

티에스리빙 주식회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 13 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼정회계법인

# 목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부) 재무제표	
재무상태표	6
포괄손익계산서	7
자본변동표	8
현금흐름표	9
주석	10
III. 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견	68
독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서	69
내부회계관리제도 운영실태보고서	71
IV. 외부감사 실시내용	72

## 독립된 감사인의 감사보고서

티에스리빙 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 03월 21일

### 감사의견

우리는 티에스리빙 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 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 재무제표 감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표 감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

### 기타사항

회사의 2023년 1월 1일 현재의 재무상태표 및 2023년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 감사받지 않았습니다.



본 감사보고서에는 첨부되지 않았으나, 회사는 비교표시된 한국채택국제회계기준에 따른 전기재무제표 외에 대한민국의 일반기업회계기준에 따른 재무제표도 작성하였습니다. 우리는 동 재무제표에 대하여 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였으며, 2024년 3월 19일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 우리가 적정의견을 표명한 재무제표는 주식 30에서 기술된 한국채택국제회계기준 조정사항이 반영되기 전의 재무제표였으며, 비교표시된 2023년 1월 1일 현재의 재무상태표 및 2023년 12월 31일로 종료되는 재무제표는 이러한 조정사항이 반영된 것입니다.

### 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 수



행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

**삼 정 회 계 법 인**

대표이사 **김 교 태**



이 감사보고서는 감사보고서일(2025년 3월 21일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에



중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)재 무 제 표

티에스리빙 주식회사

## 제 13 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

## 제 12 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

티에스리빙 주식회사 대표이사 강창석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 양재대로2길 18, 4층(우면동, 호반파크 2관)  
(전 화) 02-6257-6887

재무상태표

제 13 (당) 기말 2024년 12월 31일 현재

제 12 (전) 기말 2023년 12월 31일 현재

제 12 (전) 기초 2023년 01월 01일 현재

티에스리빙 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	제 13 (당) 기말		제 12 (전) 기말 (감사받지 아니한 재무제표)		제 12 (전) 기초 (감사받지 아니한 재무제표)	
<b>자 산</b>							
I. 유 동 자 산			231,823,403,489		362,855,082,540		210,825,992,456
1. 현금및현금성자산	5,26	14,742,662,320		24,223,649,115		9,723,134,797	
2. 단기금융상품	26	5,000,000,000		-		-	
3. 매출채권및기타채권	6,25,26	5,530,616,326		7,493,407,306		1,114,371,971	
4. 계약자산	6,7	85,876,664		33,540,897,143		2,908,854,611	
5. 재고자산	8,9	206,460,554,013		295,856,270,545		95,917,205,410	
6. 기타유동자산	10	3,694,166		1,740,858,431		101,162,425,667	
II. 비유동자산			2,078,431,138		3,106,744,284		431,016,005
1. 당기손익-공정가치측정금융자산	26	738,022,574		-		-	
2. 무형자산	11	2,235,033		3,200,682		4,778,718	
3. 기타비유동자산	10	1,320,890,459		1,241,778,940		46,294,247	
4. 기타비유동금융자산	10,25,26	17,283,072		37,141,192		38,364,620	
5. 이연법인세자산	15	0		1,824,623,470		341,578,420	
자 산 총 계			233,901,834,627		365,961,826,824		211,257,008,461
<b>부 채</b>							
I. 유 동 부 채			22,192,430,343		165,657,032,914		83,459,674,081
1. 매입채무및기타채무	12,25,26	22,019,541,028		17,272,155,528		41,582,843,790	
2. 단기금융부채	14,25,26	-		27,100,000,000		7,800,000,000	
3. 계약부채	7	-		117,909,424,206		33,460,688,682	
4. 기타유동부채	13	12,425,480		14,398,930		40,755,826	
5. 기타유동금융부채	13,25,26	3,564,493		21,074,247		-	
6. 당기법인세부채	15	156,899,342		3,339,980,003		575,385,783	
II. 비 유 동 부 채			122,940,502,052		110,042,179,836		44,546,294,247
1. 장기금융부채	14,25,26	121,000,000,000		110,000,000,000		44,500,000,000	
2. 기타비유동금융부채	13,25,26	-		42,179,836		46,294,247	
3. 이연법인세부채	15	1,940,502,052		-		-	
부 채 총 계			145,132,932,395		275,699,212,750		128,005,968,328
<b>자 본</b>							
I. 자본금	16	500,000,000		500,000,000		500,000,000	
II. 이익잉여금	17	88,268,902,232		89,762,614,074		82,751,040,133	
자 본 총 계			88,768,902,232		90,262,614,074		83,251,040,133
부 채 외 자 본 총 계			233,901,834,627		365,961,826,824		211,257,008,461

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포괄손익계산서

제 13 (당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

티에스리빙 주식회사

(단위: 원)

과 목	주 석	제 13(당) 기		제 12(전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 매출액			283,123,773,421		79,438,254,358
분양수입	7	283,123,773,421		79,438,254,358	
II. 매출원가			256,252,913,743		62,631,145,111
분양원가	8	256,252,913,743		62,631,145,111	
III. 매출총이익			26,870,859,678		16,807,109,247
IV. 판매비와관리비	19		3,454,928,569		3,304,493,150
V. 영업이익			23,415,931,109		13,502,616,097
VI. 기타수익	20		69,953,057		121,514,562
VII. 기타비용	20,23		6,287		3,211,859,188
VIII. 금융수익	21		462,073,070		233,835,596
IX. 금융비용	21		44,867,426		997,636,419
XII. 법인세차감전순이익			23,903,083,523		9,648,470,648
XIII. 법인세비용	15		5,396,795,365		2,636,896,707
XIV. 당기순이익			18,506,288,158		7,011,573,941
XV. 당기총포괄손익			18,506,288,158		7,011,573,941

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 번 동 표

제 13 (당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

티에스리빙 주식회사

(단위: 원)

	자 본 금	이 익 잉 여 금	총 계
2023.01.01(전기초) (감사받지 아니한 재무제표)	500,000,000	82,751,040,133	83,251,040,133
I. 총포괄손익			
1. 당기순이익	-	7,011,573,941	7,011,573,941
2023.12.31(전기말) (감사받지 아니한 재무제표)	500,000,000	89,762,614,074	90,262,614,074
2024.01.01(당기초) (감사받지 아니한 재무제표)	500,000,000	89,762,614,074	90,262,614,074
I. 총포괄손익			
1. 당기순이익	-	18,506,288,158	18,506,288,158
II. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래			
1. 배당금의 지급	-	(20,000,000,000)	(20,000,000,000)
2024.12.31(당기말)	500,000,000	88,268,902,232	88,768,902,232

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 13 (당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

티에스리빙 주식회사

(단위: 원)

과 목	주 석	제 13 (당) 기		제 12 (전) 기 (감사받지 아니한 재무제표)	
I. 영업활동으로인한현금흐름			32,402,575,700		(69,547,436,935)
영업으로부터 창출된 현금흐름	27	43,645,672,084		(66,126,950,914)	
이자의 수취		462,073,070		233,835,596	
이자의 지급		(6,890,418,950)		(2,298,974,080)	
법인세의 납부		(4,814,750,504)		(1,355,347,537)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름			(5,783,562,495)		(752,048,747)
투자활동으로 인한 현금유입액			-	-	
투자활동으로 인한 현금유출액			(5,783,562,495)		(752,048,747)
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득		(782,890,000)		(752,048,747)	
단기금융상품의 취득		(5,000,000,000)		-	
무형자산의 취득		(672,495)		-	
III. 재무활동으로인한현금흐름			(36,100,000,000)		84,800,000,000
재무활동으로 인한 현금유입액			11,000,000,000		128,000,000,000
단기차입금의 차입			-	18,000,000,000	
장기차입금의 차입		11,000,000,000		110,000,000,000	
재무활동으로 인한 현금유출액			(47,100,000,000)		(43,200,000,000)
단기차입금의 상환			-	(25,800,000,000)	
유동성장기차입금의 상환		(27,100,000,000)		-	
장기차입금의 상환			-	(17,400,000,000)	
배당금의 지급		(20,000,000,000)		-	
V. 현금및현금성자산의 증가(감소)			(9,480,986,795)		14,500,514,318
VI. 기초의 현금및현금성자산			24,223,649,115		9,723,134,797
VII. 기말의 현금및현금성자산			14,742,662,320		24,223,649,115

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주석

제 13 (당) 기말 : 2024년 12월 31일 현재

제 12 (전) 기말 : 2023년 12월 31일 현재  
(감사받지 아니한 재무제표)

제 12 (전) 기초 : 2023년 01월 01일 현재  
(감사받지 아니한 재무제표)

티에스리빙 주식회사

### 1. 회사의 개요

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

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

### 2. 재무제표 작성기준

#### 2.1 재무제표 작성기준

주식회사 티에스리빙의 별도재무제표는 2024년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

회사의 별도재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성됐으며, 기업회계기준서 제1101호 "한국채택국제회계기준의 최초채택"의 적용을 받습니다.

기업회계기준서 제1101호에 따른 일반기업회계기준("과거회계기준")에서 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2023년 1월 1일이며, 과거회계기준에서 한국채택국

제회계기준으로의 전환에 따른 자본, 총포괄손익 및 주요한 현금흐름의 조정사항은 주석 28에 제시되어 있습니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석 4에서 설명하고 있습니다.

별도재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 별도재무제표는 원화로 표시되어 있으며 다른 언급이 있는 경우를 제외하고는 천원 단위로 표시되어 있습니다.

## 2.2 중요한 회계정책

### 2.2.1 유동성/비유동성 분류

당사는 자산과 부채를 유동/비유동으로 재무상태표에 구분하여 표시하고 있습니다.

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상되거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아니다.

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류하고 있습니다.

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상하고 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제하기로 되어 있다.
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고

있지 않다.

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류하고 있습니다.

이연법인세자산(부채)은 비유동자산(부채)으로 분류하고 있습니다.

### 2.2.2 공정가치 측정

당사는 금융상품을 보고기간종료일 현재의 공정가치로 평가하고 있습니다. 금융상품의 공정가치 및 공정가치 서열체계는 주석 26에서 공시하고 있습니다.

공정가치는 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치 측정은 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래가 다음 중 어느 하나의 시장에서 이루어지는 것으로 가정하고 있습니다.

- 자산이나 부채의 주된 시장
- 자산이나 부채의 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장

당사는 주된 (또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

자산이나 부채의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

별도재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.

- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격

- 수준 2 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치

- 수준 3 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

별도재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한 재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

공정가치 공시 목적상 당사는 성격과 특성 및 위험에 근거하여 자산과 부채의 분류를 결정하고 공정가치 서열체계의 수준을 결정하고 있습니다.

### 2.2.3 수익인식

#### (1) 수행의무의 식별

당사는 ① 고객이 재화나 용역 그 자체에서 효익을 얻거나 고객이 쉽게 구할 수 있는 다른 자원과 함께하여 그 재화나 용역에서 효익을 얻을 수 있고, ② 고객에게 재화나 용역을 이전하기로 하는 약속을 계약 내의 다른 약속과 별도로 식별해 낼 수 있다면 구별되는 별도의 수행의무로 식별합니다.

#### (2) 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무

당사는 당사가 수행하여 만들어지거나 가치가 높아지는 대로 고객이 통제하는 자산을 기업이 만들거나 그 자산 가치를 높이는 경우와 당사가 수행하여 만든 자산이 당사 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 기업에 있는 경우 진행기준을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

아파트 등의 분양매출의 경우, 당사가 계약 개시시점에 고객이 계약을 해제할 수 있는 권리가 만료되는 때까지 수행을 완료한 부분에 대한 보상받을 권리를 보유하고 있다면, 계약 전기간에 지급청구권을 보유한 것으로 보아 진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있으며, 지급청구권이 없는 경우에는 인도기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

### (3) 투입법을 이용한 진행률 측정

당사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무는 수행 정도를 나타내지 못하는 투입물의 영향은 제외 후, 투입법을 이용하여 진행률로 수익을 인식하고 있습니다. 또한, 수행의무의 산출물을 합리적으로 측정할 수 없으나 원가는 회수될 것으로 예상한다면, 산출물을 합리적으로 측정할 수 있을 때까지 발생원가 범위에서만 수익을 인식하고 있습니다.

### (4) 유의적인 금융요소

일반적으로 당사는 고객으로부터 단기선수금을 수령합니다. 기준서 제1115호의 실무적 간편법을 적용하여, 당사는 계약을 개시할 때 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하는 시점과 고객이 그에 대한 대가를 지급하는 시점 간의 기간이 1년 이내일 것이라고 예상된다면 약속한 대가(금액)에 유의적인 금융요소의 영향을 반영하지 않습니다. 다만, 인도기준에 따른 수익인식을 적용하는 프로젝트에 대해서는 대가를 수령하는 시점과 수익을 인식하는 시점 간의 기간이 1년을 초과하므로 유의적인 금융요소를 별도재무제표에 반영하고 있습니다.

## 2.2.4 금융상품 : 최초 인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

### (1) 금융자산

#### (가) 최초인식 및 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최

초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

#### (나) 후속측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산(채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(채무상품)
- 제거시 누적손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산(지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

#### · 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

이 범주는 당사와 가장 관련이 높습니다. 당사는 아래 조건을 모두 만족하는 경우에 금융자산을 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기 손익으로 인식됩니다.

· 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

· 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 당사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리

됩니다. 기타포괄손익-공정가치측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

· 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

#### (다) 제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 당사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전한다.

당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 당사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 당사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 당사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

#### (라) 금융자산의 손상

당사는 기준서 제1109호의 기대신용손실 모형을 두가지 유형으로 나누어 적용하였습니다. 각 유형별 금융자산 및 금융자산에 적용된 기대신용손실 모형은 다음과 같습니다.

· 매출채권

당사는 기준서 제1109호 적용에 따른 매출채권의 기대신용손실 측정 시 간편법을 적용하고 있으며, 기대신용손실 모형 적용 대상 매출채권에 대해 전체 기간의 기대신용손실모형을 사용합니다.

· 매출채권 이외의 채무상품

당사는 신용위험 변동이 유의적이지 않은 경우 12개월 기대신용손실 모형을 사용하여 손실충당금을 인식하고, 채권의 신용위험 변동이 유의적인 경우 전체 기간의 기대신용손실 모형을 사용하여 손실충당금을 인식합니다.

(2) 금융부채

(가) 최초인식 및 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 대출과 차입, 미지급금 또는 효과적인 위험회피수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 대여금, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

당사의 금융부채는 매입부채와 기타 미지급금, 당좌차월을 포함한 대여 및 차입과 파생상품부채를 포함합니다.

(나) 후속측정

금융부채의 후속측정 금융부채의 분류에 따라 상이합니다.

- 이자부차입금

최초 인식 이후에, 이자부차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액

을 고려하여 계산됩니다.

이 범주는 일반적으로 이자부 대어나 차입에 적용합니다.

- 금융보증계약

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급일에 특정 채무자의 지급불능으로 채권자가 입은 손실을 보상하기 위해 당사가 특정금액을 지급하여야 하는 계약입니다. 금융보증계약은 그 발행과 직접 관련된 거래비용을 차감한 공정가치를 금융부채로 최초 인식하고 있습니다. 최초 인식 후 금융보증충당부채는 보고기간종료일 현재 존재하는 의무를 청산하기 위해 필요한 비용의 추정치와 최초 인식액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 당기말 현재 당사가 당기손익-공정가치 항목으로 지정한 금융부채는 없습니다.

(다) 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대역자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식함

니다.

### (3) 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

### 2.2.5 현금 및 현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적으로 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

### 2.2.6 재고자산

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

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

### 2.2.7 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다. 적

격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말하며, 금융자산과 단기간 내에 제조되거나 다른 방법으로 생산되는 재고자산은 적격자산에 해당되지 아니하며, 취득시점에 의도된 용도로 사용할 수 있거나 판매가능한 상태에 있는 자산인 경우에도 적격자산에 해당되지 아니합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 특정하여 차입한 자금에 한하여, 보고기간 동안 그 차입금으로부터 실제 발생한 차입원가에서 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익을 차감한 금액을 자본화가능차입원가로 결정하며, 일반적인 목적으로 자금을 차입하고 이를 적격자산의 취득을 위해 사용하는 경우에 한하여 당해 자산 관련 지출액에 자본화이자율을 적용하는 방식으로 자본화가능차입원가를 결정하고 있습니다. 자본화이자율은 보고기간동안 차입한 자금(적격자산을 취득하기 위해 특정 목적으로 차입한 자금 제외)으로부터 발생한 차입원가를 가중평균하여 산정하고 있습니다. 보고기간 동안 자본화한 차입원가는 당해 기간 동안 실제 발생한 차입원가를 초과할 수 없습니다.

### 2.2.8 기타의무형자산

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

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

구 분	추정내용연수
산업재산권	5년

## 2.2.9 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우, 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 회수가능액은 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며, 개별자산별로 결정하나 해당 개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우, 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우, 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키고 있습니다.

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 공개시장에서 거래되는 종속기업들의 주가 또는 다른 이용가능한 공정가치 평가지표 등을 사용한 적절한 평가모델을 사용하여 결정하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다. 재무예산/예측은 일반적으로 5년간의 기간을 다루며 더 긴 기간에 대해서는 장기성장률을 계산하여 5년 이후의 기간에 적용하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만, 재평가모형을 적용하는 자산으로서 이전에 인식한 재평가잉여금이 있는 경우에는 이전 재평가금액을 한도로 재평가잉여금과 상계하고 있습니다.

매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대하여 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지를 평가하며, 그러한 징후가 있는 경우 해당 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 이들 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 환입하고 있습니다. 이 경우 손상차손을

인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수 가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만, 재평가모형을 적용하고 있는 자산의 경우에는 동 환입액을 재평가잉여금의 증가로 처리하고 있습니다.

당사는 비한정 내용연수를 가진 무형자산에 대하여 매년 개별 자산별 또는 현금창출 단위별로 손상검사를 수행하고 있습니다.

#### 2.2.10 충당부채 및 우발부채

당사는 과거사건의 결과로 현재의무(법적의무 또는 의제의무)가 존재하고 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채를 결제하기 위하여 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 당사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다. 충당부채와 관련하여 포괄손익계산서에 인식되는 비용은 제3자의 변제와 관련하여 인식한 금액과 상계하여 표시하고 있습니다.

화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 부채의 특유위험을 반영한 현행 세전 이자율로 할인하고 있습니다. 충당부채를 현재가치로 평가하는 경우, 기간 경과에 따른 장부금액의 증가는 금융원가로 인식하고 있습니다.

##### (1) 하자보수충당부채

당사의 하자보수 관련 비용에 대한 충당부채는 공사 종료 후에 하자보수 의무가 있는 경우 과거 경험에 근거하여 인식하고 있습니다. 이러한 확신 유형의 보증은 고객에 제품이 판매되거나 용역이 제공되는 시점에 인식되며, 과거 경험에 근거해서 측정합니다. 하자보수 충당부채는 보고기간 말마다 조정됩니다.

## (2) 공사손실충당부채

손실이 발생할 것으로 예상되는 공사의 경우 예상되는 손실은 당기비용으로 모두 인식하고 기인식한 손실액과 예상손실액을 차감하여 관련 자산에 대해 손상차손을 인식하며, 해당잔액에 대해서는 공사손실충당부채로 계상하고 있습니다.

### 2.2.11 미청구공사 및 초과청구공사

미청구공사는 진행중인 건설공사에서 발주자에게 받을 금액 중 미청구한 금액의 합계를 의미하며, 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액에서 진행청구액과 인식한 손실을 차감하여 계산하고 있습니다. 발생원가에는 특정 계약에 직접 관련된 원가와 계약활동 전반에 귀속될 수 있는 공통원가로 정상조업도에 기초하여 배부된 고정 및 변동간접원가를 포함하고 있습니다.

누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액이 진행청구액을 초과하는 미청구공사 총액은 재무상태표에 자산으로 표시하고 있습니다. 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액을 초과하는 경우에는 초과청구공사 총액을 재무상태표에 부채로 표시하고 있습니다.

### 2.2.12 금융보증계약

당사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 시 공정가치로 측정되며, 후속적으로는 다음 중 큰 금액으로 측정하여 재무상태표에 인식됩니다.

- ① 금융상품의 손상규정에 따라 산정한 손실충당금
- ② 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

### 2.2.13 종업원급여

#### (1) 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당

기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

#### (2) 퇴직급여 : 확정기여제도

확정기여제도와 관련하여 일정기간 종업원이 근무용역을 제공하였을 때에는 그 근무용역과 교환하여 확정기여제도에 납부해야 할 기여금에 대하여 자산의 원가에 포함되는 경우를 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 납부해야 할 기여금은 이미 납부한 기여금을 차감한 후 부채(미지급비용)로 인식하고 있습니다. 또한, 이미 납부한 기여금이 보고기간말 이전에 제공된 근무용역에 대해 납부하여야 하는 기여금을 초과하는 경우에는 초과 기여금 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식하고 있습니다.

#### (3) 퇴직급여 : 확정급여제도

보고기간 말 현재 확정급여제도와 관련된 확정급여부채는 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 인식하고 있습니다.

확정급여제도와 관련된 순이자비용과 기타비용은 당기손익으로 인식됩니다.

### 2.2.14 법인세

#### (1) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을) 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

자본에 직접 반영되는 항목과 관련된 당기법인세는 자본에 반영되며 손익계산서에 반영되지 않습니다. 경영진은 주기적으로 관련 세법 규정의 해석과 관련해서 법인세 환급액에 대한 회수가능성을 평가하여 필요한 경우 충당금을 설정하고 있습니다.

#### (2) 이연법인세

당사는 자산 및 부채의 재무보고 목적상 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

당사는 다음의 경우를 제외하고 모든 가산할 일시적차이에 대하여 이연법인세부채를 인식하고 있습니다.

- 영업권을 최초로 인식할 때 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세부채가 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 가산할 일시적차이로서 동 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우

또한 다음의 경우를 제외하고는 차감할 일시적차이, 미사용 세액공제와 세무상결손금이 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

- 자산 또는 부채를 최초로 인식하는 거래로서 사업결합거래가 아니고 거래 당시 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 이연법인세자산이 발생하는 경우
- 종속기업, 관계기업 및 조인트벤처에 대한 투자지분과 관련한 차감할 일시적차이로서 동 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높지 않은 경우

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하며 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 또한 매 보고기간말마다 인식되지 않은 이연법인세자산에 대하여 재검토하여, 미래 과세소득에 의해 이연법인세자산이 회수될 가능성이 높아진 범위까지 과거 인식되지 않은 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산 및 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 당기법인세와 이연법인세는 당기손익 이외의 항목으로 인식하고 있습니다. 이연법인세 항목은 해당 거래에 따라서 기타포괄손익으로 인식하거나 자본에 직접 반영하고 있습니다.

사업결합의 일부로 취득한 세무상 효익이 그 시점에 별도의 인식기준을 충족하지 못하였으나 취득일에 존재하는 사실과 상황에 대한 새로운 정보의 결과 측정기간 동안 인식된 경우에는 해당 이연법인세효익을 인식하고 있습니다. 인식된 취득 이연법인세효익은 취득과 관련된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 적용되며 영업권의 장부금액이 영(0)인 경우에는 남아 있는 이연법인세효익을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있고 과세대상기업이 동일한 경우 혹은 과세대상기업은 다르지만 당기법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있거나, 유의적인 금액의 이연법인세부채가 결제되거나 이연법인세자산이 회수될 미래의 각 회계기간마다 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련이 있는 경우에만 이연법인세자산과 이연법인세부채를 상계하여 표시하고 있습니다.

#### 2.2.15 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 기업에게 재량이 없는 시점에 부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

#### 2.2.16 재무제표 계정과목 재분류

당사는 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위해 전기 재무제표를 당기 재무제표의 계정과목에 따라 재분류하였습니다. 이로 인하여 전기에 보고된 순자산 가액이나 순이익에 미치는 영향은 없습니다.

### 2.3 제·개정된 기준서의 적용

당사는 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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

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 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (4) 기업회계기준서 제1001호 ‘ 재무제표 표시’ 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### 3. 제정 · 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제 · 개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

#### (1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택 국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

#### (2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시

- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

### (3) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정

## 4. 회계 추정 및 가정

다음 회계연도내에 자산과 부채의 장부금액에 중요한 조정을 유발할 수 있는 중요한 위험을 내포한 보고기간말 현재의 미래에 대한 중요한 가정 및 추정의 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다. 가정 및 추정은 별도재무제표를 작성하는 시점에 입수가능한 변수에 근거하고 있습니다. 현재의 상황과 미래에 대한 가정은 시장의 변화나 당사의 통제에서 벗어난 상황으로 인해 변화할 수 있습니다. 그러한 변화가 발생시 이를 가정에 반영하고 있습니다.

### (1) 이연법인세자산

세무상결손금이 사용될 수 있는 미래과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위 안에서 미사용 세무상결손금에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 당사의 경영자는 향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다. 당기말 현재 당사는 미래 과세소득과 상계가능한 세무상 결손금을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 내역은 주석 15에 기술하였습니다.

(2) 충당부채

충당부채는 미래 발생사건에 대한 과거 경험과 예측치에 기초한 추정에 근거하여 결정됩니다. 그러나 미래 발생사건은 과거 경험과 예측치와 유의적인 차이가 발생할 수 있으며, 이러한 미래 발생사건을 근거로 한 추정치는 경우에 따라서 실제치와 유의적인 차이가 발생할 수 있는 불확실성이 존재합니다.

5. 현금및현금성자산 등

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
보통예금	14,742,662	24,223,649	9,723,135

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

6. 매출채권 및 기타채권과 계약자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 매출채권 및 기타채권과 계약자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권 및 기타채권(유동)									
분양미수금	4,917,215	-	4,917,215	2,106,460	-	2,106,460	262,729	-	262,729
미수금	605,181	(2,207)	602,974	5,421,844	(34,897)	5,386,947	857,547	(5,904)	851,643
미수수익	10,427	-	10,427	-	-	-	-	-	-
합계	5,532,823	(2,207)	5,530,616	7,528,304	(34,897)	7,493,407	1,120,276	(5,904)	1,114,372
계약자산									
미청구공사	85,877	-	85,877	33,540,897	-	33,540,897	2,908,855	-	2,908,855

(2) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권과 계약자산의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	대손상각비	기말
매출채권 및 기타채권(유동)			
미수금	(34,897)	32,690	(2,207)

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	대손상각비	기말
매출채권 및 기타채권(유동)			
미수금	(5,904)	(28,993)	(34,897)

(3) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 매출채권 및 기타채권의 연령분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말			전기말			전기초		
	채권잔액	대손충당금	기대신용 손실률	채권잔액	대손충당금	기대신용 손실률	채권잔액	대손충당금	기대신용 손실률
만기 미경과 채권	5,290,718	(3)	0.00%	36,040,118	(96)	0.00%	3,408,808	(1,371)	0.04%
만기가 경과된 채권									
1년 미만	-	-	-	1,436,520	(9,941)	0.69%	620,322	(4,532)	0.73%
1년 초과	327,983	(2,204)	0.67%	3,592,563	(24,861)	0.69%	-	-	-
소계	327,983	(2,204)	0.67%	5,029,083	(34,802)	0.69%	620,322	(4,532)	0.73%
합계	5,618,701	(2,207)	0.04%	41,069,201	(34,898)	0.08%	4,029,130	(5,903)	0.15%

## 7. 분양계약

(1) 당기와 전기 중 기업의 주요 건설형 공사계약의 변동 내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)

구분	기초계약잔액	증감액	분양수익인식(*1)	기말계약잔액
분양공사	283,214,243	(90,470)	(283,123,773)	-

(\*1) 분양할인료를 반영하였습니다.

### ② 전기

(단위: 천원)

구분	기초계약잔액	증감액	분양수익인식(*1)	기말계약잔액
분양공사	322,000,180	40,652,317	(79,438,254)	283,214,243

(\*1) 분양할인료를 반영하였습니다.

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기업의 계약자산(미청구공사) 및 계약부채(초과청구공사, 선수금 및 선수수익) 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말		전기초	
	계약자산	계약부채(*1)	계약자산	계약부채(*1)	계약자산	계약부채(*1)
분양공사	85,877	-	33,540,897	117,909,424	2,908,855	33,460,689

(\*1) 전기말 계약부채 잔액 중 당기에 인식한 수익은 117,909백만원(전기 : 33,461백만원)입니다.

## 8. 재고자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
완성주택	349,506	-	-
미완성주택	113,890,059	132,185,331	16,848,552
용지	92,220,990	163,670,939	79,068,653
합계	206,460,555	295,856,270	95,917,205

## 9. 차입원가자본화

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 자본화된 차입원가 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초(*1)
자본화된 차입원가	6,890,419	2,298,974	-

(\*1) 한국채택국제회계기준 제 1101호에 따라 전기초(전환일) 이전의 차입원가자본화 계산은 수행되지 아니하였습니다.

당사의 재고자산 취득을 위한 특정차입금의 평균이자율은 5.98%입니다.

## 10. 기타자산

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
선급금	130	725,836	263,082
용지선급금	-	-	99,778,176
선급비용	3,564	1,015,023	1,121,168
합 계	3,694	1,740,859	101,162,426
비유동 :			
선급비용	1,320,890	1,241,779	46,294

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
비유동 :			
보증금(*)	17,283	37,141	38,365

(\*) 현재가치할인차금 및 대손충당금을 반영한 금액입니다.

## 11. 무형자산

(1) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
산업재산권	3,201	672	(1,638)	2,235

### ② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	감가상각	기말
산업재산권	4,779	-	(1,578)	3,201

## 12. 매입채무 및 기타채무

당기말, 전기말 및 전기초 현재 매입채무 및 기타채무 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동:			
매입채무	20,622,333	16,022,160	40,066,799
미지급금	1,103,270	625,605	1,222,077
미지급비용	293,937	624,390	293,968
합계	22,019,540	17,272,155	41,582,844

### 13. 기타부채

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
예수금	3,080	761	34,197
기타미지급비용	9,346	13,638	6,559
합 계	12,426	14,399	40,756

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 기타금융부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
유동 :			
금융보증부채	3,564	21,074	-
비유동 :			
금융보증부채	-	42,180	46,294

## 14. 차입금

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입금 종류	차입처	이자율	당기말	전기말	전기초
운영자금차입금	티에스자산개발(주)	-	-	-	7,800,000

(2) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말	전기초
PF대출	하나은행	변동금리(CD(3M) + 1.7%)	121,000,000	110,000,000	44,500,000
PF대출	국민은행	-	-	27,100,000	-
차감 : 유동성 대체			-	(27,100,000)	-
잔액			121,000,000	110,000,000	44,500,000

(3) 당기말 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

연도별	장기차입금
2025년	-
2026년	-
2027년	121,000,000

## 15. 법인세

(1) 당기와 전기 중 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	당기	전기
당기 법인세 부담액	1,374,591	3,651,302
일시적차이등으로 인한 이연법인세 변동액	3,765,125	(1,446,419)
법인세 추납액(환입액)	52,665	(27,499)
당기 미환류소득의 차기환류적립에 따른 이연법인세 변동액	204,414	459,513
법인세비용	5,396,795	2,636,897

(2) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	23,903,084	9,648,471
적용세율에 따른 법인세	4,995,744	1,889,255
조정사항	401,051	747,642
- 비과세수익 및 비용	(8,058)	442,397
- 법인세 추납액(환입액)	52,665	(27,499)
- 미환류소득에 대한 법인세	204,413	459,513
- 기타(적용세율 등)	152,031	(126,769)
법인세비용	5,396,795	2,636,897
유효법인세율	22.58%	27.33%

(3) 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)	
	기초	증감액	기말	기초	기말
미수수익	(2,267)	(8,160)	(10,427)	(524)	(2,229)
미지급비용	33,992	(23,658)	10,334	7,852	2,908
당기손익-공정가치측정금융자산		(44,867)	(44,867)		(9,377)
대손충당금	35,156	(32,832)	2,324	8,121	486
매출조정(인도기준전환 및 유의적인 금융요소)	11,966,437	(11,966,437)	-	2,764,248	-
미완성주택(차입원가자본화)	(2,298,974)	(4,202,340)	(6,501,314)	(531,063)	(1,358,775)
선급비용	1,038,582	(1,038,582)	-	239,913	-
미환류소득에 대한 법인세	(3,017,837)	410,953	(2,606,884)	(663,924)	(573,514)
합 계	7,755,089	(16,905,923)	(9,150,834)	1,824,623	(1,940,501)

② 전기

(단위: 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이			이연법인세자산(부채)	
	기초	증감액	기말	기초	기말
미수수익	(1,728)	(539)	(2,267)	(363)	(524)
미수금	1,744	(1,744)	-	366	-
미지급비용	6,559	27,433	33,992	1,377	7,852
대손충당금	6,186	28,970	35,156	1,299	8,121
매출조정(인도기준전환 및 유의적인 금융요소)	2,322,173	9,644,264	11,966,437	487,656	2,764,248
미완성주택(차입원가자본화)	-	(2,298,974)	(2,298,974)	-	(531,063)
선급비용	2,627,586	(1,589,004)	1,038,582	551,793	239,913
미환류소득에 대한 법인세	(3,184,318)	166,481	(3,017,837)	(700,550)	(663,924)
합 계	1,778,202	5,976,887	7,755,089	341,578	1,824,623

(4) 차감할 일시적차이가 소멸될 기간에 과세소득이 충분할 것으로 예상되어 이연법인세자산을 인식하였습니다.

(5) 이연법인세자산과 부채의 회수 및 결제 시기는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
이연법인세자산	3,394	3,020,134	1,042,491
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	-	-	-
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	3,394	3,020,134	1,042,491
이연법인세부채	(1,943,895)	(1,195,511)	(700,913)
12개월 후에 회수될 이연법인세부채	(1,941,666)	(1,194,987)	(700,550)
12개월 이내에 회수될 이연법인세부채	(2,229)	(524)	(363)
이연법인세자산(부채) 순액	(1,940,501)	1,824,623	341,578

## 16. 자본금

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기말	전기말	전기초
보통주자본금:			
수권주식수	120,000	120,000	120,000
발행주식수	50,000	50,000	50,000
액면가액	10,000	10,000	10,000
자본금총액	500,000,000	500,000,000	500,000,000

## 17. 이익잉여금

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
법정적립금	250,000	250,000	250,000
미처분이익잉여금	88,018,902	89,512,614	82,501,040
합 계	88,268,902	89,762,614	82,751,040

(2) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당 기 (처분예정일 : 2025년 3월 25일)		전 기 (처분확정일 : 2024년 3월 26일)	
	I. 미처분이익잉여금		88,018,902,232	
1. 전기이월미처분이익잉여금	69,512,614,074		82,501,040,133	
2. 당기순이익	18,506,288,158		7,011,573,941	
II. 이익잉여금처분액		-		(20,000,000,000)
1. 현금배당액		-	(20,000,000,000)	
III. 차기이월미처분이익잉여금		88,018,902,232		69,512,614,074

(3) 전기의 배당 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, % 원)

구 분	전 기
배당을 받을 주식	50,000
배당률	4.00%
배당금액	20,000,000,000
당기순이익	7,011,573,941
배당성향(배당금액/당기순이익)	2.85%

## 18. 비용의 성격별 분류

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
재고자산의 변동	24,486,279	(114,253,634)
재료비	71,450,002	44,747,612
외주비	147,330,172	127,008,829
급여	1,236,785	620,056
퇴직급여	31,832	36,873
복리후생비	42,527	51,081
여비교통비	1,367	8,149
통신비	4,008	3,939
수도광열비	5,281	36,816
세금과공과	9,260,274	854,222

구분	당 기	전 기
지급임차료	39,982	290,330
무형자산상각비	1,638	1,578
보험료	11,990	15,891
광고선전비	134,343	354,799
지급수수료	6,336,994	5,452,784
협회비	-	1,500
소모품비	1,137	3,759
도서인쇄비	-	8,601
회의비	2,131	1,573
안전관리비	73	1,953
기타	2,945	254
합 계	260,379,760	65,246,965

## 19. 판매비와 관리비

(단위: 천원)

구분	당 기	전 기
급여	1,174,028	561,213
퇴직급여	30,812	32,514
복리후생비	42,527	51,081
여비교통비	1,367	8,149
통신비	4,008	3,939
수도광열비	5,140	36,816
세금과공과	461,922	148,155
지급임차료	39,982	290,330
보험료	11,990	15,891
광고선전비	134,343	354,799
지급수수료	1,540,886	1,782,387
운반비	710	130
무형자산상각비	1,638	1,578
협회비	-	1,500
소모품비	1,137	3,759

구분	당기	전기
도서인쇄비	-	8,601
회의비	2,131	1,573
기타	2,308	2,078
합계	3,454,929	3,304,493

## 20. 기타수익과 기타비용

(1) 당기 및 전기의 기타수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
연체료수익	36,654	15,220
기타대손충당금환입	32,832	-
잡이익	467	106,295
합계	69,953	121,515

(2) 당기 및 전기의 기타비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타의대손상각비	-	28,970
잡손실	6	3,182,889
합계	6	3,211,859

## 21. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 및 전기의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
이자수익	462,073	233,836

(2) 당기 및 전기의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
이자비용	-	245,588
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	44,867	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	752,049
합계	44,867	997,637

## 22. 종업원급여

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

(2) 당사가 확정기여제도와 관련하여 당기와 전기에 비용으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
확정기여제도와 관련한 퇴직급여	14,000	36,873

### 23. 특수관계자 거래

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

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

구분	회사명
지배회사	(주)호반산업
기타특수관계자(*)	(주)호반건설, (주)티에스자산개발, 티에스씨밋(주), (주)삼성금거래소, 재단법인 호반문화재단, (주)호반씨밋, (주)호반자산개발, (주)호반서서울, (주)호반티비엠, (주)호반호텔앤리조트 등

(\*) 한국채택국제회계기준 제1024호 특수관계자 범위에 포함되지 않으나, 독점규제 및 공정거래법에 따른 동일한 대규모기업집단소속 회사를 포함하고 있습니다.

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

#### ① 당기

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	매입				
		외주비	지급수수료	이자비용	기타매입	계
지배회사	(주)호반산업	154,704,262	34,122	-	5,815	154,744,199
기타특수관계자	(주)호반건설	-	116,382	-	134,760	251,142
	(주)호반자산개발	-	11,400	-	24,448	35,848
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	4,260	4,260
	호반서서울 주식회사	-	-	-	493	493
	호반씨밋 주식회사	-	-	-	1,441	1,441
합계		154,704,262	161,904	-	171,217	155,037,383

#### ② 전기

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	매입				
		외주비	지급수수료	이자비용	기타매입	계
지배회사	(주)호반산업	112,276,998	16,609	114,433	294,521	112,702,561
	티에스자산개발(주)	-	-	130,438	-	130,438

구분	회사의 명칭	매입				
		외주비	지급수수료	이자비용	기타매입	계
기타특수관계자	(주)호반건설	-	31,004	-	51,812	82,816
	(주)호반자산개발	-	11,395	-	23,692	35,087
	(주)호반호텔앤리조트	-	-	-	8,588	8,588
	호반서서울 주식회사	-	-	-	470	470
합계		112,276,998	59,008	244,871	379,083	112,959,960

(4) 상기 거래외에 특수관계자간의 자금거래는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	자금차입거래		배당금 지급
		차입	상환	
지배회사	(주)호반산업	-	-	(20,000,000)

② 전기

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	자금차입거래		배당금 지급
		차입	상환	
지배회사	(주)호반산업	15,500,000	15,500,000	-
기타특수관계자	티에스자산개발(주)	2,500,000	10,300,000	-
합계		18,000,000	25,800,000	-

(5) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 당사와 특수관계자와의 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	채권			채무		
		미수금	보증금	계	미지급금	매입채무	계
지배회사	(주)호반산업	-	-	-	-	20,622,333	20,622,333
기타 특수관계자	(주)호반건설	498	-	498	972,412	-	972,412
	(주)호반자산개발	-	17,400	17,400	3,030	-	3,030
합계		498	17,400	17,898	975,442	20,622,333	21,597,775

② 전기말

(단위: 천원)

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

③ 전기초

(단위: 천원)

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

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

(단위: 천원)

구분	회사의 명칭	보증처	지급보증금액	비고
지배회사	(주)호반산업	주택도시보증공사	162,927,290	연대보증(주택분양)
지배회사	(주)호반산업	한국주택금융공사	121,000,000	연대보증(PF대출)
지배회사	(주)호반산업	주택도시보증공사	1,139,936	연대보증(하자보수)
기타특수관계자	(주)호반건설	주택도시보증공사		

당사는 수분양자 개인 다수에 대한 중도금 대출에 대해 호반산업과 연대보증을 제공하고 있습니다.(주석 24참조)

(7) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
단기급여	68,973	93,098
퇴직급여	5,320	7,517

## 24. 우발사항 및 약정사항

(1) 당사가 타인으로부터 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위: 천원)				
금융기관	보증현장	보증내용	보증제공액	연대보증인
주택도시보증공사	의정부 민락2지구 B-12블럭	하차보수보증	1,139,936	(주)호반건설,(주)호반산업
주택도시보증공사	파주운정3 A39블럭	주택분양보증	162,927,290	(주)호반산업
한국주택금융공사	인천검단 3차 AB13블럭	PF보증	121,000,000	(주)호반산업
서울보증보험	인천검단 3차 AB13블럭	인허가보증	3,553,249	-
서울보증보험	인천검단 3차 AB13블럭	지급보증보험	1,116,379	-
합계			289,736,854	

### ② 전기말

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

(2) 특수관계자를 제외한 타인을 위하여 제공한 보증의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)							
피보증인	보증현장	보증내용	대출한도	대출잔액	보증한도	대출기관	연대보증인
수분양자 개인 다수	파주운정3 A39블럭	중도금대출 연대보증	139,000,000	5,130,800	16,680,000	수협은행	호반산업

② 전기말

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

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

① 당기말

(단위: 천원)				
금융기관명	보증현장	구분	한도금액	실행금액
하나은행	인천검단 3차 AB13블럭	PF대출	250,000,000	121,000,000

② 전기말

(단위: 천원)				
금융기관명	보증현장	구분	한도금액	실행금액
KB국민은행	파주운정3 A39블럭	PF대출	27,100,000	27,100,000
하나은행	인천검단 3차 AB13블럭	PF대출	250,000,000	110,000,000

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

① 당기말

(단위: 천원)					
사건의 내용	원 고	피 고	소송금액	계류법원	진행사항
당사가 원고인 사건:					
시정명령 및 과징금납부명령 취소 청구	티에스리빙(주) 외 8명	공정거래위원회	2,117,000	서울고등법원	1심 진행중
자연손해배상금 청구 소송	티에스리빙(주)	한국토지주택공사	2,000,000	서울중앙지방법원	1심 진행중
당사가 피고인 사건:					
하자보수금 등 청구	민락호반베르디움3차아파트 입주자대표회의	티에스리빙(주) (주)호반건설, (주)호반산업, 주택도시보증공사	631,240	서울고등법원	항소심 진행 중

② 전기말

(단위: 천원)					
사건의 내용	원 고	피 고	소송금액	계류법원	진행사항
당사가 원고인 사건:					
시정명령 및 과징금납부명령 취소 청구	티에스리빙(주) 외 8명	공정거래위원회	2,117,000	서울고등법원	1심 진행중
당사가 피고인 사건:					
하자보수금 등 청구	민락호반베르디움3차아파트 입주자대표회의	티에스리빙(주) (주)호반건설, (주)호반산업, 주택도시보증공사	2,070,465	의정부지방법원	1심 진행중

보고기간 종료일 현재 상기 소송사건의 전망은 예측할 수 없습니다.

## 25. 금융위험관리

당사의 관리부는 영업을 관리하고 국내외 금융시장의 접근을 조직하며, 각 위험의 범위와 규모를 분석한 내부위험보고서를 통하여 당사의 영업과 관련한 금융위험을 감시하고 관리하는 역할을 하고 있습니다.

이러한 위험들은 시장위험(통화위험, 이자율위험 및 가격위험 포함), 신용위험, 유동성위험을 포함하고 있습니다.

### (1) 자본위험관리

당사는 부채와 자본 잔액의 최적화를 통하여 주주이익을 극대화시키는 동시에 계속 당사로서 지속될 수 있도록 자본을 관리하고 있습니다.

당사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당사는 외부적으로 강제된 자기자본규제의 대상은 아닙니다. 보고기간종료일 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원, %)

구분	당기말	전기말	전기초
총부채	145,132,932	275,699,213	128,005,968
총자본	88,768,902	90,262,614	83,251,040
부채비율	163%	305%	154%

### (2) 유동성위험관리

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다.

유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 당사의 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다.

당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리

하고 있습니다.

다음 표는 당사의 비파생금융부채에 대한 계약상 잔존만기를 상세하게 나타내고 있습니다.

해당 표는 금융부채의 할인되지 않은 현금흐름을 기초로 당사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었습니다. 계약상 만기는 당사가 지급을 요구받을 수 있는 가장 빠른 날에 근거한 것입니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	22,019,541	22,019,541	22,019,541	-
장기금융부채	121,000,000	135,595,749	6,158,900	129,436,849
금융보증부채	3,564	16,680,000	16,680,000	-

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	17,272,156	17,272,156	17,272,156	-
단기금융부채	27,100,000	28,093,141	28,093,141	-
장기금융부채	110,000,000	130,515,542	6,083,000	124,432,542
금융보증부채	63,254	47,200,000	19,400,000	27,800,000

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1년 초과
매입채무및기타채무	41,582,844	41,582,844	41,582,844	-
단기금융부채	7,800,000	8,044,871	8,044,871	-
장기금융부채	44,500,000	46,257,116	1,757,116	44,500,000
금융보증부채	46,294	19,400,000	-	19,400,000

(3) 신용위험관리

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 당사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다.

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키는 수단으로서 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보를 수취하는 정책을 채택하고 있습니다. 당사의 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 지속적으로 검토하고 있으며 이러한 거래 총액은 승인된 거래처에 고루 분산되어 있습니다.

당사는 채무불이행이 발생할 가능성이 낮은 금융기관이 발행한 금융상품에 대하여 별도의 기대신용손실을 계산하지 아니합니다.

① 신용위험은 주로 거래처에 대한 채권에서 발생하며, 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 나타냅니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
매출채권및기타채권	5,530,616	7,493,407	1,114,372
기타비유동금융자산	17,283	37,141	38,365
합계	5,547,899	7,530,548	1,152,737

② 각 지역별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말	전기초
국내	5,547,899	7,530,548	1,152,737

(4) 시장위험관리

① 당사는 외화자산 혹은 외화부채가 존재하지 않아 환율 변동에 따른 현금흐름 변동 위험에 노출된 내역은 없습니다.

② 당사의 활동은 주로 이자율의 변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

당사는 변동이자율로 차입한 차입금으로 인하여 당사는 아래와 같이 이자율 변동에 따른 현금흐름 변동위험에 노출되어 있습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
변동금리 차입금	121,000,000	110,000,000
이자율 1% 상승시 당기손익 영향	(1,210,000)	(1,100,000)
이자율 1% 하락시 당기손익 영향	1,210,000	1,100,000

## 26. 금융상품

(1) 당기말, 전기말 및 전기초 현재 금융상품의 범주별 분류 및 공정가치는 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되는 금융자산							
당기손익-공정가치측정금융자산	-	738,023	738,023	-	738,023	-	738,023
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	14,742,662	-	14,742,662	-	-	-	-
단기금융상품	5,000,000	-	5,000,000	-	-	-	-
매출채권및기타채권	5,530,616	-	5,530,616	-	-	-	-
기타비유동금융자산	17,283	-	17,283	-	-	-	-
합계	25,290,561	-	25,290,561	-	-	-	-
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	22,019,541	-	22,019,541	-	-	-	-
기타유동금융부채	3,564	-	3,564	-	-	-	-
장기금융부채	121,000,000	-	121,000,000	-	-	-	-
합계	143,023,105	-	143,023,105	-	-	-	-

(\*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액		
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)			
현금및현금성자산	24,223,649	-	24,223,649
매출채권및기타채권	7,493,407	-	7,493,407
기타비유동금융자산	37,141	-	37,141
합계	31,754,198	-	31,754,198
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)			
매입채무및기타채무	17,272,156	-	17,272,156
단기금융부채	27,100,000	-	27,100,000
장기금융부채	110,000,000	-	110,000,000
기타비유동금융부채	42,180	-	42,180
합계	154,414,335	-	154,414,335

(\*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

③ 전기초

(단위: 천원)

구분	장부금액		
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)			
현금및현금성자산	9,723,135	-	9,723,135
단기금융상품	-	-	-
매출채권및기타채권	1,114,372	-	1,114,372
기타비유동금융자산	38,365	-	38,365
합계	10,875,871	-	10,875,871
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)			
매입채무및기타채무	41,582,844	-	41,582,844
단기금융부채	7,800,000	-	7,800,000
장기금융부채	44,500,000	-	44,500,000
기타비유동금융부채	46,294	-	46,294

구분	장부금액		
	상각후원가 측정	당기손익-공정가치측정	합계
합계	93,929,138	-	93,929,138

(\*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치라고 판단되는 매출채권 및 매입채무와 같은 금융상품에 대해서는 공정가치를 공시하지 않았습니다.

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	취득원가	장부금액		
		당기말	전기말	전기초
채무증권				
국민주택채권	782,890	738,023	-	-

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	462,073	-	-	462,073
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	(44,867)	-	(44,867)
합계	462,073	(44,867)	-	417,206

② 전기

(단위: 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	233,836	-	-	233,836
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(752,049)	-	(752,049)
이자비용	-	-	(245,588)	(245,588)
합계	233,836	(752,049)	(245,588)	(763,801)

## 27. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 영업현금흐름정보는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
당기순손익	18,506,288	7,011,574
조정항목:	25,139,384	(73,138,525)
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	44,867	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	752,049
기타의대손상각비(환입)	(32,832)	28,970
무형자산상각비	1,638	1,578
법인세비용	5,396,795	2,636,897
이자비용	-	245,588
이자수익	(462,073)	(233,836)
분양미수금의 감소(증가)	(2,810,755)	(1,843,731)
미청구공사의 감소(증가)	33,455,020	(30,632,043)
미수금의 감소(증가)	4,816,663	(4,564,298)
미수수익의 감소(증가)	(10,427)	-
선급금의 감소(증가)	725,706	(462,754)
선급비용의 감소(증가)	993,949	106,145
용지선급금의 감소(증가)	-	(29,564,025)
재고자산의 감소(증가)	96,286,135	(68,297,889)
보증금의 감소(증가)	20,000	1,247
장기선급비용의 감소(증가)	(121,291)	(1,178,525)
매입채무의 증가(감소)	4,600,173	(24,044,639)
미지급금의 증가(감소)	477,665	(596,471)
분양선수금의 증가(감소)	(120,956,861)	82,009,369
예수금의 증가(감소)	2,319	(33,436)
미지급비용의 증가(감소)	2,712,692	2,531,280
영업에서창출된현금흐름	43,645,672	(66,126,951)

(2) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
선급금의 본계정 대체	-	129,342,202

(3) 재무활동에서 발생하는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	계정간대체	기말
유동성장기차입금	27,100,000	(27,100,000)	-	-
장기차입금	110,000,000	11,000,000	-	121,000,000

② 전기

(단위: 천원)

구분	기초	현금흐름	계정간대체	기말
단기차입금	7,800,000	(7,800,000)	-	-
유동성장기차입금	-	-	27,100,000	27,100,000
장기차입금	44,500,000	92,600,000	(27,100,000)	110,000,000

## 28. 한국채택국제회계기준의 최초채택

### (1) 한국채택국제회계기준의 적용

당사의 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2023년 1월 1일이며, 한국채택국제회계기준 채택일은 2024년 1월 1일입니다.

당사의 연차재무제표는 기업회계기준서 제1101호(한국채택국제회계기준의 최초채택)에 따라 한국채택국제회계기준의 완전한 소급적용이 아닌 관련 특정 선택적 면제조항과 의무적 예외항목을 적용했습니다.

### (2) 기업회계기준서 제1101호의 면제조항 선택 적용

당사가 다른 기업회계기준서에 대한 면제조항으로 선택적으로 적용한 사항은 다음과 같습니다.

#### ① 차입원가 자본화

당사는 적격자산을 건설하는데 발생한 차입원가를 자본화함에 있어 한국채택국제회계기준 전환일 시점 이후부터 발생한 차입원가에 대하여만 한국채택국제회계기준에 따라 차입원가를 자본화하는 것으로 선택했습니다.

#### ② 수익

당사는 수익인식과 관련하여 전환일 전에 완료된 계약을 재작성하지 않기로 선택했습니다. 또한, 다음의 항목에 대해서는 실무적 간편법을 적용하기로 선택했습니다.

- 같은 회계연도에 개시되어 완료된 계약이나 전환일 현재 완료된 계약에 대해서는 재작성하지 않음.
- 변동대가가 있는 완료된 계약에 대해서는 비교 보고기간의 변동대가를 추정하지 않고 계약이 완료된 날의 거래가격을 사용함.
- 전환일 전에 변경된 계약은 계약을 소급하여 재작성하지 않음.
- 전환일 전에 표시되는 모든 보고기간에 대하여 나머지 수행의무에 배분된 거래가

격과 그 금액을 수익으로 인식할 것으로 예상하는 시기에 대한 설명을 공시하지 않음

(3) 다른 기업회계기준서의 소급적용에 대한 의무적 예외항목의 적용

당사는 다음의 예외사항을 적용했습니다.

① 금융자산의 제거

당사는 전환일 이후에 발생한 금융자산의 양도거래에 대하여 전진적으로 기준서 제1109호 '금융상품'의 제거기준을 적용하고 있습니다. 이에 따라 전환일 이전에 당사가 과거 회계기준에 따라 금융자산을 제거한 경우, 한국채택국제회계기준에 따라 제거의 요건이 충족되지 않은 경우에도 이를 한국채택국제회계기준에 따라 인식하지 않습니다.

② 추정치에 대한 예외

한국채택국제회계기준 전환일(2023년 1월 1일)의 한국채택국제회계기준에 따른 추정치는 기존의 추정에 오류가 있었다는 객관적인 증거가 없는 한 동일한 시점에 과거 회계기준에 따라 추정된 추정치(회계정책의 차이조정 반영 후)와 일관성있게 작성되었습니다.

(4) 과거회계기준으로부터 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 조정

① 당사의 재무상태와 경영성과에 미치는 영향

1) 전환일 시점인 2023년 1월 1일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 당사의 재무상태에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
자산				
유동자산		199,420,214	11,405,778	210,825,992
현금및현금성자산		9,723,135	-	9,723,135
매출채권및기타채권	(*1, *2)	4,063,380	(2,949,008)	1,114,372
계약자산	(*1, *2)	-	2,908,855	2,908,855
재고자산	(*2, *3)	81,463,435	14,453,770	95,917,205
이연법인세자산	(*4)	1,015	(1,015)	-
기타	(*1, *2)	104,169,249	(3,006,824)	101,162,425
비유동자산		43,792	387,224	431,016
영업권이외의무형자산		4,779	-	4,779
기타금융자산	(*1)	38,647	(282)	38,365
이연법인세자산	(*4)	366	341,212	341,578
기타	(*5)	-	46,294	46,294
자산총계		199,464,006	11,793,002	211,257,008
부채				
유동부채		67,097,218	16,362,456	83,459,674
매입채무 및 미지급금		41,288,876	293,968	41,582,844
계약부채	(*2)	17,098,233	16,362,456	33,460,689
단기금융부채		7,800,000	-	7,800,000
당기법인세부채		575,386	-	575,386
기타		334,723	(293,968)	40,755
비유동부채		45,200,550	(654,256)	44,546,294
장기금융부채		44,500,000	-	44,500,000

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
비유동금융보증부채	(*5)	-	46,294	46,294
이연법인세부채	(*4)	700,550	(700,550)	-
부채총계		112,297,768	15,708,200	128,005,968
자본				
자본금		500,000	-	500,000
이익잉여금	(*6)	86,666,238	(3,915,198)	82,751,040
자본총계		87,166,238	(3,915,198)	83,251,040
부채와자본총계		199,464,006	11,793,002	211,257,008

(\*1) 기대신용손실 모형에 따라 손실충당금을 설정

(\*2) 한국채택국제회계기준 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익에 따른 조정내역

(\*3) 자체분양사업에서 취득한 적격자산에 대해 직접 관련되는 차입원가에 대한 비용의 자산화

(\*4) 한국채택국제회계기준 전환에 따른 법인세 효과 및 유동항목으로 분류된 이연법인세자산 및 부채를 비유동으로 분류 및 한국채택국제회계기준 전환효과에 대한 일시적차이 반영

(\*5) 채무상품 성격의 금융보증계약에 대해 금융보증부채 인식

(\*6) 이익잉여금 조정내역

2) 2023년 12월 31일 현재 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 회사의 재무상태에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
자산				
유동자산		255,672,854	107,182,229	362,855,083
현금및현금성자산		24,223,649	-	24,223,649
매출채권및기타채권	(*1, *2)	63,369,583	(55,876,176)	7,493,407
계약자산	(*1, *2)	-	33,540,897	33,540,897
재고자산	(*2, *3)	165,313,928	130,542,343	295,856,271
이연법인세자산	(*4)	7,328	(7,328)	-

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
기타	(*2)	2,758,366	(1,017,507)	1,740,859
비유동자산		1,240,200	1,866,544	3,106,744
영업권이외의무형자산		3,201	-	3,201
기타금융자산	(*1)	37,400	(259)	37,141
이연법인세자산	(*4)	-	1,824,623	1,824,623
기타	(*5)	1,199,599	42,180	1,241,779
자산총계		256,913,054	109,048,773	365,961,827
부채				
유동부채		47,726,534	117,930,499	165,657,033
매입채무 및 미지급금		16,647,766	624,390	17,272,156
계약부채	(*2)	-	117,909,424	117,909,424
단기금융부채		27,100,000	-	27,100,000
당기법인세부채		3,339,980	-	3,339,980
기타	(*5)	638,788	(603,315)	35,473
비유동부채		110,663,924	(621,744)	110,042,180
장기금융부채		110,000,000	-	110,000,000
비유동금융보증부채	(*5)	-	42,180	42,180
이연법인세부채	(*4)	663,924	(663,924)	-
부채총계		158,390,458	117,308,755	275,699,213
자본				
자본금		500,000	-	500,000
이익잉여금	(*6)	98,022,595	(8,259,981)	89,762,614
자본총계		98,522,595	(8,259,981)	90,262,614
부채와자본총계		256,913,053	109,048,774	365,961,827

(\*1) 기대신용손실 모형에 따라 손실충당금을 설정

(\*2) 한국채택국제회계기준 제1115호 고객과의 계약에서 생기는 수익에 따른 조정내역

(\*3) 자체분양사업에서 취득한 적격자산에 대해 직접 관련되는 차입원가에 대한 비용의 자산화

(\*4) 한국채택국제회계기준 전환에 따른 법인세 효과 및 유동항목으로 분류된 이연

법인세자산 및 부채를 비유동으로 분류 및 한국채택국제회계기준 전환효과에 대한 일시적차이 반영

(\*5) 채무상품 성격의 금융보증계약에 대해 금융보증부채 인식

(\*6) 이익잉여금 조정내역

3) 한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 2023년 12월 31일로 종료되는 회계기간의 경영성과에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	주	과거회계기준	조정사항	K-IFRS
매출	(*1)	203,251,354	(123,813,100)	79,438,254
매출원가	(*1, 2, 3)	178,388,986	(115,757,841)	62,631,145
매출총이익		24,862,368	(8,055,259)	16,807,109
판매비와관리비	(*2, 4)	3,304,493	-	3,304,493
영업이익		21,557,875	(8,055,259)	13,502,616
금융수익		233,836	-	233,836
금융원가	(*2, 5)	3,296,610	(2,298,974)	997,636
기타영업외수익		121,515	-	121,515
기타영업외비용	(*4)	3,182,889	28,970	3,211,859
법인세비용차감전순이익		15,433,727	(5,785,255)	9,648,472
법인세비용	(*6)	4,077,368	(1,440,471)	2,636,897
당기순이익		11,356,359	(4,344,784)	7,011,575

(\*1) 진행기준으로 인식하던 분양수익 중 지급청구권이 존재하지 않는다고 판단한 프로젝트에 대해 인도기준에 따른 수익인식으로의 전환 등

(\*2) 모델하우스 비용에 대한 매출원가에서 판매비와 관리비 재분류

(\*3) 계약이행원가에 대한 비용화

(\*4) 기대신용손실 모형에 따라 손실충당금을 설정

(\*5) 차입원가자본화

(\*6) 조정사항에 대한 법인세 효과

## ② 당사의 현금흐름에 미치는 영향

한국채택국제회계기준의 도입으로 인하여 과거회계기준에 따라 별도 표시되지 않았던 이자의 수취, 이자의 지급, 배당금의 수취, 법인세의 납부액을 현금흐름표상에 별도로 표시하기 위하여 관련 수익·비용 및 관련 자산·부채에 대한 현금흐름내역을 조정했습니다. 또한 외화로 표시된 현금및현금성자산의 환율변동효과는 영업활동, 투자활동 및 재무활동 현금흐름과 별도로 표시했습니다.

과거회계기준에 따라 매각거래로 처리했었던 일부 매출채권에 대하여 차입거래로 처리함에 따라 영업활동과 재무활동 현금흐름이 각각 변동됐으며, 리스계약과 관련된 리스부채의 인식으로 과거회계기준에서 영업활동으로 분류되던 리스료 지불액은 재무활동으로 변동되었습니다. 이외 한국채택국제회계기준으로의 전환에 따른 효과가 현금흐름표에 영향을 미칠 경우 이를 반영했습니다.

## 29. 보고기간 후 사건

당사의 재무제표는 2025년 3월 10일자 이사회에서 확정되었으며, 2025년 3월 25일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 티에스리빙 주식회사의 2024년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

## 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

티에스리빙 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 3월 21일

우리는 첨부된 티에스리빙 주식회사의 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 티에스리빙 주식회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, "2024년 12월 31일 현재 회사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다."고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영진이 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영진의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영진의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태 평가보고는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계' 제4장 '중소기업에 대한 적용'과 '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 거

래와 처분을 합리적인 수준으로 정확하고 공정하게 반영하는 기록을 유지하고 (2) 한국채택국제회계 기준에 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 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

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

우리의 검토는 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2024년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼정회계법인 대표이사 김교태

## 대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

티에스리빙㈜ 주주, 이사회 및 감사 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2024년 12월 31일 현재 동 일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.


내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태 평가를 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 모범규준 제4장 (중소기업에 대한 적용)'을 사용하였습니다.

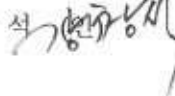
본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범규준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

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

2025년 3월 10일

티에스리빙㈜

내부회계관리자 최준철 (인) 

대표이사 강창석 

운영실태보고서\_fy24\_티에스리빙

# 외부감사 실시내용

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

## 1. 감사대상업무

회 사 명	티에스리빙 주식회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 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	5	2	1	1	-	-	-	-	8	5	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	5	14	17	248	133	6	169	-	-	-	-	272	324
	합계	4	5	14	17	248	133	6	169	-	-	-	-	272	324

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024-11-18				1	일	
	주요내용	감사위험 평가 및 감사계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용	
			상주		비상주			
	2024-11-18 ~ 2024-11-20	3	일	3	명	2	명	내부통제 활동 평가 K-IFRS 전환 검토
2025-02-13 ~ 2025-02-18	4	일	3	명	2	명	기말 입증 감사절차 수행	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						

외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025.01.21, 2025.03.19				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 01월 21일	발신 : 감사인(EP) / 수신 : 회사(감사)	서면회의	감사계획 논의
2	2025년 03월 19일	발신 : 감사인(EP) / 수신 : 회사(감사)	서면회의	감사결과 보고