

주식회사 마스틴제16호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 13 기

2022년 04월 01일 부터

2022년 09월 30일 까지

제 12 기

2021년 10월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주석	9 - 18

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2022년 11월 23일

감사의견

우리는 주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 9월 30일과 2022년 3월 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 9월 30일과 2022년 3월 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 필요하다고 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 감사

보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼화회계법인

대표이사 석완주



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 마스틴제**16**호위탁관리부동산투자회사

제 13 기

2022년 04월 01일 부터

2022년 09월 30일 까지

제 12 기

2021년 10월 01일 부터

2022년 03월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스틴제**16**호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이석연

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20-21층
(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
(전 화) 02-3472-2078

재 무 상 태 표

제 13 기 2022년 09월 30일 현재

제 12 기 2022년 03월 31일 현재

주식회사 마스텐제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		18,004,819,847		19,507,257,018
(1) 당좌자산		18,004,819,847		19,507,257,018
현금및현금성자산(주석3,6,7)	17,755,857,780		19,431,541,855	
단기금융상품	1,000,000		-	
미수금	27,613,889		27,613,889	
미수수익	46,681,273		2,616,783	
선급비용	79,686,750		1,285,378	
부가세대급금	80,677,505		41,921,633	
당기법인세자산	13,302,650		2,277,480	
II. 비유동자산		135,292,183,348		134,882,118,487
(1) 유형자산(주석4,5,6,7,9,16,18)		135,292,183,348		134,882,118,487
토지	108,529,017,536		108,529,017,536	
건물	29,810,391,310		29,810,391,310	
감가상각누계액	(4,757,116,448)		(4,384,486,559)	
건설중인자산	1,709,890,950		927,196,200	
자 산 총 계		153,297,003,195		154,389,375,505
부 채				
I. 유동부채		95,205,791,888		93,776,522,208
미지급금(주석16)	559,836,885		485,462,354	
미지급비용	45,955,003		139,047,342	
예수금	-		4,000,000	
유동성장기차입금(주석3,5,6,7)	94,600,000,000		93,148,012,512	
부 채 총 계		95,205,791,888		93,776,522,208
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		31,667,995,000		31,667,995,000
보통주자본금	31,667,995,000		31,667,995,000	
II. 자본잉여금(주석8)		39,825,963,240		39,825,963,240
주식발행초과금	39,825,963,240		39,825,963,240	
III. 결손금(주석8,14)		13,402,746,933		10,881,104,943
미처리결손금	(13,402,746,933)		(10,881,104,943)	
자 본 총 계		58,091,211,307		60,612,853,297
부채와자본총계		153,297,003,195		154,389,375,505

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 13 기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일 까지

제 12 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일 까지

주식회사 마스텐제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기	제 12(전) 기
I. 영업수익	161,611,816	741,237,256
임대수익	10,990,600	438,915,130
관리수익	-	151,949,460
주차료수익	150,621,216	150,372,666
II. 영업비용	1,364,198,566	1,293,828,647
임원보수(주석13)	4,000,000	4,000,000
보험료	3,753,143	3,899,314
감가상각비(주석13)	372,629,889	372,629,889
자산관리수수료(주석9)	3,600,000	3,600,000
자산보관수수료(주석9)	14,000,000	14,000,000
일반사무수탁수수료(주석9)	15,000,000	15,000,000
부동산관리용역비	147,060,000	401,928,000
시설유지관리비	32,403,000	26,679,400
지급수수료	77,701,730	13,627,300
세금과공과(주석13)	132,239,520	101,642,206
수도광열비	61,806,795	182,095,310
간주임대료부가세(주석13)	4,489	367,549
광고선전비	-	420,000
임대증개수수료	-	8,809,419
관리비용	500,000,000	145,130,260
III. 영업이익(손실)	(1,202,586,750)	(552,591,391)
IV. 영업외수익	134,458,482	14,304,724
이자수익	130,448,837	14,279,714
잡이익	4,009,645	25,010
V. 영업외비용	1,453,513,722	1,423,436,925
이자비용	1,453,498,342	1,423,436,925
잡손실	15,380	-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(2,521,641,990)	(1,961,723,592)
VII. 법인세비용(주석11)	-	-
VIII. 당기순이익(손실)	(2,521,641,990)	(1,961,723,592)
IX. 주당순이익(주석12)		
기본주당순이익(손실)	(398)	(355)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13 기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일 까지

제 12 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일 까지

주식회사 마스텐제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2021년 10월 01일(제12기 기초)	26,013,370,000	30,809,991,840	3,173,105,000	(8,919,381,351)	51,077,085,489
유상증자	1,220,425,000	1,952,680,000	(3,173,105,000)	-	-
유상증자	4,434,200,000	7,094,720,000	-	-	11,528,920,000
주식발행비	-	(31,428,600)	-	-	(31,428,600)
당기순이익(손실)	-	-	-	(1,961,723,592)	(1,961,723,592)
2022년 03월 31일(제12기 기말)	31,667,995,000	39,825,963,240	-	(10,881,104,943)	60,612,853,297
2022년 04월 01일(제13기 기초)	31,667,995,000	39,825,963,240	-	(10,881,104,943)	60,612,853,297
당기순이익(손실)	-	-	-	(2,521,641,990)	(2,521,641,990)
2022년 09월 30일(제13기 기말)	31,667,995,000	39,825,963,240	-	(13,402,746,933)	58,091,211,307

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 기 2022년 04월 01일부터 2022년 09월 30일 까지

제 12 기 2021년 10월 01일부터 2022년 03월 31일 까지

주식회사 마스텐제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(2,802,409,563)		(1,825,302,206)
1. 당기순이익(손실)	(2,521,641,990)		(1,961,723,592)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	372,629,889		372,629,889	
감가상각비	372,629,889		372,629,889	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(4,000,000)		-	
잡이익	4,000,000		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(649,397,462)		(236,208,503)	
미수금의 감소(증가)	-		4,126,595	
미수수익의 감소(증가)	(44,064,490)		162,700	
선급비용의 감소(증가)	(78,401,372)		59,636,147	
부가세대급금의 감소(증가)	(38,755,872)		(41,921,633)	
당기법인세자산의 감소(증가)	(11,025,170)		(1,604,920)	
장기선급비용의 감소(증가)	-		2,684,775	
미지급금의 증가(감소)	(384,058,219)		12,322,354	
미지급비용의 증가(감소)	(93,092,339)		100,864,951	
선수금의 증가(감소)	-		(625,000)	
부가세예수금의 증가(감소)	-		(2,930,072)	
임대보증금의 증가(감소)	-		(368,924,400)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(325,262,000)		(6,730,700)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		307,742,400	
단기금융상품의 감소	-		307,742,400	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(325,262,000)		(314,473,100)	
단기금융상품의 증가	1,000,000		-	
건설중인자산의 증가	324,262,000		314,473,100	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		1,451,987,488		12,920,807,441
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	1,451,987,488		12,952,236,041	
장기차입금의 차입	1,451,987,488		1,423,316,041	
유상증자	-		11,528,920,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		(31,428,600)	
주식발행비	-		31,428,600	
IV. 현금의 증가(감소) (I+II+III)		(1,675,684,075)		11,088,774,535
V. 기초의 현금		19,431,541,855		8,342,767,320
VI. 기말의 현금(주석16)		17,755,857,780		19,431,541,855

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 13 기 2022년 09월 30일 현재

제 12 기 2022년 03월 31일 현재

주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 3월 24일에 설립되어 2016년 5월 11일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 중구 서소문로 106에 소재하고 있는 동화빌딩입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)마스틴	보통주	345,504	5.46
(주)하나은행(마스틴일반사모부동산모투자신탁제82호의 신탁업자)		5,988,095	94.54
합계		6,333,599	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 9월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 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.

(3) 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.

(4) 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. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	금융기관	당기말	전기말	근질권자	비고
현금및현금성자산	(주)국민은행	1,454,249	1	현대해상화재보험(주) 등	유동성장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분		토지	건물	건설중인자산	합계
전기	기초	108,529,017	25,798,535	612,723	134,940,275
	취득	-	-	314,473	314,473
	감가상각	-	(372,630)	-	(372,630)
	기말	108,529,017	25,425,905	927,196	134,882,118
당기	기초	108,529,017	25,425,905	927,196	134,882,118
	취득	-	-	782,695	782,695
	감가상각	-	(372,630)	-	(372,630)
	기말	108,529,017	25,053,275	1,709,891	135,292,183

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울시 중구 서소문로 106(서소문동) 외 5필지	2,880.40	64,680,037

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 부보금액 61,160,496천원의 패키지보험(연간 보험료 7,173천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 유동성장기차입금과 관련하여 현대해상화재보험(주) 등에 113,520,000천원(한도: 보험가입금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 중구 서소문로 106(서소문동) 외 5필지와 동화빌딩 본관 및 별관	근저당권	현대해상화재보험(주) 등	113,520,000	유동성장기차입금	94,600,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 당기말 현재 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 유동성장기차입금과 관련하여 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당기말 이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일 (*)	상환방법
현대해상화재보험(주)	3.1	40,000,000	40,000,000	2023-3-30	만기일시
수산업협동조합중앙회		40,000,000	38,548,013		
케이디비생명보험(주)		14,600,000	14,600,000		
소 계		94,600,000	93,148,013		
차감: 유동성장기차입금		(94,600,000)	(93,148,013)		
차감계		-	-		

(*) 당기 중 만기를 연장하여 기존 만기일 2022년 9월 30일에서 연장됨.

주석3, 주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산, 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
1주당 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식수	보통주 6,333,599주	보통주 6,333,599주
자본금	31,667,995천원	31,667,995천원

당사는 2022년 3월 4일자 이사회 결의에 의거하여 주당 액면가액 5,000원인 기명식 보통주식 886,840주를 주당 발행가액 13,000원에 발행하여 총 11,528,920천원을 조

달하였으며 이로 인해 자본금과 자본잉여금이 각각 4,434,200천원 및 7,094,720천원 증가되었습니다.

당사는 2021년 9월 24일자 이사회 결의에 의거하여 주당 액면가액 5,000원인 기명식 보통주식 244,085주를 주당 발행가액 13,000원에 발행(신주청약일 및 주금납입 기일: 2021년 9월 30일)하여 총 3,173,105천원을 조달하였으며 이로 인해 2021년 10월 1일에 자본금과 자본잉여금이 각각 1,220,425천원 및 1,952,680천원 증가되었습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항 등

(1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	기간	수수료	비고
자산관리수수료	최초 사업연도부터 2020년 4월 16일까지	부동산매입금액의 연 0.25%	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 매매대금 잔금지급일로부터 청산종결등기가 종료한 날까지로 정함 매 결산기 종료일로부터 7일 이내 지급
	2020년 4월 17일부터 청산종결등기일까지	연 7,200천원	

한편, 2020년 6월 4일 변경계약을 체결하여 매입수수료, 매각기본수수료 및 매각성

과수수료는 없는 것으로 하였습니다.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기단위로 15,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 28,000천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 유형자산 매각 추진

당사는 당기 중 씨비알이코리아(주) 및 컬리어스인터내셔널코리아(주)와 부동산의 매각을 위한 매각자문용역계약을 체결하여 유형자산의 매각을 추진하고 있으며, 주석 18에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 2022년 10월 18일에 개최된 이사회에 따라 동 일자로 (주)시티코어디엠씨와 부동산매매 관련 양해각서를 체결하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 않습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

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

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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 아니하였습니다.

12. 주당손익

당기 및 전기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익(손실)	(2,521,641,990)	(1,961,723,592)
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익(손실)	(2,521,641,990)	(1,961,723,592)
가중평균유통보통주식수(*1)	6,333,599주	5,524,723주
기본주당순이익(손실)	(398)	(355)

(*1) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적수
2022.04.01~2022.09.30	기초이월	6,333,599주	183	1,159,048,617주
가중평균유통보통주식수(총적수: 183)				6,333,599주

<전기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적수
2021.10.01~2022.03.15	기초이월 및 유상증자	5,446,759주	166	904,161,994주
2022.03.16~2022.03.31	유상증자	6,333,599주	16	101,337,584주
합계			182	1,005,499,578주
가중평균유통보통주식수(총적수: 182)				5,524,723주

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	4,000	4,000
감가상각비	372,630	372,630
세금과공과(*1)	132,244	102,010

(*1) 간주임대료부가세를 포함한 금액임

14. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서 내역은 다음과 같습니다.

제13(당)기	2022년 04월 01일 부터 2022년 09월 30일 까지	제12(전기)	2021년 10월 01일 부터 2022년 03월 31일 까지
처분예정일	2022년 12월 20일	처분확정일	2022년 06월 30일

(단위: 원)				
과목	제 13 기		제 12 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,402,746,933)		(10,881,104,943)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(10,881,104,943)		(8,919,381,351)	
2. 당기순이익(손실)	(2,521,641,990)		(1,961,723,592)	
II. 이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,402,746,933)		(10,881,104,943)

15. 배당금

당사의 당기 및 전기의 배당금은 없습니다.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
건설중인자산 취득 미지급금	458,433	-
임대보증금의 미지급금 대체	-	427,780
신주청약증거금의 자본금 및 주식발행초과금 대체	-	3,173,105

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2022년 12월 20일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

18. 보고기간 후 사건

당사는 2022년 10월 18일에 개최된 이사회 의 승인에 따라 동 일자로 (주)시티코어디엠티와 부동산매매 관련 양해각서를 체결하였습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐제16호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 04월 01일	부터	2022년 09월 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							
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	10	20	58	48	-	-	-	-	-	-	72	72
	합계	4	4	10	20	58	48	-	-	-	-	-	-	72	72

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022.7.1			1	일	
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용			
	2022.10.24 - 10.25	2	일	2	명	-	명
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	0	채권채무조회	-	변호사조회	-	
	기타조회	-					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회				
	수행시기	2022.7.1, 2022.10.25					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-			-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 07월 01일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2022년 10월 25일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의