

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 16(당) 기

2025년 09월 01일 부터

2026년 02월 28일 까지

제 15(전) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

예지회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
(첨부)재무제표	4
재무상태표	5
손익계산서	7
자본변동표	8
현금흐름표	9
주석	10

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

의견거절

우리는 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2026년 02월 28일과 2025년 08월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표에 대하여 의견을 표명하지 않습니다. 우리는 이 감사보고서의 의견거절근거 단락에서 기술된 사항의 유의성 때문에 재무제표에 대한 감사의견의 근거를 제공하는 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다.

의견거절근거

회사의 재무제표는 회사가 계속기업으로서 존속한다는 가정을 전제로 작성되었으므로, 회사의 자산과 부채가 정상적인 사업활동과정을 통하여 회수되거나 상환될 수 있다는 가정하에 회계처리되었습니다.

그러나 주식 17에서 설명하고 있는 바와 같이 회사의 주요 매출거래처인 홈플러스(주)는 당기중 서울회생법원으로부터 회생절차개시결정을 받고 회생계획안 제출을 준비하고 있으며, 감사보고서일 현재 회생계획인가전 인수합병 절차를 진행중입니다. 현재의 상황은 회사가 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적인 의문을 초래하며, 회사의 계속기업으로서 존속할 지 여부는 주요 매출거래처인 홈플러스(주)의 인수합병 절차 또는 향후 회생계획인가 및 이행 여부에 따라 좌우되는 등 중요한 불확실성을 내포하고 있습니다.

이러한 불확실성의 최종결과로 발생될 수도 있는 자산과 부채 및 관련 손익항목에 대한 수정을 위해 이를 합리적으로 추정할 수 있는 감사증거를 확보할 수 없었습니다.

기타사항

회사의 2025년 08월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 우리가 감사하였으며 2025년 11월 21일의 감사보고서에는 해당 재무제표에 대한 감사의견을 표명하지 않았습니다.

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.

서울시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

2026년 5월 22일



에 지 회 계 법 인

대 표 이 사 이 의 웅

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 대한제21호위탁관리부동산투자회사

제 16(당) 기

2025년 09월 01일 부터

2026년 02월 28일 까지

제 15(전) 기

2025년 03월 01일 부터

2025년 08월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이명노

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

(전 화) 02-528-0534

재 무 상 태 표

제 16(당) 기 2026년 02월 28일 현재

제 15(전) 기 2025년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 16(당) 기		제 15(전) 기	
자산				
I.유동자산		4,545,745,560		4,805,064,801
(1)당좌자산		4,545,745,560		4,805,064,801
현금및현금성자산(주석3)	3,057,645,572		4,104,154,278	
미수임대료	1,414,932,741		534,964,120	
대손충당금	(245,016,637)		-	
미수금	300,066,450		46,976,739	
미수수익	998,080		1,199,811	
선급비용	9,071,964		111,969,333	
파생상품자산(주석6,9)	7,412,410		-	
선급법인세	634,980		5,800,520	
II.비유동자산		145,292,185,989		146,130,240,535
(1)유형자산(주석4,5)		145,292,185,989		146,130,240,535
토지	91,235,661,085		91,235,661,085	
건물	67,086,139,704		67,086,139,704	
감가상각누계액	(12,991,581,233)		(12,153,004,487)	
국고보조금	(38,033,567)		(38,555,767)	
자산총계		149,837,931,549		150,935,305,336
부채				
I.유동부채		101,965,737,781		102,771,458,863
미지급금(주석13)	285,916,662		215,865,007	
부가세예수금	117,574,822		233,547,323	
미지급비용(주석13)	514,132,190		527,943,634	
선수금	548,114,107		1,146,456,505	
유동성장기차입금(주석5,6,13)	100,500,000,000		100,500,000,000	
파생상품부채(주석6,9)	-		147,646,394	
II.비유동부채		21,023,690,000		21,023,690,000
임대보증금(주석5)	21,023,690,000		21,023,690,000	
부채총계		122,989,427,781		123,795,148,863
자본				
I.자본금(주석1,11)		36,573,000,000		36,573,000,000
보통주자본금	33,073,000,000		33,073,000,000	
우선주자본금	3,500,000,000		3,500,000,000	
II.자본조정(주석11)		(178,286,850)		(178,286,850)
주식할인발행차금	(178,286,850)		(178,286,850)	
III.기타포괄손익누계액(주석6,9)		7,412,410		(147,646,394)
파생상품평가이익	7,412,410		-	
파생상품평가손실	-		(147,646,394)	
IV.이익잉여금(주석11,12)		(9,553,621,792)		(9,106,910,283)
미처분이익잉여금	(9,553,621,792)		(9,106,910,283)	
자본총계		26,848,503,768		27,140,156,473
부채 및 자본총계		149,837,931,549		150,935,305,336

"재무제표 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 16(당) 기 2025년 09월 01일부터 2026년 02월 28일까지

제 15(전) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 16(당) 기		제 15(전) 기	
I. 영업수익		3,898,388,771		4,146,727,915
임대수익	3,853,174,042		4,115,495,216	
관리수익	45,214,729		31,232,699	
II. 영업비용		1,531,772,119		1,220,634,683
급여(주석14)	6,000,000		6,000,000	
보험료	14,531,200		17,879,619	
감가상각비(주석14)	838,054,546		838,054,546	
자산관리위탁수수료(주석8)	105,128,769		871,231	
자산보관수수료(주석8)	6,942,466		7,057,534	
일반사무수탁수수료(주석8)	14,876,710		15,123,290	
부동산관리용역위탁수수료	47,629,000		46,800,000	
지급수수료	45,180,400		84,953,945	
세금과공과(주석14)	196,320,414		196,156,406	
수도광열비	3,874,000		1,771,300	
공실관리비	8,217,977		5,966,812	
대손상각비	245,016,637		-	
III. 영업이익		2,366,616,652		2,926,093,232
IV. 영업외수익		65,938,969		39,762,364
이자수익	3,639,215		13,379,430	
잡이익	62,299,754		26,382,934	
V. 영업외비용		2,773,267,130		2,946,652,049
이자비용	2,773,267,104		2,946,652,035	
잡손실	26		14	
VI. 법인세차감전순이익		(340,711,509)		19,203,547
VII. 법인세등(주석10)		-		-
VIII. 당기순이익		(340,711,509)		19,203,547

"재무제표 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 16(당) 기 2025년 09월 01일부터 2026년 02월 28일까지

제 15(전) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2025.03.01 (전기초)	36,573,000,000	(178,286,850)	(125,529,339)	(8,846,113,830)	27,423,069,981
당기순이익	-	-	-	19,203,547	19,203,547
파생상품평가이익(손실)	-	-	(22,117,055)	-	(22,117,055)
현금배당	-	-	-	(280,000,000)	(280,000,000)
2025.08.31 (전기말)	36,573,000,000	(178,286,850)	(147,646,394)	(9,106,910,283)	27,140,156,473
2025.09.01 (당기초)	36,573,000,000	(178,286,850)	(147,646,394)	(9,106,910,283)	27,140,156,473
당기순이익	-	-	-	(340,711,509)	(340,711,509)
파생상품평가이익(손실)	-	-	155,058,804	-	155,058,804
현금배당	-	-	-	(106,000,000)	(106,000,000)
2026.02.28 (당기말)	36,573,000,000	(178,286,850)	7,412,410	(9,553,621,792)	26,848,503,768

"재무제표 주석 참조"

현금흐름표

제 16(당) 기 2025년 09월 01일부터 2026년 02월 28일까지

제 15(전) 기 2025년 03월 01일부터 2025년 08월 31일까지

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16(당) 기		제 15(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(940,508,706)		1,274,080,759
1. 당기순이익	(340,711,509)		19,203,547	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,083,071,183		838,054,546	
감가상각비	838,054,546		838,054,546	
대손상각비	245,016,637		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,682,868,380)		416,822,666	
미수임대료의 감소(증가)	(879,968,621)		(534,964,120)	
미수금의 감소(증가)	(253,089,711)		6,416,527	
미수수익의 감소(증가)	201,731		24,003,938	
선급비용의 감소(증가)	102,897,369		(99,789,798)	
부가세대급금의 감소(증가)	-		7,482,439	
선급법인세의 감소(증가)	5,165,540		(5,299,120)	
미지급금의 증가(감소)	70,051,655		(57,876,535)	
미지급비용의 증가(감소)	(13,811,444)		457,292,064	
부가세예수금의 증가(감소)	(115,972,501)		95,964,626	
선수금의 증가(감소)	(598,342,398)		523,592,645	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		2,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		2,000,000,000	
단기금융상품의 감소	-		2,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(106,000,000)		(280,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(106,000,000)		(280,000,000)	
배당금의 지급	106,000,000		280,000,000	
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)		(1,046,508,706)		2,994,080,759
V. 기초의 현금		4,104,154,278		1,110,073,519
VI. 기말의 현금		3,057,645,572		4,104,154,278

"재무제표 주석 참조"

주석

제 16(당) 기 2026년 02월 28일 현재

제 15(전) 기 2025년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 14일에 설립되어 2018년 02월 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 33층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 36,573,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 03월 01일과 09월 01일에 개시하여 08월 31일과 02월 28일에 종료)입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	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(*)	700,000	3,500,000	9.57%
아이비케이투자증권(주) (맞춤형신탁 18-005호의 신탁업자로서)	보통주	1,174,600	5,873,000	16.06%
(주)다올저축은행	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%

(*) 당사의 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) 파생상품

당사는 이자율위험을 회피하기 위하여 이자율스왑 파생상품계약을 체결하고 있습니다. 파생상품은 최초 인식시와 매 보고기간말에 공정가치로 평가하고 있으며, 일반적인 거래비용은 발생시에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 또한 당사는 주계약의 경제적 특성 및 위험도와 밀접한 관련성이 없고 내재파생상품과 동일한 조건의 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하는 경우, 복합상품이 당기손익인식항목으로 지정되지 않았다면 내재파생상품을 주계약과 분리하여 별도로 회계처리하고 있습니다. 주계약과 분리한 내재파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 특정위험으로 인한 기존 자산, 부채, 또는 확정계약의 공정가치변동위험을 회피하기 위해서는 공정가치위험회피회계, 특정위험으로 인한 자산, 부채 및 예상거래의 미래 현금흐름변동위험을 감소시키기 위해서는 현금흐름위험회피회계, 해외사업장의 순자산에 대한 당사의 지분 해당금액에 대하여 위험을 회피하기 위해서는 해외사업장순투자의 위험회피회계를 적용하고 있습니다. 당사는 위험회피수단을 최초 지정하는 시점에 위험회피종류, 위험관리목적과 위험회피전략을 공식적으로 지정하고 문서화를 수행하고 있습니다. 또한 이 문서에는 위험회피대상항목, 위험회피수단, 위험의 속성, 위험회피수단의 위험회피효과에 대한 평가방법 등을 포함하고 있습니다.

1) 공정가치위험회피

위험회피수단의 평가손익(파생상품이 아닌 금융상품을 위험회피수단으로 지정한 경우에는 외화환산손익) 및 특정위험으로 인한 위험회피대상항목의 평가손익은 당기손익으로 처리하고 있습니다. 공정가치위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나 공정가치 위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 전진적으로 중단됩니다.

2) 현금흐름위험회피

예상거래의 미래현금흐름변동위험을 감소시키기 위하여 지정된 파생상품의 평가손익(위험회피수단이 파생상품이 아닌 금융상품인 경우에는 외화위험으로 인한 외환차이 변동분) 중 위험회피에 효과적인 부분은 현금흐름위험회피파생상품평가손익(외화환산손익)으로 기타포괄손익누계액의 항목으로 계상한 후 예상거래의 종류에 따라 향후 예상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계연도에 당기손익으로 인식하거나, 예상거래가 발생시 관련 자산부채의 장부금액에서 가감하여 처리하고 있습니다. 현

금흐름위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단되며, 현금흐름위험회피회계의 중단시점에서 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 향후 예상거래가 발생하는 회계기간에 걸쳐 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것이라 예상되는 경우에는 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

3) 해외사업장순투자의 위험회피

위험회피수단의 손익 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로, 비효과적인 부분은 당기손익으로 인식하고 있으며, 기타포괄손익으로 인식한 부분은 향후 해외사업장의 처분시점에 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

한편, 위험회피수단으로 지정되지 않고 매매목적 등으로 보유하고 있는 파생상품의 공정가치 변동은 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 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 이연법인세 자

산·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 배당소득 공제를 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 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(6) 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 당사의 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	사용제한여부
보통예금	3,057,646	4,104,154	-

4. 유형자산

(1) 당기와 전기의 유형자산 장부가액 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	54,933,135	-	-	(838,577)	54,094,558
국고보조금	(38,556)	-	-	522	(38,034)
합계	146,130,240	-	-	(838,055)	145,292,185

<전기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	91,235,661	-	-	-	91,235,661
건물	55,771,712	-	-	(838,577)	54,933,135
국고보조금	(39,078)	-	-	522	(38,556)
합계	146,968,295	-	-	(838,055)	146,130,240

(2) 당사는 상기 건물에 대해 메리츠화재해상보험에 재산종합보험이 가입되어 있으며, 대출약정에 따라 보험금청구권은 근질권이 설정되어 있습니다(주석5참조).

(3) 당사가 보유하고 있는 토지의 공시가격은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적	당기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
울산광역시 동구 방어진순환도로 637	7,911.7㎡	91,235,661	23,165,457	91,235,661	23,015,135

5. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 유동성장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	설정권리	설정권자	설정 금액	관련채무
토지 및 건물	부동산 근저당권	주식회사 우리은행	51,360,000	선순위 장기차입금 (*1)
		주식회사 아이엠뱅크	36,000,000	
		주식회사 전북은행	6,000,000	
		주식회사 대신저축은행	12,000,000	후순위 장기차입금 (*2)
		주식회사 케이비저축은행	6,000,000	
		주식회사 예가람저축은행	5,640,000	
		주식회사 하나저축은행	3,600,000	
		홈플러스 주식회사	20,000,000	임대보증금
		에스티에스개발 주식회사	1,000,000	
	전세권, 임차권 설정	홈플러스 주식회사 외	21,000,000	

(*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. 차입금

보고기간 종료일 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	구분	이자율	만기일(*2)	상환방법	당기말	전기말
주식회사 우리은행	선순위	5.00%(※1)	2026-07-30	만기 일시상환	42,800,000	42,800,000
주식회사 아이엠뱅크		5.00%			30,000,000	30,000,000
주식회사 전북은행		5.00%			5,000,000	5,000,000
주식회사 대신저축은행	후순위	7.50%			10,000,000	10,000,000
주식회사 케이비저축은행					5,000,000	5,000,000
주식회사 예가람저축은행					4,700,000	4,700,000
주식회사 하나저축은행					3,000,000	3,000,000
차입금 소계					100,500,000	100,500,000
차감 : 유동성 대체					(100,500,000)	(100,500,000)
장기차입금 계					-	-
유동성장기차입금 계					100,500,000	100,500,000

(*1) 이자율은 대출약정서상 91일 CD금리 + 2.26%의 변동금리이나, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 중 42,800백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 차입금 42,800백만원에 대해서는 5.00%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있습니다.(주석9 참조).

(*2) 당사는 전기 중 대출연장계약을 통해 기존 대출의 만기인 2025년 07월 30일을 2026년 07월 30일로 1년 연장하였습니다.

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당기 중 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 연간 212,000천원을 운용보수로 하여 사업연도 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다. 매각 보수는 부동산 매각차익의 10%로 약정하고 있습니다.

한편, 당사는 대한토지신탁 주식회사와 당기의 자산관리수수료의 지급을 면제하는 대신에 매각차익의 5% 이내 범위에서 추가 매각성과수수료를 지급(한도 : 106,000,000원)하기로 하는 지급조정 합의서를 체결하였습니다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한펀드파트너스 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 우리자산신탁 주식회사와 부동산의 보관 및 관리, 그리고 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 14,000천원을 보수로 하여 매년 8월 31일에 지급하고 있습니다.

9. 파생상품

당사는 당기 중 미래예상비용에 대한 현금흐름위험을 회피하기 위하여 이자율스왑 계약을 체결하였으며, 당기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	평가액	관련손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율 스왑	155,059	-	7,412

(*) 파생상품 관련손익은 유동성장기차입금의 이자비용에서 가감하여 이자비용으로 표시하고 있습니다.(주석6 참조).

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2026년 7월 30일까지입니다.

10. 법인세등

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.

11. 자본

(1) 자본금

설립시부터 보고기간 종료일까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 주식할인발행차금

당사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

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

(4) 당기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

결손금처리계산서

제 16(당) 기 2025년 09월 01일 ~ 2026년 02월 28일 제 15(전) 기 2025년 03월 01일 ~ 2025년 08월 31일
처리예정일 2026년 5월 29일 처리확정일 2025년 11월 28일

(단위 : 원)				
구 분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(9,553,621,792)		(9,106,910,283)
1. 전기이월이익잉여금(미처리결손금)	(9,212,910,283)		(9,126,113,830)	
2. 당기순이익	(340,711,509)		19,203,547	
II. 이익잉여금처분액				106,000,000
1. 배당금		-	106,000,000	
가. 현금배당	-		106,000,000	
주당배당금(률)	-		14원(0.29%)	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(9,553,621,792)		(9,212,910,283)

12. 배당금

가. 당기와 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)		
구 분	당기	전기
배당금총액	-	106,000,000
발행주식수(보통주 및 우선주)	7,314,600	7,314,600
1주당 배당금	-	14
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률(*)	-	0.29%

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

연환산배당률	당기	전기
보통주 및 우선주	-	0.58%

나. 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	-	106,000,000
당기순이익	(340,711,509)	19,203,547
배당성향	-	551.98%

13. 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.

<당기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	285,917	-	-	285,917
미지급비용	514,132	-	-	514,132
유동성장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	101,300,049	-	-	101,300,049

<전기>

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	215,865	-	-	215,865
미지급비용	527,944	-	-	527,944
유동성장기차입금	100,500,000	-	-	100,500,000
합 계	101,243,809	-	-	101,243,809

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.

14. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	6,000	6,000
감가상각비	838,055	838,055
세금과공과	196,320	196,156
합 계	1,040,375	1,040,211

15. 현금흐름표

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

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
현금흐름위험회피회계평가손실	(147,646)	22,117
현금흐름위험회피회계평가이익	7,412	-

16. 소송중인 사건

보고서일 현재 진행중인 소송사건은 없습니다.

17. 계속기업가정에 관한 중요한 불확실성

당사의 주요 매출거래처인 홈플러스(주)는 2025년 03월 04일 서울회생법원으로부터 법인회생 개시를 결정받았습니다.

당사와 홈플러스(주)는 회생절차 진행에 따라 2025년 05월 28일 임대차계약서에 관한 변경합의서를 체결하였으며, 회생계획인가 전 인수합병 절차를 진행중입니다. 한편, 주요 매출거래처인 홈플러스(주)는 자금사정 악화등의 사유로 2026년 1월분 및 2월분 임대료를 미납한 상황입니다.

현재의 상황은 당사가 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적인 의문을 초래하며, 당사의 계속기업으로서 존속할지 여부는 주요 매출거래처인 홈플러스(주)의 인수합병 절차 또는 향후 회생계획인가 및 이행 여부에 따라 좌우되는 등 중요한 불확실성을 내포하고 있습니다.

위와 같이 불확실성의 최종결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 대한제21호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 09월 01일	부터	2026년 02월 28일	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	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	4	4	62	64	-	-	-	-	-	-	68	70
	합계	2	2	4	4	62	64	-	-	-	-	-	-	68	70

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025-12-20				1	일	
	주요내용	회사와 회사환경에 대한 이해, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요한 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용
				상주		비상주		
	2026-01-15	1	일	1	명	1	명	분석적 검토, 내부통제 이해 및 파악
	2026-05-18 ~ 2026-05-19	2	일	1	명	1	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 분석적절차, 일반감사절차 수행, 재무제표 수준의 분석적 검토, 감사결과 요약
	실사(입회)시기	-				-	일	

재고자산실사(입회)	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-	-	일		
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	O
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025-01-15, 2026-05-19				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2026년 01월 15일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사(1인)	서면회의	경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등 감사계획 논의
2	2026년 05월 19일	회사측: 감사 및 이사 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사(1인)	서면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 감사인의 독립성 등 감사결과 논의