

재무제표에 대한 주석

제 2(당)기 결산기 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제 29 호파주금촌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 대한제 29 호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 1월 23일 설립되어 2021년 1월 25일에 국토교통부의 인가를 획득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점은 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)에 위치하고 있습니다.

회사의 통상적인 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

당분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의종류	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주식	60,000	300,000,000	100.0
합계		60,000	300,000,000	100.0

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 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.

(2) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 기업회계기준상의 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 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(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.

한편, 회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(3) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을
 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.
 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비
 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	예금의종류	금융기관명	당분기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	299,538	

4. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당분기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
1 주당 발행가액	5,000 원
발행한 주식의 수 보통주식	60,000 주
자본금 보통주식	300,000,000 원

5. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 대한토지신탁(주)와 자산의 취득 및 처분, 취득한 자산의 운용 및 관리 등 자산운용업무에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공, 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차에 관한 업무, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 포함)

구분	수수료	비고
매입수수료	금 칠억사천팔백만원 (₩748,000,000)	· 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3 영업일 이내 지급
운용수수료	연간 금 오억일천만원 (₩510,000,000)	· 부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터 청산종결등기일까지 발생하며, 매 분기마다 위 금액의 4분의 1에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 7 영업일 이내 지급 · 해당 분기의 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산
매각(처분)수수료	부동산 매각대금의 1.5% 혹은 금 삼십일억사천이백만원(₩3,142,000,000) 중 더 큰 금액	· 회사의 정관 제 9 조의 2(종류주식 내용과 수)에 따른 종류주식(주택도시기금)의 발행가액 원본, 누적배당액(이익배당) 및 초과처분이익 전체를 지급하고, 보통주식(원본 및 이익배당 포함)에 대하여 분배하기 전에 매각(처분)수수료를 지급

(2) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(부가가치세 별도)

구분	수수료	비고
건설기간	연간 금 삼천육백만원 (₩36,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> · 1 차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 보수 · 매년 분기말마다 금 구백만원(₩9,000,000)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내 지급 · 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산
운영기간	연간 금 육천만원 (₩60,000,000)	<ul style="list-style-type: none"> · 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 보수 · 매년 분기말마다 금 일천오백만원(₩15,000,000)을 해당 업무 수행기간 종료 후 10 영업일 이내 지급 · 해당 업무수행기간이 분기에 미달하는 경우, 해당 업무 수행기간이 속한 분기의 실제 업무수행기간을 일할 계산

(3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여, 회사의 최초 유상증자로 인한 주금납입 완료 시점부터 청산등기일까지 연간 금 사천만원(₩40,000,000/부가가치세 별도)의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

매 분기마다 금 일천만원(₩10,000,000/부가가치세 별도)을 해당 분기종료 후 7 영업일이내에 지급하여야 합니다.