

주식

제2(당)기 반기말 : 2018년 11월 30일 현재

제1(전)기 기말 : 2018년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 2017년 12월 14일에 설립되어 2018년 2월 21일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층이며, 당반기말 현재 납입 자본금은 36,573,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 3월 1일과 9월 1일에 개시하여 8월 31일과 2월 28일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
(주)와이지엔터테인먼트	보통주	2,000,000	10,000,000	27.34%
한국투자증권(주)	보통주	1,300,000	6,500,000	17.77%
	종류주식(*1)	700,000	3,500,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자)	보통주	1,174,600	5,873,000	16.06%
(주)유진저축은행	보통주	700,000	3,500,000	9.57%
(주)오에스비저축은행	보통주	700,000	3,500,000	9.57%
제이티저축은행(주)	보통주	600,000	3,000,000	8.20%
(주)내일신문	보통주	140,000	700,000	1.91%
합계		7,314,600	36,573,000	100.00%

(*1) 종류주식은 보통주와 의결권의 유무를 제외하고 배당 및 잔여재산 분배에 관하여 동일합니다.

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 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.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(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 기말 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 않습니다. 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)			
구 분	당반기말	전기말	사용제한여부
보통예금	1,833,094	1,997,922	-
기타예금	33,000	33,000	질권 설정
합 계	1,866,094	2,030,922	

4. 유형자산

당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위 : 천원)					
과 목	기 초	취 득	처 분	감가상각비	기 말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물(*1)	67,025,100	-	-	-	67,025,100
감가상각누계액	(418,907)	-	-	(418,907)	(837,814)
합계	157,841,854	-	-	(418,907)	157,422,947

(전기)

(단위 : 천원)					
과 목	기 초	취 득	처 분	감가상각비	기 말
토지	-	91,235,661	-	-	91,235,661
건물(*1)	-	67,025,100	-	-	67,025,100
감가상각누계액	-	-	-	(418,907)	(418,907)
합계	-	158,260,761	-	(418,907)	157,841,854

(*1) 당사는 상기 건물에 대해서 농협손해보험(주)에 재산종합보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	설정권리	설정권자	설정 금액	관련채무
토지 및 건물	부동산 근저당권	농협생명보험 주식회사	54,000,000	선순위 장기차입금(*1)
		삼성생명보험 주식회사	34,320,000	
		아주캐피탈 주식회사	15,600,000	후순위 장기차입금(*2)
		주식회사 아이비케이캐피탈	7,800,000	
		주식회사 에스비아이저축은행	5,400,000	
		제이티저축은행 주식회사	3,480,000	
		홍플러스 주식회사	20,000,000	임대보증금
		에스티에스개발 주식회사	1,000,000	
	전세권, 임차권 설정	홍플러스 주식회사 외	21,253,000	

(*1) 상기 채무와 관련하여 당사를 피보험자로 하는 재산종합보험에 대하여 채권최고액에 해당하는 금액으로 선순위 대주에게 제1순위 보험금청구권 근질권이 설정되어 있습니다.

(*2) 상기 채무와 관련하여 당사를 피보험자로 하는 재산종합보험에 대하여 채권최고액에 해당하는 금액으로 후순위 대주에게 제2순위 보험금청구권 근질권이 설정되어 있습니다.

6. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	구분	당반기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
농협생명보험 주식회사	선순위	45,000,000	45,000,000	3.70%	2021-06-21	만기 일시상환
삼성생명보험 주식회사		28,600,000	28,600,000			
아주캐피탈 주식회사	후순위	13,000,000	13,000,000	5.80%		
주식회사 아이비케이캐피탈		6,500,000	6,500,000			
주식회사 에스비아이저축은행		4,500,000	4,500,000			
제이티저축은행 주식회사		2,900,000	2,900,000			
합계		100,500,000	100,500,000			

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 · 채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입취급수수료	1,000,000천원이며, 부동산 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급
운용수수료	연간 212,000천원, 사업연도 종료 후 7일 이내에 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 30,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 15,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

9. 법인세 비용

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다

10. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2017- 12- 14	5,000	60,000	300,000	-
유상증자	2018- 06- 22	5,000	7,314,600	33,073,000	3,500,000
유상감자	2018- 06- 22	5,000	(60,000)	(300,000)	-
합계			7,314,600	33,073,000	3,500,000

(2) 주식할인발행차금

회사는 설립 자본 및 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

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

11. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

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

(당반기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	81,574	-	-	81,574
미지급비용	105,618	-	-	105,618
장기차입금	-	-	100,500,000	100,500,000
임대보증금	-	-	21,293,690	21,293,690
합 계	187,192	-	121,793,690	121,980,882

(전기말)

(단위:천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	55,362	-	-	55,362
미지급비용	117,353	-	-	117,353
장기차입금	-	-	100,500,000	100,500,000
임대보증금	-	-	21,293,690	21,293,690
합 계	172,716	-	121,793,690	121,966,406

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전기
급여	3,000	2,000
세금과공과	639	7,456
감가상각비	418,907	418,814
합 계	422,546	428,270

13. 현금흐름표

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

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