

# 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

# 목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 . . . . .	1
II. 재무제표 . . . . .	4
1. 재무상태표 . . . . .	5
2. 손익계산서 . . . . .	6
3. 자본변동표 . . . . .	7
4. 현금흐름표 . . . . .	8
5. 주석 . . . . .	9

## 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사  
주주 및 이사회 귀중

### 감사의견

우리는 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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.

### 기타사항

비교표시된 전기재무제표는 감사받지 아니한 것입니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

지배기구는 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 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 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.

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 공인회계사

김 덕 수



2025년 2월 18일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 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 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

### 제 5 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

### 제 4 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사 대표이사 이규석

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

(전 화) 02-528-0521

재 무 상 태 표

제5기 2024년 12월 31일 현재

제4기 2023년 12월 31일 현재

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		741,263,752		299,338,283
당좌자산		741,263,752		299,338,283
현금및현금성자산(주식3)	619,107,010		299,147,290	
미수수익	23,173		13,113	
선급금	45,323,703		-	
선급비용	76,558,326		-	
선급법인세	251,540		177,880	
II. 비유동자산		65,435,968,315		-
기타비유동자산		65,435,968,315		-
장기선급비용	738,721,575		-	
장기선급금	64,697,246,740		-	
자 산 총 계		66,177,232,067		299,338,283
부 채				
I. 유동부채		96,696,695		-
미지급금(주식10)	8,800,000		-	
미지급비용(주식10)	87,896,695		-	
II. 비유동부채		44,699,390,000		-
장기차입금(주식4,10)	44,699,390,000		-	
부 채 총 계		44,796,086,695		-
자 본				
I. 자본금(주식5)		22,155,000,000		300,000,000
보통주자본금	7,236,000,000		300,000,000	
우선주자본금	14,919,000,000		-	
II. 자본조정(주식5)		(117,230,220)		-
주식할인발행차금	(117,230,220)		-	
III. 결손금		656,624,408		661,717
미처리결손금	(656,624,408)		(661,717)	
자 본 총 계		21,381,145,372		299,338,283
부 채 및 자 본 총 계		66,177,232,067		299,338,283

"별첨 주식 참조"

손 익 계 산 서

제5(당)기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제4(전)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지  
(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		657,538,233		179,810
급여	19,200,000		-	
자산관리수수료(주석8)	533,089,010		-	
자산보관수수료(주석8)	39,666,666		-	
일반사무수탁수수료(주석8)	39,164,833		-	
세금과공과(주석9)	451,440		-	
지급수수료	25,966,284		170,510	
기타일반관리비	-		9,300	
III. 영업이익(손실)		(657,538,233)		(179,810)
IV. 영업외수익		1,575,777		299,082
이자수익	1,570,247		299,082	
잔이익	5,530		-	
V. 영업외비용		1,304		-
잡손실	1,304		-	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(655,963,760)		119,272
VII. 법인세비용		(1,069)		-
VIII. 당기순이익(손실)		(655,962,691)		119,272

"별첨 주석 참조"



## 자 본 변 동 표

제5(당)기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제4(전)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2023. 1. 1(전기초) (감사받지 않은 재무제표)	300,000,000	-	-	-	(780,989)	299,219,011
당기순이익	-	-	-	-	119,272	119,272
2023. 12. 31(전기말) (감사받지 않은 재무제표)	300,000,000	-	-	-	(661,717)	299,338,283
2024. 1. 1(당기초) (감사받지 않은 재무제표)	300,000,000	-	-	-	(661,717)	299,338,283
유상증자	21,855,000,000	-	(117,230,220)	-	-	21,737,769,780
당기순손실	-	-	-	-	(655,962,691)	(655,962,691)
2024. 12. 31(당기말)	22,155,000,000	-	(117,230,220)	-	(656,624,408)	21,381,145,372

"별첨 주석 참조"

# 현금흐름표

제5(당)기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제4(전)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업활동으로인한현금흐름		(66,117,200,060)		72,560
(1) 당기순손실	(655,962,691)		119,272	
(2) 현금의유출이없는비용등의가산	-		-	
(3) 현금의유입이없는수익등의차감	-		-	
(4) 영업활동으로인한자산부채의변동	(65,461,237,369)		(46,712)	
미수수익의 감소(증가)	(10,060)		(822)	
선급금의 감소(증가)	(45,323,703)		-	
선급비용의 감소(증가)	(76,558,326)		-	
선급세금의 감소(증가)	(73,660)		(45,890)	
장기선급금의 감소(증가)	(64,697,246,740)		-	
장기선급비용의 감소(증가)	(738,721,575)		-	
미지급금의 증가(감소)	8,800,000		-	
미지급비용의 증가(감소)	87,896,695		-	
II. 투자활동으로인한현금흐름		-		-
(1) 투자활동으로인한현금유입액	-		-	
(2) 투자활동으로인한현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로인한현금흐름		66,437,159,780		-
(1) 재무활동으로인한현금유입액	66,437,159,780		-	
유상증자	21,737,769,780		-	
장기차입금의 차입	44,699,390,000		-	
(2) 재무활동으로인한현금유출액	-		-	
IV. 현금의증가( I + II + III)		319,959,720		72,560
V. 기초의 현금		299,147,290		299,074,730
VI. 기말의 현금(주석11)		619,107,010		299,147,290

"별첨 주석 참조"

## 주식

제5(당)기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제4(전)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지  
(감사받지 않은 재무제표)

회사명 : 주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사(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 1월 23일에 설립되었으며, 국토교통부로부터 2021년 1월 25일 영업인가를 취득하였습니다. 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

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

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주식	1,048,800	5,244,000	23.7%
금호건설(주)	보통주식	398,400	1,992,000	9.0%
(주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사	종류주식	2,983,800	14,919,000	67.3%
합계		4,431,000	22,155,000	100.0%

## 2. 중요한 회계처리방침

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

### (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, 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.

#### (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 항목과 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 (감사받지 않은 재무제표)	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	619,107	299,147	-

#### 4. 차입금

##### (1) 장기차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말 (감사받지 않은 재무제표)
한화손해보험	5.90%	만기일시상환	2036-05-29	64,800,000	28,300,000	-
우리은행(주1)	2% ~ 2.3%	만기일시상환	2034-05-15	69,020,000	16,399,390	-
합계					44,699,390	-
1년 이내 만기도래분(유동성장기차입금)					-	-
장기차입금 잔액					44,699,390	-

(주1) 회사는 상기대출과 관련하여 보증금액 16,399,390천원에 대하여 대출원리금의 상환의 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 보증채무약정서를 체결하였습니다.

## 5. 자본

### (1) 자본금

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

구 분	당기말	전기말 (감사받지 않은 재무제표)
발행할 주식의 총수:	100,000,000주	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:	4,431,000 주	60,000 주
보통주식	1,447,200주	60,000주
종류주식	2,983,800주	-
자본금:	22,155,000,000원	300,000,000원
보통주	7,236,000,000원	300,000,000원
우선주	14,919,000,000원	-

2) 당기 중 자본금의 변동은 다음과 같으며, 전기 중 자본금의 변동은 없습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금	우선주자본금
당기초			60,000	300,000	-
유상증자	2024-01-06	5,000	4,371,000	6,936,000	14,919,000
당기말			4,431,000	7,236,000	14,919,000

## (2) 자본조정

당기말 및 전기말 현재 당사의 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말 (감사받지 않은 재무제표)
주식할인발행차금	117,230	-

## (3) 종류주식(우선주식)

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

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 다음의 순서로 잔여재산을 분배합니다.

- ① 종류주식의 누적된 미배당금액을 종류주식에 분배
- ② 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 의일부터 잔여재산 분배일까지 종류주식의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 분배
- ③ 대상부동산의 매각가격이 기준매각가 이상 상승한 경우 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배하며 이미 배당받은 초과처분이익은 공제함
- ④ 상기 재산을 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식에 분배

## (4) 이익준비금

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

(5) 결손금 처리계산서

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제5(당)기	2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지	제4(전)기	2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지
처리에정일	2025년 3월 28일	처리확정일	2024년 3월 31일

(단위 : 원)

구 분	제5(당)기		제4(전)기	
I. 미처리결손금		(656,624,408)		(661,717)
전기이월미처리결손금	(661,717)		(780,989)	
당기순이익(손실)(보고금액)	(655,962,691)		119,272	
합 계		(656,624,408)		(661,717)
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(656,624,408)		(661,717)



## 6. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
기타주주	대한토지신탁 주식회사 금호건설(주) (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사

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

(단위:천원)				
특수관계구분	특수관계자명	거래내용	당기	전기 (감사받지 않은 재무제표)
기타주주	대한토지신탁 주식회사	관리보수	533,089	-
		매입자문수수료	748,000	-

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권과 채무는 없습니다.

## 7. 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.

## 8. 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
매입자문수수료	748,000천원(부가가치세 포함)을 부동산의 매매계약을 체결한 날로부터 3영업일 이내 지급
자산운용보수	부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터 청산종결등기일까지 연간 544,805천원(부가가치세 포함)으로 함
매각수수료	- 매각금액의 1.5%와 3,220,000천원(부가가치세 포함) 중 더 큰금액

### (2) 일반사무관리계약

회사는 스카이프드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 36,000천원을 매분기말 9,000천원씩 지급하여야 하며, 운영기간에는 연간 60,000천원을 매분기말 15,000천원씩 지급하여야 합니다.

### (3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 40,000천원을 매분기말 10,000천원씩 지급하여야 합니다.

### (4) 보증채무약정

회사는 주택도시보증공사로부터 대출원금 16,399,390천원에 대하여 2024년 5월 13일부터 2034년 5월 13일까지 대출원금을 포함한 약정이자, 지연손해금 및 기타 대출원금에 추가하여 발생하는 종속채무에 대한 보증을 제공받는 보증채무약정을 체결하고 있습니다.

## 9. 부가가치계산에 필요한 항목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기 (감사받지 않은 재무제표)
급여	19,200	-
세금과공과	451	-
합 계	19,651	-

## 10. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채는 없으며, 당기말 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	8,800	-	-	8,800
미지급비용	87,897	-	-	87,897
장기차입금	-	-	44,699,390	44,699,390
합 계	96,697	-	44,699,390	44,796,087

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 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.

## 11. 현금흐름표

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

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