

주식회사 분당두산타워
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 9 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

페이지

독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주석	9 - 21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 8월 19일

감사의견

우리는 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 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.

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 감사

보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주



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 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

제 9 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사 대표이사 허필원

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내
(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-787-0090

재 무 상 태 표

제 9 기 2025년 06월 30일 현재

제 8 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		17,964,043,973		17,468,602,125
(1) 당좌자산		17,964,043,973		17,468,602,125
현금및현금성자산(주석3,6,7)	17,731,150,890		17,233,715,836	
미수수익	2,092,563		2,159,439	
선급비용(주석10)	224,630,310		224,630,310	
당기법인세자산	6,170,210		8,096,540	
II. 비유동자산		628,010,105,020		632,249,012,530
(1) 유형자산(주석4,5,6,7,9,10)		626,990,344,817		631,117,860,311
토지	275,215,509,028		275,215,509,028	
건물	385,929,607,710		385,929,607,710	
감가상각누계액	(34,443,179,937)		(30,583,883,871)	
기타의유형자산	2,682,194,303		2,682,194,303	
감가상각누계액	(2,393,786,287)		(2,125,566,859)	
(2) 기타비유동자산		1,019,760,203		1,131,152,219
장기선급비용(주석10)	1,019,760,203		1,131,152,219	
자 산 총 계		645,974,148,993		649,717,614,655
부 채				
I. 유동부채		498,296,270,203		6,875,016,575
미지급비용	5,237,384,888		5,899,772,089	
부가세예수금	858,885,315		975,244,486	
유동성장기차입금(주석3,5,6,7,15)	492,200,000,000		-	
II. 비유동부채		27,998,160,000		520,198,160,000
장기차입금(주석3,5,7,15)	-		492,200,000,000	
임대보증금(주석5,6,9,10)	27,998,160,000		27,998,160,000	
부 채 총 계		526,294,430,203		527,073,176,575
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		16,130,000,000		16,130,000,000
보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
종류주자본금	11,130,000,000		11,130,000,000	
II. 자본잉여금(주석8,15)		127,611,611,922		131,902,168,038
주식발행초과금	127,611,611,922		131,902,168,038	
III. 결손금(주석8,13,15)		24,061,893,132		25,387,729,958
미처리결손금	(24,061,893,132)		(25,387,729,958)	
자 본 총 계		119,679,718,790		122,644,438,080
부채와자본총계		645,974,148,993		649,717,614,655

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업수익		16,773,645,100		16,744,761,600
임대수익(주석9,10)	16,773,645,100		16,744,761,600	
II. 영업비용		4,765,866,386		4,769,427,164
임원보수(주석12)	4,800,000		4,800,000	
감가상각비(주석4,12)	4,127,515,494		4,127,515,494	
자산관리수수료(주석9)	400,000,000		400,000,000	
자산보관수수료(주석9)	15,000,000		15,000,000	
사무수탁수수료(주석9)	20,000,000		20,000,000	
부동산위탁수수료(주석9)	24,498,000		24,498,000	
지급수수료	19,246,600		14,265,060	
세금과공과금(주석12)	67,500		-	
간주임대료부가세(주석12)	43,040,456		49,264,516	
기타비용(주석10)	111,698,336		114,084,094	
III. 영업이익		12,007,778,714		11,975,334,436
IV. 영업외수익		21,001,376		21,177,697
이자수익	21,001,369		21,177,694	
잡이익	7		3	
V. 영업외비용		11,636,253,480		12,929,822,349
이자비용	11,636,251,460		12,929,822,349	
잡손실	2,020		-	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		392,526,610		(933,310,216)
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		392,526,610		(933,310,216)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 07월 01일(제8기 기초)	16,130,000,000	141,366,537,000	(30,598,034,606)	126,898,502,394
주식발행초과금의 이입	-	(9,464,368,962)	9,464,368,962	-
현금배당	-	-	(3,320,754,098)	(3,320,754,098)
당기순이익(손실)	-	-	(933,310,216)	(933,310,216)
2024년 12월 31일(제8기 기말)	16,130,000,000	131,902,168,038	(25,387,729,958)	122,644,438,080
2025년 01월 01일(제9기 기초)	16,130,000,000	131,902,168,038	(25,387,729,958)	122,644,438,080
주식발행초과금의 이입	-	(4,290,556,116)	4,290,556,116	-
현금배당	-	-	(3,357,245,900)	(3,357,245,900)
당기순이익	-	-	392,526,610	392,526,610
2025년 06월 30일(제9기 기말)	16,130,000,000	127,611,611,922	(24,061,893,132)	119,679,718,790

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,854,680,954		3,434,931,428
1. 당기순이익(손실)	392,526,610		(933,310,216)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	4,127,515,494		4,127,515,494	
감가상각비	4,127,515,494		4,127,515,494	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(665,361,150)		240,726,150	
미수수익의 감소(증가)	66,876		(270,946)	
당기법인세자산의 감소(증가)	1,926,330		(2,731,190)	
장기선급비용의 감소(증가)	111,392,016		113,238,294	
미지급비용의 증가(감소)	(662,387,201)		15,623,199	
부가세예수금의 증가(감소)	(116,359,171)		114,866,793	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,357,245,900)		(3,320,754,098)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,357,245,900)		(3,320,754,098)	
배당금의 지급	3,357,245,900		3,320,754,098	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		497,435,054		114,177,330
V. 기초의 현금		17,233,715,836		17,119,538,506
VI. 기말의 현금(주석15)		17,731,150,890		17,233,715,836

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 9 기 2025년 06월 30일 현재

제 8 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 10월 30일 설립되어 2020년 12월 22일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신타이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권·채권, 현금에 대하여 취득·관리·개량 및 처분, 관리·임대차 및 전대차, 부동산투자회사법에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출·예치 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주주	보통주식수	종류주식수	지분율(%)
두산에너지빌리티(주)	6,000,000	-	18.60
디비씨제일차(주)	4,000,000	-	12.40
(주)신한은행(*1)	-	16,260,000	50.40
(주)한국스탠다드차타드은행(*2)	-	6,000,000	18.60
합 계	10,000,000	22,260,000	100.00

(*1) 현대인베스트먼트일반사모부동산투자신탁44호의 신탁업자

(*2) 앰플러스일반사모부동산모투자신탁21-3호의 신탁업자

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 6월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 또한, 기타의유형자산을 취득원가에서 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
중소기업은행 등	현금및현금성자산	2,014,244	2,012,124	교보생명보험(주) 등	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	275,215,509	-	-	275,215,509
건물	355,345,724	-	(3,859,296)	351,486,428
기타의유형자산	556,627	-	(268,219)	288,408
합계	631,117,860	-	(4,127,515)	626,990,345

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	275,215,509	-	-	275,215,509
건물	359,205,020	-	(3,859,296)	355,345,724
기타의유형자산	824,847	-	(268,220)	556,627
합계	635,245,376	-	(4,127,516)	631,117,860

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
경기도 성남시 분당구 정자일로 155	8,942.9	111,786,250

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)KB손해보험의 부보금액 368,476,183천원의 패키지 보험(보험료는 임차인 부담)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 624,237,792천원(부보금액 한도)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	교보생명보험(주)	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		삼성화재해상보험(주)	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		중소기업은행	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		(주)우리은행	59,160,000	유동성장기차입금	49,300,000
		(주)국민은행	110,760,000	유동성장기차입금	92,300,000
		한국산업은행	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		(주)신한은행	51,120,000	유동성장기차입금	42,600,000
		신용협동조합중앙회	49,920,000	유동성장기차입금	41,600,000
		서귀포신용협동조합외 20개 단위신용조합(*1)	24,000,000	유동성장기차입금	20,000,000
	2순위	(주)두산	2,251,044	임대보증금	1,875,870
		두산에너지빌리티(주)	28,087,764	임대보증금	23,406,470
두산밥캣코리아(주)		3,258,984	임대보증금	2,715,820	
합 계			624,237,792		520,198,160

(*1) 서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합은 중앙신용협동조합, 제주서부신용

협동조합, 울주신용협동조합, 영주영남신용협동조합, 경남한 의사신용협동조합, 보목신용협동조합, 원주제일신용협동조합, 봄내신용협동조합, 청양신용협동조합, 동광신용협동조합, 신대산신용협동조합, 효천신용협동조합, 군산해성신용협동조합, 점진신용협동조합, 내당천신용협동조합, 증평신용협동조합, 부산의사신용협동조합, 용안신용협동조합, 알찬신용협동조합, 완주신용협동조합임.

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
교보생명보험(주)	5.45	61,600,000	61,600,000	2026-01-15	만기일시
삼성화재해상보험(주)		61,600,000	61,600,000		
중소기업은행	3개월 CD금리+1.62	61,600,000	61,600,000		
(주)우리은행		49,300,000	49,300,000		
(주)국민은행		92,300,000	92,300,000		
한국산업은행		61,600,000	61,600,000		
(주)신한은행		42,600,000	42,600,000		
신용협동조합중앙회		41,600,000	41,600,000		
서귀포신용협동조합외 20개 단위신용조합(*1)		20,000,000	20,000,000		
소계		492,200,000	492,200,000		
(-)유동성장기차입금		(492,200,000)	-		
차감계		-	492,200,000		

(*1) 서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합은 중앙신용협동조합, 제주서부신용협동조합, 울주신용협동조합, 영주영남신용협동조합, 경남한 의사신용협동조합, 보목신용협동조합, 원주제일신용협동조합, 봄내신용협동조합, 청양신용협동조합, 동광신용협동조합, 신대산신용협동조합, 효천신용협동조합, 군산해성신용협동조합, 점진신용협동조합, 내당천신용협동조합, 증평신용협동조합, 부산의사신용협동조합, 용안신용협동조합, 알찬신용협동조합, 완주신용협동조합임.

주식3, 주식5 및 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산, 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 500원으로 수권주식수는 2,000,000천주(종류주식 1,000,000천주 한도)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주식 10,000천주, 종류주식 22,260천주이며, 보통주자본금은 5,000백만원, 종류주자본금은 11,130백만원으로 총자본금은 16,130백만원입니다.

종류주식의 배당률은 최초 사업연도 및 제 2 기 사업연도의 경우, 1주당 발행가액에 3.50%(연환산 7.00%)를 곱한 금액을 그 외의 경우, 1주당 발행가액에 3.00%(연환산 6.00%)를 곱한 금액을 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기에는 1) 배당가능이익에서 매각일까지 배당률에 의한 배당(미배당분 포함)을 최우선배당하고, 배당 후 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 2) 1)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 한도로 감가상각누계액 및 자본잉여금의 총 감소금액을 합산한 금액을 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액 순서에 따라 배당하고, 3) 2)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 정관에서 정의한 누적차액 배당액에 이를 때까지 보통주식에 배당하고, 4) 3)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 배당가능이익의 35%를 종류주식에 배당하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 종류주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 종류주식 미배당금, 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액, 보통주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 정관에서 정의한 누적차액 배당액 중 배당하지 못한 금액이 있는 경우 보통주식 미배당금의 순서에 따라 분배하며, 남은 잔여재산을 회계상 처분이익에서 감가상각누계액을 차감

한 금액을 한도로 35%를 종류주식에 분배하며 남은 잔여재산은 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 책임임대차계약과 우선매수권

당사는 보유 부동산 전체에 대하여 임차인들((주)두산, 두산에너지빌리티(주), 두산밥캣코리아(주))과 2021년 1월 15일부터 5년간 임대차계약을 체결하고 있습니다. 한편, 임차인들 전원이 임대차기간 만료일로부터 1년 전까지 임대인에게 서면으로 임대차기간 연장을 하지 않겠다는 의사를 통지하지 않는 한, 임대차계약은 동일한 조건으로 5년간 연장되며 이후 동 계약이 연장되는 경우에도 동일하게 적용되는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 임대차계약에 의하면 당사는 임대차기간 중 부동산을 제3자에게 매각하려는 경우 임차인들에게 우선매수권을 부여하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	30억원	· 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급

구분	수수료	비고
운용수수료	연간 8억원	· 결산 주주총회 이후 7일 이내 지급
매각기본수수료	매각가액의 0.5% (우선매수권 행사로 인한 매각시 0.3%)	· 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10% (우선매수권 행사로 인한 매각시 없음)	· 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급

(3) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서·주식의 발행에 관한 업무, 주식 상장 관련 업무, 운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 20,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 자산보관위탁계약

1) 당사는 한국투자부동산신탁(주)와 부동산의 보관, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 5,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

2) 당사는 NH투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 10,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스엘플랫폼과 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 부동산위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 한국투자부동산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(7) 유형자산 매각 추진

당사는 당기 중 이사회 결의를 통해 유형자산 매각을 추진하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기	전기
기타 특수관계자	(주)두산	임대수익	955,803	944,003
		기타비용	7,463	7,587
	두산에너지빌리티(주)	임대수익	14,434,067	14,434,067
		기타비용	93,124	94,667
	두산밥캣코리아(주)	임대수익	1,383,775	1,366,691
		기타비용	10,805	10,984

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 · 채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말	전기말
기타 특수관계자	(주)두산	선급비용	15,050	15,050
		장기선급비용	68,324	75,787
		임대보증금(*1)	1,875,870	1,875,870
	두산에너지빌리티(주)	선급비용	187,791	187,791
		장기선급비용	852,519	945,643
		임대보증금(*1)	23,406,470	23,406,470
	두산밥캣코리아(주)	선급비용	21,789	21,789
		장기선급비용	98,917	109,722
		임대보증금(*1)	2,715,820	2,715,820

(*1) 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다(주석5,6 참조).

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

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.

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	4,800	4,800
감가상각비	4,127,515	4,127,516
세금과공과금(*)	43,108	42,265

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임

13. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제9(당)기	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지	제8(전)기	2024년 07월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지
처분예정일	2025년 08월 28일	처분확정일	2025년 02월 26일

(단위: 원)				
구분	제 9 기		제 8 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,061,893,132)		(25,387,729,958)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(24,454,419,742)		(24,454,419,742)	
2. 당기순이익(손실)	392,526,610		(933,310,216)	
II. 이익잉여금이입액		-		4,290,556,116
1. 주식발행초과금의 이입	-		4,290,556,116	
III. 이익잉여금처분액		4,520,042,104		3,357,245,900
1. 배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
가. 현금배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(28,581,935,236)		(24,454,419,742)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	4,520,042,104	3,311,556,163	1,208,485,941
발행주식수(B)	32,260,000주	22,260,000주	10,000,000주
주당 배당금(C=A/B)	140	149	121
주당 액면금액(D)	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	28.02%	29.75%	24.17%

<전기>

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	3,357,245,900	3,357,245,900	-
발행주식수(B)	32,260,000주	22,260,000주	10,000,000주
주당 배당금(C=A/B)	104	151	-
주당 액면금액(D)	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	20.81%	30.16%	-

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	4,520,042,104	3,357,245,900
당기순이익(손실)	392,526,610	(933,310,216)
배당성향	1,151.53%	- (*)

(*) 전기에 당기순손실로 배당성향이 0이하이므로 산정하지 않음.

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	492,200,000	-
주식발행초과금의 이익잉여금 이입	4,290,556	9,464,369

한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 8월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 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	당기	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		1	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	2
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	-	6	6	58	58	-	-	-	-	-	-	66	64
	합계	2	-	6	6	58	58	-	-	-	-	-	-	66	64

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.4.2				1	일		
	주요내용	당해 연도 감사계획 수립							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2025.7.14 - 7.15	2	일	2	명	-	명	실증분석 및 입증감사절차	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회			-	변호사조회	-	
	기타조회	-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회						
	수행시기	2025.4.2, 2025.7.15							
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-							
	수행시기	-				-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 04월 02일	총 2인: 내부감사 및 외부 감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 07월 15일	총 2인: 내부감사 및 외부 감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의