

티에스자산개발 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 13(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 12(전) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)재무제표	4
재무상태표	5
포괄손익계산서	7
자본변동표	9
현금흐름표	10
주석	12
III. 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견	
독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서	44
IV. 외부감사 실시내용	47

독립된 감사인의 감사보고서

티에스자산개발 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 19일

감사의견

우리는 별첨된 티에스자산개발 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 및 2022년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 경영성과 그리고 자본의 변동과 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 기타 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 큼니다.
- 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.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 **김 교 태**



이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 3월 19일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 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

티에스자산개발 주식회사

제 13(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 12(전) 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

티에스자산개발 주식회사 대표이사 박찬미

본점 소재지 : (도로명주소) 광주광역시 서구 상무대로943, 5층(쌍촌동)

(전 화) 062-454-7311

재 무 상 태 표

제 13(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 12(전) 기 2022년 12월 31일 현재

티에스자산개발 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		164,881,527,983		200,891,476,263
1. 당좌자산		130,638,926,403		167,189,328,063
현금및현금성자산(주석4)	69,106,609,075		12,730,327,479	
단기금융상품	10,000,000,000		20,000,000,000	
단기매매증권(주석6)	49,175,068,205		120,485,718,020	
단기대여금	-		7,800,000,000	
미수금(주석22)	101,007,137		126,265,515	
미수수익(주석22)	189,187,668		231,789,570	
선급금	129,778,184		2,610,845,152	
선급분양원가	967,864,000		967,864,000	
선급비용	52,626,573		60,204,104	
이연법인세자산(유동)(주석19)	916,785,561		2,176,314,223	
2. 재고자산(주석5)		34,242,601,580		33,702,148,200
미완성주택상가	2,491,958,890		1,951,505,510	
용지	31,750,642,690		31,750,642,690	
II. 임대주택자산(주석7,14)		244,103,809,566		244,412,165,636
임대주택토지	57,679,483,213		57,679,483,213	
임대주택	238,454,090,419		238,663,290,419	
임대자산조정	(23,192,154,808)		(29,058,709,332)	
감가상각누계액	(28,837,609,258)		(22,871,898,664)	
III. 비유동자산		2,260,719,988		73,570,609,505
1. 유형자산(주석7)		972,578,747		72,467,211,294
토지	89,167,032		89,167,032	
건물	87,574,515		87,684,744	
감가상각누계액	(8,768,015)		(6,576,355)	
리스임대주택토지	462,889,887		10,685,639,778	
리스임대주택	410,181,212		70,558,176,368	
감가상각누계액	(68,465,884)		(8,946,880,273)	
2. 무형자산(주석9)		3,350,479		4,928,503
산업재산권	3,350,479		4,928,503	
3. 기타비유동자산		1,284,790,762		1,098,469,708
이연법인세자산(비유동)(주석19)	1,284,790,762		1,098,469,708	
자 산 총 계		411,246,057,537		518,874,251,404
부 채				
I. 유동부채		9,198,618,603		99,429,116,133
미지급금(주석11,22)	808,223,541		104,332,106	

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
단기선수수익	1,424,977,440		1,698,646,456	
예수금	531,123,194		12,214,689	
미지급비용(주석11,22)	1,540,893,688		2,707,185,852	
유동성주택임대보증금(주석11)	-		79,902,824,000	
현재가치할인차금	-		(151,269,065)	
유동성예수보증금(주석11)	-		14,065,521,169	
당기법인세부채	4,893,400,740		1,089,660,926	
II.비유동부채		338,768,496,201		359,272,513,670
장기미지급비용(주석11)	868,000,000		-	
장기차입금(주석10,11,14)	146,440,000,000		146,440,000,000	
현재가치할인차금(주석7,11)	(11,010,586,276)		(13,012,006,183)	
임대보증금(주석11,22)	40,000,000		40,000,000	
주택임대보증금(주석11,14)	162,490,117,200		181,069,289,900	
현재가치할인차금(주석7,11)	(12,181,568,532)		(16,046,703,149)	
특별수선충당부채(주석4,13)	1,791,662,799		1,417,313,452	
예수보증금(주석11,22)	50,330,871,010		59,364,619,650	
부채총계		347,967,114,804		458,701,629,803
자본				
I.자본금(주석1,15)		5,000,000,000		5,000,000,000
보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
II. 자본잉여금(주석15)		28,097,327,597		28,097,327,597
합병차익	28,097,327,597		28,097,327,597	
III. 자본조정(주석15)		(98,011,920)		(98,011,920)
주식할인발행차금	(95,720,480)		(95,720,480)	
감자차손	(2,291,440)		(2,291,440)	
IV. 이익잉여금(주석16)		30,279,627,056		27,173,305,924
이익준비금	2,100,000,000		-	
미처분이익잉여금	28,179,627,056		27,173,305,924	
자본총계		63,278,942,733		60,172,621,601
부채 및 자본총계		411,246,057,537		518,874,251,404

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 13(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 12(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스자산개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I.매출액		115,411,668,260		206,392,258,239
분양수익(주석18)	110,938,700,000		199,551,777,563	
임대수익	4,472,968,260		6,840,480,676	
II.매출원가		77,474,980,912		168,896,529,176
분양원가	71,024,071,978		160,763,043,580	
임대원가(주석21)	6,450,908,934		8,133,485,596	
III.매출총이익		37,936,687,348		37,495,729,063
IV.판매비와관리비(주석21)		5,463,782,881		9,631,671,510
급여(주석21)	749,889,842		225,340,074	
퇴직급여(주석12,21)	15,802,130		18,493,180	
복리후생비(주석21)	15,391,051		34,288,283	
여비교통비	-		7,282,509	
수도광열비	-		44,745,790	
세금과공과(주석21)	214,415,662		3,734,875,468	
광고선전비	147,328,051		679,507,682	
교육훈련비	207,724		277,000	
임차료(주석21)	14,702,500		22,867,450	
수선비	614,000		746,600	
보험료	18,883,462		26,341,403	
접대비	-		5,785,000	
지급수수료(주22)	472,130,856		960,211,148	
대손상각비	2,672,140		-	
무형자산상각비(주9)	1,578,024		1,230,698	
운반비	-		1,309,999	
소모품비	1,052,798		2,987,865	
도서인쇄비	86,250		4,596,587	
통신비	2,743,708		8,309,821	
안전관리비	-		14,637	
회의비	1,068,541		-	
협회비	50,000,000		-	
특별수선충당금전입액(주석13)	374,349,347		455,167,776	
이자비용	3,368,119,440		3,368,119,440	
주택관리비	12,747,355		29,173,100	
V.영업이익		32,472,904,467		27,864,057,553
VI.영업외수익		6,002,488,077		5,513,708,756

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
이자수익(주석22)	5,972,461,572		5,163,612,276	
연체료수입	2,157,700		10,058,230	
유형자산처분이익	-		220,110,341	
단기매매증권평가이익	-		109,093,943	
잡이익	27,868,805		10,833,966	
VII. 영업외비용		7,018,506,380		3,107,408,148
이자비용(주석22)	177,947,896		3,107,318,542	
단기매매증권평가손실	4,236,558,479		-	
잡손실	2,604,000,005		89,606	
VIII. 법인세차감전순이익(주석19)		31,456,886,164		30,270,358,161
IX. 법인세비용(주석19)		7,350,565,032		7,063,934,229
X. 당기순이익(주석16,17,20)		24,106,321,132		23,206,423,932
XI. 주당순이익(주석17)				
주당순이익		48,213		20,634

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 13(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 12(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스자산개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(전기초)	20,000,000,000	28,097,327,597	(95,720,480)	3,966,881,992	51,968,489,109
유상감자	(15,000,000,000)	-	-	-	(15,000,000,000)
감자차손	-	-	(2,291,440)	-	(2,291,440)
당기순이익	-	-	-	23,206,423,932	23,206,423,932
2022.12.31(전기말)	5,000,000,000	28,097,327,597	(98,011,920)	27,173,305,924	60,172,621,601
2023.01.01(당기초)	5,000,000,000	28,097,327,597	(98,011,920)	27,173,305,924	60,172,621,601
현금배당	-	-	-	(21,000,000,000)	(21,000,000,000)
당기순이익	-	-	-	24,106,321,132	24,106,321,132
2023.12.31(당기말)	5,000,000,000	28,097,327,597	(98,011,920)	30,279,627,056	63,278,942,733

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 12(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스자산개발 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(7,497,809,740)		135,073,745,198
1. 당기순이익	24,106,321,132		23,206,423,932	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	10,676,969,577		8,134,716,294	
단기매매증권평가손실	4,236,558,479		-	
대손상각비	2,672,140		-	
감가상각비	6,436,160,934		8,133,485,596	
무형자산상각비	1,578,024		1,230,698	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		(220,110,341)	
유형자산처분이익	-		220,110,341	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(42,281,100,449)		103,952,715,313	
미수금의 감소(증가)	22,586,238		42,237,394	
미수수익의 감소(증가)	42,601,902		4,164,765,031	
선급분양원가의 감소(증가)	-		80,199,940	
선급금의 감소(증가)	(236,000)		(2,608,168,152)	
선급비용의 감소(증가)	7,577,531		(33,830,439)	
당기법인세자산의 감소(증가)	-		165,254,620	
이연법인세자산의 감소(증가)	1,073,207,608		3,659,208,813	
완성주택상가의 감소(증가)	-		110,308,638,549	
미완성주택상가의 감소(증가)	(540,453,380)		(1,951,505,510)	
리스임대주택토지의 감소	10,222,749,891		26,401,796,907	
리스임대주택의 감소	60,801,322,087		20,283,411,745	
임대주택자산의 감소	209,310,229		-	
매입채무의 증가(감소)	-		(2,917,200)	
미지급금의 증가(감소)	703,891,435		(347,362,375)	
단기선수수익의 증가(감소)	(273,669,016)		(2,159,604,269)	
예수금의 증가(감소)	518,908,505		(93,433,004)	
미지급비용의 증가(감소)	1,315,010,804		2,392,123,982	
당기법인세부채의 증가(감소)	3,803,739,814		1,089,660,926	
장기미지급비용의 증가(감소)	868,000,000		-	
장기선수수익의 증가(감소)	-		(177,955,673)	
주택임대보증금의 증가(감소)	(98,330,727,635)		(43,411,092,882)	
임대보증금의 증가(감소)	-		(150,000,000)	
특별수선충당부채의 증가(감소)	374,349,347		455,167,776	
예수보증금의 증가(감소)	(23,099,269,809)		(14,153,880,866)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		84,874,091,336		(73,650,950,810)

과목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	87,374,091,336		69,637,744,300	
단기금융상품의 감소	10,000,000,000		-	
유동성장기대여금의 감소	-		68,000,000,000	
단기대여금의 회수	10,300,000,000		-	
단기매매증권의 감소	67,074,091,336		-	
토지의 감소	-		958,541,764	
건물의 감소	-		679,202,536	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,500,000,000)		(143,288,695,110)	
단기금융상품의 증가	-		15,000,000,000	
단기매매증권의 증가	-		120,485,718,020	
단기대여금의 증가	2,500,000,000		7,800,000,000	
무형자산의 취득	-		2,977,090	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(21,000,000,000)		(56,202,291,440)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		2,400,000,000	
단기차입금의 차입	-		2,400,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(21,000,000,000)		(58,602,291,440)	
단기차입금의 상환	-		43,600,000,000	
유상감자	-		15,002,291,440	
배당금의 지급	21,000,000,000		-	
IV. 현금의 증가(I + II + III)		56,376,281,596		5,220,502,948
V. 기초의 현금		12,730,327,479		7,509,824,531
VI. 기말의 현금		69,106,609,075		12,730,327,479

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 13(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 12(전) 기 2022년 12월 31일 현재

티에스자산개발 주식회사

1. 회사의 개요

티에스자산개발 주식회사(이하 "당사")는 2011년 12월 20일 설립되어 주택건설 및 분양공급업, 부동산 매매 및 임대업 등을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 당기말 현재 광주광역시 서구 상무대로 943에 본사를 두고 있습니다.

당기말 현재 주식회사 호반산업이 당사의 지분전액(100%)을 보유하고 있으며, 당기말 현재 당사의 자본금은 5,000백만원입니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사는 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 측정기준

재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 단기매매증권

(3) 추정과 판단

일반기업회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

재무제표에 인식된 금액에 유의한 영향을 미치는 회계정책의 적용과 관련된 주요한 경영진의 판단에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 7: 리스의 분류

다음 보고기간 이내에 유의적인 조정을 유발할 수 있는 위험과 관련된 유의적인 가정과 측정상의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 14: 우발채무 및 약정사항

- 주석 19: 이연법인세의 인식-세무상 결손금의 사용

3. 유의적인 회계정책

당사가 일반기업회계기준에 따라 작성한 재무제표에 적용한 유의적인 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

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

(2) 재고자산

재고자산의 취득원가는 매입원가 또는 제조원가 취득에 직접적으로 관련되어 있으며 정상적으로 발생하는 기타원가를 포함하여 결정하고, 용지와 완성주택의 단위원가는 개별법에 의한 취득원가로 결정하고 있습니다. 미분양된 주택의 건축원가는 미완성주택으로 계상하고 있으며, 분양율에 따라 분양원가에 산입하고, 완공되는 시점에 완성주택으로 계상하고 있습니다.

또한, 당사는 재고자산의 시가가 장부가액보다 하락하여 발생한 평가손실 및 정상적으로 발생한 감모손실은 매출원가에 가산하고 재고자산의 차감계정으로 표시하고 있습니다. 한편, 재고자산 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(3) 금융상품

① 공통사항

금융자산이나 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고, 그러한 증거가 있는 경우, 그러한 금융자산에 대한 손상차손의 인식, 측정 및 환입은 아래 유가증권의 손상에 대한 회계정책을 준용하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 유가증권을 제외한 회수가 불확실한 금융자산은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

유가증권을 제외한 금융자산의 양도의 경우에, 당사가 금융자산 양도 후 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도 후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며 양수인이 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리가 있을 때에 한하여 금융자산을 제거하고 있으며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

② 유가증권

종속기업, 지분법피투자기업, 조인트벤처에 대한 투자를 제외한 지분증권과 채무증권에 대해서 취득하는 시점에 만기보유증권, 매도가능증권, 단기매매증권으로 분류하고 매 보고기간말마다 분류의 적정성을 재검토하고 있습니다. 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권은 단기매매증권으로, 그리고 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다.

당사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하고, 만기보유증권의 만기액면금액과 취득원가의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 시장성있는 유가증권의 평가는 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간말 현재의 종가로 하고 있습니다.

당사는 단기매매증권의 미실현보유손익을 당기손익항목으로 처리하고, 매도가능증권의 미실현보유손익을 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있으며, 당해 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 매 보고기간말마다 평가하여 유가증권의 회수가능액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련되는 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)를 한도로 당기이익을 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식하고 있습니다.

유가증권의 양도로 당사가 유가증권의 통제를 상실한 때에는 그 유가증권을 재무상태표에서 제거하나, 통제를 상실하지 않았을 경우 당해 거래를 담보차입거래로 회계처리하고 있습니다.

(4) 임대주택자산

당사는 10년 임대 후 분양을 목적으로 건설·공급하는 공공건설임대주택에 대하여 리스회계처리기준을 준용하여 회계처리하고 있으며, 해당 자산을 유동자산과 비유동자산의 사이에 임대주택자산의 과목으로 계상하고 있습니다. 임대주택건설을 위해 취득·보유 중인 택지는 임대주택자산 중 임대주택용지의 과목으로, 임대주택 건설 비용은 임대주택자산 중 미완성임대주택의 과목으로 분류하고 있으며 준공시점에 이를 임대주택자산 중 임대주택토지와 임대주택의 과목으로 대체하고 있습니다. 임대개시시점 및 임대기간 중에 당해 임대주택이 금융리스에 해당되는 경우에는 임대주택토지 및 임대주택을 임대주택자산 중 임대주택채권의 과목으로 재분류하고 관련 주택도시기금 차입금을 차감표시하고 있으며, 운용리스에 해당되는 경우에는 임대주택을 임대주택자산 중 임대주택의 과목으로 재분류하고 있습니다.

임대주택자산 중 임대주택토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 임대주택자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

과목	추정내용연수	감가상각방법
임대주택	40년	정액법

(5) 리스임대자산

리스자산의 소유와 위험에 따른 대부분의 위험과 효익이 리스이용자에게 이전되는 리스는 금융리스로 분류하고 그 외의 경우에는 운용리스로 분류합니다.

금융리스의 경우 당사는 리스순투자와 동일한 금액을 금융리스채권으로 인식하고, 리스실행일 현재 리스자산의 장부금액과의 차이는 리스자산처분손익으로 당기손익에 반영하고 있습니다. 또한 이자수익은 당사의 금융리스 순투자 미회수분에 대하여 유효이자율법을 적용하여 인식하고 있습니다. 운용리스의 경우 리스료수익은 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분된 금액으로 인식하고 있으며, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설직접원가는 리스개설직접원가의 과목으로 하여 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 또한 운용리스자산의 감가상각은 당사가 소유한 다른 유사자산의 감가상각과 동일하게 회계처리하고 있습니다.

당사는 민간건설임대주택에 대하여 임대주택건설을 위해 취득·보유 중인 택지는 리스임대주택용지의 과목으로, 임대주택 건설 비용은 건설중인리스임대주택의 과목으로 분류하고 있으며 준공시점에 이를 리스임대주택토지와 리스임대주택의 과목으로 대체하고 있습니다.

(6) 유형자산

당사는 유형자산의 취득원가 산정시, 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가를 가산하고 있습니다. 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고, 동일한 업종 내에서 유사한 용도로 사용되고 공정가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로 인식합니다. 한편, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출인 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다.

과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	40년	정액법
리스임대주택	40년	정액법

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(7) 무형자산

영업권을 제외한 무형자산은 당해 자산의 제작원가 또는 구입가격에 자산을 의도한 목적에 사용할 수 있도록 준비하는 데 직접 관련되는 원가를 가산한 가액을 취득원가로 계상하고 있습니다. 한편, 동일한 업종 내에서 유사한 용도로 사용되고 공정가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 무형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

무형자산은 사용가능한 시점부터 잔존가액을 영(0)으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하며 이에 의해 계상된 상각액을 직접 차감한 잔액으로 평가하고 있습니다.

과목	추정내용연수
산업재산권	5년

무형자산의 취득 또는 완성 후의 지출로서 무형자산과 직접 관련 되어 있고 미래경제적효익을 증가시킬 가능성이 매우 높으며, 관련된 지출을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에만 자본적 지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(8) 공사계약전 지출

당사는 공사계약의 체결가능성이 매우 높고 그 금액이 회수가 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있는 공사계약전 지출의 경우에는 선급분양원가로 인식한 후 공사개시 후에 분양원가로 대체하고 있습니다.

(9) 충당부채

당사는 지출의 시기 또는 금액이 불확실한 부채 중 과거사건이나 거래의 결과로 현재 의무가 존재하고 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에는 부채로 계상하고 있습니다. 또한 충당부채의 명목금액과 현재가치의 차이가 중요한 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

제3자가 변제하여 줄 것이 확실한 경우에 한하여 변제할 금액을 별도의 자산으로 처리하며 이 경우 변제에 따른 수익에 해당하는 금액은 충당부채의 인식에 따라 손익계산서에 계상될 관련 비용과 상계하고 있습니다.

(10) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(11) 수익

당사의 수익은 임대수익, 분양수익으로 구성되어 있습니다.

임대수익의 경우 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높을 때 기간의 경과에 따라 임대수익을 인식하고 있습니다.

분양계약의 경우 계약결과를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 분양수익을 인식하고 있으며, 완성주택이 분양되는 경우 부동산이 인도되는 시점에 수익을 인식합니다. 분양계약진행률은 실제분양원가 발생액을 토지의 취득원가와 자본화대상 금융비용 등을 제외한 총공사예정원가로 나눈 비율 또는 작업수행도기준 비율로 산정하고 있습니다. 한편 공사결과를 신뢰성있게 추정하지 못하는 경우에는 분양수익은 회수가능성이 매우 높은 발생원가의 범위 내에서만 인식하고 있습니다. 분양원가가 분양수익을 초과할 가능성이 매우 높은 경우에는 추정공사손실을 공사손실충당부채전입액으로 하여 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

(12) 자산손상

금융자산, 건설형용역계약에서 발생한 자산, 재고자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 추정합니다. 만약, 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 현금창출단위란 다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단을 의미합니다. 개별 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 이러한 장부금액의 감소는 손상차손(당기손익)으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 손상차손을 환입하고 있으며, 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

(13) 종업원급여

① 연차유급휴가

종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다.

② 퇴직급여

당사의 퇴직연금제도는 확정기여형 퇴직연금제도이므로, 당사는 연금의 운용결과와 관계없이 확정된 부담금을 납부합니다. 당해 회계기간에 납부하여야 할 부담금을 퇴직급여로 인식하고 있습니다.

(14) 법인세비용

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세 부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

(15) 기본주당이익

당사는 보통주에 귀속되는 회계기간의 당기순이익(또는 계속사업이익)에 대하여 그 기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 기본주당이익을 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

(16) 현금흐름표 상 '리스임대주택 자산(토지)의 증감' 영업활동 분류

당사는 당기 중 현금흐름표의 '리스임대주택 자산(토지)의 증감'을 기존 투자활동에서 영업활동으로 변경하였습니다. 회사의 리스임대주택 자산(토지)의 증감은 영업활동과 관련된 수익,원가를 구성하므로 해당 회계정책의 변경이 정보 이용자에게 더 신뢰성 있고 보다 목적적합한 정보를 제공한다고 판단하였습니다. 해당 분류가 비교표시되는 전기 순이익 및 전기말 재무상태에 미치는 영향은 없습니다.

(17) 당사가 채택한 제정 및 개정 기준서

당사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였으며, 조기 적용한 개정 기준서는 없습니다.

- 부채의 유동·비유동 분류

일반기업회계기준 개정(2023년, 부채의 유동·비유동 분류)에 따라 관련 문단을 개정 및 추가하였으며 해당 개정 내용은 2024년 1월 1일부터 시행됩니다.

- 일반기업회계기준 개정

일반기업회계기준 고객 예수금의 현금흐름표 분류 및 수익관련보조금과 관련된 문단을 개정하였으며, 이 개정 내용을 2023년 1월 1일부터 적용하였습니다. 동 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

4. 사용이 제한된 예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
계정과목	당기	전기	사용제한내용
현금및현금성자산	1,791,663	1,417,313	특별수선충당부채 적립액

5. 재고자산

시흥은계 2-3BL의 주택, 상가 및 옵션 건설 등이 재고자산으로 계상되어 있으며, 당기 및 전기 중 증감내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	대체	기말
시흥은계 2-3BL					
용지	31,750,643	-	-	-	31,750,643
미완성주택	1,951,505	540,454	-	-	2,491,959
합 계	33,702,148	540,454	-	-	34,242,602

(2) 전기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	대체	기말
인천청라6차 A3블럭					
완성주택(*)	110,308,638	-	(110,308,638)	-	-
용지	-	-	-	-	-
소 계	110,308,638	-	(110,308,638)	-	-
시흥은계 2-3BL					
용지	31,750,643	-	-	-	31,750,643
미완성주택	-	1,951,505	-	-	1,951,505
소 계	31,750,643	1,951,505	-	-	33,702,148
합 계	142,059,281	1,951,505	(110,308,638)	-	33,702,148

(*1) 전기 중 임대주택의 분양전환으로 인한 재고자산 처분금액입니다.

6. 단기매매증권

당기말과 전기말 현재 당사의 단기매매증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	상 품 명	당기말	전기말
수익증권	NH투자증권 CP 등	49,175,068	120,485,718

7. 임대주택자산 및 유형자산

(1) 당기 임대주택자산 및 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
분 류	과 목	기 초	처 분	감가상각비	타계정대체	기 말
임대주택자산	임대주택토지	57,679,483	-	-	-	57,679,483
	임대주택	238,663,290	(209,200)	-	-	238,454,090
	(임대자산조정)(*1)	(29,058,709)	-	-	5,866,554	(23,192,155)
	(감가상각누계액)	(22,871,899)	-	(5,965,710)	-	(28,837,609)
	소 계	244,412,165	(209,200)	(5,965,710)	5,866,554	244,103,809
유형자산	토지	89,167	-	-	-	89,167
	건물	87,685	-	-	(110)	87,575
	(감가상각누계액)	(6,576)	-	(2,192)	-	(8,768)
	리스임대주택토지(*2)	10,685,640	(10,222,750)	-	-	462,890
	리스임대주택(*2)	70,558,176	(70,147,995)	-	-	410,181
	(감가상각누계액)	(8,946,880)	9,346,673	(468,259)	-	(68,466)
	소 계	72,467,212	(71,024,072)	(470,451)	(110)	972,579
합 계		316,879,377	(71,233,272)	(6,436,161)	5,866,444	245,076,388

(*1) 장기임대보증금 및 장기차입금의 현재가치할인자금을 조정한 금액이 포함되어 있습니다.

(*2) 당기 중 임대주택의 분양전환으로 인한 유형자산 처분금액입니다.

(2) 전기 임대주택자산 및 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
분 류	과목	기초	처분	감가상각비	타계정대체	기말
임대주택자산	임대주택토지	57,679,483	-	-	-	57,679,483
	임대주택	238,663,290	-	-	-	238,663,290
	(임대자산조정)(*1)	(32,911,312)	-	-	3,852,603	(29,058,709)
	(감가상각누계액)	(16,905,317)	-	(5,966,582)	-	(22,871,899)
	소 계	246,526,144	-	(5,966,582)	3,852,603	244,412,165
유형자산	토지	827,598	(738,431)	-	-	89,167
	건물	813,781	(726,096)	-	-	87,685
	(감가상각누계액)	(40,689)	46,894	(12,781)	-	(6,576)
	리스임대주택토지(*2)	37,087,437	(26,401,797)	-	-	10,685,640
	리스임대주택(*2)	93,968,772	(23,410,074)	-	(522)	70,558,176
	(감가상각누계액)	(9,919,942)	3,127,185	(2,154,123)	-	(8,946,880)
	소 계	122,736,957	(48,102,319)	(2,166,904)	(522)	72,467,212
합 계		369,263,101	(48,102,319)	(8,133,486)	3,852,081	316,879,377

(*1) 장기임대보증금 및 장기차입금의 현재가치할인자금을 조정한 금액이 포함되어 있습니다.

(*2) 전기 중 임대주택의 분양전환으로 인한 유형자산 처분금액 입니다.

(3) 당기말 현재 운용리스로 분류되는 당사의 임대주택자산 및 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
사업지	입주비율	임대주택토지	임대주택
임대주택자산(*1)			
구미산업 A26	100.0%		
취득금액		57,679,483	238,454,090
임대자산조정		-	(23,192,155)
감가상각누계액		-	(28,837,609)
소 계		57,679,483	186,424,326
유형자산			
광교6차(A6)(*2)	100.0%		
취득금액		462,890	410,181
감가상각누계액			(68,466)
소 계		462,890	341,715
합 계		58,142,373	186,766,041

(*1) 구미 국가산업확정단지26블록은 국민주택기금으로부터 임대주택건설의 목적으

로 국민주택기금을 차입하여 건설한 공공임대주택으로 동 임대주택은 완공 후 10년 임대 후에 분양 전환 가능합니다.

(*2) 경기도 수원시 광교신도시 A6블록에 위치한 민간임대주택으로 동 임대주택은 완공 후 10년(분양전환 합의시 5년) 임대 후에 분양전환 가능합니다.

(4) 당기말 현재 임대자산조정 및 현재가치할인차금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
사업지	임대자산조정	현재가치할인차금		
		국민주택기금	임대보증금	계
구미산업 A26	23,192,155	11,010,586	12,181,569	23,192,155

구미산업 A26 현장의 임대자산조정 및 현재가치할인차금은 국민은행의 1년 만기 정기예금이자율 1.50%를 적용하여 계산하였습니다.

(5) 당기말과 전기말 현재 당사의 보유토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	종류	면적(㎡)	당기말		전기말	
			장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
재고자산	시흥은계상업 2-3	3,831.90	31,750,643	19,810,923	31,750,643	20,220,936
임대주택자산	구미산업 A26	94,705.40	57,679,483	64,740,611	57,679,483	70,034,643
유형자산	광고6차(A6)	262.26	462,890	753,998	462,890	820,412
	구미산업 A26 (상가)	146.42	89,167	100,093	89,167	108,263
합 계			89,982,183	85,405,625	89,982,183	91,184,254

8. 보험가입자산

당기말 현재 당사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
주택화재보험	임대주택 (구미국가산업확정단지 26블록)	186,424,326	210,998,000	메리츠화재해상보험(주)

9. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	7,890	(4,540)	3,350

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	7,890	(2,961)	4,929

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	4,928	3,181
증가	-	2,977
상각	(1,578)	(1,230)
기말	3,350	4,928

10. 장·단기차입금

(1) 단기차입금

① 당기말과 전기말 현재 당사의 단기차입금은 없습니다.

② 당기와 전기 중 단기차입금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
기초	-	41,200,000
증가	-	2,400,000
감소	-	(43,600,000)
기말	-	-

당사의 단기차입금은 모두 운영자금 사용목적으로 특수관계자로부터 차입, 상환한 것입니다.(주석 22 (4) 참조)

(2) 장기차입금

① 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입금 종류	차입처	이자율	만기	당기말	전기말
국민주택기금차입금(*)	우리은행	2.3%	2051-12-21	146,440,000	146,440,000

(*) 국민주택기금차입금은 주택법에 의하여 국민주택 건설지원 등의 목적으로 설치된 국민주택기금으로부터 구미국가산업확정단지 26블럭 임대주택건설의 목적으로 차입되었으며, 차입일로부터 15년거치 20년 균등분할상환 조건입니다.

② 당기와 전기 중 장기차입금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
기초	146,440,000	146,440,000
증가	-	-
기말	146,440,000	146,440,000

11. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 유동성위험 관리 방법

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

당사는 영업자금소요 및 금융부채의 결제를 위해 필요한 단기 및 중장기 자금에 대한 자금수지계획을 수립하여, 예상현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

(2) 당기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	장부금액	계약상현금흐름	6개월 이내	6-12개월	1-2년	2년 이상
미지급금	808,224	808,224	808,224	-	-	-
미지급비용	2,408,894	2,408,894	1,540,894	-	868,000	-
장기차입금	135,429,414	240,802,726	1,674,857	1,693,263	3,368,120	234,066,486
임대보증금	40,000	40,000	-	-	40,000	-
주택임대보증금	150,308,549	162,490,117	-	-	-	162,490,117
예수보증금	50,330,871	50,330,871	-	-	-	50,330,871
합 계	339,325,952	456,880,832	4,023,975	1,693,263	4,276,120	446,887,474

(3) 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	장부금액	계약상현금흐름	6개월 이내	6-12개월	1-2년	2년 이상
미지급금	104,332	104,332	104,332	-	-	-
미지급비용	2,707,186	2,707,186	2,707,186	-	-	-
장기차입금	133,427,994	244,180,074	1,670,218	1,697,902	3,377,348	237,434,606
임대보증금	40,000	40,000	-	-	40,000	-
유동성주택임대보증금	79,751,555	79,902,824	79,902,824	-	-	-
유동성예수보증금	14,065,521	14,092,200	14,092,200	-	-	-
주택임대보증금	165,022,587	181,069,290	-	-	-	181,069,290
예수보증금	59,364,620	59,364,620	-	-	-	59,364,620
합 계	454,483,795	581,460,526	98,476,760	1,697,902	3,417,348	477,868,516

당사는 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

12. 퇴직급여

(1) 당사는 확정기여형 퇴직연금제도를 채택하고 있으며, 연금의 운용결과와 관계없이 확정된 부담금을 납부하며, 당해 회계기간에 납부하여야 할 부담금을 퇴직급여로 인식하고 있습니다.

(2) 당사가 확정기여제도와 관련하여 당기와 전기에 비용으로 인식한 금액은 각각 15,852천원과 18,493천원입니다.

13. 충당부채

당기와 전기 중 당사의 충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당기			전기		
	기초	증가	기말	기초	증가	기말
특별수선충당부채(*)	1,417,313	374,349	1,791,662	962,146	455,167	1,417,313

(*) 당사는 2018년 12월 순천오천지구 B1블럭 및 2020년 3월 구미국가산업확정단지 26블럭 임대주택에 대한 장기 수선계획을 수립하였으며, 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 구.임대주택법 제31조 및 동법 시행령 제30조에 의거 매월 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

14. 우발채무 및 약정사항

(1) 당기말 현재 특수관계자를 제외한 타인으로부터 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제공하는자	제공처	보증내용	보증제공액	보증인
주택도시보증공사	구미국가산업확정단지 26블럭	임대보증금보증	166,779,316	(주)호반산업
	광고택지개발지구 A6블럭	하자보수보증	292,643	(주)호반산업, (주)호반건설
	시흥은계상업 2-3B 오피스텔 및 판매시설	인허가보증	792,404	-
합 계			167,864,363	

(2) 당기말 현재 금융기관과 체결한 한도약정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
금융기관	구 분	만기일	약정금액	실행금액
(주)우리은행	기업시장금리대출(*)	2051-12-21	146,440,000	146,440,000

(*) 구미국가산업확정단지 26블럭 임대주택건설과 관련된 우리은행 기금대출입니다.

(3) 당기말 현재 당사의 채무를 위하여 담보로 제공되어 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	장부금액	담보설정금액	차입금종류	차입금액	담보권자
임대주택	186,424,326	175,728,000	기업시장금리대출(*)	146,440,000	(주)우리은행
임대주택토지	57,679,483				

(*) 구미국가산업확정단지 26블럭 임대주택건설과 관련된 우리은행 기금대출입니다.

(4) 계류중인 소송현황

당기말 계류중인 소송사건의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
사건의 내용	피고	소송금액	계류법원	진행사항
하자보수보증금 등 청구의 소	티에스자산개발 외 3명	501,000	수원지방법원	1심 진행중
시정명령 및 과징금납부명령 취소 청구	공정거래위원회	2,604,000	서울고등법원	1심 진행중

(*) 당기에 발생한 소송사건으로서 당기말 현재 재무제표에 미치는 영향이 불확실하여 재무제표에 반영하지 않았습니다.

15. 자본금 등

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 5,000,000주, 500,000주 및 10,000원입니다.

(2) 당기와 전기 중 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	주식수	자본금	주식수	자본금
기초	500	5,000,000	2,000	20,000,000
유상감자(*)	-	-	(1,500)	(15,000,000)
기말	500	5,000,000	500	5,000,000

(*) 당사는 2022년 6월 3일 이사회 결의로 보통주 1,500,000주의 유상감자를 실시하였습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금 및 자본조정의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
자본잉여금:		
합병차익	28,097,327	28,097,327
자본조정:		
주식할인발행차금	(95,720)	(95,720)
감자차손	(2,291)	(2,291)

16. 이익잉여금

(1) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 13(당) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 12(전) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처분예정일	2024년 03월 26일	처분확정일	2023년 03월 30일

(단위: 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		28,179,627,056		27,173,305,924
1. 전기이월미처분이익잉여금	4,073,305,924		3,966,881,992	
2. 당기순이익	24,106,321,132		23,206,423,932	
II. 이익잉여금처분액		25,400,000,000		23,100,000,000
1. 이익준비금	400,000,000		2,100,000,000	
2. 배당금	25,000,000,000		21,000,000,000	
III. 차기이월미처분이익잉여금		2,779,627,056		4,073,305,924

(2) 당기와 전기 중 배당액 및 배당성향의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	제 13(당) 기	제 12(전) 기
	연차배당	연차배당
배당 받을 주식 수	500,000주	500,000주
주당 액면액	10,000원	10,000원
대상자본금	5,000,000,000원	5,000,000,000원
액면배당률	500%	420%
배당금액	25,000,000,000원	21,000,000,000원
현금배당	25,000,000,000원	21,000,000,000원
당기순이익	24,106,321,132원	23,206,423,932원
배당성향	103.71%	90.49%

17. 주당이익

(1) 당기 및 전기의 기본주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당기	전기
당기순이익	24,106,321,132	23,206,423,932
가중평균유통보통주식수(*)	500,000	1,124,658
기본주당이익	48,213	20,634

(*) 2022년 6월 3일 유상감자로 인하여 당기의 가중평균유통보통주식수가 감소하였습니다.

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 아래와 같습니다.

① 당기

(단위: 주)			
구 분	누적		
	주식수	가중치(일)	적수
기초 보통주	500,000	365	182,500,000
일수			÷ 365
가중평균유통보통주식수			500,000

② 전기

(단위: 주)			
구 분	누적		
	주식수	가중치(일)	적수
기초 보통주	2,000,000	152	304,000,000
유상감자	500,000	213	106,500,000
일수			÷ 365
가중평균유통보통주식수			1,124,658

(3) 희석성 잠재적 보통주가 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

18. 분양수익

당기 및 전기 중 분양수익과 선수금 및 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)							
구 분	계약금액	분양수익 누계액	당기 분양수익	분양수익 할인	분양대금 회수누계액	분양미수금	분양선수금
순천오천2차(B1)(*)	110,938,700	110,938,700	110,938,700	-	110,938,700	-	-

(*) 당기 중 임대주택의 분양전환으로 인한 수익금액입니다.

(2) 전기

(단위: 천원)							
구 분	계약금액	분양수익 누계액	당기 분양수익	분양수익 할인	분양대금 회수누계액	분양미수금	분양선수금
인천청라6차(A3)(*)	133,816,082	133,816,082	133,816,082	(1,604)	133,814,478	-	-
광고6차(A6)(*)	65,737,300	65,737,300	65,737,300	-	65,737,300	-	-
합 계	199,553,382	199,553,382	199,553,382	(1,604)	199,551,778	-	-

(*) 전기 중 임대주택의 분양전환으로 인한 수익금액입니다.

19. 법인세비용

(1) 당기와 전기 중 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
당기 법인세 부담액	6,281,691	3,404,725
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	1,073,208	3,659,209
기타	(4,334)	-
법인세비용	7,350,565	7,063,934

(2) 당기와 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	31,456,886	30,270,358
적용세율에 따른 법인세	6,804,541	6,863,427
조정사항		
- 비과세수익 및 비용	616,590	390,572
- 기타(세율차이 등)	(70,566)	(190,065)
법인세비용	7,350,565	7,063,934
유효법인세율	23.37%	23.34%

(3) 당기말과 전기말 현재 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)								
구 분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)			
	기초	증가	감소	기말	기초	증가	감소	기말
미수수익	(231,791)	(189,188)	231,791	(189,188)	(53,543)	(43,702)	53,543	(43,702)
제예금	(109,870)	4,187,067	159,111	4,236,308	(25,379)	967,212	36,755	978,588
선급금	2,610,845	-	(2,479,620)	131,225	603,105	-	(572,792)	30,313
미지급비용	4,063	15,391	(4,063)	15,391	938	3,555	(939)	3,554
세금과공과	52	-	(1)	51	12	-	-	12
특별수선충당금	1,417,314	374,349	-	1,791,663	327,400	86,475	-	413,875
대손금	-	-	2,672	2,672	-	-	617	617
건설자금이자	3,869,298	-	(101,818)	3,767,480	893,808	-	(23,520)	870,288
현찰차(보증금)_순천	(151,269)	-	151,269	-	(34,943)	-	34,943	-
선수수익_순천	151,269	-	(151,269)	-	34,943	-	(34,943)	-
현찰차(예수보증금)_순천	(26,679)	-	26,679	-	(6,162)	-	6,162	-
선수수익_순천	26,679	-	(26,679)	-	6,162	-	(6,162)	-
현찰차(보증금)_구미	(16,046,704)	-	3,865,135	(12,181,569)	(3,706,789)	-	892,846	(2,813,943)
임대자산조정(보증금)_구미	16,046,704	-	(3,865,135)	12,181,569	3,706,789	-	(892,846)	2,813,943
현찰차(차입금)_구미	(13,012,007)	-	2,001,420	(11,010,587)	(3,005,774)	-	462,328	(2,543,446)
임대자산조정(차입금)_구미	13,012,007	-	(2,001,420)	11,010,587	3,005,774	-	(462,328)	2,543,446
이월결손금	7,148,024	29,545	(7,177,569)	-	1,651,193	6,825	(1,658,018)	-
미환류소득	(557,951)	-	321,736	(236,215)	(122,749)	-	70,782	(51,967)
합 계	14,149,984	4,417,164	(9,047,761)	9,519,387	3,274,785	1,020,365	(2,093,572)	2,201,578

② 전기말

(단위: 천원)									
구 분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산 (부채)				
	기초	증가	감소	기말	기초	증가	감소	세율변동효과	기말
미수수익	(4,396,555)	(231,790)	4,396,554	(231,791)	(1,063,966)	(53,543)	1,015,604	48,362	(53,543)
제예금	(241)	(109,870)	241	(109,870)	(58)	(25,380)	56	3	(25,379)
선급금	-	2,610,845	-	2,610,845	-	603,105	-	-	603,105
미지급비용	9,392	4,063	(9,392)	4,063	2,272	939	(2,170)	(103)	938
세금과공과	2,942	-	(2,890)	52	712	-	(668)	(32)	12
특별수선충당금	962,146	455,168	-	1,417,314	232,840	105,144	-	(10,584)	327,400
건설자금이자	4,003,314	-	(134,016)	3,869,298	968,802	-	(30,958)	(44,036)	893,808
현할차(보증금)_순천	(1,943,840)	-	1,792,571	(151,269)	(470,409)	-	414,084	21,382	(34,943)
선수수익_순천	1,943,840	-	(1,792,571)	151,269	470,409	-	(414,084)	(21,382)	34,943
현할차(예수보증금)_순천	-	(343,487)	316,808	(26,679)	-	(79,345)	73,183	-	(6,162)
선수수익_순천	-	343,487	(316,808)	26,679	-	79,345	(73,183)	-	6,162
현할차(보증금)_광고	(682,127)	-	682,127	-	(165,074)	-	157,571	7,503	-
선수수익_광고	682,127	-	(682,127)	-	165,074	-	(157,571)	(7,503)	-
현할차(보증금)_구미	(17,927,464)	-	1,880,760	(16,046,704)	(4,338,447)	-	434,456	197,202	(3,706,789)
임대자산조정(보증금)_구미	17,927,464	-	(1,880,760)	16,046,704	4,338,447	-	(434,456)	(197,202)	3,706,789
현할차(차입금)_구미	(14,983,849)	-	1,971,842	(13,012,007)	(3,626,092)	-	455,496	164,822	(3,005,774)
임대자산조정(차입금)_구미	14,983,849	-	(1,971,842)	13,012,007	3,626,092	-	(455,496)	(164,822)	3,005,774
이월결손금	30,511,826	235	(23,364,037)	7,148,024	7,383,862	54	(5,397,093)	(335,630)	1,651,193
미환류소득	-	(557,951)	-	(557,951)	-	(122,749)	-	-	(122,749)
소 계	31,092,824	2,170,700	(19,113,540)	14,149,984	7,524,464	507,570	(4,415,229)	(342,020)	3,274,785
미인식된 이연법인세	(2,439,963)	-	2,439,963	-	(590,472)	-	590,472	-	-
합 계	28,652,861	2,170,700	(16,673,577)	14,149,984	6,933,992	507,570	(3,824,757)	(342,020)	3,274,785

(4) 이연법인세자산(부채)은 일시적차이의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 당사는 일시적차이에 적용되는 미래 예상세율을 23.1%로 적용하고 있습니다.

(5) 상계전 총액기준에 의한 당기말 및 전기말의 이연법인세자산과 부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	유동	비유동	계	유동	비유동	계
이연법인세자산	2,000,888	5,653,746	7,654,634	3,328,825	6,901,299	10,230,124
이연법인세부채	(1,084,102)	(4,368,954)	(5,453,056)	(1,275,260)	(5,680,080)	(6,955,340)
합 계	916,786	1,284,792	2,201,578	2,053,565	1,221,219	3,274,784
당기법인세자산			-			-
당기법인세부채			4,893,401			1,089,661

20. 포괄손익계산서

당기와 전기중 포괄손익계산서의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	24,106,321	23,206,424
기타포괄손익		
매도가능증권평가이익	-	-
포괄이익(손실)	24,106,321	23,206,424

21. 부가가치 관련자료

당기와 전기의 분양원가, 임대원가, 판매비와 관리비에 포함된 부가가치계산에 필요한 자료는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
급여	749,890	225,340
퇴직급여	15,802	18,493
복리후생비	15,391	34,288
임차료	14,703	22,867
감가상각비	6,436,161	8,133,486
세금과공과	330,352	4,592,110
합 계	7,562,299	13,026,584

22. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 외부공표용 연결재무제표를 작성하는 최상위 지배기업은 (주)호반산업이며, 차상위 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기와 전기에 당사와 매출 등 거래 또는 채권·채무 잔액이 있는 지배기업 및 기타특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
지배회사	(주)호반산업
기타특수관계자(*)	(주)호반건설, 티에스주택(주), 티에스씨밋(주), 티에스리빙(주), (주)전자신문사, 재단법인 호반문화재단, (주)스카이라리빙, (주)호반자산개발, (주)서울신문사, (주)호반티비엠, (주)호반호텔앤리조트, 인천항동터원피에프브이(주)등

(*) 기업회계기준서 '제25장 특수관계자 공시'상의 특수관계자의 정의에 포함되지 않으나 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따른 동일한 대규모기업집단 소속회사를 포함하고 있습니다.

(3) 당기와 전기 중 당사와 특수관계자의 영업상 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)						
구분	회사의 명칭	지급수수료	기타매입	이자수익	기타수익	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	23,403	23,403
기타특수관계자	(주)호반건설	3,183	145,745	-	-	148,928
	(주)호반자산개발	-	213	-	-	213
	(주)호반호텔앤리조트	-	1,942	-	-	1,942
	재단법인 호반문화재단	4,920	10,872	-	-	15,792
	티에스리빙(주)	-	-	130,438	-	130,438
	호반서서울 주식회사	-	470	-	-	470
	호반씨밋 주식회사	-	447	-	-	447
합 계		8,103	159,689	130,438	23,403	321,633

② 전기

(단위: 천원)							
구 분	회사의 명칭	지급수수료	이자비용	기타매입	이자수익	기타수익	계
지배회사	(주)호반산업	-	149,985	996	-	24,092	175,073
기타특수관계자	(주)호반건설	-	-	261	-	98,104	98,365
	(주)스카이라리빙	-	-	-	7,688	-	7,688
	(주)전자신문사	-	-	18,500	-	-	18,500
	(주)호반자산개발	-	-	1,127	12,099	-	13,226
	(주)호반티비엠	-	-	-	419,734	-	419,734
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	6,315	-	-	6,315
	(주)서울신문사	-	-	18,500	-	-	18,500
	인천항동더원 피에프브이(주)	-	-	-	711,299	-	711,299
	재단법인 호반문화재단	4,920	-	10,872	-	-	15,792
	티에스씨밋(주)	-	-	-	1,134	-	1,134
	티에스리빙(주)	-	-	-	354,288	-	354,288
	티에스주택(주)	-	165,827	-	-	-	165,827
	합 계	4,920	315,812	56,571	1,506,242	122,196	2,005,741

(4) 상기 거래외에 특수관계자간의 자금거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)						
구 분	회사의 명칭	자금차입거래		자금대여거래		출자(배당)
		차입	상환	대여	회수	
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	-	(21,000,000)
기타특수관계자	티에스리빙(주)	-	-	2,500,000	10,300,000	-
합 계		-	-	2,500,000	10,300,000	(21,000,000)

② 전기

(단위: 천원)					
구 분	회사의 명칭	자금차입거래		자금대여거래	
		차입	상환	대여	회수
지배회사	(주)호반산업	2,400,000	28,300,000	-	-
기타특수관계자	(주)스카이라빙	-	-	17,000,000	17,000,000
	(주)호반자산개발	-	-	24,000,000	24,000,000
	(주)호반티비엠	-	-	22,000,000	22,000,000
	인천항동터원피에프브이(주)	-	-	-	68,000,000
	티에스씨밋(주)	-	-	3,000,000	3,000,000
	티에스리빙(주)	-	-	17,800,000	10,000,000
	티에스주택(주)	-	15,300,000	-	-
합 계		2,400,000	43,600,000	83,800,000	144,000,000

(5) 당기말과 전기말 현재 당사와 특수관계자와의 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)							
구 분	회사의 명칭	채권		채무			
		미수금	계	미지급금	임대보증금	예수보증금	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	40,000	135,152	175,152
기타특수관계자	(주)호반건설	60,424	60,424	748,873	-	-	748,873
	호반씨밋 주식회사	-	-	489	-	-	489
	(주)호반자산개발	-	-	53	-	-	53
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	696	-	-	696
합 계		60,424	60,424	750,111	40,000	135,152	925,263

② 전기말

(단위: 천원)									
구 분	회사의 명칭	채권				채무			
		미수금	단기대여금	미수수익	계	미지급금	임대보증금	예수보증금	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	-	-	40,000	273,642	313,642
기타특수관계자	(주)호반건설	98,821	-	-	98,821	1,589	-	-	1,589
	티에스리빙(주)	-	7,800,000	231,790	8,031,790	-	-	-	-
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	-	242	-	-	242
	재단법인 호반문화재단	-	-	-	-	1,448	-	-	1,448
합 계		98,821	7,800,000	231,790	8,130,611	3,279	40,000	273,642	316,921

(6) 당기말 현재 당사가 특수관계자의 자금조달 등을 위하여 제공하고 있는 지급보증 내역은 없으며 특수관계자로부터 제공받고 있는 지급보증은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	회사의 명칭	보증처	보증제공액
지배회사/ 기타특수관계자	(주)호반산업	주택도시보증공사	166,779,316
	(주)호반산업, (주)호반건설	주택도시보증공사	292,643
합 계			167,071,959

23. 현금흐름표

당사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
현재가치할인차금의 임대자산조정 대체	5,866,555	3,852,603

24. 재무제표의 사실상의 확정일

당사의 재무제표는 2024년 3월 8일자 이사회에서 사실상 확정 되었으며, 2024년 3월 26일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 티에스자산개발 주식회사의 2023년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

티에스자산개발 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 19일

우리는 첨부된 티에스자산개발 주식회사의 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 티에스자산개발 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다."라고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태 보고 내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태 평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정

에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토 기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 일반 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부 회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2023년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 **김 교 태**



대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

티에스자산개발 주식회사 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2023년 12월 31일 현재 동 일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 모범규준 제5장 (중소기업에 대한 적용)'을 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2024 년 2 월 13 일

대표이사 박 찬 미 

내부회계관리자 김 남 규 

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	티에스자산개발			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	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	6	3	2	1	-	-	-	-	10	6
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	3	4	14	15	243	219	74	115	-	-	-	-	334	353
	합계	3	4	14	15	243	219	74	115	-	-	-	-	334	353

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역											
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2023.11.24			1	일				
	주요내용			감사위험 평가 및 감사계획 수립								
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용			
					상주		비상주					
	2023.11.22~11.24		3	일	3	명	2	명	중간감사			
	2024.02.21~02.23		3	일	5	명	2	명	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	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2023.12.29. 2024.03.19		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 12월 29일	발신: 감사인(EP) / 수신 : 회사(감사)	서면회의	감사계획 논의
2	2024년 03월 19일	발신: 감사인(EP) / 수신 : 회사(감사)	서면회의	감사결과 보고