

오비즈타워 관리단

재무제표에 대한

# 감 사 보 고 서

제 7 기

2021년 01월 01일부터

2021년 12월 31일까지

드림공인회계사감사반(제456호)

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표(주식포함)	
재무상태표	5
운영성과표	7
잉여금처분계산서	9
재무제표에 대한 주석	10
주요 검토결과	25

# 독립된 감사인의 감사보고서

오비즈타워 관리단 귀중

2022년 3월 10일

우리는 별첨된 오비즈타워 관리단의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 주식 등으로 구성되어 있습니다.

## 재무제표에 대한 관리주체의 책임

관리주체는 오비즈타워 관리단의 관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

## 감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에

대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 오비즈타워 관리단의 재무제표 작성과 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 관리주체가 적용한 회계정책의 적합성과 관리주체가 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 감사의견

우리의 의견으로는 오비즈타워 관리단의 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과를 오비즈타워 관리단의 관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

## 기타사항

관리주체는 2020년 4월 1일부터 수익사업인 주차수입에 대응하는 비용을 별도로 주차장사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리하는 것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 주차장사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 주차장사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다. 또한, 2020년 4월 1일부터 수익사업인 시설료사용수입에 대응하는 비용을 별도로 임대사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리하는 것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 임대사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 임대사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다.

서울특별시 송파구 충민로 52, BF1078-1호

드림공인회계사감사반

공인회계사 이 희 성



공인회계사 김 태 호



공인회계사 이 갑 재



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 별첨된 관리주체의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부) 재무제표(주식 포함)

오비즈타워 관리주체

제 7 기

2021년 01월 01일부터

2021년 12월 31일까지

“첨부된 재무제표 및 주식은 오비즈타워 관리주체가 작성한 것입니다.”

소재지 : 경기도 안양시 동안구 별말로 126 (오비즈타워)

전 화 : 031-450-3110

## 재 무 상 태 표

제7(당)기 : 2021년 12월 31일 현재

제6(전)기 : 2020년 12월 31일 현재

오비즈타워

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
자산				
I. 유동자산		1,239,329,745		1,199,871,993
(1) 당좌자산		1,239,329,745		1,199,871,993
1. 현금	459,100		924,530	
2. 제예금	758,614,436		648,113,785	
3. 미수금	21,583,716		18,898,225	
4. 관리비출연미수금	-		5,470,000	
5. 관리비미수금	81,908,930		117,303,148	
6. 미부과관리비	274,844,819		268,465,449	
7. 선급비용	86,911,614		52,084,930	
8. 가지급금	15,007,130		88,611,926	
II. 비유동자산		840,705,348		1,044,347,684
(1) 투자자산		825,405,528		1,044,347,684
1. 장기수선충당예치금	716,158,317		647,473,657	
2. 하자승소예치금	109,247,211		396,874,027	
(2) 유형자산		15,299,820		-
1. 집기비품	147,677,729		130,677,729	
2. 감가상각누계액	(132,377,909)	15,299,820	(130,677,729)	-
자산총계		2,080,035,093		2,244,219,677
부채				
I. 유동부채		533,348,140		584,018,367
1. 미지급금	464,585,648		514,816,309	
2. 부가세예수금	13,275,324		8,587,058	
3. 시설공사예치보충금	51,573,774		50,573,774	
4. 가수금	3,913,394		10,041,226	
II. 비유동부채		1,416,069,610		1,560,392,176
1. 장기수선충당부채	716,158,317		652,440,495	

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
2. 임대보증금	46,320,000		35,120,000	
3. 관리비출연금	372,440,000		372,440,000	
4. 퇴직급여충당부채	171,904,082		103,517,654	
5. 하자승소충당금	109,247,211		396,874,027	
부채총계		1,949,417,750		2,144,410,543
자본				
I. 이익잉여금		130,617,343		99,809,134
1. 예비비적립금	50,490,456		50,490,456	
2. 이월이익잉여금	49,318,678		-	
3. 당기순이익	30,808,209		49,318,678	
자본총계		130,617,343		99,809,134
부채와자본총계		2,080,035,093		2,244,219,677

별첨 "재무제표에 대한 주석" 참조

## 운 영 성 과 표

제7(당)기 : 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제6(전기) : 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

오비즈타워

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전기)	
I. 관리수익		2,989,820,238		2,868,980,618
1. 관리비수입	2,989,820,238		2,868,980,618	
II. 관리비용		2,989,820,238		2,868,980,618
1. 관리용역비	394,836,929		390,712,566	
2. 통신료	1,702,924		1,884,428	
3. 수도료	169,995,207		168,276,761	
4. 전기료	1,472,430,124		1,346,527,563	
5. 세금과공과금	3,854,110		4,483,770	
6. 소모품비	21,856,773		30,254,043	
7. 도서인쇄비	589,000		1,876,936	
8. 사무용품비	2,564,266		1,161,084	
9. 감가상각비	-		-	
10. 지급수수료	26,798,784		24,755,695	
11. 잡비	18,447,829		19,795,772	
12. 청소용품비	41,827,900		40,322,050	
13. 승강기유지비	55,200,000		58,800,000	
14. 건물보험료	11,356,682		11,959,376	
15. 경비비	138,251,302		158,065,231	
16. 청소비	421,741,917		413,243,230	
17. 정화조용역비	6,000,000		6,120,000	
18. 소독비	6,600,000		6,354,186	
19. 수선비	54,962,989		46,407,475	
20. 소방시설점검비	16,800,000		15,324,447	
21. 장기수선충당금전입액	59,602,056		55,160,468	
22. 복리후생비	3,614,320		5,012,500	
23. 교육훈련비	731,000		307,500	
24. 퇴직충당전입액	60,056,126		62,175,537	
III. 관리총이익		-		-

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
IV. 관리외수익		867,111,317		858,903,062
1. 주차수입	767,329,299		742,208,428	
2. 시설사용료수입	76,018,887		83,865,577	
3. 이자수익	5,808,171		7,975,338	
4. 연체료수입	8,954,980		15,142,280	
5. 잡수입	8,999,980		9,711,439	
V. 관리외비용		797,195,472		752,753,954
1. 주차장사업비용	693,960,785		500,458,015	
2. 임대사업비용	19,760,706		16,731,311	
3. 관리단운영비	16,101,444		1,798,300	
4. 카드수수료	5,934,368		5,804,350	
5. 주차시설비	-		166,722,864	
6. 예치이자전입액	4,527,490		6,367,393	
7. 잡지출	1,978,000		15,586,102	
8. 잡손실	492,023		1,300,029	
9. 세금과공과	18,900,281		20,039,223	
10. 기부금	-		17,370,357	
11. 전기오류수정손실	35,540,375		576,010	
VI. 법인세비용차감전순이익		69,915,845		106,149,108
VII. 법인세등		39,107,636		56,830,430
1. 법인세등	39,107,636		56,830,430	
VIII. 당기순이익		30,808,209		49,318,678

별첨 "재무제표에 대한 주석" 참조

## 잉여금처분계산서

제7(당)기 : 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제6(전)기 : 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

오비즈타워

(단위 : 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
I. 미처분이익잉여금		80,126,887		49,318,678
1. 전기이월미처분이익잉여금	49,318,678		-	
2. 당기순이익	30,808,209		49,318,678	
II. 예비비적립금이입액		-		-
합계 ( I + II )		80,126,887		49,318,678
III. 이익잉여금 처분액		-		-
1. 장기수선충당금전입액	-		-	
2. 예비비	49,318,678		-	
IV. 차기이월이익잉여금		30,808,209		49,318,678

별첨 "재무제표에 대한 주석" 참조

# 재무제표에 대한 주석

2021년 12월 31일 현재

2020년 12월 31일 현재

## 1. 건물의 개요

- (1) 소 재 지: 경기도 안양시 동안구 별말로 126번지
- (2) 사 용 승 인 일: 2014년 12월 29일
- (3) 관 리 형 태: 위탁관리
- (4) 냉 난 방 방 식: 개별 냉난방과 중앙냉난방의 혼합형태
- (5) 규 모
  - 가. 대지면적 : 15,047㎡
  - 나. 건물연면적 : 124,171.03㎡
  - 다. 건물규모 : 1개동 지하 3층~지상 35층으로 구성
- (6) 주 요 부 대 시 설: 관리사무실, 대기실(시설, 보안, 미화), 자재창고, 급배수설비, 전기 및 통신설비, 소방설비, 조정시설, 중앙감시시설, 냉난방시설, 공조설비, 정화조설비, 그밖의 부속된 시설

## 2. 주요 회계처리방침의 요약

당 관리사무소(이하 "관리사무소"라 함)는 오비즈타워 관리규약에 규정된 회계처리의 기준 및 일반적으로 적용되는 회계원칙에 따라 재무제표를 작성하고 있으며, 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익인식 기준

관리사무소는 입주자들에게 실제 발생액에 따라 부과되는 도급비, 경비비, 청소비, 승강기유지비 그리고 징수권자를 대행하여 징수하는 전기료, 수도료 등 관리비에 대하여 매월 말일(검침대상은 검침일)을 기준으로 관리비수입으로 인식하고 있습니다. 또한 주차수입, 연체료수입, 관리운영자금의 일시 예치에 따른 이자수익 등은 실제 입금된 시점에 관리외수익으로 인식하고 있습니다.

## (2) 미부과관리비

입주자 등에 대한 관리비 청구권이 발생하였으나 부과하지 않은 관리비에 대하여 매월 말 미부과관리비의 과목으로 계상함과 동시에 동 금액만큼을 관리비수입으로 인식하고 있으며, 익월 각 입주자에게 관리비를 부과하는 시점에 해당 미부과관리비를 관리비미수금의 과목으로 대체처리하고 있습니다.

## (3) 관리비미수금

입주자 등에 대한 관리비 청구권이 발생하여 청구하였으나, 미수된 관리비를 의미합니다.

## (4) 선급비용

관리비용을 선지급하고 수익자부담의 원칙에 따라 일정기간 부과하거나 일시에 많은 비용이 발생하여 균등부과 차원에서 분할하여 부과하는 경우 선급비용으로 계상한 후 매월 일정금액을 비용처리 함과 동시에 관리비로 부과하고 있습니다.

## (5) 유형자산

유형자산은 취득원가로 계상하고 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각한 금액을 감가상각누계액의 계정과목으로 하여 유형자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 있으며, 감가상각비 해당 금액은 관리비로 부과하고 있습니다.

## (6) 시설공사예치보증금

인테리어 등 관리 서비스 제공과 관련하여 입주자로부터 수취한 보증금으로서 회계연도 종료 후 1년 이내에 반환될 가능성이 높은 보증금을 의미합니다.

## (7) 장기수선충당부채

관리사무소는 오비즈타워 관리규약에 따라 건물의 주요 시설의 교체 및 보수에 지출할 목적으로 매월 일정액을 관리비로 부과한 후 동 금액을 장기수선충당부채로 계상하고 있으며, 장기수선계획에 의거하여 비용지출 시 동 충당부채에서 차감하고 있습니다. 또한 장기수선충당부채는 공동주택의 장기수선 이외의 목적으로는 사용할 수

없으며, 사용 시에는 장기수선계획에 의거 장기수선충당금 사용계획서를 구분소유자 대표회의에 제출하여 승인 받은 후 사용하도록 되어 있습니다.

#### (8) 관리비출연금

공용부분의 관리 및 운영 등에 충당할 목적으로 입주 당시 입주자에게 징수하였으며, 재건축 등의 사유로 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 하는 것으로 이를 관리비출연금의 계정과목으로 하여 비유동부채로 계상하고 있습니다.

#### (9) 이자수익

제예금 및 예치금에서 발생하는 세전 이자수익 금액을 관리외수익인 이자수익의 과목으로 계상하고 제예금의 원본에 가산하고 있습니다.

#### (10) 기타 관리외수익

관리사무소는 주차수입, 시설사용료수입(회의실 대관료, 창고사용료, 승강기사용료, 광고수입 등), 연체료수입, 잡수입(재활용품 처분 등) 등으로부터 발생하는 수입을 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

#### (11) 기업회계기준과의 차이내역

관리사무소는 관리비수입을 제외한 기타수익 및 비용 등에 대하여 관리비 부과 주체의 성격상 발생기준이 아닌 현금주의에 준하여 인식하고 있습니다.

#### (12) 회계처리방침의 변경

관리사무소는 2020년 4월 1일부터 수익사업인 주차수입에 대응하는 비용을 별도로 주차장사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리 하는 것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 주차장사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 주차장사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다.

또한, 2020년 4월 1일부터 수익사업인 시설료사용수입에 대응하는 비용을 별도로 임대사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리 하는 것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 임대사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 임대사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다.

### 3. 관리비부과 및 배부기준

#### (1) 관리비

입주자가 부담할 관리비의 배부는 당월에 발생한 관리비를 세목별로 평형, 사용량 및 세대를 기준으로 하여 배부하여 각 세대에 부과하는 월별 정산제를 원칙으로 하고 있으며, 연체시에는 연 5%~12%의 누진 연체료를 부과하여 징수하고 있습니다. 당 건물의 세목별 관리비 배부기준을 요약하면 다음과 같습니다.

비 목	산 출 근 거	부 과 기 준
관리용역비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
청소비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
경비비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
승강기유지비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
전기료	가. 호별 전기료 나. 기본 전기료 다. 공동 전기료	호별 검침의한 실 사용량 분양면적당 균등부과 분양면적당 균등부과
수도료	가. 호별 수도료 나. 공동 수도료	호별 검침의한 실 사용량 분양면적당 균등부과
청소용품비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
소모품비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
수선비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
소방시설점검비	실제비용발생액	분양면적당 균등부과
건물보험료	실제비용발생액	분양면적당 균등부과

#### (2) 연체료

관리사무소는 납기가 경과한 관리비미수금에 대한 연체료를 다음과 같이 적용하고 있습니다.

연체개월 수	1	2	3	4	5	6	7개월 이상
연체요율(%)	2.0	4.0	6.0	8.0	10.0	12.0	12.0

#### 4. 제예금 및 예치금

보고기간종료일 현재 제예금 및 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과목	금융기관	계좌번호	당 기	전 기	구분
제예금	국민	913101-00-001232	263,123,836	223,199,261	관리비
	국민	913101-00-001245	710	4,743,259	선수관리비
	국민	913101-00-001229	49,216,461	50,945,919	공사예치금
	국민	913101-00-001258	92,844,057	49,995,590	잡수입
	국민	913101-00-002581	37,271,454	59,603,804	주차카드
	기업	913101-00-002578	50,882,185	59,944,663	주차비
	신한	931-027681-04-018	46,010,749	29,981,800	관리비
	국민	100-033-737873	39,236,251	64,549,134	관리비
	국민	913101-00-037626	1,602,521	1,001,201	회의비
	국민	913101-00-037639	-	631,500	법인카드
	국민	913101-00-037725	178,426,212	103,517,654	퇴직충당금
			합 계	758,614,436	648,113,785
장기 수선 충당 예치금	국민	913115-00-17320	268,988,748	267,035,565	정기적금
	국민	913115-00-17311	247,449,315	245,652,525	정기적금
	국민	802215-01-03390	159,901,904	-	정기예금
	국민	802215-01-020391	24,834,190	-	정기적금
	국민	913123-00-005609	-	29,801,028	정기적금
	국민	913101-00-039927	14,984,160	104,984,539	보통예금
			합 계	716,158,317	647,473,657
하자승소 예치금	국민	913-101-00-040914	109,247,211	396,874,027	하자승소충 당금

5. 미수채권

(1) 보고기간종료일 현재 미수채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기	비고
미부과관리비	274,844,819	268,465,449	12월분 고지예정
관리비미수금	81,908,930	117,303,148	
합계	356,753,749	385,768,597	

(2) 당기말 현재 관리비미수금의 연체내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

연체 개월수	금 액
3개월 이하	63,218,920
6개월 이하	3,757,400
9개월 이하	2,721,390
1년 이하	3,284,000
1년 초과	8,927,220
관리비미수금 계	81,908,930
연체료	3,799,110
합 계	85,708,040

6. 미수금

보고기간종료일 현재 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기	비고
뷰로베리 외	3,224,580	1,630,200	창고임대료 등
주차카드	18,359,136	17,268,025	주차비 및 주차할인권판매 등
합계	21,583,716	18,898,225	

7. 관리비출연미수금

보고기간종료일 현재 관리비출연미수금은 0원(전기 : 5,470,000원)입니다.

8. 가지급금

보고기간종료일 현재 가지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기	비 고
전 센터직원 급여 지급분	-	54,914,595	
전기료 매입부가세	15,007,130	14,795,841	
현대 E/V	-	5,000,000	
변호사비	-	13,509,090	
등기부등본 열람료	-	392,400	
합계	15,007,130	88,611,926	

9. 선급비용

보고기간종료일 현재 선급비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기	비 고
화재보험료	16,526,070	9,653,300	
주차장 보험료	29,104,130	6,462,500	
실내공기질 측정비	-	70,000	
집수조 배수펌프 공사비	-	239,130	
전기정밀검사비	3,620,760	1,327,800	
정화조청소비	500,000	600,000	
모터 교체비	1,773,000	1,526,640	
송풍기 교체공사	4,830,000	-	
화장실 온수기 설치	2,336,400	-	
주차장 LED 센서등 교체	3,083,260	21,583,300	
건축물 정기점검비	-	2,554,440	

구 분	당 기	전 기	비 고
배기팬 시스템 등 공사	424,970	1,791,660	
배수펌프 배관 세척비	2,510,000	1,416,660	
소방시설 보수공사	-	1,361,600	
우수관 청소비	-	1,721,250	
회계감사수수료	1,166,640	1,200,000	
부스터 수리비	423,280	-	
집수정 관리비	900,000	-	
저수조 창소비	440,000	-	
도로점용료	1,526,440	576,650	
법인세등 및 기타	17,746,664	-	
계	86,911,614	52,084,930	

## 10. 유형자산

당기 및 전기중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

### (1) 당기

(단위 : 원)

구 분	기초장부가액	취득가액	처분 및 폐기	감가상각비	기말장부가액
집기비품	-	17,000,000	-	1,700,180	15,299,820
합 계	-	17,000,000	-	1,700,180	15,299,820

### (2) 전기

(단위 : 원)

구 분	기초장부가액	취득가액	처분 및 폐기	감가상각비	기말장부가액
집기비품	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-

### 11. 미지급금

보고기간종료일 현재 미지급금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
전기료	170,646,060	168,246,210
수도료	17,111,400	17,584,600
관리용역비	142,530,724	180,770,221
미화용역비	67,575,503	58,480,150
경비용역비	18,509,700	18,243,500
승강기유지관리비	5,060,000	14,454,000
법률고문비	275,000	275,000
원격검침 유지보수비	1,320,000	-
소독비	550,000	-
청소용품비	3,655,080	3,288,560
소모자재구입비	2,112,760	3,175,860
시설물정밀점검 및 정화조관리	1,008,333	561,000
변호사수수료	-	15,261,120
기타 당기 발생분	800,000	1,045,000
전기 이전 발생분	33,431,088	33,431,088
합 계	464,585,648	514,816,309

### 12. 가수금

보고기간종료일 현재 가수금은 3,913,394원(전기 : 10,041,226)으로서 관리비 과다입금 또는 관리비중간정산 금액입니다.

### 13. 부가세예수금 및 부가세대급금

보고기간종료일 현재 부가세예수금 및 부가세대급금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당 기	전 기	비 고
부가세대급금	-	-	
부가세예수금	13,275,324	8,587,058	

14. 시설공사예치보증금

보고기간종료일 현재 시설공사예치보증금은 51,573,774원(전기 : 50,573,774원)입니다.

15. 임대보증금

임대보증금은 전액 창고사용 임대보증금으로서 보고기간종료일 현재 잔액은 46,320,000원(전기 : 35,120,000원)입니다.

16. 장기수선충당부채

당기 및 전기중 장기수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
당 기	652,440,495	63,717,822	-	716,158,317
전 기	519,447,967	165,659,801	32,667,273	652,440,495

전기 중 감소액 32,667,273원은 외벽코킹공사비에 사용하였습니다.

17. 관리비출연금

관리비출연금은 입주시 관리규정에 의거 분양면적 기준 3.3㎡ 당 10,000원씩 부과한 금액으로서 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 하며, 보고기간종료일 현재 372,440,000원 입니다.

18. 하자승소충당금

보고기간종료일 현재 하자승소충당금 109,247,211원(전기 : 396,874,027원)은 건물 하자보수 손해배상 소송에서 승소하여 손해배상금을 수령한 것으로서, 하자로 인해 손해가 발생한 입주자에게 지급할 예정이며 하자승소예치금의 계정과목으로 하여 국민은행에 전액 예치되어 있습니다.

19. 시설사용료수입

시설사용료수입은 전액 회의실대관료, 창고임대료, 승강기사용료 및 광고비수입 등으로서 당기중 수입액은 76,018,887원(전기중 : 83,865,577원)입니다.

20. 잡수입

당기중 잡수입의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
재활용수거비	1,870,000	2,040,000
부가세 오류신고분 환급	5,274,170	-
폐기물처리비	-	180,000
전 관리단장 합의금	-	7,000,000
기타	1,855,810	491,439
계	8,999,980	9,711,439

21. 주차장사업비용

당기 및 전기중 주차장사업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
관리용역비	176,901,234	129,641,229
경비용역비	61,941,592	46,861,088
청소용역비	188,955,641	137,117,066
퇴직충당전입액	26,907,363	16,724,907
장기수선충당전입액	-	2,811,212
수도료	30,246,287	21,805,352
지급수수료	79,287,318	57,900,000
보험료	9,127,430	5,615,092
수선비	26,197,199	15,829,330

내역	당기	전기
전력비	84,220,371	54,557,740
기타	10,176,350	11,594,999
계	693,960,785	500,458,015

주석 2에서 설명하는 바와 같이, 관리사무소는 2020년 4월 1일부터 수익사업인 주차수입에 대응하는 비용을 별도로 주차장사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리하는것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 주차장사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 주차장사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다.

## 22. 임대사업비용

당기 및 전기중 임대사업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
관리용역비	4,943,916	3,649,005
경비용역비	1,731,106	1,321,331
청소용역비	5,280,803	3,859,426
퇴직충당전입액	751,988	465,761
장기수선충당전입액	-	85,176
수도료	846,986	611,424
시설유지비	-	1,750,000
전력비	2,345,086	1,524,707
기타	3,860,821	3,464,481
계	19,760,706	16,731,311

주석 2에서 설명하는 바와 같이, 관리사무소는 2020년 4월 1일부터 수익사업인 시설료사용수입에 대응하는 비용을 별도로 임대사업비용의 계정과목으로 하여 구분하여 회계처리하는것으로 회계처리방침을 변경하였으며, 임대사업에서 발생하는 직접비용 이외에 관리비용과 임대사업비용에서 발생하는 공통비용은 면적비율 등 기타 합리적인 방법에 의하여 안분하였습니다.

### 23. 관리단운영비

당기중 관리단운영비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
관리단 운영회의 식사대 및 기타	4,101,444	1,798,300
관리단 운영회의 참석비	12,000,000	-
계	16,101,444	1,798,300

### 24. 주차시설비

전기중 주차시설비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
경비용역비 등 대체금액	-	155,048,524
단말기사용료	-	16,000
주차권, 스티커 인쇄비 등	-	1,000,000
기장수수료	-	1,200,000
정산소 및 보안근무자 식대지원	-	-
시설장치 구입 및 수선비	-	1,958,340
주차관제 관련비용	-	7,500,000
기타	-	-
계	-	166,722,864

전기의 주차시설비는 주석 2에서 설명하는 바와 같이, 주차장사업비용으로 계정과목이 변경되었으며, 2020년 3월 31일까지 발생한 비용입니다.

25. 잡지출

당기중 잡지출의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
폐기물처리비		2,622,500
로비, 엘리베이터 콘텐츠 유지비		1,500,000
변호사 수수료		4,772,680
관리용역비	-	1,693,268
경비비	-	897,007
청소용역비	-	1,790,912
수도료	-	53,290
전기료	-	1,304,784
샤워실 경비시스템 사용료	-	630,000
관리단회의 녹화 카메라	1,570,000	-
관리단 관련 비용	408,000	-
소방시설비	-	44,129
기타	-	277,532
계	1,978,000	15,586,102

26. 잡손실

당기중 잡손실의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

내역	당기	전기
경매로 인한 세대사용료 손실처리	62,570	-
부과차액 손실 및 기타	429,453	1,300,029
계	492,023	1,300,029

## 27. 전기오류수정손실

당기중 발생한 전기오류수정손실 35,540,375원 중 13,976,477원은 가지급금 중 부실자산을 관리단 결의에 의해 손실처리한 것이며, 나머지 잔액 21,563,898원은 전기에서 이월된 미납관리비 차액을 손실 처리한 것입니다. 전기중 전기오류수정손실 576,010원은 전전기에서 이월된 미납관리비 차액을 손실 처리한 것입니다

## 28. 관리주체의 채무보증 내역

당기말 현재 관리사무소가 채무보증을 제공한 사실은 없습니다.

# 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과

오비즈타워 관리단 귀중

2022년 3월 10일

다음에 첨부하는 자료는 오비즈타워 관리사무소가 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수했는지에 대해 검토하고 발견된 중요한 사항을 보고하는 것입니다.

오비즈타워 관리사무소가 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 중요하게 위반했는지에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 2021년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토하지 않았습니다. 또한 다음에 첨부하는 자료는 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

첨부 : 오비즈타워 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견 사항

**<첨부서류> 오비즈타워 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항**

**1. 연체관리비의 평가**

당기말 현재(2021.12.31) 관리비미수금은 82백만원(전기 : 117백만원)으로서 관리비미수금 내에서의 차지하는 3개월 이상 연체금액(19백만원)의 비율은 23%(전기 : 54%)입니다. 3개월 이상의 장기연체 세대에 대하여는 적극적인 관리를 통해 향후에 발생될 회수노력 등 업무의 비효율을 미연에 방지하시기 바랍니다.

**2. 관리단운영비**

관리단운영비가 관리외비용으로 처리되고 있는 바, 관리비용으로 처리하여 관리비에 부과하시기 바랍니다.

**3. 주차장사업비**

주차장사업비 중 잡비의 계정과목에 선거관련 비용이 계상되어 있는 바, 이는 관리비용으로 처리하여 관리비에 부과하시기 바랍니다.

**4. 잡지출 및 유형자산**

잡지출 계정과목의 관리단회의 녹화용 카메라 구입비는 관리비용으로 처리하시기 바라며, 일정 금액 이상의 비품 구입액은 유형자산으로 계상하여 관리하시기 바랍니다.