

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기 2021년 7월 1일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	
1. 재무상태표	5
2. 포괄손익계산서	6
3. 자본변동표	7
4. 현금흐름표	8
5. 주석	9
III. 외부감사 실시내용	41

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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.

기타사항

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사의 2021년 6월 30일로 종료된 보고기간의 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2021년 9월 17일자 감사보고서에는 해당 재무제표에 대하여 적정의견이 표명되었습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 명 철



2022년 3월 8일

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 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

제 5(당) 기

2021년 07월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 4(전) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 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 5(당)기 2021년 12월 31일 현재

제 4(전)기 2021년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산					
I. 유동자산			4,262,663,332		3,834,539,837
현금및현금성자산	3,4,6,23	3,267,361,956		3,138,301,913	
단기금융상품	4,6,23	165,632,400		165,632,400	
매출채권및기타채권	5,6,23	777,980,779		454,733,635	
기타유동자산	7	51,688,197		75,871,889	
II. 비유동자산			185,563,842,087		186,037,736,841
투자부동산	2,8,21	184,439,714,087		185,000,736,841	
투자자산	4,6,9,23	1,124,128,000		1,037,000,000	
자 산 총 계			189,826,505,419		189,872,276,678
부 채					
I. 유동부채			954,129,749		60,656,895,370
매입채무및기타채무	6,10,23	291,184,638		909,790,507	
기타유동부채	11	313,912,416		302,706,640	
기타유동금융부채	6,23	349,032,695		546,376,106	
유동성장기차입금	6,12,21,23,24	-		58,898,022,117	
II. 비유동부채			113,574,338,224		113,027,637,959
장기차입금	6,12,21,23,24	107,083,334,508		106,937,302,950	
기타비유동부채	11	871,450,880		900,557,457	
기타비유동금융부채	6,23	5,619,552,836		5,189,777,552	
부 채 총 계			114,528,467,973		173,684,533,329
자 본					
I. 자본금	13,22	20,921,052,500		5,000,000,000	
II. 자본잉여금	14,22	54,427,169,362		10,935,727,412	
III. 이익잉여금(결손금)	15,16	(50,184,416)		252,015,937	
자 본 총 계			75,298,037,446		16,187,743,349
부 채 및 자 본 총 계			189,826,505,419		189,872,276,678

별첨 주식 참조

포괄손익계산서

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

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

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익	8,17		6,960,728,374		6,853,234,947
임대료수익		4,108,666,648		3,985,084,945	
관리수익		2,812,951,474		2,822,312,479	
기타영업수익		39,110,252		45,837,523	
II. 영업비용	8,17,21		2,692,772,401		3,002,101,082
부동산관리용역위탁수수료		997,806,588		1,033,768,749	
수선유지비		-		26,464,000	
임원보수		1,800,000		1,800,000	
감가상각비		915,995,481		915,381,342	
보험료		17,157,888		16,685,149	
자산관리수수료		200,000,000		200,000,000	
자산보관수수료		7,500,000		7,500,000	
사무수탁수수료		22,000,000		22,000,000	
지급수수료		20,376,814		36,422,766	
세금과공과		64,509,740		340,248,110	
간주매출부가세		4,073,659		3,967,045	
기타영업비용		441,552,231		397,863,921	
III. 영업이익			4,267,955,973		3,851,133,865
IV. 금융수익	18		6,492,554		6,033,113
V. 금융비용	18		(3,097,058,200)		(3,495,759,222)
VI. 기타수익	17		252		118,807,308
VII. 법인세비용차감전순이익			1,177,390,579		480,215,064
VIII. 법인세비용	19		-		-
IX. 당기순이익			1,177,390,579		480,215,064
X. 기타포괄손익			-		-
XI. 총포괄손익			1,177,390,579		480,215,064
XII. 주당손익	20				
기본 및 희석 주당이익			66		48

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

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

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2021.01.01(전기초)	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 반영된 소유주와의 거래 등:				
자본잉여금의 이입	-	(1,450,000,000)	1,450,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(1,253,454,844)	(1,253,454,844)
2021.06.30(전기말)	5,000,000,000	10,935,727,412	252,015,937	16,187,743,349
2021.07.01(당기초)	5,000,000,000	10,935,727,412	252,015,937	16,187,743,349
총포괄손익:				
당기순이익			1,177,390,579	1,177,390,579
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
유상증자	15,921,052,500	44,491,441,950	-	60,412,494,450
자본잉여금의 이입	-	(1,000,000,000)	1,000,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(2,479,590,932)	(2,479,590,932)
2021.12.31(당기말)	20,921,052,500	54,427,169,362	(50,184,416)	75,293,737,446

별첨 주석 참조

현금흐름표

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

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

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,637,463,602	1,667,580,305
(1) 당기순이익	1,177,390,579	480,215,064
(2) 비현금항목의 조정	4,006,561,127	4,286,300,377
감가상각비	915,995,481	915,381,342
이자비용	3,097,058,200	3,495,759,222
조건변경이익	-	(118,807,074)
이자수익	(6,492,554)	(6,033,113)
(3) 영업활동으로인한자산부채의변동	(527,194,895)	(34,839,469)
미수금의 증가	(323,297,075)	(379,150,069)
선급비용의 감소(증가)	24,234,702	(10,319,023)
미수법인세환급액의 증가	(51,010)	(14,320)
미지급금의 증가(감소)	(10,000)	10,000
미지급비용의 증가(감소)	(446,641,062)	340,180,610
선수금의 증가(감소)	162,270,000	(4,134,279)
부가세예수금의 증가(감소)	(30,828,450)	14,087,612
임대보증금의 증가	87,128,000	4,500,000
(4) 이자의 수취	2,504,007	2,172,685
(5) 이자의 지급	(3,021,797,216)	(3,066,268,352)
II. 투자활동으로인한현금흐름	(442,100,727)	(18,846,000)
(1) 투자활동으로인한현금유입액	-	-
(2) 투자활동으로인한현금유출액	(442,100,727)	(18,846,000)
건물의 취득	354,972,727	-
단기금융상품의 취득	-	18,846,000
장기금융상품의 취득	87,128,000	-
III. 재무활동으로인한현금흐름	(1,066,302,832)	(1,253,454,844)
(1) 재무활동으로인한현금유입액	60,412,494,450	-
유상증자	60,412,494,450	-
(2) 재무활동으로인한현금유출액	(61,478,797,282)	(1,253,454,844)
유동성장기차입금의 감소	58,999,206,350	-
배당금의 지급	2,479,590,932	1,253,454,844
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)	129,060,043	395,279,461
V. 기초의 현금	3,138,301,913	2,743,022,452
VI. 기말의 현금	3,267,361,956	3,138,301,913

별첨 주식 참조

주식

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

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

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, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 6월 1일에 개시)입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	보통주	41,842,105	20,921,053	100.00

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

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 2021년 7월 1일로 개시하는 회계기간 부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

5) 회사가 적용하지 않은 제·개정기준서 및 해석서

보고기간말 현재 제정·공표되었으나 2021년 7월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) - 재무보고를 위한 개념체계 참조

식별할 수 있는 취득 자산과 인수 부채는 재무보고를 위한 개념체계의 정의를 충족하도록 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 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

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

개정 기준서는 경영진이 의도한 방식으로 유형자산을 가동할 수 있는 장소와 상태에 이르게 하는 동안에 생산된 재화를 판매하여 얻은 매각금액과 그 재화의 원가는 당기 손익으로 인식하도록 요구하며, 이로 인해 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 공시하도록 요구하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

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

개정 기준서는 손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가는 계약을 이행하는 데 드는 증분원가와 계약을 이행하는 데 직접 관련되는 그 밖의 원가 배분액으로 구성됨을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

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

부채의 분류는 기업이 보고기간 후 적어도 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않으며, 부채가 비유동부채로 분류되는 기준을 충족한다면, 경영진이 보고기간 후 12개월 이내에 부채의 결제를 의도하거나 예상하더라도, 또는 보고기간말과 재무제표 발행승인일 사이에 부채를 결제하더라도 비유동부채로 분류합니다. 또한, 부채를 유동 또는 비유동으로 분류할 때 부채의 결제조건에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품으로 분류되고 동 옵션을 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트관련 수수료에 차입자와 대여자 사이에서 지급하거나 수취한 수수료(상대방을 대신하여 지급하거나 수취한 수수료 포함)만 포함된다는 개정내용을 포함하여 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업, 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스인센티브, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정에 대한 일부 개정내용이 있습니다. 동 연차개선은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 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. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 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. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

'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 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 영업부문

회사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성 되어 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, 재고자산, 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 반영한 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 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다. 부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

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

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 아래에 제시된 개별 자산별로 추정된 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

구분	내용연수
건물	40년,50년

투자부동산을 구성하는 일부의 원가가 당해 투자부동산의 전체원가에 비교하여 중요하다면, 해당 투자부동산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

회사는 매 보고기간 말에 투자부동산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 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 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 리스로 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(8) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익 등을 포함하고 있으며, 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

(9) 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 인식하고 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.

(10) 금융자산의 손상

1) 금융상품과 계약자산

회사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품

회사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용이 위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권(리스채권 포함)과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 회사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

회사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

회사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 회사가 소구활동을 하지 않으면, 회사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

회사는 채무증권의 신용위험등급이 국제적으로 '투자등급의 정의로 이해되는 수준인 경우 신용위험이 낮다고 간주합니다. 전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 회사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

2) 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

3) 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 회사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

4) 재무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다.

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 손실충당금은 당기손익에 포함하고 기타포괄손익에 인식합니다.

5) 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 개인고객에 대해 회사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 금융자산이 180일 이상 연체되는 경우에 장부금액을 제각하고, 기업고객에 대해서는 회수에 대한 합리적인 기대가 있는지를 평가하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 회사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 회사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(11) 유동과 비유동의 구분

1) 유동자산의 분류

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류됩니다.

- 기업의 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상하거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있음
- 주로 단기매매 목적으로 보유
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아님

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류됩니다.

2) 유동부채의 분류

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류됩니다.

- 기업의 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상
- 주로 단기매매 목적으로 보유
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제할 것으로 예상
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않음

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류됩니다.

(12) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

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

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

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

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

다만, 회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(13) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 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.

(14) 주당손익

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

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	3,267,362	3,138,302

4. 사용이 제한된 예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	은행명	사용제한 내용	당기말	전기말
현금성자산	신한은행	보증금계좌	125,874	-
단기금융상품	하나은행, 농협은행	질권설정	165,632	165,632
장기금융상품	농협은행	질권설정	923,128	836,000

5. 매출채권및기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	767,275	448,016
미수수익	10,706	6,717
합 계	777,981	454,733

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	3,267,362
단기금융상품	단기금융상품	165,632
매출채권및기타채권	미수금	767,275
	미수수익	10,706
투자자산	장기금융상품	923,128
	기타보증금	201,000
합 계		5,335,103

<전기말>

(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
	기타보증금	201,000
합 계		4,795,667

(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	미지급비용	291,185
기타금융부채	임대보증금(주1)	5,968,586
장기차입금	장기차입금	107,083,335
합 계		113,343,106

(주1) 임대보증금은 유동임대보증금과 비유동임대보증금을 포함하고 있습니다.

<전기말>

(단위: 천원)		
내역	금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
매입채무및기타채무	미지급금	10
	미지급비용	909,781
기타금융부채	임대보증금(주1)	5,736,153
유동성장기차입금	유동성장기차입금	58,898,022
장기차입금	장기차입금	106,937,303
합 계		172,481,269

(주1) 임대보증금은 유동임대보증금과 비유동임대보증금을 포함하고 있습니다.

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급비용	51,303	75,537
미수법인세환급액	385	335
합 계	51,688	75,872

8. 투자부동산

(1) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	81,234,263	185,000,737
취득	-	354,972	354,973
감가상각비	-	(915,995)	(915,995)
기말금액(주1)	103,766,474	80,673,240	184,439,715

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

<전기>

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초금액	103,766,474	82,149,644	185,916,118
감가상각비	-	(915,381)	(915,381)
기말금액(주1)	103,766,474	81,234,263	185,000,737

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
운용수익(주1)	6,921,618	6,807,397
운용비용(주2)	2,143,302	2,205,114

(주1) 임대료수익, 관리수익을 합친 금액입니다.

(주2) 부동산관리용역위탁수수료, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 수선유지비를 합친 금액입니다.

(4) 당기말과 전기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)					
구분	장소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 영등포구 당산동4가 38-1	136,568,209	160,000,000	137,008,531	144,700,000
	경기도 수원시 팔달구 인계동 942-9	47,871,505	52,900,000	47,992,206	49,100,000
합계		184,439,714	212,900,000	185,000,737	193,800,000

(5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재 가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 회사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치 측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

투자부동산의 공정가치는 당기 및 전기 각각 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2021년 8월 31일) 및 경일감정평가법인(평가기준일: 2021년 2월)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

9. 투자자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
장기금융상품	923,128	836,000
기타보증금	201,000	201,000
합계	1,124,128	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
장기금융상품	농협은행	1.10%	87,128	-
합계			923,128	836,000

10. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미지급금	-	10
미지급비용	291,185	909,781
합계	291,185	909,791

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	106,236	-	54,608	-
선수수익	2,295	835,809	11,889	900,557
부가세예수금	205,381	-	236,210	-
장기선수금	-	35,642	-	-
합계	313,912	871,451	302,707	900,557

12. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
분류	구분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말	전기말	
장기차입금	선순위차입금	농협은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	30,000,000	
		신한은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	30,000,000	30,000,000	
		우리은행	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	20,000,000	20,000,000	
		당산신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	2,500,000	
		장안신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	2,000,000	
		부평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,500,000	2,500,000	
		은평신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	4,000,000	4,000,000	
		서서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000	
		서울치과의사신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000	
		마포신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000	
		금모래신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000	
		대창신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	2,000,000	2,000,000	
		동서울신용협동조합	2020-02-28	2025-02-28	2.90%	3,000,000	3,000,000	
	소계						108,000,000	108,000,000
현재가치할인차금						(916,665)	(1,062,697)	
합계						107,083,334	106,937,303	
유동성 장기차입금	중순위차입금	신한캐피탈	-	-	-	-	7,000,000	
		비엔케이캐피탈	-	-	-	-	15,000,000	
		케이비캐피탈	-	-	-	-	8,000,000	
	소계						-	30,000,000
	후순위차입금	키스디아이	-	-	-	-	29,000,000	
	현재가치할인차금						-	(101,978)
합계						-	58,898,022	

13. 자본금

(1) 당기말 현재 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 41,842,105주 및 500원 입니다.

(2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기초	5,000,000	5,000,000
유상증자	15,921,053	-
기말	20,921,053	5,000,000

14. 자본잉여금

당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	54,427,169	10,935,727

15. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	당 기		전 기	
	(처리에정일: 2022년 3월 24일)		(처리확정일: 2021년 9월 27일)	
I. 미처리결손금		(1,050,184,416)		(1,197,984,063)
1. 전기이월미처리결손금	(2,227,574,995)		(1,678,199,127)	
2. 당기순이익	1,177,390,579		480,215,064	
II. 이익잉여금이입액		1,000,000,000		1,450,000,000
1. 자본잉여금	1,000,000,000		1,450,000,000	
III. 배당금지금액		(3,093,386,060)		(2,479,590,932)
1. 배당금(주식16)	3,093,386,060		2,479,590,932	
가. 현금배당 주당배당금(률) : 보통주배당 : 당기 73.93원(14.79%) 보통주배당 : 전기 247.96원(49.59%)	3,093,386,060		2,479,590,932	
IV. 차기이월미처리결손금		(3,143,570,476)		(2,227,574,995)

16. 배당금

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

구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액(원)	3,093,386,060	2,479,590,932
발행주식수(주)	41,842,105	10,000,000
1주당 배당금(원)	73.93	247.96
1주당 액면가액(원)	500	500
일수	184	181
배당률(주1)	14.79%	49.59%

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

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	29.33%	100.00%

(2) 당기 및 전기 중 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	3,093,386,060	2,479,590,932
당기순이익	1,177,390,579	480,215,064
배당성향	262.73%	516.35%

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	6,960,728	6,853,235
임대료수익	4,108,667	3,985,085
관리수익	2,812,951	2,822,312
기타수익	39,110	45,838
영업비용	2,692,772	3,002,101
부동산관리용역위탁수수료	997,807	1,033,769
수선유지비	-	26,464
임원보수	1,800	1,800
감가상각비	915,995	915,381
보험료	17,158	16,685
자산관리수수료	200,000	200,000
자산보관수수료	7,500	7,500
사무수탁수수료	22,000	22,000
지급수수료	20,377	36,423
세금과공과	64,510	340,248
간주매출부가세	4,074	3,967
기타영업비용	441,551	397,864
영업이익	4,267,955	3,851,134

(2) 회사의 당기 기타수익은 전액 잡이익으로 구성되어 있으며, 전기 기타수익에는 차입금 조건변경으로 인한 조건변경이익 118,807천원이 포함되어 있습니다.

18. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자수익	6,492	6,033

(2) 당기 및 전기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자비용	3,097,058	3,495,759

19. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

20. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말	전기말
가. 보통주 당기순이익	1,177,390,579	480,215,064
나. 가중평균유통보통주식수	17,960,526	10,000,000
다. 기본주당이익(가÷나)	66	48

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

<당기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	10,000,000	184	1,840,000,000
유상증자	31,842,105	46	1,464,736,830
합계			3,304,736,830
일수			184일
가중평균유통보통주식수			17,960,526

<전기>

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

(3) 희석주당손익

당기와 전기에 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

21. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

회사는 당기말 현재 투자부동산에 대하여 농협손해보험(주)의 패키지보험 등에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
보험종류	내용	부보금액
패키지 보험	재산종합위험	99,901,536
	기업휴지	26,140,014
	배상책임위험	5,000,000 (주차장 배상책임 500,000 구내치료비 5,000)
승강기사고배상책임	대인	80,000
	대물	10,000
가스사고배상책임보험	대인	80,000
	대물	300,000

상기 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 129,600백만원)이 설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 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 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과 될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무수행기간을 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, 수탁자의 실제 운용기간이 6개월에 미달하는 경우 보수는 해당 6개월에 대한 실제 운용기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(5) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)농협네트웍스와 관리대상 부동산에 대한 자산 및 시설관리업무와 임대마케팅업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

당기말 현재 회사의 투자부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액 (주1)	전세금 및 근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 12곳	장기차입금	108,000,000	129,600,000	근저당권
	삼성생명보험(주)	임대보증금	2,245,674	2,590,255	근저당권
	삼성생명서비스손해사정(주)	임대보증금	2,848,844	3,418,613	근저당권
	삼성화재해상보험(주)	임대보증금	9,436	11,323	근저당권
	삼성카드(주)	임대보증금	3,104	3,725	근저당권
	개인	임대보증금	49,384	59,260	근저당권
	개인	임대보증금	300,000	300,000	전세권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

투자부동산 일부에 대해 서울특별시가 구분지상권을 설정하고 있습니다.

22. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사	지배회사

(2) 당기 및 전기 중 지배회사인 (주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구분	당기	전기
유상증자	60,412,494	-

(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	3,267,362	3,138,302
단기금융상품	165,632	165,632
장기금융상품	923,128	836,000
기타보증금	201,000	201,000
미수금	767,275	448,016
미수수익	10,706	6,717
합 계	5,335,103	4,795,667

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	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급비용	291,185	291,185	-
임대보증금 (주1)	6,829,444	351,348	6,478,096
장기차입금 (주2)	117,902,268	3,132,000	114,770,268
합 계	125,022,897	3,774,533	121,248,364

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년미만	1년~5년
미지급금	10	10	-
미지급비용	909,781	909,781	-
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	187,195,689	64,720,605	122,475,084

(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	114,528,468	173,684,533
차감: 현금및현금성자산	(3,267,362)	(3,138,302)
순부채	111,261,106	170,546,231
자본총계	75,298,037	16,187,743
순부채비율	147.76%	1,053.55%

24. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초(주1)	165,835,325	165,626,638
차입	-	-
상환	(58,999,206)	-
현재가치할인차금 상각	247,216	327,494
조건변경이익	-	(118,807)
기말(주1)	107,083,335	165,835,325

(주1) 유동성장기차입금과 장기차입금을 포함하고 있습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 07월 01일	부터	2021년 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						
투입 인원수	2	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	5	4
투입 시간	분·반기검토	2	-	8	-	16	-	-	-	-	-	-	26	-
	감사	3	4	8	8	40	60	-	-	-	-	-	51	72
	합계	5	4	16	8	56	60	-	-	-	-	-	77	72

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021.10.18			1
주요내용		전반적인 회계감사 계획을 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2021.11.3~11.15	2 일	2 명	3 명	반기검토	
	2022.2.26~3.6	2 일	2 명	3 명	기말감사	
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	0	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2021.11.15, 2022.3.7				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 11월 15일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	감사계획 논의
2	2022년 03월 07일	감사, 업무수행이사, 책임회계사	서면회의	회계감사 결과 보고