

주식

제1(당)기 2021년 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제36호오피스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 06월 10일에 설립되어 2021년 9월 9일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업 목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 15,980,945천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 04월 01일과 10월 01일에 개시하여 09월 31일과 03월 31일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)더함에스디	보통주	200,000	1,000,000	6.26%
(주)천몽	보통주	200,000	1,000,000	6.26%
하이투자증권	종류주(*1)	928,573	4,642,865	29.05%
신한캐피탈	종류주(*1)	607,142	3,035,710	19.00%
하나캐피탈	종류주(*1)	607,142	3,035,710	19.00%
대한토지신탁	종류주(*2)	453,332	2,266,660	14.18%
(주)더함에스디	종류주(*2)	200,000	1,000,000	6.26%
합계		3,196,189	15,980,945	100.00%

(*1) 당사의 1종 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 비참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

(*2) 당사의 2종 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 비누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1의결권을 보유하고 있습니다.

한편, 당사의 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 2022년 3월 31일자 주주총회에서 확정될 예정입니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금및현금성자산

당사는 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) 유형자산

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

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의 법인세 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 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 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. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구분	당기말
보통예금	3,127,497

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	당기말
토지	-	116,229,493	-	-	-	116,229,493
건물	-	18,773,676	-	-	(231,893)	18,541,783
합계	-	135,003,169	-	-	(231,893)	134,771,276

(2) 당사는 건물에 대해서 DB손해보험에 화재보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석6 참조).

5. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
차입처	당기말	이자율	만기일	상환방법
더함원큐제일차(유)	40,000,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
(주)국민은행	34,300,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
중국건설은행(주)	20,000,000	3.40%	2023-04-28	만기일시상환
합계	94,300,000			

(2) 당사는 장기차입금에 대하여 토지와 건물의 부동산 담보신탁 수익권증서, 보험금 청구권이 담보로 제공되어 있습니다(주석6 참조).

6. 우발채무와 주요약정사항

(1) 대출약정에 의한 담보제공

(단위: 천원)				
관련채무	설정권리	담보제공처	설정 금액	비고
장기차입금	부동산담보신탁 우선 수익권	(주)하나은행(*)	48,000,000	공동 1순위
		(주)국민은행	41,160,000	
		중국건설은행(주)	24,000,000	
	보험금청구권 근질권	더함원큐제일차(유)	48,000,000	공동 1순위
		(주)국민은행	41,160,000	
		중국건설은행(주)	24,000,000	

(*) 더함원큐제일자(유)의 신용공여자

(2) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산관리위탁과 관련된 보수는 다음과 같습니다.

구분	내용
리츠설립자문수수료	2,460,000천원을 부동산의 소유권이 회사에게 이전이 완료된 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용수수료_운영기간	소유권을 취득한 날의 다음날부터 연간 2800,000천원을 분기마다 분기종료일에 지급
자산운용수수료_개발기간	착공일 다음날부터 청산종결등기일까지 연간 300,000천원을 분기마다 분기종료일에 지급
매각수수료	매각가의 0.50% 부동산매매계약상 잔금을 수취한날로부터 14영업일 이내 지급 매각가의 0.50%

(3) 일반사무위탁계약

당사는 스카이펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여

운용기간동안에는 연간30,000천원을 매분기말7,500천원씩 지급(부가가치세 포함)해야 하고, 개발기간에는 연간30,000천원을 매분기말7,500천원씩 지급(부가가치세 별도)해야 합니다.

(4) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 운용기간동안에는 연간 20,000원을 매분기말 5,000천원씩 지급(부가세포함)해야 하고, 운용기간동안에는 연간 20,000원을 매분기말 5,000천원씩 지급(부가세 별도)해야 합니다.

(5) 당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험(주)로부터 이행보증 등을 제공받고 있으며, (주)한양으로부터 자금보충약정을 제공받고 있습니다.

7. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주 자본금	우선주 자본금
설립시	2021-06-23	5,000	6,000	30,000,000	
유상증자	2021-09-13	5,000	200,000	1,000,000,000	
유상증자	2021-10-29	5,000	200,000	1,000,000,000	
유상증자	2021-10-29	5,000	2,796,189		13,980,945,000
유상감자	2021-11-29	5,000	(6,000)	(30,000,000)	
합계			3,196,189	2,000,000,000	13,980,945,000

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 주식발행초과금은 유상증자시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전 목적으로 사용할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 당기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 1(당기) 2021년 06월 10일부터
2021년 12월 31일까지
처리에정일 2022년 03월 31일

(단위 : 원)		
구 분	당기	
I. 미처분이익잉여금		97,978,340
1. 당기순이익	97,978,340	
II. 임의적립금등의이입액		200,000,000
1. 자본준비금이입액	200,000,000	
II. 이익잉여금처분액		368,219,154
1. 배당금	368,219,154	
가. 현금배당	368,219,154	
주당배당금(률) 우선주(1종)	171(3.44%)	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(70,240,814)

8. 배당금

가. 당기의 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
배당금총액	368,219,154
발행주식수(1종 종류주)	2,142,857
1주당 배당금	172

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
1주당 액면가액	5,000
배당률(주1)	3.44%

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

연환산배당률	당기
1종 종류주	19.60%

나. 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)	
구 분	당기
배당금총액	368,219,154
당기순이익	97,978,340
배당성향	375.82%

9. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	240,000	-	-	240,000
미지급비용	63,953	-	-	63,953
임대보증금	1,281,000	-	-	1,281,000
장기차입금	-	94,300,000	-	94,300,000
합 계	1,584,953	94,300,000	-	95,884,953

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.

10. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
계정과목	당기
감가상각비	231,892,391
세금과공과	56,598,071
합 계	288,490,462

11. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.