

서울고속버스터미널 점포관리자  
재무제표(대규모점포 관리부문)에 대한  
**감 사 보 고 서**

제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지



서울특별시 영등포구 대방천로 258 Tel. 02-512-7889

# 목 차

감사보고서	.....	3
(첨부)재무제표	.....	5
재무상태표	.....	6
운영성과표	.....	8
이익잉여금처분계산서	.....	9
재무제표에 대한 주석	.....	10
관리규정에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과	.....	20

# 감 사 보 고 서

서울고속버스터미널

구분소유자 및 사용자 귀중

2022년 7월 27일

우리는 별첨된 서울고속버스터미널(주)의 대규모점포 관리부문에 대한 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 재무제표에 대한 주석 등으로 구성 되어 있습니다.

## 재무제표에 대한 관리주체의 책임

관리주체는 서울고속버스터미널의 대규모점포 상가관리규정에서 규정된 회계처리 기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡 표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

## 감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡 표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행 할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡 표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 서울고속버스터미널 관리자의 재무제표 작성과 관련된 내부통제를 고려합니다.

그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가 뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 관리자가 적용한 회계정책의 적합성과 관리주체가 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 적정의견

우리의 의견으로는 서울고속버스터미널 관리자의 2019년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 서울고속버스터미널의 대규모점포 상가관리규정에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 작성되었습니다.

서울특별시 영등포구 대방천로 258, 502호(신길동)

회계법인 청

대표이사 공인회계사 박 병 욱



## (첨부) 재 무 제 표(주식포함)

### 서울고속버스터미널 점포관리자

제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

“첨부된 재무제표 및 주식은 서울고속버스터미널(주)에서  
작성한 것입니다.”

소재지 : 서울특별시 서초구 신반포로 194(반포동, 고속터미널)

전화번호 : 02 - 6282 - 4061

## 재 무 상 태 표

제 3 기 2021년 12월 31일 현재

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 3 (당) 기		제 2 (전) 기	
	금	액	금	액
자 산				
Ⅰ. 유동자산		2,101,445,193		1,859,616,833
당좌자산		2,101,445,193		1,859,616,833
1. 현금 및 현금성자산		1,124,770,371		788,214,666
2. 관리비 미수금	65,698,133		181,151,548	
대손충당금		65,698,133		181,151,548
3. 미부과관리비		842,168,525		793,744,340
4. 미수금	56,812,344		68,506,548	
대손충당금		56,812,344		68,506,548
5. 선급비용		11,995,820		27,999,731
6. 선급부가세		0		0
자산총계		2,101,445,193		1,859,616,833
부 채				
Ⅰ. 유동부채		513,807,653		485,590,427
매입채무및기타채무		503,888,038		475,482,718
1. 미지급금	223,607,493		204,374,720	
2. 미지급비용	280,280,545		271,107,998	
기타유동부채		9,919,615		10,107,709
1. 예수금	9,286,279		10,107,709	
2. 선수수익	633,336			
Ⅱ. 비유동부채		789,127,926		773,582,686
순확정급여부채		52,777,926		37,232,686
1. 퇴직급여충당부채	52,777,926		37,232,686	
기타금융부채(비유동)		736,350,000		736,350,000
1. 관리비예치금	736,350,000		736,350,000	
부 채 총 계		1,302,935,579		1,259,173,113

과 목	제 3 ( 당 ) 기		제 2 ( 전 ) 기	
	금 액		금 액	
자 본				
Ⅰ. 이익잉여금		798,509,614		600,443,720
1. 전기이월미처분이익잉여금	600,443,720		388,206,666	
2. 당기순이익	198,065,894		212,237,054	
자 본 총 계		798,509,614		600,443,720
부채 및 자본 총계		2,101,445,193		1,859,616,833

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 운 영 성 과 표

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 3 (당) 기		제 2 (전) 기	
	금 액		금 액	
관리수익		8,964,017,930		8,820,626,864
관리비 수입	8,964,017,930		8,820,626,864	
관리비용		8,964,017,930		8,820,626,864
급여	164,871,240		206,192,616	
복리후생비	18,525,900		25,973,780	
교육훈련비	-		-	
세금과공과	-		288,000	
보험료	50,603,611		54,204,866	
지급수수료	164,521,430		129,647,708	
도서인쇄비	-		-	
시설유지비	244,165,122		253,399,601	
수선비	100,745,000		71,597,500	
승강기유지비	233,597,600		169,332,000	
음식물쓰레기 청소비	-		-	
전기료	2,104,907,835		2,126,550,558	
수도료	730,660,880		841,160,960	
가스료	120,940,312		91,118,995	
청소비	1,795,680,000		1,765,260,000	
소독비	57,543,000		25,704,200	
용역비	3,177,256,000		3,060,196,080	
관리의익		-		-
관리외수익		209,761,632		212,237,054
장소사용료	123,210,000		136,922,486	
시설사용료수입	64,800,000		64,800,000	
연체료수입	20,820,451		10,053,795	
이자수익	930,812		460,217	
기타	369		556	
관리외비용		11,695,738		-
대손상각비	11,695,738		-	
당기순이익		198,065,894		212,237,054

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	당 기	전 기
I. 미처분이익잉여금	798,509,614	600,443,720
전기이월미처분이익잉여금	600,443,720	388,206,666
당기순이익	198,065,894	212,237,054
II. 이익잉여금처분액	-	-
예비비적립금	-	-
관리비차감적립금	-	-
III. 차기이월미처분이익잉여금	798,509,614	600,443,720

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주 석

2021년 12월 31일 현재

1. 건물의 개요

- (1) 소재지 : 서울시 서초구 신반포로 194
- (2) 대지면적 : 87,111㎡
- (3) 건폐율 : 26.54%
- (4) 용적율 : 104.24%
- (5) 관리면적 : 110,634㎡
- (6) 관리방식 : 자치관리
- (7) 유형별 점포수 : 1,939 개

구분	총면적	점포수
판매시설	39,498.90 ㎡	1,858 개
근생시설	5,086.28 ㎡	51 개
업무시설	20,774.71 ㎡	28 개
종교시설	134.96 ㎡	1 개
운동시설	901.84 ㎡	1 개
대합실, 정비고 등	12,046.79 ㎡	
기계실 등 공유	32,190.52 ㎡	
<b>합계</b>	<b>110,634.00 ㎡</b>	<b>1,939 개</b>

(8) 주주명부

주주명	주식수	1주의 금액	금액
(주)신세계센트럴시티	2,604,572	10,000	26,045,720,000
(주)천일고속	639,426	10,000	6,394,260,000
동원로엑스(주)	426,288	10,000	4,262,880,000
(주)중앙고속	100,000	10,000	1,000,000,000
신선호	60,000	10,000	600,000,000
(주)동양고속	6,288	10,000	62,880,000
<b>합계</b>	<b>3,836,574</b>	<b>10,000</b>	<b>38,365,740,000</b>

## 2. 주요 회계처리방침의 요약

당 관리주체는 일반적으로 인정되는 대규모점포 등의 회계원칙 및 관리규정에서 규정된 회계처리 기준에 따라 재무제표를 작성하고 있으며, 채택하고 있는 주요 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익인식 기준

관리주체는 입점상인들에게 실제 발생액에 따라 부과되는 일반관리비 및 징수권자를 대행하여 징수하는 전기료 및 수도료 등에 대하여 매월 말일 기준으로 수입을 계상하고 있습니다.

### (2) 미수금

관리주체는 입점상인 등에 대한 관리비 청구권이 발생하였으나, 미수된 금액을 의미하며, 동 과목에는 이미 부과는 되었으나 결산일 현재 회수되지 아니한 연체관리비와 아직 납입기일이 도래하지 아니한 관리비 등이 포함되어 있습니다.

### (3) 유가증권

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다

### (3) 유형자산

유형자산중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 추정내용연수와 감가상각방법으로 상각하고 있습니다.

### (4) 관리외수익

관리주체는 연체수입은 현금주의에 의거 수령시 관리외수익 항목으로 인식하고 있으며, 공용부분 사용수입 등은 발생주의에 의거 관리외수익 항목으로 인식하고 있습니다.

### 3. 관리비부과 및 징수

#### (1) 배부 및 징수방법

관리주체는 관리비를 매월 1일부터 말일까지를 단위기간으로 하여 매월분 관리비 배부액이 확정되면 배부기준에 따라 산정한 점포별 관리비 부담액을 입점상인 또는 구분소유자(이하 “입점상인 등”이라 한다)에게 고지하고 납기마감일에 지정 은행에 납입하도록 하고 있습니다.

당 건물의 세목별 관리비 배부기준을 요약하면 다음과 같습니다.

#### ① 공동관리비

구 분	내 용	비 고
일반관리비	관리회사 인건비, 복리후생비, 기타제경비 등	과세
외주용역비	시설관리, 보안 용역비 등	과세
보험료	건물화재보험료, 공용부 영업배상책임보험료 등	면세
청소비	미화 용역비, 청소소모품비 등	과세/면세
소독비	건물 소독에 필요한 비용 등	면세
승강기유지비	승강기, 에스컬레이터 유지보수비 등	과세
수선, 관리유지비	건물유지보수 및 관리상 필요한 비용	과세/면세
지급수수료	전기, 소방 안전점검	과세/면세
감가상각비	집기, 비품, 공기구 등의 감가상각비	과세
세금과공과	전기, 방화 협회비	면세
오수처리비	하수도법 제39조 및 같은법 시행규칙 제33조	면세
공동전기료	공용부에 사용된 전기 사용료	과세
공동전기전력기금	공용부에 전기료에 따른 전력기금	면세
공동수도료	공용부에 사용된 수도 사용료	면세
공동냉난방비	전체건물의 냉, 난방비	과세

#### ② 점포전용관리비

구 분	내 용	비 고
점포전용 전기료	점포 사용량에 따른 전기료	매월부과/과세

점포전용 전력기금	전기료에 따른 전력기금	매월부과/면세
점포전용 수도료	점포 사용량에 따른 서울시 수도조례규정에 의거 산출 부과	매월부과/면세
음식물쓰레기처리비	음식물쓰레기처리비	매월부과/면세

(2) 연체료의 징수방법

관리주체는 미수관리비의 조기회수와 입점상인 등의 형평성을 위하여 관리비 등의 연체시 매월 체납액의 1%에 해당하는 연체료를 추가로 가산하며, 1년 초과시 연 15%를 가산한 연체료를 적용하고 있습니다.

4. 제예금 및 투자자산

당기 말 현재 제예금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

구 분	예금의 종류	금융기관명	금 액
관리비 및 관리외수익 등	보통예금	신한은행 (1000000702**)	1,124,770,371
합 계			1,124,770,371

5. 관리비 미수금

당기 말 현재 관리비 미수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내 역	당 기
본관지하	92,097,836
1층	99,234,279
2층	54,302,306
3층	72,486,527
4층	34,017,774
5층	74,275,231

6층	21,708,413
7층	43,809,926
8층	50,617,525
9층	15,595,379
10층	6,078,112
부속상가 지하	49,485,435
1층	38,521,596
2층	27,401,937
고속사	107,437,092
신관	21,245,147
자가주유취급소	1,697,208
기타	19,936,804
서울고속버스터미널	77,918,131
<b>합 계</b>	<b>907,866,658</b>

## 6. 미수금

당기 말 현재 미수금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
상판 및 공용사용료	45,914,000
21년 4분기 부가가치세 환급	10,898,344
<b>합 계</b>	<b>56,812,344</b>

## 7. 선급비용

당기 말 현재 선급비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
21년 재산종합보험료(관리비분)21.4~22.4	11,995,820
<b>합 계</b>	<b>11,995,820</b>

## 8. 미지급금 등

당기 말 현재 미지급금 등의 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
미지급금 ( 주 1 )	223,607,493
미지급비용	280,280,545
<b>합계</b>	<b>503,888,038</b>

(주1) 당기중 미지급금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
화장실 세정제 및 방향제 구매	1,083,500
용역비(환경, 폐기물처리, 방제구서)	170,311,000
비상축전기 및 UPS 축전기 점검(4/4회)	605,000
서고터 승강설비 관리비	24,358,620
소변기 매트 렌탈 (4회 세척 교체)	1,139,600
환경소모자재	10,999,380
3층 꽃상가 코로나 방역	4,400,000
건물유지 소모자재 구매	7,897,043
이체수수료	500
건강보험료(21.12월분)-납부금액	1,144,720
산재보험료(21.12월분)-납부금액	152,630
고용보험료(21.12월분)-납부금액	294,120
국민연금(21.12월분)-납부금액	1,221,380
<b>합계</b>	<b>223,607,493</b>

## 9. 예수금

당기 말 현재 예수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
관리비 과입금 및 예수입금	11,559,429
소득세	-2,066,490
지방소득세	-206,660
<b>합계</b>	<b>9,286,279</b>

## 10. 총당부채

당기 말 현재 총당부채 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

과 목	기초잔액	당기증가액	기말잔액
퇴 직 급 여 총 당 부 채	37,232,686	15,545,240	52,777,926
합 계	37,232,686	15,545,240	52,777,926

## 11. 보험가입내역

당기 말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

종 류	보험 가입자산	보험금액	총보험료	계약기간	부보처
재산종합	건물 및 기계설비	48,649,700원	99,960,300원	2021.04.01. ~ 2022.04.01	삼성화재해상보험

## 12. 중요 계약사항

당기 중 체결한 중요한 계약의 내용은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
정화조 청소	관악실업	15,209,930	21.03, 21.10
보일러 세관	(주)시산공영	29,800,000	21.09.13 ~ 21.10.09
터미널 시설관리	(주)서울고속터미널어드민	3,177,256,000	21.01.01~21.12.31
환경	(주)리에이즈	1,525,798,000	21.01.01~21.12.31
방역	(주)리에이즈	5,000,000	21.10.30
방역	(주)리에이즈	5,600,000	21.11.08~21.11.21

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
방역 (3층)	(주)리에이즈	4,000,000	21.11.22~21.12.31
승강기	유일승강기(주)	56,444,000	21.01.01~21.04.30
승강기	태양엘리베이터	96,000,000	21.05.01~22.12.31
승강기	티센크루프엘리베이터	31,104,000	21.05.01~22.12.31
승강기	오티스엘리베이터	50,050,000	21.05.01~22.12.31
음식물쓰레기 청소비 / 폐기물 처리	흥명환경	270,000,000	21.01.01~21.12.31
구충구서	(주)세스코	24,720,000	21.01.01~21.12.31
승강기 정기검사	한국승강기안전공단	5,296,000	21.07.06
세콤 (상가 무인경비시스템)	에스원	14,511,400	21.1.1 ~ 21.12.31
비상축전지 및 UPS 축전기 점검	아이비파워	2,200,000	21.03.11 ~ 21.12.22
식당 메인관 고압세정 U형축구 준설	(주)가가설비	18,000,000	21.04.16 ~ 21.11.30
시수탱크 청소	(주)은성환경	10,301,000	21년 4,10월
전기설비 안전진단	한국전기안전공사	19,393,000	21.06.28
냉동기 세관공사	경동세기냉동	37,500,000	21.03.08 ~ 21.03.31
E/S 핸드레일 교체공사	오티스엘리베이터	28,920,000	21.05.26 ~ 21.09.30
소방시설 점검	(주)중앙소방이엔지	21,800,000	21-02-02 ~ 21-09-12

### 13. 관리비용

당기중 관리비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
급여	164,871,240
복리후생비	18,525,900
교육훈련비	-
세금과공과	-
보험료	50,603,611
지급수수료	164,521,430
시설유지비	244,165,122
수선비	100,745,000
승강기유지비	233,597,600
음식물쓰레기청소비	-
전기료	2,104,907,835
수도료	730,660,880
가스료	120,940,312
청소비	1,795,680,000
소독비	57,543,000
용역비	3,177,256,000
<b>합계</b>	<b>8,964,017,930</b>

### 14. 관리외수익

당기중 관리외수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
장소사용료	123,210,000
시설사용료수입	64,800,000
연체료수입	20,820,451

내역	당기
이자수익	930,812
기타	369
합계	209,761,632

#### 15. 관리주체의 채무보증 내역

당기 말 현재 대규모점포 관리와 관련하여 관리주체가 채무보증을 제공한 사실은 없습니다.

#### 16. 계류중인 중요한 소송사건

당기 말 현재 대규모점포 관리와 관련하여 계류 중인 중요한 소송사건은 없습니다.