

티에스리빙 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 12 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
II. (첨부)재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	7
자본변동표	-----	9
현금흐름표	-----	10
주석	-----	12
III. 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견		
독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서	-----	35
내부회계관리제도 운영실태보고서	-----	37
IV. 외부감사 실시내용	-----	38

독립된 감사인의 감사보고서

티에스리빙 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 19일

감사의견

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

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 및 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 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 해

당되는 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.

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

티에스리빙 주식회사

제 12 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

티에스리빙 주식회사 대표이사 강창석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 양재대로2길 18, 4층(우면동, 호반파크 2관)

(전 화) 02-6257-6887

재 무 상 태 표

제 12(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 11(전) 기 2022년 12월 31일 현재

티에스리빙 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		255,672,853,741		199,420,214,418
1. 당좌자산		90,358,926,012		117,956,779,100
현금및현금성자산	24,223,649,115		9,723,134,797	
분양미수금(주13)	57,947,738,384		3,205,833,502	
미수금(주17)	5,421,844,330		857,546,643	
선급금	725,835,562		263,081,900	
용지선급금	-		99,778,176,260	
선급비용	993,948,622		1,121,167,507	
선급분양원가	1,038,581,626		3,006,823,956	
이연법인세자산(주14)	7,328,373		1,014,535	
2. 재고자산(주4)		165,313,927,729		81,463,435,318
미완성주택상가	1,642,988,405		2,394,782,056	
용지	163,670,939,324		79,068,653,262	
II. 비유동자산		1,240,199,786		43,791,863
1. 무형자산		3,200,682		4,778,718
산업재산권(주5)	3,200,682		4,778,718	
2. 기타비유동자산		1,236,999,104		39,013,145
보증금(주17)	37,400,000		38,647,000	
장기선급비용	1,199,599,104		-	
비유동이연법인세자산(주14)	-		366,145	
자 산 총 계		256,913,053,527		199,464,006,281
부 채				
I. 유동부채		47,726,534,461		67,097,218,454
매입채무(주6,17)	16,022,160,400		40,066,799,241	
단기차입금(주6,9,17)	-		7,800,000,000	
유동성 장기차입금(주6,9)	27,100,000,000		-	
미지급금(주6,17)	625,605,453		1,222,076,899	
분양선수금(주13)	-		17,098,233,055	
예수금	760,660		34,196,896	
미지급비용(주6)	638,027,945		300,526,580	
당기법인세부채(주14)	3,339,980,003		575,385,783	
II. 비유동부채		110,663,924,161		45,200,549,912
장기차입금(주6,9)	110,000,000,000		44,500,000,000	
비유동이연법인세부채(주14)	663,924,161		700,549,912	

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
부채총계		158,390,458,622		112,297,768,366
자본				
I. 자본금(주1,10)		500,000,000		500,000,000
보통주자본금	500,000,000		500,000,000	
II. 이익잉여금(주11)		98,022,594,905		86,666,237,915
이익준비금	250,000,000		250,000,000	
미처분이익잉여금	97,772,594,905		86,416,237,915	
자본총계		98,522,594,905		87,166,237,915
부채 및 자본총계		256,913,053,527		199,464,006,281

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

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

제 11(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스리빙 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I. 매출액		203,251,354,339		71,890,108,267
분양수익(주13)	203,251,354,339		71,890,108,267	
II. 매출원가		178,388,986,085		58,578,370,785
분양원가(주4, 13)	178,388,986,085		58,578,370,785	
III. 매출총이익		24,862,368,254		13,311,737,482
IV. 판매비와 관리비		3,304,493,150		3,399,789,264
임원급여(주16)	184,353,940		220,708,794	
직원급여(주16)	376,859,503		416,946,362	
노무비	-		5,438,160	
퇴직급여(주7, 16)	32,514,390		28,674,700	
복리후생비(주16)	51,080,948		56,281,701	
여비교통비	8,148,701		4,838,541	
수도광열비	36,816,086		21,913,112	
세금과공과(주16)	148,155,185		149,874,963	
임차료(주16)	290,330,450		117,755,078	
수선비	-		350,000	
보험료	15,890,570		8,079,920	
광고선전비	354,798,722		351,655,713	
지급수수료(주17)	1,782,387,291		1,954,389,388	
운반비	130,480		2,951,194	
무형자산상각비(주5)	1,578,036		1,379,560	
교육훈련비	124,000		418,000	
협회비	1,500,000		18,661,950	
소모품비	3,759,380		25,382,771	
도서인쇄비	8,600,935		1,917,262	
통신비	3,938,953		6,728,349	
안전관리비	1,952,580		1,123,100	
회의비	1,573,000		1,248,646	
주택관리비	-		3,072,000	
V. 영업이익		21,557,875,104		9,911,948,218
VI. 영업외수익		355,350,158		189,046,303
이자수익	233,835,596		136,321,963	
연체료수익	15,219,510		18,625,950	
잡이익	106,295,052		34,098,390	
VII. 영업외비용		6,479,499,959		2,161,291,422

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
이자비용(주17)	2,544,561,752		1,768,791,705	
매도가능증권처분손실	752,048,747		392,499,708	
잡손실	3,182,889,460		9	
VIII. 법인세비용차감전순이익		15,433,725,303		7,939,703,099
IX. 법인세비용(주14)		4,077,368,313		1,929,205,774
X. 당기순이익(주11,12,15)		11,356,356,990		6,010,497,325
XI. 주당손익(주12)				
기본주당순이익		227,127		120,210
희석주당순이익		227,127		120,210

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

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

제 11(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스리빙 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(전기초)	500,000,000	80,655,740,590	81,155,740,590
당기순이익	-	6,010,497,325	6,010,497,325
2022.12.31(전기말)	500,000,000	86,666,237,915	87,166,237,915
2023.01.01(당기초)	500,000,000	86,666,237,915	87,166,237,915
당기순이익	-	11,356,356,990	11,356,356,990
2023.12.31(당기말)	500,000,000	98,022,594,905	98,522,594,905

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

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

제 11(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스리빙 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(69,547,436,935)		(47,043,961,777)
1. 당기순이익	11,356,356,990		6,010,497,325	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	753,626,783		393,879,268	
무형자산상각비	1,578,036		1,379,560	
매도가능증권처분손실	752,048,747		392,499,708	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(81,657,420,708)		(53,448,338,370)	
분양미수금의 감소(증가)	(54,741,904,882)		(440,361,569)	
미수금의 감소(증가)	(4,564,297,687)		(794,590,643)	
선금금의 감소(증가)	(462,753,662)		(260,404,900)	
용지선금금의 감소(증가)	(29,564,025,390)		(68,904,865,300)	
선금비용의 감소(증가)	(1,072,380,219)		(930,449,611)	
선급분양원가의 감소(증가)	527,154,595		(1,069,227,953)	
이연법인세자산의 감소(증가)	(5,947,693)		5,893,328	
미완성주택의 감소(증가)	2,192,881,386		(2,394,782,056)	
용지의 감소(증가)	44,739,915,588		13,236,023,282	
보증금의 감소(증가)	1,247,000		(18,137,000)	
장기선급비용의 감소(증가)	-		232,501,237	
매입채무의 증가(감소)	(24,044,638,841)		10,706,309,548	
미지급금의 증가(감소)	(596,471,446)		(3,127,483,919)	
분양선수금의 증가(감소)	(17,098,233,055)		1,332,785,179	
예수금의 증가(감소)	(33,436,236)		33,889,736	
미지급비용의 증가	337,501,365		294,706,700	
당기법인세부채의 증가(감소)	2,764,594,220		(1,554,555,519)	
이연법인세부채의 증가(감소)	(36,625,751)		204,411,090	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(752,048,747)		(395,476,798)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(752,048,747)		(395,476,798)	
무형자산의 취득	-		2,977,090	
매도가능증권의 취득	752,048,747		392,499,708	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		84,800,000,000		52,300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	128,000,000,000		124,400,000,000	
단기차입금의 차입	18,000,000,000		66,400,000,000	
장기차입금의 차입	110,000,000,000		58,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(43,200,000,000)		(72,100,000,000)	

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
단기차입금의 상환	25,800,000,000		58,600,000,000	
장기차입금의 상환	17,400,000,000		13,500,000,000	
IV.현금의 증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		14,500,514,318		4,860,561,425
V.기초의 현금		9,723,134,797		4,862,573,372
VI.기말의 현금		24,223,649,115		9,723,134,797

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

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

제 11(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

티에스리빙 주식회사

1. 회사의 개요

티에스리빙 주식회사(이하 "당사")는 2012년 2월 17일 설립되어 주택건설 및 분양공급업, 부동산 매매 및 임대업 등을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 당기말 현재 서울특별시 서초구 양재대로2길 18, 4층 호반파크2관에 본사를 두고 있습니다.

당기말 현재 주식회사 호반산업이 당사의 지분전액(100%)을 보유하고 있으며, 당기말 현재 당사의 자본금은 500백만원입니다.

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 매도가능증권

(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.

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

- 주석 8: 우발채무 및 약정사항

- 주석 14: 이연법인세자산의 인식 - 차감할 일시적차이의 실현가능성의 추정

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 있으며, 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 재무상태표

에 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 양도후 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 취득 원가로 평가하고 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 회계 처리하고 있습니다.

단기매매증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하거나 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하는 만기보유증권은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 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.

무형자산은 사용가능한 시점부터 잔존가액을 영(0)으로 하여 아래의 내용연수동안 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 수익

당사의 수익은 분양수익으로 구성되어 있습니다.

재화의 판매에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 재화의 소유에 따른 위험과 효익의 대부분이 구매자에게 이전되고, 판매한 재화에 대하여 소유권이 있을 때 통상적으로 행사하는 정도의 관리나 효과적인 통제를 할 수 없으며, 수익금액 및 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 거래원가와 관련 비용을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 경제적효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

분양계약의 경우 계약결과를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 분양수익을 인식하고 있습니다. 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.

(9) 자산손상

금융자산, 건설형공사계약에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산을 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. 현금

창출단위란 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 주당이익

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

(13) 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 시행합니다.

- 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. 재고자산

파주운정3 A39블럭과 남원주 역세권 A1 블럭, 인천검단 3차 AB13블럭의 아파트, 상가 및 발코니건설 등은 재고자산으로 계상되어 공사진행률 및 분양률에 따라 분양 수익 및 분양원가를 인식하는 바, 당기 및 전기 중 증감내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)					
구 분	기초	취득	분양원가	대체	기말
파주운정3 A39블럭					
용지	62,343,643	-	(33,556,548)	(60,998)	28,726,097
미완성주택	2,394,782	78,299,885	(80,553,765)	60,998	201,900
소 계	64,738,425	78,299,885	(114,110,313)	-	28,927,997
남원주 역세권 A1블럭					
용지	16,725,010	7,696	(11,130,065)	-	5,602,641
미완성주택	-	53,148,608	(53,148,608)	-	-
소 계	16,725,010	53,156,304	(64,278,673)	-	5,602,641
인천검단 3차 AB13블럭					
용지	-	129,342,202	-	-	129,342,202
미완성주택	-	1,441,088	-	-	1,441,088
소 계	-	130,783,290	-	-	130,783,290
용지 계	79,068,653	129,349,898	(44,686,613)	(60,998)	163,670,940
미완성주택 계	2,394,782	132,889,581	(133,702,373)	60,998	1,642,988
합 계	81,463,435	262,239,479	(178,388,986)	-	165,313,928

(2) 전기

(단위: 천원)					
구 분	기초	취득	분양원가	대체	기말
파주운정3 A39블록					
용지	-	67,845,950	(4,686,053)	(816,254)	62,343,643
미완성주택	-	10,593,409	(9,014,881)	816,254	2,394,782
소 계	-	78,439,359	(13,700,934)	-	64,738,425
남원주 역세권 A1블록					
용지	24,458,726	-	(7,733,716)	-	16,725,010
미완성주택	-	37,143,721	(37,143,721)	-	-
소 계	24,458,726	37,143,721	(44,877,437)	-	16,725,010
용지 계	24,458,726	67,845,950	(12,419,769)	(816,254)	79,068,653
미완성주택 계	-	47,737,130	(46,158,602)	816,254	2,394,782
합 계	24,458,726	115,583,080	(58,578,371)	-	81,463,435

5. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	7,890	(4,689)	3,201

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	상각누계액	장부금액
산업재산권	7,890	(3,111)	4,779

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	4,779	3,181
증가	-	2,977
상각	(1,578)	(1,380)
기말	3,201	4,779

6. 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	12개월 이내	12개월 초과
매입채무	16,022,160	16,022,160	-
미지급금	625,605	625,605	-
미지급비용	638,028	638,028	-
유동성 장기차입금	27,100,000	27,100,000	-
장기차입금	110,000,000	-	110,000,000
합 계	154,385,793	44,385,793	110,000,000

7. 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 36,873천원과 28,675천원입니다.

8. 우발채무 및 약정사항

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

(단위: 천원)				
금융기관	보증현장	보증내용	보증제공액	연대보증인
주택도시보증공사	의정부 민락2지구 B-12블럭	하자보수보증	506,638	(주)호반건설, (주)호반산업
주택도시보증공사	남원주 역세권 A1블럭	주택분양보증	113,811,840	(주)호반산업
주택도시보증공사	파주운정3 A39블럭	주택분양보증	162,927,290	(주)호반산업
한국주택금융공사	남원주 역세권 A1블럭	PF보증	110,000,000	(주)호반산업
한국주택금융공사	파주운정3 A39블럭	PF보증	27,100,000	(주)호반산업
서울보증보험	인천검단 3차 AB13블럭	인허가보증	3,553,249	-
합 계			417,899,017	

(2) 당기말 현재 특수관계자를 제외한 타인을 위하여 제공한 보증의 내역은 다음과 같습니다.(주석 17참조)

(단위: 천원)							
피보증인	보증현장	보증내용	대출한도	대출잔액	보증한도	대출기관	연대보증인
수분양자 개인 다수	남원주 역세권 A1블럭	중도금대출 연대보증	97,000,000	63,290,978	21,340,000	KB국민은행	호반산업
수분양자 개인 다수	파주운정3 A39블럭	중도금대출 연대보증	139,000,000	65,468,249	33,360,000	수협은행	호반산업

(3) 당기말 현재 차입금과 관련하여 금융기관 등과 체결한 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
금융기관명	보증현장	구분	한도금액	실행금액
KB국민은행	파주운정3 A39블록	PF대출	27,100,000	27,100,000
하나은행	인천검단 3차 AB13블록	PF대출	250,000,000	110,000,000

(4) 당기말 현재 당사가 원고 또는 피고로서 계류중인 주요 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
사건의 내용	원 고	피 고	소송금액	계류법원	진행사항
당사가 원고인 사건:					
시정명령 및 과징금납부명령 취소 청구	티에스리빙 외 8명	공정거래위원회	2,117,000	서울고등법원	1심 진행중
당사가 피고인 사건:					
하자보수금 등 청구	민락호반베르디움 3차아파트 입주자 대표회의	티에스리빙(주) (주)호반건설, (주)호반산업, 주택도시보증공사	2,070,465	의정부지방법원	1심 진행중

보고기간 종료일 현재 상기 소송사건의 전망은 예측할 수 없습니다.

9. 장 · 단기차입금

(1) 단기차입금

① 당기말과 전기말 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입금 종류	차입처	이자율	당기말	전기말
운영자금차입금	(주)호반산업	4.60%	-	7,800,000

② 당기와 전기 중 단기차입금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기초	7,800,000	-
증가	18,000,000	66,400,000
감소	25,800,000	58,600,000
기말	-	7,800,000

당사의 단기차입금은 모두 운영자금 사용목적으로 특수관계자로부터 차입, 상환한 것입니다.(주석 17. (4) 참조)

(2) 장기차입금

① 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입금 종류	차입처	이자율	만기	당기말	전기말
PF대출	국민은행	CD(3M)+1.86%	2024-12-08	27,100,000	44,500,000
PF대출	하나은행	CD(3M)+1.70%	2027-05-15	110,000,000	-
차감: 유동성대체				(27,100,000)	-
차감계				110,000,000	44,500,000

② 당기와 전기 중 장기차입금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기초	44,500,000	-
증가	110,000,000	58,000,000
감소	(17,400,000)	(13,500,000)
유동성대체	(27,100,000)	-
기말	110,000,000	44,500,000

10. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 120,000주, 50,000주 및 10,000원 입니다.

(2) 당기와 전기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

11. 이익잉여금

(1) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
과 목	제 12(당) 기 (처분예정일 : 2024년 3월 26일)		제 11(전) 기 (처분확정일 : 2023년 3월 30일)	
I. 미처분이익잉여금		97,772,594,905		86,416,237,915
1. 전기이월미처분이익잉여금	86,416,237,915		80,405,740,590	
2. 당기순이익	11,356,356,990		6,010,497,325	
II. 이익잉여금처분액		(20,000,000,000)		-
1. 현금배당 - 주당배당금 [액면배당률: 당기 4,000%]	(20,000,000,000)		-	
III. 차기이월미처분이익잉여금		77,772,594,905		86,416,237,915

(2) 당기의 배당액 및 배당성향의 산정내역은 아래와 같습니다.

구 분	당 기
	연차배당
배당 받을 주식 수	50,000주
주당 액면액	10,000원
대상자본금	500,000,000원
액면배당률	4,000%
배당금액	20,000,000,000원
현금배당	20,000,000,000원
당기순이익	11,356,356,990원
배당성향	176.11%

12. 주당이익

당기 및 전기의 주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당순이익

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
당기순이익	11,356,356,990	6,010,497,325
가중평균유통보통주식수(*)	50,000	50,000
기본주당순이익	227,127	120,210

(*) 당기 중 주식수의 변동이 없으므로 가중평균유통보통주식수는 전기와 동일합니다.

(2) 희석성 잠재적 보통주가 없으므로 희석주당순이익(손실)은 기본주당순이익(손실)과 동일합니다.

13. 분양수익

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

(1) 당기

(단위: 천원)						
구 분	계약금액	분양수익 누계액	당기 분양수익	분양수익 할인	분양대금 회수누계액	분양미수금
남원주 역세권 A1블록	177,214,358	137,039,991	79,817,347	(3,191)	101,908,523	35,131,468
파주운정3 A39블록	242,629,724	139,871,328	123,491,219	(54,021)	117,055,058	22,816,270
합 계	419,844,082	276,911,319	203,308,566	(57,212)	218,963,581	57,947,738

(2) 전기

(단위: 천원)							
구 분	계약금액	분양수익 누계액	당기 분양수익	분양수익 할인	분양대금 회수누계액	분양미수금	분양선수금
남원주 역세권 A1블록	177,214,358	57,222,644	55,533,824	(6,171)	66,582,999	3,202,612	12,562,967
파주운정3 A39블록	201,974,216	16,380,109	16,380,109	(17,653)	20,912,154	3,221	4,535,266
합 계	379,188,574	73,602,753	71,913,933	(23,824)	87,495,153	3,205,833	17,098,233

14. 법인세비용

(1) 당기와 전기 중 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
당기 법인세 부담액	3,651,302	1,718,899
법인세 환입액	(27,499)	-
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(5,948)	5,894
당기 미환류소득의 차기환류적립에 따른 이연법인세 변동액	459,513	204,411
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	-	2
자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세비용	-	-
법인세비용	4,077,368	1,929,206

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	15,433,725	7,939,703
적용세율에 따른 법인세	3,225,649	1,746,735
조정사항		
- 비과세수익 및 비용	442,397	(7)
- 법인세 환입액	(27,499)	-
- 미환류소득에 대한 법인세	459,513	204,411
- 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	-	2
- 기타(세율차이 등)	(22,691)	(21,935)
법인세비용	4,077,369	1,929,206
유효법인세율	26.42%	24.30%

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

① 당기말

(단위: 천원)								
구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산 (부채)			
	기초	증가	감소	기말	기초	증가	감소	기말
미수수익	(1,728)	(2,267)	1,728	(2,267)	(363)	(524)	363	(524)
미수금	1,744	-	(1,744)	-	366	-	(366)	-
미지급비용	6,559	33,992	(6,559)	33,992	1,377	7,852	(1,377)	7,852
미환류소득에 대한 법인세	(3,184,318)	(2,088,695)	2,255,176	(3,017,837)	(700,550)	(459,513)	496,139	(663,924)
합 계	(3,177,743)	(2,056,970)	2,248,601	(2,986,112)	(699,170)	(452,185)	494,759	(656,596)

② 전기말

(단위: 천원)									
구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산 (부채)				
	기초	증가	감소	기말	기초	증가	감소	세율의 변동	기말
미수수익	(110)	(1,728)	110	(1,728)	(24)	(363)	23	1	(363)
미수금	27,354	-	(25,610)	1,744	6,018	-	(5,378)	(274)	366
미지급비용	5,820	6,559	(5,820)	6,559	1,280	1,377	(1,222)	(58)	1,377
미환류소득에 대한 법인세	(2,255,176)	(929,142)	-	(3,184,318)	(496,139)	(204,411)	-	-	(700,550)
합 계	(2,222,112)	(924,311)	(31,320)	(3,177,743)	(488,865)	(203,397)	(6,577)	(331)	(699,170)

(4) 이연법인세자산(부채)은 일시적차이의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 당사는 일시적차이에 적용되는 미래 예상세율을 19%로 적용하고 있습니다. 차감할 일시적차이가 소멸될 기간에 과세소득이 충분할 것으로 예상되어 이연법인세자산을 인식하였습니다.

(5) 상계전 총액기준에 의한 당기말 및 전기말의 이연법인세자산과 부채 및 법인세부채와 법인세자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당기말			전기말		
	유동	비유동	계	유동	비유동	계
이연법인세자산	7,852	-	7,852	1,377	366	1,743
이연법인세부채	(524)	(663,924)	(664,448)	(363)	(700,550)	(700,913)
당기법인세부채			(3,339,980)			(575,386)

15. 포괄손익계산서

당기와 전기중 포괄손익계산서의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	11,356,357	6,010,497
포괄이익	11,356,357	6,010,497

16. 부가가치 관련자료

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
급여	620,056	637,655
퇴직급여	36,873	28,675
복리후생비	51,081	56,282
임차료	290,330	117,755
세금과공과	1,112,495	604,298
합 계	2,110,835	1,444,665

17. 특수관계자와의 거래

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

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

구 분	회사명
지배회사	(주)호반산업
기타특수관계자(*)	티에스자산개발(주), (주)호반건설, (주)호반자산개발, (주)호반호텔앤리조트, 호반서서울 주식회사 등

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

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

① 당기

(단위: 천원)						
구 분	회사의 명칭	매입				
		외주비	지급수수료	이자비용	기타매입	계
지배회사	(주)호반산업	112,276,998	16,609	114,433	294,521	112,702,561
기타특수관계자	티에스자산개발(주)	-	-	130,438	-	130,438
	(주)호반건설	-	31,004	-	51,812	82,816
	(주)호반자산개발	-	11,395	-	23,692	35,087
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	8,588	8,588
	호반서서울 주식회사	-	-	-	470	470
합 계		112,276,998	59,008	244,871	379,083	112,959,960

② 전기

(단위: 천원)						
구 분	회사의 명칭	매입				
		외주비	지급수수료	이자비용	기타매입	계
지배회사	(주)호반산업	44,096,519	-	186,684	-	44,283,203
기타특수관계자	티에스자산개발(주)	-	-	354,288	-	354,288
	(주)호반건설	-	401,120	-	362,640	763,760
	(주)호반자산개발	-	7,355	-	16,207	23,562
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	13,286	13,286
	(주)서울신문사	-	-	-	22,200	22,200
	재단법인 호반문화재단	-	2,005	-	4,430	6,435
	호반서서울 주식회사	-	-	-	927	927
	(주)전자신문사	-	-	-	22,200	22,200
합 계		44,096,519	410,480	540,972	441,890	45,489,861

(4) 상기 거래외에 특수관계자간의 자금거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
구 분	회사의 명칭	자금차입거래	
		차입	상환
지배회사	(주)호반산업	15,500,000	15,500,000
기타특수관계자	티에스자산개발(주)	2,500,000	10,300,000
합 계		18,000,000	25,800,000

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	회사의 명칭	자금차입거래	
		차입	상환
지배회사	(주)호반산업	48,600,000	48,600,000
기타특수관계자	티에스자산개발(주)	17,800,000	10,000,000
합 계		66,400,000	58,600,000

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

① 당기말

(단위: 천원)							
구 분	회사의 명칭	채권			채무		
		미수금	보증금	계	미지급금	매입채무	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	341,523	3,632,063	3,973,586
기타 특수관계자	(주)호반건설	13,837	-	13,837	208,272	-	208,272
	(주)호반자산개발	-	17,400	17,400	3,133	-	3,133
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	67	-	67
합 계		13,837	17,400	31,237	552,995	3,632,063	4,185,058

② 전기말

(단위: 천원)							
구 분	회사의 명칭	채권	채무				
		보증금	미지급금	미지급비용	단기차입금	매입채무	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	-	40,029,429	40,029,429
기타 특수관계자	(주)호반건설	-	571,813	-	-	-	571,813
	티에스자산개발(주)	-	-	231,790	7,800,000	-	8,031,790
	(주)호반자산개발	17,260	3,077	-	-	-	3,077
	(주)호반호텔앤리조트	-	2,003	-	-	-	2,003
합 계		17,260	576,893	231,790	7,800,000	40,029,429	48,638,112

(6) 당기말 현재 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	회사의 명칭	보증처	지급보증금액	비고
지배회사	(주)호반산업	주택도시보증공사	113,811,840	연대보증(주택분양)
지배회사	(주)호반산업	주택도시보증공사	162,927,290	연대보증(주택분양)
지배회사	(주)호반산업	한국주택금융공사	250,000,000	연대보증(PF대출)
지배회사	(주)호반산업	한국주택금융공사	27,100,000	연대보증(PF대출)
지배회사	(주)호반산업	주택도시보증공사	506,638	연대보증(하자보수)
기타특수관계자	(주)호반건설	주택도시보증공사		

당사는 수분양자 개인 다수에 대한 중도금 대출에 대해 호반산업과 연대보증을 제공하고 있습니다.(주석 8참조)

18. 현금흐름표

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

19. 재무제표의 사실상의 확정일

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

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 티에스리빙 주식회사의 2023년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

첨부 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

첨부 2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

티에스리빙 주식회사

대표이사 귀하

2024년 3월 19일

우리는 첨부된 티에스리빙 주식회사의 2023년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 티에스리빙 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사과 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였다"고 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 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한

적 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 규정에 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 내부회계관리규정과 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

대 표 이 사 **김 교 태**



대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

티에스리빙 주식회사 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2023년 12월 31일 현재 동일자로 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 운영을 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'의 제5장 중소기업에 대한 적용'을 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준의 제5장 중소기업에 대한 적용'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2023년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

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 직접 확인·검토하였습니다.

2024년 2월 16일

대 표 이 사 강 창 석

내부회계관리자 김 남 규

파일명 : 회계(신) / 생성 : 박지현 / 출력시간 : 2024-03-11 13:12:03

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	티에스리빙 주식회사			
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	2	2	1	2	-	-	-	-	5	6
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	5	4	14	15	124	116	169	154	-	-	-	-	312	289
	합계	5	4	14	15	124	116	169	154	-	-	-	-	312	289

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역											
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2023.12.04			1	일				
	주요내용			감사위험 평가 및 감사계획 수립								
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용			
					상주		비상주					
	2023.12.13~15		3	일	2	명	2	명	중간감사			
	2024.02.14~16		3	일	2	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	2023.12.15, 2024.03.15			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-		-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 12월 15일	업무수행이사, 감사(지배기업)	서면회의	감사계획보고
2	2024년 03월 15일	업무수행이사, 감사(지배기업)	서면회의	외부감사인의 감사결과 보고