의 기간 동안 운용부동산을 매입할 수 있는 권리(이하, "매수선택권")를 가집니다.

22. 특수관계자 등

(1) 보고기간말 현재 회사의 주요 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타 특수관계자	하나증권(주)
	(주)코람코자산신탁

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

특수관계자명	거래명	당기	전기
하나증권(주)	임대료수익	2,411,739	2,411,739
	관리수익	1,508,610	1,501,754
	이자비용	66,921	66,460
	배당금	333,736	343,227
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	273,167	267,656
	배당금	83,434	85,807

(3) 보고기간말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

특수관계자명	거래명	당기말	전기말
하나증권(주)	매출채권	1,500,832	1,223,699
	임대보증금	9,704,713	9,637,792
	유동성선수수익	269,137	269,137
	선수수익	441,828	512,906
(주)코람코자산신탁	미지급비용	273,167	267,656

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다. 한편, 당기말 현재 회사는 차입금과 관련하여 삼성화재해상보험(주) 등 채권단의 요구로 하나증권(주)로부터 자금보충약정(80억)을 제공받고 있습니다.

(5) 당기말 현재 특수관계자로부터 제공받은 담보의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

제공자	제공받은 담보의 내용	담보제공자산	담보제공처
하나증권(주)	차입금 관련 담보	회사 보통주 4,000,000주	삼성화재해상보험(주), 한화생명보험(주), 농협생명보험(주)
(주)코람코자산신탁	차입금 관련 담보	회사 보통주 1,000,000주	

(6) 회사의 주요 경영진에는 회사의 경영활동의 계획·운영·통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사(비상임 포함) 및 감사가 포함되어 있으며, 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
급여	4,500	4,500

23. 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	
	당기	전기
고객 A(*)	3,920,349	3,913,493
고객 B(*)	1,137,591	1,259,939
합계	5,057,940	5,173,432

(*) 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 코람코더원위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 03월 01일	부터	2023년 05월 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	2	2	1	1	1	2	-	-	-	-	-	-	4	5	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	5	4	24	8	48	64	-	-	-	-	-	-	77	76
	합계	5	4	24	8	48	64	-	-	-	-	-	-	77	76

3. 주요 감사실시내용

구분	내역							
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.07.03			1	일	
주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용			
			상주	비상주				
	2023.07.04~07.06	3	일	2	명	2	명	실증적분석 및 입증감사절차
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	1		회				
	수행시기	2023.07.13						
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-						
	수행시기	-			-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 07월 13일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	감사 종결 관련 논의