

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 4(당) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 3(전) 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
재무제표	
재무상태표-----	5
포괄손익계산서-----	6
자본변동표-----	7
현금흐름표-----	8
재무제표에 대한 주석-----	9
외부감사 실시내용 -----	35

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 6월 30일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 6월 30일과 2020년 12월 31일 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.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해

당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구

받고 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.

서울시 강남구 역삼로221 (역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현

2021년 9월 17일

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

제 4(당) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 3(전) 기

2020년 07월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박 영 희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)

(전 화) 02-6264-2839

재 무 상 태 표
제 4(당)기 2021년 06월 30일 현재
제 3(전)기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
자 산					
I. 유동자산			3,834,539,837		3,132,068,053
1. 현금및현금성자산	2,3,6,23	3,138,301,913		2,743,022,452	
2. 단기금융자산	4,6,23	165,632,400		146,786,400	
3. 매출채권및기타채권	2,5,6,23	454,733,635		176,720,655	
4. 기타유동자산	7	75,871,889		65,538,546	
II. 비유동자산			186,037,736,841		186,953,118,183
1. 투자부동산	2,8,21	185,000,736,841		185,916,118,183	
2. 투자자산	2,4,6,9,23	1,037,000,000		1,037,000,000	
자 산 총 계			189,872,276,678		190,085,186,236
부 채					
I. 유동부채			60,656,895,370		61,170,835,233
1. 매입채무및기타채무	2,6,10,23	909,790,507		565,314,821	
2. 기타유동부채	6,11,23	849,082,746		1,772,534,674	
3. 유동성장기차입금	6,12,21,23	58,898,022,117		58,832,985,738	
II. 비유동부채			113,027,637,959		111,953,367,874
1. 장기차입금	6,12,21,23	106,937,302,950		106,793,652,340	
2. 기타비유동부채	6,11,23	6,090,335,009		5,159,715,534	
부 채 총 계			173,684,533,329		173,124,203,107
자 본					
I. 자본금	13	5,000,000,000		5,000,000,000	
II. 자본잉여금	14	10,935,727,412		12,385,727,412	
III. 이익잉여금	15	252,015,937		(424,744,283)	
자 본 총 계			16,187,743,349		16,960,983,129
부 채 및 자 본 총 계			189,872,276,678		190,085,186,236

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 4(당)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 3(전)기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 4(당) 기		제 3(전) 기
I. 영업수익	2,17		6,853,234,947	6,300,326,720
1. 임대료수익		3,985,084,945		3,707,204,453
2. 관리수익		2,822,312,479		2,559,114,071
3. 기타영업수익		45,837,523		34,008,196
II. 영업비용	17,21		3,002,101,082	2,592,945,900
1. 부동산관리용역위탁수수료		1,033,768,749		945,653,173
2. 수선유지비		26,464,000		-
3. 임원보수		1,800,000		1,800,000
4. 감가상각비		915,381,342		915,381,342
5. 보험료		16,685,149		16,541,742
6. 자산관리수수료		200,000,000		200,000,000
7. 자산보관수수료		7,500,000		7,499,992
8. 사무수탁수수료		22,000,000		22,000,000
9. 지급수수료		36,422,766		20,649,769
10. 세금과공과		340,248,110		23,673,580
11. 간주매출부가세		3,967,045		5,615,107
12. 기타영업비용		397,863,921		434,131,195
III. 영업이익			3,851,133,865	3,707,380,820
IV. 금융수익	2,18		6,033,113	4,252,634
V. 금융비용	2,18		(3,495,759,222)	(3,373,560,210)
VI. 기타수익	17		118,807,308	268
VII. 기타비용	17		-	(10)
VIII. 법인세비용차감전순이익			480,215,064	338,073,502
IX. 법인세비용	2,19		-	-
X. 당기순이익			480,215,064	338,073,502
XI. 기타포괄손익			-	-
XII. 총포괄손익			480,215,064	338,073,502
XIII. 주당손익	2,20			
기본주당손실			48	34

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 번 동 표

제 4(당)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 3(전)기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2020년 07월 01일(전기초)	5,000,000,000	12,385,727,412	(428,374,072)	16,957,353,340
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	338,073,502	338,073,502
자본에 직접 인식된 주주와의 거래 등:				
배당금의 지급	-	-	(334,443,713)	(334,443,713)
2020년 12월 31일(전기말)	5,000,000,000	12,385,727,412	(424,744,283)	16,960,983,129
2021년 01월 01일(당기초)	5,000,000,000	12,385,727,412	(424,744,283)	16,960,983,129
총포괄손익 :				
당기순이익	-	-	480,215,064	480,215,064
자본에 직접 인식된 주주와의 거래 등:				
자본잉여금의 이입	-	(1,450,000,000)	1,450,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(1,253,454,844)	(1,253,454,844)
2021년 06월 30일(당기말)	5,000,000,000	10,935,727,412	252,015,937	16,187,743,349

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 4(당)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 3(전)기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,667,580,305		355,023,251
1. 당기순이익	480,215,064		338,073,502	
2. 비현금항목의 조정	4,286,300,377		4,284,688,918	
감가상각비	915,381,342		915,381,342	
이자비용	3,495,759,222		3,373,560,210	
조건변경이익	(118,807,074)		-	
이자수익	(6,033,113)		(4,252,634)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(34,839,469)		(1,271,947,549)	
미수금의 감소(증가)	(379,150,069)		4,329,738	
선급비용의 감소(증가)	(10,319,023)		(39,578,365)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(14,320)		102,530	
미지급금의 증가(감소)	10,000		(1,542,922,462)	
미지급비용의 증가(감소)	340,180,610		(100,524,642)	
선수수익의 증가(감소)	-		(90,107,197)	
선수금의 증가(감소)	(4,134,279)		277,893,870	
부가세예수금의 증가(감소)	14,087,612		(24,274,421)	
임대보증금의 증가(감소)	4,500,000		243,133,400	
4. 이자의 수취	2,172,685		2,079,923	
5. 이자의 지급	(3,066,268,352)		(2,997,871,543)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(18,846,000)		(583,032,500)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		252,967,500	
단기금융상품의 처분	-		252,967,500	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(18,846,000)		(836,000,000)	
단기금융상품의 취득	18,846,000		-	
장기금융상품의 취득	-		836,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,253,454,844)		(334,443,713)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,253,454,844)		(334,443,713)	
배당금의 지급	1,253,454,844		334,443,713	
IV. 현금및현금성자산의 증감		395,279,461		(562,452,962)
기초의 현금및현금성자산		2,743,022,452		3,305,475,414
V. 기말의 현금및현금성자산		3,138,301,913		2,743,022,452

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 4(당)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 3(전)기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 10일에 설립되었으며, 2020년 2월 26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협계단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 6월 1일에 개시)입니다. 다만, 제1기 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 4월 30일에 종료하는 것으로 하고, 제2기 사업연도는 제1기 사업연도가 종료하는 날의 다음 날에 개시하여 이후 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하는 것으로 합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)엔에이치올원 위탁관리부동산투자회사	보통주	10,000,000	5,000,000	100.00

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용 등

회사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 추정과 판단

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

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

4) 제·개정기준서 적용

회사는 다음의 제·개정기준서를 적용하고 있으며, 이로 인하여 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제1104호 '보험계약' 및 제1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다.

5) 미적용 제·개정 기준서

당기말 현재 제정·공표되었으나 2021년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다. 회사는 재무제표 작성시 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 조기적용하지 아니하였습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

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 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

· 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업

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

· 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브

· 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

- 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 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 영업부문

회사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

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

(4) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 채고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 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.

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

한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

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

(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 40년 또는 50년동안 정액법으로 상각됩니다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 재무상태표에서 제거하고 있으며, 투자부동산의 폐기나 처분으로 발생하는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기나 처분이 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(6) 납입자본

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

회사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(7) 수익

회사는 기업회계기준서 제1115호의 5단계 수익인식 모형(① 계약 식별 → ② 수행의

무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

(8) 금융자산과 금융부채

1) 금융자산의 분류

모든 금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 후속적으로 상각후원가나 기타포괄손익으로 인식하는 공정가치 또는 당기손익으로 인식하는 공정가치로 측정합니다.

2) 금융부채의 분류

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다.

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다.

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

3) 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산을 양도하여 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 다른 기업에게 이전할 때에만 금융자산을 제거합니다.

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 재무상태표에서 제거됩니다. 지급한 대가와 제거되는 금융부채의 장부금액과의 차이는 당기손익으로 인식

하고 있습니다.

4) 금융상품의 상계

회사는 인식한 금융자산과 금융부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계 권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에만 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

(9) 법인세

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

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(10) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(11) 이익준비금

회사는 부동산투자회사로서 "상법" 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	3,138,302	2,743,022

4. 사용이 제한된 예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	은행명	사용제한 내용	당기말	전기말
단기금융상품	하나은행, 농협은행	질권설정	165,632	146,786
장기금융상품	농협은행	질권설정	836,000	836,000

5. 매출채권및기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	448,016	173,864
미수수익	6,717	2,857
합 계	454,733	176,721

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 회사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	3,138,302
단기금융상품	단기금융상품	165,632
매출채권및기타채권	미수금	448,016
	미수수익	6,717
투자자산	장기금융상품	836,000
합 계		4,594,667

<전기말>

(단위: 천원)		
내역	금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	현금및현금성자산	2,743,022
단기금융상품	단기금융상품	146,786
매출채권및기타채권	미수금	173,864
	미수수익	2,857
투자자산	장기금융상품	836,000
합 계		3,902,529

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

<당기말>

(단위: 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급금	10
	미지급비용	909,781
기타유동부채 기타비유동부채	선수금	54,608
	선수수익(주1)	912,446
	부가세예수금	236,210
	임대보증금(주2)	5,736,153
유동성장기차입금	유동성장기차입금	58,898,022
장기차입금	장기차입금	106,937,303
합 계		173,684,533

(주1) 선수수익은 단기선수수익과 장기선수수익을 포함하고 있습니다.

(주2) 임대보증금은 유동임대보증금과 비유동임대보증금을 포함하고 있습니다.

<전기말>

(단위: 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급비용	565,315
기타유동부채 기타비유동부채	선수금	327,588
	선수수익(주1)	910,039
	부가세예수금	222,122
	임대보증금(주2)	5,472,502
유동성장기차입금	유동성장기차입금	58,832,986
장기차입금	장기차입금	106,793,652
합 계		173,124,204

(주1) 선수수익은 단기선수수익과 장기선수수익을 포함하고 있습니다.

(주2) 임대보증금은 유동임대보증금과 비유동임대보증금을 포함하고 있습니다.

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급비용	75,537	65,218
선납세금	335	320
합 계	75,872	65,538

8. 투자부동산

당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	82,149,644	185,916,118
감가상각비	-	(915,381)	(915,381)
기말금액	103,766,474	81,234,263	185,000,737

<전기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	83,065,025	186,831,499
감가상각비	-	(915,381)	(915,381)
기말금액	103,766,474	82,149,644	185,916,118

9. 투자자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
장기금융상품	836,000	836,000
기타보증금	201,000	201,000
합계	1,037,000	1,037,000

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	연이자율	당기말	전기말
장기금융상품	농협은행	0.70%	836,000	836,000

10. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미지급금	10	-
미지급비용	909,781	565,315
합계	909,791	565,315

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	54,608	-	327,588	-
선수수익	11,889	900,557	37,048	872,991
부가세예수금	236,210	-	222,122	-
임대보증금	546,376	6,108,783	1,185,777	5,170,615
현재가치할인차금	-	(919,006)	-	(883,890)
합계	849,083	6,090,334	1,772,535	5,159,716

12. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기말

(단위: 천원)							
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말	
장기차입금	선순위차입금	농협은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	
		신한은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	
		우리은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	20,000,000	
		당산신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	
		장안신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	
		부평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	
		은평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	4,000,000	
		서서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		서울치과의사신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		마포신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		금모래신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		대창신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	
		동서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
	소계						108,000,000
현재가치할인차금						(1,062,697)	
합계						106,937,303	
유동성 장기차입금	중순위차입금	신한캐피탈	2020-02-28	2021-10-31	4.40%	7,000,000	
		비엔케이캐피탈	2020-02-28	2021-10-31	4.40%	15,000,000	
		케이비캐피탈	2020-02-28	2021-10-31	4.40%	8,000,000	
	소계						30,000,000
	후순위차입금	키스디아이	2020-02-28	2021-10-31	4.50%+가산금리(주)	29,000,000	
현재가치할인차금						(101,978)	
합계						58,898,022	

(주) 후순위차입금은 대출약정에 따라 최초 이자율에 차입기간별 가산금리가 적용됩니다.

(2) 전기말

(단위: 천원)							
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	전기말	
장기차입금	선순위차입금	농협은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	
		신한은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	
		우리은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	20,000,000	
		당산신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	
		장안신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	
		부평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	
		은평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	4,000,000	
		서서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		서울치과의사신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		마포신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		금모래신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
		대창신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	
		동서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	
	소계						108,000,000
	현재가치할인차금						(1,206,348)
합계						106,793,652	
유동성 장기차입금	중순위차입금	신한캐피탈	2020-02-28	2021-05-31	4.40%	7,000,000	
		비엔케이캐피탈	2020-02-28	2021-05-31	4.40%	15,000,000	
		케이비캐피탈	2020-02-28	2021-05-31	4.40%	8,000,000	
	소계						30,000,000
	후순위차입금	키스디아이	2020-02-28	2021-05-31	4.50%+가산금리(주)	29,000,000	
	현재가치할인차금						(167,014)
합계						58,832,986	

(주) 후순위차입금은 대출약정에 따라 최초 이자율에 차입기간별 가산금리가 적용됩니다.

13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 10,000,000주 및 500원입니다.

(2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

14. 자본잉여금

당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	10,935,727	12,385,727

15. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	당 기		전 기	
	(처분예정일: 2021년 9월 27일)		(처분확정일: 2021년 3월 19일)	
I. 미처분이익잉여금		(1,197,984,063)		(424,744,283)
1. 전기이월미처분이익잉여금	(1,678,199,127)		(762,817,785)	
2. 당기순이익	480,215,064		338,073,502	
II. 이익잉여금이입액		1,450,000,000		-
1. 자본잉여금	1,450,000,000			-
III. 이익잉여금처분액		2,479,590,932		1,253,454,844
1. 배당금(주식16)	2,479,590,932		1,253,454,844	
가. 현금배당				
주당배당금(불) :				
보통주배당 : 당기 247.96원(49.59%)	2,479,590,932		1,253,454,844	
보통주배당 : 전기 125.35원(25.07%)				
IV. 차기이월미처분이익잉여금		(2,227,574,995)		(1,678,199,127)

16. 배당금

(1) 당기 및 전기의 회사의 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액(원)	2,479,590,932	1,253,454,844
발행주식수(주)	10,000,000	10,000,000
1주당 배당금(원)	247.96	125.35
1주당 액면가액(원)	500	500
일수	181일	184일
배당률(주1)	49.59%	25.07%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	100.00%	49.87%

(2) 당기 및 전기 중 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	2,479,590,932	1,253,454,844
당기순이익	480,215,064	338,073,502
배당성향	516.35%	370.76%

17. 영업손익 및 기타손익

(1) 당기 및 전기 중 영업손익 산출에 포함된 주요 항목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
영업수익	6,853,235	6,300,326
임대료수익	3,985,085	3,707,204
관리수익	2,822,312	2,559,114
기타수익	45,838	34,008
영업비용	3,002,101	2,592,946
부동산관리용역위탁수수료	1,033,769	945,653
수선유지비	26,464	-
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	915,381	915,381
보험료	16,685	16,542
자산관리수수료	200,000	200,000
자산보관수수료	7,500	7,500
사무수탁수수료	22,000	22,000
지급수수료	36,423	20,650
세금과공과	340,248	23,674
간주매출부가세	3,967	5,615
기타영업비용	397,864	434,131
영업이익	3,851,134	3,707,380

(2) 회사의 당기 기타수익에는 차입금 조건변경으로 인한 조건변경이익 118,807천원이 포함되어 있으며, 이외의 당기 및 전기 기타수익과 기타비용은 전액 잡이익과 잡손실로 구성되어 있습니다.

18. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자수익	6,033	4,253

(2) 당기 및 전기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자비용	3,495,759	3,373,560

19. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 및 전기의 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기의 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	480,215	338,074
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

20. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
가. 보통주 당기순이익	480,215,064	338,073,502
나. 가중평균유통보통주식수	10,000,000	10,000,000
다. 기본주당이익(가÷나)	48	34

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	10,000,000	181	1,810,000,000
합계			1,810,000,000
일수			181일
가중평균유통보통주식수			10,000,000

<전기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	10,000,000	184	1,840,000,000
합계			1,840,000,000
일수			184일
가중평균유통보통주식수			10,000,000

(3) 희석주당순이익

당기 및 전기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당순이익을 계산하지 않았습니다.

21. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 현재 건물에 대하여 NH농협손해보험의 패키지보험 등에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지 보험	재산종합위험	99,901,536,000 원	33,512,028 원
	기업휴지	26,140,014,445 원	
	배상책임위험 (주차장 배상책임 500,000,000 원 구내치료비 5,000,000 원)	5,000,000,000 원	
승강기사고 배상책임	대인	80,000,000 원	519,000 원
	대물	10,000,000 원	
가스사고배상 책임보험	대인	80,000,000 원	5,000 원
	대물	300,000,000 원	

(2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 2020년 7월 1일부터 엔에이치농협리츠운용(주)에게 연간 400백만원의 운용보수를 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 일반사무관리보수로 연간 44백만원을 지급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한금액으로 하며, 6개월이 초과 될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산보관보수로 연간 15백만원을 지급합니다. 단, 회사의 자산에 대한 은행의 자산보관 업무 수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 은행이 자산보관업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 일할 계산됩니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 회사의 건물과 토지의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액(주1)	전세금 및 근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 12곳	장기차입금	108,000,000,000	129,600,000,000	근저당권
	비엔케이캐피탈 외 2곳	유동성장기차입금	30,000,000,000	36,000,000,000	근저당권
	키스디아이	유동성장기차입금	29,000,000,000	34,800,000,000	근저당권
	삼성생명보험(주)	임대보증금	2,158,545,700	2,590,254,840	근저당권
	삼성생명서비스손해사정(주)	임대보증금	2,848,844,000	3,418,612,800	근저당권
	삼성화재해상보험(주)	임대보증금	9,436,000	11,323,200	근저당권
	삼성카드(주)	임대보증금	3,104,000	3,724,800	근저당권
	개인	임대보증금	49,383,600	59,260,320	근저당권
	개인	임대보증금	300,000,000	300,000,000	전세권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

22. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	지배회사

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

23. 위험관리

(1) 금융위험관리

회사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 회사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

회사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 회사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	3,138,302	2,743,022
단기금융상품	165,632	146,786
장기금융상품	836,000	836,000
미수금	448,016	173,864
미수수익	6,717	2,857
합 계	4,594,667	3,902,529

2) 유동성위험관리

회사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	10	10	-
미지급비용	909,781	909,781	-
선수금	54,608	54,608	-
선수수익	912,446	11,889	900,557
부가세예수금	236,210	236,210	-
임대보증금 (주1)	6,655,159	546,376	6,108,783
유동성장기차입금 (주2)	60,132,438	60,132,438	-
장기차입금 (주2)	119,498,301	3,132,000	116,366,301
합 계	188,398,953	65,023,312	123,375,641

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급비용	565,315	565,315	-
선수금	327,588	327,588	-
선수수익	910,039	37,048	872,991
부가세예수금	222,122	222,122	-
임대보증금 (주1)	6,356,392	1,185,777	5,170,615
유동성장기차입금 (주2)	60,265,918	60,265,918	-
장기차입금 (주2)	121,060,011	3,132,000	117,928,011
합 계	189,707,385	65,735,768	123,971,617

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

회사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 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 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	173,684,533	173,124,203
차감: 현금및현금성자산	(3,138,302)	(2,743,022)
순부채	170,546,231	170,381,181
자본총계	16,187,743	16,960,983
순부채비율	1,053.55%	1,004.55%

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 01월 01일	부터	2021년 06월 30일	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	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	8	8	60	60	-	-	-	-	-	-	72	72
	합계	4	4	8	8	60	60	-	-	-	-	-	-	72	72

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021-07-19				1	일	
	주요내용	당기말 현재 회사의 현황 파악						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2021-08-24	1	일	-	명	2	명	전사 수준 감사 수행
	2021-08-25	1	일	-	명	2	명	계정 단위 감사 수행
-	-	일	-	명	-	명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
	금융거래조회	○	채권채무조회		-	변호사조회	-	

외부조회	기타조회	해당사항 없음		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2021-08-26		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 08월 27일	내부감사	전자우편	감사결과 및 진행상황 논의