

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

제 1 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지



서울특별시 영등포구 대방천로 258 Tel. 02-512-7889

# 목 차

감사보고서	.....	3
(첨부)재무제표	.....	5
재무상태표	.....	6
운영성과표	.....	8
이익잉여금처분계산서	.....	10
재무제표에 대한 주석	.....	11
관리규정에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과	.....	22

# 감 사 보 고 서

서울고속버스터미널

구분소유자 및 사용자 귀중

2020년 8월 28일

우리는 별첨된 서울고속버스터미널(주)의 대규모점포 관리부문에 대한 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 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 표명하는 데 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 대규모점포상가관리규정에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 작성되었습니다.

서울특별시 영등포구 대방천로 258, 202호(신길동)

회계법인 청



대표이사 공인회계사 박 병 옥

## (첨부) 재 무 제 표(주식포함)

### 서울고속버스터미널 점포관리자

제 1 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 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 1 기 2019년 12월 31일 현재

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

계정과목	제 1 (당)기	
	금 액	
<b>I. 자 산</b>		
( 유 동 자 산 )		1,519,174,250
당좌자산		1,519,174,250
1. 현금 및 현금성자산		495,226,424
2. 관리비미수금	886,893,168	
관리비미수금대손충당금		886,893,168
3. 미수금	76,558,034	
미수금대손충당금		76,558,034
4. 선급비용		38,763,408
5. 선급부가세		21,733,216
< 자 산 총 계 >		1,519,174,250
<b>II. 부 채</b>		
( 유 동 부 채 )		777,709,514
매입채무 및 기타채무		691,227,001
1. 미지급금		409,430,198
2. 미지급비용		281,796,803
기타유동부채		86,482,513
1. 예수금		86,482,513
2. 예수부가세		
( 비 유 동 부 채 )		353,258,070
순확정급여부채		16,908,070
1. 퇴직급여충당부채		16,908,070
기타금융부채		336,350,000
1. 관리비예치금		336,350,000
< 부 채 총 계 >		1,130,967,584
<b>III. 자 본</b>		
( 이 익 잉 여 금 )		388,206,666
미처분이익잉여금		388,206,666
1. 전기이월미처분이익잉여금		150,605,266
2. 당기순이익		237,601,400

계정과목	제 1 (당)기	
	금 액	
< 자 본 총 계 >		388,206,666
< 부 채 와 자 본 총 계 >		1,519,174,250

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 운 영 성 과 표

제 1 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

계정과목	제 1 (당)기	
	금 액	
<b>관리수익</b>		<b>8,839,754,560</b>
관리비 수입	8,839,754,560	
<b>관리비용</b>		<b>8,839,754,560</b>
급여	148,878,600	
복리후생비	20,586,290	
교육훈련비	309,000	
세금과공과	388,000	
보험료	48,825,592	
지급수수료	153,785,244	
시설유지비	161,140,707	
수선비	110,064,167	
승강기유지비	169,807,700	
음식물쓰레기 청소비	95,040,000	
전기료	2,115,390,450	
수도료	1,065,325,020	
가스료	134,833,938	
청소비	1,678,940,108	
소독비	24,000,000	
용역비	2,912,439,744	
<b>관리의익</b>		-
<b>관리외수익</b>	<b>237,601,400</b>	
장소사용료	169,810,000	
시설사용료수입	63,600,000	
연체료수입	3,980,132	
이자수익	210,997	



계정과목	제 1 (당)기	
	금	액
기타	271	
관리외비용	-	
잡손실	-	
당기순이익		237,601,400

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 1 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 1 (당)기	
	금 액	
I. 미 처 분 이 익 잉 여 금		388,206,666
1. 전기이월 미처분이익잉여금	150,605,266	
2. 당 기 순 이 익	237,601,400	
II. 이 익 잉 여 금 처 분 액		-
1. 예 비 비 적 립 금	-	
2. 관 리 비 차 감 적 립 금	-	
III. 차 기 이월미처분이익잉여금		388,206,666

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주 석

2019년 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 : 1,938 개

구 분	총 면 적	점 포 수
판매시설	39,639.15 ㎡	1,858 개
근생시설	4,314.70 ㎡	51 개
업무시설	20,968.90 ㎡	28 개
종교시설	134.96 ㎡	1 개
대합실, 정비고 등	13,282.72 ㎡	
기계실 등 공유	32,293.57 ㎡	
<b>합 계</b>	<b>110,634.00 ㎡</b>	<b>1,938 개</b>

(8) 주 주 명 부

주 주 명	주 식 수	1주의 금액	금 액
(주)신세계센트럴시티	2,491,950	10,000	24,919,500,000
(주)천일고속	639,426	10,000	6,394,260,000
동원로엑스(주)	426,288	10,000	4,262,880,000
(주)중앙고속	212,622	10,000	2,126,220,000
신선호	60,000	10,000	600,000,000
(주)동양고속	6,288	10,000	62,880,000
<b>합 계</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/연세
점포전용 수도료	점포 사용량에 따른 서울시 수도조례규정에 의거 산출 부과	매월부과/연세
음식물쓰레기처리비	음식물쓰레기처리비	매월부과/연세

(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**)	495,226,324
		하나은행 (212910012227**)	100
합 계			495,226,424

5. 관리비 미수금

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

내 역	당 기
본관지하	97,132,857
1층	32,851,001
2층	23,842,849
3층	66,398,442
4층	43,596,332
5층	78,583,914
6층	24,961,251

7층	61,778,609
8층	52,987,932
9층	5,268,851
10층	11,549,423
부속상가 지하	28,807,105
1층	19,142,311
2층	16,355,678
고속사	89,000,579
신관	9,480,927
자가주유취급소	1,127,454
기타	11,143,817
서울고속버스터미널	212,883,836
<b>합 계</b>	<b>886,893,168</b>

## 6. 미수금

당기 말 현재 미수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
상관 및 공용사용료	50,578,000
19년 2기예정 부가가치세 환급	25,905,614
이자 소득세	74,420
<b>합 계</b>	<b>76,558,034</b>

## 7. 선급비용

당기 말 현재 선급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
화재보험료	3,985,828
보일러세관 및 보수공사	4,647,500
용역비(시설관리 난방)	30,130,080
<b>합 계</b>	<b>38,763,408</b>

## 8. 미지급금 등

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

내역	당기
미지급금 ( 주 1 )	409,430,198
미지급비용	281,796,803
<b>합계</b>	<b>691,227,001</b>

(주1) 당기중 미지급금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
소방시설작동기능점검	13,144,265
하차장 광장 U형측구 준설	3,300,000
승강기유지보수비	15,070,000
화장실 세정제 및 방향제 구매	951,500
소독비	2,000,000
음식물쓰레기청소비	7,920,000
청소비	144,768,800
건물유지 보수자재	12,563,693
환경 소모자재(점보틀)	6,308,500
임대료 대체	200,000,000
국민연금(19.12월분)	1,561,660
산재보험료(19.12월분)	161,710
건강보험료(19.12월분)	1,316,560
고용보험료(19.12월분)	363,510
<b>합계</b>	<b>409,430,198</b>

## 9. 예수금

당기 말 현재 예수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
관리비 과입금 및 예수입금	91,714,223
소득세	-4,756,310
지방소득세	-475,400
<b>합계</b>	<b>86,482,513</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	5,084,470	11,823,600	16,908,070
<b>합 계</b>	<b>5,084,470</b>	<b>11,823,600</b>	<b>16,908,070</b>

## 11. 보험가입내역

당기 말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

종 류	보험 가입자산	보험금액	총보험료	계약기간	부보처
재산종합	건물 및 기계설비	47,829,892원	128,968,630원	2019.02.12. ~ 2020.02.12	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
하차장 광장 준설	(주)가가설비	3,000,000	19.12.05~12.14
9층 배전반 교체공사	(주)정록개발	10,450,000	19.11.04~11.24
오수처리장 정화조 청소	관악실업	12,624,858	19.03.18~03.20
정화조 청소	관악실업	2,579,000	19.10.21~10.23
보일러 세관	(주)시산공영	18,590,000	19.10.01~10.10
시설관리	(주)서울고속터미널어드민	2,917,956,000	19.01.01~12.31
환경	강남터미널클린파킹솔루션	1,579,296,000	19.01.01~12.31

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
승강기	유일승강기(주)	164,400,000	19.01.01~12.31
음식물쓰레기 청소비	다원환경	95,040,000	19.01.01~12.31
구충구서	(주)세스코	24,000,000	19.01.01~12.31
승강기 정기검사	한국승강기안전공단	4,160,600	2019.01.19
세공(상가 출입관리)	에스원	2,060,000	19.01.01~12.31
소방시설 종합정밀점검	(주)미래이엔지	52,200,000	2.5.8.11 월
몰래카메라 정기점검	(주)캡스텍	4,500,000	3.10 월
에너지 진단 수수료	한국에너지기술인 협회	9,700,000	2019.02.27.~03.07
비상축전지 및 UPS 축전기 점검	아이비파워	2,000,000	2.5.8.11 월
비상배터리 큐비클함 설치	거성일렉콤	1,450,000	2019.04
흡수식 냉온수기 및 공조기 세관	하이엠솔루텍(주)	14,900,000	19.04.27~05.10
비상 방송판넬 교체	(주)디제이티	780,000	2019.06
식당 메인관 고압세정 U형측구 준설	(주)가가설비	14,200,000	19.04.24~05.10
실내공기질 측정	상록환경위생(주)	4,000,000	3.6.9.12 월
시수탱크 청소	(주)은성환경	9,000,000	06.10 월
주방배기 청소정비	싼타씨앤에스(주)	9,610,000	19.05.29~06.05
전기 정밀안전진단	한국전기안전공사	49,200,000	19.06.01~06.14
소방시설 작동점검	(주)미래이엔지	51,211,449	19.02.18~11.30

### 13. 관리비용

당기중 관리비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
급여	148,878,600
복리후생비	20,586,290
교육훈련비	309,000
세금과공과	388,000
보험료	48,825,592
지급수수료	153,785,244
시설유지비	161,140,707
수선비	110,064,167
승강기유지비	169,807,700
음식물쓰레기청소비	95,040,000
전기료	2,115,390,450
수도료	1,065,325,020
가스료	134,833,938
청소비	1,678,940,108
소독비	24,000,000
용역비	2,912,439,744
<b>합계</b>	<b>8,839,754,560</b>

### 14. 관리외수익

당기중 관리외수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
장소사용료	169,810,000
시설사용료수입	63,600,000
연체료수입	3,980,132

내역	당기
이자수익	210,997
기타	271
합계	237,601,400

#### 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.

## 고속터미널 주식회사 상가관리규정에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항

### 1. 관리외 수익의 처분

서울고속버스터미널 주식회사(이하 관리주체라 함)의 대규모점포 상가관리규정(이하 관리규정이라 함) 제31조에 의하면 “옥외광고물 게시판사용료, 그 밖의 대규모점포 등의 시설 이용료 등은 관리비 또는 공동사용료에 충당 한다”라고 규정되어 있습니다. 상기 규정에 따라 상판사용료 등의 관리외수익은 관리비에서 차감하거나 공동사용료에 충당하시기 바랍니다.

### 2. 사업계획서 및 예산안

관리주체는 관리규정 제38조(관리자의 사업계획서 및 예산안)에 따라 사업계획서 및 예산안을 작성하였으나 예산서와 운영성과표의 계정과목이 상이하어 예산과 실적의 대조가 용이하지 않습니다. 예산과목과 운영성과표의 계정과목은 가급적 일치시키시기 바랍니다.

### 3. 관리비에치금

당 상가 관리비의 월 평균 발생금액은 736백만원(2019년 기준)인 반면, 당기말 현재 관리비에치금 잔액은 336백만원으로 월 평균 운영비의 45%수준입니다. 관리비 예치금이 매월 관리비 평균액에 미달하는 금액이 큰 경우에는 관리운영비용이 부족할 수 있으므로 관리주체 소유 부분에 대한 관리비에치금을 별도로 징수하여 적립할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

(이상 끝)