

주식회사 마스틴제14호
위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 13 기

2021년 11월 01일 부터

2022년 04월 30일 까지

제 12 기

2021년 05월 01일 부터

2021년 10월 31일 까지

오성회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재 무 제 표	
재무상태표	5
손익계산서	7
자본변동표	8
현금흐름표	9
주석	10
참고자료	
외부감사 실시내용	21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2022년 06월 10일

감사의견

우리는 주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 4월 30일과 2021년 10월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 4월 30일과 2021년 10월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요

하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 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 중요왜곡표시위험을 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 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과

관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 영등포구 여의나루로 57, 9층(여의도동, 신송센타빌딩)

오 성 회 계 법 인

대표이사 김 주 형



(첨부)재 무 제 표

주식회사 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

제 13 기

2021년 11월 01일 부터

2022년 04월 30일 까지

제 12 기

2021년 05월 01일 부터

2021년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사 대표이사 최정민

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)

(전 화) 02-3452-2072

재 무 상 태 표

제 13 기 2022년 04월 30일 현재

제 12 기 2021년 10월 31일 현재

회사명 : 주식회사 마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기	제 12(전) 기
자 산		
I. 유동자산	3,165,131,316	3,106,643,154
(1) 당좌자산	3,165,131,316	3,106,643,154
현금및현금성자산(주식3)	2,184,496,909	2,031,837,406
미수수익	772,592	689,058
선급비용	970,712,780	1,065,114,760
부가세대급금	8,750,000	8,750,000
선납세금	399,035	251,930
II. 비유동자산	72,720,804,454	72,996,285,562
(1) 유형자산(주식4)	72,720,804,454	72,996,285,562
토지	47,192,888,436	47,192,888,436
건물(주식11)	27,548,110,811	27,548,110,811
감가상각누계액	(2,020,194,793)	(1,744,713,685)
자 산 총 계	75,885,935,770	76,102,928,716
부 채		
I. 유동부채	246,917,979	235,987,270
미지급비용	239,298,135	228,362,247
부가세예수금	7,619,844	7,625,023
II. 비유동부채	52,969,348,858	52,969,348,858
장기차입금(주식5, 12)	46,300,000,000	46,300,000,000
임대보증금	6,669,348,858	6,669,348,858
부 채 총 계	53,236,266,837	53,225,336,128
자 본		
I. 자본금(주식7)	13,888,895,000	13,888,895,000
보통주자본금	4,666,670,000	4,666,670,000
우선주자본금	9,222,225,000	9,222,225,000
II. 자본잉여금	10,142,544,549	10,142,544,549
주식발행초과금	10,142,544,549	10,142,544,549
III. 이익잉여금(결손금)(주식8)	(1,381,770,616)	(1,153,846,961)
미처분이익잉여금(결손금)	(1,381,770,616)	(1,153,846,961)
자 본 총 계	22,649,668,933	22,877,592,588

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
부 채 및 자 본 총 계		75,885,935,770		76,102,928,716

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 13 기 2021년 11월 01일부터 2022년 04월 30일까지

제 12 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스텐제14호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업수익		1,534,191,402		1,500,429,256
임대료수익	1,534,191,402		1,500,429,256	
II. 영업비용		585,340,953		583,779,972
급여(주석13)	5,400,000		5,400,000	
자산관리수수료(주석12)	100,000,000		100,000,000	
자산보관수수료(주석12)	15,000,000		15,000,000	
사무수탁수수료(주석12)	22,500,000		22,500,000	
지급수수료	80,157,639		86,313,501	
세금과공과(주석13)	26,353,466		17,662,124	
기타일반관리비	11,650,677		12,030,206	
보험료	6,544,495		6,736,236	
감가상각비(주석13)	275,481,108		275,481,108	
특별수선충당비	16,541,946		16,541,946	
간주임대료	937,463		930,072	
기타영업비용	24,774,159		25,184,779	
III. 영업이익		948,850,449		916,649,284
IV. 영업외수익		2,674,839		1,821,096
이자수익	2,674,822		1,818,319	
잡이익	17		2,777	
V. 영업외비용		680,407,571		694,910,116
이자비용	680,407,571		694,910,116	
VI. 법인세비용차감전순이익		271,117,717		223,560,264
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		271,117,717		223,560,264

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13 기 2021년 11월 01일부터 2022년 04월 30일까지

제 12 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2021.05.01.(전기초)	13,888,895,000	10,142,544,549	(864,409,689)	23,167,029,860
현금배당	-	-	(512,997,536)	(512,997,536)
당기순이익	-	-	223,560,264	223,560,264
2021.10.31.(전기말)	13,888,895,000	10,142,544,549	(1,153,846,961)	22,877,592,588
2021.11.01.(당기초)	13,888,895,000	10,142,544,549	(1,153,846,961)	22,877,592,588
현금배당	-	-	(499,041,372)	(499,041,372)
당기순이익	-	-	271,117,717	271,117,717
2022.04.30.(당기말)	13,888,895,000	10,142,544,549	(1,381,770,616)	22,649,668,933

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 기 2021년 11월 01일부터 2022년 04월 30일까지

제 12 기 2021년 05월 01일부터 2021년 10월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		651,700,875		827,864,311
1. 당기순이익	271,117,717		223,560,264	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	275,481,108		275,481,108	
감가상각비	275,481,108		275,481,108	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	105,102,050		328,822,939	
미수수익의 감소(증가)	(83,534)		(328,145)	
선급비용의 감소(증가)	94,401,980		59,614,427	
선납세금의 감소(증가)	(147,105)		(4,650)	
부가세대금금의 감소(증가)	-		(2,250,000)	
미지급비용의 증가(감소)	10,935,888		76,728,785	
부가세예수금의 증가(감소)	(5,179)		227,118	
임대보증금의 증가	-		194,835,404	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(499,041,372)		(810,997,536)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(499,041,372)		(810,997,536)	
장기차입금 상환	-		298,000,000	
배당금의 지급	499,041,372		512,997,536	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II +III)		152,659,503		16,866,775
V. 기초의 현금		2,031,837,406		2,014,970,631
VI. 기말의 현금		2,184,496,909		2,031,837,406

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 13 기 2022년 04월 30일 현재

제 12 기 2021년 10월 31일 현재

회사명 : 주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일 설립되어 2016년 3월 30일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 최대주주는 지분율 66.40%를 우선주로 보유하고 있는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산회사입니다. 한편, 2대주주인 고려이스쿨은 잔여지분 33.60%를 보통주로 보유하고 있습니다. 또한, 당사의 사업연도는 6개월(매년 11월 1일과 5월 1일에 개시하고 4월 30일과 10월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 4월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 총당부채에 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(6) 자산 손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다.

(7) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있으며 차기에 유의적으로 조정될 가능성이 있습니다.

(8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용이 제한된 예금 등

보고기간종료일 현재 당사의 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 유형자산 장부금액의 변동내용

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당 기)

(단위: 천원)

구분	기초가액	취득	감가상각비	기말가액
토지	47,192,889	-	-	47,192,889
건물	25,803,397	-	(275,481)	25,527,916
합계	72,996,286	-	(275,481)	72,720,805

(전 기)

(단위: 천원)

구분	기초가액	취득	감가상각비	기말가액
토지	47,192,889	-	-	47,192,889
건물	26,078,878	-	(275,481)	25,803,397
합계	73,271,767	-	(275,481)	72,996,286

(2) 토지의 공시지가

보고기간종료일 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	장부금액		공시지가	
	당기	전기	당기	전기
임대건물토지	47,192,889	47,192,889	29,761,351	27,610,223

5. 차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역 및 상환계획은 다음과 같습니다.

(1) 장기차입금

(단위: 천원)

구분	금융기관	이자율	당기	전기	상환방법
주택도시기금	우리은행	2.00%	16,560,000	16,560,000	만기일시상환
민간대출	KB손해보험	3.50%	14,870,000	14,870,000	만기일시상환
	미래에셋생명	3.50%	14,870,000	14,870,000	만기일시상환
합계			46,300,000	46,300,000	

(2) 상환계획

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말잔액	상환계획		
			1년 이내	1년 초과 3년 이내	3년 초과
주택도시기금	우리은행	16,560,000	-	-	16,560,000
민간대출	KB손해보험	14,870,000	-	-	14,870,000
	미래에셋생명	14,870,000	-	-	14,870,000
합계		46,300,000	-	-	46,300,000

6. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 않습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역 및 중요한 채권·채무의 잔액은 없습니다.

(3) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

7. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
① 발행할 주식의 총수(주1)	40,000,000 주	40,000,000 주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수: 보통주 우선주	933,334주 1,844,445 주	933,334주 1,844,445 주
④ 의결권및배당등에관한사항	(주2)	(주2)
⑤ 법령에 의해 의결권이 제한되어 있는 주식의 내용	-	-

(주1) 당사의 발행할 주식의 총수는 40,000천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식으로 하고 있습니다. 당사는 25,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을 발행할 수 있으며 에이종 종류주식과 보통주식은 의결권이 있습니다.

(주2) 이익배당 시에 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여 그 발행금액의 연 3.3%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 영업연도에 에이종 종류주식에 대하여 이익배당이 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 에이종 종류주식 이익배당액에 추가하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 회사 청산 시 우선적으로 에이종 종류주식에 대하여 운영기간 누적된 미배당분이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당하며 그 후 남은 이익으로 에이종 종류주식에 대한 누적 배당액이 발행금액에 3.5%의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액에 달할 때까지 배당합니다.

에이종 종류주식에 대한 이상의 배당 후 남은 잔여재산으로 보통주식에 대한 누적 배당액이 발행금액에 6%의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액에 달할 때까지 배당하며, 그 이후 남은 이익에 대해서는 에이종 종류주식에 남은 이익의 20%를 배당하며, 그 나머지를 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

8. 결손금

(1) 결손금처리계산서

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 13 (당기)	2021년 11월 01일 부터 2022년 04월 30일 까지	제 12 (전기)	2021년 05월 01일 부터 2021년 10월 31일 까지
처리예정일	2022년 07월 31일	처리확정일	2022년 01월 31일

과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		1,381,770,616		1,153,846,961
1. 전기이월미처리결손금	1,652,888,333		1,377,407,225	
2. 당기순이익	(271,117,717)		(223,560,264)	
II. 임의적립금등의 이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		546,598,825		499,041,372
1. 배당금	546,598,825		499,041,372	
현금배당	546,598,825		499,041,372	
주당배당금(불)				
보통주 : 당기 294 원(5.89%), 전기 239 원(4.78%)				
우선주 : 당기 147 원(2.95%), 전기 150 원(2.99%)				
IV. 차기이월미처리결손금		1,928,369,441		1,652,888,333

한편 당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(2) 배당금

당사의 당기와 전기의 결손금처리계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

1) 배당금의 산정내역과 배당성향

(단위: 원)

구분	당기		전기	
	우선주	보통주	우선주	보통주
1주당배당금(배당률)	147 (2.95%)	294 (5.89%)	150 (2.99%)	239 (4.78%)
발행주식수(주)	1,844,445	933,334	1,844,445	933,334
배당금총액	271,648,849	274,949,976	276,151,316	222,890,056
당기순이익	271,117,717	271,117,717	223,560,264	223,560,264
배당성향	100.20%	101.41%	123.52%	99.70%

9. 법인세비용 등

당사는 부동산투자회사법에 따라 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 당기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 유의적인 거래는 없습니다.

11. 보험가입자산

보고기간종료일 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	보험가입 자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	메리츠화재해상보험(주)	25,527,916	33,783,859

회사는 상기 보험이외에 메리츠화재해상보험(주)에 가스사고배상책임보험 및 승강기 사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

12. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	비고
매입수수료	9억원	
운용수수료	연 2억원 (단, 회사가 부동산 취득관련 계약금을 지급한 날 부터 회사의 청산종결등기가 종료된 날까지 지급)	매 분기별 균등액
매각기본수수료	매각금액의 1%	
매각성과수수료	매각차익의 15%	

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 22,500천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관 관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매결산기 단위로 15,000천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 보고기간종료일 현재 회사가 타인으로부터 제공받은 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

지급보증기관	내용	보증금액
주택도시보증공사	차입금 보증 등	36,740,000

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
급여	5,400	5,400
세금과공과	26,353	17,662
감가상각비	275,481	275,481
합계	307,234	298,543

14. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2022년 07월 31일 주주총회에서 최종 확정된 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐제14호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2021년 11월 01일	부터	2022년 04월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	8	8	16	16	40	40	-	-	-	-	-	-	64	64
	합계	8	8	16	16	40	40	-	-	-	-	-	-	64	64

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2022년 1월 7일				1	일	
	주요내용		전반감사계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2022-01-08 ~ 2022-01-08		1	일	2	명	-	명	재무제표 중간감사 및 내부 회계관리제도 검토
	2022-05-30 ~ 2022-05-31		2	일	3	명	-	명	재무제표 기말감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회			○	변호사조회	-
	기타조회		-						
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수		2	회					

커뮤니케이션	수행시기	2022-01-08, 2022-05-31		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-