

서울고속버스터미널 점포관리자

재무제표(대규모점포 관리부문)에 대한

감 사 보 고 서

제 7 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 6 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지



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

2026년 7월 30일

적정의견

우리는 별첨된 서울고속버스터미널 주식회사 대규모점포 관리부문에 대한 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일 및 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 재무제표에 대한 주석 등으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 서울고속버스터미널 대규모점포관리자의 2025년 12월 31일 및 2024년 12월 31일로 종료되는 양 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 서울고속버스터미널의 대규모점포 상가관리규정에서 규정된 회계처리 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, 2층(신길동)

회계법인 청

대표이사 공인회계사 박 성 호



(첨부) 재 무 제 표(주식포함)

서울고속버스터미널 점포관리자

제 7 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 6 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 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 7 기 2025년 12월 31일 현재

제 6 기 2024년 12월 31일 현재

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당) 기		제 6 (전) 기	
	금 액		금 액	
자 산				
Ⅰ. 유동자산		3,426,910,453		3,156,535,512
(1) 당좌자산		3,426,910,453		3,156,535,512
1. 현금 및 현금성자산(주석4)		2,126,342,744		1,832,293,792
2. 관리비 미수금(주석5)	94,353,922		83,714,509	
대손충당금		94,353,922		83,714,509
3. 미부과관리비(주석5)		1,136,275,351		1,159,526,250
4. 미수금(주석6)	46,255,606		43,784,045	
대손충당금		46,255,606		43,784,045
5. 선급비용(주석7)		23,682,830		37,216,916
6. 선급부가세		0		0
자산총계		3,426,910,453		3,156,535,512
부 채				
Ⅰ. 유동부채		705,093,804		744,597,658
(1) 매입채무및기타채무		694,274,093		734,216,872
1. 미지급금(주석8)	319,616,991		352,198,267	
2. 미지급비용(주석8)	374,657,102		382,018,605	
(2) 기타유동부채		10,819,711		10,380,786
1. 예수금(주석9)	10,819,711		10,380,786	
2. 선수수익	0		0	
Ⅱ. 비유동부채		829,817,118		817,796,214
(1) 순확정급여부채		93,467,118		81,446,214
1. 퇴직급여충당부채(주석10)	93,467,118		81,446,214	
기타금융부채(비유동)		736,350,000		736,350,000
1. 관리비에치금(주석11)	736,350,000		736,350,000	
부 채 총 계		1,534,910,922		1,562,393,872

과 목	제 7 (당) 기		제 6 (전) 기	
	금 액		금 액	
자 본				
Ⅰ. 이익잉여금		1,891,999,531		1,594,141,640
1. 전기이월미처분이익잉여금	1,611,514,566		1,301,034,792	
2. 당기순이익	280,484,965		293,106,848	
자 본 총 계		1,891,999,531		1,594,141,640
부채 및 자본 총계		3,426,910,453		3,156,535,512

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

운 영 성 과 표

제 7 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 6 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당) 기		제 6 (전) 기	
	금 액		금 액	
관리수익(주석2)		12,234,865,348		12,181,875,108
관리비 수입	12,234,865,348		12,181,875,108	
관리비용		12,234,865,348		12,181,875,108
급여	129,638,904		119,725,992	
복리후생비	21,384,480		22,712,360	
교육훈련비	-		-	
세금과공과	-		-	
보험료	58,341,679		52,453,959	
지급수수료	234,641,271		223,215,322	
도서인쇄비	-			
시설유지비	501,434,098		493,526,808	
수선비	86,000,000		87,000,000	
승강기유지비	298,056,000		289,572,000	
음식물쓰레기 청소비				
전기료	3,178,827,930		3,187,284,446	
수도료	945,577,460		988,858,770	
가스료	153,156,694		157,534,312	
청소비	2,300,400,000		2,292,246,339	
소독비	106,766,832		94,552,800	
용역비	4,220,640,000		4,173,192,000	
관리의익				
관리외수익		280,486,657		293,106,928
장소사용료	76,590,000		92,130,000	
시설사용료수입	71,328,000		69,588,000	
광고수익	114,000,000		114,000,000	
연체료수입	14,862,157		12,193,451	
이자수익	1,981,954		1,744,087	
기타	1,724,546		3,451,390	
관리외비용		1,692		80
대손상각비				
잡손실	1,692		80	
당기순이익		280,484,965		293,106,848

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 7 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 6 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

관리주체명 : 서울고속버스터미널 점포관리자

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당) 기		제 6 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금		1,891,999,531		1,611,514,566
전기이월미처분이익잉여금	1,611,514,566		1,318,407,718	
당기순이익	280,484,965		293,106,848	
II. 이익잉여금처분액				
예비비적립금				
관리비차감적립금				
III. 차기이월미처분이익잉여금		1,891,999,531		1,611,514,566

" 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 "

주 석

2025년 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)신세계센트럴	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

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) 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**)	2,126,342,744
합 계			2,126,342,744

5. 관리비 미수금

당기 말 현재 관리비 미수금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내 역	당 기
본관지하	142,210,076

1층	96,707,055
2층	39,788,491
3층	83,795,768
4층	37,769,511
5층	103,115,034
6층	25,366,957
7층	53,935,586
8층	46,121,008
9층	18,809,160
10층	17,449,133
부속상가 지하	61,613,632
1층	62,138,506
2층	80,238,840
고속사	140,247,455
신관	33,621,866
기타	45,151,121
서울고속버스터미널	142,550,074
합 계	1,230,629,273

6. 미수금

당기 말 현재 미수금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
상판 및 공용사용료	12,619,024
예수금 원천세 조정	14,825,300
25년 2기 부가가치세 환급	18,811,282
합 계	46,255,606

7. 선급비용

당기 말 현재 선급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
2025 재산종합보험료(관리비분) 25.04~26.04	14,848,830
배수배관 세정(하반기) (1개월)	8,834,000
합계	23,682,830

8. 미지급금 등

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

내역	당기
미지급금	319,616,991
미지급비용	374,657,102
합계	694,274,093

(주1) 당기 말 미지급금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
승강설비 유지 관리비_	15,807,000
승강설비 유지 관리비_오티스	4,474,800
승강설비 유지 관리비_삼현	2,640,000
승강설비 유지 관리비_티케이	1,540,000
승강설비 유지 관리비_태양	2,860,000
UPS 점검 4분기	770,000
소변기 매트 렌탈(4회 세척 교체)	1,261,700
용역비(환경)	179,080,000
용역비(폐기물처리)	31,790,000
주방 배기설비 청소(하반기)	21,175,000
환경 소모자재	17,564,225
건물유지 소모자재 구매	25,542,000
건물유지 소모자재 구매	3,707,000
세니제닉(일할)	8,897,236
건강보험료(25.12월분)-납부금액	1,058,080

내역	당기
국민연금(25.12월분)-납부금액	1,055,340
고용보험료(25.12월분)-납부금액	272,760
산재보험료(25.12월분)-납부금액	121,850
합계	319,616,991

(주2) 당기 말 미지급비용 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
전기요금 계상(25. 12)	265,836,472
수도요금 계상(25. 12)	75,696,520
가스요금 계상(25. 12)	33,124,110
합계	374,657,102

9. 예수금

당기 말 현재 예수금 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

내역	당기
관리비 과입금 및 예수입금	10,819,711
합계	10,819,711

10. 총당부채

당기 말 현재 총당부채 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

과목	기초잔액	당기증가액	기말잔액
퇴직급여총당부채	81,446,214	12,020,904	93,467,118
합계	81,446,214	12,020,904	93,467,118

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 중 보험가입 내역은 다음과 같습니다. (단위 : 원)

종류	보험 가입자산	총보험료	계약기간	부보처
재산종합	건물 및 기계설비	113,839,764원	2025.04.01. ~ 2026.03.31	삼성화재

13. 중요 계약사항

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

계약명	계약업체	계약금액	기간
터미널 시설관리	(주)서울고속터미널어드민	4,220,640,000	25.01.01 ~ 25.12.31
환경	(주)리에이즈	1,953,600,000	25.01.01 ~ 25.12.31
음식물쓰레기 청소비 / 폐기물 처리	흥명환경	346,800,000	25.01.01 ~ 25.12.31
방제 구서	(주)세스코	106,766,832	25.01.01 ~ 25.12.31
소변기 매트렌탈	다우킴벌리	13,764,000	25.01.01 ~ 25.12.31
세콤 (상가무인경비시스템)	에스원	15,180,000	25.03.01 ~ 26.02.28
정화조 청소	관악실업	31,637,670	25.02.19 ~ 02.28, 09.24 ~ 09.25

계 약 명	계 약 업 체	계 약 금 액	기 간
냉동기 세관공사	토퍼스엔지니어링	43,000,000	25.03.19 ~ 25.04.17
보일러 세관공사	(주)시산공영	43,800,000	25.08.23 ~ 25.10.31
물탱크 청소	(주)은성환경	16,700,000	25.06.04 ~ 06.05 10.27 ~ 11.03
배수배관 청소	(주)제이에스환경	53,000,000	25.05.26 ~ 06.30 11.18 ~ 11.19
주방배기설비 청소	싼타씨앤에스(주)	38,500,000	25.06.23 ~ 06.30 12.09 ~ 12.17
소방 법정점검	(주)한국방재서비스	27,800,000	25.02.10 ~ 25.11.30
주방 자동소화장치 점검	하얀산업(주)	4,200,000	25.10.31 ~ 25.11.14
승강기 설비 유지보수	삼현엘리베이터	28,800,000	25.01.01 ~ 25.12.31
승강기 설비 유지보수	태양엘리베이터	203,640,000	25.01.01 ~ 25.12.31
승강기 설비 유지보수	티케이엘리베이터	16,800,000	25.01.01 ~ 25.12.31
승강기 설비 유지보수	오티스엘리베이터	48,816,000	25.01.01 ~ 25.12.31
승강기 정기검사	한국승강기안전공단	6,900,200	25.09, 12
비상축전지 및 UPS 축전기 점검	아이비파워	2,800,000	25.01.01 ~ 25.12.31

14. 관리비용

당기중 관리비용 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내 역	당 기
급여	129,638,904
복리후생비	21,384,480
교육훈련비	-
세금과공과	-

내역	당기
보험료	58,341,679
지급수수료	234,641,271
도서인쇄비	-
시설유지비	501,434,098
수선비	86,000,000
승강기유지비	298,056,000
음식물쓰레기 청소비	-
전기료	3,178,827,930
수도료	945,577,460
가스료	153,156,694
청소비	2,300,400,000
소독비	106,766,832
용역비	4,220,640,000
합계	12,234,865,348

15. 관리외수익

당기중 관리외수익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기
장소사용료	76,590,000
시설사용료수입	71,328,000
광고수익	114,000,000
연체료수입	14,862,157
이자수익	1,981,954
기타	1,724,546
합계	280,486,657

16. 관리주체의 채무보증 내역

당기 말 현재 대규모점포 관리와 관련하여 관리주체가 채무보증을 제공한 사실

은 없습니다.

17. 계류중인 중요한 소송사건

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