

투자보고서



2023.06.01 부터 2023.11.30 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.02.28

회 사 명 :	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이 성 균 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0105	
	(홈페이지)	https://www.koramcolifeinfra.com	
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-787-0105	성명 이정주 
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-787-0105	성명 이정주 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리 부동산투자회사 (상장일자: 2020.08.31)
2) 설립일	2019.12.10
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.11.30 (단위: 원)
자산총계	1,260,156,967,376
부채총계	803,915,401,824
자본총계	456,241,565,552
자본금	44,267,237,000
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 교보자산신탁(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간: 영속 해산: 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가의 취소 6. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 평가기관 : 한국기업평가(주) 평가등급 : A- 평가일 : 2023년 4월 25일

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2019.12.10 회사 발기설립(설립자본금 3억원)
- 2019.12.20 자산관리위탁계약 체결(주코람코자산신탁)
- 2019.12.20 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2019.12.20 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.03.27 대표주관회사 계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.04.01 국토교통부 영업인가
- 2020.04.27 자산관리위탁계약 변경 체결(주코람코자산신탁)
- 2020.04.27 일반사무위탁계약 변경체결(주국민은행)
- 2020.05.13 국토교통부 변경인가
- 2020.05.25 (현금 및 증권) 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.05.25 (부동산) 자산보관위탁계약 체결(교보자산신탁주)
- 2020.05.30 유상증자(증자 후 자본금: 244.5억원)
- 2020.06.01 부동산 취득(187개 주유소 취득)
- 2020.06.23 유상감자(감자 후 자본금: 241.5억원)
- 2020.06.24 주식총액인수계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.08.12 유상증자(증자 후 자본금: 348.1억원)
- 2020.08.31 한국거래소 유가증권시장 상장
- 2022.02.21 국토교통부 변경인가
- 2022.03.14 광고 희망주유소 매입 완료
- 2022.03.31 SK네트웍스 죽전 물류센터 매입 완료
- 2022.04.27 유상증자(증자 후 자본금 442.7억원)
- 2022.04.28 남창라 물류센터 매입 완료
- 2022.05.23 유형자산 양도결정(금사셀프 외 19개 주유소)
- 2022.11.30 화정2호셀프 주유소 및 반송대로 주유소 매각 완료
- 2023.03.16 거북셀프 주유소 매각 완료
- 2023.03.31 명일셀프 주유소 매각 완료
- 2023.05.31 서원 주유소 매각 완료
- 2023.10.18 지분증권취득
법인명 : (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
우선주 : 115,000주 / 취득금액 : 230억원

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이성균	1959.01.21	코람코자산신탁	결격사유 없음
기타비상무이사	이세중	1977.05.25	법무법인(유) 광장	결격사유 없음
기타비상무이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격사유 없음
감사	장선균	1978.01.08	삼목회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재

* 사내이사 및 대표이사(이성균), 기타비상무이사(이세중, 도병운) 임기만료에 따라서 제6기 정기주주총회(2023.08.23) 및 제12차 이사회(2023.08.23)에서 재선임.

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	69,620,000	5,000	500	
기명식	보통주	18,914,474	6,250	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 보통주 88,534,474주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음
전환사채 : 전환가액 4,947원 (발행가액 110억원)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.12. 10	설립 자본금	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.05. 30	유상증자 (제3차배 정)	보통주	48,300,000	5,000	500	24,150,000,000	24,450,000,000	8050.00%
2020.06. 23	유상감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	24,150,000,000	-1.23%
2020.08. 12	유상증자	보통주	21,320,000	5,000	500	10,660,000,000	34,810,000,000	44.14%
2022.04. 27	유상증자	보통주	18,914,474	6,250	500	9,457,237,000	44,267,237,000	27.17%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
*케이비 증권주 식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	14,713,4 20		2,000,0 00	12,713,4 20	
							(16.62%)		(2.26%)	(14.36%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

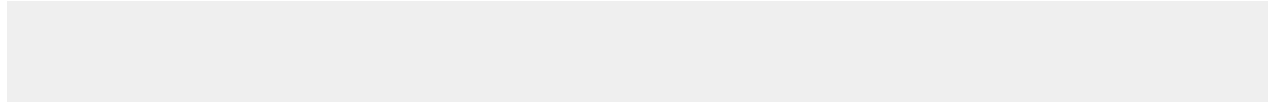
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

* 케이비증권 주식회사(코람코자산운용-신한은행)는 코람코Pre-IPO REITs 전문투자형일반사모부동산투
자신탁 제9호000주 보유) 및 코람코공모상장예정리츠 전문투자형사모투자신탁제13호의 신탁업자 입니다

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	12,713,420	14.36%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	9,274	89.18%	12,945,390	14.62%	
소액주주 -법인	1,124	10.81%	62,875,664	71.02%	
합계	10,399	100.00%	88,534,474	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2023년 11월	2023년 10월	2023년 9월	비고
최고가(일자)	5,550(1617)	5,500(04)	5,660(15)	
최저가(일자)	5,250(29)	5,170(23)	5,500(27)	
월간 거래량	830,583	571,036	1,012,276	
일평균 거래량	37,754	30,055	53,278	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제54조(이익배당)

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- ④ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익		10,740,823,332	13,700,708,129	11,548,987,502	12,958,406,101
상법상 배당가능이익		-6,313,387,012	681,033,302	2,546,159,853	6,681,302,786
당기감가상각비 등		21,172,415,306	17,054,210,344	13,019,674,827	9,002,827,649
이익배당한도		14,859,028,294	17,735,243,646	15,565,834,680	15,684,130,435
배당금	보통주	14,859,028,294	17,735,243,646	15,565,834,680	15,684,130,435
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	168	200	175	177
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		3.21%	3.83%	3.37%	3.88%

연환산배당율	6.41%	7.69%	6.71%	7.79%
--------	-------	-------	-------	-------

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

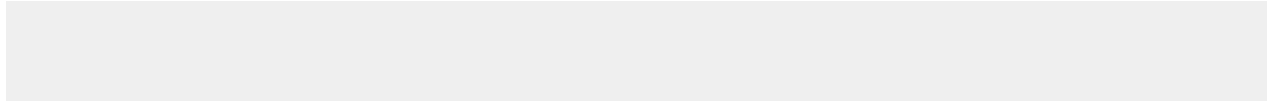
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,187,515	94.42	1,204,139	95.55	95.55
부동산개발사업					
부동산관련 증권			23,000	1.83	1.83
현금	39,428	3.14	18,922	1.50	1.50
기타 자산	30,697	2.44	14,096	1.12	1.12
총계	1,257,640	100.00	1,260,157	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- * 부동산은 5부.1의 유동자산(재고자산)인 매각예정 비유동자산과 비유동자산인 투자부동산(건물, 토지, 감가상각누계액)으로 구분됨
- * 부동산 항목 내에는 건설중인자산이 포함되어 있음

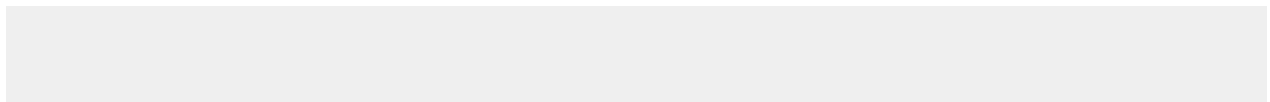
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	고속셀프 주유소 외 162개 주유소	리테일	서울시 강동구 둔촌 동 600-1 외 162개 주유소	2020- 06-01	2020- 06-01	차입금 : 499,148백만 원 임대보증금 : 78,193백만 원 채권최고액 : 836,516백만 원
2	광고희망 주유소	리테일	경기도 수원시 영통 구 하동 1030번지	2012- 11-02	2022- 03-14	임대보증금 : 1,000백만원
3	죽전 물 류센터	물류	경기도 용인시 수지 구 죽전동 1351번 지	1993- 03-09	2022- 03-31	차입금 : 12,000백만원 임대보증금 : 563백만원 채권최고액 : 14,400백만원
4	남청라 물류센 터	물류	인천광역시 서구 원 창동 394-20 일원	2022- 03-14	2022- 04-28	차입금 : 190,000백만 원 임대보증금 : 9,637백만원 채권최고액 : 228,000백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	고속셀프주 유소 외 주 162개 주 유소	780,535	73,067	746	6,732			12,822		848,258
2	광고희망 주유소	10,330	333					22		10,641
3	죽전 물류 센터	19,491	1,652		65			251		20,957
4	남청라 물 류센터	122,001	206,760					6,892		321,869

- * 부동산은 5부.1의 유동자산(재고자산)인 매각예정 비유동자산과 비유동자산인 투자부동산(건물, 토지, 감가상각누계액, 건설중인 자산)으로 구분됨
- * 건설중인자산은 취득가액에서 제외함
- * 매각예정 비유동자산의 취득가액은 감가상각누계액이 차감된 금액임

3) 소유 부동산별 임대현황

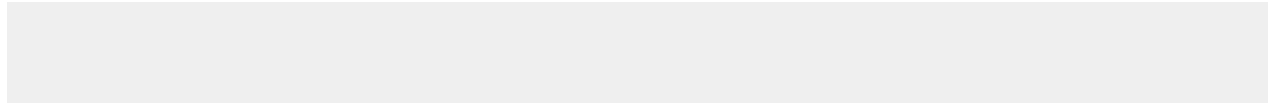
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	고속셀프주유소 외 162개 주유소	99,007.47	93,206.65	94.14%	47
2	광고희망 주유소	632.90	632.90	100.00%	1
3	죽전 물류센터	5,889.39	5,889.39	100.00%	1
4	남청라 물류센터	139,972.51	139,972.51	100.00%	1

- * 현대오일뱅크: 1개 계약에 158개 임대차
- * 에스케이네트웍스: 1개 계약에 67개 임대차
- * 매출연동: 16개
- * 고정임대: 11개
- * 기타임대(중계기등): 20개

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

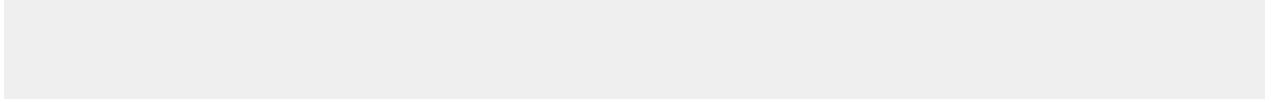
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	(주)코크렘제66호 위탁관리부동산투 자회사	23,000	23,000	1.83%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

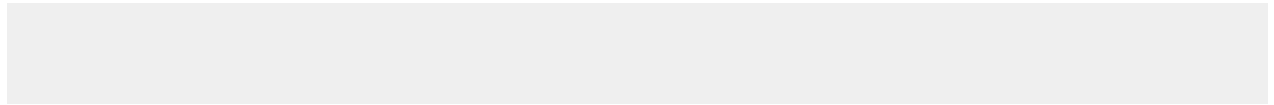
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	중소기업은행	변동	26,047	4,414	
보통예금	우리은행	변동	13,325	7,452	
보통예금	신한은행	변동	56	56	
정기예금	한국산업은행	3.85		7,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	2,486	2,486	
	미수금	1,510	1,510	
	미수수익	95	95	
	선급금	47	47	
	선급비용	476	476	
	선급제세공과금	1,315	1,315	
	미수법인세환급액	131	131	
	매각예정자산	8,036	8,036	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

*(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
- 취득일 : 2023년 10월 18일
- 종류주식 115,000주
- 매입가액 23,000,000,000원(액면가 5,000원 / 발행가 200,000원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	중소기업은행	변동	26,047	4,414
보통예금	우리은행	변동	13,325	7,452
보통예금	신한은행	변동	56	56
정기예금	한국산업은행	3.85	0	7,000

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 전기 1,084백만원 -> 당기 2,486백만원
- 미수금 : 전기 41백만원 -> 1,510백만원
- 미수수익 : 전기 130백만원 -> 당기 95백만원
- 선급금 : 전기 1,780백만원 -> 당기 47백만원
- 선급비용 : 전기 1,057백만원 -> 당기 476백만원
- 선급제세공과금 : 전기 0원 -> 당기 1,315백만원
- 미수법인세환급액 : 전기 67백만원 -> 당기 131백만원
- 매각예정자산 : 전기 26,538백만원 -> 8,036백만원

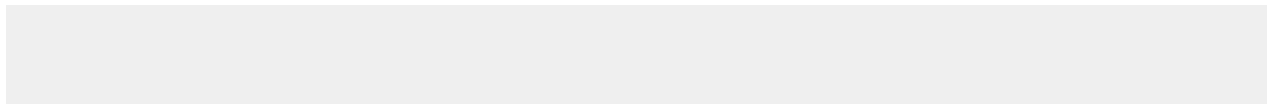
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	30,020,211,100	83.09%	임대료 및 임대보증금 현할차
	분양수익 (처분수익)			
	기타수익	1,460,014,880	4.04%	관리수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	378,536,573	1.05%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		4,273,105,595	11.83%	잡이익
총 수익		36,131,868,148	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	고속셀프주유소 외 163개 주유소	20,621,462,270	68.69%	
2	죽전 물류센터	564,700,400	1.88%	
3	남청라 물류센터	8,834,048,430	29.43%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

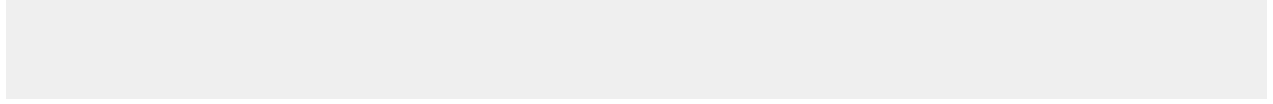
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

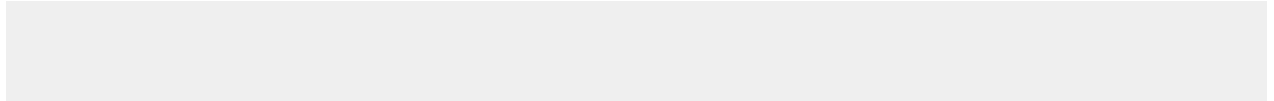
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	중소기업은행	변동	216,969,456	328,814,204	
보통예금	우리은행	변동	17,912,105	44,553,414	
보통예금	신한은행	변동		462	
정기예금	한국산업은행	3.85		5,168,493	
정기예금	수협은행	4.80	159,744,822		해지
정기예금	수협은행	5.13	69,992,876		해지



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	4,118,204,962	16.22%	
	기타비용	8,115,585,325	31.96%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	1,038,391,715	4.09%	손상차손
기타		12,118,862,814	47.73%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		25,391,044,816	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

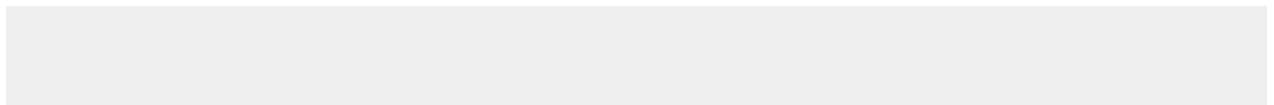
* 이자비용(10,818,286,518원)은 차입금 및 보증금 현재가치할인차금 비용이 포함된 금액입니다.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

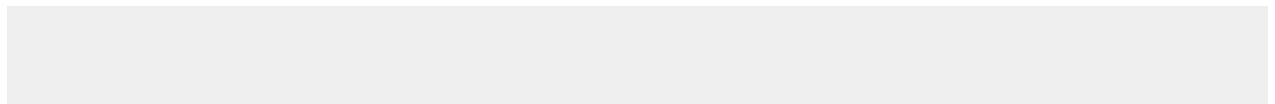
(단위 : 원)

구분	합계	고속셀프주유소 외 163개 주유소 외 2개 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	12,600,000	12,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,536,909,295	1,536,909,295			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	2,455,695,879	2,455,695,879			
자산보관수수료	21,500,000	21,500,000			
일반사무 위탁수수료	87,500,000				87,500,000
기타지급수수료	198,941,969	198,941,969			
유형자산 감가상각비	4,118,204,962	4,118,204,962			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,462,012,133	2,462,012,133			
광고선전비					
보험료	580,385,727	580,385,727			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	43,180,000	43,180,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	804,360,322	804,360,322			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	최초 매입 시 50억원 (부가가치세 별도) 추가자산 매입 시 각 매입금액의 0.5% (부가가치세 별도) 매입자산이 소유권이전 및 매입대가가 지급된날로부터 7일 이내 지급	115,000,000
	개발보수		개발자산 별로 총 개발비용의 5%	3,533,569
	기본보수(운용)		최초 매입 대상 자산의 소유권이전일로부터 사업연도 말 현재 자산총계의 연 0.223% (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	1,405,390,970
	성과보수(운용)		해당 사업연도의 배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 달성하게 하는 배당가능이익을 초과달성한 경우 그 초과분 배당가능이익의 10% (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	12,984,756
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		각 매각 자산별로 매각차익의 15% (부가가치세 별도) 매각 자산 별로 매각 자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	상장전 : 연간 80,000,000원 / 반기 40,000,000원 상장후 : 연간 175,000,000원 / 반기 87,500,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	87,500,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주) (현금 등 자산보관)	엔에이치투자증권(주): 연간 30,000,000원 / 반기 15,000,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	교보자산신탁(주) (부동산 등 자산보관)	교보자산신탁(주): 연간 13,000,000원 / 반기 6,500,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	6,500,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	(주)에스원	PM: 매월 48,000,000원 (부가가치세 별도) FM: 매월 2,000,000원 (부가가치세 별도)	2,455,695,879
합 계				4,101,605,174



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

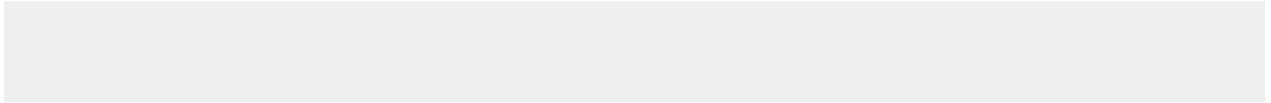
구분	제 7기	제 6기	제 5기	제 4 기
당해회사수익률	4.70	6.01	5.06	6.52

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
영일대셀프 주 유소 근린생활시설 신축공사	경북 포항시 두호동 1087-2	543.6000	2024.08.31	0.00%	2,200	2,160	40	설계용역
괴정저일셀프 주유소 근린 생활시설 신축공사	부산 사하구 괴정동 273-3	979.0800	2024.08.31	0.00%	2,500	2,470	30	설계용역

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

개발규모는 연면적 기준임.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업개요
-개발사업명 : 영일대셀프 주유소 근린생활시설 신축공사
-위치 : 경북 포항시 두호동 1087-2
-대지면적 : 1,257.4㎡
-건설예정규모 : 지상2층, 연면적 543.6㎡
-사업예상기간 : 9개월(2023.12~2024.08)
-사업예상금액 : 총 2,200백만원(토지비 미포함)
-비고 : 철거 및 신축

2) 부동산개발사업명(2)

사업개요
-개발사업명 : 괴정제일셀프 주유소 근린생활시설 신축공사
-위치 : 부산 사하구 괴정동 273-3
-대지면적 : 746.0㎡
-건설예정규모 : 지하1층/지상2층, 연면적 979.1㎡
-사업예상기간 : 10개월(2023.10~2024.08)
-사업예상금액 : 총 2,500백만원(토지비 미포함)
-비고 : 철거 및 신축

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

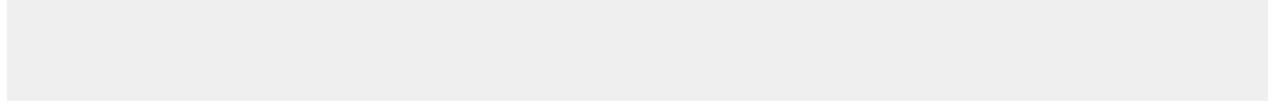
당기 제 7 기 기말 기준일 2023.11.30 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2023.05.31 현재

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		33,018,404,918		70,124,724,288
1) 현금및현금성자산	11,922,076,549		39,428,213,369	
2) 단기금융상품	7,000,000,000		0	
3) 매출채권	2,486,408,621		1,083,937,990	
5) 미수수익	94,849,160		129,621,028	
7) 기타미수금	1,509,758,331		40,684,997	
8) 선급금	47,000,000		1,780,102,039	
9) 선급비용	1,791,491,806		1,057,139,235	
10) 부가세대급금	0		0	
11) 선급법인세	131,073,830		67,424,880	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	8,035,746,621		26,537,600,750	
2. 비유동자산		1,227,138,562,458		1,187,515,143,461
4) 유가증권	23,000,000,000		0	
매도가능금융자산	23,000,000,000			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,204,138,562,458		1,187,515,143,461	
토지	933,103,400,105		914,769,032,760	
건물	288,608,809,175		288,075,225,018	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-19,987,164,834		-16,004,367,770	
건설중인자산	2,413,518,012		675,253,453	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,260,156,967,376		1,257,639,867,749
1. 유동부채		19,741,628,800		16,134,438,479
4) 기타선수금	9,119,056,153		5,973,807,798	
5) 선수수익	2,520,474,624		2,436,029,530	
6) 미지급금	1,102,712,261		771,993,420	
7) 미지급비용	6,306,184,739		6,006,558,008	
8) 예수금	4,117,918		4,117,918	
9) 부가세예수금	665,983,105		896,931,805	
15) 유동보증금	23,100,000		45,000,000	
2. 비유동부채		784,173,773,024		778,269,443,404
3) 장기차입금	699,596,011,415		693,384,905,773	
5) 비유동보증금	71,450,827,069		70,024,253,056	
9) 기타비유동부채	13,126,934,540		14,860,284,575	
부 채 총 계		803,915,401,824		794,403,881,883
1. 자본금		44,267,237,000		44,267,237,000

1) 보통주자본금	44,267,237,000		44,267,237,000	
2. 자본잉여금		418,287,715,564		418,287,715,564
1) 주식발행초과금	418,287,715,564		418,287,715,564	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-6,313,387,012		681,033,302
자 본 총 계		456,241,565,552		463,235,985,866
부 채 및 자 본 총 계		1,260,156,967,376		1,257,639,867,749



II. 손익계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.06.01 종료일 2023.11.30
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.05.31

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	16,551,138,320	31,480,225,980	19,843,028,328	35,667,675,944
2) 임대료수익	15,537,302,203	30,020,211,100	14,123,779,274	28,626,857,762
3) 관리비수익	453,817,204	888,742,420	459,260,738	881,878,182
7) 기타영업수익	560,018,913	571,272,460	5,259,988,316	6,158,940,000
II. 영업비용	6,586,775,497	12,321,290,287	5,649,395,774	10,256,503,537
2) 급여	6,300,000	12,600,000	6,300,000	12,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	830,012,322	1,536,909,295	1,761,358,627	2,464,954,936
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,981,500,239	2,455,695,879	470,056,250	935,423,078
8) 자산보관수수료	10,741,765	21,500,000	10,758,247	21,500,000
9) 일반사무위탁수수료	43,750,000	87,500,000	43,750,000	87,500,000
10) 기타지급수수료	83,155,121	198,941,969	76,852,400	142,643,878
11) 유형자산감가상각비	2,095,330,205	4,118,204,962	2,028,658,290	4,034,535,517
14) 세금과공과	1,034,450,575	2,462,012,133	930,551,765	1,929,396,766
16) 보험료	288,607,110	580,385,727	297,124,255	586,531,407
21) 수선유지비	34,990,000	43,180,000	22,290,000	26,349,000
29) 기타영업비용	177,938,160	804,360,322	1,695,940	15,068,955
III. 영업이익	9,964,362,823	19,158,935,693	14,193,632,554	25,411,172,407
IV. 영업외수익	4,255,306,667	4,651,642,168	190,345,121	514,222,793
1) 이자수익	143,649,064	378,536,573	179,817,827	464,619,259
10) 기타영업외수익	4,111,657,603	4,273,105,595	10,527,294	49,603,534
V. 영업외비용	6,773,312,360	13,069,754,529	6,182,342,443	12,224,687,071
1) 이자비용	6,003,311,938	12,029,494,954	6,182,342,443	12,224,687,071
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)	768,132,562	1,038,391,715		0
10) 기타영업외비용	1,867,860	1,867,860		0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,446,357,130	10,740,823,332	8,201,635,232	13,700,708,129
VIII. 당기순이익(손실)	7,446,357,130	10,740,823,332	8,201,635,232	13,700,708,129
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,446,357,130	10,740,823,332	8,201,635,232	13,700,708,129
X I. 주당이익	84	121	92	154

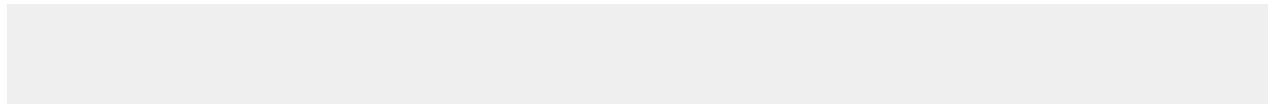
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.06.01 종료일 2023.11.30
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.05.31

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2024.02.20	처분확정일	2023.08.23
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,313,387,012		681,033,302
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-17,054,210,344		-13,019,674,827	
2. 당기순이익(손실)	10,740,823,332		13,700,708,129	
III. 이익잉여금처분액		-14,859,028,294		-17,735,243,646
4. 배당금	14,859,028,294		17,735,243,646	
보통주현금배당금	14,859,028,294		17,735,243,646	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-21,172,415,306		-17,054,210,344



IV. 현금흐름표

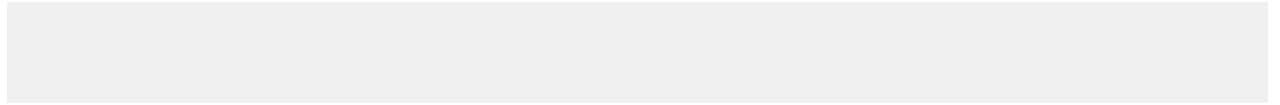
당기 제 7기 기말 시작일 2023.06.01 종료일 2023.11.30
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.05.31

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		17,102,424,128		11,914,913,200
1. 당기순이익(손실)		10,740,823,332		13,700,708,129
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		11,759,265,694		9,029,297,804
이자수익	-378,536,573		-464,619,259	
이자비용	12,029,494,954		12,246,625,221	
감가상각비	4,118,204,962		4,034,535,517	
유형자산관련손실(이익)	0		-5,229,607,785	
기타	-4,009,897,649		-1,557,635,890	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		4,554,232,396		-665,059,649
매출채권의 변동	-1,402,470,631		-64,356,905	
기타미수금의 변동	-1,469,073,334		1,032,827,833	
선급금의 변동	1,733,102,039		138,903,683	
선급비용의 변동	-734,352,571		827,461,040	
기타선수금의 변동	6,945,248,355		879,933,240	
미지급금의 변동	-378,124,875		440,865,895	
미지급비용의 변동	298,002,113		-107,871,085	
예수금의 변동	-230,948,700		209,879,882	
보증금의 변동	-207,150,000		-4,022,703,232	
5. 이자의 지급		-10,301,556,785		-10,544,936,294
6. 이자의 수취		413,308,441		370,600,250
7. 법인세의 납부		-63,648,950		24,302,960
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-32,569,317,829		49,327,200,406
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		50,672,951,431
만기보유금융자산의 처분	0		18,000,000,000	
유형자산의 처분	0		32,590,362,391	
기타	0		82,589,040	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-32,569,317,829		-1,345,751,025
매도가능금융자산의 취득	23,000,000,000			
만기보유금융자산의 취득	7,000,000,000			
투자부동산의 취득	712,701,870		280,750,480	
기타	1,856,615,959		1,065,000,545	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-12,039,243,119		-33,185,143,990
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		5,892,852,463		440,690
장기차입금의 차입	5,892,852,463			
기타	-		440,690	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-17,932,095,582		-33,185,584,680
장기차입금의 상환	196,851,936		17,619,750,000	
배당금의 지급	17,735,243,646		15,565,834,680	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-27,506,136,820		28,056,969,616

VI. 현금및현금성자산의 순증감		-27,506,136,820		28,056,969,616
VII. 기초 현금및현금성자산		39,428,213,369		11,371,243,753
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,922,076,549		39,428,213,369



V. 자본변동표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.06.01 종료일 2023.11.30
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.05.31

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 12월 01일(전기초)	44,267,237,000	418,279,937,874			2,546,159,853		465,093,334,727
당기순이익					13,700,708,129		13,700,708,129
배당금의 지급					- 15,565,834,680		- 15,565,834,680
유상증자 비용환급		7,777,690					
2023년 05월 31일(전기말)	44,267,237,000	418,287,715,564			681,033,302		463,235,985,866
2023년 06월 01일(당기초)	44,267,237,000	418,287,715,564			681,033,302		463,235,985,866
당기순이익					10,740,823,332		10,740,823,332
배당금의 지급					- 17,735,243,646		- 17,735,243,646
유상증자 비용환급							0
2023년 11월 30일(당기말)	44,267,237,000	418,287,715,564			- 6,313,387,012		456,241,565,552

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

1. 소유권이전등기 청구의 소(서울서부지방법원 2021가합34506)
 - 1) 소송 당사자
 - 원고 : 홍제3구역주택재건축정비사업조합
 - 피고1 : 교보자산신탁주
 - 피고2 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
 - 2) 소송 청구 취지
 - : 도시 및 주거환경정비법에 의거하여 서울시 서대문구 홍제동 103-9, 103-10(독립문주유소)에 대하여 소유권이전등기를 이행하고 해당 부동산의 인도를 청구(매도청구)한다는 취지임

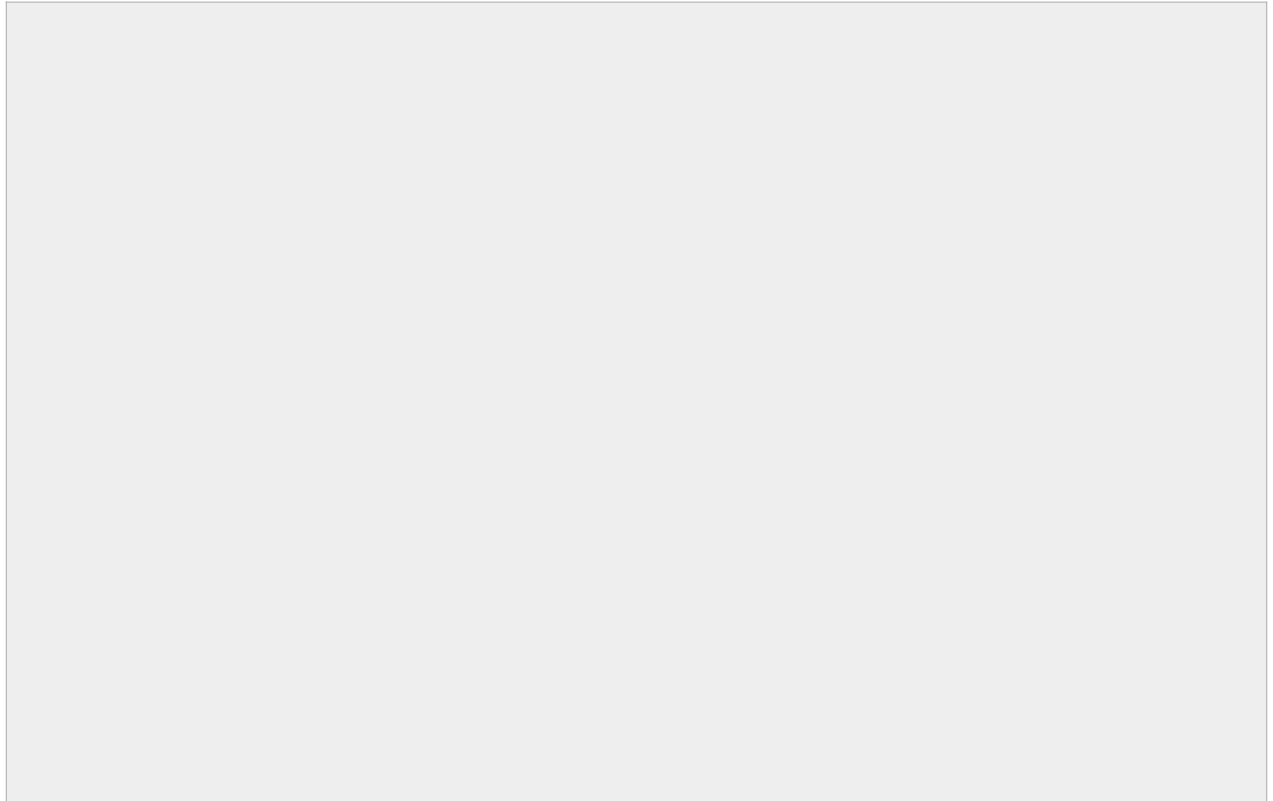
2. 임대차보증금 등 청구의 소(서울중앙지방법원 2022가합547769)
 - 1) 소송 당사자
 - 원고 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
 - 피고 : (주)컬리넥스트마일
 - 2) 소송 청구 취지
 - : 피고는 임대차계약에 따라서 임대차보증금 및 임대료를 원고에게 지급하라는 취지임
 - 3) 소송 결과
 - : 원고 승소(2023. 12. 07), 2심 항소 진행중

3. 입찰보증금 반환 청구의 소(서울중앙지방법원 2021가단5343623)
 - 1) 소송 당사자
 - 원고 : (주)제이비파트너스
 - 피고 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
 - 2) 소송 청구 취지
 - : 입찰보증금 1억원 반환 청구의 건
 - 3) 소송 결과
 - : 피고는 입찰보증금 1억원 중 2천만원을 원고에게 지급함(2023. 08. 10, 강제조정)

4. 효력 정지 가처분신청(서울중앙지방법원 2023카합132)
 - 1) 소송 당사자
 - 채권자 : (주)삼일디엔씨
 - 채무자 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사, 에이치디현대오일뱅크(주)
 - 2) 소송 청구 취지
 - : 2022년 5월 20일에 체결된 부동산매매계약서 제2호 및 채권자와 채무자들간에 2023년 5월 18일에 체결된 부동산매매계약 관련 합의서 제1조 1항 단서, 동조 제2항과 제3항 및 제3조 제1항과 제2항의 각 조항의 효력 정지
 - 3) 소송 결과
 - : 1심 기각(2023. 11. 10), 2심 항소 진행중

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 7(당)기 2023년 11월 30일 현재

제 6(전)기 2023년 05월 31일 현재

주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
(구, 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사)

1. 회사의 개요

주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사(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, 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. 당사의 보고기간 종료일 현재 자본금은 44,267,237천원입니다.

당기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
KB증권(코람코자산운용-신한은행)	보통주식	12,713,420	6,356,710	14.36
미래에셋자산운용(주)		13,361,592	6,680,796	15.09
현대오일뱅크(주)		8,000,000	4,000,000	9.04
(주)코람코자산신탁		5,086,726	2,543,363	5.75
기타		49,372,736	24,686,368	55.77
합계		88,534,474	44,267,237	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.

당사의 재무제표는 2024년 2월 20일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

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 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치 측정 금융상품
- 공정가치로 측정되는 투자부동산
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산

3) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)이며 재무제표 작성을 위한 표시통화인 원화로 표시하고 있습니다.

4) 당사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

당사가 2023년 06월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

5) 재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 2023년 06월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

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

6) 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 7 참조).

② 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 당사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석20 참조).

③ 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 15 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 근

거하여 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 사업모형하에서 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 사업모형하에서 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 채무상태표에 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 채무상태표에 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 사

건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 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, 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 채무상대표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 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 후속적

으로 공정가치로 측정합니다.

- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주식 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 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 않습니다. 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 유효 이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 이자비용으로 구성되어 있습니다. 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효 이자율법을 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 아니함

니다. 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

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
종 류	당기말	전기말	비고
보통예금	11,922,077	39,428,213	(*)

(*) 당기말 및 전기말 현재 각각 5,365천원과 5,363천원에 대해서 질권이 설정되어 있습니다.

4. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기말	전기말
매출채권	2,486,409	1,083,938
미수금	1,509,758	40,685
미수수익	94,849	129,621
합계	4,091,016	1,254,244

5. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기말	전기말
선급금	47,000	1,780,102
선급비용	1,791,492	1,057,139
합계	1,838,492	2,837,241

6. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

(1) 당기말 현재 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	
	취득원가	공정가치
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	23,000,000	23,000,000

(2) 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 변동 내역

(당기)

(단위: 천원)			
구분	기초	취득	기말
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	-	23,000,000	23,000,000

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	933,103,400	-	933,103,400
건물	288,608,809	(19,987,165)	268,621,644
건설중인자산	2,413,518	-	2,413,518
합계	1,224,125,727	(19,987,165)	1,204,138,562

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	914,769,033	-	914,769,033
건물	288,075,225	(16,004,368)	272,070,857
건설중인자산	675,253	-	675,253
합계	1,203,519,511	(16,004,368)	1,187,515,143

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	914,769,033	272,070,857	675,253	1,187,515,143
취득액	732,950	507,947	2,037,265	3,278,162
감가상각비	-	(4,118,205)	-	(4,118,205)
손상차손	-	(1,038,392)	-	(1,038,392)
본계정대체	-	299,000	(299,000)	-
기타(*)	17,601,417	900,437	-	18,501,854
기말금액	933,103,400	268,621,644	2,413,518	1,204,138,562

(*) 매각예정자산으로 대체되거나 환입된 순변동액입니다.

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	914,849,177	273,198,298	2,221,976	1,190,269,451
취득액	-	173,185	1,189,632	1,362,817
감가상각비	-	(4,034,536)	-	(4,034,536)
손상차손	-	-	-	-
취득세환급(*)	(80,144)	(2,445)	-	(82,589)
본계정 대체	-	2,736,354	(2,736,354)	-
기말금액	914,769,033	272,070,857	675,253	1,187,515,143

(*)당사는 전기 중 광고희망주유소 취득세 중 82,589천원을 환급 받았습니다.

(4) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익(*1)	31,480,226	35,667,676
영업비용(*2)	10,697,870	7,512,236

(*1) 영업수익은 임대료수익, 투자부동산처분이익, 관리수익 및 기타수익입니다.

(*2) 영업비용은 부동산위탁관리비, 시설위탁관리비, 수선유지비, 수도광열비, 임대대행수수료, 감가상각비, 보험료, 세금과공과, 투자부동산처분손실 및 투자부동산손상차손 등이 포함되어 있습니다.

(5) 당기말과 전기말 현재 투자부동산(건설중인자산은 제외)의 공정가치는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)		
구 분	장부가액	공정가치(*)
토지	933,103,400	1,001,732,530
건물	268,621,644	289,205,800
합계	1,201,725,044	1,290,938,330

(전기말)

(단위: 천원)		
구 분	장부가액	공정가치(*)
토지	914,769,033	982,559,770
건물	272,070,857	288,201,883
합계	1,186,839,890	1,270,761,653

(*) 주유소 관련 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.

광교희망주유소, 죽전물류센터, 남청라 물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 경일감정평가법인(평가기준일: 2021년 12월 07일), 나라감정평가법인(평가기준일: 2022년 02월 28일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

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), 쿠팡(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스 자산에서 발생한 감가상각비는 각각 4,118백만원 및 4,035백만원입니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
1년 이내	55,328,219	53,593,528
1년 초과 5년 이내	200,758,124	205,462,968
5년 초과	55,382,773	69,384,739
합계(*)	311,469,116	328,441,235

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

또한, 당기와 전기에 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
임차인의 매출액에 따라 변동되는 리스료	1,689,886	1,651,029
기타 임대료수익	28,330,325	26,975,829
합계	30,020,211	28,626,858

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 보고기간 종료일 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)

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	1,290,938,330	1,290,938,330

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	1,270,761,653	1,270,761,653

(8) 가치평가기법

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

(단위: 천원)						
구분	공정가치		수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입 변수와의 관계
	당기말	전기말				
투자부동산	1,290,938,330	1,270,761,653	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 투자부동산은 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
가입처	보험종류	부보금액	보험계약기간	관련자산
현대해상화재보험	재산종합보험	253,579,510	2023.06.01 ~ 2024.06.01	주유소
	가스사고배상책임보험	380,000		
	승강기사고배상책임보험	270,000		
	소 계	254,229,510		
KB손해보험	Commercial general liability	5,303,000	2023.04.28 ~ 2024.04.28	남청라물류센터
DB손해보험	재산종합보험	247,423,466		
	가스사고배상책임보험	380,000		
	승강기사고배상책임보험	180,000		
	재산종합보험	3,649,315	2023.03.31 ~ 2024.03.31	죽전물류센터
	영업배상책임보험	2,303,000		
	승강기사고배상책임보험	90,000		
소 계	254,025,781			
합 계		513,558,291		

한편, 당기말 현재 상기 부보금액 중 장기차입금과 관련하여 설정된 질권내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
설정권자	질권금액
한국산업은행 등(주유소)	726,000,000
신한은행(죽전 물류센터)	14,400,000
한국산업은행 등(남청라 물류센터)	228,000,000
합 계	968,400,000

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

1) 주유소

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	한국산업은행	230,640,000	장기차입금	160,593,995
		교보생명보험(주)	256,680,000	장기차입금	166,462,289
		새마을금고중앙회	238,680,000	장기차입금	166,198,740
	2순위	엘에스이링크(주)	2,050,320	임대보증금	1,230,000
합 계			728,050,320		494,485,024

2) 죽전 물류센터

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따 른 우선수익권	1순위	신한은행	14,400,000	장기차입금	12,000,000
합 계			14,400,000		12,000,000

3) 남청라 물류센터

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따 른 우선수익권	1순위	한국산업은행	114,000,000	장기차입금	95,000,000
		교보생명보험(주)	114,000,000		95,000,000
합 계			228,000,000		190,000,000

(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	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)	-	-
토지 및 건물	인천광역시 서구 원창동 394-20 외 3필지	임차권	쿠팡(주)	-	-
		근저당권		10,600,858	임대보증금

8. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기말	전기말
미지급금	1,102,712	771,993
미지급비용	6,306,185	6,006,558
합계	7,408,897	6,778,551

9. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기말	전기말
선수금	9,119,056	5,973,808
선수수익	2,520,475	2,436,030
예수금	4,118	4,118
부가세예수금	665,983	896,931
합계	12,309,632	9,310,887

10. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	만기일	상환방법
한국산업은행	2.70	160,593,995	160,658,086	2025-06-01	만기일시
교보생명보험주(일반계정)	2.90	129,661,847	129,713,593		
교보생명보험주(특별계정)	2.90	36,800,442	36,815,129		
새마을금고중앙회	2.70	166,198,740	166,265,068	2025-03-31	
(주)신한은행	3.80	12,000,000	12,000,000		
한국산업은행	3.20	95,000,000	95,000,000	2025-04-28	
교보생명보험주(일반계정)	3.50	70,000,000	70,000,000		
교보생명보험주(특별계정)	3.50	25,000,000	25,000,000		
교보생명보험주	3.50	5,892,852	-	2025-06-01	
소계		701,147,876	695,451,876		
(-) 현재가치할인차금		(1,551,865)	(2,066,970)		
차감계		699,596,011	693,384,906		

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석7 및 주석18에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

11. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
명목가액	23,100	88,207,833	45,000	88,393,083
(-) 현재가치할인차금	-	(16,757,006)	-	(18,368,830)
장부가액	23,100	71,450,827	45,000	70,024,253

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 당기말과 전기말 현재 인식하고 있는 장·단기선수수익은 각각 15,647,409천원 및 17,296,314천원입니다.

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석7 및 주석18에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

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

(단위: 원)		
구분	보통주	
	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	2,000,000,000주	2,000,000,000주
1주당 금액	500	500
발행한 주식수	88,534,474주	88,534,474주
자본금	44,267,237,000	44,267,237,000

(2) 당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	418,279,938	418,279,938

13. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	(6,313,387)	681,033

(2) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당)기	2023년 06월 01일 부터 2023년 11월 30일 까지	제 6(전기)	2022년 12월 01일 부터 2023년 05월 31일 까지
처분예정일	2024년 02월 20일	처분확정일	2023년 08월 23일

(단위 : 원)				
구 분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		(6,313,387,012)		681,033,302
1. 전기이월미처리결손금	(17,054,210,344)		(13,019,674,827)	
2. 당기순이익	10,740,823,332		13,700,708,129	
II. 이익잉여금처분액		(14,859,028,294)		(17,735,243,646)
1. 배당금	14,859,028,294		17,735,243,646	
가. 현금배당	14,859,028,294		17,735,243,646	
III. 차기이월미처리결손금(*)		(21,172,415,306)		(17,054,210,344)

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

(3) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액(A)	14,859,028,294	17,735,243,646
발행주식수(B)	88,534,474주	88,534,474주
주당 배당금(C=A/B)	168	200
주당 액면금액(D)	500	500
주당 배당률(E=C/D)	33.57%	40.06%

14. 영업손익, 금융손익 및 기타손익

(1) 당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임대료수익	30,020,211	28,626,858
관리수익	888,742	881,878
투자부동산처분이익	-	5,229,608
기타수익	571,273	929,332
합계	31,480,226	35,667,676

(2) 당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
부동산위탁관리비	320,646	322,987
시설위탁관리비	437,340	424,502
수선유지비	43,180	26,349
수도광열비	375,658	396,397
임대대행수수료	1,697,710	187,934
임원보수	12,600	12,600
감가상각비	4,118,205	4,034,536
보험료	580,386	586,531
자산관리수수료	1,536,909	2,464,955
자산보관수수료	21,500	21,500
사무수탁수수료	87,500	87,500
지급수수료	198,942	142,644
세금과공과금	2,086,354	1,533,000
투자부동산손상차손	1,038,392	-
기타비용	804,360	15,069
합계	13,359,682	10,256,504

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

(4) 당기 및 전기의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익 및 잡손실로 구성되어 있습니다.

15. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 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 차감

할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

16. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 보통주 당기순이익	10,740,823,332	13,700,708,129
나. 가중평균유통보통주식수	88,534,474주	88,534,474주
다. 기본주당이익(가÷나)	121	155

(2) 당기 및 전기 중 유통보통주식수의 변동이 없으므로 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수는 당기말 주식수와 동일합니다.

(3) 희석주당손익

당기와 전기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

17. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
건물 취득의 미지급금	748,948	96,122
건설중인자산 취득의 미지급금	180,649	124,631
매각예정자산 대체 및 환입	18,501,854	-

(3) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
	장기차입금	장기차입금
기초	693,384,906	710,449,462
차입	5,892,852	-
상각	515,105	555,194
상환	(196,852)	(17,619,750)
기말	699,596,011	693,384,906

18. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사와 체결한 주요 책임임대차 계약내역은 다음과 같습니다.

임대자산	책임 임차인	임대 종료일	총 계약기간
주유소	현대오일뱅크(주)	2030년 5월 31일	120개월
	에스케이네트웍스(주)	2030년 5월 31일	120개월
남청라 물류센터	쿠팡(주)	2027년 12월 19일	68개월
죽전 물류센터	(주)컬리넥스트마일	2027년 4월 30일	60개월

(2) 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	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 최초매입 대상자산의 매입업무에 대한 대가 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
	매입금액의 0.5%	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 최초매입 이후 추가 매입업무에 대한 대가 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운영기본 수수료	해당사업연도말 현재 자산총계의 연 0.223%	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
부동산개발 수수료	부동산개발사업별로 발생한 총 사업비의 5%	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 부동산 개발에 관한 업무 수행의 대가 부동산 개발수수료 예상액을 예상기간(착공 부터 사용승인일까지)에 일할하여 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급 사용승인일이 속한 사업연도에 대한 부동산 개발수수료 지급 시 부동산 개발수수료 예상액과 실제 금액과 차액을 정산
운영성과 수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 초과 달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용업무 수행에 따른 성과 초과달성에 대한 보상 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(3) 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.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 15백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다. 또한, 당사는 교보자산신탁 주식회사와 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 5백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 교보자산신탁 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 주석7에서 설명하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

당기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 주석7에서 설명하고 있습니다.

(7) 금융기관 약정사항

(단위: 천원)			
구분	금융기관	한도액	실행액
차입약정	한국산업은행	287,170,000	255,593,995
	교보생명보험	308,900,000	267,355,141
	새마을금고중앙회	198,900,000	166,198,740
	(주)신한은행	12,000,000	12,000,000
	합계	806,970,000	701,147,876

(8) 소송사건

당기말 현재 계류중인 주요 소송사건의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
당사	소송사건	상대방	소송가액	현황
피고	독립문 주유소 이전등기 청구 소송	홍제3구역주택재건축 정비사업조합	3,754,430	진행 중
원고	임대차보증금 등 청구 소송	(주)컬리빅스트마일	920,044	1심 전부 승소, 피고 항소 제기

당기말 현재 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사는 동 소송의 최종결과가 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

19. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	거래내용	당기	전기
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	1,540,443	2,464,955

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	채권채무내용	당기말	전기말
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급비용	1,425,443	1,707,082

(4) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임원보수	12,600	12,600

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)						
구분	범주	내역	당기말		전기말	
			장부가액	공정가치	장부가액	공정가치
금융자산	당기손익-공정가치 측정금융자산	당기손익-공정가치 측정금융자산	23,000,000	23,000,000	-	-
		상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	11,922,077	11,922,077	39,428,213
	매출채권및기타채권		4,091,016	4,091,016	1,254,244	1,254,244
	단기금융상품		7,000,000	7,000,000	-	-
	소계		23,013,093	23,013,093	40,682,457	40,682,457
합계			46,013,093	46,013,093	40,682,457	40,682,457
금융부채	상각후원가 측정 금융부채	기타지급채무	7,408,897	7,408,897	6,778,551	6,778,551
		장기차입금	699,596,011	699,596,011	693,384,906	693,384,906
		임대보증금	71,473,927	71,473,927	70,069,253	70,069,253
	합계		778,478,835	778,478,835	770,232,710	770,232,710

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

(2) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	378,537	464,619
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	12,029,495	12,224,687

(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 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 및 전기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
비상장주식	23,000,000	-	-	23,000,000

3) 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산(유동)				
비상장주식	부동산투자회사의 종류주	23,000,000	(*)	-

(*) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가 가이드라인에 의거하여 가치변동

에 대한 명확한 증거가 없어 원가로 측정가능한 조건을 충족하며, 피투자기업의 설립 후 경과기간과 당사의 취득 후 경과기간을 고려하여 장부가액을 공정가치로 측정하였습니다.

21. 위험관리

(1) 금융위험관리

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

1) 이자율 위험

이자율위험은 미래의 시장 이자율 변동에 따라 예금 또는 차입금 등에서 발생하는 이자수익 및 이자비용이 변동될 위험을 뜻합니다. 회사의 이자율 위험관리의 목표는 이자율변동으로 인한 불확실성과 순이자비용의 최소화를 추구함으로써 기업의 가치를 극대화하는데 있습니다.

보고기간말 현재 회사의 차입금은 전액 고정이자율 차입금으로 이자율위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 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.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	11,922,077	39,428,213
매출채권및기타채권	4,091,016	1,254,244
단기금융상품	7,000,000	-
합 계	23,013,093	40,682,457

3) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	7,408,897	-	-	7,408,897
장기차입금(*1)	20,678,060	710,844,871	-	731,522,931
임대보증금(*2)	23,100	9,945,233	78,262,600	88,230,933
합계	28,155,307	720,744,854	78,262,600	827,162,761

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름입니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	6,778,551	-	-	6,778,551
장기차입금(*1)	20,477,258	714,754,300	-	735,231,558
임대보증금(*2)	45,000	9,923,083	78,470,000	88,438,083
합계	27,300,809	724,677,383	78,470,000	830,448,192

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름입니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액입니다.

(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, 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	803,915,402	794,403,882
자본총계	456,241,566	463,235,986
부채비율	176.20%	171.49%

22. 매각예정자산

(1) 당기말과 전기말 현재 매각예정자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
토지	7,852,693	25,454,111
건물	183,054	1,083,490
합 계	8,035,747	26,537,601

(*) 당사는 매각예정자산을 공정가치에서 매각부대원가를 차감한 순공정가치와 장부금액 중 작은 금액으로 측정하고 있습니다.