

투자보고서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 13 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.04.01

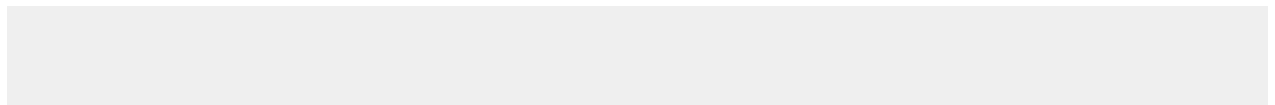
회 사 명 :	(주)경인자기관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	임 병 철		(인)
본점소재지 :	서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)		
	(전화번호)	02-515-9500	
	(홈페이지)	www.kireits.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	대리
	(전화번호)	02-6953-9512	성명 유보람 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	팀장
	(전화번호)	02-6953-9513	성명 박종혁 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)경인자기관리부동산투자회사	
2) 설립일	2011.04.15	
3) 소재지	서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31	(단위: 원)
자산총계	104,600,250,146	
부채총계	73,425,390,083	
자본총계	31,174,860,063	
자본금	10,100,000,000	
5) 자산관리회사	해당없음	
6) 사무수탁회사	해당없음	
7) 자산보관회사	유안타증권, 코람코자산신탁	
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 영속 해산사유 : 주주총회의 결의, 합병, 파산, 법원의 해산명령 또는 해산판결 (2) 신용평가결과	



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011.04.15 : (주)경인개발전문자기관리부동산투자회사 발기설립 (자본금 10억원)
- 2012.02.08 : 국토해양부 영업인가 / 영등포동1가 주상복합 신축사업
- 2012.11.15 : 증권대행업무 수탁계약 (국민은행증권대행부)
- 2013.11.04 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업
- 2013.11.29 : 본사이전 (강남구 논현동 소재)
- 2013.12.10 : 영등포동1가 주상복합 신축사업 준공 및 사용승인
- 2014.02.11 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광교신도시 공동주택 신축사업
- 2014.02.21 : 유가증권 상장 대표주관사 계약 (IBK투자증권)
- 2014.06.05 : 한국거래소 유가증권시장 상장예비심사 신청 (미승인)
- 2015.04.30 : 광교신도시 공동주택 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.07.09 : 영등포동3가 일반숙박시설 신축사업 준공 및 사용승인
- 2015.08.31 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업
사업계획 변경 : 영등포3가 일반숙박시설 임대 후 매각
- 2017.04.14 : 국토교통부 영업(변경)인가 / 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업
- 2017.10.20 : 광주광역시 충장로 주상복합 신축사업 준공 및 입주
- 2017.12.05 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 착공
- 2018.01.30 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 분양완료
- 2020.06.22 : 영등포동 3가 일반숙박시설 매각완료
- 2020.06.26 : 광주광역시 신안동 주상복합 준공공임대사업 준공 및 입주
- 2021.08.23 : 경기도 가평군 청평리 도시개발사업(PFV) 출자
- 2021.11.04 : 광주광역시 충장로 주상복합 근린생활시설 매각완료

나) 상호의 변경

- 2016.04.01. (주)경인자기관리부동산투자회사 상호변경(부동산투자회사법 개정)

다) 영업 양수 또는 영업양도

- 당사는 영업양수 또는 영업양도가 없습니다.

라) 주요 자산 취득일 등

①토지

- 2012.03.20 : 영등포동1가 113-1 외 사업부지 취득
- 2013.12.03 : 영등포동3가 1-32 외 사업부지 취득
- 2014.03.28 : 광교택지개발사업부지 사업부지 취득
- 2015.09.10 : 광주광역시 충장로 사업부지 취득
- 2017.07.13 : 광주광역시 신안동 사업부지 취득

②건축물

- 2013.12.10 : 여의도시티아이 건축물 사용승인 득
- 2015.04.13 : 광교시티아이 건축물 사용승인 득
- 2015.07.09 : 롯데호텔 건축물 사용승인 득
- 2017.10.13 : 충장고운라피네 건축물 사용승인 득
- 2020.06.26 : 신안동 모아엘가 더스카이 건축물 사용승인 득

③기타자산

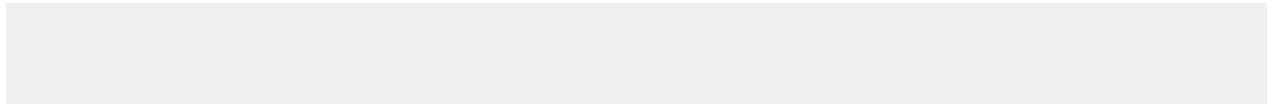
- 2021.08.23 : 케이아이청평피에프브이(주) 지분 취득

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	임병철	1966.05.26	2013 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사	부
사내이사	고명균	1965.06.17	2021 ~ 현재 (주)경인리츠 사내이사	부
사외이사	김상식	1973.12.27	2013 ~ 현재 (주)웰리브 건설사업 총괄	부
감사	이경열	1982.07.15	2017 ~ 현재 회계법인새시대 회계사	부

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,020,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 주식매수선택권 : 없음
- 의결권 있는 주식수 : 2,020,000
- 의결권이 제한된 주식수 : 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2011.04. 15	발기	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	1,000,000,000	0.00%
2011.06. 03	사모	보통주	290,000	5,000	5,000	1,450,000,000	2,450,000,000	145.00%
2012.02. 22	사모	보통주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	4,450,000,000	81.60%
2012.02. 29	사모	보통주	271,000	5,000	5,000	1,355,000,000	5,805,000,000	30.50%
2012.03. 16	사모	보통주	260,000	5,000	5,000	1,300,000,000	7,105,000,000	22.40%
2013.05. 06	사모	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	7,605,000,000	7.00%
2013.12. 27	사모	보통주	134,000	5,000	5,000	670,000,000	8,275,000,000	8.80%
2017.03. 17	사모	보통주	265,000	5,000	5,000	1,325,000,000	9,600,000,000	16.00%
2017.05. 16	사모	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	10,100,000,000	5.20%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

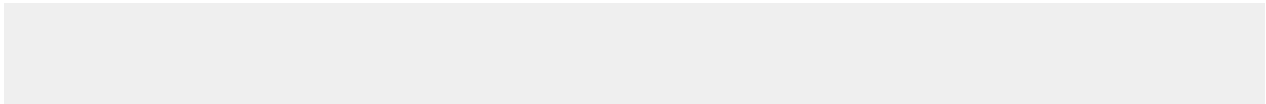
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)웰리 브	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	243,338			243,338	
							(12.05%)			(12.05%)	
(주)페트 로뱅크	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	74,740			74,740	
							(3.70%)			(3.70%)	
(주)오픈 메이트	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	74,739			74,739	
							(3.70%)			(3.70%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

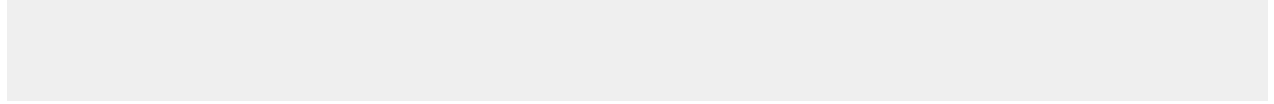
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)옥구아메 리칸타운	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	300,000	14.85%	
2	메이슨캐피 탈(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	224,214	11.10%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	3.90%	392,817	19.45%	
주요주주	2	2.60%	524,214	25.95%	
소액주주 -개인	60	77.92%	387,677	19.19%	
소액주주 -법인	12	15.58%	715,292	35.41%	
합계	77	100.00%	2,020,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

부동산투자회사법 제 28조 배당규정에 의거하여 배당 할 계획이며, 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되고, 배당금 지급시기는 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익		-442,581,977	-3,844,366,732	8,194,867,828	18,571,372,705
상법상 배당가능이익		-24,112,340,079	-25,778,758,102	-19,004,391,370	-13,008,241,102
당기감가상각비 등		195,137,356	188,536,866	195,530,103	134,342,027
이익배당한도		-23,917,202,723	-25,590,221,236	-18,808,861,267	-12,873,899,075
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

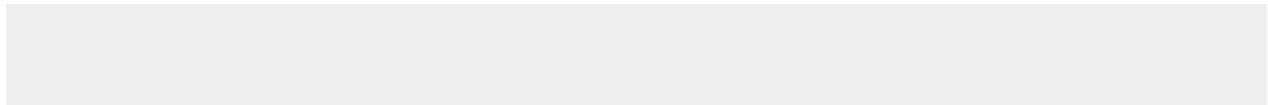
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	99,807	94.63	100,290	95.88	95.88
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	4,578	4.34	1,842	1.76	1.76
기타 자산	1,088	1.03	2,468	2.36	2.36
총계	105,474	100.00	104,600	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



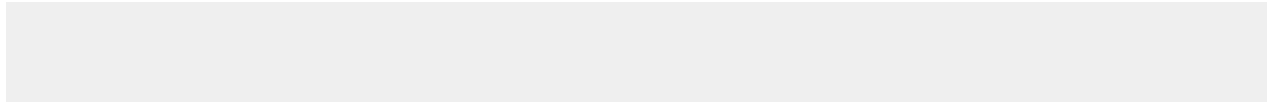
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	총장고운 라피네	복합형	광주광역시 동구 총장로 4가 34	2017.10 .31	2015.09 .10	
2	신안동모 아엘가	복합형	광주광역시 북구 신안동 821	2020.06 .26	2017.07 .28	우리은행 기금 대출 22,032백 만원 근저당설 정

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

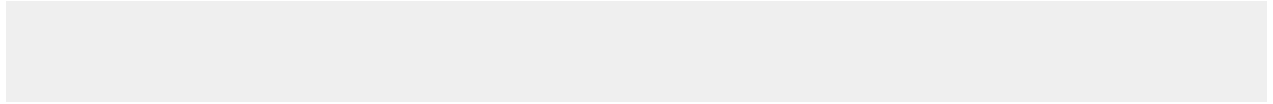
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	총장고운라 피네	391	2,028							2,419
2	신안동모아 엘가	10,815	41,201			-607	43,556			94,965



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	총장고운라피네	1,053.68	1,053.68	100.00%	15
2	신안동모아엘가	22,104.16	22,104.16	100.00%	204



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

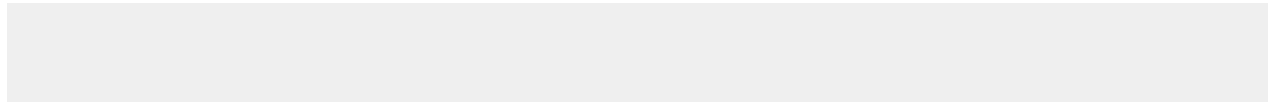
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

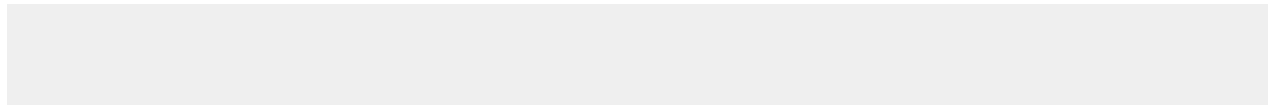
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	4	10	
보통예금	KB국민은행	0.10	0	4	
보통예금	KB국민은행	0.10	30	21	
보통예금	KB국민은행	0.30	3,705	102	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	43	70	
보통예금	우리은행	0.10	1	6	
보통예금	한국씨티은행	1.00	794	1,628	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	당좌자산 (단기대여금 등)	2,024	1,936	단기대여금, 선급 금등
	유형자산 (비품 등)	655	466	비품, 사용권자산 등
	무형자산 및 기타비유동자산	67	66	소프트웨어, 기타 보증금



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	신안동 모아 엘가 근린생활시 설	광주광역시 북구 신안동	2023.07.0 7	656	59	취득원가 : 801
매각	신안동 모아 엘가 근린생활시 설	광주광역시 북구 신안동	2023.07.0 7	676	61	취득원가 : 826

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

신안동 모아엘가 근린생활시설 202호, 203호

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

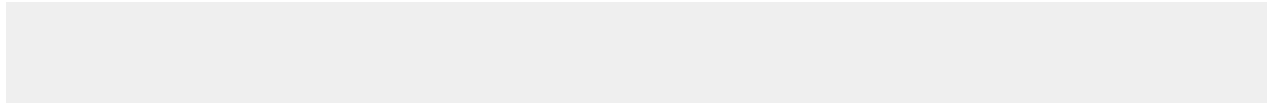
- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

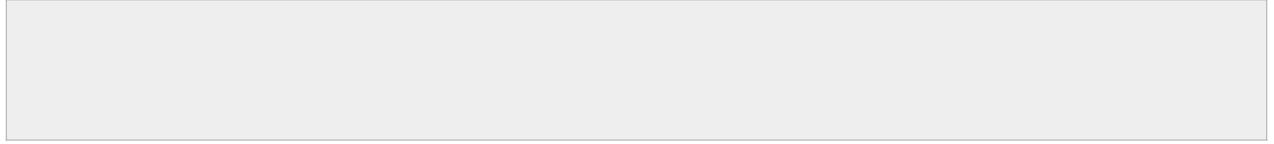
(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	KB국민은행	0.10	4	10
보통예금	KB국민은행	0.10	0	4
보통예금	KB국민은행	0.10	30	21
보통예금	KB국민은행	0.30	3,705	102
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	43	70
보통예금	우리은행	0.10	1	6

보통예금	한국씨티은행	1.00	794	1,628
------	--------	------	-----	-------



4. 기타 자산 변경내역



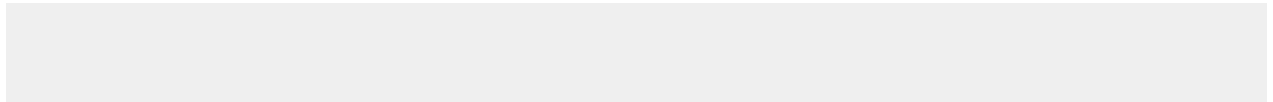
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	74,451,650	2.02%	총장고운라피네
	분양수익 (처분수익)	1,332,000,000	36.23%	신안동 모아엘 가 근린생활시설
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	149,244,275	4.06%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	2,109,000,000	57.36%	공정가치평가이 익
기타		12,115,991	0.33%	잡이익
총 수 익		3,676,811,916	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	총장고운라피네	74,451,650	100.00%	
2	신안동모아엘가			전세운용

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

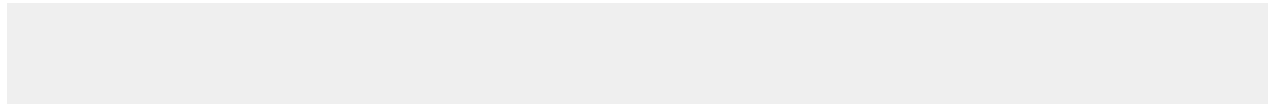
주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	도시형 생활주택	49	12	12	15,420,000	625,000	총장고운라 피네
2	도시형 생활주택	49	3	3	156,450,000		총장고운라 피네_일부전세
3	아파트	84A	12	12	226,280,000		신안동모아엘가
4	아파트	84A	161	161	239,770,000		신안동모아엘가
5	아파트	84B	1	1	222,130,000		신안동모아엘가
6	아파트	84B	2	2	226,280,000		신안동모아엘가
7	아파트	84B	23	23	239,770,000		신안동모아엘가
8	오피스텔	84	5	5	186,840,000		신안동모아엘가

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 신안동 모아엘가 근린생활시설	800,888,441			800,888,441	656,000,000	-144,888,441	49.07%	
2 신안동 모아엘가 근린생활시설	826,406,924			826,406,924	676,000,000	-150,406,924	50.93%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

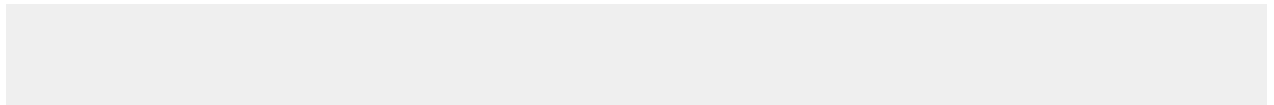
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

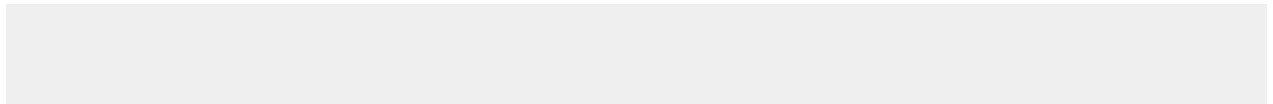
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	16,760,176	18,498,430	
보통예금	광주은행	0.01	2,845	5,557	
보통예금	우리은행	0.10	163,344	282,375	
보통예금	한국씨티은행	1.00	44,421,391	13,681,465	
보통예금	기타 은행	6.00		80,038,356	회사채 이자 수익
보통예금	기타 은행	5.00		36,684,931	대여금 이자 수익
보통예금	기타 은행	0.35		53,161	공탁금 반환 이자수익



4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	공정가치평가 관련 이익	2,109,000,000	100.00%	자산재평가
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	

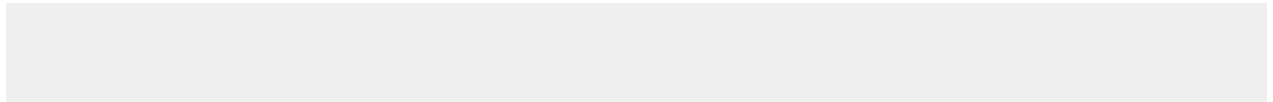


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	1,627,295,365	38.18%	신안동 모아엘 가근린생활시설
	감가상각비			
	기타비용	2,149,591,571	50.44%	판매관리비
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	471,130,095	11.05%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용			
기타		14,076,456	0.33%	잡손실
총비용		4,262,093,487	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

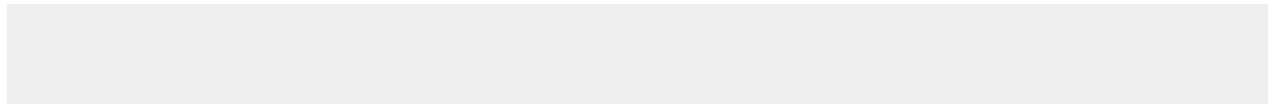
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	총장고운라피네	신안동모아엘가	본점	현금
분양원가	1,627,295,365		1,627,295,365		
급여	645,856,160			645,856,160	
상여	103,881,000			103,881,000	
퇴직급여	104,514,500			104,514,500	
복리후생비	101,815,869			101,815,869	
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	34,775,763	2,391,917	10,272,147	22,111,699	
일반사무 위탁수수료	18,000,000			18,000,000	
기타지급수수료	479,823,328	9,936,193	264,601,512	205,285,623	
유형자산 감가상각비	36,448,772			36,448,772	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비	735,000			735,000	
세금과공과	201,140,485	57,375,500	82,141,626	61,623,359	
광고선전비					
보험료	17,295,863		7,858,453	9,437,410	
임차료	159,183,584			159,183,584	
교육훈련비	4,890,000			4,890,000	
여비교통비	40,842,550			40,842,550	
통신비	1,964,726			1,964,726	
수선유지비	29,018,790	3,339,000	25,679,790		
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비	17,291,650			17,291,650	
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	152,113,531	3,882,060	48,061,341	100,170,130	

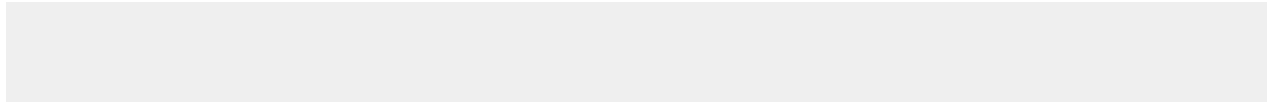
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	법무법인세줄	월 150만원 지급	18,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권	연 2,000만원 / 분기말 지급	20,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				38,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

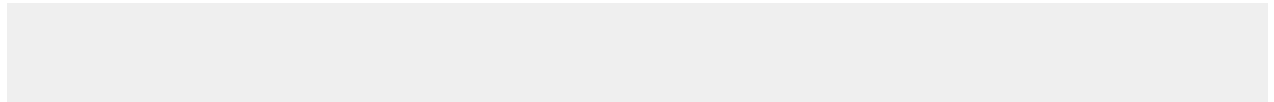
구분	제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당해회사수익률	-4.38	-38.06	81.14	183.87

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

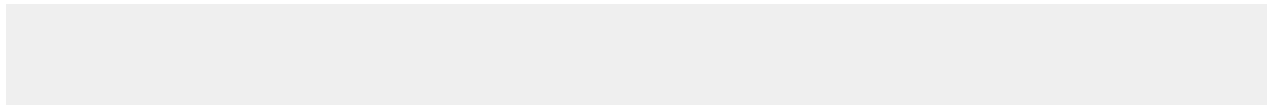
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

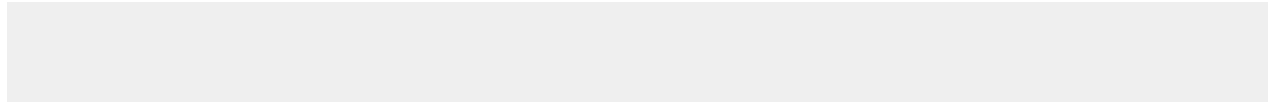
당기 제 13 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기) 기말		제 12 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,996,715,670		12,983,981,459
1) 현금및현금성자산	1,842,277,429		4,578,421,260	
3) 매출채권	2,550,000			
5) 미수수익	12,744,364		1,324,473	
7) 기타미수금			707,931	
8) 선급금	505,668,650		506,196,470	
9) 선급비용	90,684,598		42,243,871	
11) 선급법인세	24,239,100		9,240,560	
12) 단기대여금	1,300,000,000			
14) 재고자산	6,218,551,529		7,845,846,894	
완성주택	6,218,551,529		7,845,846,894	
2. 비유동자산		94,603,534,476		92,489,662,454
4) 유가증권	2,800,000,000		2,800,000,000	
종속기업투자	2,800,000,000		2,800,000,000	
5) 유형자산	466,011,726		232,923,704	
기타유형자산	654,887,993		677,136,277	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-188,876,267		-444,212,573	
6) 투자부동산	91,166,000,000		89,057,000,000	
건물	91,166,000,000		89,057,000,000	
7) 무형자산	1,163,750		1,898,750	
소프트웨어	1,163,750		1,898,750	
8) 비유동보증금	170,359,000		397,840,000	
자 산 총 계		104,600,250,146		105,473,643,913
1. 유동부채		903,013,343		609,826,771
4) 기타선수금	6,500,000		6,500,000	
6) 미지급금	67,033,320		10,235,725	
7) 미지급비용	21,007,388		15,070,228	
8) 예수금	38,733,042		45,580,410	
15) 유동보증금	599,350,000		422,500,000	
18) 기타유동부채	170,389,593		109,940,408	
2. 비유동부채		72,522,376,740		73,246,375,102
3) 장기차입금	18,360,000,000		18,360,000,000	
5) 비유동보증금	48,277,160,000		49,093,010,000	
8) 비유동충당부채	70,372,464		43,129,317	
9) 기타비유동부채	5,814,844,276		5,750,235,785	
부 채 총 계		73,425,390,083		73,856,201,873

1. 자본금		10,100,000,000		10,100,000,000
1) 보통주자본금	10,100,000,000		10,100,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-138,449,264		-138,449,264
1) 주식할인발행차금	-138,449,264		-138,449,264	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		21,213,309,327		21,655,891,304
자 본 총 계		31,174,860,063		31,617,442,040
부 채 및 자 본 총 계		104,600,250,146		105,473,643,913



II. 손익계산서

당기 제 13기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	23,050,000	1,406,451,650	16,950,000	225,850,000
1) 분양수익		1,332,000,000		184,000,000
2) 임대료수익	23,050,000	74,451,650	16,950,000	41,850,000
II. 영업비용	542,758,180	3,776,886,936	401,050,457	2,005,580,777
1) 분양원가		1,627,295,365		161,282,373
2) 급여	178,617,863	645,856,160	168,151,903	651,932,600
3) 상여		103,881,000		106,747,000
4) 퇴직급여	21,680,400	104,514,500	19,309,500	135,410,500
5) 복리후생비	25,301,242	101,815,869	27,324,196	96,707,646
8) 자산보관수수료	15,620,450	34,775,763	5,041,090	28,452,946
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	18,000,000	4,500,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	114,714,050	479,823,328	55,059,473	231,905,587
11) 유형자산감가상각비	9,112,193	36,448,772		
13) 무형자산감가상각비	183,750	735,000	183,750	735,000
14) 세금과공과	74,812,755	201,140,485	22,245,685	166,898,466
16) 보험료	4,209,367	17,295,863	4,170,977	16,330,958
17) 임차료	42,556,419	159,183,584	45,675,471	189,031,866
18) 교육훈련비	70,000	4,890,000	1,264,000	1,264,000
19) 여비교통비	9,003,810	40,842,550	9,652,600	36,060,240
20) 통신비	462,427	1,964,726	490,823	2,092,895
21) 수선유지비	1,843,700	29,018,790	110,000	456,000
25) 접대비	1,400,000	17,291,650	820,000	14,475,200
29) 기타영업비용	38,669,754	152,113,531	37,050,989	150,797,500
III. 영업이익	-519,708,180	-2,370,435,286	-384,100,457	-1,779,730,777
IV. 영업외수익	2,151,884,223	2,270,360,266	11,358,827	66,958,152
1) 이자수익	42,832,587	149,244,275	11,357,305	61,347,756
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)	2,109,000,000	2,109,000,000		
10) 기타영업외수익	51,636	12,115,991	1,522	5,610,396
V. 영업외비용	161,243,651	485,206,551	3,064,737,485	3,557,238,895
1) 이자비용	161,243,651	471,130,095	119,756,094	602,175,504
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)			2,930,000,000	2,930,000,000
10) 기타영업외비용		14,076,456	14,981,391	25,063,391
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,470,932,392	-585,281,571	-3,437,479,115	-5,270,011,520
VII. 법인세비용(수익)	-142,699,594	-142,699,594	-1,425,644,788	-1,425,644,788
VIII. 당기순이익(손실)	1,613,631,986	-442,581,977	-2,011,834,327	-3,844,366,732
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,613,631,986	-442,581,977	-2,011,834,327	-3,844,366,732
X I. 주당이익	-799	-219	-996	-1,903

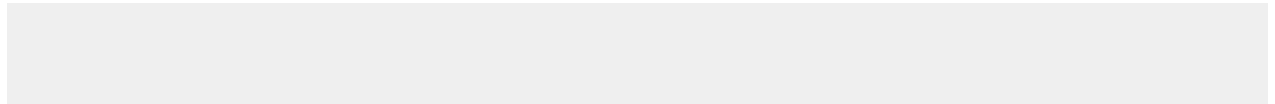
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	처분예정일	2024.03.28	처분확정일	2023.03.23
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		21,213,309,327		21,655,891,304
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	21,655,891,304		25,500,258,036	
2. 당기순이익(손실)	-442,581,977		-3,844,366,732	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		21,213,309,327		21,655,891,304



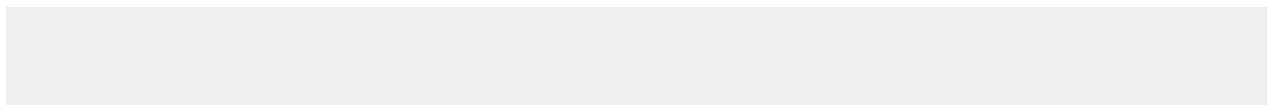
IV. 현금흐름표

당기 제 13기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-1,269,129,291		1,315,667,087
1. 당기순이익(손실)		-442,581,977		-3,844,366,732
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-1,707,782,024		2,271,876,654
기타	-1,707,782,024		2,271,876,654	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,229,538,961		3,429,454,448
기타	1,229,538,961		3,429,454,448	
5. 이자의 지급		-471,130,095		-600,816,536
6. 이자의 수취		137,824,384		60,023,283
7. 법인세의 납부		-14,998,540		-504,030
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-1,300,000,000		650,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		650,000,000
매도가능금융자산의 처분			650,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,300,000,000		0
기타	1,300,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-167,014,540		-4,963,798,201
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-167,014,540		-4,963,798,201
단기차입금의 상환			4,798,119,421	
기타	167,014,540		165,678,780	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-2,736,143,831		-2,998,131,114
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-2,736,143,831		-2,998,131,114
VII. 기초 현금및현금성자산		4,578,421,260		7,576,552,374
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,842,277,429		4,578,421,260



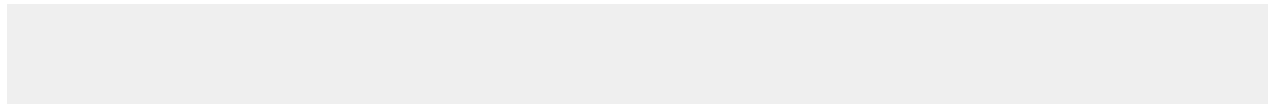
V. 자본변동표

당기 제 13기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 1월1일 (전기초)	10,100,000,000		-138,449,264		25,500,258,036		35,461,808,772
당기순이익(손실)					-3,844,366,732		-3,844,366,732
2022년12월31일 (전기말)	10,100,000,000		-138,449,264		21,655,891,304		31,617,442,040
2023년 1월1일 (당기초)	10,100,000,000		-138,449,264		21,655,891,304		31,617,442,040
당기순이익(손실)					-442,581,977		-442,581,977
2023년12월31일 (당기말)	10,100,000,000		-138,449,264		21,213,309,327		31,174,860,063
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

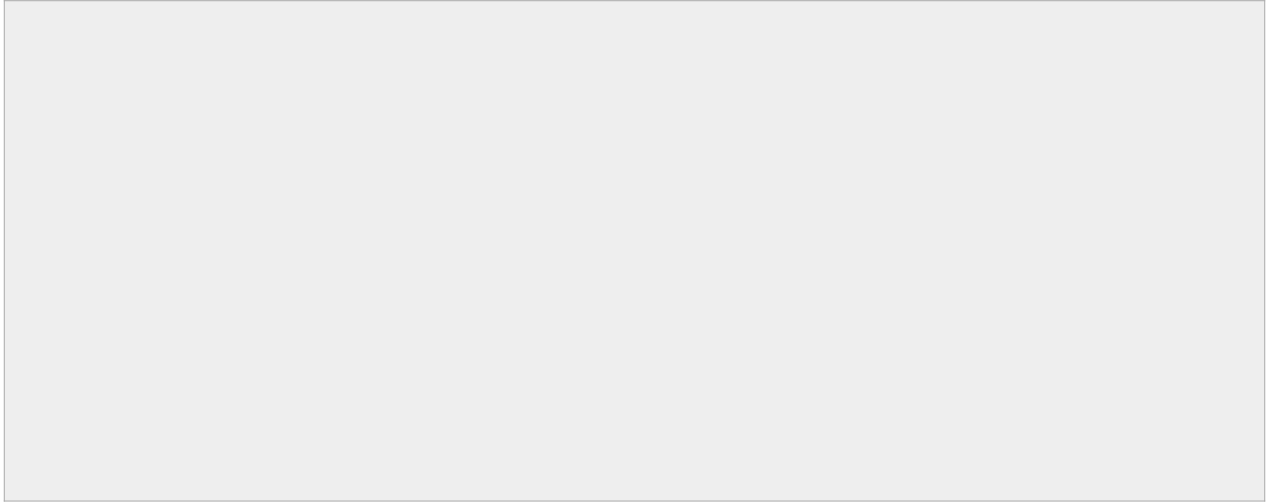
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

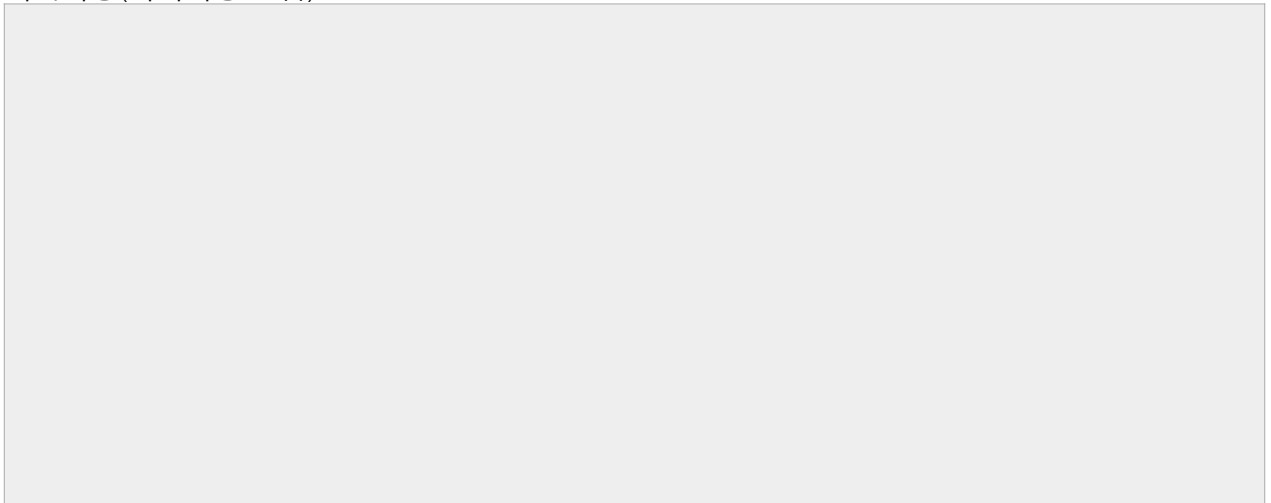
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

1. 하자보수보증금 등 청구

◎ 사건개요

- 1) 총장고운라피네 하자보수 손해배상 청구
- 청구금액 : ₩201,000,000
- 2) 원고 : 총장로운라피네 관리인 박*호
- 3) 피고 : 경인리츠, 고운시티아이, 주택도시보증공사

◎ 경과사항

2021년 2월 소장접수
2023년 9월 고운시티아이(시공사)에서 대표피고로 법적대응
2023년 12월(현재) 판결선고 : 원고 승

2. 부당이득금 청구

◎ 사건개요

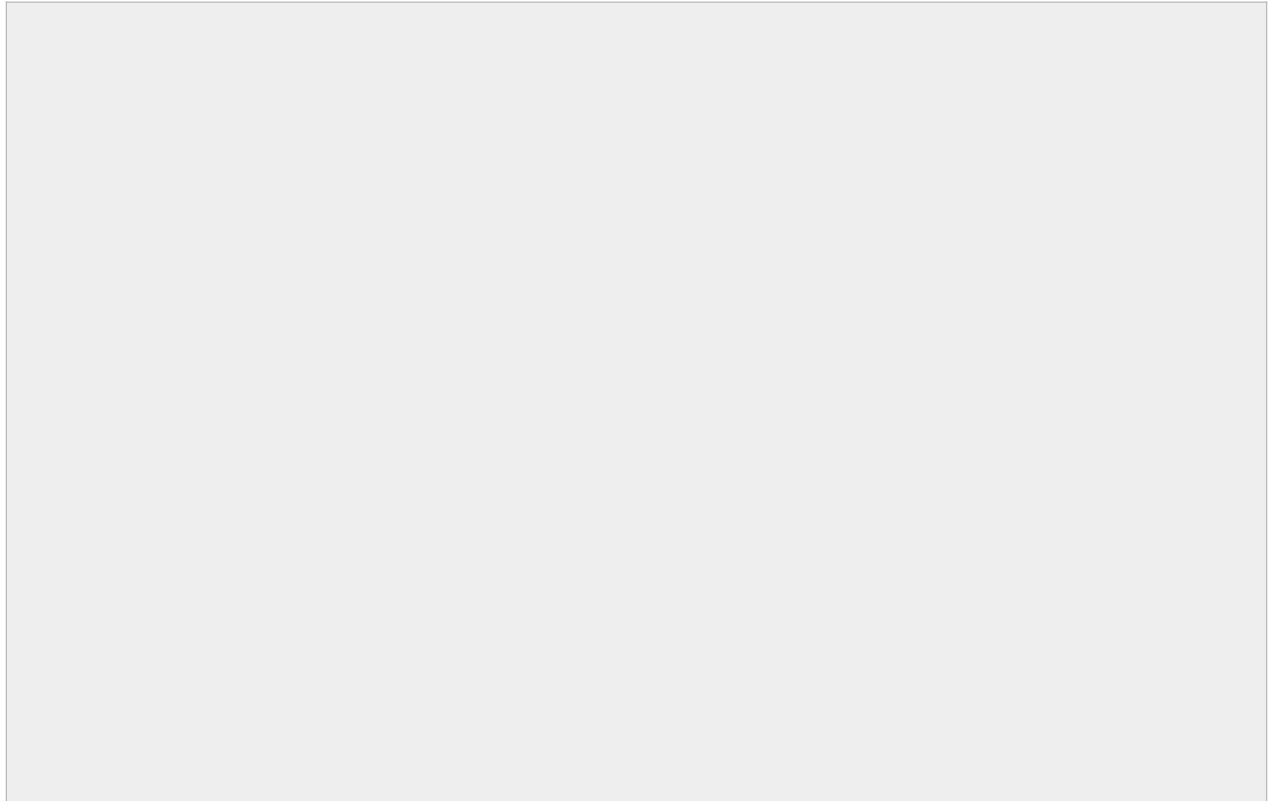
- 1) 세우빌딩 부동산매매약정(계약이행보증금) 청구
- 청구금액 : ₩500,000,000
- 2) 원고 : 경인리츠
- 3) 피고 : 한국증권금융

◎ 경과사항

2021년 6월 소장접수
2023년 9월 서울고등법원 항소심 진행
2023년 12월(현재) 사건 진행 중

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

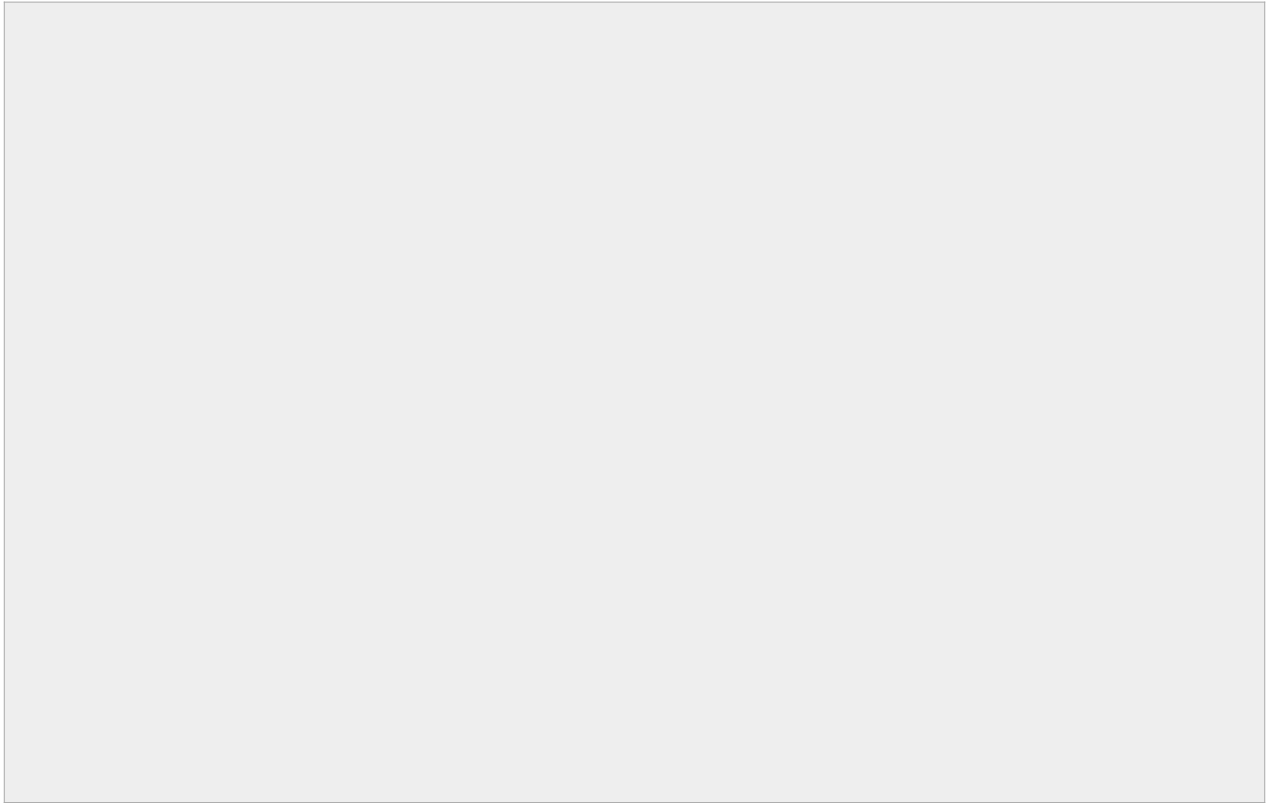
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



(주)경인자기관리부동산투자회사 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제13(당)기

2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제12(전)기

2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

(주)경인자기관리부동산투자회사

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1
재무제표	4
· 재무상태표	5
· 포괄손익계산서	6
· 자본변동표	7
· 현금흐름표	8
· 주석	9
외부감사 실시내용	63

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 20일

감사의견

우리는 주식회사 경인자기관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 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 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 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 위해 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 계속기업 전제의 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.

서울특별시 강남구 영동대로 86길17

우 리 회 계 법 인

대표이사 김병익

2024년 3월 20일



이 감사보고서는 감사보고서일 (2024년 3월 20일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

제 13 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 12 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 경인자기관리부동산투자회사 대표이사 임병철

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 마포구 새창로 7, 11층(SNU 장학빌딩)

(전 화) 02-515-9500

재무상태표

제 13 기 기말 2023년 12월 31일 현재

제 12 기 기말 2022년 12월 31일 현재

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	주석	제 13 기 기말	제 12 기 기말
자 산			
유동자산		9,996,715,670	12,983,981,459
현금및현금성자산	4,6,7	1,842,277,429	4,578,421,260
매출채권	4,6,8	2,550,000	-
기타금융자산	4,6,8	1,312,744,364	2,032,404
기타자산	9	596,353,248	548,440,341
재고자산	10	6,218,551,529	7,845,846,894
당기법인세자산	28	24,239,100	9,240,560
비유동자산		94,603,534,476	92,489,662,454
종속기업투자주식	11	2,800,000,000	2,800,000,000
기타금융자산	4,6,8	170,359,000	397,840,000
투자부동산	12	91,166,000,000	89,057,000,000
유형자산	13,14	466,011,726	232,923,704
무형자산	15	1,163,750	1,898,750
자 산 총 계		104,600,250,146	105,473,643,913
부 채			
유동부채		903,013,343	609,826,771
기타금융부채	4,6,17	857,780,301	557,746,361
기타부채	18	45,233,042	52,080,410
비유동부채		72,522,376,740	73,246,375,102
기타금융부채	4,6,17	48,511,540,609	49,120,082,524
이연법인세부채	28	5,580,463,667	5,723,163,261
장기차입금	4,6,16	18,360,000,000	18,360,000,000
충당부채	19	70,372,464	43,129,317
부 채 총 계		73,425,390,083	73,856,201,873
자 본			
자본금	1,20	10,100,000,000	10,100,000,000
기타자본항목	20	(138,449,264)	(138,449,264)
이익잉여금	21	21,213,309,327	21,655,891,304
자 본 총 계		31,174,860,063	31,617,442,040
자본과 부채 총계		104,600,250,146	105,473,643,913

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 13 기 2023년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	주석	제 13 기	제 12 기
매출액	5,22	1,406,451,650	225,850,000
매출원가	22,24	1,627,295,365	161,282,373
매출총이익(손실)		(220,843,715)	64,567,627
판매비와관리비	23,24	2,149,591,571	1,844,298,404
영업손실		(2,370,435,286)	(1,779,730,777)
기타수익	26	2,121,115,991	5,610,396
기타비용	26	14,076,456	2,955,063,391
금융수익	6,27	149,244,275	61,347,756
금융비용	6,27	471,130,095	602,175,504
법인세비용차감전손실		(585,281,571)	(5,270,011,520)
법인세수익	28	(142,699,594)	(1,425,644,788)
당기순손실		(442,581,977)	(3,844,366,732)
기타포괄손익		-	-
총포괄손실		(442,581,977)	(3,844,366,732)
주당순이익			
기본주당순이익(손실)	29	(219)	(1,903)
희석주당순이익(손실)	29	(219)	(1,903)

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 13 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	기타자본항목	이익잉여금	합 계
2022년 1월 1일(전기초)	10,100,000,000	(138,449,264)	25,500,258,036	35,461,808,772
총포괄이익				
당기순손실	-	-	(3,844,366,732)	(3,844,366,732)
2022년 12월 31일(전기말)	10,100,000,000	(138,449,264)	21,655,891,304	31,617,442,040
2023년 1월 1일(당기초)	10,100,000,000	(138,449,264)	21,655,891,304	31,617,442,040
총포괄이익				
당기순손실	-	-	(442,581,977)	(442,581,977)
2023년 12월 31일(당기말)	10,100,000,000	(138,449,264)	21,213,309,327	31,174,860,063

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 13 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

주식회사 경인지기관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	주석	제 13 기	제 12 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(1,269,129,291)	1,315,667,087
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	30	(920,825,040)	1,856,964,370
가. 당기순이익(손실)		(442,581,977)	(3,844,366,732)
나. 조정		(1,707,782,024)	2,271,876,654
다. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동		1,229,538,961	3,429,454,448
2. 이자의 수취		137,824,384	60,023,283
3. 이자의 지급		(471,130,095)	(600,816,536)
4. 법인세의 환급(지급)		(14,998,540)	(504,030)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,300,000,000)	650,000,000
1. 유동금융자산의 감소		-	650,000,000
2. 유동금융자산의 증가		(1,300,000,000)	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(167,014,540)	(4,963,798,201)
1. 단기차입금의 상환		-	(4,798,119,421)
2. 금융리스부채의 상환		(167,014,540)	(165,678,780)
IV. 현금및현금성자산의 순증감		(2,736,143,831)	(2,998,131,114)
V. 기초 현금및현금성자산		4,578,421,260	7,576,552,374
VI. 기말 현금및현금성자산		1,842,277,429	4,578,421,260

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 13 기 : 2023년 12월 31일 현재

제 12 기 : 2022년 12월 31일 현재

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

1. 일반 사항

주식회사 경인자기관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 자기관리부동산투자회사로서 2011년 4월 15일자에 설립되었으며, 2012년 2월 8일자로 국토해양부로부터 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점은 서울특별시 마포구 새창로에 위치하고 있으며, 당기말 현재 자본금은 10,100백만원입니다.

당기말 및 전기말 현재 당사의 주요 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	당기말		전기말	
	소유주식수(주)	지분율(%)	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)옥구아메리칸타운	300,000	14.85	300,000	14.85
(주)웰리브	243,338	12.05	243,338	12.05
메이슨캐피탈(주)	224,214	11.10	224,214	11.10
케이이디(주)	154,000	7.62	214,000	10.59
(주)인베스트나인	170,003	8.42	170,003	8.42
(주)푸른통상	170,003	8.42	170,003	8.42
김경남	100,000	4.95	100,000	4.95
(주)페트로뱅크	74,740	3.70	74,740	3.70
(주)오픈메이트	74,739	3.70	74,739	3.70
기타	508,963	25.20	448,963	22.23
합 계	2,020,000	100.00	2,020,000	100.00

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표의 작성에 적용된 주요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성했습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지분법투자주식 및 종속기업투자주식은 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정하되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

공정가치는 가격이 직접 관측가능한지 아니면 가치평가기법을 사용하여 추정하는지의 여부에 관계없이 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 자산이나 부채의 공정가치를 추정함에 있어 당사는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'의 순실현가능가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부

유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 당사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

1) 제·개정기준서 적용

회사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 미적용 제·개정 기준서

제정 또는 공포되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정 사항이 있는 비유동부채

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유한 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정함

니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 ‘ 재무제표 표시’ 개정 - ‘ 가상자산 공시’

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 사업결합

종속기업 및 사업의 취득은 취득법을 적용하여 회계처리하였습니다. 사업결합 이전 대가는 피취득자에 대한 지배력을 대가로 이전하는 자산, 당사가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 취득관련원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

취득일에 식별가능한 취득자산, 인수부채 및 우발부채는 다음을 제외하고는 취득일에 공정가치로 인식하고 있습니다.

- 이연법인세자산이나 부채와 종업원급여약정과 관련된 자산이나 부채는 각각 기업회계기준서 제1012호 '법인세'와 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'에 따라 인식하고 측정하고 있습니다.

- 당사가 피취득자의 주식기준보상을 자신의 주식기준보상으로 대체하면서 발생한 부채나 지분상품은 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'에 따라 측정하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정자산으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 기업회계기준서 제1105호에 따라 측정하고 있습니다.

(3) 영업권

사업결합에서 발생하는 영업권은 지배력을 획득하는 시점(취득일)에 원가에서 누적 손상차손을 차감하여 인식하고 있습니다.

손상검사를 위하여 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과가 예상되는 당사의 현금 창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분됩니다.

영업권이 배분된 현금창출단위에 대해서는 매년 그리고 손상을 시사하는 징후가 있을 때마다 손상검사를 수행합니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달할 경우, 손상차손은 먼저 현금창출단위에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키고 잔여손상차손은 현금창출단위를 구성하는 다른 자산들의 장부금액에 비례하여 배분하고 있습니다. 영업권의 손상차손은 당기손익으로 직접 인식됩니다. 영업권에 대해 인식한 손상차손은 추후에 환입할 수 없습니다.

관련 현금창출단위를 처분할 경우 관련 영업권 금액은 처분손익의 결정에 포함됩니다.

(4) 수익인식

당사는 다음의 주요 원천으로부터 수익을 인식합니다.

- 부동산의 건설 및 분양
- 부동산의 임대

수익은 고객과의 계약에서 정한 대가에 기초하여 측정되며 제삼자를 대신해서 회수한 금액은 제외합니다. 또한 당사는 고객에게 재화나 용역의 통제가 이전될 때 수익을 인식합니다.

1) 부동산의 건설 및 분양

건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있고 계약이 수익성이 있을 가능성이 높은

경우, 계약수익은 계약기간에 걸쳐 수익으로 인식됩니다. 계약원가는 계약의 진행률을 기준으로 비용으로 인식되며, 건설계약에 손실이 예상되는 경우에는 예상손실은 즉시 비용으로 인식됩니다.

건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 계약수익은 회수가 가능한 발생원가의 범위 내에서만 인식됩니다. 공사변경, 보상금 및 장려금은 발주자와 합의가 되고 신뢰성 있게 측정이 가능한 경우에 한하여 계약수익에 포함됩니다. 계약원가는 발생시 비용으로 인식됩니다.

진행률은 개별 계약별로 계약 공사의 물리적 완성비율로 산정됩니다. 계약에 대한 미래의 활동과 관련하여 당기에 발생한 원가는 진행률 산정시 제외됩니다. 이러한 금액은 그 성격에 따라 재고자산, 선급금 또는 기타자산으로 표시됩니다.

당사는 누적발생원가에 인식한 이익을 가산(인식한 손실을 차감)한 금액이 진행청구액을 초과하는 각 진행중인 계약에 대해서는 누적발생원가와 인식한 이익의 합계금액에서 인식한 손실을 차감한 금액이 진행청구액을 초과하는 금액(미청구공사)을 자산으로 표시하며, 진행청구액에 미달하는 금액(초과청구공사)은 부채로 표시하고 있습니다.

2) 부동산의 임대

당사는 당사가 보유한 임대주택과 근린생활시설을 거래처 및 개인에게 임대하고 있습니다. 계약조건에 따라 임대보증금 및 매월 약정된 임대료를 선불 또는 후불로 수령합니다.

당사는 반환의무가 있는 임대보증금은 부채로 계상하고 부동산 인도시점부터 매월 약정된 임대수입을 기간경과에 따라 인식하고 있습니다.

(5) 리스

1) 리스이용자인 경우

당사는 계약 약정일에 계약이 리스인지 또는 계약에 리스가 포함되어 있는지를 평가

합니다. 리스이용자인 경우에 단기리스(리스기간이 12개월 이하)와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스 약정과 관련하여 사용권자산과 그에 대응되는 리스부채를 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 리스이용자의 효익의 형태를 더 잘 나타내는 경우가 아니라면 단기리스와 소액 기초자산 리스에 관련되는 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 비용으로 인식합니다.

리스부채는 리스개시일에 그날 현재 지급되지 않은 리스료를 리스의 내재이자율로 할인한 현재가치로 최초 측정합니다. 만약 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

증분차입이자율은 리스기간, 통화 그리고 리스의 시작시점에 따라 달라지며, 다음을 포함하는 투입변수 등에 기초하여 결정됩니다.

- 국고채 금리에 기초한 무위험이자율
- 기업 특유의 위험조정
- 채권수익률에 기초한 신용위험조정
- 리스를 체결하는 기업의 위험속성이 당사의 위험속성과 다르고 해당 리스가 당사의 보증에 따른 효익을 받지 못하는 경우에 해당 기업 특유의 조정

리스부채의 측정에 포함되는 리스료는 다음 금액으로 구성됩니다.

- 고정리스료 (실질적인 고정리스료를 포함하고 받을 리스 인센티브는 차감)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 처음에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정함
- 잔존가치보증에 따라 리스이용자가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스부채는 후속적으로 리스부채에 대한 이자를 반영하여 장부금액을 증액(유효이자율법을 사용)하고, 지급한 리스료를 반영하여 장부금액을 감액하여 측정합니다.

사용권자산은 리스부채의 최초 측정금액과 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브는 차감) 및 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가를 차감한 금액으로 구성됩니다. 사용권자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 후속 측정합니다.

당사가 리스 조건에서 요구하는 대로 기초자산을 해체하고 제거하거나, 기초자산이 위치한 부지를 복구하거나, 기초자산 자체를 복구할 때 부담하는 원가의 추정치는 기업회계기준서 제1037호에 따라 인식하고 측정합니다. 그러한 원가가 재고자산을 생산하기 위하여 발생한 것이 아니라면, 원가가 사용권자산과 관련이 있는 경우 사용권자산 원가의 일부로 그 원가를 인식합니다.

리스기간 종료시점 이전에 리스이용자에게 기초자산의 소유권을 이전하는 경우나 사용권자산의 원가에 리스이용자가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우에, 리스이용자는 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료시점까지 사용권자산을 감가상각하고 있습니다. 그 밖의 경우에는 리스이용자는 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 사용권자산을 감가상각하고 있습니다.

당사는 사용권자산이 손상되었는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제1036호를 적용하며, 식별된 손상차손에 대한 회계처리는 ‘ 유형자산’ 의 회계정책(주석 2.(15)참고)에 설명되어 있습니다.

2) 리스제공자인 경우

당사는 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

당사가 중간리스제공자인 경우 당사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하고 있습니다. 당사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

당사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 당사는 그 기준을 적용합니다. 당사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

금융리스에서 리스이용자로부터 받는 금액은 당사의 리스순투자로서 수취채권으로 인식합니다. 당사는 당사의 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 배분합니다.

금융리스수익은 리스채권의 총장부금액을 참조하여 계산합니다. 다만 신용이 손상된 금융리스채권의 경우에는 상각후원가(즉 손실충당금 차감 후 금액)를 참조하여 금융수익을 계산합니다.

계약에 리스요소와 비리스요소가 포함되어 있는 경우, 당사는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 각 구성요소에 배분합니다.

(6) 외화환산

당사의 재무제표는 당사의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 표시하고 있습니다. 당사의 기능통화이면서 재무제표 작성을 위한 표시통화는 '원'입니다.

재무제표 작성에 있어서 해당 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율로 기록됩니다. 매 보고기간 말에 화폐성 외화항목은 보고기간 말의 환율로 재환산하고 있습니다. 한편 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하지만, 역사적 원가로 측정되는 비화폐성 외화항목은 재환산하지 않습니다.

외환차이는 다음을 제외하고는 발생하는 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

- 미래 생산에 사용하기 위하여 건설중인 자산과 관련되고, 외화차입금에 대한 이자

비용조정으로 간주되는 자산의 원가에 포함되는 외환차이

- 특정 외화위험을 회피하기 위한 거래에서 발생하는 외환차이
- 해외사업장과 관련하여 예측할 수 있는 미래에 결제할 계획도 없고 결제될 가능성도 없는 채권이나 채무로서 해외사업장순투자의 일부를 구성하는 화폐성항목에서 발생하는 외환차이. 이러한 외환차이는 기타포괄손익으로 인식하고 순투자의 전부나 일부 처분시점에서 자본에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

(7) 차입원가

당사는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가를 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위하여 변동금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 현금흐름위험회피의 대상인 경우 파생상품의 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식하고 적격자산이 당기손익에 영향을 미칠 때 당기손익으로 재분류됩니다. 적격자산을 취득하기 위하여 고정금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 공정가치위험회피의 대상인 경우 자본화된 차입원가는 위험회피 대상 이자율을 반영합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용투자수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

기타 차입원가는 발생한 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 정부보조금

당사는 정부보조금에 부수되는 조건의 준수와 보조금 수취에 대한 합리적인 확신이 있을 경우에만 정부보조금을 인식하고 있습니다.

시장이자율보다 낮은 이자율인 정부대여금의 효익은 정부보조금으로 처리하고 있으

며, 해당 정부보조금은 시장이자율에 기초하여 산정된 정부대여금 공정가치와 수취한 대가의 차이으로 측정하고 있습니다.

자산관련정부보조금은 자산의 장부금액을 결정할 때 차감하여 재무상태표에 표시하고 있습니다(유형자산 취득 관련 정부보조금 포함). 해당 정부보조금은 관련자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각비를 감소시키는 방식으로 당기손익으로 인식하고 있습니다.

수익관련정부보조금은 보전하려 하는 비용에 대응시키기 위해 체계적인 기준에 따라 해당 기간에 걸쳐 수익으로 인식하며, 이미 발생한 비용이나 손실에 대한 보전 또는 향후 관련원가의 발생 없이 당사에 제공되는 즉각적인 금융지원으로 수취하는 정부보조금은 수취할 권리가 발생하는 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 종업원급여

확정기여형퇴직급여제도에 대한 기여금은 종업원이 이에 대하여 지급받을 자격이 있는 용역을 제공한 때 비용으로 인식하고 있습니다.

(10) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다.

1) 당기법인세

당기 법인세부담액은 당기의 과세소득을 기초로 산정됩니다. 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익항목 및 비과세항목이나 비공제항목 때문에 과세소득과 순이익은 차이가 발생합니다. 당사의 당기법인세와 관련된 부채는 보고기간 말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 계산됩니다.

법인세를 결정하는 것이 불확실하나 향후 과세당국에 대한 현금유출이 발생할 가능성이 높다고 판단되는 경우 충당부채를 인식합니다. 충당부채는 지급할 것으로 기대되는 금액에 대한 최선의 추정치로 측정됩니다. 이러한 평가는 과거 경험에 따른 지

배기업의 세무전문가의 판단에 기초하며 특정한 경우에는 독립된 세무전문가의 판단에 기초하여 이루어집니다.

2) 이연법인세

이연법인세는 재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출시 사용되는 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 관련하여 납부하거나 회수될 법인세 금액이며 부채법을 이용하여 회계처리합니다. 이연법인세부채는 일반적으로 모든 가산할 일시적차이에 대하여 인식됩니다. 이연법인세자산은 일반적으로 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에, 모든 차감할 일시적차이에 대하여 인식됩니다. 그러나 가산할 일시적차이가 영업권을 최초로 인식할 때 발생하거나, 자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래가 사업결합거래가 아니고 거래 당시에 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 발생하는 경우 이연법인세부채는 인식하지 않습니다. 그리고 차감할 일시적차이가 자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래가 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 않는 거래에서 발생하는 경우에는 이연법인세자산은 인식하지 않습니다.

당사가 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고는 종속기업, 관계기업에 대한 투자자산 및 조인트벤처 투자지분에 관한 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식합니다. 또한 이러한 투자자산 및 투자지분과 관련된 차감할 일시적차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적차이의 혜택을 사용할 수 있을만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높고, 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높은 경우에만 인식합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간 말에 검토하고, 이연법인세자산의 전부 또는 일부가 회수될 수 있을만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시킵니다.

이연법인세는 보고기간 말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 당해 부채가 결제되거나 자산이 실현되는 회계기간에 적용될 것으로 예상되

는 세율을 사용하여 측정합니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 말 현재 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 당사가 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있으며, 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련하여 과세대상기업이 동일하거나 과세대상기업은 다르지만 당기법인세 부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있거나, 중요한 금액의 이연법인세부채가 결제되거나, 이연법인세자산이 회수될 미래에 각 회계기간마다 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 상계합니다.

이연법인세부채 또는 이연법인세자산이 공정가치모형을 사용하여 측정된 투자부동산에서 발생하는 경우, 동 투자부동산의 장부금액이 매각을 통하여 회수될 것이라는 반증가능한 가정을 전제하고 있습니다. 따라서 이러한 가정에 대한 반증이 없다면, 이연법인세부채 또는 이연법인세자산의 측정에는 투자부동산 장부금액이 모두 매각을 통하여 회수되는 세효과를 반영합니다. 다만 투자부동산이 감가상각 대상자산으로서 매각을 위해 보유하기보다는 그 투자부동산에 내재된 대부분의 경제적 효익을 기간에 걸쳐 소비하는 것을 목적으로 하는 사업모형하에서 보유하는 경우 이러한 가정이 반증됩니다.

3) 당기법인세와 이연법인세의 인식

당기법인세와 이연법인세는 동일 회계기간 또는 다른 회계기간에 기타포괄손익이나 자본으로 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합으로부터 발생하는 경우를 제외하고는 수익이나 비용으로 인식하여 당기손익에 포함합니다. 사업결합시에는 법인세 효과는 사업결합에 대한 회계처리에 포함되어 반영됩니다.

(11) 유형자산

유형자산은 원가로 측정하고 있으며 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다. 유형자산의 원가는 당해 자산의 매입 또는 건설과 직접적으로 관련되어 발생한 지출로서 경영진이 의

도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가와 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는 데 소요될 것으로 최초로 추정되는 원가를 포함하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 이를 제외한 유형자산은 아래에 제시된 개별 자산별로 추정된 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수
차량운반구	5년
비품	5년

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가에 비교하여 중요하다면, 해당 유형자산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

유형자산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

유형자산을 처분하거나 사용이나 처분을 통한 미래경제적효익이 기대되지 않을 때 해당 유형자산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 유형자산이 제거되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에는 보고기간말 현재의 시장상황을 반영한 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동에 따른 손익은 발생시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 미래경제적효익을 기대할 수 없는 경우에 해당 투자부동산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 무형자산

영업권을 제외한 무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 한정된 내용연수를 가지는 다음의 무형자산은 추정 내용연수동안 정액법으로 상각됩니다.

구 분	내 용 연 수
소프트웨어	5년

(14) 영업권을 제외한 유·무형자산의 손상

영업권을 제외한 유·무형자산은 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 매 보고기간 말마다 검토하고 있으며, 자산손상을 시사하는 징후가 있는 경우에는 손상차손금액을 결정하기 위하여 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 당사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며, 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없는 경우에는 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 공동자산은 합리적이고 일관된 배분기준에 따라 개별 현금창출단위에 배분하며, 개별 현금창출단위로 배분할 수 없는 경우에는 합리적이고 일관된 배분기준에 따라 배분될 수 있는 최소 현금창출단위집단에 배분하고 있습니다.

비한정내용연수를 가진 무형자산 또는 아직 사용할 수 없는 무형자산은 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 손상검사를 실시하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 측정하며, 자산(또는 현금창출단위)의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 자산(또는 현금창출단위)의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키고 감소된 금액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

과거기간에 인식한 손상차손을 환입하는 경우 개별 자산(또는 현금창출단위)의 장부금액은 수정된 회수가능액과 과거기간에 손상차손을 인식하지 않았다면 현재 기록되어 있을 장부금액 중 작은 금액으로 결정하고 있으며, 해당 손상차손환입은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(15) 재고자산

재고자산은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다. 완성주택 및 건설용지의 원가는 개별법에 따라 결정됩니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가완성원가와 판매비용을 차감한 금액입니다.

매출원가는 재고자산 판매에 따른 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액으로

인식하며, 재고자산을 순실현가능가치로 감액한 평가손실과 감모손실은 감액이나 감모가 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(16) 충당부채

충당부채는 과거의 사건으로 인한 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행할 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요될 금액을 신뢰성있게 추정할 수 있을 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재 의무의 이행에 소요되는 지출에 대한 각 보고기간 말 현재 최선의 추정치입니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하고 그 금액을 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 당해 변제금액을 자산으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간 말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간 말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(17) 금융상품

금융자산 및 금융부채는 당사가 계약의 당사자가 되는 때에 당사의 재무상태표에 인식하고 있습니다. 금융자산 및 금융부채는 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 금융자산의 취득이나 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융자산 또는 금융부채의 공정가치에 차감하거나 가산하고 있습니다. 다만 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득이나 당기손익-공정가치측정금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(18) 금융자산

1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목

적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

3) 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 "차입금"으로 분류하고 있습니다.

5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이

행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

(19) 금융부채와 지분상품

1) 금융부채 · 자본 분류

당사는 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 발행한 금융상품을 최초 인식시점에 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

2) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다.

자가지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자가지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기 손익으로 인식하지 않습니다.

3) 복합금융상품

당사는 발행한 복합금융상품(전환사채)을 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채와 자본으로 각각 분류하고 있습니다. 확정수량의 자가지분상품에 대하여 확정금액의 현금 등 금융자산의 교환을 통해 결제될 전환권옵션은 지분상품입니다.

전환사채의 발행과 관련된 거래원가는 배분된 총 발행금액에 비례하여 부채요소와 자본요소에 배분하고 있습니다. 자본요소와 관련된 거래원가는 자본에서 직접 인식하고, 부채요소와 관련된 거래원가는 부채요소의 장부금액에 포함하여 전환사채의 존속기간 동안 유효이자율법에 따라 상각하고 있습니다.

4) 금융부채

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다. 그러나 금융자산의 양도가 제거요건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채와 발행한 금융보증계약은 아래에 기술하고 있는 특정한 회계정책에 따라 측정됩니다.

5) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

6) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다. 유효이자율은 금융부채의 기대존속기간이나 (적절하다면) 더 짧은 기간에 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금지급액의 현재가치를 금융부채의 상각후원가와 정확히 일치시키는 이자율입니다.

7) 금융보증부채

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급기일에 특정 채무자가 지급하지 못하여 보유자가 입은 손실을 보상하기 위해 발행자가 특정 금액을 지급하여야 하는 계약입니다.

금융보증부채는 공정가치로 최초 측정하며, 당기손익인식항목으로 지정되거나 자산

의 양도로 인해 발생한 것이 아니라면 다음 중 큰 금액으로 후속측정하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1109호에 따라 산정한 손실충당금(상기 ‘금융자산’ 참고)
- 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

8) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(20) 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2024년 2월 21일 이사회에서 승인되었으며, 2024년 3월 28일 정기주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 당사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 법인세

당사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석 28 참조).

(2) 리스

당사는 리스기간을 산정할 때에 경영진은 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려합니다. 연장선택권의 대상 기간(또는 종료선택권의 대상 기간)은 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한 경우에만 리스기간에 포함됩니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

당사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(현금흐름 이자율 위험 및 가격위험), 신용위험 및 유동성 위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 정책에 따라 이루어지고 있습니다. 이사회는 전반적인 위험관리에 대한 문서화된 정책, 외환위험, 이자율 위험, 신용 위험, 파생금융상품과 비파생금융상품의 이용 및 유동성을 초과하는 투자와 같은 특정 분야에 관한 문서화된 정책을 검토하고 승인합니다.

4.1.1 시장위험

(1) 이자율 위험

이자율위험은 미래의 시장이자율 변동에 따라 예금 또는 차입금 등에서 발생하는 이자수익 및 이자비용이 변동될 위험으로서 이는 주로 변동금리부 조건의 예금과 차입금에서 발생하고 있습니다. 당사의 이자율위험관리의 목표는 이자율변동으로 인한 불확실성과 순이자비용의 최소화를 추구함으로써 기업의 가치를 극대화하는데 있습니다.

당사는 보고기간말 현재 변동금리부 차입금 대비 변동금리부 예금이 적어 이자율상승시 순이자비용이 증가합니다. 한편, 당사는 내부자금 공유 확대를 통한 외부차입최소화, 고금리 차입금 감축, 장/단기 차입구조 개선, 고정 대 변동이자 차입조건의 적정비율 유지, 일간/주간/월간 단위의 국내외 금리동향 모니터링 실시, 대응방안 수립 및 변동금리부 조건의 단기차입금과 예금을 적절히 운영함으로써 이자율변동에 따른 위험을 최소화하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 이자율위험에 노출된 차입금 내용은 없습니다.

4.1.2 신용위험

신용위험은 회사 차원에서 관리되고 있습니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험뿐 아니라 현금및현금성자산 및 은행 등의 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 은행 및 금융기관의 경우, 독립적인 신용평가기관으로부터의 신용등급이 우수한 금융기관에 한하여 거래를 하고 있습니다. 독립적인 신용 등급이 없는 경우에는 고객의 재무상태, 과거경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 개별적인 위험 한도는 이사회가 정한 한도에 따라 내부 또는 외부적으로 결정된 신용등급을 바탕으로 결정됩니다. 신용한도의 사용여부는 정기적으로 검토되고 있습니다.

당기 중 신용한도를 초과한 건은 없었으며 경영진은 상기 거래처로부터 의무불이행으로 인한 손실을 예상하고 있지 않습니다.

당기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	1,841,495	4,576,980
매출채권	2,550	-
기타금융자산 - 유동	1,312,744	2,032
기타금융자산 - 비유동	170,359	397,840
합계	3,327,148	4,976,852

4.1.3 유동성 위험

당사는 미사용 차입금한도(주석 31 참조)를 적정수준으로 유지하고 영업 자금수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 당사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사 내부의 목표재무비율 및 통화에 대한 제한과 같은 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

당사의 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 아래에 표시된 현금흐름은 할인하지 아니한 금액입니다.

(단위: 천원)

당기말	1년 미만	1년에서 2년 이하	2년에서 5년 이하	5년 초과
기타금융부채	857,780	48,511,541	-	-
차입금	-	-	-	18,360,000
합계	857,780	48,511,541	-	18,360,000

전기말	1년 미만	1년에서 2년 이하	2년에서 5년 이하	5년 초과
기타금융부채	557,746	49,120,083	-	-
차입금	-	-	-	18,360,000
합계	557,746	49,120,083	-	18,360,000

4.2 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고, 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 당사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있습니다. 자본조달비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순부채는 총차입금(재무상태표의 장단기 차입금 포함)에서 현금및현금성자산을 차감한 금액이며 총자본은 재무상태표의 "자본"에 순부채를 가산한 금액입니다.

당기말과 전기말 현재 당사의 자본조달비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
가. 총차입금	18,360,000	18,360,000
나. 차감: 현금및현금성자산	(1,842,277)	(4,578,421)
다. 순부채(가-나)	16,517,723	13,781,579
라. 자본총계	31,174,860	31,617,442
마. 총자본(다+라)	47,692,583	45,399,021
바. 자본조달비율(다÷ 마)	34.63%	30.36%

5. 영업부문 정보

(1) 부문별 정보

당사는 한국채택국제회계기준 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 주요 수익은 다음과 같이 구분됩니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
분양부문	1,332,000	184,000
기타부문	74,452	41,850
합계	1,406,452	225,850

(3) 당기와 전기 중 매출액의 10% 이상을 차지하는 고객의 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
개인A	1,332,000	-
개인B	-	184,000

(4) 지역별 정보

당사는 대한민국에 위치하고 있으며, 당사가 보유하고 있는 비유동자산은 모두 대한민국에 소재하고 있습니다. 당기 및 전기 중 발생한 모든 수익은 대한민국에 위치한 고객으로부터 발생한 수익입니다.

6. 범주별 금융상품

(1) 당기말과 전기말 현재 당사 금융상품의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다
(단위: 천원).

당기말

재무상태표상 자산	상각후원가로 측정하는 금융자산
현금및현금성자산	1,842,277
매출채권	2,550
기타금융자산(유동)	1,312,744
기타금융자산(비유동)	170,359
합계	3,327,930

재무상태표상 부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
기타금융부채(유동)	857,780
기타금융부채(비유동)	48,511,541
장기차입금	18,360,000
합계	67,729,321

전기말

재무상태표상 자산	상각후원가로 측정하는 금융자산
현금및현금성자산	4,578,421
기타금융자산(유동)	2,032
기타금융자산(비유동)	397,840
합계	4,978,293

재무상태표상 부채	상각후원가로 측정하는 금융부채
기타금융부채(유동)	557,746
기타금융부채(비유동)	49,120,083
장기차입금	18,360,000
합계	68,037,829

(2) 당기말 현재 금융상품의 신용위험 최대노출금액은 위에서 언급한 채권의 각 종류별 장부가액입니다.

(3) 당기와 전기 중 금융상품의 범주별 손익내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	149,244	61,348
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	471,130	602,176

7. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
현금	783	1,441
은행예금	1,841,495	4,576,980
합 계	1,842,278	4,578,421

8. 매출채권 및 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말			전기말		
	유 동	비유동	계	유 동	비유동	계
매출채권	2,550	-	2,550	-	-	-
미수금	-	-	-	708	-	708
미수수익	12,744	-	12,744	1,324	-	1,324
대여금(*1)	1,300,000	-	1,300,000	-	-	-
보증금(*1)	-	170,359	170,359	-	397,840	397,840
계	1,315,294	170,359	1,485,653	2,032	397,840	399,872

(*1) 계약서상 확정된 금액의 수령이 확실시되므로 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

(2) 당기와 전기 중 손실충당금의 변동내역은 없습니다.

(3) 매출채권 및 기타금융자산의 신용위험정보 세부내역은 다음과 같습니다(단위: 천 원).

당기말

구분	연체된 일수					
	미연체	3개월~6개월	6개월~9개월	9개월~12개월	12개월 초과	계
<개별평가>						
매출채권	2,550	-	-	-	-	2,550
미수금	-	-	-	-	-	-
미수수익	12,744	-	-	-	-	12,744
대여금	1,300,000	-	-	-	-	1,300,000
임차보증금	105,475	-	-	-	-	105,475
기타보증금	64,884	-	-	-	-	64,884
전체기간기대손실	-	-	-	-	-	-
순장부금액	1,485,653	-	-	-	-	1,485,653

전기말

구분	연체된 일수					
	미연체	3개월~6개월	6개월~9개월	9개월~12개월	12개월 초과	계
<개별평가>						
미수금	708	-	-	-	-	708
미수수익	1,324	-	-	-	-	1,324
임차보증금	104,475	-	-	-	-	104,475
기타보증금	293,365	-	-	-	-	293,365
전체기간기대손실	-	-	-	-	-	-
순장부금액	399,872	-	-	-	-	399,872

9. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
유동		
선급금(*1)	500,144	500,886
선급비용	96,210	47,554
합 계	596,354	548,440

(*1) 당기말 현재 선급금 중 5억원에 대해서는 당사가 부당이득금 반환 소송을 진행 하고 있습니다(주석 31 참조).

10. 재고자산

(1) 당기말과 전기말 현재 재고자산 내역은 아래와 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
완성건물	6,218,552	7,845,847
합 계	6,218,552	7,845,847

(2) 비용으로 인식되어 매출원가에 포함된 재고자산의 원가는 1,627,295천원(전기: 1,611,282천원)입니다.

(3) 당기말 현재 상기 재고자산은 우리은행 차입금과 관련하여 담보로 제공되었습니다(주석 16참조).

11. 종속기업투자

(1) 현황

당기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

기업명	지분율(%)	주된사업장	보고기간종료일	평가방법
케이아이청평피에프브이주식회사	56.00%	한국	2023.12.31	원가법

(2) 투자내역

당기말과 전기말 현재 종속기업의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

기업명	당기말			전기말		
	취득원가	순자산지분가액	장부금액	취득원가	순자산지분가액	장부금액
케이아이청평피에프브이주식회사	2,800,000	627,750	2,800,000	2,800,000	1,580,873	2,800,000

(3) 변동내역

당기와 전기 중 종속기업의 변동내역은 없습니다.

(4) 요약재무정보

당기말 및 전기말 현재 종속기업의 요약재무정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

당기

기업명	자산	부채	자본	매출	순손익	총포괄손익
케이아이청평피에프브이주식회사	25,202,595	24,081,612	1,120,983	-	(1,702,005)	(1,702,005)

전기

기업명	자산	부채	자본	매출	순손익	총포괄손익
케이아이청평피에프브이주식회사	24,941,835	22,118,847	2,822,988	-	(746,957)	(746,957)

12. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
임대주택	91,166,000	89,057,000

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

구분	당기		전기	
	임대주택	합계	임대주택	합계
기초 장부금액	89,057,000	89,057,000	91,987,000	91,987,000
투자자산평가이익(손실)	2,109,000	2,109,000	(2,930,000)	(2,930,000)
기말 장부금액	91,166,000	91,166,000	89,057,000	89,057,000

(3) 공정가치의 측정

당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 투자부동산 평가 전문가이며 공인된 독립평가법인에 의하여 수행된 평가에 기초하여 결정되었으며, 에이원감정평가법인에 의하여 수행된 평가에 기초하여 결정되었습니다. 투자부동산의 공정가치는 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 가치평가기법 및 공정가치 측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 다음과 같습니다.

구분	가치평가방법	수준 3 투입변수
임대주택	거래사례비교법 등	지역요인, 개별요인 등

(4) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산의 공정가치측정치에 대한 공정가치 서열체계 수준별 내역은 다음과 같습니다(단위 : 천원).

당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
임대주택	-	-	91,166,000	91,166,000

전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
임대주택	-	-	89,057,000	89,057,000

(5) 당기말 현재 차입금과 관련하여 담보로 제공된 투자부동산은 다음과 같습니다(단위: 천원).

담보제공자산	장부금액	담보설정금액	관련 계정과목	관련 금액	담보권자
임대주택	91,166,000	22,032,000	차입금	18,360,000	우리은행

(6) 당기와 전기 중 투자부동산과 관련하여 당기손익으로 인식한 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
임대수익	74,452	41,850
투자자산평가이익	2,109,000	-
투자자산평가손실	-	(2,930,000)
합 계	2,183,452	(2,888,150)

13. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 유형자산 내역은 아래와 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
비품	188,261	(125,244)	63,017	188,261	(88,794)	99,467
사용권자산	466,627	(63,633)	402,994	488,875	(355,418)	133,457
합계	654,888	(188,877)	466,011	677,136	(444,212)	232,924

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 변동내역은 아래와 같습니다(단위: 천원).

당기	비품	사용권자산	합계
기초 순장부가액	99,467	133,457	232,924
취득	-	466,627	466,627
감가상각비(*1)	(36,449)	(158,689)	(195,138)
처분	-	(38,401)	(38,401)
기말 순장부금액	63,018	402,994	466,012

전기	비품	사용권자산	합계
기초 순장부가액	137,119	284,342	421,461
감가상각비(*1)	(37,652)	(150,885)	(188,537)
기말 순장부금액	99,467	133,457	232,924

(*1) 당기와 전기 감가상각비 전액이 포괄손익계산서상 판매비와관리비에 포함되어 있습니다.

14. 리스

(1) 당기말과 전기말 현재 기초자산 유형별 사용권자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
부동산(*)	206,721	63,373
차량운반구(*)	196,273	70,084
합계	402,994	133,457

(*) 재무상태표의 '유형자산' 항목에 포함되었습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 리스부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
유동(*)	170,390	109,940
비유동(*)	234,381	27,073
합계	404,771	137,013

(*) 재무상태표의 '기타금융부채' 항목에 포함되었습니다.

(3) 당기와 전기 중 리스와 관련해 손익으로 인식된 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
- 부동산	(112,986)	(103,360)
- 차량운반구	(45,703)	(47,525)
소계	(158,689)	(150,885)
리스부채에 대한 이자비용(금융원가)	7,630	7,669
단기리스료 소액자산리스료 및 변동리스료 (매출원가 및 판매관리비)	1,870	1,870

15. 무형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 무형자산 내역은 아래와 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
소프트웨어	2,634	(1,470)	1,164	2,634	(735)	1,899

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 아래와 같습니다(단위: 천원).

소프트웨어	당기	전기
기초 순장부가액	1,899	2,634
무형자산상각비(*1)	(735)	(735)
기말 순장부금액	1,164	1,899

(*1) 무형자산상각비 전액이 포괄손익계산서상 판매비와관리비에 포함되었습니다.

16. 차입금

당기말과 전기말 현재 차입금의 상세내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		차입처	최종	연이자율	당기말	전기말
			만기일	(2023.12.31)		
장기차입금	민간임대건설자금대출	우리은행(*1)	2029-12-28	3.50%	450,000	450,000
	민간임대건설자금대출	우리은행(*1)	2029-12-28	2.50%	17,910,000	17,910,000
합 계					18,360,000	18,360,000

(*1) 당기말 현재 해당 차입금에 대해서 당사가 보유한 투자부동산(임대주택) 및 재고 자산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 10, 12, 31 참조).

17. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
유동		
미지급금	67,033	10,236
미지급비용	21,007	15,070
임대보증금	599,350	422,500
금융리스부채	170,390	109,940
소 계	857,780	557,746
비유동		
임대보증금	48,277,160	49,093,010
금융리스부채	234,381	27,073
소 계	48,511,541	49,120,083
합 계	49,369,321	49,677,829

18. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
유동		
예수금	38,733	45,580
선수금	6,500	6,500
합 계	45,233	52,080

19. 총당부채

(1) 당기말과 전기말 현재 총당부채의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

과목	당기		전기	
	유동	비유동	유동	비유동
특별수선충당금(*1)	-	70,372	-	43,129

(*1) 민간임대주택에 관한 특별법 등의 법률에 따라 민간임대주택의 임대사업자로서 주요시설을 교체하고 보수하기 위한 충당금 적립의무가 존재하는 바, 매월 사업계획 승인 당시 표준 건축비의 1만분의 1의 비율로 충당금을 적립하고 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 총당부채의 변동 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
기초	43,129	15,889
설정	27,243	27,240
기말 :	70,372	43,129
유동성	-	-
비유동성	70,372	43,129

20. 자본금과 기타자본항목

(1) 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이고, 발행한 주식수는 보통주식 2,020,000주이며 1주당 액면금액은 5,000원입니다.

(2) 당기 및 전기의 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 주, 천원).

구 분	발행주식수	자본금	주식할인발행차금	합계
전기초	2,020,000	10,100,000	(138,449)	9,961,551
전기말	2,020,000	10,100,000	(138,449)	9,961,551
당기초	2,020,000	10,100,000	(138,449)	9,961,551
당기말	2,020,000	10,100,000	(138,449)	9,961,551

21. 이익잉여금

(1) 당기와 전기의 당사의 이익잉여금처분계산서 내역은 다음과 같습니다(단위: 원).

과 목	제13(당기)		제12(전기)	
I. 미처분이익잉여금		21,213,309,327		21,655,891,304
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	21,655,891,304		25,500,258,036	
3. 당기순이익(손실)	(442,581,977)		(3,844,366,732)	
II. 이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금		21,213,309,327		21,655,891,304

당기의 이익잉여금 처분예정일은 2024년 3월 28일이며, 전기의 이익잉여금 처분확정일은 2023년 3월 23일입니다.

22. 매출액 및 매출원가

(1) 당기와 전기 중 매출액의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
임대료수입	74,452	41,850
분양대금	1,332,000	184,000
합 계	1,406,452	225,850

(2) 당기와 전기 중 매출원가의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
<분양공사매출원가>		
기초완성건물재고액	7,845,847	8,007,129
당기완성건물제조원가	-	-
기말완성건물재고액	(6,218,552)	(7,845,847)
합 계	1,627,295	161,282

23. 판매비와관리비

당기와 전기 중 판매비와관리비의 세부내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
급여	749,737	758,680
퇴직급여	104,515	135,411
복리후생비	101,816	96,708
여비교통비	40,843	36,060
접대비	17,292	14,475
통신비	1,965	2,093
세금과공과금	178,940	144,104
감가상각비	195,137	188,537
지급임차료	495	495
수선비	29,019	456
보험료	17,296	16,331
차량유지비	17,941	18,425
운반비	310	237
교육훈련비	4,890	1,264
도서인쇄비	110	349
사무용품비	2,944	3,472
소모품비	380	405
지급수수료	452,599	195,359
건물관리비	103,185	100,669
무형고정자산상각	735	735
외주비	80,000	80,000
협회비	22,200	22,794
특별수선충당전입액	27,243	27,240
합 계	2,149,592	1,844,299

24. 비용의 성격별 분류

당기와 전기 중 비용의 성격별 분류는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
재고자산의 변동	1,627,295	161
종업원급여	854,252	894,090
유형자산감가상각비	195,138	188,537
무형자산상각비	735	735
세금과공과	178,940	144,104
지급임차료	495	495
지급수수료	452,599	195,359
외주비	80,000	80,000
건물관리비	103,185	100,669
기타비용	284,248	401,430
매출원가와 판매비와관리비의 합계	3,776,887	2,005,580

25. 종업원급여

당기와 전기 중 발생한 종업원급여의 세부 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
급여	749,737	758,680
퇴직급여-확정기여제도	104,515	135,411
합 계	854,252	894,091

26. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 세부 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
기타수익		
잡이익	12,116	5,610
투자자산평가이익	2,109,000	-
합 계	2,121,116	5,610
기타비용		
투자자산평가손실	-	2,930,000
잡손실	14,076	25,063
합 계	14,076	2,955,063

27. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구 분	당기	전기
금융수익		
이자수익	149,244	61,348
합 계	149,244	61,348
금융비용		
이자비용	471,130	602,176
합 계	471,130	602,176

28. 법인세비용 및 이연법인세

(1) 당기와 전기 중 법인세비용의 구성 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
당기법인세		
당기손익에 대한 당기법인세	-	-
총당기법인세	-	-
이연법인세		
일시적차이의 증감	(142,700)	(1,425,645)
총이연법인세	(142,700)	(1,425,645)
법인세비용(수익)	(142,700)	(1,425,645)

(2) 당사의 법인세비용과 당사의 법인세비용차감전순이익에 대해 적용되는 가중평균 세율을 사용하여 이론적으로 계산된 금액과의 차이는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	(585,282)	(5,270,012)
국내법인세율로 계산된 법인세비용	(122,324)	(1,159,403)
법인세 효과:		
- 세무상 차감되지 않는 비용	6,877	6,396
- 세율변경효과	(26,701)	(272,532)
- 기타	(552)	(106)
법인세비용(수익)	(142,700)	(1,425,645)

(3) 가중평균 적용세율은 20.9%(전기: 22%)입니다. 보고기간 종료일 현재 실현될 것으로 예상되는 이연법인세는 해당 기간 동안 적용될 세율 20.9%를 사용하여 측정하였습니다.

(4) 이연법인세자산과 부채의 회수 및 결제시기는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기말	전기말
이연법인세자산		
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	3,398,599	2,853,572
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	-	-

구분	당기말	전기말
소계	3,398,599	2,853,572
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(8,979,062)	(8,576,736)
소계	(8,979,062)	(8,576,736)
이연법인세자산(부채) 순액	(5,580,463)	(5,723,164)

(5) 당기와 전기 중 동일과세당국과 관련된 금액을 상계하기 이전의 이연법인세자산(부채) 변동은 다음과 같습니다(단위: 천원).

당기

구분	기초	손익계산서	기말
이연법인세부채			
투자부동산	(8,576,458)	(399,940)	(8,976,398)
미수수익	(278)	(2,386)	(2,664)
소계	(8,576,736)	(402,326)	(8,979,062)
이연법인세자산			
연차미지급비용	2,631	1,229	3,860
사용권자산	747	(376)	371
특별수선충당금	9,057	5,651	14,708
세금과공과	-	146	146
세무상결손금	2,841,137	538,377	3,379,514
소계	2,853,572	545,027	3,398,599
실현가능성 평가에 의한 조정	-	-	-
이연법인세자산(부채)순액	(5,723,164)	142,701	(5,580,463)

전기

구분	기초	손익계산서	기말
이연법인세부채			
투자부동산	(9,629,460)	1,053,002	(8,576,458)
미수수익	-	(278)	(278)
소계	(9,629,460)	1,052,724	(8,576,736)
이연법인세자산			
연차미지급비용	3,186	(555)	2,631

구 분	기초	손익계산서	기말
연차미지급상여	52,048	(52,048)	-
사용권자산	110	637	747
특별수선충당금	3,496	5,561	9,057
세무상결손금	2,421,812	419,325	2,841,137
소계	2,480,652	372,920	2,853,572
실현가능성 평가에 의한 조정	-	-	-
이연법인세자산(부채)순액	(7,148,808)	1,425,644	(5,723,164)

29. 주당순이익

(1) 기본주당순이익은 당사의 보통주당기순이익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

(2) 당기와 전기의 기본주당순이익 내역은 다음과 같습니다(단위: 주, 원).

구 분	당기	전기
보통주 당기순이익(손실)	(442,581,977)	(3,844,366,732)
가중평균 유통보통주식수(단위:주)	2,020,000	2,020,000
보통주 기본주당순이익(손실)	(219)	(1,903)

(3) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역은 다음과 같습니다(단위: 주, 원).

구 분	일 자	당기			구 분	일 자	전기		
		발행주식수	가중치	적수			발행주식수	가중치	적수
기초	2023-01-01	2,020,000	365	737,300,000	기초	2022-01-01	2,020,000	365	737,300,000
합 계				737,300,000	합 계				737,300,000
가중치				365	가중치				365
가중평균유통보통주식수				2,020,000	가중평균유통보통주식수				2,020,000

(4) 당사는 희석증권을 발행하지 않았으므로 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

30. 영업으로부터 창출된 현금

(1) 당기와 전기 중 당사의 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
당기순이익(손실)	(442,582)	(3,844,367)
조정 :	(1,707,782)	2,271,876
이자비용	471,130	602,176
감가상각비	195,137	188,537
투자부동산평가손실	-	2,930,000
무형자산상각비	735	735
특별수선충당전입액	27,243	27,240
잡손실	-	10,181
법인세비용(수익)	(142,700)	(1,425,645)
이자수익	(149,244)	(61,348)
투자부동산평가이익	(2,109,000)	-
잡이익	(1,083)	-
영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :	1,229,539	3,429,455
매출채권의 감소(증가)	(2,550)	700
재고자산의 감소	1,627,295	161,282
기타유동금융자산의 감소(증가)	708	(2,032)
기타비유동금융자산의 감소(증가)	227,481	(231,000)
기타유동자산의 감소(증가)	(47,913)	2,491,348
기타유동금융부채의 감소	(352,135)	(869,538)
기타비유동금융부채의 증가(감소)	(216,500)	1,898,510
기타유동부채의 감소	(6,847)	(19,815)
영업으로부터 창출된 현금	(920,825)	1,856,964

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
비유동금융리스부채의 유동성대체	60,449	105,336
비유동임대보증금의 유동성대체	599,350	347,000

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기초	현금흐름		비현금거래		당기말
		증가	감소	유동성대체	기타	
장기차입금	18,360,000	-	-	-	-	18,360,000
금융리스부채(유동)	109,941	-	-	60,449	-	170,390
금융리스부채(비유동)	27,072	-	(167,015)	(60,449)	434,773	234,381
합 계	18,497,013	-	(167,015)	-	434,773	18,764,771

구분	전기초	현금흐름		비현금거래		전기말
		증가	감소	유동성대체	기타	
단기차입금	4,798,119	-	(4,798,119)	-	-	-
장기차입금	18,360,000	-	-	-	-	18,360,000
금융리스부채(유동)	152,433	-	(165,679)	105,336	17,851	109,941
금융리스부채(비유동)	132,408	-	-	(105,336)	-	27,072
합 계	23,442,960	-	(4,963,798)	-	17,851	18,497,013

31. 우발상황 및 약정사항

(1) 당기말 현재 금융기관과의 약정사항은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	내용	한도액	실행액
우리은행	국민주택기금 민간임대건설자금대출	450,000	450,000
우리은행	국민주택기금 민간임대건설자금대출	17,910,000	17,910,000
합 계		18,360,000	18,360,000

(2) 당기말 현재 차입금과 관련해 제공한 담보의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원)

근저당권자	담보/보증 종류	담보 설정금액	담보의 내용
우리은행	부동산	22,032,000	광주광역시 북구 신안동 소재 토지 등

(3) 당기말 현재 타인으로부터 제공받은 지급보증의 내용은 다음과 같습니다.(단위: 천원).

제공자	보증내용	보증처	금액
주택도시보증공사	임대보증금 보증	임대인	48,441,930

(4) 계류중인 소송사건

당기말 현재 법원에 계류인 소송사건의 내용은 다음과 같습니다.

소송의 내용	원고	피고	관할	사건번호
부당이득금 반환	주식회사 경인자기관리부 동산투자회사	한국증권금융 주식회사	서울고등법원	2023나2041216호
특경법위반(업무상배임)	주식회사 경인자기관리부 동산투자회사	이종하, 강기태, 김성수, 김명기	서울서부지검	2023형제11774호
특경법위반(업무상 배임), 부동산투자회사법위반	주식회사 경인자기관리부 동산투자회사	이종하, 김명기, 강기태	서울서부지검	2022형제28022호

상기 소송사건들의 최종 결과가 재무제표에 미치는 영향을 현재로서는 예측할 수 없습니다.

(5) 회사는 (주)국민은행에 발행주식의 명의개서 대행업무, 주식발행 대행업무, 주식 배당금 및 사채원리금의 지급대행업무를 위탁하고 있습니다.

32. 특수관계자 거래

(1) 당기말과 전기말 현재 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

구 분	회사명	
	당기	전기
당해 기업에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)웰리브	(주)웰리브
종속기업	케이아이청평피에프브이주식회사	케이아이청평피에프브이주식회사

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래내역은 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

당기

특수관계자의 명칭	관계	자금 유출 거래		자금 유입 거래	
		자금대여	출자	대여금회수	자금차입
케이아이청평피에프브이주식회사	종속기업	1,300,000	-	-	-

전기

특수관계자의 명칭	관계	자금 유출 거래		자금 유입 거래	
		자금대여	출자	대여금회수	자금차입
케이아이청평피에프브이주식회사	종속기업	-	-	2,500,000	-

(4) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무의 주요 잔액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

특수관계자의 명칭	관계	대여금		미수수익	
		당기	전기	당기	전기
케이아이청평피에프브이주식회사	종속기업	1,300,000	-	11,753	-

(5) 당기말 현재 특수관계자와의 담보 및 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

1) 당사는 당사와 (주)그린플러스가 보유한 케이아이청평피에프브이주식회사의 보통주 750,000주에 대하여 우리종합금융 주식회사를 제1순위 근질권자(채권최고액: 대

출약정금의 120%)로 설정하는 주식근질권설정계약을 체결하였습니다.

2) 당사는 케이아이청평피에프브이주식회사의 우리종합금융주식회사 차입금 190억 원에 대하여 연대보증을 제공하였습니다.

(6) 당사는 기업 활동의 계획·운영·통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 등기 임원 및 각 사업부문장 등을 주요 경영진으로 판단하였으며, 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	당기	전기
급여	426,668	426,668
퇴직급여	87,779	87,779
합 계	514,447	514,447

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 경인자기관리부동산투자회사			
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
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	5	2	64	98	160	132	-	-	-	-	-	229	232	
	합계	5	2	64	98	160	132	-	-	-	-	-	229	232	

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.5.27				1	일	
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2023.10.23~2023.10.24	2	일	3	명	-	명	회사의 통제환경과 내부통제의 이해 및 평가
2024.1.25~2024.1.26	2	일	3	명	-	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 감사증거수집	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2024.1.2				1	일	
	실사(입회)장소	본사사무실						
	실사(입회)대상	현금						
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회		○	변호사조회		○
	기타조회	-						

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	2023.10.24, 2024.1.26	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 24일	감사/감사팀	대면회의	중간감사 결과보고
2	2024년 01월 26일	감사/감사팀	대면회의	외부감사 수행결과 보고