

# 투자보고서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

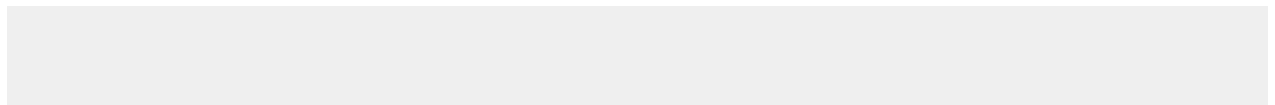
회 사 명 :	(주)경인자기관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	임 병 철		(인)
본점소재지 :	서울시 마포구 새창로7, 11층(도화동, SNU장학빌딩)		
	(전화번호)	02-515-9500	
	(홈페이지)	www.kireits.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	대리
	(전화번호)	02-6953-9512	성명 유보람 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)경인자기관리부동산투자회사 (직책)	팀장
	(전화번호)	02-6953-9513	성명 박종혁 (인)

## 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) 2022.12.31	(단위: 원)
자산총계	105,473,643,913	
부채총계	73,856,201,873	
자본총계	31,617,442,040	
자본금	10,100,000,000	
5) 자산관리회사	해당없음	
6) 사무수탁회사	해당없음	
7) 자산보관회사	유안타증권, 우리자산신탁	
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

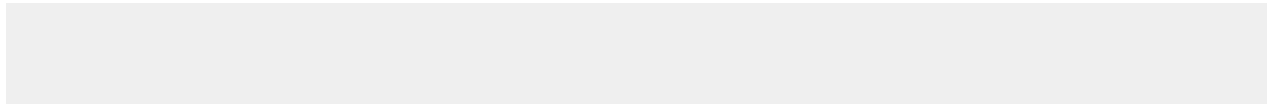
- 2021.08.23 : 케이아이청평피에프브이(주) 지분 취득

## 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	오성일	1968.08.25	2019 ~ 현재 한가람파트너즈 대표이사	부
감사	이경열	1982.07.15	2017 ~ 현재 회계법인새시대 회계사	부

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2022.12.31 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

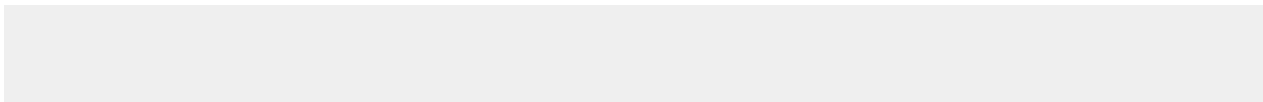
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)웰리드	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	543,338		300,000	243,338	주식양도
							(26.90%)		(14.85%)	(12.05%)	
(주)페트로뱅크	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,740			74,740	
							(3.70%)			(3.70%)	
(주)오픈메이트	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	74,739			74,739	
							(3.70%)			(3.70%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

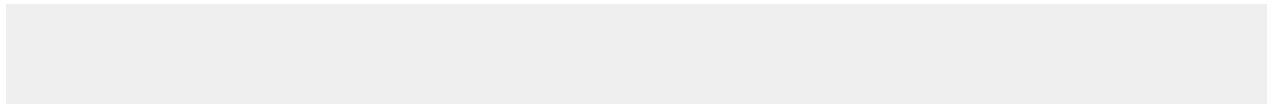
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.12.31 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	메이스캐피 탈(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	224,214	11.10%	
3	케이이디(주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	기명식보 통주	214,000	10.59%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	3.70%	392,817	19.45%	
주요주주	3	3.70%	738,214	36.55%	
소액주주 -개인	8	9.88%	517,207	25.60%	
소액주주 -법인	67	82.72%	371,762	18.40%	
합계	81	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 12기	제 11기	제 10기	제 9기
당기순이익		-3,844,366,732	8,194,867,828	18,571,372,705	2,946,580,586
상법상 배당가능이익		-25,778,758,102	-19,004,391,370	-13,008,241,102	-
당기감가상각비 등		188,536,866	195,530,103	134,342,027	6,767,446,449
이익배당한도		-25,590,221,236	-18,808,861,267	-12,873,899,075	59,781,364
배당금	보통주	0	0	0	-
	종류주	0	0	0	6,707,665,085
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)

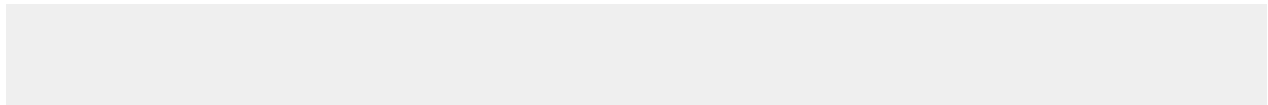
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

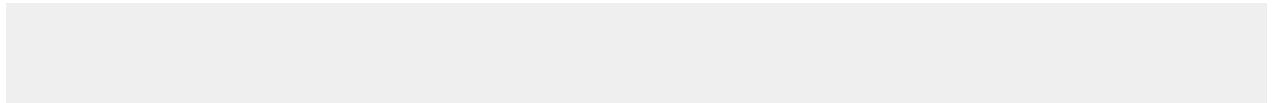
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	2,904	2.53	2,904	2.75	94.63
부동산개발사업	99,994	87.21	96,903	91.87	
부동산관련 증권					
현금	7,577	6.61	4,578	4.34	4.34
기타 자산	4,184	3.65	1,088	1.03	1.03
총계	114,660	100.00	105,474	100.00	100.00

※ 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



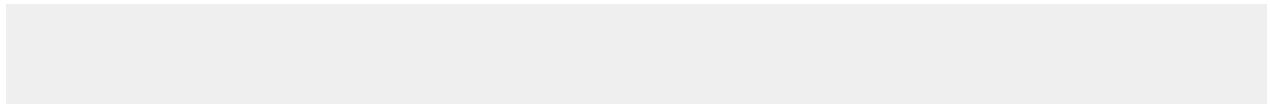
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 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	신안동 모아엘 가	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

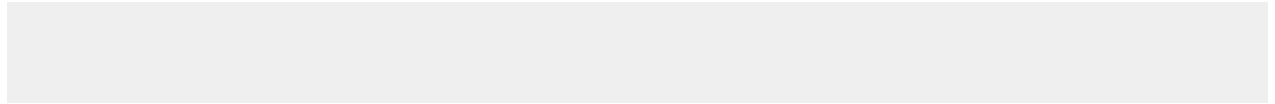
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

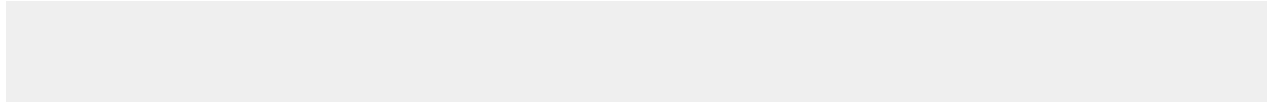
(단위 : 백만원)

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	신안동 모 아벨가	11,171	42,473			-607	41,447			94,484



### 3) 소유 부동산별 임대현황

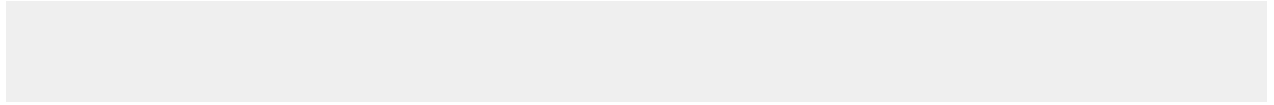
부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	총장고운라피네	1,053.68	913.19	86.67%	13
2	신안동 모아엘가	22,104.16	22,104.16	100.00%	204



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

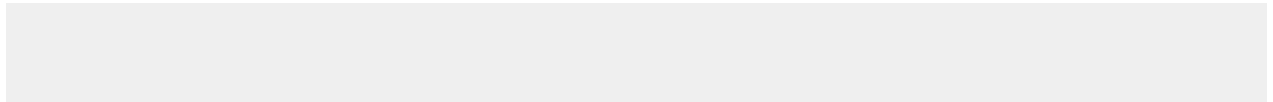




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

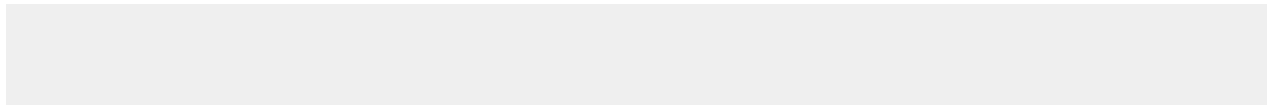
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	2	4	
보통예금	KB국민은행	0.10	3	0	
보통예금	KB국민은행	0.10	4	30	
보통예금	KB국민은행	0.30	1,852	3,705	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	0	0	
보통예금	광주은행	0.01	16	43	
보통예금	우리은행	0.10	1	1	
보통예금	한국씨티은행	1.30	5,697	794	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	당좌자산 (선급금 등)	619	560	선급금, 선급비용 등
	유형자산 (비품 등)	677	233	비품, 사용권자산 등
	무형자산 및 기타비유동자산	296	295	소프트웨어, 기타보증금



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	총장고운라 피네 도시형생활 주택	광주시 동구 총 장로4가	2022.06.0 8	184	7	취득원가 :161

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 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	2	4
보통예금	KB국민은행	0.10	3	0
보통예금	KB국민은행	0.10	4	30
보통예금	KB국민은행	0.30	1,852	3,705
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	0	0
보통예금	광주은행	0.01	16	43
보통예금	우리은행	0.10	1	1
보통예금	한국씨티은행	1.30	5,697	794

#### 4. 기타 자산 변경내역

--

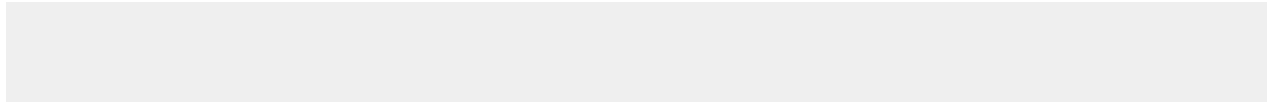
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	41,850,000	14.29%	총장고운라피네
	분양수익 (처분수익)	184,000,000	62.84%	총장고운라피네 공동주택
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	61,347,756	20.95%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		5,610,396	1.92%	잡이익
총 수익		292,808,152	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	41,850,000	100.00%	
2	신안동 모아엘가			전세운용

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

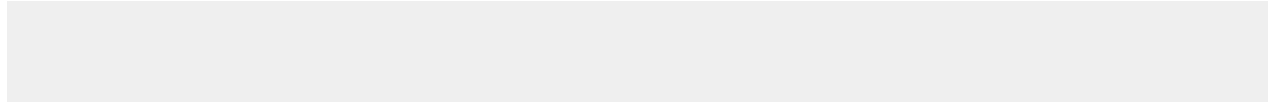
주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	도시형 생활주택	49	7	7	20,714,286	607,143	총장고운라피네
2	도시형 생활주택	49	8	6	154,500,000	0	총장고운라피네_일부전세운용
3	아파트	84A	12	12	226,280,000	0	신안동모아엘가
4	아파트	84A	161	161	239,770,000	0	신안동모아엘가
5	아파트	84B	1	1	222,130,000	0	신안동모아엘가
6	아파트	84B	2	2	226,280,000	0	신안동모아엘가
7	아파트	84B	23	23	239,770,000	0	신안동모아엘가
8	오피스텔	84	5	5	186,840,000	0	신안동모아엘가

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 총장고운라피네 도시형생활주 택	161,282,373			161,282,373	184,000,000	22,717,627	100.00%	

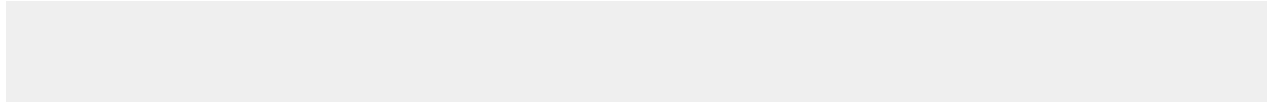
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

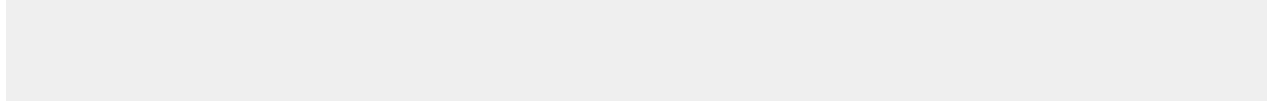




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

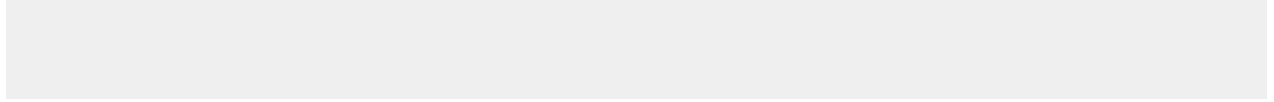
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	0.10	3,576,164	16,760,176	
보통예금	광주은행	0.01	293	2,845	
보통예금	우리은행	0.10	225,078	163,344	
보통예금	한국씨티은행	1.30	52,939,730	44,421,391	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

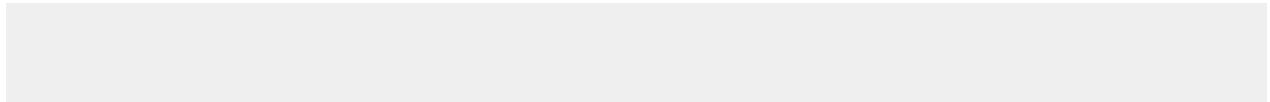


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	161,282,373	2.90%	총장로 공동주택 1세대
	감가상각비			
	기타비용	1,844,298,404	33.15%	판매관리비
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	602,175,504	10.83%	이자비용
기타자산	기타자산관련비용	2,930,000,000	52.67%	공정가치평가손실
기타		25,063,391	0.45%	잡손실
총비용		5,562,819,672	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

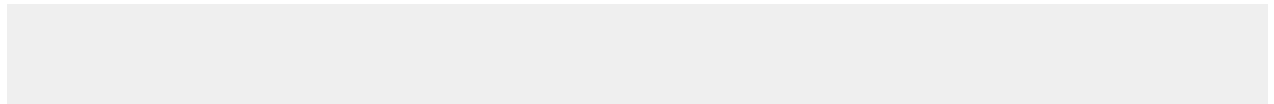
### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	총장고운라피네	신안동모아엘가	본점	현금
분양원가	161,282,373	161,282,373			
급여	651,932,600			651,932,600	
상여	106,747,000			106,747,000	
퇴직급여	135,410,500			135,410,500	
복리후생비	96,707,646			96,707,646	
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	28,452,946	8,452,946		20,000,000	
일반사무 위탁수수료	15,000,000			15,000,000	
기타지급수수료	231,905,587	8,670,000	70,235,562	153,000,025	
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비	735,000			735,000	
세금과공과	166,898,466	6,523,200	81,477,580	78,897,686	
광고선전비					
보험료	16,330,958		4,876,546	11,454,412	
임차료	189,031,866			189,031,866	
교육훈련비	1,264,000			1,264,000	
여비교통비	36,060,240			36,060,240	
통신비	2,092,895			2,092,895	
수선유지비	456,000	456,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비	14,475,200			14,475,200	
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	150,797,500	5,562,040	18,893,420	126,342,040	

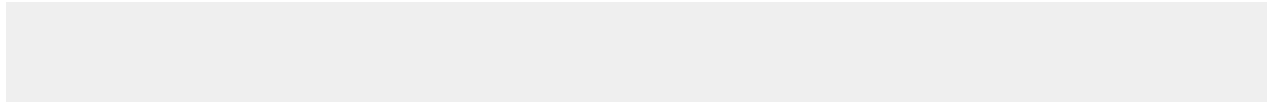
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

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	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권	연 2,000만원 / 분기말 지급	20,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	우리자산신탁	부동산 신탁시 연납	8,452,946
합 계				43,452,946



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

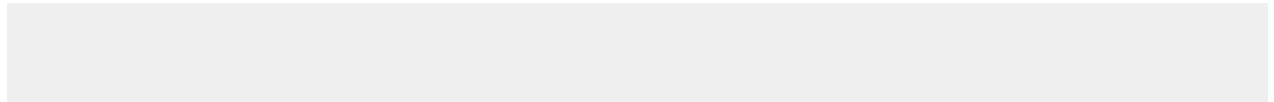
구분	제 12기	제 11기	제 10기	제 9 기
당해회사수익률	-38.06	81.14	183.87	29.17

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

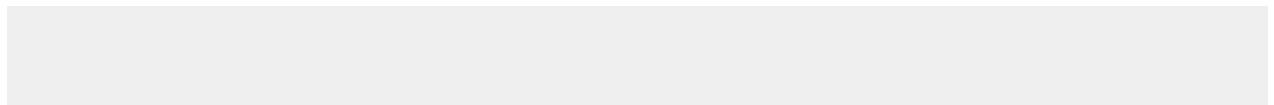
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

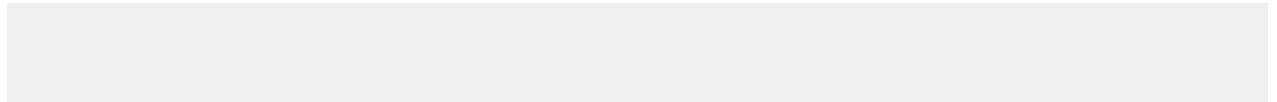
당기 제 12 기 기말 기준일      2022.12.31      현재  
 전기 제 11 기 기말 기준일      2021.12.31      현재

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기) 기말		제 11 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		12,983,981,459		19,281,581,943
1) 현금및현금성자산	4,578,421,260		7,576,552,374	
2) 단기금융상품			650,000,000	
3) 매출채권			700,000	
5) 미수수익	1,324,473			
7) 기타미수금	707,931			
8) 선급금	506,196,470		3,008,172,040	
9) 선급비용	42,243,871		30,291,732	
11) 선급법인세	9,240,560		8,736,530	
14) 재고자산	7,845,846,894		8,007,129,267	
완성주택	7,845,846,894		8,007,129,267	
2. 비유동자산		92,489,662,454		95,377,934,320
4) 유가증권	2,800,000,000		2,800,000,000	
기타	2,800,000,000		2,800,000,000	
5) 유형자산	232,923,704		421,460,570	
기타유형자산	677,136,277		677,136,277	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	-444,212,573		-255,675,707	
6) 투자부동산	89,057,000,000		91,987,000,000	
건물	89,057,000,000		91,987,000,000	
7) 무형자산	1,898,750		2,633,750	
소프트웨어	1,898,750		2,633,750	
8) 비유동보증금	397,840,000		166,840,000	
자 산 총 계		105,473,643,913		114,659,516,263
1. 유동부채		609,826,771		6,693,101,687
4) 기타선수금	6,500,000		6,500,000	
6) 미지급금	10,235,725		8,738,895	
7) 미지급비용	15,070,228		259,914,943	
8) 예수금	45,580,410		41,094,150	
10) 미지급법인세			24,301,655	
12) 단기차입금			4,798,119,421	
15) 유동보증금	422,500,000		1,402,000,000	
18) 기타유동부채	109,940,408		152,432,623	
2. 비유동부채		73,246,375,102		72,504,605,804
3) 장기차입금	18,360,000,000		18,360,000,000	
5) 비유동보증금	49,093,010,000		46,847,500,000	
8) 비유동충당부채	43,129,317		15,888,880	

9) 기타비유동부채	5,750,235,785		7,281,216,924	
부 채 총 계		73,856,201,873		79,197,707,491
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)		21,655,891,304		25,500,258,036
자 본 총 계		31,617,442,040		35,461,808,772
부 채 및 자 본 총 계		105,473,643,913		114,659,516,263



## II. 손익계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 11 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	16,950,000	225,850,000	1,048,475,000	1,271,978,218
1) 분양수익		184,000,000	1,040,000,000	1,220,000,000
2) 임대료수익	16,950,000	41,850,000	8,475,000	51,978,218
II. 영업비용	401,050,457	2,005,580,777	2,577,402,332	4,528,324,981
1) 분양원가		161,282,373	1,647,092,612	1,808,374,985
2) 급여	168,151,903	651,932,600	176,362,263	811,916,211
3) 상여		106,747,000	236,581,700	349,907,250
4) 퇴직급여	19,309,500	135,410,500	20,243,200	97,378,700
5) 복리후생비	27,324,196	96,707,646	22,975,144	87,362,336
8) 자산보관수수료	5,041,090	28,452,946	9,455,734	31,189,991
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	15,000,000	3,000,000	12,000,000
10) 기타지급수수료	55,059,473	231,905,587	313,935,556	735,652,014
13) 무형자산감가상각비	183,750	735,000	367,500	735,000
14) 세금과공과	22,245,685	166,898,466	17,108,956	168,182,722
16) 보험료	4,170,977	16,330,958	5,032,456	17,710,403
17) 임차료	45,675,471	189,031,866	57,033,533	196,020,103
18) 교육훈련비	1,264,000	1,264,000		3,960,000
19) 여비교통비	9,652,600	36,060,240	9,894,550	37,865,458
20) 통신비	490,823	2,092,895	472,210	2,064,509
21) 수선유지비	110,000	456,000		550,000
25) 접대비	820,000	14,475,200	680,000	11,895,770
29) 기타영업비용	37,050,989	150,797,500	57,166,918	155,559,529
III. 영업이익	-384,100,457	-1,779,730,777	-1,528,927,332	-3,256,346,763
IV. 영업외수익	11,358,827	66,958,152	14,207,433,335	14,320,270,899
1) 이자수익	11,357,305	61,347,756	16,403,630	56,741,265
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)			14,191,018,096	14,197,423,485
10) 기타영업외수익	1,522	5,610,396	11,609	66,106,149
V. 영업외비용	3,064,737,485	3,557,238,895	186,531,554	559,988,976
1) 이자비용	119,756,094	602,175,504	186,531,548	559,954,941
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)	2,930,000,000	2,930,000,000		
10) 기타영업외비용	14,981,391	25,063,391	6	34,035
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-3,437,479,115	-5,270,011,520	12,491,974,449	10,503,935,160
VII. 법인세비용(수익)	-1,425,644,788	-1,425,644,788	2,309,067,332	2,309,067,332
VIII. 당기순이익(손실)	-2,011,834,327	-3,844,366,732	10,182,907,117	8,194,867,828
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,011,834,327	-3,844,366,732	10,182,907,117	8,194,867,828

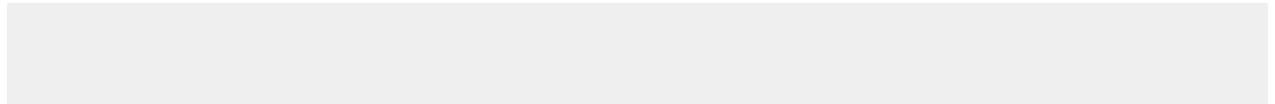
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 11 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	처분에정일	2023.03.23	처분확정일	2022.03.18
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		21,655,891,304		25,500,258,036
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	25,500,258,036		17,305,390,208	
2. 당기순이익(손실)	-3,844,366,732		8,194,867,828	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		21,655,891,304		25,500,258,036



#### IV. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 11 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당기)		제 11 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,315,667,087		-4,241,424,228
1. 당기순이익(손실)		-3,844,366,732		8,194,867,828
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,271,876,654		-11,179,470,071
기타	2,271,876,654		-11,179,470,071	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,429,454,448		-755,791,493
기타	3,429,454,448		-755,791,493	
5. 이자의 지급		-600,816,536		-553,678,147
6. 이자의 수취		60,023,283		56,741,265
7. 법인세의 납부		-504,030		-4,093,610
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		650,000,000		-3,435,927,514
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		650,000,000		385,572,486
매도가능금융자산의 처분	650,000,000		350,000,000	
유형자산의 처분			35,572,486	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-3,821,500,000
매도가능금융자산의 취득			1,000,000,000	
중속기업투자주식의 취득			2,800,000,000	
유형자산의 취득			21,500,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-4,963,798,201		4,798,119,421
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		5,000,000,000
단기차입금의 차입			5,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-4,963,798,201		-201,880,579
단기차입금의 상환	4,798,119,421		201,880,579	
기타	165,678,780			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-2,998,131,114		-2,879,232,321
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-2,998,131,114		-2,879,232,321
VII. 기초 현금및현금성자산		7,576,552,374		10,455,784,695
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,578,421,260		7,576,552,374

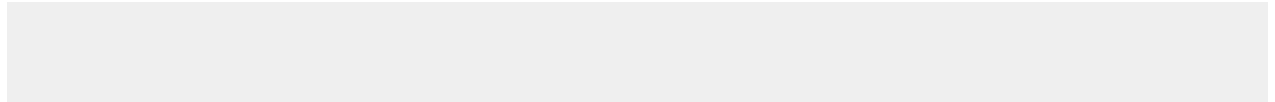
## V. 자본변동표

당기 제 12기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31  
 전기 제 11기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)경인자기관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년 1월1일 (전기초)	10,100,000,000		-138,449,264		17,305,390,208		27,266,940,944
당기순이익(손실)					8,194,867,828		8,194,867,828
2021년 12월31일 (전기말)	10,100,000,000		-138,449,264		25,500,253,036		35,461,803,772
2022년 1월1일 (당기초)	10,100,000,000		-138,449,264		25,500,253,036		35,461,803,772
당기순이익(손실)					-3,844,366,732		-3,844,366,732
2022년 12월31일 (당기말)	10,100,000,000		-138,449,264		21,655,891,304		31,617,442,040
							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  
2022년 12월(현재) 고운시티아이(시공사)에서 대표피고로 법적대응 중

#### 2. 부당이득금 청구

##### ◎ 사건개요

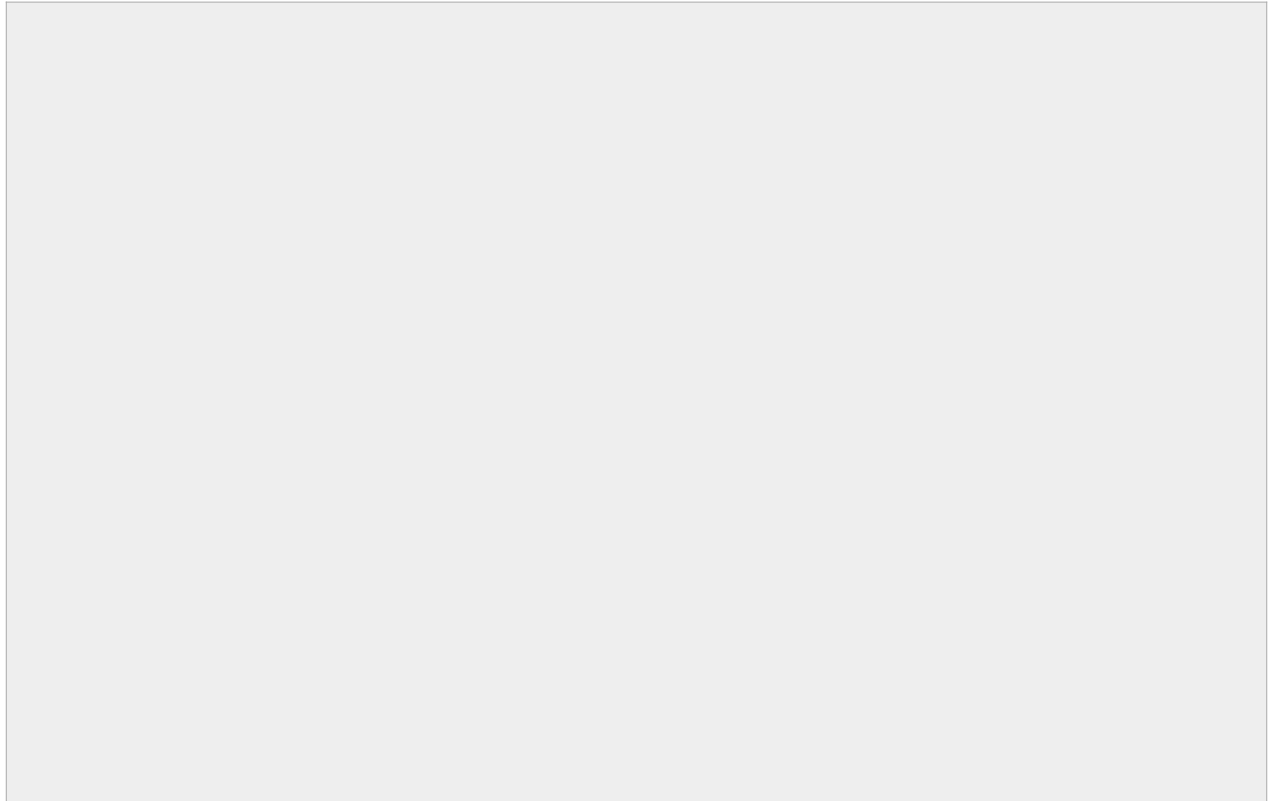
- 1) 세우빌딩 부동산매매약정(계약이행보증금) 청구  
- 청구금액 : ₩500,000,000
- 2) 원고 : 경인리츠
- 3) 피고 : 한국증권금융

##### ◎ 경과사항

2021년 6월 소장접수  
2022년 12월(현재) 3차 변론종료

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

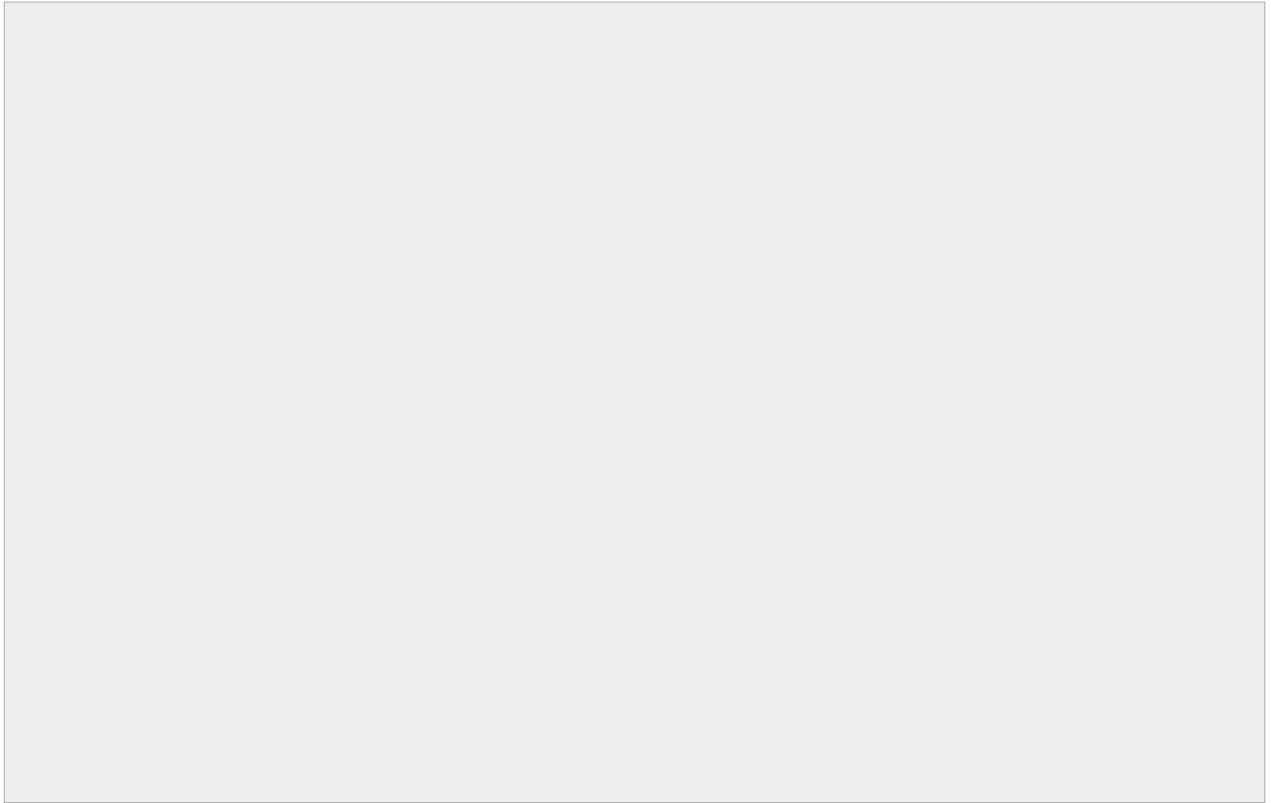
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



주식회사 경인자기관리부동산투자회사

별도 재무제표에 대한  
감 사 보 고 서

제 12 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 11 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

우리회계법인

# 목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
재무제표	4
· 재무상태표 .....	5
· 포괄손익계산서 .....	6
· 자본변동표 .....	7
· 현금흐름표 .....	8
· 주석 .....	9
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견 .....	66
외부감사 실시내용 .....	70

## 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2023년 3월 19일

### 감사의견

우리는 주식회사 경인자기관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2021년 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 2022년 12월 31일과 2021년 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 86길 17

우리회계법인

대표이사 김병익

2023년 3월 19일



이 감사보고서는 감사보고서일 (2023년 3월 19일) 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 12 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

### 제 11 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 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 12 기 기말 2022년 12월 31일 현재

제 11 기 기말 2021년 12월 31일 현재

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	주석	제 12 기 기말	제 11 기 기말
<b>자 산</b>			
<b>유동자산</b>		<b>12,983,981,459</b>	<b>19,281,581,943</b>
현금및현금성자산	4,6,7	4,578,421,260	7,576,552,374
매출채권	4,6,8	-	700,000
기타금융자산	4,6,8	2,032,404	650,000,000
기타자산	9	548,440,341	3,038,463,772
재고자산	10	7,845,846,894	8,007,129,267
당기법인세자산	28	9,240,560	8,736,530
<b>비유동자산</b>		<b>92,489,662,454</b>	<b>95,377,934,320</b>
중속기업투자주식	11	2,800,000,000	2,800,000,000
기타금융자산	4,6,8	397,840,000	166,840,000
투자부동산	12	89,057,000,000	91,987,000,000
유형자산	13,14	232,923,704	421,460,570
무형자산	15	1,898,750	2,633,750
<b>자 산 총 계</b>		<b>105,473,643,913</b>	<b>114,659,516,263</b>
<b>부 채</b>			
<b>유동부채</b>		<b>609,826,771</b>	<b>6,693,101,687</b>
기타금융부채	4,6,17	557,746,361	1,823,086,461
기타부채	18	52,080,410	71,895,805
단기차입금	4,6,16	-	4,798,119,421
<b>비유동부채</b>		<b>73,246,375,102</b>	<b>72,504,605,804</b>
기타금융부채	4,6,17	49,120,082,524	46,979,908,875
이연법인세부채	28	5,723,163,261	7,148,808,049
장기차입금	4,6,16	18,360,000,000	18,360,000,000
충당부채	19	43,129,317	15,888,880
<b>부 채 총 계</b>		<b>73,856,201,873</b>	<b>79,197,707,491</b>
<b>자 본</b>			
자본금	1,20	10,100,000,000	10,100,000,000
기타자본항목	20	(138,449,264)	(138,449,264)
이익잉여금	21	21,655,891,304	25,500,258,036
<b>자 본 총 계</b>		<b>31,617,442,040</b>	<b>35,461,808,772</b>
<b>자본과 부채 총계</b>		<b>105,473,643,913</b>	<b>114,659,516,263</b>

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 11 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	주석	제 12 기	제 11 기
매출액	5,22	225,850,000	1,271,978,218
매출원가	22,24	161,282,373	1,808,374,985
매출총이익(손실)		64,567,627	(536,396,767)
판매비와관리비	23,24	1,844,298,404	2,719,949,996
영업이익(손실)		(1,779,730,777)	(3,256,346,763)
기타수익	26	5,610,396	14,263,529,634
기타비용	26	2,955,063,391	34,035
금융수익	6,27	61,347,756	56,741,265
금융비용	6,27	602,175,504	559,954,941
법인세비용차감전순이익(손실)		(5,270,011,520)	10,503,935,160
법인세비용(수익)	28	(1,425,644,788)	2,309,067,332
당기순이익(손실)		(3,844,366,732)	8,194,867,828
기타포괄손익		-	-
총포괄이익(손실)		(3,844,366,732)	8,194,867,828
주당순이익			
기본주당순이익(손실)	29	(1,903)	4,057
희석주당순이익(손실)	29	(1,903)	4,057

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 11 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	주식	자본금	기타자본항목	이익잉여금	합 계
2021년 1월 1일(전기초)		10,100,000,000	(138,449,264)	17,305,390,208	27,266,940,944
총포괄이익					
당기순이익(손실)		-	-	8,194,867,828	8,194,867,828
2021년 12월 31일(전기말)		10,100,000,000	(138,449,264)	25,500,258,036	35,461,808,772
2022년 1월 1일(당기초)		10,100,000,000	(138,449,264)	25,500,258,036	35,461,808,772
총포괄이익					
당기순이익(손실)		-	-	(3,844,366,732)	(3,844,366,732)
2022년 12월 31일(당기말)		10,100,000,000	(138,449,264)	21,655,891,304	31,617,442,040

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 12 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 11 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	주석	제 12 기	제 11 기
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>1,315,667,087</b>	<b>(4,241,424,228)</b>
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	30	1,856,964,370	(3,740,393,736)
가. 당기순이익(손실)		(3,844,366,732)	8,194,867,828
나. 조정		2,271,876,654	(11,179,470,071)
다. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동		3,429,454,448	(755,791,493)
2. 이자의 수취		60,023,283	56,741,265
3. 이자의 지급		(600,816,536)	(553,678,147)
4. 법인세의 환급(지급)		(504,030)	(4,093,610)
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>650,000,000</b>	<b>(3,435,927,514)</b>
1. 유동금융자산의 감소		650,000,000	350,000,000
2. 유동금융자산의 증가		-	(1,000,000,000)
3. 유형자산의 취득		-	(21,500,000)
4. 유형자산의 처분		-	35,572,486
5. 종속기업투자주식의 취득		-	(2,800,000,000)
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>(4,963,798,201)</b>	<b>4,798,119,421</b>
1. 단기차입금의 차입		-	5,000,000,000
2. 단기차입금의 상환		(4,798,119,421)	(201,880,579)
3. 금융리스부채의 상환		(165,678,780)	-
<b>IV. 현금및현금성자산의 순증감</b>		<b>(2,998,131,114)</b>	<b>(2,879,232,321)</b>
<b>V. 기초 현금및현금성자산</b>		<b>7,576,552,374</b>	<b>10,455,784,695</b>
<b>VI. 기말 현금및현금성자산</b>		<b>4,578,421,260</b>	<b>7,576,552,374</b>

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 주석

제 12 기 : 2022년 12월 31일 현재

제 11 기 : 2021년 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	-	-
(주)웰리브	243,338	12.05	543,338	26.90
메이슨캐피탈(주)	224,214	11.10	224,214	11.10
케이이디(주)	214,000	10.59	240,000	11.88
(주)인베스트나인	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	448,963	22.23	592,966	29.36
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) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' - 개념체계에 대한 참조(개정)

동 개정사항은 기업회계기준서 제1103호 '사업결합'에서 종전의 개념체계('개념체계'(2007)) 대신 '개념체계'(2018)를 참조하도록 하는 내용을 포함하고 있습니다. 또한 동 개정사항은 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'의 적용범위에 포함되는 충당부채나 우발부채의 경우 취득자는 취득일에 과거사건의 결과로 현재의무가 존재하는지를 판단하기 위해 기업회계기준서 제1037호를 적용한다는 요구사항을 추가합니다. 기업회계기준해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 해당하는 부담금의 경우 취득자는 부담금을 납부할 부채를 생기게 하는 의무발생사건이 취득일까지 일어났는지를 판단하기 위해 기업회계기준해석서 제2121호를 적용합니다. 동 개정사항은 취득자는 사업결합에서 우발자산을 인식하지 않는다는 명시적인 문구를 추가합니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' - 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 재화의 매각금액과 관련원가(개정)

동 개정사항은 유형자산을 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 과정에서 생산된 재화의 매각금액을 유형자산의 원가에서 차감하는 것을 금지합니다. 따라서 그러한 매각금액과 관련 원가를 당기손익으로 인식하며, 해당 원가는 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'에 따라 측정합니다.

생산된 재화가 기업의 통상적인 활동의 산출물이 아니어서 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 포괄손익계산서에 별도로 표시하지 않는다면 그러한 매각금액과 원가

의 크기, 그리고 매각금액과 원가가 포함되어 있는 포괄손익계산서의 계정을 공시하여야 합니다.

동 개정사항은 이 개정내용을 처음 적용하는 재무제표에 표시된 가장 이른 기간의 개시일 이후에 경영진이 의도한 방식으로 가동할 수 있는 장소와 상태에 이른 유형자산에 대해서만 소급 적용합니다. 동 개정사항의 최초 적용 누적효과는 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 구성요소)의 기초잔액을 조정하여 인식합니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' - 손실부담계약-계약이행원가(개정)

동 개정사항은 계약이행원가는 계약에 직접관련되는 원가로 구성된다는 것을 명확히 합니다. 계약과 직접관련된 원가는 계약을 이행하기 위한 증분원가(예: 직접노무원가, 직접재료원가)와 계약을 이행하기 위한 직접 관련된 그 밖의 원가배분액(예: 계약의 이행에 사용된 유형자산의 감가상각비)으로 구성됩니다.

동 개정사항은 이 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도의 개시일에 모든 의무의 이행이 완료되지 않은 계약에 적용합니다. 비교재무제표는 재작성 하지 않고, 그 대신 개정내용을 최초로 적용함에 따른 누적효과를 최초적용일의 기초이익잉여금 또는 적절한 경우 다른 자본요소로 인식합니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

④ 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택', 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 기업회계기준서 제1116호 '리스', 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'

동 개정사항은 지배기업보다 늦게 최초채택기업이 되는 종속기업의 누적환산차이의 회계처리와 관련하여 추가적인 면제를 제공합니다. 기업회계기준서 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 종속기업은 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업의 연결재무제표에 포함될 장부금액으로 모든 해외사업장의 누적환산차이를 측정하는 것을 선택할 수 있습니다. 다만 지배기업이 종속기업을 취득하는 사업결합의 효과와 연결절차에 따른 조정사항은 제외합니다. 관계기업이나 공동기업이 기업회계기준 제1101호 문단 D16(1)의 면제규정을 적용하는 경우에도 비슷한 선택을 할 수 있습니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

동 개정사항은 금융부채의 제거 여부를 평가하기 위해 '10%' 테스트를 적용할 때, 기업(차입자)과 대여자 간에 수취하거나 지급하는 수수료만을 포함하며, 여기에는 기업이나 대여자가 다른 당사자를 대신하여 지급하거나 수취하는 수수료를 포함한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 동 개정사항은 최초 적용일 이후 발생한 변경 및 교환에 대하여 전진적으로 적용됩니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스'

동 개정사항은 기업회계기준서 제1116호 사례13에서 리스개량 변제액에 대한 내용을 삭제하였습니다. 한편, 상기 개정 내용이 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업'

동 개정사항은 생물자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 제외하는 요구사항을 삭제하였습니다. 이는 기업회계기준서 제1041호의 공정가치 측정과 내부적으로 일관된 현금흐름과 할인율을 사용하도록 하는 기업회계기준서 제1113호의 요구사항을 일치시키며, 기업은 가장 적절한 공정가치 측정을 위해 세전 또는 세후 현금흐름 및 할인율을 사용할지 선택할 수 있습니다.

2) 재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

① 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. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'-유동부채와 비유동부채의 분류(개정)

동 개정사항은 재무상태표에서 유동부채와 비유동부채의 표시에만 영향을 미치며, 자산, 부채 및 손익의 금액이나 인식시점 또는 해당 항목들에 대한 공시정보에 영향을 미치지 않습니다.

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다.

그리고 보고기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

③ 기업회계기준서제1001호 '재무제표표시' 및 국제회계기준실무서2 '중요성에대한 판단'(개정) - 회계정책공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다. 회계정책 정보는 기업의 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려할 때 일반목적재무제표의 주요 이용자가 그 재무제표에 기초하여 내리는 결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 중요합니다.

기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 하기 위해 개정합니다. 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준 실무서2에서 기술한 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 적용하기 위한 지침과 사례가 개발되었습니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 국제회계기준 실무서2에 대한 개정사항은 시행일이나 경과규정을 포함하지 않습니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

④ 기업회계기준서제1001호 '재무제표표시'(개정) - 행사가격조정 조건이 있는 금융부채의 평가손익 공시

동 개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 기업회계기준서 제1032호 '금융상품: 표시' 문단 11의 금융부채 정의 중 (2)에 따라 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주인수권(또는 이를 포함하는 금융부채)에 대하여 보고기간에 발생한 평가손익(당기손익에 포함된 경우로 한정함) 등을 공시하도록 합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑤ 기업회계기준서제1008호 '회계정책, 회계추정치변경과오류'(개정)-회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 "측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액"입니다.

회계추정의 변경에 대한 정의는 삭제되었으나, 기준서에 다음을 명확히 함으로써 회계추정의 변경에 대한 개념은 유지되었습니다.

- 회계추정치 변경은 새로운 정보나 새로운 상황의 전개에서 비롯될 수 있으며 오류 수정으로 보지 않음
- 회계추정치를 개발하기 위해 사용한 투입변수나 측정기법의 변경에 따른 영향은 전기오류수정에서 비롯되지 않는 한 회계추정치 변경임

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용이 허용됩니다. 이 개정내용을 처음 적용하는 회계연도 시작일 이후에 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑥ 기업회계기준서제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 동 개정사항에 따르면 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않습니다.

적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지 않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 예를 들어 이러한 상황은 리스개시일에 기업회계기준서 제1116호 '리스'를 적용하여 리스부채와 이에 대응하는 사용권자산을 인

식할 때 발생할 수 있습니다.

기업회계기준서 제1012호의 개정에 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

개정사항은 표시되는 가장 이른 비교기간의 시작일 이후에 발생한 거래에 대하여 적용합니다. 또한 비교표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 다음 항목을 인식합니다.

- 다음과 관련되는 모든 차감할 일시적차이와 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산(차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 한정됨)과 이연법인세부채
  - 사용권자산 그리고 리스부채
  - 사후처리 및 복구 관련 부채, 그리고 이 부채에 대응하여 관련 자산원가의 일부로 인식한 금액
- 개정내용의 최초 적용에 따른 누적효과를 비교 표시되는 가장 이른 기간 시작일에 이익잉여금(또는 적절하다면 자본의 다른 항목) 기초잔액을 조정하여 인식합니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

당사는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 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 누적손상차손을 차감하여 인식하고 있습니다.

손상검사를 위하여 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과가 예상되는 당사의 현금창출단위(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) 매각예정비유동자산



매각예정으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 순공정가치와 장부금액 중 작은 금액으로 측정합니다.

당사는 비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속 사용이 아닌 매각거래로 회수될 것이라면 이를 매각예정자산으로 분류하고 있습니다. 이러한 조건은 비유동자산(또는 처분자산집단)이 현재의 상태에서 즉시 매각가능하여야 하며 매각될 가능성이 매우 높을 때에만 충족된 것으로 간주됩니다. 경영진은 자산의 매각계획을 확약해야 하며 분류시점에서 1년 이내에 매각완료요건이 충족될 것으로 예상되어야 합니다.

당사는 종속기업에 대한 지배력의 상실을 가져오는 매각계획을 확약하는 경우, 매각 이후 당사가 종전 종속기업에 대한 비지배지분의 보유 여부에 관계없이 앞에서 언급한 조건을 충족한다면 해당 종속기업의 모든 자산과 부채를 매각예정으로 분류하고 있습니다.

당사가 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자 전체 또는 일부의 매각계획을 확약하는 경우, 매각될 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자 전체 또는 일부는 상기에서 언급된 매각예정분류기준을 충족하는 경우 매각예정으로 분류하며, 당사는 매각예정으로 분류된 부분과 관련된 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자에 대하여 지분법 적용을 중단합니다. 한편 매각예정으로 분류되지 않는 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자의 잔여 보유분에 대해서는 지분법을 계속 적용합니다.

#### (5) 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 수익

을 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 회수가능한 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.

## (6) 리스

### 1) 리스이용자인 경우

당사는 계약 약정일에 계약이 리스인지 또는 계약에 리스가 포함되어 있는지를 평가합니다. 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.

#### (7) 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 이자비용조정으로 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.

## (8) 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.

## (9) 정부보조금

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

시장이자율보다 낮은 이자율인 정부대여금의 효익은 정부보조금으로 처리하고 있으며, 해당 정부보조금은 시장이자율에 기초하여 산정된 정부대여금 공정가치와 수취한 대가의 차이로 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 정부 보조금은 수취할 권리가 발생하는 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (10) 종업원급여

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

#### (11) 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 지배기업의 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 일시적



차이에 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 아니합니다. 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 예상되는 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.

#### (12) 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 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가와 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는 데 소요될 것으로 최초에 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 당기손

익으로 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.

### (13) 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 재무

상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(14) 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

(15) 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 장부 금액은 수정된 회수가능액과 과거기간에 손상차손을 인식하지 않았다면 현재 기록되어 있을 장부금액 중 작은 금액으로 결정하고 있으며, 해당 손상차손환입은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (16) 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.

#### (17) 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.

#### (18) 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.

#### (19) 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 당기손익

으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

#### (다) 당기손익-공정가치측정 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 투자목적의 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. 금융자산



은 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 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

## (20) 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.

자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 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 자기지분상품에 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 자산의 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.

##### (21) 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2023년 2월 15일자로 이사회에서 승인되었으며, 2023년 3월 23일 정기주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

### 3. 중요한 판단과 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 당사의 회계정책

을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 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 판단 과 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, 파생금융상품 과 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	4,576,980	7,574,986
매출채권	-	700
기타금융자산 - 유동	2,032	650,000
기타금융자산 - 비유동	397,840	166,840
합계	4,976,852	8,392,526

#### 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	557,746	49,120,083	-	-
차입금	-	-	-	18,360,000
합계	557,746	49,120,083	-	18,360,000

전기말	1년 미만	1년에서 2년 이하	2년에서 5년 이하	5년 초과
기타금융부채	1,823,086	309,909	-	46,670,000
차입금	5,491,929	463,500	1,390,500	19,287,000
합계	7,315,015	773,409	1,390,500	65,957,000

## 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	23,158,119
나. 차감: 현금및현금성자산	(4,578,421)	(7,576,552)
다. 순부채(가-나)	13,781,579	15,581,567
라. 자본총계	33,157,637	35,461,809
마. 총자본(다+라)	45,399,021	51,043,376
바. 자본조달비율(다÷ 마)	30.36%	30.53%

## 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	184,000	1,220,000
기타부문	41,850	51,978
합계	225,850	1,271,978

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

구 분	당기	전기
G사	-	860,000
개인A	-	180,000
개인B	-	180,000
개인C	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	합계
현금및현금성자산	4,578,421	4,578,421
기타금융자산(유동)	2,032	2,032
기타금융자산(비유동)	397,840	397,840
합계	4,978,293	4,978,293

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

### 전기말

재무상태표상 자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	합계
현금및현금성자산	7,574,986	7,574,986
매출채권	700	700
기타금융자산(유동)	650,000	650,000
기타금융자산(비유동)	166,840	166,840
합계	8,392,526	8,392,526

재무상태표상 부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	합계
기타금융부채(유동)	1,823,086	1,823,086
기타금융부채(비유동)	46,979,909	46,979,909
단기차입금	4,798,119	4,798,119
장기차입금	18,360,000	18,360,000
합계	71,961,114	71,961,114

(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	61,348	56,741
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	601,942	559,955

## 7. 현금및현금성자산

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

구 분	당기말	전기말
현금	1,441	1,566
은행예금	4,576,980	7,574,986
합 계	4,578,421	7,576,552

## 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	-	-	-	700	-	700
미수금	708	-	708	-	-	-
미수수익	1,324	-	1,324	-	-	-
수취채권(*1)	-	-	-	650,000	-	650,000
보증금(*1)	-	397,840	397,840	-	166,840	166,840
계	2,032	397,840	399,872	650,700	166,840	817,540

(\*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					계
	미연체	3개월~6개월	6개월~9개월	9개월~12개월	12개월 초과	
<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

전기말

구분	연체된 일수					계
	미연체	3개월~6개월	6개월~9개월	9개월~12개월	12개월 초과	
<개별평가>						
매출채권	700	-	-	-	-	700
수취채권	-	650,000	-	-	-	650,000
임차보증금	104,475	-	-	-	-	104,475
기타보증금	62,365	-	-	-	-	62,365
전체기간기대손실	-	-	-	-	-	-
순장부금액	167,540	650,000	-	-	-	817,540

## 9. 기타자산

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

구 분	당기말	전기말
유동		
선급금(*1)	500,886	3,002,652
선급비용	47,554	35,812
합 계	548,440	3,038,464

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

## 10. 재고자산

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

구 분	당기말	전기말
완성건물	7,845,847	8,007,129
합 계	7,845,847	8,007,129

(2) 비용으로 인식되어 매출원가에 포함된 재고자산의 원가는 161,282천원(전기: 1,808,375천원)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	2022.12.31	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	1,580,873	2,800,000	2,800,000	1,999,169	2,800,000

### (3) 변동내역

당기 중 종속기업의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

#### 당기

기업명	기초	취득	처분	손상차손	기말
케이아이청평피에프브이주식회사	2,800,000	-	-	-	2,800,000

#### 전기

기업명	기초	취득	처분	손상차손	기말
케이아이청평피에프브이주식회사	-	2,800,000	-	-	2,800,000

### (4) 요약재무정보

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

#### 당기

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

#### 전기

기업명	자산	부채	자본	매출	순손익	총포괄손익
케이아이청평피에프브이주식회사	25,512,431	21,942,487	3,569,945	-	(1,430,055)	(1,430,055)

## 12. 투자부동산

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

구분	당기말	전기말
임대주택	89,057,000	91,987,000

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

구분	당기		전기	
	임대주택	합계	임대주택	합계
기초 장부금액	91,987,000	91,987,000	77,795,982	77,795,982
투자자산평가이익(손실)	(2,930,000)	(2,930,000)	14,191,018	14,191,018
기말 장부금액	89,057,000	89,057,000	91,987,000	91,987,000

(3) 공정가치의 측정

당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 투자부동산 평가 전문가이며 공인된 독립평가 법인에 의하여 수행된 평가에 기초하여 결정되었으며, 에이원감정평가법인에 의하여 수행된 평가에 기초하여 결정되었습니다.

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

담보제공자산	장부금액	담보설정금액	관련 계정과목	관련 금액	담보권자
임대주택	89,057,000	22,032,000	차입금	18,360,000	우리은행

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

구분	당기	전기
임대수익	41,850	51,978
투자자산평가이익	-	14,191,018
투자자산평가손실	(2,930,000)	-

구분	당기	전기
합 계	(2,888,150)	14,242,996

### 13. 유형자산

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

구분	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
차량운반구	-	-	-	64,815	(64,815)	-
비품	188,261	(88,794)	99,467	188,261	(51,142)	137,119
사용권자산	488,875	(355,418)	133,457	488,875	(204,533)	284,342
합계	677,136	(444,212)	232,924	741,951	(320,490)	421,461

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

당기	차량운반구	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

전기	차량운반구	비품	사용권자산	합계
기초 순장부가액	29,167	151,837	437,172	618,176
취득	-	21,500	-	21,500
처분	(22,685)	-	-	(22,685)
감가상각비(*1)	(6,482)	(36,218)	(152,830)	(195,530)
기말 순장부금액	-	137,119	284,342	421,461

(\*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(*)	63,373	166,733
차량운반구(*)	70,084	117,609
합계	133,457	284,342

(\*) 재무상태표의 '유형자산' 항목에 포함되었습니다.

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

구분	당기말	전기말
유동(*)	109,940	152,433
비유동(*)	27,073	132,409
합계	137,013	284,842

(\*) 재무상태표의 '기타금융부채' 항목에 포함되었습니다.

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

구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
- 부동산	(103,360)	(105,305)
- 차량운반구	(47,525)	(47,525)
소계	(150,885)	(152,830)
리스부채에 대한 이자비용(금융원가)	7,669	12,668
단기리스료 소액자산리스료 및 변동리스료 (매출원가 및 판매관리비)	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	(735)	1,899	3,369	(735)	2,634

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

소프트웨어	당기	전기
기초 순장부가액	2,634	3,369
무형자산상각비(*1)	(735)	(735)
기말 순장부금액	1,899	2,634

(\*1) 무형자산상각비 전액이 포괄손익계산서상 판매비와관리비에 포함되었습니다.

## 16. 차입금

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

구분		차입처	최종	연이자율	당기말	전기말
			만기일	(2022.12.31)		
단기차입금	일반자금대출	OSB저축은행	-	-	-	4,798,119
소 계						4,798,119
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
소 계					18,360,000	18,360,000
차감 : 유동성 대체					-	-
차감계					18,360,000	18,360,000
합 계					18,360,000	23,158,119

(\*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).

구분	당기말	전기말
유동		
미지급금	10,236	8,739
미지급비용	15,070	259,915
임대보증금	422,500	1,402,000
금융리스부채	109,940	152,433
소 계	557,746	1,823,087
비유동		
임대보증금	49,093,010	46,847,500
금융리스부채	27,073	132,409
소 계	49,120,083	46,979,909
합 계	49,677,829	48,802,996

## 18. 기타부채

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

구 분	당기말	전기말
유동		
예수금	45,580	41,094
선수금	6,500	6,500
부가세예수금	-	24,302
합 계	52,080	71,896

## 19. 충당부채

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

과목	당기		전기	
	유동	비유동	유동	비유동
특별수선충당금(*1)	-	43,129	-	15,889

(\*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 충당부채의 변동 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

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

## 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	제12(당기)		제11(전기)	
I. 미처분이익잉여금		21,655,891,304		25,500,258,036
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	25,500,258,036		17,305,390,208	
3. 당기순이익(손실)	(3,844,366,732)		8,194,867,828	
II. 이익잉여금처분액		-		-
III. 차기이월미처분이익잉여금		21,655,891,304		25,500,258,036

당기의 이익잉여금 처분예정일은 2023년 3월 23일이며, 전기의 이익잉여금 처분확정일은 2022년 3월 18일입니다.

## 22. 매출액 및 매출원가

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

구 분	당기	전기
임대료수입	41,850	51,978
분양대금	184,000	1,220,000
합 계	225,850	1,271,978

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

구 분	당기	전기
<분양공사매출원가>		
기초완성건물재고액	8,007,129	9,815,504
당기완성건물제조원가	-	-
기말완성건물재고액	(7,845,847)	(8,007,129)
합 계	161,282	1,808,375

### 23. 판매비와관리비

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

구 분	당기	전기
급여	758,680	1,161,823
퇴직급여	135,411	97,379
복리후생비	96,708	87,362
여비교통비	36,060	37,865
접대비	14,475	11,896
통신비	2,093	2,065
세금과공과금	144,104	146,833
감가상각비	188,537	195,530
지급임차료	495	490
수선비	456	550
보험료	16,331	17,710
차량유지비	18,425	20,208
운반비	237	534
교육훈련비	1,264	3960
도서인쇄비	349	2,180
사무용품비	3,472	3,836
소모품비	405	1,644
지급수수료	195,359	620,176
건물관리비	100,669	101,268
무형고정자산상각	735	735
외주비	80,000	158,666

구 분	당기	전기
협회비	22,794	21,350
특별수선충당전입액	27,240	15,889
기타	-	10,000
합 계	1,844,299	2,719,949

#### 24. 비용의 성격별 분류

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

구 분	당기	전기
재고자산의 변동	161	1,808,375
종업원급여	894,090	1,259,202
유형자산감가상각비	188,537	195,530
무형자산상각비	735	735
세금과공과	144,104	146,833
지급임차료	495	490
지급수수료	195,359	620,176
외주비	80,000	158,666
건물관리비	100,669	101,268
기타비용	401,430	237,050
매출원가와 판매비와관리비의 합계	2,005,580	4,528,325

#### 25. 종업원급여

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

구 분	당기	전기
급여	758,680	1,161,823
퇴직급여-확정기여제도	135,411	97,379
합 계	894,091	1,259,202

## 26. 기타수익 및 기타비용

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

구 분	당기	전기
기타수익		
잡이익	5,610	66,106
유형자산처분이익	-	6,405
투자자산평가이익	-	14,191,018
합 계	5,610	14,263,529
기타비용		
투자자산평가손실	2,930,000	-
잡손실	25,063	34
합 계	2,955,063	34

## 27. 금융수익 및 금융비용

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

구 분	당기	전기
금융수익		
이자수익	61,348	56,741
합 계	61,348	56,741
금융비용		
이자비용	601,940	559,955
합 계	601,940	559,955

## 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	(1,425,645)	2,309,067
총이연법인세	(1,425,645)	2,309,067
법인세비용(수익)	(1,425,645)	2,309,067

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

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	(5,270,012)	10,503,935
국내법인세율로 계산된 법인세비용	(1,159,403)	2,310,866
법인세 효과:		
- 세무상 차감되지 않는 비용	6,396	3,251
- 세율변경효과	(272,532)	-
- 기타	(106)	(5,050)
법인세비용(수익)	(1,425,645)	2,309,067

(3) 가중평균 적용세율은 22%(전기: 22%)입니다. 보고기간 종료일 현재 실현될 것으로 예상되는 이연법인세는 해당 기간 동안 적용될 세율 21%를 사용하여 측정하였습니다.

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

구 분	당기말	전기말
이연법인세자산		
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	2,853,572	2,480,652
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	-	-



구 분	당기말	전기말
소계	2,853,572	2,480,652
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(8,576,736)	(9,629,460)
소계	(8,576,736)	(9,629,460)
이연법인세자산(부채) 순액	(5,723,164)	(7,148,808)

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

#### 당기

구 분	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
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)

#### 전기

구 분	기초	손익계산서	기말
이연법인세부채			
투자부동산	(6,507,436)	(3,122,024)	(9,629,460)
소계	(6,507,436)	(3,122,024)	(9,629,460)
이연법인세자산			
연차미지급비용	-	3,186	3,186
연차미지급상여	-	52,048	52,048

구 분	기초	손익계산서	기말
감가상각비	3,003	(3,003)	-
사용권자산	149	(39)	110
특별수선충당금	-	3,496	3,496
세무상결손금	1,664,543	757,269	2,421,812
소계	1,667,695	812,957	2,480,652
실현가능성 평가에 의한 조정	-	-	-
이연법인세자산(부채)순액	(4,839,741)	(2,309,067)	(7,148,808)

## 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)	(3,844,366,732)	8,194,867,828
가중평균 유통보통주식수(단위:주)	2,020,000	2,020,000
보통주 기본주당순이익(손실)	(1,903)	4,057

(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	2022-01-01	2,020,000	365	737,300,000	기초	2021-01-01	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)	(3,844,367)	8,194,868
조정 :	2,271,876	(11,179,469)
이자비용	602,176	559,955
감가상각비	188,537	189,049
투자부동산평가손실	2,930,000	-
무형자산상각비	735	735
특별수선충당전입액	27,240	15,889
잡손실	10,181	-
법인세비용(수익)	(1,425,645)	2,309,067
이자수익	(61,348)	(56,741)
투자부동산평가이익	-	(14,191,018)
유형자산처분이익	-	(6,405)
<b>영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :</b>	<b>3,429,455</b>	<b>(755,792)</b>
매출채권의 감소(증가)	700	3,310
재고자산의 감소(증가)	161,282	1,808,375
기타유동금융자산의 감소(증가)	(2,032)	-
기타비유동금융자산의 감소(증가)	(231,000)	-
기타유동자산의 감소(증가)	2,491,348	(2,383,890)
기타유동금융부채의 증가(감소)	(869,538)	1,001,634
기타비유동금융부채의 증가(감소)	1,898,510	(1,187,133)
기타유동부채의 증가(감소)	(19,815)	1,912
<b>영업으로부터 창출된 현금</b>	<b>1,856,964</b>	<b>(3,740,393)</b>

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

구 분	당기	전기
비유동금융리스부채의 유동성대체	105,336	152,433
비유동임대보증금의 유동성대체	347,000	150,000

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

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

구분	전기말	현금흐름		비현금거래		당기말
		증가	감소	유동성대체	기타	
단기차입금	4,798,119	-	(4,798,119)	-	-	-
장기차입금	18,360,000	-	-	-	-	18,360,000
금융리스부채(유동)	152,433	-	(165,679)	5,813	7,433	-
금융리스부채(비유동)	132,408	-	-	(5,813)	-	126,595
합 계	23,442,960	-	(4,963,798)	-	7,433	23,442,960

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 경인자기관 리부동산투자회사	한국증권금융 주식회사	서울중앙지검	2021가합538997
특경법위반(업무상배임)	주식회사 경인자기관 리부동산투자회사	이종하, 강기태, 김성수, 김명기	마포 경찰서	사건번호:2021-006623 [이송전] 서부지검 2021형제11192
특경법위반(업무상 배임), 부동산투자회사법위반	주식회사 경인자기관 리부동산투자회사	이종하, 김명기, 강기태	서울중앙지검	2022형제6509호
사문서위조(업무방해)	주식회사 경인자기관 리부동산투자회사	이종하, 강기태, 김성수	마포 경찰서	-
고용보험피보험자격상실 사유 정정처분 취소청구	주식회사 경인자기관 리부동산투자회사	근로복지공단	서울행정법원	2022누62507

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	-	-	2,500,000	-

전기

특수관계자의 명칭	관계	자금 유출 거래		자금 유입 거래	
		자금대여	출자	대여금회수	자금차입
케이아이청평피에프브이주식회사	종속기업	2,500,000	2,800,000	-	-

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

특수관계자의 명칭	관계	매출채권 및 기타채권		매입채무 및 기타채무		선금금	
		당기	전기	당기	전기	당기	전기
케이아이청평피에프브이주식회사	종속기업	-	-	-	-	-	2,500,000

(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: 대출약정금의 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	318,334
퇴직급여	87,779	55,696
합 계	514,447	374,030

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 경인자기관리부동산투자회사

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 경인자기관리부동산투자회사의 2022년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서



# 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 경인자기관리부동산투자회사  
대표이사 귀하

우리는 첨부된 주식회사 경인자기관리부동산투자회사의 2022년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 경인자기관리부동산투자회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2022년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다."고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태 보고서에 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 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영진의 내부회계관리제도 설계와 운영, 그리고 이에 대한 운영실태평가보고는 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준' 제4장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 지배기구와 경영진, 그 밖의 다른 직원에 의해 시행되며, 한국채택국제회계기준에 따라 신뢰성 있는 재무제표의 작성에 합리적인 확신을 제공하기 위하여 고안된 프로세스입니다. 회사의 내부회계관리제도는 (1) 회사 자산의 거래와 처분을 합리적인 수준으로 정확하고 공정하게 반영하는 기록을 유지하고 (2) 한

국제회계기준에 따라 재무제표가 작성되도록 거래가 기록되고, 회사의 경영진과 이사회 승인에 의해서만 회사의 수입과 지출이 이루어진다는 합리적인 확신을 제공하며 (3) 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 회사 자산의 부적절한 취득, 사용 및 처분을 적시에 예방하고 발견하는 데 합리적인 확신을 제공하는 정책과 절차를 포함합니다.

내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 발견하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 효과성 평가에 대한 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태평가 보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준' 제4장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2022년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2022년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

서울특별시 강남구 영동대로 86길 17  
우 리 회 계 법 인  
대 표 이 사 김 병 익  
2023년 3월 19일



## 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

주식회사 경인자기관리부동산투자회사 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2022년 12월 31일 현재 등 일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계의 제4장 중소기업에 대한 적용을 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 내부회계관리제도 평가 및 보고 모범규준의 제4장 중소기업에 대한 적용을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2022년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계에 근거하여 불 대 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.

2023년 2월 8일

대표이사 임병철 (서명)  
내부회계관리자 박종혁 (서명)

[(주)경인리츠] 내부회계관리제도 운영실태보고서

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 경인자기관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 01월 01일	부터	2022년 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	2	4	98	84	132	134	-	-	-	-	-	-	232	222
	합계	2	4	98	84	132	134	-	-	-	-	-	-	232	222

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022.5.27				1	일	
	주요내용	회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2023.1.4~2023.1.5	2	일	3	명	-	명	회사의 통제환경과 내부통제의 이해 및 평가
	2023.2.2~2023.2.3	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	2023.1.2				1	일	
	실사(입회)장소	본사사무실						
	실사(입회)대상	현금						
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회		-	변호사조회	○	
	기타조회	-						

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	2023.1.5, 2023.2.3	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 01월 05일	감사/감사팀	대면회의	중간감사 결과보고
2	2023년 02월 03일	감사/감사팀	대면회의	외부감사 수행결과 보고