

# 목 차

감 사 보 고 서 .....	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표 .....	4
주식.....	10
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견.....	75
외부감사 실시내용 .....	78

주식회사 호반자산개발

재무제표에 대한  
감사보고서

제 42 기

2024년 01월 01일 부터  
2024년 12월 31일 까지

제 41 기

2023년 01월 01일 부터  
2023년 12월 31일 까지

한영회계법인

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 호반자산개발

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 호반자산개발(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 12월 31일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택 국제회계기준에 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 책임들을 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 따라수행된 감사가 항상 중

요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계 추정치와 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.

서울특별시 영등포구 여의공원로 111

한 영 회 계 법 인

대표이사 박 용 근

2025년 3월 13일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)재 무 제 표

주식회사 호반자산개발

## 제 42 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

## 제 41 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 호반자산개발 대표이사 김정혁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 양재대로2길 18 호반파크 2관  
(전 화) 02-6177-0000

## 재 무 상 태 표

제 42 (당) 기말 : 2024년 12월 31일 현재

제 41 (전) 기말 : 2023년 12월 31일 현재

주식회사 호반자산개발

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 42 (당) 기말	제 41 (전) 기말
자 산			
I. 유 동 자 산		320,309,687,749	281,158,779,817
1. 현금및현금성자산	5,31	8,806,566,458	33,242,401,049
2. 단기금융상품	31	15,000,000,000	-
3. 매출채권및기타채권	6,7,28,30,31	9,133,986,410	6,851,484,781
4. 계약자산	6,7,30	42,311,316,398	68,303,283,913
5. 당기손익-공정가치측정금융자산	31	5,451,882,125	5,176,736,591
6. 재고자산	8,9	237,789,186,165	158,617,208,101
7. 기타유동자산	10	1,816,750,193	8,957,734,582
8. 기타유동금융자산	10,30,31	-	9,930,800
II. 비 유 동 자 산		141,597,875,836	143,433,699,883
1. 장기매출채권및기타채권	6,30,31	1,146,066,244	-
2. 당기손익-공정가치측정금융자산	29,31	58,866,040	58,905,040
3. 유형자산	11	2,947,368,999	3,042,574,041
4. 무형자산	13	5,594,904	8,412,250
5. 투자부동산	12	136,770,146,262	138,938,104,112
6. 사용권자산	14	40,205,761	-
7. 기타비유동자산	10	-	35,654,312
8. 기타비유동금융자산	10,30,31	19,865,600	-
9. 이연법인세자산	19	609,762,026	1,350,050,128
자 산 총 계		461,907,563,585	424,592,479,700
부 채			
I. 유 동 부 채		177,819,739,552	99,021,462,159
1. 매입채무및기타채무	15,28,30,31	37,408,948,728	29,663,184,465
2. 단기차입금및유동성장기차입금	17,28,30,31	-	16,400,000,000
3. 계약부채	7	132,506,598,148	51,081,812,283
4. 기타유동금융부채	16,28,30,31	6,064,170,897	262,095,952
5. 유동성리스부채	14,30,31	23,438,664	-
6. 기타유동부채	16	143,482,416	156,605,571
7. 당기법인세부채	19	1,673,100,699	1,457,763,888
II. 비 유 동 부 채		18,388,641,595	72,072,352,501
1. 장기차입금	17,28,30,31	17,800,000,000	65,600,000,000
2. 기타비유동금융부채	16,28,30,31	-	5,900,904,312
3. 리스부채	14,30,31	17,193,406	-
4. 기타비유동부채	16,29	571,448,189	571,448,189
부 채 총 계		196,208,381,147	171,093,814,660
자 본			
I. 자본금	1, 20	100,000,000,000	100,000,000,000
II. 자본잉여금	20	14,718,943,216	14,718,943,216
III. 자본조정	20,29	4,997,996,294	4,997,996,294
IV. 이익잉여금	21	145,982,242,928	133,781,725,530

자 본 총 계		265,699,182,438	253,498,665,040
부 채 와 자 본 총 계		461,907,563,585	424,592,479,700

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 포괄손익계산서

제 42 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 41 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반자산개발

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 42 (당) 기	제 41 (전) 기
I. 매출액	28,33	206,237,634,727	274,750,371,744
1. 분양매출	7	193,557,887,029	262,065,936,945
2. 임대매출	12	11,200,698,000	11,150,188,000
3. 상품매출		1,479,049,698	1,534,246,799
II. 매출원가	23,28	183,023,533,840	243,008,999,895
1. 분양매출원가	7	175,983,318,803	235,987,110,176
2. 임대매출원가	12	5,519,329,213	5,447,327,483
3. 상품매출원가		1,520,885,824	1,574,562,236
III. 매출총이익		23,214,100,887	31,741,371,849
IV. 판매비와관리비	23,24,28	4,183,689,223	8,554,088,918
V. 영업이익		19,030,411,664	23,187,282,931
VI. 기타수익	25,28	174,512,346	113,990,974
VII. 기타비용	25,28	3,608,678,296	1,458,580,442
VIII. 금융수익	26,31	292,961,578	435,335,913
IX. 금융비용	26,31	162,411,358	195,518,532
X. 법인세비용차감전순이익		15,726,795,934	22,082,510,844
XI. 법인세비용	19	3,526,278,536	4,247,167,250
XII. 당기순이익		12,200,517,398	17,835,343,594
XIII. 당기총포괄이익		12,200,517,398	17,835,343,594
XIV. 주당이익			
1. 기본주당이익	22	6,100,259	8,917,672

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 자 본 변 동 표

제 42 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 41 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반자산개발

(단위 : 원)

구 분	자 본 금	자 본 잉 여 금	자 본 조 정	이 익 잉 여 금	총 계
2023.01.01(전기초)	100,000,000,000	14,718,943,216	4,997,996,294	115,946,381,936	235,663,321,446
I. 총포괄손익					
1. 당기순이익	-	-	-	17,835,343,594	17,835,343,594
2023.12.31(전기말)	100,000,000,000	14,718,943,216	4,997,996,294	133,781,725,530	253,498,665,040
2024.01.01(당기초)	100,000,000,000	14,718,943,216	4,997,996,294	133,781,725,530	253,498,665,040
I. 총포괄손익					
1. 당기순이익	-	-	-	12,200,517,398	12,200,517,398
2024.12.31(당기말)	100,000,000,000	14,718,943,216	4,997,996,294	145,982,242,928	265,699,182,438

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 현금흐름표

제 42 기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 41 기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 호반자산개발

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 42(당) 기		제 41(전) 기	
I. 영업활동 현금흐름			55,248,663,510		(49,752,872,703)
영업에서 창출된 현금흐름	32	57,548,667,420		(41,645,101,760)	
이자의 수취		275,589,829		433,875,756	
이자의 지급		(4,940,116)		(195,476,162)	
법인세 납부액		(2,570,653,623)		(8,346,170,537)	
II. 투자활동 현금흐름			(15,447,773,721)		842,669,937
투자활동으로 인한 현금의 유입		228,961,187,758		247,793,274,936	
단기금융상품의 처분		-		10,000,000,000	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분		228,951,187,758		237,790,345,996	
유형자산의 처분	11	-		55,145	
투자부동산의 처분	12	-		2,873,795	
임차보증금의 감소		10,000,000		-	
투자활동으로 인한 현금의 유출		(244,408,961,479)		(246,950,604,999)	
단기금융상품의 취득		15,000,000,000		10,000,000,000	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득		229,385,136,249		236,940,604,999	
유형자산의 취득	11	2,814,546		-	
무형자산의 취득	13	1,010,684		-	
임차보증금의 증가		20,000,000		10,000,000	
III. 재무활동 현금흐름			(64,236,724,380)		82,033,640,986
재무활동으로 인한 현금의 유입		268,680,000		82,603,750,000	
단기임대보증금의 증가		268,680,000		92,450,000	
장기차입금의 차입		-		82,000,000,000	
장기임대보증금의 증가		-		511,300,000	
재무활동으로 인한 현금의 유출		(64,505,404,380)		(570,109,014)	
유동성장기차입금의 상환		16,400,000,000		-	
리스부채의 상환	14	14,034,380		609,014	
단기임대보증금의 감소		291,370,000		159,510,000	
장기차입금의 상환		47,800,000,000		-	
장기임대보증금의 감소		-		409,990,000	
IV. 환율 및 변동효과			-		-
V. 현금및현금성자산의 증가(감소) ( I + II + III + IV )			(24,435,834,591)		33,123,438,220
VI. 기초의 현금및현금성자산			33,242,401,049		118,962,829
VII. 기말의 현금및현금성자산			8,806,566,458		33,242,401,049

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 주석

제 42 (당)기말 2024년 12월 31일 현재

제 41 (전)기말 2023년 12월 31일 현재

주식회사 호반자산개발

## 1. 회사의 개요

주식회사 호반자산개발(이하 "당사"라 함)은 1983년 3월 설립되어 주택건설 및 판매업, 건물 신축공사 판매업 등을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 2018년 7월 24일에 주식회사 우방이 엔씨에서 주식회사 호반자산개발로 회사명을 변경하였습니다. 당기말 현재 서울특별시 서초구 양재대로2길 18 호반파크 2관에 본사를 두고 있습니다.

2015년 4월 16일에 주식회사 호반건설이 당사 지분 99.35%를 취득하였으며, 2018년 중 자기주식 소각 및 유상증자를 실시하여 당기말 현재 당사의 자본금은 100,000백만원 입니다.

당기말 현재 당사의 지분현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주주명	소유주식수 (주)	자본금액	지분율(%)
(주)호반건설	2,000	100,000,000	100.00%

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### 2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다. 본 재무제표는 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 적어도 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 31에서 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.

재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에유의적인 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

재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한재평가를 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) 재화의 판매

당사는 고객과의 계약을 통해 상품 등 판매로 인한 수익은 고객에게 상품 등을 인도하는 시점에 인식합니다.

#### (3) 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, 그리고 당사가 수행하는 대로 그 수행의 효익을 고객이 동시에 얻고 소비하는 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 전 기간에 지급청구권을 보유한 것으로 보아 진행기준에 의하여 수익을 인식하고 있으며, 지급청구권이 없는 경우에는 인도기준으로 수익을 인식하고 있습니다.

#### (4) 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.

#### (5) 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.

### 2.2.4 법인세

#### (1) 당기법인세

당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)을 사용하여 과세당국에 납부할(과세당국으로부터 환급받을)것으로 예상되

는 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 동일시적차이의 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 동일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높지 않거나 동일시적차이가 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 높지않다면 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(및세법)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 관련

된 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.

### 2.2.5 외화환산

당사는 재무제표를 기능통화이면서 보고통화인 원화로 표시하고 있습니다. 화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말 현재의 기능통화 환율로 환산하고 있습니다. 이에 따라 발생하는 환산 차이는 당기손익에 반영하고 있습니다.

한편, 역사적원가로 측정하는 외화표시 비화폐성항목은 최초 거래발생일의 환율을, 공정가치로 측정하는 외화표시 비화폐성항목은 보고기간말의 환율을 적용하여 인식하고 있습니다.

관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)의 최초 인식에 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 당사가 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식한 날입니다. 선지급이나 선수취가 여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우, 당사는 대가의 선지급이나 선수취로 인한 거래일을 각각 결정합니다.

## 2.2.6 유형자산

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

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

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

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산이 사용가능한 때부터 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래의 내용연수와 감가상각방법에 따라 상각하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수	상각방법
건물	40년	정액법
차량운반구	5년	정액법
집기비품	5년	정액법
시설장치	5~8년	정액법

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

## 2.2.7 리스

당사는 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 하는 지를 고려하여 계약의 약정시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

### - 리스이용자로서의 기업

당사는 단기리스와 소액 기초자산 리스를 제외한 모든 리스에 대하여 하나의 인식과측정 접근법을 적용합니다. 당사는 리스로 지급의무를 나타내는 리스부채와 기초자산의 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식합니다.

#### (1) 사용권자산

당사는 리스개시일(즉, 기초자산이 사용가능한 시점)에 사용권자산을 인식합니다. 사용권자산은 원가로 측정하고, 후속 측정 시 원가모형을 적용하였습니다. 원가모형을 적용하기 위하여 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영합니다. 사용권자산의 원가는 인식된 리스부채 금액, 최초 직접원가, 그리고 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료를포함합니다. 사용권자산은 리스기간과 자산의 추정된 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 정액기준으로 감가상각됩니다.

리스기간 종료시점에 당사에 기초자산의 소유권이 이전되는 경우나 사용권자산의 원가에 당사가 매수선택권을 행사할 것임이 반영되는 경우, 감가상각은 자산의 기초자산의 추정된 내용연수를 사용하여 계산됩니다.

사용권자산도 손상의 대상이 되며, 주식 4(1) 비금융자산의 손상에 대한 회계정책에서 설명하고 있습니다.

#### (2) 리스부채

리스 개시일에, 당사는 리스기간에 걸쳐 지급될 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 리스료는 고정리스료(실질적인 고정리스료를 포함하고, 받을 리스 인센티브는 차감), 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료 및 잔존가치보중에 따라 지급될 것으로 예상되는 금액으로 구성됩니다. 리스료는 또한 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격과 리스기간이 당사의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액을 포함합니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료가 아닌 변동리스료는(재고자산을 생산하는데 발생된 것이 아니라면) 리스료 발생을 유발하는 사건 또는 조건이 발생한 기간의 비용으로 인식합니다.

당사는 리스료의 현재가치를 계산할 때, 리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없기 때문에 리스개시일의 증분차입이자율을 사용합니다. 리스개시일 이후 리스부채 금액은 이자를 반영하여 증가하고 지급한 리스료를 반영하여 감소합니다. 또한, 리스부채의 장부금액은 리스기간의 변경, 리스료의 변경(예를 들어, 리스료를 산정할 때 사용한 지수나 요율의 변동으로 생기는 미래 리스료의 변동) 또는 기초자산을 매수하는 선택권 평가에 변동이 있는 경우 재측정됩니다.

### (3) 단기리스와 소액 기초자산 리스

당사는 건물, 차량운반구 및 장비의 단기리스(즉, 이러한 리스는 리스기간이 리스개시일로부터 12개월 이하이고 매수선택권을 포함하지 않음)에 대한 인식 면제 규정을 적용합니다. 또한 당사는 소액자산으로 간주되는 사무용품(5백만원 이하인 리스)의 리스에 소액자산 리스에 대한 인식 면제 규정을 적용합니다. 단기리스와 소액자산 리스에 대한 리스료는 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용으로 인식합니다.

#### - 리스제공자로서의 기업

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용리스로 분류합니다. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익 계산서에서 기타수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 조건부 임대료는 임대료를 수취하는 시점에 매출로 인식합니다.

## 2.2.8 차입원가

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

## 2.2.9 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

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

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

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

## 2.2.10 무형자산

당사는 개별적으로 취득한 무형자산은 취득원가로 계상하고 사업결합으로 취득하는 무형자산은 취득시점의 공정가치로 계상하며 최초취득 이후 상각누계액과 손상차손누계액을 직접

차감하여 표시하고 있습니다. 한편 개발비를 제외한 내부적으로 창출된 무형자산은 발생시점에 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

무형자산은 유한한 내용연수를 가진 무형자산과 비한정 내용연수를 가진 무형자산으로 구분되는 바 유한한 내용연수를 가진 무형자산은 해당 내용연수에 걸쳐 상각하고 손상징후가 파악되는 경우 손상여부를 검토하고 있습니다. 또한 내용연수와 상각방법은 적어도 매 회계연도말에 그 적정성을 검토하고 있으며 예상 사용기간의 변경이나 경제적효익의 예상소비형태 변화 등으로 인하여 변경이 필요한 경우에는 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 무형자산상각비는 해당 무형자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 무형자산은 사용가능한 시점부터 잔존가액을 영(0)으로 하여 아래의 내용연수동안 정액법으로 상각하며 이에 의해 계상된 상각액을 직접 차감한 잔액으로 평가하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
산업재산권	5년
소프트웨어	5년

한편 비한정 내용연수를 가진 무형자산은 상각하지 아니하되 매년 개별적으로 또는 현금창출단위에 포함하여 손상검사를 수행하고 있습니다. 또한 매년 해당 무형자산에 대하여 비한정 내용연수를 적용하는 것이 적절한지를 검토하고 적절하지 않은 경우 전진적인 방법으로 유한한 내용연수로 변경하고 있습니다.

무형자산은 처분하는 때(즉, 취득자가 해당 자산을 통제하게 되는 날) 또는 사용이나 처분으로부터 미래경제적효익이 기대되지 않을 때 제거합니다. 당사는 무형자산제거시 순매각금액과 장부금액의 차이로 인한 손익은 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다.

### 2.2.11 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 최초에 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 당기손익으로 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. 나머

지 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 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 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 회계 처리합니다. 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)은 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 측정시 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 할증액을 고려하여 계산됩니다.

이 범주는 일반적으로 이자부 대여나 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 대여자는 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 인식합니다.

### (3) 상계

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

#### 2.2.12 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, 분양률에 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.

#### 2.2.13 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 장부가액이 회수가능액을 초과하는 경우, 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부가액을 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 회수가능액으로 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 현금창출단위별로 손상검사를 수행하고 있습니다.

#### 2.2.14 현금및현금성자산

재무상태표 상의 현금 및 현금성자산은 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

### 2.2.15 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 거의 확실하게되는 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.

### 2.2.16 계약자산

#### (1) 계약자산

계약자산은 고객에게 이전한 재화나 용역에 대하여 그 대가를 받을 권리입니다. 고객이 대가를 지급하기 전이나 지급기일 전에 당사가 고객에게 재화나 용역을 이전하는 경우 그 대가를 받을 기업의 권리로 그 권리에 시간의 경과 외의 조건이 있는 자산은 계약자산입니다. 계약자산은 손상평가를 합니다. 금융자산의 손상에 대한 주석 2.2.11의 회계정책을 참조합니다.

#### (2) 매출채권및기타채권

무조건적인 대가 금액이 고객으로부터 지급되어야하는 경우 (즉, 만기에 대가의 지급이 되기 전에 시간의 경과만이 요구되는 경우) 채권을 인식합니다. 금융자산 관련 회계정책은 주석 2.2.11 참조바랍니다.

#### (3) 계약부채

계약부채는 당사가 고객에게서 이미 받은 대가(또는 지급기일이 된 대가)에 상응하여 고객에게 재화나 용역을 이전하여야 하는 기업의 의무입니다. 만약 당사가 재화나 용역을 고객에게 이전하기 전에 고객이 대가를 지불한다면, 지급이 되었거나 지급기일 중 이른 시점에 계약부채를 인식합니다. 계약부채는 당사가 계약에 따라 수행의무를 이행할 때 수익으로 인식합니다.

## 2.2.17 종업원급여

### (1) 단기종업원급여

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

## 2.2.18 현금배당

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

## 2.2.19 보고기간 후 사건

당사가 보고기간 이후 발행승인일 이전에 보고기간말에 존재하였던 상황에 대한 정보를 입수한 경우, 해당 정보가 재무제표에 인식하는 금액에 영향을 미치는지 평가합니다. 당사는 수정을 요하는 보고기간후사건을 반영하기 위하여 재무제표에 인식된 금액을 수정하고 새로운 정보를 반영하여 해당 상황과 관련된 공시 내용을 수정합니다. 수정을 요하지 않는 보고기간 후 사건의 경우, 당사는 재무제표에 인식된 금액을 변경하지 않고 수정을 요하지 않는 보고기간 후 사건의 성격과 재무적 영향에 대한 추정치, 그러한 추정을 할 수 없는 경우에는 이에 대한 설명을 공시합니다

### 2.3 제 · 개정된 기준서의 적용

2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 시행되는 기준서와 개정사항을 최초 적용 하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을조기적용한 바 없습니다.

기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 발생하는 리스부채  
기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정사항은 판매자-리스이용자가 판매후리스 거래에서 생기는 리스부채 측정 시 판매자-리스이용자가 계속 보유하는 사용권에 대해서는 어떠한 차손익도 인식하지 않도록 요구사항을 명확히 하였습니다.

이 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류  
기업회계기준서 제1001호의 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간말 현재 존재해야 함
- 유동성 분류는 기업의 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않음  
기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 그 옵션을 지분상품으로
- 분류하고 동 옵션을 복합금융상품의 자본 요소로서 부채와  
분리하여 인식하는 경우라면, 유동·비유동 분류에 영향을 미치지 않음

또한, 기업이 차입약정으로 인해 발생한 부채를 비유동부채로 분류하고, 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 약정사항을 준수하는 지 여부에 따라 좌우되는 경우 이를 공시해야 합니다.

이 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정  
기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 제1107호 '금융상품: 공시'의 개정은 공급자금융약정의 특성을 명확히 하고 그러한 약정에 대한 추가 공시를 요구합니다.

이 개정사항의 공시 요구사항은 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 및 유동성위험의 노출에 미치는 영향을 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한것입니다.

이 개정사항이 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

### 3. 제정, 공표되었으나 아직 시행되지 않는 회계기준

당사의 재무제표 발행승인일 현재 제정 또는 공표되었으나 아직 시행되지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 제·개정내역은 다음과 같습니다.

기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 개정 - 교환가능성

기업이 다른 통화와의 교환가능성을 평가하는 방법과 교환 가능성 결여 시 결정하는 방법을 명확히 하기 위해 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'가 있습니다.

또한, 이 개정사항은 교환가능성이 결여된 통화가 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 어떻게 영향을 미치는지 또한 영향을 미칠 것으로 예상되는지를 재무제표 이용자가 이해할 수 있는 정보를 공시하도록 요구합니다.

이 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다.

조기적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 이 개정사항을 적용할 때 당사는비교 정보를 재작성하지 않습니다.

이 개정사항은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 분류 및 측정  
기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 금융상품의 분류 및 측정 개정사항은 다음을 포함합니다.

- 결제일에 제거되는 금융부채와 전자지급시스템을 사용하여 결제되는 금융부채를 결제일 전에 제거하기 위한 회계정책 선택(특정 요건이 충족되는 경우)을 도입하는 것을 명확히 함
- ESG 및 유사한 특성이 있는 금융자산의 계약상 현금흐름을 평가하는 방법에 대한 추가적인 지침
- 비소구 특성을 구성하는 것이 무엇인지와 계약상 연계된 금융상품의 특징이 무엇인지를 명확히 함
- 우발특성이 있는 금융상품에 대한 공시사항과 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품에 대한 추가적인 공시 요구사항을 도입

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 조기 적용이 허용되며, 금융자산의 분류 및 이와 관련된 공시사항에 대한 개정사항만을 조기 적용할 수도 있습니다. 당사는 현재 개정사항을 조기 적용하지 않을 계획입니다.

전자지급시스템을 통해 결제되는 금융부채의 제거에 관한 개정사항과 관련하여, 당사는 주요 전자지급시스템에 대한 평가를 수행하고 있습니다. 이를 통해 현행 실무에 중요한 변화가 발생하는지 여부와 결제일이전에 해당 금융부채를 제거하는 회계정책 선택을 적용할 수 있는 조건을 충족하는지 여부를 평가하고 있습니다.

당사는 금융자산의 경우 현금 흐름에 대한 권리가 소멸될 때 그에 상응하는 금융자산이 제거되는지, 금융부채의 경우 결제일에 해당 금융부채가 제거되는지를 확인하기 위해 수표, 신용카드, 직불카드 등 다른 모든 지급시스템을 검토하고 있습니다.

또한, 당사는 ESG 연계 특성 및 유사한 우발특성을 포함하는 금융자산과 비소구금융 및 계약상 연계된 금융상품에 대한 개정사항의 영향을 평가하고 있습니다. 수행한 최초 평가를 바탕으로 개정사항이 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상되지만 아직 평가가 완료되지 않았습니다.

#### 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

기준서간 요구사항의 일관성을 제고하고, 불명확한 부분을 명확히 하여, 이해가능성을 개선하고자 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11이 발표되었습니다.

- 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
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표': 원가법

이 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다.

조기 적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다.

이 개정사항은 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 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 재무제표를 작성하는 시점에 입수가 가능한 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) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고일에 모든 비금융자산에 대하여 손상징후의 존재여부를 평가합니다. 비한정 내용연수의 무형자산에 대해서는 매년 또는 손상징후가 있는 경우에 손상검사를 수행합니다. 기타 비금융자산에 대해서는 장부금액이 회수가능하지 않을 것이라는 징후가 있을 때 손상검사를 수행합니다.

사용가치를 계산하기 위하여 경영자는 해당 자산이나 현금창출단위로부터 발생하는미래기대현금흐름을 추정하고 동 미래기대현금흐름의 현재가치를 계산하기 위한 적절한 할인율을 선택하여야 합니다.

##### (2) 매출채권과 계약자산의 기대손실충당금

매출채권과 계약자산의 손실충당금은 채무불이행위험과 기대신용률에 대한 가정에 근거하였습니다. 당사는 이러한 가정을 세우고 손상계산을 위한 투입요소를 선택할 때 보고기간말의 미래 전망에 대한 추정 및 과거 경험, 현재 시장상황에 근거하여 판단합니다. 과거 채무불이행률과 미래 경제상황 및 기대신용손실 사이의 상관관계에 대한 평가는 유의적인 추정입니다. 기대신용손실의 규모는 상황과 미래 경제환경의 변화에 민감합니다. 당사의 과거 신용손실 경험과 경제적 환경에 대한 예상은 고객의 미래실제채무불이행을 나타내지 않습니다.

### (3) 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 세무상결손금을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 내역은 주석 19에 기술하였습니다.

### (4) 수익인식

당사는 건설공사계약에 대하여 진행기준을 사용하고 있습니다. 진행기준에서는 당사가 총발생예정원가에 대한 실제발생원가의 비율을 추정하도록 합니다. 현재의 수익은 공사 초기의 변동성, 공사 수행범위의 변동, 원가의 변동, 공기의 변동 및 고객의 계획변경과 관련 요소들에 의하여 변동될 수 있습니다.

#### 총계약수익 추정치의 불확실성

총계약수익은 최초에 합의한 계약금액을 기준으로 측정하지만, 계약을 수행하는 과정에서 공사변경, 보상금, 장려금에 따라 증가하거나 당사의 귀책사유로 완공시기가 지연됨에 따라 위약금을 부담할 때 감소될 수 있으므로 계약수익의 측정은 미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 받습니다. 당사는 고객이 공사변경 등으로 인한 수익금액의 변동을 승인할 가능성이 높거나 당사가 성과기준을 충족할 가능성이 높고, 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 계약수익에 포함합니다.

#### 총계약원가 추정치의 불확실성

총계약원가는 매 보고기간종료일마다 측정하지만, 건설계약의 성격에 따라 수행 업무의 성격, 지리적 영향, 경제환경 변화에 따라 계약원가의 측정은 미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 의하여 변동될 수 있습니다. 당사는 추정계약원가의 유의적 변동에 대해 추정 가능한 시점에 반영하고 있습니다.

## (5) 리스

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.

## (6) 충당부채

당사는 보고기간말 현재 하자보수, 소송사건 및 지급보증 등과 관련된 충당부채를 계상하고 있습니다. 이러한 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) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	3,806,566	33,242,401
정기예금	5,000,000	-
합계	8,806,566	33,242,401

(2) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기말	전기말	사용제한 내역
현금및현금성자산	3,178,041	32,854,018	프로젝트 금융 사업자금 인출제한
합계	3,178,041	32,854,018	

6. 매출채권및기타채권과 계약자산

(1) 당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권과 계약자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말			전기말		
	채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권및기타채권(유동) :						
매출채권	1,084,552	(7,275)	1,077,277	1,012,377	(6,993)	1,005,384
분양미수금	2,397,516	-	2,397,516	1,146,854	-	1,146,854
미수금	5,678,532	(38,081)	5,640,451	4,731,993	(32,746)	4,699,247
미수수익	18,742	-	18,742	-	-	-
합계	9,179,342	(45,356)	9,133,986	6,891,224	(39,739)	6,851,485
매출채권및기타채권(비유동) :						
장기미수금	1,153,820	(7,754)	1,146,066	-	-	-
합계	1,153,820	(7,754)	1,146,066	-	-	-
계약자산 :						
미청구공사	42,311,316	-	42,311,316	68,303,284	-	68,303,284
합계	42,311,316	-	42,311,316	68,303,284	-	68,303,284

(2) 당기와 전기 중 매출채권및기타채권과 계약자산의 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	대손상각비	환입/제각 등	기말
매출채권및기타채권(유동) :				
매출채권	(6,993)	(282)	-	(7,275)
미수금	(32,746)	(5,335)	-	(38,081)
합 계	(39,739)	(5,617)	-	(45,356)
매출채권및기타채권(비유동) :				
장기미수금	-	(7,754)	-	(7,754)
합 계	-	(7,754)	-	(7,754)

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	대손상각비	환입/제각 등	기말
매출채권및기타채권(유동) :				
매출채권	(7,933)	940	-	(6,993)
미수금	(32,557)	(11,917)	11,728	(32,746)
합 계	(40,490)	(10,977)	11,728	(39,739)

(3) 당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 연령분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말			전기말		
	매출채권및 기타채권	대손충당금	기대신용 손실률	매출채권및 기타채권	대손충당금	기대신용 손실률
만기미경과 채권	8,685,826	(52,729)	0.61%	6,373,253	(39,704)	0.62%
만기가 경과된 채권						
1년 미만	1,219,510	(363)	0.03%	441,120	-	-
1~2년 이하	353,281	-	0.00%	76,851	(35)	0.04%
2년 초과	74,545	(18)	0.02%	-	-	-
소 계	1,647,336	(381)	0.02%	517,971	(35)	0.01%
손상채권	-	-	-	-	-	-
합 계	10,333,162	(53,110)	0.51%	6,891,224	(39,739)	0.58%

## 7. 분양계약

(1) 당기와 전기 중 당사의 주요 분양계약의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위 : 천원)

구 분	기초계약잔액	증감액	분양수익인식(*1)	기말계약잔액
분양공사	633,472,837	(8,087,452)	193,557,887	431,827,498

(\*1) 분양할인료를 반영하였습니다.

### ② 전기말

(단위 : 천원)

구 분	기초계약잔액	증감액	분양수익인식(*1)	기말계약잔액
분양공사	476,855,568	418,683,206	262,065,937	633,472,837

(\*1) 분양할인료를 반영하였습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 진행중인 공사와 관련된 당사의 누적분양손익과 분양관련 자산 및 부채내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

현장명	누적분양수익	누적분양원가	누적분양손익	계약자산	계약부채
시화MTV 공동2	199,566,423	142,977,039	56,589,384	-	-
화성비봉(B-2)	286,318,059	240,090,669	46,227,390	42,311,316	2,521,563
당진수청 3차(RH3)	273,246,242	263,438,896	9,807,346	-	1,252,226
오산세교2 A13	-	-	-	-	128,732,809
합 계	759,130,724	646,506,604	112,624,120	42,311,316	132,506,598

② 전기말

(단위 : 천원)

현장명	누적분양수익	누적분양원가	누적분양손익	계약자산	계약부채
시화MTV 공동2	198,784,100	142,409,822	56,374,278	-	78,232
화성비봉(B-2)	193,047,376	162,757,697	30,289,679	53,226,619	4,531,057
당진수청 3차(RH3)	173,741,360	165,355,766	8,385,594	15,076,665	4,518,004
오산세교2 A13	-	-	-	-	41,954,519
합 계	565,572,836	470,523,285	95,049,551	68,303,284	51,081,812

(3) 당기말 현재 계약금액이 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 주요 분양계약의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

현장명	착공일	준공기한	진행률	미청구공사		분양미수금	
				총액	손상액	총액	대손충당금
시화MTV 공동2	2020년 04월	2022년 12월	100.00%	-	-	-	-
화성비봉(B-2)	2021년 12월	2024년 09월	100.00%	42,311,316	-	1,224,766	-
당진수청 3차(RH3)	2022년 02월	2024년 09월	100.00%	-	-	1,083,342	-
오산세교2 A13	2023년 08월	2026년 06월	46.60%	-	-	89,408	-

(4) 당기말과 전기말 현재 당사의 계약부채 잔액 중 해당 보고기간에 인식한 수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기초의 계약부채 잔액 중 당기에 인식한 수익	5,353,504	56,167,256

## 8. 재고자산

(1) 당기말과 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
용지	57,566,670	140,141,377
완성주택상가	7,300,178	567,216
미완성주택상가	172,895,934	17,885,099
상품	26,404	23,516
합 계	237,789,186	158,617,208

(2) 당기 및 전기 중 매출원가로 인식된 재고자산의 원가는 175,983,319천원 (전기 :12,170,736천원) 입니다. 한편, 당기 중 재고자산의 순실현가능가치평가로 인하여 인식한 비용은 없습니다.

## 9. 차입원가자본화

당기말과 전기말 현재 자본화된 차입원가 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
자본화된 차입원가	2,775,172	1,875,232

당사는 차입금에서 발생한 차입원가를 자본화하여 재고자산의 취득원가에 포함하였으며, 당기 및 전기에 적용된 자본화이자율은 각각 5.51%와 5.62% 입니다.

10. 기타자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
선급금	84,616	6,772,662
용지선급금	208,068	-
선급비용	670,348	2,185,072
부가세대급금	853,718	-
합 계	1,816,750	8,957,734
비유동 :		
선급비용	-	35,654
합 계	-	35,654

(2) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
임차보증금(*)	-	9,931
합 계	-	9,931
비유동 :		
임차보증금(*)	19,866	-
합 계	19,866	-

(\*) 당기말 134천원 및 전기말 69천원의 대손충당금을 포함하고 있습니다.

## 11. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산 장부금액 구성내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	차량운반구	집기비품	시설장치	합계
취득원가	1,387,425	1,631,301	48,700	77,255	368,682	3,513,363
감가상각누계액	-	(213,396)	(48,696)	(70,854)	(223,333)	(556,279)
국고보조금	-	-	-	-	(9,715)	(9,715)
장부금액	1,387,425	1,417,905	4	6,401	135,634	2,947,369

### ② 전기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	차량운반구	집기비품	시설장치	합계
취득원가	1,387,425	1,631,301	48,700	74,440	368,682	3,510,548
감가상각누계액	-	(171,795)	(46,265)	(66,589)	(171,699)	(456,348)
국고보조금	-	-	-	-	(11,626)	(11,626)
장부금액	1,387,425	1,459,506	2,435	7,851	185,357	3,042,574

(2) 당기와 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	차량운반구	집기비품	시설장치	합계
기초금액	1,387,425	1,459,506	2,435	7,851	185,357	3,042,574
취득	-	-	-	2,815	-	2,815
처분	-	-	-	-	-	-
감가상각비	-	(41,601)	(2,431)	(4,265)	(49,723)	(98,020)
대체	-	-	-	-	-	-
기말금액	1,387,425	1,417,905	4	6,401	135,634	2,947,369

② 전기

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	차량운반구	집기비품	시설장치	합계
기초금액	1,289,650	1,379,513	12,175	22,739	235,079	2,939,156
취득	-	-	-	-	-	-
처분	-	(55)	-	-	-	(55)
감가상각비	-	(41,596)	(9,740)	(14,888)	(49,722)	(115,946)
대체	97,775	121,644	-	-	-	219,419
기말금액	1,387,425	1,459,506	2,435	7,851	185,357	3,042,574

12. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산 장부금액 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
취득원가	62,878,916	85,011,956	147,890,872
감가상각누계액	-	(11,120,726)	(11,120,726)
장부금액	62,878,916	73,891,230	136,770,146

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
취득원가	62,878,916	85,011,956	147,890,872
감가상각누계액	-	(8,952,768)	(8,952,768)
장부금액	62,878,916	76,059,188	138,938,104

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초금액	62,878,916	76,059,188	138,938,104
취득	-	-	-
처분	-	-	-
감가상각비	-	(2,167,958)	(2,167,958)
대체	-	-	-
기말금액	62,878,916	73,891,230	136,770,146

② 전기

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초금액	62,976,691	78,351,383	141,328,074
취득	-	-	-
처분	-	(2,875)	(2,875)
감가상각비	-	(2,167,676)	(2,167,676)
대체	(97,775)	(121,644)	(219,419)
기말금액	62,878,916	76,059,188	138,938,104

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 수익과 비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임대수익	11,200,698	11,150,188
수익이 발생하는 투자부동산의 운영비용	5,519,329	5,447,327

(4) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치(*)	장부금액	공정가치(*)
토지	62,878,916	67,798,999	62,878,916	67,798,999
건물	73,891,230	79,845,545	76,059,188	79,845,545
합계	136,770,146	147,644,544	138,938,104	147,644,544

(\*) 투자부동산의 공정가치는 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준3 (자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수)으로 분류하고 있습니다.

### 13. 무형자산

당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

#### ① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
산업재산권	3,802	1,011	-	(1,878)	2,935
소프트웨어	4,610	-	-	(1,950)	2,660
합계	8,412	1,011	-	(3,828)	5,595

#### ② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
산업재산권	5,635	-	-	(1,833)	3,802
소프트웨어	7,850	-	-	(3,240)	4,610
합계	13,485	-	-	(5,073)	8,412

### 14. 리스

(1) 당기 및 전기 중 당사가 리스이용자인 리스와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
건물	-	28,646	-	-	28,646
건물감가상각누계액	-	-	(11,458)	-	(11,458)
건물 소계	-	28,646	(11,458)	-	17,188
차량운반구	-	26,020	-	-	26,020
차량운반구감가상각누계액	-	-	(3,002)	-	(3,002)
차량운반구 소계	-	26,020	(3,002)	-	23,018
사용권자산 합계	-	54,666	(14,460)	-	40,206

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	감가상각비	계약 종료	기말
차량운반구	18,305	-	-	(18,305)	-
차량운반구감가상각누계액	(1,894)	-	(631)	2,525	-
차량운반구 소계	16,411	-	(631)	(15,780)	-
사용권자산 합계	16,411	-	(631)	(15,780)	-

(2) 당기 및 전기 중 리스부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	리스료 지급	이자비용	계약 종료	기말
리스부채	-	54,666	(15,109)	1,075	-	40,632

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	계약 발생	리스료 지급	이자비용	계약 종료	기말
리스부채	16,494	-	(680)	71	(15,885)	-

(3) 당기 및 전기 중 리스로 인한 현금유출액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
리스부채에서 발생한 현금유출	15,109	680
단기리스 관련 비용	14,263	143,148
소액자산 관련 비용	13,785	31,245
합계	43,157	175,073

### 15. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
매입채무	32,192,382	27,012,817
미지급금	5,024,919	1,766,565
미지급비용	191,648	883,802
합계	37,408,949	29,663,184

### 16. 기타부채

(1) 당기말과 전기말 현재 기타부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
예수금	53,821	15,226
기타미지급비용	89,661	109,506
부가세예수금	-	31,874
합계	143,482	156,606
비유동 :		
기타비유동부채	571,448	571,448
합계	571,448	571,448

(2) 당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
유동 :		
임대보증금	6,058,020	219,730
금융보증부채	6,151	42,366
합 계	6,064,171	262,096
비유동 :		
임대보증금	-	5,865,250
금융보증부채	-	35,654
합 계	-	5,900,904

## 17. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말
장기차입금	수협은행	CD(91)+1.87%	17,800,000	82,000,000
합 계			17,800,000	82,000,000
차감 : 유동성 대체			-	(16,400,000)
잔 액			17,800,000	65,600,000

(2) 당기말 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

상환계획연도	금 액
2025	-
2026	17,800,000
합 계	17,800,000

18. 총당부채

당기 및 전기 중 총당부채 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	하자보수총당부채	
	당 기	전 기
기초금액	-	36,943
전입(환입)	-	(36,943)
현금유출	-	-
기말금액	-	-

19. 법인세

(1) 당기 및 전기의 법인세비용 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
당기 법인세 부담액	2,787,767	2,471,201
법인세 추납액(환급액)	(1,776)	7,040
일시적차이등으로 인한 이연법인세 변동액	740,288	1,768,926
법인세비용	3,526,279	4,247,167

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

(단위 : 천원)

구분	당기		전기	
법인세비용차감전순이익		15,726,796		22,082,511
적용세율에 따른 법인세		3,264,900		4,593,245
조정사항		261,379		(346,078)
- 비과세수익		-		(358)
- 비공제비용		597		73
- 기업소득 환류세제로 인한 이연법인세 효과		143,804		(635,157)
- 일시적차이등 이연법인세 미인식 효과		289,674		-
- 추납액(환급액)		(1,776)		7,040
- 적용세율 차이		-		385,467
- 기타		(170,920)		(103,143)
법인세비용		3,526,279		4,247,167
유효법인세율		22.42%		19.23%

(3) 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이				이연법인세자산(부채)		
	기초	증가	감소	기말	기초	당기손익	기말
미수금	573	-	573	-	119	(119)	-
미지급비용(연차)	15,965	19,802	15,965	19,802	3,336	803	4,139
미지급비용(성과급)	25,473	-	25,473	-	5,324	(5,324)	-
투자자산감액손실	3,978,588	-	-	3,978,588	831,525	-	831,525
보증채무인수손실	596,960	-	-	596,960	124,765	-	124,765
대손금	-	1,386,000	-	1,386,000	-	-	-
건설자금이자	2,438,122	-	69,495	2,368,627	509,568	(14,525)	495,043
토지임차료	2,565,009	-	73,112	2,491,897	536,087	(15,281)	520,806
감가상각비(건물)	107,139	43,551	-	150,690	22,392	9,102	31,494
리스부채	-	40,632	-	40,632	-	8,492	8,492
분양미수금(인도)	7,559	-	7,559	-	1,580	(1,580)	-
분양선수금(인도)	4,781	-	4,781	-	999	(999)	-
금융보증부채	78,020	6,151	78,020	6,151	16,306	(15,020)	1,286
미수수익	(1,371)	(18,742)	(1,371)	(18,742)	(286)	(3,631)	(3,917)
당기손익인식금융자산평가이익	(4,726)	-	(39)	(4,687)	(988)	8	(980)
감가상각비	(62,497)	-	(13,295)	(49,202)	(13,062)	2,779	(10,283)
차입원가자본화	(2,569,627)	(2,775,173)	(57,458)	(5,287,342)	(537,052)	(568,003)	(1,105,055)
사용권자산	-	(40,206)	-	(40,206)	-	(8,403)	(8,403)
미완성주택상가	(943)	-	(943)	-	(197)	197	-
선급비용	(78,020)	(6,151)	(78,020)	(6,151)	(16,306)	15,020	(1,286)
미환류소득법인세	(609,363)	(1,263,020)	(609,363)	(1,263,020)	(134,060)	(143,804)	(277,864)
합 계	6,491,642	933,167	(485,511)	7,910,320	1,350,050	(740,288)	609,762

② 전기

(단위 : 천원)

관련 계정과목	차감할(가산할) 일시적 차이				이연법인세자산(부채)		
	기초	증가	감소	기말	기초	당기손익	기말
미수금	-	573	-	573	-	119	119
미지급비용(연차)	15,707	15,965	15,707	15,965	3,644	(308)	3,336
미지급비용(성과급)	-	25,473	-	25,473	-	5,324	5,324
하자보수충당부채	36,943	-	36,943	-	8,571	(8,571)	-
투자자산감액손실	3,978,588	-	-	3,978,588	923,032	(91,507)	831,525
보증채무인수손실	596,960	-	-	596,960	138,495	(13,730)	124,765
대손금	1,386,000	-	1,386,000	-	-	-	-
건설자금이자	2,507,617	-	69,495	2,438,122	581,767	(72,199)	509,568
토지임차료	2,638,121	-	73,112	2,565,009	612,044	(75,957)	536,087
감가상각비(건물)	65,038	43,118	1,017	107,139	15,089	7,303	22,392
리스부채	16,494	-	16,494	-	3,826	(3,826)	-
분양미수금(인도)	3,067,484	-	3,059,925	7,559	711,656	(710,076)	1,580
분양선수금(인도)	1,940,013	-	1,935,232	4,781	450,083	(449,084)	999
용지	3,486	-	3,486	-	809	(809)	-
금융보증부채	63,583	78,020	63,583	78,020	14,751	1,555	16,306
미지급비용	3,177,419	-	3,177,419	-	737,161	(737,161)	-
미수수익	(1,335)	(1,371)	(1,335)	(1,371)	(310)	24	(286)
당기손익인식금융자산평가이익	(4,264)	(462)	-	(4,726)	(989)	1	(988)
감가상각비	(83,867)	-	(21,370)	(62,497)	(19,457)	6,395	(13,062)
차입원가자본화	(777,488)	(1,875,232)	(83,093)	(2,569,627)	(180,377)	(356,675)	(537,052)
사용권자산	(16,411)	-	(16,411)	-	(3,807)	3,807	-
미완성주택상가	(382,837)	-	(381,894)	(943)	(88,818)	88,621	(197)
선급비용	(63,583)	(78,020)	(63,583)	(78,020)	(14,751)	(1,555)	(16,306)
완성주택	(18,217)	-	(18,217)	-	(4,226)	4,226	-
미환류소득법인세	(3,496,441)	(3,307)	(2,890,385)	(609,363)	(769,217)	635,157	(134,060)
합 계	14,649,010	(1,795,243)	6,362,125	6,491,642	3,118,976	(1,768,926)	1,350,050

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

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

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
이연법인세자산	2,017,550	2,052,002
12개월 후에 회수될 이연법인세자산	2,012,125	2,024,336
12개월 이내에 회수될 이연법인세자산	5,424	27,666
이연법인세부채	(1,407,788)	(701,952)
12개월 후에 회수될 이연법인세부채	(1,394,182)	(685,162)
12개월 이내에 회수될 이연법인세부채	(13,606)	(16,790)
이연법인세자산(부채) 순액	609,762	1,350,050

(6) 상계전 총액기준에 의한 이연법인세자산 및 이연법인세부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
이연법인세자산	2,017,550	2,052,002
이연법인세부채	(1,407,788)	(701,952)
소 계	609,762	1,350,050

(7) 당기말과 전기말 현재 이연법인세자산(부채)으로 인식하지 않은 차감(가산)할 일시적 차이의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말	사유
대손금	1,386,000	-	향후 법인세 납부액을 감소시킬 가능성의 불확실성

20. 자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구 분	당기말	전기말
보통주자본금:		
수권주식수	70,000,000	70,000,000
발행주식수	2,000	2,000
액면가액	50,000,000	50,000,000
자본금총액	100,000,000,000	100,000,000,000

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금과 자본조정 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구 분	당기말	전기말
자본잉여금:		
감자차익	14,718,943	14,718,943
자본잉여금 합계	14,718,943	14,718,943
자본조정:		
출자전환채무	5,444,695	5,444,695
주식할인발행차금	(446,699)	(446,699)
자본조정 합계	4,997,996	4,997,996

21. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
법정적립금	400,000	400,000
미처분이익잉여금	145,582,243	133,381,726
합 계	145,982,243	133,781,726

(2) 당기와 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	당 기 (처분예정일 : 2025년 3월 21일)		전 기 (처분확정일 : 2024년 3월 19일)	
	Ⅰ. 미처분이익잉여금		145,582,242,928	
1. 전기이월미처분이익잉여금	133,381,725,530		115,546,381,936	
2. 당기순이익	12,200,517,398		17,835,343,594	
Ⅱ. 이익잉여금처분액		55,000,000,000		-
1. 현금배당액	50,000,000,000		-	
2. 이익준비금	5,000,000,000		-	
Ⅲ. 차기이월미처분이익잉여금		90,582,242,928		133,381,725,530

## 22. 주당이익

(1) 당기와 전기의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당 기	전 기
보통주 기본당기순이익	12,200,517,398	17,835,343,594
가중평균유통보통주식수	2,000	2,000
기본주당이익	6,100,259	8,917,672

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 계산내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

기간	항목	유통주식수	해당일수	적수
2024-01-01~2024-12-31	보통주유통주식	2,000	366	732,000
합 계				732,000

(\*) 가중평균유통보통주식수 :  $732,000 \div 366\text{일} = 2,000\text{주}$

### ② 전기

기간	항목	유통주식수	해당일수	적수
2023-01-01~2023-12-31	보통주유통주식	2,000	365	730,000
합 계				730,000

(\*) 가중평균유통보통주식수 :  $730,000 \div 365\text{일} = 2,000\text{주}$

(3) 당사는 희석효과를 가져오는 잠재적 보통주가 존재하지 않아 기본주당이익과 희석주당 이익이 동일합니다.

23. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
재고자산의 변동	(161,743,797)	(12,170,736)
재료비	83,432,030	57,334,702
외주비	229,196,627	183,327,413
급여	1,726,809	1,169,015
퇴직급여	69,841	51,507
복리후생비	67,679	86,234
여비교통비	5,830	7,013
세금과공과	20,387,209	2,892,148
지급임차료	28,448	176,946
감가상각비	2,280,438	2,284,253
무형자산상각비	3,828	5,073
대손상각비(환입)	282	(940)
수선비	296	4,470
보험료	34,982	39,171
접대비	1,417	951
광고선전비	185,226	1,463,855
지급수수료	7,794,618	12,190,149
기타	3,735,460	2,701,865
합 계	187,207,223	251,563,089

## 24. 판매비와 관리비

당기 및 전기의 판매비와 관리비는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	1,541,408	1,015,289
퇴직급여	67,921	49,873
복리후생비	58,831	78,834
여비교통비	5,451	6,445
세금과공과	578,014	434,916
지급임차료	28,048	176,336
감가상각비	56,062	42,227
무형자산상각비	3,398	3,352
대손상각비(환입)	282	(940)
보험료	22,815	27,400
접대비	1,417	951
광고선전비	185,226	1,463,855
지급수수료	1,601,777	5,163,690
기타	33,039	91,861
합계	4,183,689	8,554,089

25. 기타수익과 기타비용

(1) 당기 및 전기의 기타수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
연체료수입	42,239	29,178
사용권자산처분이익	-	104
하자보수충당부채환입	-	36,943
기타수익	1,291	535
잡이익	130,982	47,231
합 계	174,512	113,991

(2) 당기 및 전기의 기타비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기타의대손상각비	13,154	11,986
기부금	-	1,445,893
잡손실	3,595,524	701
합 계	3,608,678	1,458,580

## 26. 금융수익과 금융비용

(1) 당기 및 전기의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자수익	292,962	433,503
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	1,833
합계	292,962	435,336

(2) 당기 및 전기의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	4,940	195,476
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	39	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	157,432	43
합계	162,411	195,519

## 27. 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	69,841	51,507

## 28. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 당사와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
지배기업	(주)호반건설
기타특수관계자(*1)	대전용산개발(주), 서울미디어홀딩스(주), (주)에이치원에스디아이, (주)코너스톤투자파트너스, (주)플랜에이치벤처스, (주)에이치비양재, (주)호반호텔앤리조트, (주)호반산업, 티에스씨밋(주), 티에스자산개발(주), 티에스리빙(주), (주)호반티비엠, 호반프라퍼티(주), (주)호반, 호반서서울(주), 호반씨밋(주), (주)서울신문사, 대한전선(주), (주)삼성금거래소, 대아청과(주), (주)이비뉴스산업경제, (주)씨더블유씨앤디, 재단법인 호반장학재단, 재단법인 호반문화재단, 마룩파크(주) 등

(\*1) 한국채택국제회계기준 제1024호 특수관계자 범위에 포함되지 않으나, 독점규제및 공정거래법에 따른 동일한 대규모기업집단소속 회사를 포함하고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		임대매출	상품매출	기타매출	광고선전비	외주비	기타매입
지배기업	(주)호반건설	6,306,144	256,341	33,569	181,726	221,974,734	3,608,927
기타특수관계자	대전용산개발(주)	-	1,807	-	-	-	-
	서울미디어홀딩스(주)	30,600	2,900	-	-	-	-
	(주)에이치원에스디아이	61,226	7,914	4,175	-	-	-
	(주)코너스톤투자파트너스	155,628	5,248	-	-	-	-
	(주)플랜에이치벤처스	311,268	7,064	-	-	-	-
	(주)에이치비양재	-	12	-	-	-	-
	(주)호반호텔앤리조트	762,312	138,460	5,579	-	-	10,476
	(주)호반산업	466,896	71,818	-	-	-	18,978
	티에스씨밋(주)	31,200	4,386	-	-	-	-
	티에스자산개발(주)	-	813	-	-	-	-
	티에스리빙(주)	32,280	3,568	-	-	-	-
	(주)호반티비엠	-	12,334	-	-	-	-
	호반프라퍼티(주)	306,928	22,215	-	-	-	193,208
	(주)호반	6,504	766	-	-	-	-
	호반서서울(주)	-	5,820	-	-	-	-
	호반씨밋(주)	-	9,944	-	-	-	-
	(주)서울신문사	-	32,248	-	-	-	-
	대한전선(주)	2,611,880	173,433	-	-	-	-
	(주)삼성금거래소	-	83	-	-	-	2,840
	(주)이비뉴스산업경제	-	8,594	-	-	-	-
(주)씨더블유씨앤디	-	84	-	-	-	-	
재단법인 호반장학재단	-	1,554	-	-	-	-	
재단법인 호반문화재단	-	7,186	-	-	-	-	
합계		11,082,866	774,592	43,323	181,726	221,974,734	3,834,429

② 전기

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	매출거래			매입거래		
		임대매출	상품매출	기타매출	광고선전비	외주비	기타매입
지배기업	㈜호반건설	6,338,407	305,199	67,977	138,851	175,836,157	29,207
기타특수관계자	대전용산개발㈜	-	903	-	-	-	-
	서울미디어홀딩스㈜	30,517	9,454	-	-	-	-
	㈜에이치원에스디아이(*1)	31,111	5,499	5,530	-	-	-
	㈜코너스톤투자파트너스	155,460	4,748	-	-	-	-
	㈜플랜에이치벤처스	399,798	8,713	-	-	-	-
	㈜에이치비양재	-	10	-	-	-	-
	㈜호반호텔앤리조트	530,710	99,098	8,837	13,909	-	54,320
	㈜호반산업	968,997	87,810	2,291	-	-	122,440
	티에스씨밋㈜	31,111	2,440	-	-	-	-
	티에스주택㈜	10,985	-	-	-	-	-
	티에스자산개발㈜	-	213	-	-	-	-
	티에스리빙㈜	32,190	2,897	-	-	-	-
	㈜호반티비엠	-	10,318	-	-	-	-
	호반프라퍼티㈜	459,891	29,864	-	-	-	192,000
	㈜호반	6,495	1,102	-	-	-	-
	호반서서울㈜	-	6,060	-	-	-	906
	호반씨밋㈜	-	10,011	-	-	-	406
	㈜서울신문사	-	36,811	-	11,100	-	-
	대한전선㈜	2,067,152	139,015	-	-	-	-
	㈜상성금거래소	-	640	-	9,629	-	1,571
	대아청과㈜	-	194	-	-	-	-
	㈜전자신문사(*3)	-	6,885	-	11,100	-	-
	㈜전자신문인터넷(*3)	-	2,209	-	-	-	-
	㈜테크플러스(*3)	-	891	-	-	-	-
	㈜이비뉴스산업경제	-	7,274	-	-	-	-
	재단법인 호반장학재단(*2)	-	5,865	-	-	-	-
재단법인 호반문화재단	-	10,501	-	-	-	-	
마크파크㈜	-	115	-	-	-	-	
합계		11,062,824	794,739	84,635	184,589	175,836,157	400,850

- (\*1) 전기 중 사명이 (주)스카이리빙에서 (주)에이치원에스디아이로 변경되었습니다.
- (\*2) 전기 중 사명이 재단법인 호반장학회에서 재단법인 호반장학재단으로 변경되었습니다.
- (\*3) 전기 중 계열 제외되었습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권 및 채무는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	채 권		채 무		
		매출채권	미수금 등	매입채무	미지급금 등	임대보증금
지배기업	㈜호반건설	592,263	-	32,192,382	4,738,631	3,396,780

기타특수관계자	대전용산개발(주)	157	-	-	-	-
	서울미디어홀딩스(주)	2,970	-	-	-	16,500
	(주)에이치원에스디아이	6,092	-	-	-	33,600
	(주)코너스톤투자파트너스	14,614	-	-	-	83,700
	(주)플랜에이치벤처스	28,764	-	-	-	167,410
	(주)호반호텔앤리조트	74,262	-	-	2,210	409,990
	(주)호반산업	46,600	-	-	-	251,110
	티에스씨밋(주)	3,057	-	-	-	16,800
	티에스자산개발(주)	27	-	-	-	-
	티에스리빙(주)	3,030	-	-	-	17,400
	(주)호반티비엠	664	-	-	-	-
	호반프라퍼티(주)	1,355	-	-	17,710	-
	(주)호반	630	-	-	-	3,500
	호반씨밋(주)	528	-	-	-	-
	(주)서울신문사	1,412	-	-	-	-
	대한전선(주)	283,441	-	-	-	1,569,810
	(주)이비뉴스산업경제	750	-	-	-	-
	(주)씨더블유씨앤디	34	-	-	-	30,000
	재단법인 호반장학재단	50	-	-	-	-
	재단법인 호반문화재단	357	-	-	-	-
합계	1,061,057	-	32,192,382	4,758,551	5,996,600	

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금 등	매입채무	미지급금 등	임대보증금
지배기업	㈜호반건설	597,113	6,881,515	27,012,817	681,591	3,436,270
기타특수관계자	대전용산개발㈜	39	-	-	-	-
	서울미디어홀딩스㈜	3,229	-	-	-	16,500
	㈜에이치원에스디아이(*1)	3,234	-	-	-	16,800
	㈜코너스톤투자파트너스	14,543	-	-	-	83,700
	㈜플랜에이치벤처스	311	-	-	-	167,410
	㈜호반호텔엔리조트	73,686	-	-	40,893	409,990
	㈜호반산업	47,220	-	-	98,091	251,110
	티에스씨밋㈜	3,041	-	-	-	16,800
	티에스자산개발㈜	53	-	-	-	-
	티에스리빙㈜	3,133	-	-	-	17,400
	㈜호반티비엠	650	-	-	-	-
	호반프라퍼티㈜	1,357	-	-	17,600	247,610
	㈜호반	59	-	-	-	3,500
	호반서서울㈜	90	-	-	-	-
	호반씨밋㈜	341	-	-	447	-
	㈜서울신문사	1,181	-	-	-	-
	대한전선㈜	237,111	-	-	-	1,322,200
	㈜이비뉴스산업경제	897	-	-	-	-
	㈜씨더블유씨앤디(*2)	-	-	-	-	30,000
	재단법인 호반장학재단(*3)	51	-	-	-	-
재단법인 호반문화재단	527	-	-	-	-	
합계		987,866	6,881,515	27,012,817	838,622	6,019,290

(\*1) 전기 중 사명이 (주)스카이리빙에서 (주)에이치원에스디아이로 변경되었습니다.

(\*2) 전기 중 신규 계열 편입되었습니다.

(\*3) 전기 중 사명이 재단법인 호반장학회에서 재단법인 호반장학재단으로 변경되었습니다.

(4) 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	특수관계자명	보증내역	보증한도금액	지급보증처
지배기업	(주)호반건설	주택분양보증	480,768,850	주택도시보증공사
		건설자금(PF보증)(*)	82,000,000	수협은행
합계			562,768,850	

(\*) 차입금과 관련하여 지배회사인 (주)호반건설로부터 자금보충약정(한도금액 :82,000,000천원) 및 책임준공의무를 제공받고 있습니다.

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	529,416	410,128
퇴직급여	17,674	16,675

## 29. 우발사항 및 약정사항

(1) 당사는 보고기간 말 현재 분양현장과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 53,098백만원 (전기말 47,665백만원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

당기말				전기말			
사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도	약정금액	대출잔액
2	39,100	14,392	12,502	2	78,462	53,098	44,987

(2) 당사는 보고기간 말 현재 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 496,881백만원(전기말 750,467백만원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급 보증을 제공받고 있습니다.

(단위 : 백만원)

보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부	비고
한국주택금융공사	건설자금(PF보증)	16,020	16,020	해당사항 없음	(*1)
서울보증보험	지급보증보험	60	60	해당사항 없음	
건설공제조합	하자보수보증	32	32	해당사항 없음	
주택도시보증공사	주택분양보증	480,769	480,769	해당사항 없음	(*2)
합 계		496,881	496,881		

(\*1) 당사는 PF차입과 관련하여 지배기업인 (주)호반건설로부터 자금보증약정(한도금액 :82,000백만원) 및 책임준공미이행시 조건부채무인수 약정을 제공받고 있습니다.

(\*2) 당사는 지배기업인 (주)호반건설로부터 연대보증의무를 제공받고 있습니다.

(3) 당기말 현재 당사의 지급보증 등과 관련하여 금융기관 등에 담보로 제공된 당사의 자산은 다음과 같습니다.

(단위 : 백만원)

담보제공자산	구 분	장부금액	담보설정금액	담보권자
당기손익-공정가치측정금융자산	하자보수보증	46	46	건설공제조합
합 계		46	46	

(4) 당사는 2010년 기업회생절차 개시 이전에 타인에게 제공한 지급보증 및 타인으로부터 제공받은 지급보증과 관련하여 기업회생절차 시 보증채무로 채권신고된 금액과 미확정구상채무로 신고된 금액에 대하여 회생계획안에 동 채무에 대한 현실화 예상금액을 기초로 한 변제계획을 반영하고 이에 따라 보증채무를 변제하고 있으며, 당기말 현재 미변제된 예상금액 571,448천원을 기타비유동부채로 계상하고 있습니다.

한편, 회생계획안의 변제계획이 미확정된 채권의 현실화 예상액 중 현금으로 변제하여야 할 금액은 기타비유동부채로 계상하고, 당기말 현재 신탁관련 금융기관채무 및 신탁관련 기타채무의 현실화 예상금액에서 기타비유동부채로 인식된 금액을 차감한 금액을 출자전환채무(자본조정)로 계상하고 있으며, 당기말 현재 계상된 출자전환채무는 5,444,695천원입니다.

### 30. 금융위험관리

당사는 시장위험(이자율위험 및 가격위험), 신용위험 및 유동성위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리 정책은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

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

#### (1) 자본위험관리

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

당사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며 총부채 및 총자본은 재무제표의 금액을 기준으로 계산합니다.

당사는 외부적으로 강제된 자기자본규제의 대상은 아닙니다. 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원, %)

구 분	당기말	전기말
총부채	196,208,381	171,093,815
총자본	265,699,182	253,498,665
부채비율	73.85%	67%

#### (2) 유동성위험관리

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 자금을 조달하지 못할 위험입니다. 유동성위험관리에 대한 적극적인 책임은 당사의 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 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)

구 분	장부금액	계약상 현금흐름	6개월 이내	6~12개월 이내	1년 이상	합 계
매입채무및기타채무	37,408,949	37,408,949	37,408,949	-	-	37,408,949
장기차입금	17,800,000	19,480,845	455,512	433,725	18,591,608	19,480,845

리스부채	40,632	40,632	11,614	11,825	17,193	40,632
금융보증	6,151	14,391,522	14,391,522	-	-	14,391,522
임대보증금	6,058,020	6,058,020	6,010,970	47,050	-	6,058,020

## ② 전기말

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	6개월 이내	6~12개월 이내	1년 이상	합계
매입채무및기타채무	29,663,184	29,663,184	29,663,184	-	-	29,663,184
유동성장기차입금	16,400,000	17,083,435	8,654,655	8,428,780	-	17,083,435
장기차입금	65,600,000	74,465,580	1,818,622	1,830,240	70,816,718	74,465,580
금융보증	78,020	53,098,164	53,098,164	-	-	53,098,164
임대보증금	6,084,980	6,084,980	219,730	-	5,865,250	6,084,980

## (3) 신용위험관리

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

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 당사는 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며 손상의 징후나 회수기일이 초과된 채권 등에 대하여 보고기간 종료일 현재 채무불이행이 예상되는 경우 그 위험을 적절히 평가하여 재무상태표에 반영하고 있습니다.

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

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

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매출채권및기타채권	9,133,986	6,851,485
유동성보증금	-	9,931
장기매출채권및기타채권	1,146,066	-
계약자산	42,311,316	68,303,284
금융보증	14,391,522	53,098,164
장기보증금	19,866	-
합계	67,002,756	128,262,864

② 각 지역별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
국내	67,002,756	128,262,864

③ 거래상대별 신용위험의 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
개인(수분양자 등)	65,885,335	127,144,154
법인	1,117,421	1,118,710
합 계	67,002,756	128,262,864

(4) 시장위험관리

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	17,800,000	82,000,000
이자율 1% 상승시 당기손익 영향	(178,000)	(820,000)
이자율 1% 하락시 당기손익 영향	178,000	820,000

31. 금융상품

(1) 당기말과 전기말 현재 금융상품의 범주별 분류 및 공정가치는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가	당기손익	합계	수준1	수준2	수준3	합계
	측정	-공정가치측정					
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	5,451,882	5,451,882	-	5,451,882	-	5,451,882
당기손익-공정가치측정금융자산	-	58,866	58,866	-	-	58,866	58,866
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	8,806,566	-	8,806,566	-	-	-	-
단기금융상품	15,000,000	-	15,000,000	-	-	-	-
매출채권및기타채권	9,133,986	-	9,133,986	-	-	-	-
장기매출채권및기타채권	1,146,066	-	1,146,066	-	-	-	-
기타비유동금융자산	19,866	-	19,866	-	-	-	-
합계	34,106,484	5,510,748	39,617,232	-	5,451,882	58,866	5,510,748
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	37,408,949	-	37,408,949	-	-	-	-
리스부채	23,439	-	23,439	-	-	-	-
기타유동금융부채	6,064,171	-	6,064,171	-	-	-	-
장기차입금	17,800,000	-	17,800,000	-	-	-	-
비유동리스부채	17,193	-	17,193	-	-	-	-
합계	61,313,752	-	61,313,752	-	-	-	-

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

② 전기말

(단위 : 천원)

구분	장부금액			공정가치 수준			
	상각후원가	당기손익	합계	수준1	수준2	수준3	합계
	측정	-공정가치측정					
공정가치로 측정되는 금융자산							
유동성당기손익-공정가치측정금융자산	-	5,176,737	5,176,737	-	5,176,737	-	5,176,737
당기손익-공정가치측정금융자산	-	58,905	58,905	-	-	58,905	58,905
공정가치로 측정되지 않는 금융자산(*1)							
현금및현금성자산	33,242,401	-	33,242,401	-	-	-	-
매출채권및기타채권	6,851,485	-	6,851,485	-	-	-	-
기타유동금융자산	9,931	-	9,931	-	-	-	-
합계	40,103,817	5,235,642	45,339,459	-	5,176,737	58,905	5,235,642
공정가치로 측정되지 않는 금융부채(*1)							
매입채무및기타채무	29,663,184	-	29,663,184	-	-	-	-
유동성장기차입금	16,400,000	-	16,400,000	-	-	-	-
기타유동금융부채	262,096	-	262,096	-	-	-	-
장기차입금	65,600,000	-	65,600,000	-	-	-	-
기타비유동금융부채	5,900,904	-	5,900,904	-	-	-	-
합계	117,826,184	-	117,826,184	-	-	-	-

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

(2) 당기말과 전기말 및 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	지분율	취득원가	장부금액	
			당기말	전기말
시장성 없는 지분증권				
건설공제조합	-	30,816	46,437	46,476
㈜우방	0.01%	12,429	12,429	12,429
채무증권				
KB증권 MMT 등	-	4,374,045	4,374,045	4,157,867
삼성증권 MMT 등	-	1,077,837	1,077,837	1,018,870
합계		5,495,127	5,510,748	5,235,642

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	36,883	256,079	-	292,962
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	(39)	-	(39)
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(157,432)	-	(157,432)
이자비용	-	-	(4,940)	(4,940)
합계	36,883	98,608	(4,940)	130,551

② 전기

(단위 : 천원)

구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
이자수익	31,624	401,879	-	433,503
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	1,833	-	1,833
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	(43)	-	(43)
이자비용	-	-	(195,476)	(195,476)
합계	31,624	403,669	(195,476)	239,817

### 32. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 영업현금흐름정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기순손익	12,200,517	17,835,344
조정항목:	5,693,430	6,270,675
법인세비용	3,526,279	4,247,167
감가상각비	2,280,438	2,284,253
무형자산상각비	3,828	5,073
대손상각비(환입)	282	(940)
기타의대손상각비	13,154	11,986
이자비용	4,940	195,476
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	39	-
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	157,432	43
이자수익	(292,962)	(433,503)
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	-	(1,833)
사용권자산처분이익	-	(104)
하자보수충당부채환입	-	(36,943)
영업활동 관련 자산부채의 변동:	39,654,719	(65,751,120)
매출채권의 감소(증가)	(72,176)	77,763
분양미수금의 증가	(1,250,662)	(641,703)
미수금의 감소(증가)	(2,104,629)	858,487
계약자산의 감소(증가)	25,991,968	(11,340,228)
선급금의 감소(증가)	6,688,046	(6,772,662)
용지선급금의 증가	(208,068)	(67,374,013)
선급비용의 감소(증가)	1,478,509	(1,165,076)
부가세대급금의 증가	(853,718)	-
재고자산의 감소(증가)	(79,866,342)	44,996,590
매입채무의 증가(감소)	5,179,565	(13,102,800)
미지급금의 증가	3,258,354	894,113
분양선수금의 증가(감소)	81,424,786	(9,139,732)
예수금의 증가	38,595	13,492
부가세예수금의 증가(감소)	(31,874)	31,874
미지급비용의 증가(감소)	2,210	(3,604)
기타미지급비용의 감소	(19,845)	(3,083,621)
영업에서 창출된 현금흐름	57,548,666	(41,645,102)

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

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
차입금의 유동성 대체	-	16,400,000
용지선급금의 용지 계정대체	-	107,606,745
임대면적 변동에 따른 유형자산 및 투자부동산 대체	-	219,420
사용권자산의 증가(감소)	54,666	(15,780)
금융보증계약에 대해 금융보증부채 인식	(71,869)	14,437
임대보증금의 유동성 대체	5,865,250	5,763,940

(3) 재무활동에서 발생하는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위 : 천원)

구분	기초	현금흐름	대체	상각	리스계약 발생	비현금거래	기말
유동성장기차입금	16,400,000	(16,400,000)	-	-	-	-	-
장기차입금	65,600,000	(47,800,000)	-	-	-	-	17,800,000
리스부채	-	(15,109)	-	1,075	54,666	-	40,632
임대보증금	6,084,980	(22,690)	-	-	-	(4,270)	6,058,020

② 전기

(단위 : 천원)

구분	기초	현금흐름	대체	상각	리스계약 종료	비현금거래	기말
유동성장기차입금	-	-	16,400,000	-	-	-	16,400,000
장기차입금	-	82,000,000	(16,400,000)	-	-	-	65,600,000
리스부채	16,494	(680)	-	71	(15,885)	-	-
임대보증금	6,046,460	34,250	-	-	-	4,270	6,084,980

### 33. 수익

당사의 부문별 수익 및 수익인식 기준은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	한 시점에 이행	기간에 걸쳐 이행	합계	한 시점에 이행	기간에 걸쳐 이행	합계
주택사업	20,470,381	173,087,506	193,557,887	8,276,585	253,789,352	262,065,937
임대사업	-	11,200,698	11,200,698	-	11,150,188	11,150,188
식음료사업	1,479,050	-	1,479,050	1,534,247	-	1,534,247
합계	21,949,431	184,288,204	206,237,635	9,810,832	264,939,540	274,750,372

### 34. 보고기간 후 사건

당사는 보고기간 종료일 이후, 2025년 2월 10일자에 장기차입금 17,800,000,000원을 조기 상환하였습니다. 본 사건은 수정을 요하지 않는 사건임에 따라, 본 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

주식회사 호반자산개발

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 호반자산개발의 2024년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사등의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태 보고서

## 내부회계 관리제도 운영실태 보고서

(주)호반자산개발 주주, 이사회 및 감사(위원회) 귀중

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

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 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'를 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 평가 및 보고 모범기준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 모범기준'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다.

또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 직접 검토하였습니다.

2025. 3. 6.

(주)호반자산개발

대표이사 김 정 혁



내부회계관리자 최 준 철

(인) 최준철

# 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

=====

주식회사 호반자산개발

주주 및 이사회 귀중

우리는 첨부된 주식회사 호반자산개발의 2024년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 호반자산개발의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결론을 표명하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에

"대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2024년 12월31일 현재 당사의 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.

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) 한국채택국제회계기준에 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 모범기준'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 법률'에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

2025년 3월 13일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 회사의 내부회계관리제도에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 호반자산개발			
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	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기							
투입 인원수	1	2	1	1	5	7	-	1	-	-	-	-	-	7	11
투입시 간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	11	18	30	32	488	432	-	108	-	-	-	-	529	590
	합계	11	18	30	32	488	432	-	108	-	-	-	-	529	590

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.12.09				1	일
	주요내용	유의적 감사위험 요인 파악 및 중간, 기말감사 업무수행계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원				주요 감사업무 수행내용
			상주		비상주		
	2024.12.11~2024.12.13	3	일	3	명	2	명
2025.02.05~2025.02.07	3	일	3	명	2	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대

							하여 질문, 분석적절차, 표본점 검(문서검증, 재계산 등) 수행
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2025.02.05			1	일	
	실사(입회)장소	본사					
	실사(입회)대상	현금 등					
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회		○	변호사조회	X
	기타조회	-					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회				
	수행시기	2024.12.13, 2025.02.28					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-			-	일	

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 12월 13일	회사 측:감사 외 1인 감사인:업무수행이사 외 1인	대면회의	외부감사인의 독립성 확인 보고 기말감사 수행계획 논의
2	2025년 02월 28일	회사 측:감사 외 1인 감사인:업무수행이사 외 1인	대면회의	감사에서의 유의적 발견사항 감사종결보고, 감사인의 독립성 등