

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

제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지



# 목 차

감사보고서	.....	3
(첨부)재무제표	.....	5
재무상태표	.....	
운영성과표	.....	
이익잉여금처분계산서	.....	
재무제표에 대한 주석	.....	

# 감 사 보 고 서

서울고속버스터미널  
구분소유자 및 사용자 귀중

2024년 9월 4일

## 적정의견

우리는 별첨된 서울고속버스터미널 주식회사 대규모점포 관리부문에 대한 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일 및 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 재무제표에 대한 주석 등으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 서울고속버스터미널 대규모점포관리자의 2023년 12월 31일 및 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 서울고속버스터미널의 대규모점포 상가관리규정에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 작성되었습니다.

## 재무제표에 대한 관리주체의 책임

관리주체는 서울고속버스터미널 주식회사의 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.

## 재무제표에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 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 중요왜곡표시 위험을 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 관리주체가 적용한 회계정책의 적합성과 관리주체가 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울특별시 영등포구 대방천로 258, 502호(신길동)

회계법인 청



대표이사 공인회계사 박 성 호

## (첨부) 재 무 제 표(주식포함)

### 서울고속버스터미널 점포관리자

#### 제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

#### 제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 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 5 기 2023년 12월 31일 현재

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기		제 4 (전) 기	
	금 액		금 액	
자 산				
Ⅰ. 유동자산		2,871,408,798		2,718,374,022
당좌자산		2,871,408,798		2,718,374,022
1. 현금 및 현금성자산		1,648,983,824		1,531,244,527
2. 관리비 미수금	37,112,071		85,804,225	
대손충당금		37,112,071		85,804,225
3. 미부과관리비		1,097,864,175		1,029,312,633
4. 미수금	74,626,069		60,403,919	
대손충당금		74,626,069		60,403,919
5. 선급비용		12,822,659		11,608,718
6. 선급부가세		0		0
자산총계		2,871,408,798		2,718,374,022
부 채				
Ⅰ. 유동부채		759,680,784		910,244,750
매입채무및기타채무		758,093,491		902,187,502
1. 미지급금	385,945,601		521,456,988	
2. 미지급비용	372,147,890		380,730,514	
기타유동부채		1,587,293		8,057,248
1. 예수금	1,587,293		6,301,449	
2. 선수수익	0		1,755,799	
Ⅱ. 비유동부채		810,693,222		802,498,326
순확정급여부채		74,343,222		66,148,326
1. 퇴직급여충당부채	74,343,222		66,148,326	
기타금융부채(비유동)		736,350,000		736,350,000
1. 관리비예치금	736,350,000		736,350,000	
부 채 총 계		1,570,374,006		1,712,743,076

과 목	제 5 ( 당 ) 기		제 4 ( 당 ) 기	
	금 액		금 액	
자 본				
Ⅰ. 이익잉여금		1,301,034,792		1,005,630,946
1. 전기이월미처분이익잉여금	1,005,630,946		798,509,614	
2. 당기순이익	295,403,846		207,121,332	
자 본 총 계		1,301,034,792		1,005,630,946
부채 및 자본 총계		2,871,408,798		2,718,374,022

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 운 영 성 과 표

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 5 (당) 기		제 4 (당) 기	
	금 액		금 액	
관리수익		11,636,455,729		10,284,947,112
관리비 수입	11,636,455,729		10,284,947,112	
관리비용		11,636,455,729		10,284,947,112
급여	129,030,896		162,608,400	
복리후생비	18,660,990		19,619,570	
교육훈련비	-		-	
세금과공과	-		-	
보험료	50,789,059		47,466,902	
지급수수료	189,168,960		198,970,430	
도서인쇄비	-		-	
시설유지비	455,993,027		390,929,198	
수선비	84,600,000		59,820,000	
승강기유지비	274,182,000		268,782,000	
음식물쓰레기 청소비	-		-	
전기료	3,080,475,564		2,406,253,497	
수도료	947,156,580		795,017,260	
가스료	193,358,657		231,201,458	
청소비	2,201,679,996		2,027,679,997	
소독비	78,672,000		71,300,400	
용역비	3,932,688,000		3,605,298,000	
관리의익		-		-
관리외수익		295,661,147		207,358,185
장소사용료	105,450,000		119,880,000	
시설사용료수입	67,560,000		65,640,000	
광고수익	114,000,000		9,500,000	
연체료수입	7,248,608		11,157,229	
이자수익	1,402,226		1,180,626	
기타	313		330	
관리외비용		257,301		236,853
대손상각비	257,301		236,849	
잡손실	-		4	
당기순이익		295,403,846		207,121,332

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

## 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	당 기	전 기
I. 미처분이익잉여금	1,301,034,792	1,005,630,946
전기이월미처분이익잉여금	1,005,630,946	798,509,614
당기순이익	295,403,846	207,121,332
II. 이익잉여금처분액	-	-
예비비적립금	-	-
관리비차감적립금	-	-
III. 차기이월미처분이익잉여금	1,301,034,792	1,005,630,946

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주 석

2023년 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

구 분	총 면 적	점 포 수
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>합 계</b>	<b>110,634.00 ㎡</b>	<b>1,939 개</b>

(8) 주 주 명 부

주 주 명	주 식 수	1주의 금액	금 액
(주)신세계센트럴시티	2,704,572	10,000	27,045,720,000
(주)천일고속	639,426	10,000	6,394,260,000
동원로엑스(주)	426,288	10,000	4,262,880,000
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 감가상각를 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**)	1,648,983,824
합 계			1,648,983,824

5. 관리비 미수금

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

내 역	당 기
본관지하	118,531,982
1층	92,298,052
2층	42,023,860
3층	73,202,785
4층	46,159,564
5층	94,836,402

6층	24,952,349
7층	60,158,372
8층	51,036,111
9층	17,690,202
10층	14,783,454
부속상가 지하	61,595,345
1층	54,189,910
2층	45,598,362
고속사	128,691,880
신관	27,895,613
자가주유취급소	2,209,527
기타	22,634,056
서울고속버스터미널	156,488,420
<b>합 계</b>	<b>1,134,976,246</b>

## 6. 미수금

당기 말 현재 미수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
상판 및 공용사용료	48,813,436
23년 2기 부가가치세 환급	25,812,633
<b>합 계</b>	<b>74,626,069</b>

## 7. 선급비용

당기 말 현재 선급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
23년 재산종합보험료(관리비분)23.4~24.4	12,822,659
<b>합 계</b>	<b>12,822,659</b>

## 8. 미지급금 등

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

내역	당기
미지급금	385,945,601
미지급비용	372,147,890
<b>합계</b>	<b>758,093,491</b>

(주1) 당기중 미지급금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
서고터 배수배관 청소(하반기)	3,080,000
23년 서고터 축전지 정밀점검(4분기)	660,000
서고터 승강설비 상주관리비 태양	14,337,070
서고터 승강설비 유지관리비 오티스	4,057,680
서고터 승강설비 유지관리비 삼현이에스	2,640,000
서고터 승강설비 유지관리비 티케이	1,496,880
서고터 승강설비 유지관리비 태양	2,779,920
주방 배기설비 청소 (하반기)	21,235,500
건물유지 소모자재 구매	24,053,370
환경 소모자재	6,336,735
환경 소모자재	10,807,720
소변기 매트 렌탈 (4회 세척 교체)	1,261,700
용역비(방제구서)	6,577,500
용역비(환경)	171,570,666
용역비(폐기물처리)	30,250,000
건강보험료(23. 11월분)-납부금액	928,540
국민연금(23. 11월분)-납부금액	113,590
고용보험료(23. 11월분)-납부금액	242,130
산재보험료(23. 11월분)-납부금액	963,360
수도요금	82,553,240
<b>합계</b>	<b>385,945,601</b>

### 9. 예수금

당기 말 현재 예수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
관리비 과입금 및 예수입금	11,183,443
소득세	-9,834,260
주민세	238,110
합계	1,587,293

### 10. 총당부채

당기 말 현재 총당부채 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

과목	기초잔액	당기증가액	기말잔액
퇴직급여총당부채	66,148,326	8,194,896	74,343,222
합계	66,148,326	8,194,896	74,343,222

### 11. 보험가입내역

당기 말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

종류	보험가입자산	보험금액	총보험료	계약기간	부보처
재산종합	건물 및 기계설비	52,003,000원	100,748,000원	2023.04.01. ~ 2024.04.01	삼성화재해상보험

### 12. 중요 계약사항

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

계약명	계약업체	계약금액	기간
터미널 시설관리	(주)서울고속터미널어드민	3,932,688,000	23.01.01 ~ 23.12.31

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
환경	㈜리에이즈	1,871,679,996	23.01.01 ~ 23.12.31
음식물쓰레기 청소비 / 폐기물 처리	흥명환경	330,000,000	23.01.01 ~ 23.12.31
방제 구서	(주)세스코	80,658,000	23.01.01 ~ 23.12.31
물래카메라 외부 점검	캡스텍	2,569,000	23.03.17~23.03.18
소변기 매트렌탈	다우킴벌리	12,432,000	23.01.01~23.12.31
세콤 (상가무인경비시스템)	에스원	15,180,000	23.03.01 ~ 24.02.29
정화조 청소	관악실업	23,658,930	23.03, 23.11
냉동기 세관공사	경도세기냉동	40,600,000	23.03.24 ~ 23.04.30
보일러 세관공사	㈜시산공영	44,000,000	23.09.20 ~ 23.10.31
물탱크 청소	㈜은성환경	15,849,720	23.04, 23.10
배수배관 청소	㈜가가설비	51,000,000	23.05, 23.12
주방배기설비 청소	싼타씨앤에스㈜	37,540,000	23.07, 23.12
소방 법정점검	㈜한국방재서비스	31,000,000	23.02.24~23.10.31
주방 자동소화장치 점검	에스엠이엔지	2,780,000	23.09.18~23.09.30
승강기 설비 유지보수	삼현엘리베이터	28,800,000	23.01.01 ~ 23.12.31
승강기 설비 유지보수	태양엘리베이터	186,730,800	23.01.01 ~ 23.12.31
승강기 설비 유지보수	티케이엘리베이터	16,329,600	23.01.01 ~ 23.12.31
승강기 설비 유지보수	오티스엘리베이터	42,321,600	23.01.01 ~ 23.12.31
승강기 정기검사	한국승강기안전공단	10,929,400	23.01, 23.04, 23.09, 23.12
비상축전지 및 UPS 축전기 점검	아이비파워	2,400,000	23.03.22 ~ 23.12.19

### 13. 관리비용

당기중 관리비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
급여	129,030,896
복리후생비	18,660,990
교육훈련비	-
세금과공과	-
보험료	50,789,059
지급수수료	189,168,960
도서인쇄비	-
시설유지비	455,993,027
수선비	84,600,000
승강기유지비	274,182,000
음식물쓰레기 청소비	-
전기료	3,080,475,564
수도료	947,156,580
가스료	193,358,657
청소비	2,201,679,996
소독비	78,672,000
용역비	3,932,688,000
<b>합계</b>	<b>11,636,455,729</b>

### 14. 관리외수익

당기중 관리외수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
장소사용료	105,450,000
시설사용료수입	67,560,000
광고수익	114,000,000
연체료수입	7,248,608

내역	당기
이자수익	1,402,226
기타	313
<b>합계</b>	<b>295,661,147</b>

**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.