

서울고속버스터미널 점포관리자

재무제표(대규모점포 관리부문)에 대한

감 사 보 고 서

제 6 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 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

감 사 보 고 서

서울고속버스터미널
구분소유자 및 사용자 귀중

2025년 9월 18일

적정의견

우리는 별첨된 서울고속버스터미널 주식회사 대규모점포 관리부문에 대한 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일 및 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 재무제표에 대한 주석 등으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 서울고속버스터미널 대규모점포관리자의 2024년 12월 31일 및 2023년 12월 31일로 종료되는 양 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 큼니다.
- 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, 2층(신길동)

회계법인 청

대표이사 공인회계사 박 성 호



(첨부) 재 무 제 표(주식포함)

서울고속버스터미널 점포관리자

제 6 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 5 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 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 6 기 2024년 12월 31일 현재

제 5 기 2023년 12월 31일 현재

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 6 (당) 기		제 5 (전) 기	
	금 액		금 액	
자 산				
Ⅰ. 유동자산		3,156,535,512		2,871,408,798
(1) 당좌자산		3,156,535,512		2,871,408,798
1. 현금 및 현금성자산(주석4)		1,832,293,792		1,648,983,824
2. 관리비 미수금(주석5)	83,714,509		37,112,071	
대손충당금		83,714,509		37,112,071
3. 미부과관리비(주석5)		1,159,526,250		1,097,864,175
4. 미수금(주석6)	43,784,045		74,626,069	
대손충당금		43,784,045		74,626,069
5. 선급비용(주석7)		37,216,916		12,822,659
6. 선급부가세		0		0
자산총계		3,156,535,512		2,871,408,798
부 채				
Ⅰ. 유동부채		744,597,658		759,680,784
(1) 매입채무및기타채무		734,216,872		758,093,491
1. 미지급금(주석8)	352,198,267		385,945,601	
2. 미지급비용(주석8)	382,018,605		372,147,890	
(2) 기타유동부채		10,380,786		1,587,293
1. 예수금(주석9)	10,380,786		1,587,293	
2. 선수수익	0		0	
Ⅱ. 비유동부채		817,796,214		810,693,222
(1) 순확정급여부채		81,446,214		74,343,222
1. 퇴직급여충당부채(주석10)	81,446,214		74,343,222	
기타금융부채(비유동)		736,350,000		736,350,000
1. 관리비예치금(주석11)	736,350,000		736,350,000	
부 채 총 계		1,562,393,872		1,570,374,006

과 목	제 6 (당) 기		제 5 (전) 기	
	금 액		금 액	
자 본				
Ⅰ . 이익잉여금		1,594,141,640		1,301,034,792
1. 전기이월미처분이익잉여금	1,301,034,792		1,005,630,946	
2. 당기순이익	293,106,848		295,403,846	
자 본 총 계		1,594,141,640		1,301,034,792
부채 및 자본 총계		3,156,535,512		2,871,408,798

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

운 영 성 과 표

제 6 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 6 (당) 기		제 5 (전) 기	
	금 액		금 액	
관리수익(주석2)		12,181,875,108		11,636,455,729
관리비 수입	12,181,875,108		11,636,455,729	
관리비용		12,181,875,108		11,636,455,729
급여	119,725,992		129,030,896	
복리후생비	22,712,360		18,660,990	
교육훈련비				
세금과공과	-			
보험료	52,453,959		50,789,059	
지급수수료	223,215,322		189,168,960	
도서인쇄비				
시설유지비	493,526,808		455,993,027	
수선비	87,000,000		84,600,000	
승강기유지비	289,572,000		274,182,000	
음식물쓰레기 청소비				
전기료	3,187,284,446		3,080,475,564	
수도료	988,858,770		947,156,580	
가스료	157,534,312		193,358,657	
청소비	2,292,246,339		2,201,679,996	
소독비	94,552,800		78,672,000	
용역비	4,173,192,000		3,932,688,000	
관리의익				
관리의수익		293,106,928		295,661,147
장소사용료	92,130,000		105,450,000	
시설사용료수입	69,588,000		67,560,000	
광고수익	114,000,000		114,000,000	
연체료수입	12,193,451		7,248,608	
이자수익	1,744,087		1,402,226	
기타	3,451,390		313	
관리외비용		80		257,301
대손상각비			257,301	
잡손실	80			
당기순이익		293,106,848		295,403,846

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 6 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 5 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 6 (당) 기		제 5 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금		1,594,141,640		1,301,034,792
전기이월미처분이익잉여금	1,301,034,792		1,005,630,946	
당기순이익	293,106,848		295,403,846	
II. 이익잉여금처분액				
예비비적립금				
관리비차감적립금				
III. 차기이월미처분이익잉여금		1,594,141,640		1,301,034,792

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주 석

2024년 12월 31일 현재

1. 건물의 개요

- (1) 소 재 지 : 서울시 서초구 신반포로 194
- (2) 대 지 면 적 : 87,111㎡
- (3) 건 폐 율 : 26.54%
- (4) 용 적 율 : 104.24%
- (5) 관 리 면 적 : 110,634㎡
- (6) 관 리 방 식 : 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 ㎡	
합 계	110,634.00 ㎡	1,939 개

(8) 주 주 명 부

(금액단위 : 원)

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
합 계	3,836,574	10,000	38,365,740,000

2. 주요 회계처리방침의 요약

당 관리주체는 일반적으로 인정되는 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**)	1,832,293,792
합 계			1,832,293,792

5. 관리비 미수금

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

내 역	당 기
본관지하	126,520,467

1층	95,174,953
2층	32,751,527
3층	76,624,712
4층	43,551,951
5층	93,760,379
6층	25,187,277
7층	60,768,437
8층	55,144,749
9층	14,705,374
10층	17,494,633
부속상가 지하	58,152,612
1층	56,527,338
2층	60,984,063
고속사	137,328,760
신관	27,693,027
자가주유취급소	984,968
기타	11,474,564
서울고속버스터미널	248,410,968
합 계	1,243,240,759

6. 미수금

당기 말 현재 미수금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
상판 및 공용사용료	13,160,860
24년 2기 부가가치세 환급	30,623,185
합 계	43,784,045

7. 선급비용

당기 말 현재 선급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
2024 재산종합보험료(관리비분) 24.04~25.03	12,970,245
배수배관 세정(하반기) (1개월)	7,625,000
물탱크 청소(하반기) (2개월)	16,621,671
합계	37,216,916

8. 미지급금 등

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

내역	당기
미지급금	352,198,267
미지급비용	382,018,605
합계	734,216,872

(주1) 당기중 미지급금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
주방 배기설비 청소(하반기)	17,633,000
배수배관 세정(하반기)	16,775,000
물탱크 청소(하반기)	27,425,756
용역비(환경)	179,220,108
용역비(폐기물처리)	31,790,000
소변기 매트 렌탈 (4회 세척 교체)	1,261,700
용역비(방제구서)	7,879,400
24년 서고터 축전지 정밀점검(4분기)	825,000
서고터 승강설비 유지관리비 오티스	4,474,800
서고터 승강설비 상주관리비 태양	15,064,060
서고터 승강설비 유지관리비 삼현이에스	2,640,000
서고터 승강설비 유지관리비 태양	2,860,000
서고터 승강설비 유지관리비 티케이	1,540,000
환경 소모자재	17,578,803

내역	당기
건물유지 소모자재 구매	848,100
건물유지 소모자재 구매	1,104,400
건물유지 소모자재 구매	20,076,430
건물유지 소모자재 구매	825,000
산재보험료(24.12월분)-납부금액	117,060
고용보험료(24.12월분)-납부금액	260,090
국민연금(24.12월분)-납부금액	1,033,020
건강보험료(24.12월분)-납부금액	966,540
합계	352,198,267

(주2) 당기중 미지급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
전기요금 계상(24.12)	264,074,845
수도요금 계상(24.12)	89,073,370
가스요금 계상(24.12)	28,870,390
합계	382,018,605

9. 예수금

당기 말 현재 예수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
관리비 과입금 및 예수입금	10,380,786
합계	10,380,786

10. 총당부채

당기 말 현재 총당부채 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

과목	기초잔액	당기증가액	기말잔액
퇴직급여총당부채	74,343,222	7,102,992	81,446,214
합계	74,343,222	7,102,992	81,446,214

11. 관리비에치금

당기 말 현재 관리비에치금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
2층 ~ 8층(점포수 981)	336,350,000
서울고속버스터미널	400,000,000
합계	736,350,000

12. 보험가입내역

당기 말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

종류	보험 가입자산	총보험료	계약기간	부보처
재산종합	건물 및 기계설비	106,221,045원	2024.04.01. ~ 2025.04.01	삼성화재

13. 중요 계약사항

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

계약명	계약업체	계약금액	기간
터미널 시설관리	(주)서울고속터미널어드민	4,173,192,000	24.01.01 ~ 24.12.31
환경	(주)리에이즈	1,916,400,000	24.01.01 ~ 24.12.31
음식물쓰레기 청소비 / 폐기물 처리	흥명환경	346,800,000	24.01.01 ~ 24.12.31
방제 구서	(주)세스코	94,552,800	24.01.01 ~ 24.12.31
소변기 매트렌탈	다우킴벌리	13,764,000	24.01.01 ~ 24.12.31
세콤 (상가무인경비시스템)	에스원	15,180,000	24.03.01 ~ 25.02.29

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
정화조 청소	관악실업	23,658,930	24.02.19~03.31, 10.10~11.30
냉동기 세관공사	토퍼스엔지니어링	43,200,000	24.03.15 ~ 24.03.31
보일러 세관공사	(주)시산공영	43,800,000	24.08.23 ~ 24.10.31
물탱크 청소	(주)은성환경	49,865,012	24.04.27 ~ 24.12.31
배수배관 청소	(주)제이에스환경	30,500,000	24.04.24 ~ 24.12.31
주방배기설비 청소	싼타씨앤에스(주)	34,700,000	24.06.03 ~ 24.12.31
소방 법정점검	주식회사 한방	36,000,000	24.02.07~24.10.31
주방 자동소화장치 점검	에스엠이엔지	3,698,000	24.09.19~24.10.11
승강기 설비 유지보수	삼현엘리베이터	28,800,000	24.01.01 ~ 24.12.31
승강기 설비 유지보수	태양엘리베이터	195,535,200	24.01.01 ~ 24.12.31
승강기 설비 유지보수	티케이엘리베이터	16,800,000	24.01.01 ~ 24.12.31
승강기 설비 유지보수	오티스엘리베이터	48,436,800	24.01.01 ~ 24.12.31
승강기 정기검사	한국승강기안전공단	11,328,400	24.04, 09, 12
비상축전지 및 UPS 축전기 점검	아이비파워	3,000,000	24.02.19 ~ 24.12.31

14. 관리비용

당기중 관리비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내 역	당 기
급여	119,725,992
복리후생비	22,712,360

내역	당기
교육훈련비	-
세금과공과	-
보험료	52,453,959
지급수수료	223,215,322
도서인쇄비	-
시설유지비	493,526,808
수선비	87,000,000
승강기유지비	289,572,000
음식물쓰레기 청소비	-
전기료	3,187,284,446
수도료	988,858,770
가스료	157,534,312
청소비	2,292,246,339
소독비	94,552,800
용역비	4,173,192,000
합계	12,181,875,108

15. 관리외수익

당기중 관리외수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
장소사용료	92,130,000
시설사용료수입	69,588,000
광고수익	114,000,000
연체료수입	12,193,451
이자수익	1,744,087
기타	3,451,390
합계	293,106,928

16. 관리주체의 채무보증 내역

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

17. 계류중인 중요한 소송사건

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