

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 1 기

2019년 12월 10일 부터

2020년 11월 30일 까지

안진회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----

재무제표

재무상태표 -----

포괄손익계산서 -----

자본변동표 -----

현금흐름표 -----

주석 -----

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2020년 11월 30일 현재의 재무상태표, 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2020년 11월 30일 현재의 재무상태, 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지 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 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

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 계속 기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

-공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

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

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

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 공선희입니다.

서울시 영등포구 국제금융로 10

안진회계법인

대표이사 홍종성

2021년 1월 29일

이 감사보고서는 감사보고서일(2021년 1월 29일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서 일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

제 1 기

2019년 12월 10일 부터

2020년 11월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사 대표이사 이성균

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표

제 1(당)기 2020년 11월 30일 현재

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	당 기 말	
자 산			
I.유동자산			25,217,660,993
현금및현금성자산	3,18,19	23,473,793,130	
매출채권및기타채권	4,18,19	702,306,549	
기타유동자산	5	1,038,926,594	
당기법인세자산		2,634,720	
II.비유동자산			1,015,594,228,503
투자부동산	6,9,10,16	1,015,594,228,503	
자산총계			1,040,811,889,496
부 채			
I.유동부채			12,139,324,101
기타지급채무	7,18,19	5,907,830,016	
기타유동부채	8	5,898,790,209	
단기임대보증금	6,10,16,18,19	332,703,876	
II.비유동부채			675,990,409,144
장기차입금	6,9,15,18,19	586,190,328,479	
임대보증금	6,10,16,18,19	66,669,805,068	
장기선수수익		23,130,275,597	
부채총계			688,129,733,245
자 본			
I.자본금	11		34,810,000,000
II.기타불입자본	11		310,709,965,873
III.이익잉여금			7,162,190,378
자본총계			352,682,156,251
부채및자본총계			1,040,811,889,496

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 1(당) 기 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	당 기	
I.영업수익	12		24,513,055,226
II.영업비용	12,16		5,433,378,252
III.영업이익			19,079,676,974
IV.금융수익	12,18		29,006,123
이자수익		29,006,123	
V.금융비용	12,18		11,949,428,687
이자비용		11,949,428,687	
VI.기타수익	12		2,935,968
잡이익		2,935,968	
VII.기타비용			-
VIII.법인세비용차감전순이익			7,162,190,378
IX.법인세비용	13		-
X.당기순이익			7,162,190,378
XI.기타포괄손익			-
XII.총포괄손익			7,162,190,378
XIII.주당손익			
기본주당손익	14		224

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 1(당) 기 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타자본구성요소	이익잉여금	총계
2019년 12월 10일(설립일)	-	-	-	-
총포괄손익				
당기순이익	-	-	7,162,190,378	7,162,190,378
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등				
설립자본금	300,000,000	-	-	300,000,000
유상증자	34,810,000,000	310,709,965,873	-	345,519,965,873
유상감자	(300,000,000)	-	-	(300,000,000)
2020년 11월 30일(당기말)	34,810,000,000	310,709,965,873	7,162,190,378	352,682,156,251

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 1(당) 기 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	당 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		109,632,099,427
(1) 당기순이익	7,162,190,378	
(2) 당기순이익조정을 위한 가감	12,567,675,076	
감가상각비	2,010,362,754	
이자비용	11,949,428,687	
임대료수익	(1,363,110,242)	
이자수익	(29,006,123)	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의변동	96,247,112,568	
매출채권의 증가	(392,061,246)	
미수금의 증가	(298,347,871)	
선급금의 증가	(3,108,652)	
선급비용의 증가	(1,035,817,942)	
미지급금의 증가	15,068,700	
미지급비용의 증가	1,713,673,970	
선수금의 증가	2,423,774,886	
예수금의 증가	4,514,640	
부가세예수금의 증가	745,416,083	
임대보증금의 증가	93,074,000,000	
(4)이자의 수취	17,108,691	
(5)이자의 지급	(6,359,352,566)	
(6)법인세의 납부	(2,634,720)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,017,484,543,993)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,017,484,543,993)	
토지의 취득	927,412,731,594	
건물의 취득	90,071,812,399	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		931,326,237,696
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	1,047,729,965,873	
단기차입금의 차입	112,000,000,000	
장기차입금의 차입	589,910,000,000	
설립자본금	300,000,000	
유상증자	345,519,965,873	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	(116,403,728,177)	
단기차입금의 상환	112,000,000,000	
장기차입금의 원가	4,103,728,177	
유상감자	300,000,000	
IV. 현금의 증가(I+II+III)		23,473,793,130
V. 기초의 현금		-
VI. 기말의 현금		23,473,793,130

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 1(당) 기 2019년 12월 10일(설립일)부터 2020년 11월 30일까지

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 10일에 설립되었으며, 2020년 4월 1일자로 대한민국 국토교통부로부터 영업인가를 받았습니다. 당사의 목적은 부동산, 부동산의 개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권, 채권, 현금, 취득·관리·개량 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차, 부동산투자회사법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출, 예치 등의 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)	
코람코Pro-IPO REITs 전문투자형사모부동산투자신탁제9호	보통주식	8,600,000	4,300,000	12.35	
현대오일뱅크(주)		8,000,000	4,000,000	11.49	
교보생명보험(주)		6,000,000	3,000,000	8.62	
코람코공모상장예정리츠 전문투자형사모투자신탁제13호		6,000,000	3,000,000	8.62	
(주)코람코자산신탁		4,000,000	2,000,000	5.75	
에스케이네트웍스(주)		3,600,000	1,800,000	5.17	
케이디비생명보험(주)		3,400,000	1,700,000	4.88	
중소기업은행		3,400,000	1,700,000	4.88	
교정공제회		1,600,000	800,000	2.30	
상진공영(주)		1,300,000	650,000	1.87	
(주)비엔케이투자증권		1,000,000	500,000	1.44	
(주)시티코어		800,000	400,000	1.15	
(주)에스원		600,000	300,000	0.86	
기타		21,320,000	10,660,000	30.62	
합계			69,620,000	34,810,000	100.00

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 익년 5월 31일에 종료)입니다. 한편, 최초사업연도는 설립일(2019년 12월 10일)에 개시하여 2020년 11월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 작성기준 및 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

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

3) 추정과 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산

당사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세

이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다(주석 13 참조).

(2) 영업부문

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

(3) 현금및현금성자산

당사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성 자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 비파생금융자산

① 인식 및 최초 측정

매출채권 및 기타채권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권 및 기타채권을 제외하고는, 최초 인식 시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권 및 기타채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

② 분류 및 후속측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융 자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

③ 제거

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

④ 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(5) 금융자산의 손상

① 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

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

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

매출채권 및 기타채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

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

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

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 당사가 소구활동을 하지 않으며, 당사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 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 당사가 신용위험에 노출되는 가장 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, 당사는 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 신용손실총당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실총당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실총당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(6) 비금융자산의 손상

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.

(7) 금융부채

① 분류 및 측정

모든 금융부채는 다음을 제외하고는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채. 파생상품부채를 포함한 이러한 부채는 후속적으로 공정가치로 측정합니다.
- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주석 2.(5) 금융자산의 내용을 적용하여 측정합니다.
- 금융보증계약. 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 이후에 이러한 계약의 발행자는 해당 계약을 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정. 최초 인식 후에 이러한 약정의 발행자는 후속적으로 해당 약정을 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가. 이러한 조건부 대가는 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 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 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수에 따라 18년 또는 28년을 적용하여 정액법으로 상각되고 있습니다.

(9) 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간을 필요로 하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다.

(10) 납입자본

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

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

(11) 수익

당사는 투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있으며, 이외에 임차인의 매출액에 약정한 비율로 산정한 임대수익을 추가로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아닙니다.

(12) 금융수익과 비용

금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 이자비용으로 구성되어 있습니다. 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 법인세

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

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

(14) 주당이익

당사는 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.

(15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(16) 리스

당사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간동안 비용으로 인식됩니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
종 류	금융기관	금 액	비고
보통예금	중소기업은행	23,473,793	사용제한없음

4. 매출채권및기타채권

당기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
매출채권	392,061
미수금	298,348
미수수익	11,897
합계	702,307

5. 기타유동자산

당기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
선급금	3,109
선급비용	1,035,818
합계	1,038,927

6. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	927,428,357	-	927,428,357
건물	90,176,234	(2,010,362)	88,165,872
합계	1,017,604,591	(2,010,362)	1,015,594,229

(3) 당기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	-	-	-
취득액	927,428,357	90,176,234	1,017,604,591
감가상각비	-	(2,010,362)	(2,010,362)
기말금액	927,428,357	88,165,872	1,015,594,229

(4) 당기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
영업수익(*1)	24,513,055
영업비용(*2)	3,784,583

(*1) 영업수익은 임대료수익, 관리수익 및 기타수익입니다.

(*2) 영업비용 중 부동산위탁관리비, 시설위탁관리비, 수선유지비, 임대대행수수료, 감가상각비 및 세금과공과입니다.

(5) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	장부가액	공정가치(*)
토지	927,428,357	1,034,648,990
건물	88,165,872	92,728,226
합계	1,015,594,229	1,127,377,216

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)중앙감정평가법인이 수행한 평가(평가기준일: 2020년 5월 31일)에 근거하여 결정되었습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 토지에 대해서는 측정대상 토지와 인근한 토지의 표준지공시지가를 기초로 하여 결정하되, 공시지가 기준일과의 시점수정, 개별요인 및 그밖의 요인에 대한 보정치를 반영하여 공정가치를 측정하는 공시지가기준법으로 토지의 공정가치를 산정하되 측정대상 토지와 비슷한 거래사례를 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 공정가치를 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다. 한편, 건물에 대해서는 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 관리상태 등을 고려한 원가법을 주된 방법으로 공정가치를 측정하였습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 현대오일뱅크(주) 및 에스케이네트웍스(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 2,010백만원입니다.

한편, 당기말 현재 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
1년 이내	40,987,169
1년 초과 5년 이내	163,426,197
5년 초과	183,568,872
합계(*)	387,982,239

(*) 당기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출액에 따라 변동되는 리스료를 제외하였습니다.

또한, 당기에 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
임차인의 매출액에 따라 변동되는 리스료	2,204,210
기타 임대료수익	21,970,955
합계	24,175,165

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 당기말 현재 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

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

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	1,127,377,216	1,127,377,216

(8) 가치평가기법

당사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 반복적인 공정가치 측정치에 대하여 다음의 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구 분	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입 변수와의 관계
투자부동산	1,127,377,216	3	공시지가기준법과 거래사례비교법 및 원가법(*1)	지가변동률, 재조달원가 등	(*2)

(*1) 토지에 대해서는 공시지가기준법 및 거래사례비교법을, 건물에 대해서는 원가법으로 감정평가하였습니다.

(*2) 지가변동률이 상승할수록, 재조달원가가 높을수록 공정가치가 높아집니다.

(9) 당기말 현재 당사의 건물은 현대해상화재보험(주)의 부보금액 256,359,577천원의 패키지보험(연간 보험료는 150,480천원으로 그 중 임대인은 47,114천원 부담)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 한국산업은행 등 선순위대주에 공동 1순위로 726,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(10) 당기말 현재 당사는 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권을 다음과 같이 제공하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	한국산업은행	230,640,000	장기차입금	192,170,000
		교보생명보험(주)	256,680,000	장기차입금	198,900,000
		새마을금고중앙회	238,680,000	장기차입금	198,840,000
	2순위	현대오일뱅크(주)	110,516,400	임대보증금	92,097,000
합 계			836,516,400		682,007,000

(11) 당기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	지번	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무
토지	서울특별시 양천구 목동 122-2	지상권	서울특별시	-	-
토지	서울특별시 용산구 한남동 726-370	지상권	서울특별시 도시철도공사	-	-
토지	경기도 시흥시 목감동 202-10외 7필지	지상권	한국가스공사	-	-
토지 및 건물	경기도 안산시 상록구 월피동 445-5	전세권	(주)아성다이소	100,000	임대보증금
건물	강원도 원주시 단계동 879-1외 3필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	서울특별시 양천구 신월동 525-1	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	경기도 안양시 동안구 비산동 576-13	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-10외 1필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	대전광역시 중구 대흥동 522-1	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	대구광역시 달서구 호산동 720-2	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	부산광역시 연제구 거제동 1-1외 1필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-

7. 기타지급채무

당기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
미지급금	135,116
미지급비용	5,772,714
합계	5,907,830

8. 기타유동부채

당기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
선수금	2,423,775
선수수익	2,725,084
예수금	4,515
부가세예수금	745,416
합계	5,898,790

9. 장기차입금

(1) 당기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	약정액	당기말	만기일	상환방법
한국산업은행	2.7	192,200,000	192,170,000	2025-06-01	만기일시
교보생명보험(일반계정)	2.9	155,000,000	155,000,000		
교보생명보험(특별계정)	2.9	43,900,000	43,900,000		
새마을금고중앙회	2.7	198,900,000	198,840,000		
소계		590,000,000	589,910,000		
(-) 현재가치할인차금			(3,719,672)		
차감계			586,190,328		

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석6 및 주석18에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

10. 임대보증금

(1) 당기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	유동	비유동
명목가액	335,000	92,739,000
(-) 현재가치할인차금	(2,296)	(26,069,195)
장부가액	332,704	66,669,805

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 당기말 현재 인식하고 있는 장·단기 선수수익은 25,855,360천원입니다.

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석6 및 주석18에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

11. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	보통주
발행할 주식의 총수	2,000,000,000주
1주당 금액	500
발행한 주식수	69,620,000주
자본금	34,810,000,000

(2) 당기 중 자본금 및 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
설립자본금	600,000주	300,000	-	300,000
유상증자	48,300,000주	24,150,000	217,231,750	241,381,750
유상감자	(-)600,000주	(300,000)	-	(300,000)
유상증자	21,320,000주	10,660,000	93,478,216	104,138,216
기말	69,620,000주	34,810,000	310,709,966	345,519,966

12. 영업손익, 금융손익 및 기타손익

(1) 당기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
임대료수익	24,175,165
관리수익	13,165
기타수익	324,725
합계	24,513,055

(2) 당기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
부동산위탁관리비	288,000
시설위탁관리비	12,000
수선유지비	4,952
임대대행수수료	744
임원보수	12,600
감가상각비	2,010,362
보험료	23,875
자산관리수수료	1,163,685
자산보관수수료	20,000
사무수탁수수료	64,220
지급수수료	343,102
세금과공과금	1,468,525
기타비용	21,313
합계	5,433,378

(3) 당기의 금융수익과 금융비용은 전액 이자수익 및 이자비용으로 구성되어 있습니다.

(4) 당기의 기타수익은 잡이익으로 구성되어 있습니다.

13. 법인세비용

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

14. 주당손익

(1) 당기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	당 기
가. 보통주 당기순이익	7,162,190,378
나. 가중평균유통보통주식수	31,987,731주
다. 기본주당이익(가÷나)	224

(2) 당기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

구분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2019-12-10	600,000	357	214,200,000
유상증자	2020-05-30	48,300,000	185	8,935,500,000
유상감자	2020-06-23	(600,000)	161	(96,600,000)
유상증자	2020-08-12	21,320,000	111	2,366,520,000
소 계		69,620,000		11,419,620,000
일수				357일
가중평균유통보통주식수				31,987,731주

(3) 희석주당손익

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

15. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

(2) 당기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당 기
토지 취득의 미지급금	15,625
건물 취득의 미지급금	104,422

(3) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	단기차입금	장기차입금
기초	-	-
차입	112,000,000	589,910,000
장기차입금 원가의 지급	-	(4,103,728)
상각	-	384,056
상환	(112,000,000)	-
기말	-	586,190,328

16. 우발채무 및 약정사항

(1) 부동산매매계약

당사는 당기 중 에스케이네트웍스(주)와 주유소 187개 등을 매수하는 부동산매매계약을 체결(부동산매매대금: 962,879백만원)하였으며 2020년 6월 1일에 부동산매매계약이 거래 종료되었습니다.

(2) 책임임대차계약

당사는 당기 중 현대오일뱅크(주)와 책임임대차계약(책임임대차기간: 10년, 임대보증금: 92,097백만원)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다.

또한, 당사는 당기 중 에스케이네트웍스(주)와 책임임대차계약(임대기간: 10년, 임대보증금 없음)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다.

(3) 차입약정

당사는 당기 중 부동산 매매대금과 관련하여 한국산업은행 등 대주들과 6,050억원을 차입하는 선순위 차입약정(이자율: 2.7%~3.5%, 만기: 5년)을, 엔에이치투자증권(주)와 1,035억원을 차입하는 중순위 차입약정(이자율: 5.7%, 만기: 3개월, 만기연장시 1년)을, 새마을금고중앙회와 89억원을 차입하는 부가가치세 차입계약(이자율: 3.5%, 만기: 차입일로부터 6개월 또는 부가가치세가 환급된 날로부터 5 영업일이 되는 날)을 체결하였습니다.

한편, 엔에이치투자증권(주) 및 새마을금고중앙회의 차입금은 당기 중에 차입 및 상환되었습니다.

(4) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	50억원	· 당사의 최초매입 대상자산의 매입업무에 대한 대가 · 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
	매입금액의 0.5%	· 당사의 최초매입 이후 추가 매입업무에 대한 대가 · 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운용기본수수료	해당사업연도말 현재 자산총계의 연 0.223%	· 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가 · 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
운용성과수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 초과 달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	· 자산운용업무 수행에 따른 성과 초과달성에 대한 보상 · 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(5) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 당사의 주식이 유가증권시장에 상장된 날 직전일까지는 연간 80백만원을, 상장된 날부터는 연간 175백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하기로 약정하였습니다.

(6) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 15백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

또한, 당사는 교보자산신탁주식회사와 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 5백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

(7) 부동산담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 교보자산신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(8) 담보제공내역

당기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 주석6에서 설명하고 있습니다.

17. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	회사명	거래내용	당기
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	지분취득	20,300,000
		지분매각(유상감자)	(300,000)
		자산관리수수료	1,163,685

(3) 당기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	회사명	채권채무내용	당기
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급비용	1,163,685

(4) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	당기
임원보수	12,600

18. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말 현재 당사의 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	장부가액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	23,473,793	23,473,793
		매출채권및기타채권	702,307	702,307
		합계	24,176,100	24,176,100
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	5,907,830	5,907,830
		장기차입금	586,190,328	586,190,328
		임대보증금	67,002,509	67,002,509
		합계	659,100,667	659,100,667

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	내역	금액
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	29,006
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	11,949,429

(3) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말 현재 당사의 금융상품은 매출채권, 미수금, 미수수익, 미지급금, 미지급비용, 장기차입금 및 임대보증금으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

19. 위험관리

(1) 금융위험관리

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

1) 신용위험관리

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

당기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
현금및현금성자산	23,473,793
매출채권및기타채권	702,307
합 계	24,176,100

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	5,907,830	-	-	5,907,830
장기차입금(*1)	16,325,370	647,048,795		663,374,165
임대보증금(*2)	335,000	42,000	92,697,000	93,074,000
합계	22,568,200	647,090,795	92,697,000	762,355,995

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 함.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액임.

(2) 자본위험관리

당사의 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 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)	
구 분	금 액
부채총계	688,129,733
자본총계	352,682,156
부채비율	195.11%

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2019년 12월 10일	부터	2020년 11월 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						
투입 인원수	3	-	1	-	6	-	1	-	1	-	-	-	12	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	10	-	46	-	748	-	103	-	5	-	-	-	912
	합계	10	-	46	-	748	-	103	-	5	-	-	-	912

3. 주요 감사실시내용

구분	내역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2020.06.01~06.05			5 일		
	주요내용	회사에 대한 이해 및 전반적인 회계감사 계획을 수립					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용		
			상주	비상주			
	2020.09.21 ~ 2020.09.25	5 일	3 명	2 명	중간감사 (주요계정에 대한 위험평가 및 내부통제 식별, 식별된 내부 통제에 대한 효과성 평가)		
2020.12.28 ~ 2021.01.08	10 일	3 명	2 명	기말감사 (주요계정에 대한 입증감사 수행 - 표본추출을 통한 문서검 사, 입증 분석적절차, 금융기관조회 등)			
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	X	변호사조회	○	
	기타조회	신탁자산에 대한 신탁재산조회					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회				
	수행시기	2020.07.08, 2020.12.28, 2021.01.22					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-		-		일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2020년 07월 08일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사 외 2인	대면	감사계획과 관련하여 예상되는 주요 이슈사항에 대한 논의
2	2020년 12월 28일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사 외 2인	서면	기말감사 착수 관련하여 결산시점 이슈사항에 대 한 논의
3	2021년 01월 22일	회사 : 감사 감사인 : 업무수행이사 외 2인	서면	감사수행 절차 및 감사기간 중 발견된 주요 이슈 사항에 대한 커뮤니케이션 수행