

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 5 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

회계법인 동행

목 차

I. 감사보고서 · · · · ·	1
II. 재무제표 · · · · ·	4
1. 재무상태표 · · · · ·	5
2. 손익계산서 · · · · ·	7
3. 자본변동표 · · · · ·	8
4. 현금흐름표 · · · · ·	9
5. 주식 · · · · ·	10

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2023년 3월 6일

감사의견

우리는 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2022년 12월 31일과 2022년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사의 2022년 12월 31일과 2022년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 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.

지배기구(주주총회)는 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 계

속기업으로서의 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.

서울시 강서구 마곡서로 152, 4층
회계법인동행
대표이사 공인회계사 유환철



2023년 3월 6일

이 감사보고서는 감사보고서일(2023년 3월 6일) 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 대한제30호위탁관리부동산투자회사

제 5 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이영주

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층

(전 화) 02-528-0521

재 무 상 태 표

제5(당)기 2022년 12월 31일 현재

제4(전)기 2022년 6월 30일 현재

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		4,015,119,841		4,990,488,460
당좌자산		4,015,119,841		4,990,488,460
현금및현금성자산(주석3)	3,727,045,374		4,573,789,565	
매출채권	269,231,171		269,133,481	
미수수익	203,864		165,136	
선급금	-		3,279,184	
선급비용	18,398,062		143,751,974	
선급법인세	241,370		369,120	
II. 비유동자산		74,107,333,889		74,535,715,725
유형자산(주석4,5)		74,107,333,889		74,535,715,725
토지	23,170,432,852		23,142,495,502	
건물	51,887,658,668		51,825,096,018	
건물감가상각누계액	(950,757,631)		(431,875,795)	
자 산 총 계		78,122,453,730		79,526,204,185
부 채				
I. 유동부채		1,778,495,692		18,131,311,336
단기차입금(주석6,12)	-		15,000,000,000	
미지급금(주석12)	394,788		390,497	
미지급비용(주석12)	401,725,590		417,966,325	
선수금	1,376,375,314		2,712,954,514	
II. 비유동부채		52,330,819,719		52,231,527,424
장기차입금(주석6,12)	51,025,585,719		50,926,293,424	
임대보증금(주석12)	1,305,234,000		1,305,234,000	
부 채 총 계		54,109,315,411		70,362,838,760
자 본				
I. 자본금(주석7)		21,400,000,000		8,900,000,000
보통주자본금	3,400,000,000		3,400,000,000	
우선주자본금	18,000,000,000		5,500,000,000	
II. 자본잉여금(주석7)		2,396,264,765		1,046,746,261
주식발행초과금	2,396,264,765		1,046,746,261	

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
III.자본조정(주석7)		(970,740)		(970,740)
주식할인발행차금	-		-	
감자차손	(970,740)		(970,740)	
IV.이익잉여금		217,844,294		(782,410,096)
미처분이익잉여금	217,844,294		(782,410,096)	
자 본 총 계		24,013,138,319		9,163,365,425
부 채 및 자 본 총 계		78,122,453,730		79,526,204,185

"별첨 주석 참조"

손 익 계 산 서

제5(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익		2,171,451,000		2,049,223,778
임대료수익	2,074,767,000		1,957,737,843	
관리수익	96,684,000		91,485,935	
II. 영업비용		1,141,517,662		1,193,251,387
급여(주석11)	7,200,000		7,200,000	
일반사무수탁수수료(주석10)	10,000,000		10,000,000	
자산보관수수료(주석10)	6,000,000		6,000,000	
자산관리수수료(주석10)	90,000,000		66,000,000	
감가상각비(주석11)	518,881,836		431,875,795	
수도광열비	34,758,809		46,746,557	
세금과공과(주석11)	120,978,721		41,160,618	
지급수수료	228,218,724		477,699,791	
보험료	125,353,912		104,912,046	
기타일반관리비	125,660		1,656,580	
III. 영업이익(손실)		1,029,933,338		(855,972,391)
IV. 영업외수익		252,728,558		2,536,806
이자수익	1,928,314		2,536,806	
잡이익	250,800,244		-	
V. 영업외비용		1,064,817,602		1,136,799,431
이자비용	1,064,804,621		1,064,255,745	
잡손실	12,981		72,543,686	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		217,844,294		(278,290,234)
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		217,844,294		(278,290,234)

"별첨 주석 참조"

자 본 변 동 표

제5(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2022. 1. 1(전기초)	5,300,000,000	-	(33,978,739)	-	(504,119,862)	4,761,901,399
유상증자	3,600,000,000	1,046,746,261	33,007,999	-	-	4,679,754,260
당기순손실	-	-	-	-	(278,290,234)	(278,290,234)
2022. 6. 30(전기말)	8,900,000,000	1,046,746,261	(970,740)	-	(782,410,096)	9,163,365,425
2022. 7. 1(당기초)	8,900,000,000	1,046,746,261	(970,740)	-	(782,410,096)	9,163,365,425
유상증자	12,500,000,000	2,131,928,600	-	-	-	14,631,928,600
결손금보전	-	(782,410,096)	-	-	782,410,096	-
당기순이익	-	-	-	-	217,844,294	217,844,294
2022. 12. 31(당기말)	21,400,000,000	2,396,264,765	(970,740)	-	217,844,294	24,013,138,319

"별첨 주석 참조"

현금흐름표

제5(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 영업활동으로인한현금흐름	(388,172,791)	2,882,205,354
(1) 당기순이익(손실)	217,844,294	(278,290,234)
(2) 현금의유출이없는비용등의가산	618,174,131	519,519,219
감가상각비	518,881,836	431,875,795
이자비용	99,292,295	87,643,424
(3) 현금의유입이없는수익등의차감	-	-
(4) 영업활동으로인한자산부채의변동	(1,224,191,216)	2,640,976,369
매출채권의 증가	(97,690)	(269,133,481)
미수금의 감소	-	43,799,576
미수수익의 증가	(38,728)	(139,711)
선급금의 감소	3,279,184	367,220,816
선급비용의 감소(증가)	125,353,912	(143,751,974)
선급세금의 감소(증가)	127,750	(341,540)
미지급금의 증가(감소)	4,291	(2,109,503)
미지급비용의 감소	(16,240,735)	(67,522,328)
선수금의 증가(감소)	(1,336,579,200)	1,407,720,514
임대보증금의 증가	-	1,305,234,000
II. 투자활동으로인한현금흐름	(90,500,000)	(70,467,591,520)
(1) 투자활동으로인한현금유입액	-	-
(2) 투자활동으로인한현금유출액	(90,500,000)	(70,467,591,520)
토지의 취득	27,937,350	23,142,495,502
건물의 취득	62,562,650	47,325,096,018
III. 재무활동으로인한현금흐름	(368,071,400)	70,518,404,260
(1) 재무활동으로인한현금유입액	14,631,928,600	75,798,404,260
단기차입금의 차입	-	20,280,000,000
장기차입금의 차입	-	50,838,650,000
유상증자	14,631,928,600	4,679,754,260
(2) 재무활동으로인한현금유출액	(15,000,000,000)	(5,280,000,000)
단기차입금의 상환	15,000,000,000	5,280,000,000
IV. 현금의증가(감소)(I +II +III)	(846,744,191)	2,933,018,094
V. 기초의 현금	4,573,789,565	1,640,771,471
VI. 기말의 현금(주석11)	3,727,045,374	4,573,789,565

"별첨 주석 참조"

주식

제5(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제4(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지

회사명 : 주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2020년 6월 24일에 설립되었으며, 국토교통부로부터 2020년 8월 18일 영업인가를 취득하였습니다. 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일로 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일(2020년 6월 24일)로부터 2020년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
하이투자증권 주식회사	제1종 종류주식	2,495,000	12,475,000,000	58.29%
와이비케이로지스틱스 주식회사	보통주식	620,000	3,100,000,000	14.49%
주식회사 신한은행(골든브릿지비온드일반사모투자신탁11호의신탁업자)	제2종 종류주식	480,000	2,400,000,000	11.21%
신한캐피탈 주식회사	제1종 종류주식	250,000	1,250,000,000	5.84%
디비캐피탈 주식회사	제1종 종류주식	250,000	1,250,000,000	5.84%
대한토지신탁 주식회사	제2종 종류주식	100,000	500,000,000	2.34%
주식회사 제이에치앤파트너즈	보통주식	60,000	300,000,000	1.40%
주식회사 콰르텟투자자문	제2종 종류주식	20,000	100,000,000	0.47%
기타	제1종 종류주식	5,000	25,000,000	0.12%
합계		4,280,000	21,400,000,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

한편, 당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2023년 2월 2일에 개최된 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자,

중여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항

목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	3,727,045	4,573,790	-

4. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	23,170,433	-	23,170,433
건물	51,887,659	(950,758)	50,936,901
합 계	75,058,092	(950,758)	74,107,334

(전기말)

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	23,142,496	-	23,142,496
건물	51,825,096	(431,876)	51,393,220
합 계	74,967,592	(431,876)	74,535,716

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	23,142,496	27,937	-	-	23,170,433
건물	51,393,220	62,563	(518,882)	-	50,936,901
합 계	74,535,716	90,500	(518,882)	-	74,107,334

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	-	23,142,496	-	-	23,142,496
건물	-	47,325,096	(431,876)	4,500,000	51,393,220
건설중인자산	4,500,000	-	-	(4,500,000)	-
합 계	4,500,000	70,467,592	(431,876)	-	74,535,716

한편, 당사는 상기 건물에 대해서 (주)KB손해보험의 재산종합보험에 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

(3) 당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면 적(㎡)	공시지가	장부금액
경기도 이천시 백사면 원적로 814	26,172	7,935,350	23,170,433

5. 담보제공내역

당기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액
토지 및 건물	부동산담보신탁 우선수익권	(주)국민은행	장기차입금	38,500,000	46,200,000
		(주)신한은행 의정부기업금융센터	장기차입금	13,000,000	15,600,000
		와이비케이로지스틱스(주)	임대보증금	1,305,234	1,332,500
		디비캐피탈(주)	단기차입금	-	6,000,000
		신한캐피탈(주)	단기차입금	-	12,000,000
재산종합보험	보험금청구권 근질권	(주)국민은행	장기차입금	38,500,000	26,538,835
		(주)신한은행 의정부기업금융센터	장기차입금	13,000,000	8,961,165

6. 차입금

(1) 단기차입금

당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차입처	이자율(%)	당기말	전기말
신한캐피탈 주식회사	4.00%	-	10,000,000
디비캐피탈 주식회사	4.00%	-	5,000,000
합계		-	15,000,000

(2) 장기차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
주식회사 국민은행	3.70%	만기일시상환	2025-02-18	38,500,000	38,500,000	38,500,000
주식회사 신한은행	3.70%	만기일시상환	2025-02-18	13,000,000	13,000,000	13,000,000
합계					51,500,000	51,500,000
장기차입금할인차금					(474,414)	(573,707)
차감계					51,025,586	50,926,293
1년 이내 만기도래분(유동성장기차입금)					-	-
장기차입금 잔액					51,025,586	50,926,293

한편, 회사의 단기차입금 및 장기차입금과 관련하여 당사의 토지, 건물 및 보험금 청구권이 담보로 제공되어 있습니다.

7. 자본

(1) 자본금

1) 당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:	4,280,000 주	1,780,000주
보통주식	680,000주	680,000주
제1종종류주식	3,000,000주	500,000주
제2종종류주식	600,000주	600,000주
자본금:	21,400,000,000원	8,900,000,000원
보통주	3,400,000,000원	3,400,000,000원
우선주	18,000,000,000원	5,500,000,000원

2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
당기초	2022-07-01	5,000	1,780,000	3,400,000	5,500,000
유상증자	2022-07-04	5,000	2,500,000	-	12,500,000
당기말	2022-12-31	5,000	4,280,000	3,400,000	18,000,000

(전기)

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
전기초	2022-01-01	5,000	1,060,000	2,400,000	2,900,000
유상증자	2022-02-18	5,000	720,000	1,000,000	2,600,000
전기말	2022-06-30	5,000	1,780,000	3,400,000	5,500,000

(2) 자본조정

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	-	-
감자차손	971	971
합 계	971	971

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(5) 이익잉여금 처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금 처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제5(당)기	2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지	제4(전)기	2022년 1월 1일부터 2022년 6월 30일까지
처분예정일	2023년 3월 16일	처리확정일	2022년 9월 30일

(단위 : 원)

구 분	제5(당)기		제4(전)기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		217,844,294		(782,410,096)
전기이월이익잉여금	-		(504,119,862)	
당기순이익(손실)(보고금액)	217,844,294		(278,290,234)	
합 계				(782,410,096)
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		(736,726,130)		782,410,096
자본잉여금이입액	-		782,410,096	
연차배당	(736,726,130)		-	
III. 차기이월미처리결손금		(518,881,836)		-

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타주주	하이투자증권 주식회사 주식회사 신한은행(골든브릿지비온드일반사모투자신탁11호의신탁업자) 와이비케이로지스틱스 주식회사 신한캐피탈 주식회사 디비캐피탈 주식회사 대한토지신탁 주식회사 주식회사 제이에이치앤파트너즈 주식회사 과르텟투자자문

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
특수관계구분	특수관계자명	거래내용	당기	전기
기타주주	와이비케이로지스틱스 주식회사	임대료수익	987,072	722,678
	대한토지신탁 주식회사	자산관리수수료	90,000	66,000
	신한캐피탈 주식회사	지급수수료 및 이자비용	3,288	275,753
	디비캐피탈 주식회사	지급수수료 및 이자비용	1,644	152,877

(3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권은 없으며 채무는 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
특수관계구분	특수관계자명	당기말		전기말	
		차입금	미지급비용	차입금	미지급비용
기타주주	신한캐피탈 주식회사	-	-	10,000,000	12,055
	디비캐피탈 주식회사	-	-	5,000,000	7,123
합 계		-	-	15,000,000	19,178

9. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하여야 합니다.

구분	내용
리츠자문수수료	840,000천원을 부동산의 소유권이 회사에게 이전이 완료된 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 연간 180,000천원으로 함
매각수수료	- 매각기본수수료 : 매각가의 0.5% - 매각성과수수료 : 매각대금에서 총사업비 및 매각기본수수료를 차감한 금액의 15%

(2) 일반사무관리계약

회사는 스카이펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 20,000천원을 매분기말 5,000천원씩 지급하여야 합니다.

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 6,000천원씩 연간 12,000천원을 지급하여야 합니다.

또한 대한토지신탁 주식회사와 부동산의 보관, 처분, 공매 등에 대한 업무위탁 계약을 체결하였으며, 자산보관보수는 2022년 2월 체결한 부동산담보신탁계약에 따른 수수료로 갈음하여 당기에 지급하였습니다.

11. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 및 전기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	7,200	7,200
감가상각비	518,882	431,876
세금과공과	120,979	41,161
합 계	647,061	480,237

12. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당기말 및 전기말 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기 분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기 말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	395	-	-	395
미지급비용	401,726	-	-	401,726
장기차입금	-	-	51,025,586	51,025,586
임대보증금	-	-	1,305,234	1,305,234
합 계	402,121	-	52,330,820	52,732,941

(전기 말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
단기차입금	15,000,000	-	-	15,000,000
미지급금	390	-	-	390
미지급비용	417,966	-	-	417,966
장기차입금	-	-	50,926,293	50,926,293
임대보증금	-	-	1,305,234	1,305,234
합 계	15,418,356	-	52,231,527	67,649,883

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

13. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
거래내용	당 기	전 기
건설중인자산의 건물 대체	-	4,500,000

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제30호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 07월 01일	부터	2022년 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
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	6	6	68	64	-	-	-	-	-	-	78	74
	합계	4	4	6	6	68	64	-	-	-	-	-	-	78	74

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022-9-19				1	일	
	주요내용	과거 감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사 절차의 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2023-1-23 ~ 2023-1-24	2	일	1	명	-	명	중요 계정잔액 및 공시내용 에 대하여 외부조회, 질문, 분석적절차, 표본점검(문서 검증, 재계산 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	O	채권채무조회	X	변호사조회	X
	기타조회	X				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2023-2-24				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 02월 24일	회사 : 감사 1, 감사인 : 업무수행이사외 1	서면회의	감사종료사항