

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사의  
재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 3 기

2021년 01월 01일부터

2021년 12월 31일 까지

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
포괄손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	40

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

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

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

한 일 회 계 법 인

대표이사 유승안

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11



2023년 02월 14일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이보고서를열람하는 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 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

### 제 4 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

### 제 3 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 법인대표이사 서울투자운용(주)

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619(개포동)

(전 화) 02-2180-0734

재 무 상 태 표

제 4 (당) 기 2022년 12월 31일 현재

제 3 (전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		66,918,305,961		58,250,416,856
1. 당좌자산	36,654,117,246		57,302,171,546	
(1) 현금및현금성자산 (주석2,3,4,5,6)	2,306,016,349		11,418,893,086	
정부보조금	(30,056,557)		(30,056,557)	
(2) 단기금융상품(주석2,3,4,5)	33,000,000,000		45,700,000,000	
(3) 미수금	1,120,681,221		90,483,044	
(4) 미수수익 (주석3,4,5)	141,036,323		75,732,213	
(5) 당기법인세자산	116,439,910		47,119,760	
2. 재고자산 (주석2,7,9)	30,264,188,715		948,245,310	
(1) 미성공사	12,661,808,304		2,156,352,639	
정부보조금	(1,263,297,107)		(1,263,297,107)	
(2) 건설용지	18,865,677,518		55,189,778	
II. 비유동자산		57,818,657,017		1,988,974,045
1. 유형자산 (주석2,8,9,10)	57,818,657,017		1,988,974,045	
(1) 토지	34,307,825,576		112,917,722	
(2) 건설중인자산	26,445,324,332		4,810,549,214	
정부보조금	(2,934,492,891)		(2,934,492,891)	
자 산 총 계		124,736,962,978		60,239,390,901
부 채				
I. 유동부채		22,696,954,400		8,172,702,900
1. 미지급금 (주석3,4,5,16)	146,654,400		197,402,900	
2. 선수금 (주석2,11)	22,550,300,000		7,975,300,000	
II. 비유동부채		-		-
부 채 총 계		22,696,954,400		8,172,702,900
자 본				
I. 자본금 (주석1,12,16)		102,641,245,000		52,396,000,000
1. 보통주자본금	50,345,245,000		100,000,000	
2. 우선주자본금	52,296,000,000		52,296,000,000	
II. 자본조정(주석12)		(519,887,714)		(262,720,208)
1. 주식할인발행차금	(519,887,714)		(262,720,208)	
III. 결손금 (주석13)		81,348,708		66,591,791
1. 미처리결손금	81,348,708		66,591,791	
자 본 총 계		102,040,008,578		52,066,688,001
부 채 및 자 본 총 계		124,736,962,978		60,239,390,901

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

포 괄 손 익 계 산 서

제 4(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		840,669,720		700,240,351
1. 임원보수 (주석 19)	3,600,000		3,940,000	
2. 자산관리수수료 (주석 15,16)	440,000,000		440,000,000	
3. 자산보관수수료 (주석 15)	30,000,000		30,000,000	
4. 사무수탁수수료 (주석 15)	60,000,000		60,000,000	
5. 지급수수료	55,501,420		166,300,351	
6. 세금과공과 (주석19)	251,568,300		-	
III. 영업손익		(840,669,720)		(700,240,351)
IV. 영업외수익		825,912,814		705,515,753
1. 이자수익 (주석5)	821,409,194		381,613,951	
2. 기타영업외수익	-		320,153,445	
3. 잡이익	4,503,620		3,748,357	
V. 영업외비용		11		6,356,302
1. 잡손실	11		6,356,302	
VI. 법인세비용차감전순손익		(14,756,917)		(1,080,900)
VII. 법인세비용 (주석2,17)		-		-
VIII. 당기순손익		(14,756,917)		(1,080,900)
IX. 법인세차감후 기타포괄손익		-		-
X. 총포괄손익(주석14)		(14,756,917)		(1,080,900)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"



자 본 변 동 표

제 4(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2021.01.01 (전기초)	52,396,000,000	(250,060,800)	(65,510,891)	52,080,428,309
II. 변 동 내 역				
1. 주식할인발행차금	-	(12,659,408)	-	(12,659,408)
2. 당기순손익	-	-	(1,080,900)	(1,080,900)
III. 2021.12.31 (전기말)	52,396,000,000	(262,720,208)	(66,591,791)	52,066,688,001
IV. 2022.01.01(당기초)	52,396,000,000	(262,720,208)	(66,591,791)	52,066,688,001
V. 변 동 내 역				
1. 현물출자	50,245,245,000	-	-	50,245,245,000
2. 주식할인발행차금	-	(257,167,506)	-	(257,167,506)
3. 당기순손익	-	-	(14,756,917)	(14,756,917)
VI. 2022.12.31(당기말)	102,641,245,000	(519,887,714)	(81,348,708)	102,040,008,578

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 4(당) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,920,747,053	5,654,424,873
1. 영업활동으로 창출된 현금흐름	1,233,962,119	5,395,566,840
(1) 당기순손익	(14,756,917)	(1,080,900)
(2) 조정항목	(821,409,194)	(631,767,396)
가. 이자수익	(821,409,194)	(381,613,951)
나. 지급수수료	-	70,000,000
다. 정보보호요금	-	(320,153,445)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채변동	2,070,128,230	5,633,898,794
가. 미수금의 감소(증가)	(1,030,198,177)	107,921,491
나. 미성공사의 감소(증가)	(10,505,455,665)	(1,356,708,562)
다. 건설용지의 감소(증가)	(918,469,428)	(18,418,936)
라. 미지급금의 증가(감소)	(50,748,500)	112,732,983
마. 선수금의 증가(감소)	14,575,000,000	7,183,300,000
바. 예수금의 증가(감소)	-	(411,840)
2. 이자의수취	756,105,084	305,973,383
3. 법인세납부액	(69,320,150)	(47,115,350)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(10,776,456,284)	(48,832,763,584)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	103,700,000,000	58,000,000,000
가. 단기금융상품의 해지	103,700,000,000	58,000,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	114,476,456,284	106,832,763,584
가. 토지의취득	1,841,681,166	1,325,402
나. 건설중인자산의취득	21,634,775,118	3,131,438,182
다. 단기금융상품의취득	91,000,000,000	103,700,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(257,167,506)	(12,659,408)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	257,167,506	12,659,408
가. 주식발행비	257,167,506	12,659,408
IV. 현금의 증감(배제)	(9,112,876,737)	(43,190,998,119)
V. 기초의 현금	11,418,893,086	54,609,891,205
VI. 기말의 현금	2,306,016,349	11,418,893,086

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 4 (당) 기 2022년 12월 31일 현재

제 3 (전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립 되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619(개포동)

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속 하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

### 1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생엔지니어링위탁 관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연 도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

## 2. 중요한 회계처리방침

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

### 2-1. 재무제표 작성기준

#### 1) 회계기준의 적용

당사는 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

#### 2) 제·개정된 기준서의 적용

당기에 새로 적용된 기준서 및 해석서는 다음과 같으며, 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

##### 2)-1. 기업회계기준서 제1109호, 제1039호, 제1107호, 제1104호 및 제1116호 개정 -이자율지표 개혁 - 2단계

개정사항은 은행 간 대출 금리(IBOR)가 대체 무위험 지표 이자율(RFR)로 대체될 때 재무보고에 미치는 영향을 다루기 위한 한시적 면제를 제공합니다.

개정사항은 다음의 실무적 간편법을 포함합니다.

- 계약상 변경, 또는 개혁의 직접적인 영향을 받는 현금흐름의 변경은 시장이자율의 변동과 같이 변동이자율로 변경되는 것처럼 처리되도록 함.
- 이자율지표 개혁이 요구하는 변동은 위험회피관계의 중단없이 위험회피지정 및 위험회피문서화가 가능하도록 허용함.
- 대체 무위험 지표 이자율(RFR)을 참조하는 금융상품이 위험회피요소로 지정되는 경우 별도로 식별가능해야 한다는 요구사항을 충족하는 것으로 보는 한시적 면제를 제공함

이 개정사항은 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다. 당사는 실무적 간편법이 적용가능하게 되는 미래에 해당 실무적 간편법을 사용할 것입니다

## 2)-2. 기업회계기준서 제1116호 '리스' 2021년 6월 30일 이후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

2020년 중 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - '코로나19 관련 임차료 할인 등' 이 발표되었습니다. 동 개정사항은 코로나19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19와 관련하여 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스로 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 이 실무적 간편법은 2021년 6월 30일까지 적용될 예정이었으나 코로나19의 영향으로 실무적 간편법의 적용기간이 2022년 6월 30일까지 연장되었습니다. 이 개정사항은 2021년 4월1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 코로나19 관련 임차료 할인을 받지 않았으나, 허용된 적용기간 내에 해당 사항이 있다면 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

## 2)-3. 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 재무보고를 위한 개념체계 참조

동 개정사항의 목적은 1989년에 발표된 '재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계'를 2018년 3월에 발표된 '재무보고를 위한 개념체계'의 참조로 변경시, 유의적인 요구사항의 변경이 없도록 하는데 있습니다. 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' 또는 기업회계기준해석서 제2121호 '부담금'의 범위인 부채와 우발부채에서 day 2 손익이 발생하지 않도록, 기업회계기준서 제1103호의 인식 원칙에 예외를 추가하였습니다. 아울러 재무보고를 위한 개념체계 변경의 영향이 없도록, 기업회계기준서 제1103호의 우발자산 관련 지침을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 전진 적용합니다.

#### 2)-4. 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용전의 매각금액

동 개정사항의 목적은 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 동안 발생하는 재화의 순매각가액을 원가에서 차감하지 않도록 하는데 있습니다. 대신에, 기업은 그러한 품목을 판매하여 얻은 수익과 품목을 생산하는데 드는 원가를 각각 당기손익으로 인식합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간이나 그 후에 경영진이 의도하는 방식으로 가동될 수 있는 장소와 상태에 이르는 유형자산에 대해서 소급 적용하여야 합니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2)-5. 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' 개정 - 손실부담계약의 의무이행 원가

동 개정사항은 계약이 손실부담계약인지 또는 손실을 발생시키는 계약인지 평가할 때 기업이 포함해야 할 원가를 명확하게 하였습니다.

개정 기준서는 "직접 관련된 원가 접근법"을 적용합니다. 재화나 용역을 제공하는 계약에 직접적으로 관련되는 원가는 증분원가와 계약 활동에 직접적으로 관련되는 원가 배분액을 모두 포함합니다. 일반 관리 원가는 계약에 직접적으로 관련되지 않으며 계약에 따라 거래상대방에게 명시적으로 부과될 수 없다면 제외됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용됩니다. 당사는 이 개정 기준서를 최초로 적용하는 연차 보고기간 초에 모든 의무를 아직 이행하지 않은 계약에 적용할 것입니다.

#### 2)-6. 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인종속기업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문단 D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단 D16(1)을 적용하기로 선택한 관계기업 또는 조인트 벤처에도 적용됩니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 적용하며 조기적용이 허용됩니다.

#### 2)-7. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료

동 개정사항은 새로운 금융부채나 변경된 금융부채의 조건이 기존의 금융부채의 조건과 실질적으로 다른지를 평가할 때 기업이 포함하는 수수료를 명확히 합니다. 이러한 수수료에는 채권자와 채무자 간에 지급하거나 수취한 수수료와 채권자와 채무자가 서로를 대신하여 지급하거나 수취한 수수료만 포함됩니다. 기업은 동 개정사항을 최초로 적용하는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용합니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 당사는 시행일 이후 최초로 시작되는 회계연도 이후에 변경되거나 교환되는 금융부채에 동 개정사항을 적용할 것입니다.

동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

#### 2)-8. 기업회계기준서 제1041호 '농림어업' - 공정가치 측정

개정 기준서는 동 기준서의 적용 범위에 포함되는 자산의 공정가치를 측정할 때 세금 관련 현금흐름을 포함하지 않는 문단 22의 요구사항을 제거했습니다.

동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적으로 적용하며 조기 적용이 허용됩니다.

동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상합니다.

### 3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

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

#### 3)-1. 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2021년 중, 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'이 공표되었으며, 해당 기준서는 보험계약의 인식과 측정을 다룹니다. 이 기준서가 시행되면, 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 2005년에 공표된 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 이 기준서는 보험계약을 발행한 기업의 유형과 관계없이 모든 유형의 보험계약(예: 생명보험, 손해보험, 원수보험계약 및 재보험계약)에 적용되며, 특정 보증과 재량적 참가 특성이 있는 투자계약에도 적용됩니다. 적용범위에서 제외되는 계약은 매우 적을 것입니다. 이 기준서의 전반적인 목적은 보험자에 대하여 더욱 유용하고 일관된 보험계약에 관한 회계모형을 제공하는 것입니다. 대체로 각 국가의 기존 회계정책에 기초하는 기업회계기준서 제1104호의 요구사항과 달리, 이 기준서는 보험계약에 대한 포괄적인 모형을 제시합니다. 이 기준서의 핵심은 일반모형이며, 다음의 사항이 추가됩니다.

- 직접 참가 특성이 있는 계약에 대한 특수한 적용 (변동수수료접근법)
- 주로 보장기간이 단기인 계약에 대한 간편법 (보험료배분접근법)

이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 시행되며 비교 재무제표가 공시가 되어야 합니다. 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 이 기준서 최초 적용일 이전에 적용한 기업은 이 기준서를 조기에 적용할 수 있습니다. 이 기준서는 당사에 적용할 수 없습니다.



### 3)-2. 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단 69~76에 대한 개정사항은 부채의 유동·비유동 분류에 대한 다음의 요구사항을 명확히 합니다.

- 결제를 연기할 수 있는 권리의 의미
- 연기할 수 있는 권리가 보고기간종료일 현재 존재해야 함
- 기업이 연기할 수 있는 권리를 행사할 가능성은 유동성 분류에 영향을 미치지 않음
- 전환가능부채의 내재과생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 해당 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

### 3)-3. 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 회계추정치의 정의

개정 기준서는 회계추정치의 변경, 회계정책의 변경과 회계 오류수정을 명확히 구분하고 있습니다. 또한 개정 기준서는 기업이 회계 추정치를 개발하기 위해 측정기법과 투입변수를 사용하는 방법을 명확히 하고 있습니다. 이 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 이 시점 이후에 발생하는 회계정책 변경과 회계추정치의 변경에 적용합니다. 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

### 3)-4. 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시

동 개정사항은 당사의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과 지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 당사의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 당사는 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.

기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회

계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

### 3)-5. 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 이연법인세의 최초 인식 예외규정 적용범위 축소

동 개정사항은 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 동시에 생기는 거래에 대한 이연법인세부채· 자산 인식여부에 실무적으로 다양하게 회계처리되는 문제를 해결하기 위해 개정되었습니다. 동 개정사항은 기업회계기준서 제1012호의 문단 15, 24의 단서(이연법인세 최초인식 예외규정)에 요건(3)을 추가하여 단일거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우, 각각 이연법인세부채· 자산을 인식하도록 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 전진 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

### 4) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가모형에 의하여 작성되었습니다.

### 5) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사의 경영진은 회계정책의 적용, 자산 및 부채의 장부금액 및 손익에 영향을 미치는 사항에 대해서 많은 판단을 내리고 추정 및 가정을 사용합니다. 추정치와 추정에 대한 기본가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간동안 인식되고 있습니다. 이러한 추정치는 실제 결과와 다를 수 있습니다.

## 2-2. 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월이내인 것으로 합니다.

## 2-3. 금융자산

### 1) 분류

2019년 1월 1일부터 당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 공정가치 측정 금융자산 (기타포괄손익 또는 당기손익에 공정가치 변동 인식)
- 상각후원가 측정 금융자산

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

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

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

### 2) 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련된 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

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

## ① 채무상품

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

### - 상각후원가

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

### - 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

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

### - 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

## ② 지분상품

당사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 당사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

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

### 3) 손상

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

#### 2-4. 금융부채

당사가 보유한 금융부채는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류하고 있습니다.

#### 2-5. 재고자산

당사는 완성공사, 미완성공사 및 용지를 개별법에 의해 산정된 취득원가로 평가하고 있습니다. 다만, 재고자산의 시가가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 장부가액으로 하고 있으나, 이에 따라 당기와 전기에 계상한 재고자산평가손실은 없습니다.

#### 2-6. 자본

보통주는 자본금으로 분류하며, 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 관련된 법인세혜택을 차감한 순액을 자본에서 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 취득하는 경우 (이하 "자기주식") 거래원가는 자기주식의 계정과목으로 하여 재무상태표상 자본의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

#### 2-7. 수익인식

당사는 아래의 5단계 수익인식 모형을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식

##### 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 기업이 수행하여 만든 자산이 기업 자체에는 대체 용도가 없고, 지금까지 의무수행을 완료한 부분에 대해 집행 가능한 지급청구권이 기업에 있는 경우에만 진행기준을 적용하여 수익을 인식할 수 있습니다.

당사가 시행하는 자체분양공사의 수익은 한국회계기준원 질의회신'2017-I-KQA015'의 조건을 충족하지 못하여 인도기준으로 인식하며, 동 회계처리는 한국채택국제회계기준에 한하여 효력이 있습니다.

## 3) 변동대가

당사는 받을 권리를 갖게 될 대가와 관련하여 기댓값 또는 가장 가능성이 높은 금액을 기준으로 변동 대가를 추정하고, 이미 인식한 누적 수익금액 중 유의적인 부분을 되돌리지 않을 가능성이 매우 높은 금액까지만 변동대가를 거래가격에 포함하여 수익을 인식합니다.

## 4) 계약체결증분원가

계약체결증분원가는 고객과 계약을 체결하기 위해 들인 원가로서 계약을 체결하지 않았다면 들지 않았을 원가로 회사는 고객에게 그 원가를 명백히 청구할 수 있는 경우가 아니라면 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 계약체결증분원가를 발생항목별로 검토하여 자산화된 계약체결증분원가는 향후 계약이행원가로 인식하고 있습니다.

## 5) 계약이행원가

당사는 고객과의 계약을 이행할 때 드는 원가가 다른 기업회계기준서의 적용범위(예: 기업회계기준서 제1002호 '재고자산', 제1016호 '유형자산', 제1038호 '무형자산')에 포함되지 않는다면, 그 원가는 다음 기준을 모두 충족해야만 자산으로 인식하고 있습니다.

니다.

- 원가가 계약이나 구체적으로 식별할 수 있는 예상 계약에 직접 관련된다.
- 원가가 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할 기업의 자원을 창출하거나 가치를 높인다.
- 원가는 회수될 것으로 예상된다.

## 2-8. 금융수익과 비용

금융수익은 투자로부터의 이자수익, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익 등을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 당기손익-공정가치금융자산의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## 2-9. 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익은 자본화가능 차입원가에서 차감합니다. 기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## 2-10. 법인세비용

법인세비용은 당기법인세비용과 이연법인세비용으로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건으로부터 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.



## 1) 당기법인세비용

당기법인세비용은 회계기간의 과세소득(세무상결손금)에 대하여 납부할(환급받을) 법인세액으로서 당기 및 과거기간의 당기법인세부채(자산)는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여, 과세당국에 납부하거나 과세당국으로부터 환급받을 것으로 예상되는 금액으로 측정하고 있습니다.

## 2) 이연법인세비용

이연법인세 자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않다면 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다. 감액된 금액은 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높아지면 그 범위 내에서 환입하고 있습니다.

### 2-11 정부보조금

자산관련보조금은 이연수익으로 인식하여 각각 자산의 내용연수와 해당 정부보조금으로 보전하려는 관련원가를 비용으로 인식하는 기간에 걸쳐 감가상각비와 상계하고 있습니다.

### 2-12. 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 재무위험관리

#### 3-1. 재무위험관리요소

당사는 여러 활동으로 인하여 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 재무위험에 노출되어 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리정책은 금융시장의 변동성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 미치는 부정적 영향을 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

##### 1) 신용위험

신용위험은 거래의 상대방이 계약에 의하여 정해진 기간에 이행해야 할 거래를 거절하거나, 이행능력을 상실함으로써 인해 당사가 입게 될 재무손실을 의미하며, 신용위험관리의 목적은 신용위험의 원천을 당사가 수용할 수 있는 수준으로 유지하고 위험이 반영된 수익률을 최적화하는 것입니다. 금융자산의 신용위험에 대한 최대노출액은 보유한 담보물이나 기타 신용보강을 고려하기 전 특정 위험요인의 변동으로 인해 인해 금융자산의 순가치가 최대로 변동될 수있는 불확실성을 보여주며, 당사가 보유한 금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다.

당기말 및 전기말 현재 신용 위험에 대한 최대 노출 정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	2,275,959	11,388,836
단기금융상품	33,000,000	45,700,000
미수수익	141,036	75,732
합계	35,416,995	57,164,568

##### 2) 유동성 위험

유동성위험이란 거래부족이나 자금부족 등으로 어려운 상황에 처함에 따라 특정자산을 현금화 또는 가용자산화하는데 불확실성이 발생하여 재산가치의 변동을 초래할 위험을 말합니다.

① 유동성위험의 관리

유동성위험 관리의 목적은 자금조달 및 운용과 관련된 유동성 변동요인을 미리 예측하고 적정수준의 유동성을 관리함으로써 만기가 도래하는 지급의무를 이행하지 못하는 경우가 발생하지 않도록 관리하는 것입니다.

② 금융부채의 잔존계약 만기 분석

당기말 및 전기말 현재의 금융부채의 잔존계약 만기 분석내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	146,654	146,654	146,654	-	-
합 계	146,654	146,654	146,654	-	-

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이내	1~2년	2~5년
미지급금	197,403	197,403	197,403	-	-
합 계	197,403	197,403	197,403	-	-

### 3-2. 자본위험관리

당사의 자본관리의 목적은 건전한 자본구조의 유지를 통하여 주주 및 이해당사자들에게 안정적으로 이익을 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

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

당기말 및 전기말의 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
총차입금(a)	-	-
차감: 현금및현금성자산(b)	2,275,959	11,388,836
차감: 단기금융상품(b)	33,000,000	45,700,000
순부채(c)=(a)-(b)	(35,275,959)	(57,088,836)
자본총계(d)	102,040,009	52,066,688
총자본(e)=(c)+(d)	66,764,050	(5,022,148)
자본조달비율(c)/(e) (주1)	-	-

(주1) 당기말 및 전기말 순부채가 부의금액이므로 산정하지 않았습니다.

#### 4. 금융상품 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 인식된 자산				
현금및현금성자산	2,275,959	2,275,959	11,388,836	11,388,836
단기금융상품	33,000,000	33,000,000	45,700,000	45,700,000
미수수익	141,036	141,036	75,732	75,732
합계	35,416,995	35,416,995	57,164,568	57,164,568
상각후원가로 인식된 부채				
미지급금	146,654	146,654	197,403	197,403
합계	146,654	146,654	197,403	197,403

#### 5. 범주별 금융상품

##### 5-1. 금융상품 범주별 장부금액

##### 1) 금융자산

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	2,275,959	11,388,836
단기금융상품	33,000,000	45,700,000
미수수익	141,036	75,732
합계	35,416,995	57,164,568

2) 금융부채

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
미지급금	146,654	197,403
합계	146,654	197,403

5-2. 금융상품 범주별 순손익

당사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기		전기	
	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채	상각후원가 측정금융자산	상각후원가 측정금융부채
금융자산				
이자수익	821,409	-	381,614	-

6. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 당사의 현금및현금성자산 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	내역	당기말	전기말
우리은행	현금및현금성자산	2,306,016	11,418,893
	정부보조금	(30,057)	(30,057)
합계		2,275,959	11,388,836

## 7. 재고자산

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	당기말	전기말	
미성공사	12,661,808	2,156,352	
정부보조금	(1,263,297)	(1,263,297)	
건설용지	18,865,678	55,190	
합계	30,264,189	948,245	

## 8. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	112,918	4,810,549	4,923,467
당기 취득	34,194,908	21,634,775	55,829,683
당기말	34,307,826	26,445,324	60,753,150
취득원가	34,307,826	26,445,324	60,753,150
정부보조금 잔액	-	(2,934,493)	(2,934,493)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	77,212	1,679,111	1,756,323
전기 취득	35,706	3,131,438	3,167,144
전기말	112,918	4,810,549	4,923,467
취득원가	112,918	4,810,549	4,923,467
정부보조금 잔액	-	(2,934,493)	(2,934,493)

## 9. 정부보조금

당기 및 전기 중 자산취득관련 정부보조금내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	합계
	미성공사	건설중인자산	
당기초	1,263,297	2,934,493	4,197,790
당기 증감	-	-	-
정부보조금상계	-	-	-
당기말	-	-	-
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,263,297	2,934,493	4,197,790
상계누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	재고자산	유형자산	합계
	미성공사	건설중인자산	
전기초	799,644	1,679,111	2,592,738
전기 증감	463,653	1,255,382	1,605,052
정부보조금상계	-	-	-
전기말	1,263,297	2,934,493	4,197,790
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	1,263,297	2,934,493	4,197,790
상계누계액	-	-	-



## 10. 보유토지등의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지 등의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	위치	면적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
토지 및 건설용지	고양시 성사동 408-1	2,482	10,174,957	7,934,954
토지 및 건설용지	고양시 성사동408-53	2	8,199	(주1)
건설용지	고양시 성사동 394	8,581	42,436,462	32,882,392
건설용지	고양시 성사동692-67	112	553,885	452,032
합계		11,177	53,173,503	

(주1) 당기말 현재 해당 토지와 관련하여, 이전등기, 소유권보존등기 및 건축물대장 작성 등의 절차가 진행 중인 관계로 면적 및 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

## 11. 계약부채

11-1. 당기말 및 전기말 현재 계약부채 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	당기말	전기말	비고
선수금	22,550,300	7,975,300	
합계	22,550,300	7,975,300	

11-2. 계약부채는 고객과의 계약을 위해 고객으로부터 선수취한 금액으로 구성되며, 인식된 계약부채 중 당기에 수익으로 인식된 금액은 없습니다.

## 12. 자본금

12-1. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금 및 주주에 관한 사항은 다음과 같습니다

### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	20,528,249	5,000	102,641,245

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생앵커제1호 위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	50.95%	10,459,200	50.95%
경기도 고양시	10,049,049	48.95%	-	-	10,049,049	48.95%
고양도시관리공사	20,000	0.10%	-	-	20,000	0.10%
합 계	10,069,049	49.05%	10,459,200	50.95%	20,528,249	100.00%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	10,479,200	5,000	52,396,000

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
주식회사 도시재생앵커제1호 호위탁관리부동산투자회사	-	-	10,459,200	99.81%	10,459,200	99.81%
고양도시관리공사	20,000	0.19%	-	-	20,000	0.19%
합 계	20,000	0.19%	10,459,200	99.81%	10,479,200	100.00%

12-2. 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당기		전기	
	주식수(주)	자본금	주식수(주)	자본금
기초	10,479,200	52,396,000	10,479,200	52,396,000
현물출자	10,049,049	50,245,245	-	-
기말	20,528,249	102,641,245	10,479,200	52,396,000

12-3. 당기 및 전기 중 자본조정 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

주주명	당기	전기
	주식할인발행차금	주식할인발행차금
기초	262,720	250,061
유상증자	-	12,659
현물출자	257,168	-
기말	519,888	262,720

### 13. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 4(당) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지	제 3(전) 기	2021년 01월 01일 부터 2021년 12월 31일 까지
처리예정일	2023년 03월 30일	처리확정일	2022년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		81,348,708		66,591,791
1. 전기이월미처리결손금	66,591,791		65,510,891	
2. 당기순손실	14,756,917		1,080,900	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		81,348,708		66,591,791

### 14. 포괄손익계산서

당기 및 전기 중 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 15. 주요 약정사항

### 15-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용(주)와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 15-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 15-3. 자산보관계약

회사는 주식회사 우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

15-4. 회사는 디엘이앤씨(주), 금호건설(주) 및 신동아건설(주)등과 회사가 진행하는 고양성사 도시재생 혁신지구 조성사업을 위해 건설공사 도급계약을 체결하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

가. 공사명: 고양성사도시재생혁신지구 조성사업

나. 공사장소: 고양시 덕양구 성사동 394일원

다. 공사규모 - 건축연면적: 99,836 m<sup>2</sup>

- 건축대상: ① 획지1- 공동주택, 근린생활시설, 노유자시설 및 공영주차장

② 획지2- 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설(산업지원), 업무시설(공공행정)

라. 공사기간: 계약일 ~ 2024.09.30이내

마. 공사계약금액: 175,283백만원(VAT포함)

## 16. 특수관계자와의 주요거래

16-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기	전기
서울투자운용	자산관리수수료	307,033	-
한국토지주택공사(주1)	자산관리수수료	132,967	440,000
경기도 고양시	현물출자	50,245,245	-
합계		50,685,245	440,000

(주1) 한국토지주택공사는 자산관리위탁계약 및 법인이사의 변경으로 당기에 특수관계자에서 제외되었습니다.

16-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말	전기말
서울투자운용	미지급금	121,000	-
한국토지주택공사(주1)	미지급금	-	121,000
합계		121,000	121,000

(주1) 한국토지주택공사는 자산관리위탁계약 및 법인이사의 변경으로 당기에 특수관계자에서 제외되었습니다.

## 17. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

17-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

17-2. 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 현금흐름표

18-1. 당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

18-2. 당기 및 전기 중 투자·채무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
토지 및 건설용지 현물출자	50,245,245	-

18-3. 채무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 없습니다.

19. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

내용	당기	전기
임원급여	3,600	3,940
세금과공과금	251,568	-
합계	255,168	3,940



## 20. 재무제표 확정일 등

2023년 3월 30일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2022년 01월 01일	부터	2022년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	16	15	-	-	-	-	-	-	22	21
	감사	5	4	5	4	30	28	-	-	-	-	-	-	40	36
	합계	8	7	8	7	46	43	-	-	-	-	-	-	62	57

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022.10.17~2022.10.17			1	일
	주요내용					
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원		주요 감사업무 수행내용
	2023.02.06~2023.02.08	3	일	상주 2	비상주 1	
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	0		채권채무조회	-	변호사조회
	기타조회	-				
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수	2		회		

커뮤니케이션	수행시기	2022.10.17 / 2023.02.14		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2022년 10월 17일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2023년 02월 14일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의