

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표.....	6
주식	12
외부감사 실시내용.....	45

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 4 기

2021년 07월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

삼덕회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(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.

핵심감사사항

담보제공자산 내역 공시의 적정성

주석 4 및 주석 21에 기술된 바와 같이 회사의 자산이 담보로 제공되어야 하는 부채 항목은 장기차입금 및 임대보증금 등이며 보고기간 종료일 현재 장부가액은 각각 117,434백만원 및 5,340백만원입니다. 이와 관련하여 담보로 제공된 회사의 자산은 투자부동산, 현금성자산, 장단기금융상품 및 보험계약상 보험금청구권으로서 보고기간 종료일 현재 재무제표상 장부가액은 투자부동산 198,651백만원, 현금성자산 92백만원, 단기금융상품 1,301백만원 및 장기금융상품 5,152백만원이며 자산총액의 62%에 해당합니다. 투자부동산에 대한 담보설정 금액은 장기차입금 및 임대보증금에 대하여 각각 141,600백만원 및 6,480백만원입니다. 따라서 담보제공자산내역 공시는 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

기타사항

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사의 2021년 6월 30일로 종료된 보고기간의 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2021년 8월 31일자 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 계속기업전체의 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 따라수행된 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 회계 추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전체의 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.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 김주원 입니다.

서울특별시 종로구 우정국로 48

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사 김 명 철

2022년 3월 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 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

제 4(당) 기

2021년 07월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 3(전) 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사 대표이사 김 범 수

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동)
(전 화) 02-6264-2839

재 무 상 태 표

제 4(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2021년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 4(당)기		제 3(전)기	
자 산					
I. 유동자산			11,486,341,693		11,384,018,317
1. 현금및현금성자산	3,4,6,23	9,054,656,310		9,666,261,678	
2. 단기금융자산	4,6,23	1,301,027,200		954,614,800	
3. 매출채권및기타채권	5,6,23	497,229,626		15,761,518	
4. 기타유동자산	7	633,428,557		747,380,321	
II. 비유동자산			320,503,333,998		235,040,827,965
1. 투자부동산	2,8,21,24	198,651,640,313		198,843,160,765	
2. 종속기업투자	9,22	116,699,999,500		30,700,000,000	
3. 투자자산	4,6,23	5,151,694,185		5,497,667,200	
자 산 총 계			331,989,675,691		246,424,846,282
부 채					
I. 유동부채			2,074,746,291		72,512,613,281
1. 유동성장기차입금	6,12,21,23,24	-		69,318,656,139	
2. 매입채무및기타채무	6,10,23	1,144,075,555		2,518,775,675	
3. 기타유동금융부채	6,23	735,443,371		318,994,171	
4. 기타유동부채	11	195,227,365		356,187,296	
II. 비유동부채			123,117,306,721		123,273,887,838
1. 장기차입금	6,12,21,23,24	117,434,059,730		117,150,318,559	
2. 기타비유동금융부채	6,23	4,605,134,236		4,960,321,470	
3. 기타비유동부채	11	1,078,112,755		1,163,247,809	
부 채 총 계			125,192,053,012		195,786,501,119
자 본					
I. 자본금	1,13		21,100,000,000		13,000,000,000
1. 보통주자본금		21,100,000,000		1,875,000,000	
2. 우선주자본금		-		11,125,000,000	
II. 자본잉여금	14,24		184,835,552,889		38,205,259,040
III. 자본조정			(39,445,000,000)		-
IV. 이익잉여금(결손금)	15,16,24		40,307,069,790		(566,913,877)
자 본 총 계			206,797,622,679		50,638,345,163
부 채 및 자 본 총 계			331,989,675,691		246,424,846,282

별첨 주석 참조

포괄손익계산서

제 4(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 4(당)기		제 3(전)기	
I. 영업수익	8,17,22		9,595,598,255		7,835,942,061
1. 임대료수익		4,160,579,540		3,866,462,401	
2. 관리수익		2,305,209,717		2,111,982,241	
3. 주차수익		558,370,800		542,139,000	
4. 기타영업수익		91,847,266		61,903,575	
5. 배당금수익		2,479,590,932		1,253,454,844	
II. 영업비용	8,17,21		2,409,733,804		2,734,055,837
1. 부동산관리용역위탁수수료		460,561,799		443,729,804	
2. 임원보수		5,650,000		1,800,000	
3. 감가상각비		913,245,448		906,964,843	
4. 보험료		6,826,020		6,717,988	
5. 자산관리수수료		207,000,000		207,000,000	
6. 자산보관수수료		11,000,000		11,000,000	
7. 사무수탁수수료		30,793,478		18,000,000	
8. 지급수수료		118,928,308		229,607,661	
9. 세금과공과		24,797,690		362,846,349	
10. 간주매출부가세		3,905,535		3,672,502	
11. 기타영업비용		627,025,526		542,716,690	
III. 영업이익			7,185,864,451		5,101,886,224
IV. 금융수익	18		41,679,087		39,288,678
V. 금융비용	18		(3,648,049,680)		(4,106,449,942)
VI. 기타수익	17		7,478		214,050,875
VII. 기타비용	17		(131,707)		(5,354,716)
VIII. 법인세비용차감전순손익			3,579,369,629		1,243,421,119
IX. 법인세비용	19		-		-
X. 당기순이익			3,579,369,629		1,243,421,119
XI. 기타포괄손익			-		-
XII. 당기총포괄손익			3,579,369,629		1,243,421,119
XIII. 주당이익(손실)	20				
기본 및 희석 주당이익(손실)			194		(63)

별첨 주석 참조

자 본 변 동 표

제 4(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금(결손금)	총 계
2021년 01월 01일(전기초)	13,000,000,000	38,467,759,040	-	(469,383,871)	50,998,375,169
총포괄손익 :					
당기순이익	-	-	-	1,243,421,119	1,243,421,119
자본에 직접 인식된 주주와의 거래 등:					
유상증자	-	(262,500,000)	-	-	(262,500,000)
배당금의 지급	-	-	-	(1,340,951,125)	(1,340,951,125)
2021년 06월 30일(전기말)	13,000,000,000	38,205,259,040	-	(566,913,877)	50,638,345,163
2021년 07월 01일(당기초)	13,000,000,000	38,205,259,040	-	(566,913,877)	50,638,345,163
총포괄손익:					
당기순이익	-	-	-	3,579,369,629	3,579,369,629
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:					
유상증자	21,100,000,000	186,076,143,849	-	-	207,176,143,849
유상감자	(13,000,000,000)	(850,000)	(39,445,000,000)	-	(52,445,850,000)
자본준비금 감액	-	(39,445,000,000)	-	39,445,000,000	-
배당금의 지급	-	-	-	(2,150,385,962)	(2,150,385,962)
2021년 12월 31일(당기말)	21,100,000,000	184,835,552,889	(39,445,000,000)	40,307,069,790	206,797,622,679

별첨 주석 참조

현금흐름표

제 4(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,030,650,626		3,257,321,166
1. 당기순이익	3,579,369,629		1,243,421,119	
2. 비현금항목의 조정	2,040,149,449		3,511,980,766	
감가상각비	913,245,448		906,964,843	
이자비용	3,648,049,680		4,106,449,942	
해지손실	131,707		5,354,716	
이자수익	(41,679,087)		(39,288,678)	
배당금수익	(2,479,590,932)		(1,253,454,844)	
조건변경이익	-		(214,045,213)	
잡이익	(7,367)		-	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(2,798,661,065)		566,865,267	
미수금의 증가	(449,809,044)		-	
선급금의 감소(증가)	(12,370,974)		134,860,626	
선급비용의 감소(증가)	110,660,728		(350,306,007)	
미수법인세환급액의 감소(증가)	15,662,010		(16,606,770)	
미지급금의 증가(감소)	(138,792,808)		139,067,808	
미지급비용의 증가(감소)	(2,015,603,617)		421,868,627	
선수수익의 감소	(134,962,306)		(91,586,295)	
선수금의 감소	(116,925,614)		(103,975,851)	
부가세예수금의 증가(감소)	(56,958,825)		10,128,729	
임대보증금의 증가	439,385		423,414,400	
4. 이자의 수취	10,020,023		111,729,321	
5. 이자의 지급	(2,279,818,342)		(3,430,130,151)	
6. 배당금의 수취	2,479,590,932		1,253,454,844	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(86,722,163,881)		3,235,305,610
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	361,842,000		14,567,239,600	
단기금융상품의 감소	361,842,000		10,567,239,600	
장기금융상품의 감소	-		4,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(87,084,005,881)		(11,331,933,990)	
단기금융상품의 증가	-		6,201,241,200	
장기금융상품의 증가	362,281,385		4,789,412,800	
건설중인자산의 증가	721,724,996		341,279,990	
종속기업투자주식의 취득	85,999,999,500		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		83,079,907,887		(1,603,451,125)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	211,000,000,000		-	
유상증자	211,000,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(127,920,092,113)		(1,603,451,125)	
주식발행비용의 지급	3,823,856,151		262,500,000	
유상감자	52,445,000,000			
유상감자비용	850,000			
유동성장기차입금의 감소	69,500,000,000			

배당금의 지급	2,150,385,962		1,340,951,125	
IV. 현금및현금성자산의 증감		(611,605,368)		4,889,175,651
기초의 현금및현금성자산		9,666,261,678		4,777,086,027
V. 기말의 현금및현금성자산		9,054,656,310		9,666,261,678

별첨 주석 참조

주석

제 4(당)기 2021년 12월 31일 현재

제 3(전)기 2021년 06월 30일 현재

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 20일에 설립되었으며, 2019년 12월26일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 또한 회사는 2020년 12월1일을 기준으로 사명을 주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다.

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

회사는 2021년 11월 18일 한국거래소 유가증권 시장에 상장 되었습니다

회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 5층(여의도동, 농협재단빌딩)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
디비금융투자(주)	보통주	1,740,000	870,000	4.12
기타	보통주	40,460,000	20,230,000	95.88
합계		42,200,000	21,100,000	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 제 2121호 '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 당기손익으로 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: 계약 이행원가

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 이진도 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 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

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

(4) 종속기업 및 지분법피투자기업 지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다.

회사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 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.

(6) 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	25년, 40년

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

(7) 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 아니합니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(8) 수익

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

(9) 금융수익과 금융비용

금융수익은 이자수익, 배당수익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

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

(10) 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 의도를가지고 있는 경우에만 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 법인세회계

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 세무 신고 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 보고기간 종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(14) 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 상법제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(15) 주당손익

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

(16) 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2022년 2월 4일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	9,054,656	9,666,262

4. 사용이 제한된 예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	당기말	전기말	사용제한내용
현금성자산	신한은행	92,099	-	보증금계좌
단기금융자산	정기예금	1,301,027	954,615	질권설정
투자자산 (장기금융상품)	정기예금	5,151,694	5,497,667	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	449,809	-
미수수익	47,421	15,762
합계	497,230	15,762

6. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당기말	전기말
상각후원가 측정 금융자산 (*1)	현금및현금성자산	현금및현금성자산	9,054,656	9,666,262
	단기금융자산	단기금융상품	1,301,027	954,615
	매출채권및기타채권	미수금	449,809	-
		미수수익	47,421	15,762
	투자자산	장기금융상품	5,151,694	5,497,667
합 계			16,004,607	16,134,306

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 범주별 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
범주	계정과목	내역	당기말	전기말
상각후원가 측정 금융부채 (*1)	매입채무및기타채무	미지급금	44,775	183,568
		미지급비용	1,099,301	2,335,208
	기타유동금융부채	임대보증금	735,443	318,994
	기타비유동금융부채	임대보증금	4,605,134	4,960,321
	유동성장기차입금	유동성장기차입금	-	69,318,656
		장기차입금	장기차입금	117,434,060
합 계			123,918,713	194,267,066

(*1) 상각후원가를 공정가치의 대용치로 적용하였습니다.

7. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급금	131,967	119,596
선급비용	499,920	610,580
미수법인세환급액	1,542	17,204
합 계	633,429	747,380

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분 (주1)	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지	128,780,850	-	128,780,850	128,780,850	-	128,780,850
건물	73,501,335	(3,630,545)	69,870,790	72,693,368	(2,717,300)	69,976,068
건설중인자산	-	-	-	86,243	-	86,243
합 계	202,282,185	(3,630,545)	198,651,640	201,560,461	(2,717,300)	198,843,161

(주1) 상기 토지 및 건물은 차입금의 담보로 제공되어 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합 계
기초	128,780,850	69,976,068	86,243	198,843,161
취득		-	721,724	721,724
대체	-	807,967	(807,967)	-
감가상각	-	(913,245)	-	(913,245)
기말	128,780,850	69,870,790	-	198,651,640

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합 계
기초	128,780,850	70,627,995	-	199,408,845
취득	-	-	341,281	341,281
대체	-	255,038	(255,038)	-
감가상각	-	(906,965)	-	(906,965)
기말	128,780,850	69,976,068	86,243	198,843,161

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

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
운용수익(주1)	7,024,160	6,520,584
운용비용(주2)	1,622,601	1,586,695

(주1) 임대료수익, 관리수익, 주차수익을 합친 금액입니다.

(주2) 부동산관리용역위탁수수료, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료를 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	경기도 성남시 분당구 서현동 263 외	198,651,640	290,000,000	198,843,161	217,100,000

(5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 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 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

9. 종속기업투자자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업투자주식 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
종목	주요영업활동	소재국가	결산월	당기말		전기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말,12월말	100%	79,499,999	100%	19,000,000
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	부동산개발 및 임대	대한민국	6월말,12월말	100%	37,200,000	100%	11,700,000
합 계					116,699,999		30,700,000

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자주식의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
구 분	기초	취득	처분	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	19,000,000	60,499,999	-	-	79,499,999
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	11,700,000	25,500,000	-	-	37,200,000
합 계	30,700,000	85,999,999	-	-	116,699,999

<전기>

(단위: 천원)					
구 분	기초	취득	처분액	손상	기말
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	19,000,000	-	-	-	19,000,000
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	11,700,000	-	-	-	11,700,000
합 계	30,700,000	-	-	-	30,700,000

10. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	44,775	183,568
미지급비용	1,099,301	2,335,208
합 계	1,144,076	2,518,776

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	18,808	1,078,113	5,883	1,163,248
선수금	26	-	116,952	-
부가세예수금	176,393	-	233,352	-
합 계	195,227	1,078,113	356,187	1,163,248

12. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
분 류	구 분	금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당반기말	전기말	
장기차입금	선순위차입금	농협생명	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	40,000,000	40,000,000	
		신한은행	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	40,000,000	40,000,000	
		흥국생명보험	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	20,000,000	20,000,000	
		산은캐피탈	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	10,000,000	10,000,000	
		산림조합중앙회	2020-01-07	2023-01-03	3.00%	8,000,000	8,000,000	
		소계					118,000,000	118,000,000
현재가치할인차금						(565,940)	(849,681)	
합계						117,434,060	117,150,319	
유동성 장기차입금	중순위차입금	한국투자증권	-	-	-	-	20,000,000	
		흥국생명보험	-	-	-	-	13,500,000	
		케이비캐피탈	-	-	-	-	7,000,000	
		소계					-	40,500,000
	후순위차입금	키스비디에스	-	-	-	-	-	29,000,000
		소계					-	29,000,000
현재가치할인차금						-	(181,344)	
합계						-	69,318,656	

13. 자본금

(1) 회사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 2,000,000,000주, 42,200,000주 및 500원 입니다.

(2) 당기 및 전기 중 보통주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	3,750,000	1,875,000	3,750,000	1,875,000
유상증자	42,200,000	21,100,000	-	-
유상감자	(3,750,000)	(1,875,000)	-	-
기말	42,200,000	21,100,000	3,750,000	1,875,000

(3) 당기 및 전기 중 우선주자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	22,250,000	11,125,000	22,250,000	11,125,000
유상증자	-	-	-	-
유상감자	(22,250,000)	(11,125,000)	-	-
기말	-	-	22,250,000	11,125,000

14. 자본잉여금

당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	184,835,553	38,205,259

15. 이익잉여금처분계산서 및 결손금처리계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서 및 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과목	당기		전기	
	(처분예정일: 2022년 03월 21일)		(처분확정일: 2021년 09월 09일)	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		862,069,790		(566,913,877)
1. 전기이월미처분결손금	(2,717,299,839)		(1,810,334,996)	
2. 당기순이익	3,579,369,629		1,243,421,119	
II. 이익잉여금이입액		39,445,000,000		-
1. 자본잉여금	39,445,000,000		-	
III. 이익잉여금처분액(배당금지급액)		(4,492,615,077)		(2,150,385,962)
1. 배당금(주석16)	4,492,615,077		2,150,385,962	
IV. 차기이월미처리결손금		35,814,454,713		(2,717,299,839)

16. 배당금

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

<당기>

구분	당기
	보통주
배당금총액(원)	4,492,615,077
발행주식수(주)	42,200,000
1주당 배당금(원)	106.46
1주당 액면가액(원)	500
일수	184일
배당률(주1)	21.29%

<전기>

구분	전기	

	보통주	우선주
배당금총액(원)	671,888,697	1,478,497,265
발행주식수(주)	3,750,000	22,250,000
1주당 배당금(원)	179.17	66.45
1주당 액면가액(원)	500	500
일수	181일	181일
배당률(주1)	35.83%	13.29%

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

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	42.23%	72.25%
우선주	-	26.80%

(2) 당기 및 전기 중 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	4,492,615,077	2,150,385,962
당기순이익	3,579,369,629	1,243,421,119
배당성향	125.51%	172.94%

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	9,595,598	7,835,942
임대료수익	4,160,579	3,866,462
관리수익	2,305,210	2,111,982
주차수익	558,371	542,139
기타수익	91,847	61,904
배당금수익	2,479,591	1,253,455
영업비용	2,409,734	2,734,056
부동산관리용역위탁수수료	460,562	443,730
임원보수	5,650	1,800
감가상각비	913,245	906,965
보험료	6,826	6,718
자산관리수수료	207,000	207,000
자산보관수수료	11,000	11,000
사무수탁수수료	30,793	18,000
지급수수료	118,928	229,608
세금과공과	24,798	362,845
간주매출부가세	3,906	3,673
기타영업비용	627,026	542,717
영업이익	7,185,864	5,101,886

(2) 회사의 당기 기타손익의 주요항목은 임대차계약 해지에 따른 해지손실 132천원이며, 전기 기타손익의 주요항목은 차입금 조건변경이익 214,045천원 및 임대차계약 해지에 따른 해지손실 5,355천원입니다. 그 외 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	41,679	39,289

(2) 당기 및 전기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자비용	3,648,050	4,106,450

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: 주, 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 당기순이익	3,579,369,629	1,243,421,119
나. 우선주배당금	-	1,478,497,265
다. 보통주 당기순이익(손실)	3,579,369,629	(235,076,146)
라. 가중평균유통보통주식수	18,480,435	3,750,000
마. 기본주당이익(손실)(다÷라)	194	(63)

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

<당기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	3,750,000	184	690,000,000
유상증자	11,810,000	122	1,440,820,000
유상감자	(3,750,000)	112	(420,000,000)
유상증자	2,290,000	112	256,480,000
유상증자	28,100,000	51	1,433,100,000
합계			3,400,400,000
일수			184일
가중평균유통보통주식수			18,480,435주

<전기>

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	3,750,000	181	678,750,000
합계			678,750,000
일수			181일
가중평균유통보통주식수			3,750,000주

(3) 희석주당손익

당기와 전기에 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.

21. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

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

(단위:천원)		
보험종류	내용	부보금액
패키지보험	재산종합위험	68,267,993
	기업휴지	16,036,738
	배상책임위험	3,000,000 (주차장 배상책임 300,000 구내치료비 5,000)
승강기사고 배상책임보험	대인	80,000
	대물	10,000
가스사고 배상책임보험	대인	80,000
	대물	300,000

상기 패키지보험금 청구권에 대하여 대주단에 근질권(채권최고액: 141,600백만원)이 설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 엔에이치농협리츠운용(주)와 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사는 자산관리보수로 연간 414백만원의 금액을 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사는 일반사무관리보수로 연간 36백만원의 금액(2021년 9월16일 이후 80백만원)을 주주총회일로부터 7일 이내에 지급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(4) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사는 보관보수로 연 22백만원을 지급합니다. 단, 회사의 자산에 대한 자산보관 업무 수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 수탁기관이 자산보관 업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 일할 계산됩니다.

(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)	근질권설정금액	담보권의 종류
건물 및 토지	농협은행(주) 외 4개의 금융기관	차입금	118,000,000	141,600,000	근저당권

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

22. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	종속기업
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	종속기업

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	계정과목	수익	
		당 기	전 기
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	배당금수익	2,479,591	1,253,455

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

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래는 다음과 같습니다.

<전기>

(단위: 천원)					
특수관계자명	계정과목	출자거래			
		당기		전기	
		출자	회수	출자	회수
주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사	종속기업투자	60,499,999	-	-	-
주식회사 엔에이치제5호위탁관리부동산투자회사	종속기업투자	25,500,000	-	11,700,000	-

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	9,054,656	9,666,262
단기금융상품	1,031,027	954,615
장기금융상품	5,151,694	5,497,667
미수금	449,809	-
미수수익	47,421	15,762
합 계	15,734,607	16,134,306

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	1년 미만	1년~5년
미지급금	44,775	44,775	-
미지급비용	1,099,301	1,099,301	-
임대보증금(주1)	6,452,721	754,946	5,697,775
장기차입금(주2)	121,559,397	3,540,000	118,019,397
합 계	129,156,194	5,439,022	123,717,172

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	계약상 현금흐름 합계	1년 미만	1년~5년
미지급금	183,568	183,568	-
미지급비용	2,335,208	2,335,208	-
임대보증금(주1)	6,452,282	325,033	6,127,249
유동성장기차입금(주2)	70,619,058	70,619,058	-
장기차입금(주2)	123,343,945	3,540,000	119,803,945
합 계	202,934,061	77,002,867	125,931,194

(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.

당기말 현재 회사는 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	125,192,053	195,786,501
차감: 현금및현금성자산	(9,054,656)	(9,666,262)
순부채	116,137,397	186,120,239
자본총계	206,797,623	50,638,345
순부채비율	56.16%	367.55%

24. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
건설중인자산의 건물 대체	807,967	255,038
자본준비금의 이익잉여금 전입	39,445,000	-

(2) 재무활동에서 생기는 부채(차입금)의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초	186,468,975	186,081,351
차입	-	-
상환	(69,500,000)	-
현재가치할인차금 상각	465,085	601,669
조건변경이익	-	(214,045)
기말	117,434,060	186,468,975

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 엔에이치올원위탁관리부동산투자회사			
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	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	
투입 인원수	2	4	1	1	3	4	-	1	-	-	-	-	6	10	
투입시 간	분·반기검토	6	-	8	-	64	-	-	-	-	-	-	-	78	-
	감사	6	21	8	17	104	300	-	78	-	-	-	-	118	416
	합계	12	21	16	17	168	300	-	78	-	-	-	-	196	416

3. 주요 감사실시내용

구분	내역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021.10.10				1	일
	주요내용	전반적인 회계감사 계획을 수립					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주		
	2021.11.1~11.15	2 일	3	명	3	명	반기검토
	2022.2.26~3.1	2 일	2	명	3	명	별도감사
	2022.3.2~3.6	2 일	1	명	3	명	연결감사
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	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