

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업의 연결재무제표

(독립된 감사인의 감사보고서 첨부)

제 8 기 : 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지

제 7 기 : 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사
주식회사

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 5
연 결 재 무 제 표	6
• 연 결 재 무 상 태 표	7
• 연 결 포 괄 손 익 계 산 서	8
• 연 결 자 본 변 동 표	9
• 연 결 현 금 흐 름 표	10 - 11
• 주 석	12 - 54
외부감사 실시내용	55 - 56



독립된 감사인의 감사보고서

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
이사회 및 주주 귀중

감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2023년 11월 30일과 2023년 5월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2023년 11월 30일과 2023년 5월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 연결재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

(1) 임대료 수익의 발생사실

핵심감사사항으로 결정 된 이유

재무제표에 대한 주석 17에 기술된 바와 같이, 연결회사 영업수익의 약 95%를 차지하는 임대료수익은 고객과의 계약 및 거래조건에 따라 수익인식 금액을 인식하고 있습니다. 따라서 우리는 임대료수익의 발생사실과 관련하여 유의적인 위험이 있는 것으로 판단하고 이 영역에 관심을 기울였습니다.

핵심감사항목이 감사에서 다루어진 방법

핵심감사항목에 대응하기 위하여 우리는 다음의 감사절차를 수행하였습니다.

- 연결회사의 수익인식 회계정책의 합리성 확인
- 임대료수익의 전기 대비 당기 분석적 검토 및 월별 추세 분석을 통하여 비정상적인 상황이 존재하는지 확인
- 표본으로 추출된 임대료수익의 임대계약서의 거래 조건에 따라 임대료수익으로 인식 해야할 금액의 재계산 절차 및 포괄손익계산서 상 임대료수익과의 차이 검토
- 표본으로 추출된 임대료수익 거래에 대한 계약체결, 수익금액 계산/결정, 대금 입금 및 회계처리에 대한 입증감사절차

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 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.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 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.

- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 공인회계사 이준우입니다.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹勳洙



2024년 2월 16일

이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 2월 16일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와
그 종속기업

제 8 기

2023년 06월 01일 부터

2023년 11월 30일 까지

제 7 기

2022년 12월 01일 부터

2023년 05월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사 대표이사 조주현

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층

(전 화) 02-6205-0467

연 결 재 무 상 태 표

제8(당) 기 2023년 11월 30일 현재

제7(전) 기 2023년 5월 31일 현재

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 8(당)기	제 7(전)기
자 산			
I. 유동자산		79,270,403,254	52,004,830,358
1. 현금및현금성자산	4,21,22	50,608,114,769	25,521,971,901
2. 단기금융상품	5,21,22	12,662,078,672	5,209,708,399
3. 기타금융자산	6,21,22	10,692,949,903	9,802,054,264
4. 기타유동자산	7	2,374,938,254	10,736,793,279
5. 당기법인세자산		2,932,321,656	734,302,515
II. 비유동자산		2,264,647,934,127	2,325,648,428,094
1. 장기금융상품	5,21,22	41,705,552,581	39,157,641,894
2. 관계기업투자	8	169,377,773,529	218,315,497,768
3. 투자부동산	9	2,052,482,738,721	2,067,222,685,591
4. 유형자산		66,341,917	76,569,862
5. 무형자산		4,058,026	4,058,026
6. 기타비유동금융자산	6,21,22	150,000,000	150,000,000
7. 기타비유동자산	7	861,469,353	721,974,953
자 산 총 계		2,343,918,337,381	2,377,653,258,452
부 채			
I. 유동부채		270,120,719,345	281,750,981,547
1. 기타금융부채	10,21,22	12,731,550,720	24,814,142,151
2. 기타유동부채	11	2,419,442,598	2,393,277,752
3. 유동성장기차입금	12,21,22	254,969,726,027	254,543,561,644
II. 비유동부채		956,885,027,835	962,075,144,459
1. 장기차입금	12,21,22	912,070,325,107	919,986,095,093
2. 기타비유동금융부채	10,21,22	41,636,753,916	38,546,702,984
3. 기타비유동부채	11	3,177,948,812	3,542,346,382
부 채 총 계		1,227,005,747,180	1,243,826,126,006
자 본			
지배기업소유주에게 귀속되는 지분		1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
I. 자본금	13	213,089,000,000	213,089,000,000
II. 기타불입자본	13	900,186,631,606	900,186,631,606
III. 이익잉여금	14	3,636,958,595	20,551,500,840
자 본 총 계		1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
부 채 및 자 본 총 계		2,343,918,337,381	2,377,653,258,452

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지

제7(전기)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주석	제 8(당)기	제 7(전기)
I. 영업수익	17	52,957,789,556	49,482,601,960
II. 영업비용	18	28,762,922,908	23,403,461,991
III. 영업이익		24,194,866,648	26,079,139,969
IV. 영업외수익		6,464,976,157	17,863,420,252
금융수익	19,22	900,148,755	1,002,369,799
기타수익	20	1,805,154	7,703,969
지분법이익	8	5,563,022,248	16,853,346,484
V. 영업외비용		18,807,370,050	15,928,791,765
금융비용	19,22	18,807,352,058	15,928,791,765
기타비용	20	17,992	-
VI. 법인세비용차감전순이익		11,852,472,755	28,013,768,456
법인세비용	15	-	-
VII. 당기순이익		11,852,472,755	28,013,768,456
지배기업주주지분		11,852,472,755	28,013,768,456
VIII. 기타포괄이익		-	-
IV. 총포괄이익		11,852,472,755	28,013,768,456
지배기업주주지분		11,852,472,755	28,013,768,456
기본맞희석주당순이익	16	56	131

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 자 본 변 동 표

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지

제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	지배기업소유주지분			비지배지분	합 계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금		
2022.12.01(전기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	21,517,836,384	-	1,134,793,467,990
배당	-	-	(28,980,104,000)	-	(28,980,104,000)
당기순이익	-	-	28,013,768,456	-	28,013,768,456
2023.05.31(전기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	20,551,500,840	-	1,133,827,132,446
2023.06.01(당기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	20,551,500,840	-	1,133,827,132,446
배당	-	-	(28,767,015,000)	-	(28,767,015,000)
당기순이익	-	-	11,852,472,755	-	11,852,472,755
2023.11.30(당기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	3,636,958,595	-	1,116,912,590,201

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 현 금 흐 름 표

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지

제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 8(당)기	제 7(전)기
I. 영업활동현금흐름	36,504,668,381	27,278,580,520
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	35,755,486,840	37,923,037,269
(1) 당기순이익	11,852,472,755	28,013,768,456
(2) 조정	26,589,995,552	11,389,551,621
유형자산 감가상각비	10,227,945	10,172,056
투자부동산 감가상각비	14,838,282,432	13,823,987,496
이자비용	18,807,352,058	15,928,791,765
이자수익	(900,148,755)	(1,002,369,799)
기타수익	(602,695,880)	(517,683,413)
지분법이익	(5,563,022,248)	(16,853,346,484)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동	(2,686,981,467)	(1,480,282,808)
미수금의 증가	(13,734,273)	(40,204,966)
미수수익의 증가	(1,562,998,263)	(389,722,437)
선급비용의 증가	(1,199,018,415)	(264,275,563)
부가가치세대금금의 감소	9,421,379,040	202,664,760
선수수익의 감소(증가)	(614,792,638)	614,792,638
미지급금의 감소	(9,236,173,948)	(1,273,922,246)
예수금의 증가(감소)	(138,220)	100,604,860
부가가치세예수금의 증가(감소)	518,495,250	(430,219,854)
2. 이자의 수취	148,079,480	605,797,288
3. 법인세의 환급(납부)	(2,198,019,141)	126,577,771
4. 이자의 지급	(15,875,225,022)	(15,339,384,064)
5. 배당금의 수취	18,674,346,224	3,962,552,256
II. 투자활동현금흐름	27,165,689,913	(118,719,554,053)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	69,729,112,875	42,643,379,800
단기금융상품의 감소	32,465,087,400	-
관계기업투자의 감소	37,264,025,475	-
기타보증금의 감소	-	543,000,000
단기대여금의 감소	-	15,000,000,000
장기금융상품의 감소	-	27,100,379,800
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(42,563,422,962)	(161,362,933,853)
장기금융상품의 증가	(2,765,087,400)	(24,393,726,400)
단기금융상품의 증가	(39,700,000,000)	(4,854,929,400)
투자부동산(토지)의 취득	(4,335,562)	(31,966,562,231)
투자부동산(건물)의 취득	(29,000,000)	(99,925,108,893)
투자부동산(건설중인자산)의 취득	(65,000,000)	(72,606,929)
기타보증금의 증가	-	(150,000,000)

과 목	제 8(당)기		제 7(전)기	
III. 재무활동현금흐름		(38,584,215,426)		85,859,845,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	10,332,799,574		115,001,905,000	
장기차입금의 증가	10,000,000,000		112,600,000,000	
선수금의 증가	205,600,000		-	
임대보증금의 증가	127,199,574		2,401,905,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(48,917,015,000)		(29,142,060,000)	
배당금의 지급	(28,767,015,000)		(28,980,104,000)	
임대보증금의 감소	(150,000,000)		(161,956,000)	
장기차입금의 상환	(20,000,000,000)		-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)		25,086,142,868		(5,581,128,533)
V. 기초의 현금및현금성자산		25,521,971,901		31,103,100,434
VI. 기말의 현금및현금성자산		50,608,114,769		25,521,971,901

별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

주식

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지

제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")와 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 일괄하여 "연결회사")를 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 20일에 설립되어, 2020년 8월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가 승인을 받았습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 증권의 매매등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)입니다.

보고기간말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	13,684,437	6.42
이에스알켄달스퀘어(주)	8,183,698	3.84
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,487,438	0.70
CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	52,952,822	24.85
기타주주	136,780,605	64.19
합 계	213,089,000	100.00

(2) 종속기업의 개요

1) 종속기업의 현황

당기말 및 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율	
			당기말	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

보고기간말 종료일 현재 연결대상 종속기업의 재무정보 요약은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)						
회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순이익	총포괄이익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,169,246,787	652,468,451	516,778,336	30,366,259	6,988,533	6,988,533
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	971,404,121	544,344,707	427,059,415	22,591,531	20,747	20,747

② 전기

(단위: 천원)						
회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순이익	총포괄이익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,161,375,829	651,421,987	509,953,841	30,317,814	9,155,561	9,155,561
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	991,890,283	552,201,388	439,688,896	19,164,788	2,647,233	2,647,233

2. 중요한 회계정책

다음은 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

연결재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 연결회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결회사는 2023년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 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 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.3 연결재무제표

① 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 지배기업이 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력을 행사하는 기업입니다. 종속기업에 대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

② 내부거래제거

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결회사의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

③ 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주 지분과는 구분하여 표시하고 있습니다. 당기순이익과 기타포괄손익의 각 구성요소는 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

④ 지배기업의 종속기업 소유지분 변동

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 지배기업의 소유지분 변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 이러한 상황에서 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

⑤ 관계기업

관계기업은 연결회사가 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 연결회사와 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결회사의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 관계기업의 손실 중 연결회사의 지분이 관계기업에 대한 투자지분(순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결회사의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결회사에 법적·의제의무가 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우 그 금액까지만 손실과 부채로 인식합니다. 또한 관계기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다. 연결회사는 지분법을 적용하기 위하여 관계기업의 재무제표를 이용할 때, 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결회사가 적용하는 회계정책과 동일한 회계정책이 적용되었는지 검토하여 필요한 경우 관계기업의 재무제표를 조정합니다.

2.4 현금및현금성자산

연결회사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

2.5 금융자산

연결회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

① 분류와 측정

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 연결회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

연결회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용 처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

- 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 연결회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

i) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

ii) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

iii) 당기손익-공정가치측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융수익 또는 금융비용'으로 표시합니다.

② 손상

연결회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다. 따라서 손실충당금은 12개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실충당금은 당기손익에 인식되고 공정가치평가손실로 기타포괄손익에 인식되었을 금액을 감소시킵니다.

③ 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 경우에 제거 됩니다. 연결회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

④ 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.6 비금융자산의 손상

연결회사는 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 또는 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없다며 그 자산이 속하는 현금흐름창출단위별로 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 중요하게 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.7 금융부채

① 분류와 측정

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있습니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 채무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.8 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가가거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채는 단기매매항목에 해당합니다.

- 주로 단기간에 재매입할 목적으로 부담하는 경우
- 최초 인식시점에 공동으로 관리하는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부로 운용 형태가 단기적 이익 획득 목적이라는 증거가 있는 경우
- 파생상품 (금융보증계약인 파생상품이나 위험회피항목으로 지정되고 효과적인 파생상품은 제외)

다음의 경우 단기매매항목이 아니거나 또는 사업결합의 일부로 취득자가 지급하는 조건부 대가가 아닌 금융부채는 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정할 수 있습니다.

- 당기손익인식항목으로 지정함으로써, 지정하지 않았더라면 발생할 수 있는 측정이나 인식상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우
- 금융부채가 연결회사의 문서화된 위험관리나 투자전략에 따라 금융상품집합(금융자산, 금융부채 또는 금융자산과 금융부채의 조합으로 구성된 집합)의 일부를 구성하고, 공정가치 기준으로 관리하고 그 성과를 평가하며, 그 정보를 내부적으로 제공하는 경우
- 금융부채가 하나 이상의 내재파생상품을 포함하는 계약의 일부를 구성하고 기업회계기준서 제1109호에 따라 합성계약 전체(자산 또는 부채)를 당기손익인식항목으로

지정할 수 있는 경우

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다. 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실은 '금융비용'으로 인식하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

당기손익-공정가치측정항목으로 지정된 금융보증계약에서 발생한 손익은 당기손익으로 인식합니다.

공정가치는 주석 22에서 설명하고 있는 방법에 따라 결정됩니다.

2.9 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다. 연결회사의 유형자산은 비품으로 추정 경제적 내용연수(5년)동안 정액법으로 상각됩니다.

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

2.10 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 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 내용연수(50년)동안 정액법으로 상각됩니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

2.11 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적 차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

2.12 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

2.13 수익

투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아니며 수행의무가 식별될 용역은 없습니다.

2.14 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.

2.15 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

2.16 재무제표 승인

연결회사의 재무제표는 2024년 1월 17일자로 이사회에서 승인됐으며, 2024년 2월 29일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 연결회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

(1) 투자부동산의 공정가치

연결회사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	50,608,115	25,521,972

5. 사용제한 금융상품

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
단기금융상품(*)	572,237	3,119,866
장기금융상품(*)	41,705,553	39,157,642
합계	42,277,790	42,277,508

(*) 보통예금, 정기예금, 복리중금채로 임대보증금에 대한 질권이 설정되어 있습니다

6. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	1,144,689	1,130,955
미수수익	9,548,261	8,671,099
유동자산	10,692,950	9,802,054
기타보증금	150,000	150,000
비유동자산	150,000	150,000

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급비용	2,374,938	1,315,414
부가가치세대급금	-	9,421,379
유동자산	2,374,938	10,736,793
선급비용	861,469	721,975
비유동자산	861,469	721,975

8. 관계기업투자

당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)								
구 분	소재지	지분율	출자좌수	기초	해지	지분법손익	배당금	기말
수익증권(*1)								
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호(*2)	대한민국	-	-	51,696,981	(51,630,851)	(66,130)	-	-
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	43,971,493	-	1,934,014	(1,290,586)	44,614,921
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	45,454,812	-	1,663,897	(396,846)	46,721,863
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호(*3)	대한민국	99.29%	42,104,284,981	46,225,182	-	1,410,751	(595,755)	47,040,178
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	30,967,029	-	620,490	(586,708)	31,000,811
합 계			151,872,128,101	218,315,497	(51,630,851)	5,563,022	(2,869,895)	169,377,773

(*1) 상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.

(*2) 당기 중 집합투자업자로부터 신탁 부동산의 처분에 따른 신탁계약 해지 동의 요청을 받아 신탁계약 해지에 동의했으며, 관계기업에서 제외되었습니다.

(*3) 당기 중 사명이 변경되었습니다.

② 전기말

(단위: 천원)								
구 분	소재지	지분율	출자좌수	기초	지분법손익	배당금	기말	
수익증권								
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	46,420,708	6,268,287	(992,014)	51,696,981	
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	41,601,024	2,966,124	(595,655)	43,971,493	
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	43,522,986	3,023,152	(1,091,326)	45,454,812	
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	43,844,065	3,374,042	(992,925)	46,225,182	
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	30,380,887	1,221,742	(635,600)	30,967,029	
합 계				205,769,670	16,853,347	(4,307,520)	218,315,497	

상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.

9. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	640,172,508	-	640,172,508	640,168,172	-	640,168,172
건물	1,471,036,157	(69,085,553)	1,401,950,604	1,471,007,157	(54,247,270)	1,416,759,887
건설중인자산	10,359,626	-	10,359,626	10,294,626	-	10,294,626
합계	2,121,568,291	(69,085,553)	2,052,482,738	2,121,469,955	(54,247,270)	2,067,222,685

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기				전기			
	토지	건물	건설중인자산	합계	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	640,168,172	1,416,759,887	10,294,626	2,067,222,685	607,327,301	1,327,935,095	12,508,660	1,947,771,056
취득	4,336	29,000	65,000	98,336	32,275,498	100,887,513	112,606	133,275,617
대체	-	-	-	-	565,373	1,761,267	(2,326,640)	-
감가상각비	-	(14,838,283)	-	(14,838,283)	-	(13,823,988)	-	(13,823,988)
당기말	640,172,508	1,401,950,604	10,359,626	2,052,482,738	640,168,172	1,416,759,887	10,294,626	2,067,222,685

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익(*1)	52,355,094	48,960,699
영업비용(*2)	22,525,833	17,452,190

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.

(*2) 영업비용은 보험료, 감가상각비, 부동산관리용역위탁수수료, 시설유지관리비, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 임대중개수수료로 구성되어 있습니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분		주 소	장부금액	공정가치
고양물류센터	토지	경기도 고양시 덕양구	197,132,815	248,195,600
	건물	원흥동 701	290,319,716	325,004,400
소 계			487,452,531	573,200,000
안성물류센터	토지	경기도 안성시 죽산면	40,658,182	41,482,000
	건물	장능리 35-4	121,684,861	151,488,000
소 계			162,343,043	192,970,000
부천저온물류센터	토지	경기도 부천시 오정동	57,965,399	93,309,800
	건물	801	142,722,311	152,890,200
소 계			200,687,710	246,200,000
김해물류센터	토지	경상남도 김해시 상동면	30,398,338	36,236,800
	건물	대감리 5	17,362,319	23,363,200
소 계			47,760,657	59,600,000
용인물류센터	토지	경기도 용인시 처인구	39,837,801	55,829,700
	건물	가창리 434	90,982,669	95,470,300
소 계			130,820,470	151,300,000
이천물류센터2	토지	경기도 이천시 호법면	11,375,771	19,623,600
	건물	매곡리 580-1	38,181,618	51,476,400
소 계			49,557,389	71,100,000
이천물류센터3	토지	경기도 이천시 호법면	7,099,609	11,329,600
	건물	매곡리 567-46	21,767,973	27,470,400
소 계			28,867,582	38,800,000
안성물류센터2	토지	경기도 안성시 원곡면	99,246,022	96,230,250
	건물	칠곡리 915/916	234,057,959	241,419,750
소 계			333,303,981	337,650,000
안성물류센터3	토지	경기도 안성시 일죽면	27,156,791	28,258,250
	건물	능곡리 23-10/13/14	102,794,724	102,891,750
소 계			129,951,515	131,150,000
이천물류센터5	토지	경기도 이천시 마장면	59,300,980	63,722,000
	건물	해월리 423	144,283,410	145,808,000
소 계			203,584,390	209,530,000

(단위: 천원)				
구 분		주 소	장부금액	공정가치
김해물류센터2	토지	경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8	18,497,330	20,963,360
	건물		54,542,027	54,716,640
소 계			73,039,357	75,680,000
안성물류센터4	토지	경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3	18,658,263	17,820,400
	건물		42,199,235	41,979,600
소 계			60,857,498	59,800,000
이천물류센터7	토지	경기도 이천시 대월면 부필리 309	32,845,207	32,845,207
	건물		101,051,782	101,051,782
소 계			133,896,989	133,896,989
합 계			2,042,123,112	2,280,876,989

연결회사가 보유하고 있는 투자부동산은 물류창고로 일체로의 효용을 통한 시장성, 수익성이 가치결정에 주요한 요인임에 따라 시장접근방식(거래사례비교방식)과 수익 접근방식에 의한 추정치를 종합한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 부천저온물류센터, 김해물류센터, 용인물류센터, 이천물류센터2, 이천물류센터3 5건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인(평가기준일은 2023년 7월 25일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 이후 유의적인 변동은 없습니다. 한편 고양물류센터, 안성물류센터, 안성물류센터2, 안성물류센터3, 이천물류센터5, 김해물류센터2, 안성물류센터4 7건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 제일감정평가법인(평가기준일은 2023년 11월30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 이천물류센터7은 취득 시점의 공정가치와 보고기간말 현재 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(5) 연결회사는 장기차입금과 관련하여 연결회사 소유의 토지와 건물에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 담보로 제공하고 있으며, 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	담보제공자산 장부금액	대출약정액	채권최고액(120%)
Tranche A&B&C 대출	1,168,346,880	653,500,000	784,200,000
Tranche C1-1	73,039,357	41,800,000	50,160,000
Tranche C1-2	333,303,981	187,900,000	225,480,000
Tranche C1-3	129,951,515	73,800,000	88,560,000
Tranche C2	203,584,390	114,500,000	137,400,000
동이천 브릭 물류센터 담보대출	133,896,989	72,600,000	87,120,000
합계	2,042,123,112	1,144,100,000	1,372,920,000

(6) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험 등(부보금액: 971,717백만원)에 가입하고 있습니다.

(7) 당기말 현재 투자부동산을 구입하기 위하여 약정된 금액은 약 1,143억원입니다.

10. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	6,196,465	15,432,639
미지급비용	5,549,510	5,707,859
임대보증금	995,730	3,693,509
(현재가치할인차금)	(10,154)	(19,865)
유동부채	12,731,551	24,814,142
임대보증금	45,914,886	43,239,907
(현재가치할인차금)	(4,483,732)	(4,693,204)
선수금	205,600	-
비유동부채	41,636,754	38,546,703

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	100,789	100,927
부가가치세예수금	1,122,390	603,895
선수수익	1,196,264	1,688,456
유동부채	2,419,443	2,393,278
선수수익	3,177,949	3,542,346
비유동부채	3,177,949	3,542,346

12. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 유동성장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche A	한화손해보험	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중국은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	신한은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중소기업은행	2.22	2023-12-14	105,000,000	105,000,000
소계				255,000,000	255,000,000
차감: 현재가치할인차금				(30,274)	(456,438)
합 계				254,969,726	254,543,562

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche A(*1)	한화손해보험	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중국은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	신한은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중소기업은행	2.22	2023-12-14	105,000,000	105,000,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-02	34,300,000	34,300,000
Tranche B(*1)	중소기업은행	2.50	2025-12-14	155,500,000	155,500,000
	농협생명보험	2.50	2025-12-14	40,000,000	40,000,000
Tranche C(*1)	중소기업은행	2.50	2025-12-14	28,700,000	28,700,000
	한화손해보험	2.50	2025-12-14	50,000,000	50,000,000
	농협생명보험	2.50	2025-12-14	40,000,000	40,000,000
	동양생명보험	2.50	2025-12-14	50,000,000	50,000,000
Tranche C1-1(*1)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	32,751,000	32,751,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	9,049,000	9,049,000
Tranche C1-2(*1)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	147,225,000	147,225,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	40,675,000	40,675,000
Tranche C1-3(*1)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	57,824,000	57,824,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	15,976,000	15,976,000
Tranche C-2(*1)	케이비국민은행	2.70	2026-12-20	114,500,000	114,500,000
Tranche D (한도대출)	중소기업은행	3.80	2025-12-14	20,000,000	20,000,000
	케이비국민은행	3.55	-	-	20,000,000
시설대금 대출	NH농협은행	5.08	2025-09-22	10,000,000	-
동이천 브릭 물류센터 담보대출(*1),(*2)	광주은행	5.43	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
	대구은행	5.43	2026-05-10	10,000,000	10,000,000
	부산은행	5.43	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
	농협은행	5.43	2026-05-10	27,000,000	27,000,000
	신한은행	5.43	2026-05-10	25,600,000	25,600,000
소계				1,174,100,000	1,184,100,000
차감 : 현재가치할인차금				(7,059,949)	(9,570,343)
차감 : 유동성대체				(254,969,726)	(254,543,562)
차감 계				912,070,325	919,986,095

(*1) 상기의 차입금과 관련하여 연결회사의 투자부동산 및 임대보증금이 담보로 제공되어 있습니다(주석26 참조).

(*2) 동이천 브릭 물류센터 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.6%"이며, 최초 공시 이자율은 5.15%입니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 연결회사의 발행 주식수 및 1주당 금액은 다음과 같습니다.

주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행주식 수	1주당 금액	자본금
보통주	2,000,000,000주	213,089,000주	1,000원	213,089,000,000원

(2) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 기타불입자본 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	900,186,632	900,186,632

(3) 당기와 전기 중 연결회사의 발행주식수 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구 분	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000
기말	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000

14. 이익잉여금

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 이익잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
이익잉여금	3,636,959	20,551,501

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	20,551,501	21,517,837
배당	(28,767,015)	(28,980,104)
당기순이익	11,852,473	28,013,768
당기말	3,636,959	20,551,501

(3) 연결회사의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당기말	전기말
배당금	29,193,193,000	28,767,015,000
총발행주식수	213,089,000	213,089,000
주당배당금	137	135
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	13.70%	13.50%

15. 법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 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 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

16. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

(단위: 원, 주)		
구 분	당기	전기
지배지분귀속보통주당기순손익	11,852,472,755	28,013,768,456
가중평균유통보통주식수	213,089,000	213,089,000
기본주당순손익	56	131

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	183	38,995,287,000
가중평균유통주식수			213,089,000

② 전기

구 분	전기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	182	38,782,198,000
가중평균유통주식수			213,089,000

(3) 희석주당손익

당기말 및 전기말 현재 연결회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

17. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임대료수익	50,515,034	47,506,726
관리수익	1,840,059	1,453,973
기타수익	602,696	521,903
합계	52,957,789	49,482,602

(2) 당기와 전기 중 운용리스계약으로 연결회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
1년 이내	105,967,687	93,832,377
1년 초과 2년 이내	99,425,566	88,829,717
2년 초과 3년 이내	75,886,025	80,265,770
3년 초과 4년 이내	50,631,360	59,797,434
4년 초과 5년 이내	38,143,839	46,007,477
5년 초과	21,187,217	35,829,541
합계	391,241,694	404,562,316

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
투자부동산 관련 영업비용:		
보험료	1,713,799	1,667,848
감가상각비	14,838,282	13,823,987
부동산관리용역위탁수수료	2,183,727	1,790,465
시설유지관리비	4,087	95,462
세금과공과	3,535,506	10,463
수도광열비	6,571	6,494
간주임대료	49,493	41,743
임대중개수수료	194,368	15,728
소 계	22,525,833	17,452,190
기타의 영업비용:		
자산관리위탁수수료	5,286,199	4,963,519
자산관리성과보수	-	80,523
지급수수료	661,375	569,835
대리은행수수료	-	50,000
자산보관수수료	60,000	60,000
일반사무수탁수수료	129,287	127,222
임원보수	90,000	90,000
감가상각비	10,228	10,172
소 계	6,237,089	5,951,271
합 계	28,762,922	23,403,461

19. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익		
이자수익	900,149	1,002,370
금융비용		
이자비용	18,807,352	15,928,792

20. 기타수익과 기타비용

당기와 전기중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익		
잡이익	1,805	7,704
기타비용		
잡손실	18	-

21. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

연결회사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 연결회사의 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채	1,227,005,747	1,243,826,126
자본	1,116,912,590	1,133,827,132
부채비율	109.86%	109.70%

(2) 재무위험관리요소

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 연결회사는 일부 차입금과 관련된 시장이자율의 변동위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 경영진은 이자율 현황을 주기적으로 검토하고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율의 1% 변동시 회사의 세전이익에 미치는 영향은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)		
지 수	당기	전기
상승 시	(363,000)	(375,603)
하락 시	363,000	375,603

② 환 위험

당기말 및 전기말 현재 연결회사는 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

기타 가격위험은 이자율위험이나 환위험 이외의 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험이며, 연결회사의 경우 기타 가격위험은 제한적입니다.

2) 신용위험

신용위험이란 연결회사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 연결회사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.

① 신용위험에 대한 노출정도

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 표시하고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	50,608,115	25,521,972
단기금융상품	12,662,079	5,209,708
장기금융상품	41,705,553	39,157,642
기타금융자산	10,842,950	9,952,054
합 계	115,818,697	79,841,376

3) 유동성위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제 현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 연결회사의 유동성 위험 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)						
구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	6,196,465	6,196,465	6,196,465	-	-	-
선수금	205,600	205,600	-	205,600	-	-
유동성장기차입금 및 이자	254,969,726	255,217,134	255,217,134	-	-	-
장기차입금 및 이자	912,070,325	968,108,140	25,855,154	365,531,099	576,721,887	-
임대보증금	42,416,729	46,910,617	995,730	5,369,209	27,335,678	13,210,000
합계	1,215,858,845	1,276,637,956	288,264,483	371,105,908	604,057,565	13,210,000

② 전기말

(단위: 천원)						
구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	15,432,639	15,432,639	15,432,639	-	-	-
유동성장기차입금 및 이자	254,543,562	258,055,389	258,055,389	-	-	-
장기차입금 및 이자	919,986,095	990,393,015	25,854,427	379,563,715	584,974,872	-
임대보증금	42,220,347	46,933,416	3,693,509	217,308	28,515,295	14,507,304
합계	1,232,182,643	1,310,814,459	303,035,964	379,781,023	613,490,167	14,507,304

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	50,608,115	50,608,115	25,521,972	25,521,972
단기금융상품	12,662,079	12,662,079	5,209,708	5,209,708
장기금융상품	41,705,553	41,705,553	39,157,642	39,157,642
기타금융자산	10,842,950	10,842,950	9,952,054	9,952,054
합계	115,818,697	115,818,697	79,841,376	79,841,376
금융부채				
유동성장기차입금	254,969,726	254,969,726	254,543,562	254,543,562
장기차입금	912,070,325	912,070,325	919,986,095	919,986,095
기타금융부채	54,368,305	54,368,305	63,360,845	63,360,845
합계	1,221,408,356	1,221,408,356	1,237,890,502	1,237,890,502

(2) 당기와 전기 중 연결회사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	900,149	1,002,370
상각후원가측정금융부채		
이자비용	18,807,352	15,928,792

23. 현금흐름 정보

(1) 당기와 전기 중 현금흐름표에 포함되지 않는 주요 비현금 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
차입금 유동성대체	-	254,543,562
임대보증금 유동성대체	2,982,395	1,305,503
임대보증금현재가치할인차금 선수수익대체	360,899	819,712
임대보증금현재가치할인차금 유동성대체	9,711	44,109
금융상품의 유동성대체	217,458	354,779
미수수익의 관계기업투자대체	2,869,895	4,307,520
건설중인자산의 토지대체	-	565,374
건설중인자산의 건물대체	-	1,761,267
미지급자산관리보수의 토지대체	-	308,936
미지급자산관리보수의 건물대체	-	962,404
미지급금의 건설중인자산 대체	-	40,000
부가가치세대금금의 미지급금대체	-	9,624,044

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 발생한 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	당기말
선수금	-	205,600	-	205,600
유동성장기차입금	254,543,562	-	426,164	254,969,726
장기차입금	919,986,095	(10,000,000)	2,084,230	912,070,325
임대보증금	42,220,347	(22,800)	219,182	42,416,729

(*) 비금융변동에는 비현금변동과 지급시점에 현금흐름표에서 영업활동으로 표시된 이자 지급액이 포함되어 있습니다.

② 전기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	전기말
유동성장기차입금	-	-	254,543,562	254,543,562
장기차입금	1,062,285,032	112,600,000	(254,898,937)	919,986,095
임대보증금	40,298,821	2,239,949	(318,423)	42,220,347

(*) 비금융변동에는 비현금변동과 지급시점에 현금흐름표에서 영업활동으로 표시된 이자 지급액이 포함되어 있습니다.

24. 특수관계자 거래

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
관계기업	- (*1)	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호(*2)	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	켄달스퀘어리츠운용(주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(*1) 당기 중 집합투자업자로부터 신탁 부동산의 처분에 따른 신탁계약 해지 동의 요청을 받아 신탁계약 해지에 동의했으며, 관계기업에서 제외되었습니다.

(*2) 당기 중 사명이 변경되었습니다.

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

① 당기

(단위: 천원)		
구분	회사명	자산관리위탁수수료
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	5,286,199

② 전기

(단위: 천원)			
구분	회사명	자산관리위탁수수료(*)	자산운용성과보수
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	6,234,860	88,575

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 전기 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득 원가에 포함된 자산매입수수료 1,271백만원이 포함되어 있습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권, 채무의 주요 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	회사명	당기말		전기말	
		미수수익	미지급금	미수수익	미지급금
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	-	-	992,014	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	1,290,586	-	595,655	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	396,846	-	1,091,326	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	595,755	-	992,925	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	586,708	-	635,600	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	5,814,819	-	5,459,871
	합계	2,869,895	5,814,819	4,307,520	5,459,871

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	회사명	당기			전기	
		배당금 수량	해지에 따른 원금회수	배당금 지급	배당금 수량	배당금 지급
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	15,358,841	37,264,025	-	793,611	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	595,655	-	-	893,482	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	1,091,326	-	-	892,903	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	992,925	-	-	893,633	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	635,600	-	-	488,923	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	-	200,804	-	202,292
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	-	7,148,631	-	7,201,584
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	-	1,847,399	-	1,861,083
합계		18,674,347	37,264,025	9,196,834	3,962,552	9,264,959

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	57,000

25. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

당기와 전기 중 연결회사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 연결회사의 부천물류센터 외 6곳을 임차하고 있는 단일 고객이며, 동 고객으로부터의 매출액은 36,995백만원(전기 36,820백만원)입니다.

26. 주요약정사항 및 우발부채

(1) 자산관리위탁계약

연결회사는 쉐달스퀘어리츠운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개발, 개량 및 처분 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무별 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
운용보수	a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행 주식수 X 25% (단, 위 산식에 따라 산정된 금액이 음수(-)인 경우 또는 직전연도 운용성과보수 차감 전 배당액이 없는 경우(명확히 하면, 당해연도가 최초 배당액이 발생한 연도인 경우)에는 운용성과보수를 지급하지 않음)
매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0%(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함) b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0%(*) X 위탁자의 지분율 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%
개발보수	토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세 (단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% (위탁자는 자산관리회사와 협의하여 합리적으로 정한 총 개발보수 예상액을 기준으로 상기 보수액을 산정, 지급하기로 하며 건물의 (임시)사용승인일이 속한 사업연도에 대한 보수 지급시에 총 개발보수 예상액과 실제 총 개발보수의 차이에 따른 정산을 하기로 함)

(2) 일반사무수탁계약

연결회사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 105,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

연결회사는 신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 45,000천원의 수수료를 지급하고 있으며, 우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매 결산기별 약 15,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

① 연결회사가 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	대출약정액	실행액
Tranche A(한화손해보험 외 4개 금융기관)	289,300,000	289,300,000
Tranche B&C(중소기업은행 외 5개 금융기관)	782,200,000	782,200,000
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	20,000,000
Tranche D(케이비국민은행)	30,000,000	-
운영자금 대출(KDB산업은행)	5,000,000	-
시설대금 대출(NH농협은행)	10,000,000	10,000,000
동이천 브릭 물류센터 담보대출	72,600,000	72,600,000
합 계	1,209,100,000	1,174,100,000

② 연결회사는 대출 약정과 관련하여 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터 (저은) 외 4곳	457,693,808	306,000,000	Tranche A	중소기업은행 외 3곳
	고양물류센터	487,452,531	437,040,000	Tranche B&C	중소기업은행 외 3곳
	안성물류센터	162,343,044			
	안성물류센터4	60,857,497	41,160,000	Tranche A	케이비손해보험
	김해물류센터2	73,039,357	50,160,000	Tranche C1-1	케이비손해보험, 케이비국민은행
	안성물류센터2	333,303,981	225,480,000	Tranche C1-2	케이비손해보험, 케이비국민은행
	안성물류센터3	129,951,515	88,560,000	Tranche C1-3	케이비손해보험, 케이비국민은행
	이천물류센터5	203,584,390	137,400,000	Tranche C-2	케이비국민은행
	이천물류센터7	133,896,989	87,120,000	동이천 브릭 물류센터 담보대출	광주은행, 대구은행, 부산은행, 농협은행, 신한은행
합계		2,042,123,112	1,372,920,000		

③ Tranche A 차입금 중 대출 약정에 따라 임대보증금 310,684천원에 대한 전세권 및 353,897천원의 근저당권이 선순위 담보로 설정되어 있습니다.

(5) 당기말 현재 연결회사는 (주)서울보증보험으로부터 임대차계약에 따른 임차보증금, 관리비 지급, 개발행위허가 등에 대해 1,034,548천원의 지급 보증을 제공받고 있습니다.

27. 보고기간 후 사건

(1) 연결회사는 2023년 12월 4일 Tranche D(케이비국민은행) 대출 약정액 300억원 중 280억원을 실행하였습니다.

(2) 연결회사는 2023년 12월 14일 이천물류센터6의 매입을 완료하였습니다.

(3) 연결회사는 2023년 12월 7일 중소기업은행을 대리금융기관으로 하는 대주단과 기존 차입금 상환 및 자산 취득 자금 조달을 위해 3,620억원의 대출 약정을 체결했습니다.

(4) 연결회사는 2023년 12월 7일 중소기업은행과 신규 자산 취득을 위해 100억원 한도의 부가가치세 대출 약정을 체결하였습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2023년 06월 01일	부터	2023년 11월 30일	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						
투입 인원수	4	3	1	1	4	5	3	3	3	-	-	-	15	12
투입 시간	분·반기검토	4	6	14	6	150	84	40	52	-	-	-	208	148
	감사	9	11	45	37	308	314	122	89	10	-	-	494	451
	합계	13	17	59	43	458	398	162	141	10	-	-	702	599

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.09.20~2023.10.12	5	일		
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적인 이해를 바탕으로 감사절차 범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용		
		상주	비상주			
	2023.09.25~2023.09.27	3 일	2 명	4 명	조기입증감사, 내부통제 이해 및 평가	
2023.12.27~2024.01.05	7 일	3 명	4 명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 표본점검(문서검증, 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	-				
	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	-

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2023.10.12, 2024.02.13		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 12일	회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사 외 2인	서면회의	감사팀의 구성, 감사투입시간과 보수, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등
2	2024년 02월 13일	회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사 외 2인	서면회의	핵심감사사항, 그룹감사와 관련한 사항, 감사인의 독립성, 후속사건, 서면진술 등