

목 차

감 사 보 고 서	1
독립된 감사인의 감사보고서.....	2
(첨부)재 무 제 표.....	8
주식	14
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견.....	97
외부감사 실시내용	101

자이에스앤디 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 22 기

2021년 01월 01일 부터
2021년 12월 31일 까지

제 21 기

2020년 01월 01일 부터
2020년 12월 31일 까지

한영회계법인

독립된 감사인의 감사보고서

자이에스앤디주식회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 자이에스앤디주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재 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 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표 감사에서 가장 유의적인 사항 들입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어 졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

회사는 주석4(부문정보)에 기재된 바와 같이 주택사업부 매출이 확대되고 있습니다. 해당 사업부 매출은 진행률을 측정하여 인식됩니다. 진행률은 총계약원가 대비 누계투입원가의 비율로 측정되며, 총계약원가 추정에는 경영진의 판단이 요구됩니다. 따라서 추정의 불확실성에 의한 공사진행률 산정의 오류가능성 등을 고려하여 우리는 총계약원가 추정의 불확실성, 공사진행률 산정 및 공사변경에 따른 회계처리를 핵심감사사항으로 식별하였습니다.

(1) 총계약원가 추정의 불확실성

회사의 공사계약은 대부분 장기에 걸쳐서 수행되며 총계약원가는 그 구성요소의 미래 예상치에 근거하여 추정됩니다. 따라서 공사기간 중 총계약원가 최근 추정치의 근거가 되는 거시 및 미시적 경제변수의 변동, 공사가 수행되는 국내 지역의 여러가지 상황 변화, 일부 공사의 공기연장 등으로 인하여 전기 이전까지는 예측할 수 없었던 추가적인 원가가 발생할 수 있습니다. 이러한 원인으로 총계약원가의 추정에는 상당한 불확실성이 존재하며, 총계약원가 추정의 변동은 당기 또는 당기 이후의 손익에 영향을 미치게 됩니다. 이에 따라 우리는 총계약원가 추정의 불확실성을 핵심감사사항으로 식별하였습니다.

이와 관련하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

- 총계약원가의 유의적인 변동현장 원인 파악 및 관련문서 확인
- 계약변경 현장의 총계약원가 추정반영 확인 및 관련문서 확인
- 공사지연 및 연장에 따른 총계약원가 추정의 적정성 검토

(2) 공사진행률 산정

투입법에 따라 수익인식이 이루어지는 공사계약의 경우, 공사진행률은 계약수익 산출에 직접적인 영향을 미치는 요소입니다. 한편, 공사진행률의 산정은 추정총계약원가와 누적발생계약원가의 적정성에 영향을 받게 되며, 이에 따라 추정총계약원가의 불확실성 및 추정총계약원가 반영의 적시성, 발생계약원가 집계 신뢰성 여부가 기간손익에 미치는 영향이 중요할 수 있다는 점을 고려하여 우리는 공사진행률 산정을 핵심감사사항으로 식별하였습니다.

이와 관련하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

- 공사현장별 발생원가의 발생사실, 금액, 승인절차 확인
- 공사진행률 유의적 변동현장의 원인 파악 및 관련문서 확인
- 진행률 산정방식의 적정성 검토 및 재계산 검증

(3) 공사변경에 따른 회계처리

공사변경은 계약상 수행하는 공사의 범위를 발주자의 지시에 따라 변경하는 것을 말합니다. 재무제표에 대한 주석7(건설계약)에 기재한 바와 같이 당기 중 회사가 추정한 총계약수익의 변동금액은 26,366,169천원입니다. 회사의 공사계약은 대부분 장기에 걸쳐서 수행되므로 공사변경이 발생할 가능성이 존재하며, 공사변경에 따라 계약수익은 증가하거나 감소할 수 있습니다. 공사변경의 회계처리에는 수익금액 변동승인 가능성에 대한 추정과 변동금액의 신뢰성 있는 측정에 따른 경영진의 판단이 필요합니다. 또한 공사변경으로 인한 총계약수익과 이에 따른 총계약원가의 변동금액이 당기 또는 당기 이후의 손익에 미치는 영향은 중요합니다. 이에 우리는 공사변경에 대한 회계처리를 핵심감사사항으로 식별하였습니다.

이와 관련하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

- 공사수익의 유의적 변동현장의 사유 파악 및 관련문서 확인
- 공기 초과 및 임박 현장의 지연배상금 발생가능성 검토
- 공사 변경에 따른 원가변동 사항의 총계약원가 반영여부 확인

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 계속기업전체의 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 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 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.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 이태곤입니다.

서울시 영등포구 여의공원로 111
한 영 회 계 법 인
대 표 이 사 박 용 근

2022년 3월 17일

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

자이에스앤디 주식회사

제 22 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 21 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

자이에스앤디 주식회사 대표이사 엄관석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 중구 퇴계로 173(충무로3가, 남산스퀘어) 10층
(전 화) 02-6910-7021

재무상태표

제 22 기 당기말 : 2021년 12월 31일 현재

제 21 기 전기말 : 2020년 12월 31일 현재

자이에스앤디 주식회사

(단위 : 원)

과목	주석	제22기 당기말		제21기 전기말	
자산					
Ⅰ. 유동자산			322,388,685,993		205,549,076,384
현금및현금성자산	9,31,32	99,946,425,577		27,494,067,465	
매출채권및기타채권	6,9,13,29,31,32	36,296,188,009		43,025,437,940	
계약자산	7	8,908,172,975		4,613,293,898	
재고자산	8,20	29,483,367,577		36,203,580,534	
단기금융자산	9,31,32	133,391,006,933		72,209,572,509	
기타유동자산	8	14,363,524,922		22,003,124,038	
Ⅱ. 비유동자산			217,645,831,117		207,737,318,671
장기매출채권및기타채권	6,9,13,31,32	4,969,374,323		1,200,223,045	
당기손익-공정가치측정 금융자산	5,9,10,20,32	2,811,158,383		2,528,673,943	
관계회사지분증권	11	4,493,100,000		-	
유형자산	12	3,656,842,333		2,724,538,357	
사용권 자산	13	38,549,710,233		41,551,714,070	
영업권및무형자산	14	4,227,570,922		4,484,294,912	
투자부동산	15	134,927,042,943		129,248,815,476	
장기금융자산	9,13	8,871,044,977		11,998,767,152	
기타비유동자산	7,8	7,844,551,855		8,705,913,249	
이연법인세자산	27	7,295,435,148		5,294,378,467	
자산 총계			540,034,517,110		413,286,395,055
부채					
Ⅰ. 유동부채			120,548,674,980		158,645,871,169
매입채무및기타채무	9,16,29,31,32	38,365,235,048		34,825,172,116	
계약부채	7	57,966,328,868		47,756,800,630	
단기금융부채	9,17,31,32	7,232,425,527		66,238,363,927	
기타유동부채	7,9,16	6,327,709,209		4,041,110,100	
유동총당부채	19	930,906,169		399,428,292	
법인세부채	27	9,726,070,159		5,384,996,104	
Ⅱ. 비유동부채			115,450,982,399		92,097,282,792
장기금융부채	9,13,17,31	39,328,367,685		41,218,163,110	
장기계약부채	7,9,16	64,236,762,137		40,087,568,560	
순확정급여부채	18	7,281,168,643		8,323,120,977	
비유동총당부채	19	4,604,683,934		2,468,430,145	
부채 총계			235,999,657,379		250,743,153,961
자본					
Ⅰ. 자본금	1,21	38,782,520,000		26,782,520,000	
Ⅱ. 자본잉여금	21	177,735,321,743		80,420,365,743	
Ⅲ. 이익잉여금	22	87,517,017,988		55,340,355,351	
자본 총계			304,034,859,731		162,543,241,094
부채와 자본 총계			540,034,517,110		413,286,395,055

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

제 21 기 전기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 12월 31일 까지

자이에스앤디 주식회사

(단위 : 원)

과목	주석	제22기 당기		제21기 전기	
I. 매출액	4,29		435,730,829,464		356,212,405,200
공사매출		321,629,148,378		249,755,665,098	
용역매출		114,101,681,086		106,456,740,102	
II. 매출원가	28,29		371,361,128,638		316,843,577,599
공사매출원가		264,337,095,312		217,672,735,899	
용역매출원가		107,024,033,326		99,170,841,700	
III. 매출총이익	4		64,369,700,826		39,368,827,601
판매비와관리비	24,28	13,546,980,007		12,026,559,118	
IV. 영업이익	4		50,822,720,819		27,342,268,483
기타수익	25	158,180,401		151,738,673	
기타비용	25	295,864,189		452,784,343	
금융수익	26	3,011,876,821		2,072,674,468	
금융원가	26	5,139,433,555		1,926,231,519	
V. 법인세비용차감전순이익			48,557,480,297		27,187,665,762
VI. 법인세비용			12,020,069,208		6,277,602,261
법인세비용	27	12,020,069,208		6,277,602,261	
VII. 당기순이익	23		36,537,411,089		20,910,063,501
VIII. 기타포괄손익			(343,370,452)		(824,938,179)
당기손익으로 재분류되지 않는 세후 기타포괄손익		(343,370,452)		(824,938,179)	
확정급여제도의 재측정손익	18	(343,370,452)		(824,938,179)	
IX. 당기총포괄이익			36,194,040,637		20,085,125,322
X. 주당이익					
기본주당이익	23	1,052		781	

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

제 21 기 전기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 12월 31일 까지

자이에스앤디 주식회사

(단위 : 원)

과목	주석	자본금	자본잉여금	이익잉여금	합계
I. 2020.01.01 (전기초)		26,782,520,000	80,419,270,918	37,933,482,029	145,135,272,947
II. 총포괄이익					
1. 당기순이익		-	-	20,910,063,501	20,910,063,501
2. 확정급여제도의 재측정손익	18	-	-	(824,938,179)	(824,938,179)
총포괄이익 소계		-	-	20,085,125,322	20,085,125,322
III. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래					
1.기타조정		-	1,094,825	-	1,094,825
2.배당금지급		-	-	(2,678,252,000)	(2,678,252,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소계		-	1,094,825	(2,678,252,000)	(2,677,157,175)
IV. 2020.12.31 (전기말)		26,782,520,000	80,420,365,743	55,340,355,351	162,543,241,094
I. 2021.01.01 (당기초)		26,782,520,000	80,420,365,743	55,340,355,351	162,543,241,094
II. 총포괄이익					
1. 당기순이익		-	-	36,537,411,089	36,537,411,089
2. 확정급여제도의 재측정손익	18	-	-	(343,370,452)	(343,370,452)
총포괄이익 소계		-	-	36,194,040,637	36,194,040,637
III. 자본에 직접 반영된 소유주와의 거래					
1.유상증자	21	12,000,000,000	97,314,956,000	-	109,314,956,000
2.배당금지급		-	-	(4,017,378,000)	(4,017,378,000)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 소계		12,000,000,000	97,314,956,000	(4,017,378,000)	105,297,578,000
IV. 2021.12.31 (당기말)		38,782,520,000	177,735,321,743	87,517,017,988	304,034,859,731

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

제 21 기 전기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 12월 31일 까지

자이에스앤디 주식회사

(단위 : 원)

구분	주석	제22기 당기		제21기 전기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름			106,575,284,351		12,971,549,536
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	30	115,110,911,731		17,347,848,642	
2. 이자의 수취		2,415,135,228		1,824,481,236	
3. 이자의 지급		(1,387,165,641)		(1,236,383,151)	
4. 배당금의 수취		6,830,000		8,350,000	
5. 법인세의 납부		(9,570,426,967)		(4,972,747,191)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름			(71,969,932,810)		(97,820,556,923)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		667,861,246,764		196,598,646,708	
단기금융자산의 처분		642,968,523,620		125,000,000,000	
임차보증금의 감소		3,282,000,000		3,909,770,000	
단기대여금의 감소		18,900,000,000		56,000,000,000	
장기대여금의 감소		1,854,074,687		11,411,352,588	
당기손익-공정가치측정 금융자산의 처분		81,648,457		263,487,756	
차량운반구의 처분		-		3,636,364	
공구와기구의 처분		-		10,400,000	
개발비의 처분		775,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(739,831,179,574)		(294,419,203,631)	
단기금융자산의 취득		699,633,037,596		144,797,434,349	
단기대여금의 증가		13,250,000,000		67,650,000,000	
장기대여금의 증가		6,692,005,739		9,130,383,475	
당기손익-공정가치측정 금융자산의 취득		478,375,000		1,925,927,135	
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 취득		1,185,391		265,740	
공구와기구의 취득		46,765,827		864,816,000	
비품의 취득		194,905,651		424,038,499	
운영장비의 취득		-		58,365,000	
차량운반구의 취득		15,374,019		17,216,362	
건축물의 취득		1,580,630,000		-	
기타유형자산의 취득		8,287,500		8,000,000	
소프트웨어의 취득		415,000,000		102,000,000	
개발비의 취득		775,300,000		26,160,000	
회원권의 취득		456,265,377		-	
투자부동산의 취득		7,107,347,474		60,901,597,071	
임차보증금의 증가		4,683,600,000		8,513,000,000	
관계회사지분증권		4,493,100,000		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름			37,847,006,571		58,630,223,043
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		109,314,956,000		98,301,094,825	
유상증자		109,314,956,000		-	
주식발행분담금 환입		-		1,094,825	
단기차입금의 차입		-		47,000,000,000	
장기차입금의 차입		-		50,000,000,000	

임대보증금의 증가		-		1,300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(71,467,949,429)		(39,670,871,782)	
배당금의 지급		4,017,378,000		2,678,252,000	
리스부채의 상환		5,177,571,429		1,992,619,782	
단기차입금의 상환		12,000,000,000		35,000,000,000	
유동성장기차입금의 상환		50,000,000,000		-	
임대보증금의 감소		273,000,000		-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소) (I + II + III)			72,452,358,112		(26,218,784,344)
V. 기초의 현금및현금성자산			27,494,067,465		53,712,851,809
VI. 기말의 현금및현금성자산			99,946,425,577		27,494,067,465

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 22 기 당기 : 2021년 1월 1일 부터 2021년 12월 31일 까지

제 21 기 전기 : 2020년 1월 1일 부터 2020년 12월 31일 까지

자이에스앤디 주식회사

1. 일반사항

자이에스앤디 주식회사(이하 "당사")는 2000년 4월 8일에 설립되어 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업을 주요 사업목적으로 하고 있습니다. 당사는 2016년 6월 21일을 합병기일로 하여 지에스건설(주)가 지분의 100% 를 보유하고 있던 자이서비스(주)를 흡수합병하였습니다. 당사는 합병 이후 시설물유지관리업 및 유상옵션 판매와 주거부문의 주택관리 뿐만 아니라 BTO,BTL, 비주거(빌딩, 호텔 등)부문의 운영관리 등으로 사업범위를 확장하고 있으며, 2018년 2월 23일자로 주식회사 이지빌에서 자이에스앤디 주식회사로 사명을 변경하였습니다.

당사는 2019년 11월 6일자로 주식을 한국거래소가 개설한 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 보통주 자본금은 38,783백만원이며, 당사의 주주 내역은 다음과 같습니다.

주주명	보유주식수(주)	지분율
지에스건설(주)	19,319,000	49.81%
우리사주조합	2,742,644	7.08%
기타	16,720,876	43.11%
합계	38,782,520	100.00%

2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책의 요약

2.1 재무제표 작성기준

당사는 국제회계기준을 채택하여 제정한 한국채택국제회계기준을 적용하고 있습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 요구되는 부분이나 중요한 가정 및 추정이 요구되는 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

(1) 측정기준

당사의 재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정 금융자산
- 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감한 확정급여부채

(2) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

- ① 기업회계기준서 제1109호, 제1039호, 제1107호, 제 1104호 및 제 1116호 (개정) - 이차울지표 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 위험회피 문서화가 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 기업회계기준서 제1116호 '리스' - 2021년 6월 30일 이후 코로나바이러스감염증-19 관련 임차료 할인 등

2020년 5월 28일 IASB는 'Covid-19 관련 임차료 할인- IFRS 16 리스에 대한 개정'을 발표했습니다. 동 개정사항은 Covid-19 세계적 유행의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등에 대한 리스이용자의 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 리스변경 회계처리 적용을 완화하였습니다. 실무적 간편법으로, 리스이용자는 Covid-19와 관련하여 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2021년 6월 30일까지 적용될 예정이었으나 Covid-19의 영향으로 계속해서 2021년 3월 31일에 IASB는 실무적 간편법의 적용 기간을 2022년 6월 30일까지 연장했습니다. 이 개정 사항은 2021년 4월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 당사는 Covid-19 관련 임차료 할인을 받지 않았으나, 허용된 적용 기간 내에 해당 사항이 있다면 실무적 간편법을 적용할 예정입니다.

(3) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 당사가 조기 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

2017년 5월, IASB는 보험계약의 인식과 측정을 포함하여 보험계약에 대한 완전히 새로운 회계기준인 IFRS 17 '보험계약'을 공표하였으며, 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

② 기업회계기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동·비유동 분류

기업회계기준서 제1001호 문단69~76에 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- 전환 가능부채의 내재파생상품 자체가 지분상품일 경우에만 부채의 조건이 유동성 분류에 영향을 미치지 않음

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 소급 적용합니다. 당사는 개정사항이 현행 실무에 미칠 영향과 기존의 대출 약정에 재협상이 필요한지를 평가하고 있습니다.

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 재무

보고를 위한 개념체계 변경의 영향이 없도록, 기업회계기준서 제1103호의 우발자산 관련 지침을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 전진 적용합니다.

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.

⑤ 기업회계기준서 제1037호'충당부채, 우발부채, 우발자산' 개정 - 손실부담계약의 의무 이행 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 거래 상대방에게 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.

⑥ 기업회계기준서 제1101호'한국채택국제회계기준의 최초채택' - 최초채택기업인종속기업

개정 기준서는 종속기업이 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택 문단D16(1)을 적용하기로 선택한 경우 종속기업이 지배기업의 한국채택국제회계기준 전환일에 기초하여 지배기업이 보고한 금액을 사용하여 누적환산차이를 측정할 수 있도록 허용합니다. 이 개정사항은 동 기준서 문단D16(1)을 적용하기로 선택한관계기업 또는 조인트 벤처에도 적용됩니다.

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

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.

⑧ 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 측정기법과투입변수를 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.

⑨ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시
동 개정사항은 기업의 회계정책 공시를 더 효과적으로 할 수 있도록 하는 요구사항과지침을 제공합니다. 기준서 제1001호는 기업의 유의적인 회계정책을 공시하도록 요구합니다. 개정 사항은 '유의적인' 회계정책을 '중요한' 회계정책으로 변경하고, 중요한 회계정책 정보에 대한 설명을 추가하였습니다. 기업이 회계정책 공시에 대하여 결정할 때, 보다 유용한 회계정책 정보를 제공할 수 있도록 합니다.
기준서 제1001호'재무제표 표시' 개정은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며 조기 적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

⑩ 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 문단15, 24의 단서(이연법인세 최초인식 예외규정)에 요건(3)을 추가하여 단일거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액의 가산할 일시적 차이와 차감할일시적차이가 생기는 경우, 각각 이연법인세부채·자산을 인식하도록 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진 적용하며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항은 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 예상됩니다.

2.2 사업결합

당사의 사업결합은 동일지배하에 있는 기업실체나 사업에 대한 결합을 제외하고 취득법을 적용하여 회계처리합니다. 이전대가는 공정가치로 측정하며, 그 공정가치는 취득자가 이전하는 자산, 취득자가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 취득자가 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 이전대가는 조건부 대가 지급 약정으로부터 발생하는 자산 및 부채의 공정가치를 포함하고 있습니다. 사업결합으로 취득한 식별가능자산·부채 및 우발부채는 취득일의 공정가치로 최초 측정하고 있습니다.

사업결합이 단계적으로 발생한 경우 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분은 취득일에 공정가치로 재측정되며 변동분은 당기손익으로 인식됩니다.

영업권은 이전대가 및 당사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액이 취득일 현재 식별가능한 취득자산과 인수부채의 공정가치 순액을 초과하는 금액으로 측정하고 있습니다. 취득일에 식별가능한 취득자산과 인수부채의공정가치순액이 이전대가 및 당사가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액은 영업권으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

2.3 외화 환산

(1) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들에 대해 당사의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 이용하여 측정하고 있습니다. 재무제표 작성 시 표시통화는 당사의 기능통화인 원화(KRW)입니다.

(2) 외화거래와 기말잔액의 환산

외화거래는 거래일의 환율 또는 재측정되는 항목인 경우 평가일의 환율을 적용한 기능통화로 환산하고 있으며, 외화거래의 결제나 화폐성 외화자산·부채의 결산기말 환산에서 발생하는 외화환산손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 요건을 충족한 현금흐름위험회피와 해외사업장에 대한 순투자에 대한 위험회피금액은 자본항목으로 이연하고 있습니다.

2.4 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금 등 매우 유동적인 단기투자자산을 포함하고 있습니다. 당좌차월은 재무상태표상 '단기차입금'계정에 포함됩니다.

2.5 금융자산

(1) 분류

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

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

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다.

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.

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

(2) 측정

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

① 채무상품

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

(가) 상각후원가 측정 금융자산

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

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금

용자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '금융수익' 또는 '금융원가'로 표시하고 손상차손은 '기타영업외비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정 금융자산이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융원가'로 표시합니다.

② 지분상품

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

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

(3) 손상

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

(4) 제거

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

(5) 금융상품의 상계

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

의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.6 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 재고자산의 원가는 고정 및 변동제조간접비를 포함하며, 재고자산 분류별로 가장 적합한 방법으로 재고자산으로 배분되고 있습니다. 당사는 재고자산을 이동평균법에 의해 산정된 취득원가를 재무상태표가액으로 하고 있으며, 연중계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매 기말 실시 재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다.

당사는 정기적으로 불용, 시장가치 하락 및 진부화 등에 따라 재고자산 순실현가능가치(제품, 상품, 저장품은 순실현가능가치, 원재료 등은 현행대체원가)의 중요한 변동을 발생시킬 가능성을 검토하여 재고자산평가충당금으로 계상하고 있습니다. 당사는 정상적인 재고자산평가손실 및 감모손실은 매출원가에 가산하고, 비정상적인 평가손실은 기타영업외비용으로 회계처리합니다. 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부가액보다 상승한 경우에는 최초의 장부가액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고, 이를 매출원가에서 차감합니다.

2.7 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있으며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다. 유형자산을 구성하는 일부 요소의 내용연수가 자산 전체의 내용연수와 다른 경우에는, 별개의 자산으로 회계처리하고 있습니다. 자산의 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출로서 자산을 해체, 제거하거나 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 당사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이때 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산의 감가상각은 아래의 추정 내용연수에 따라 이루어집니다.

구분	추정 내용연수
공구와기구	5년
비품	5년
운영장비	5년
차량운반구	5년
건축물	30년
기타유형자산	5년

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

매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토 결과 추정치가 종전 추정치와 다르다면 그 차이는 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다. 특히, 당사는 예상 내용 연수 및 추정 잔존 가치를 평가할 때보건, 안전 및 환경 법규의 영향을 고려합니다.

자산의 장부금액이 추정 회수가능액을 상회하는 경우 자산의 장부금액을 회수가능액으로 조정하고, 그 차액을 손상차손으로 회계처리하고 있으며, 차기 이후 손상된 자산의 회수가능액이 장부가액을 초과하는 경우 손상 전 장부가액의 감가상각 후 잔액을 한도로 하여 그 초과액을 손상차손환입으로 회계처리하고 있습니다. 유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 제거할 때 기타영업외손익으로 인식합니다.

2.8 영업권및무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다. 후속지출은 관련되는 특정자산에 속하는 미래의 경제적 효익이 증가하는 경우에만 자본화하고 있습니다.

영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산을 제외한 기타의 무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 회원권 등에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 당해 무형자산의 내용연수가 비한정인 것으로 보아 상각하지 않고, 매년 손상검사를 통해 손상차손을 인식합니다.

구 분	추정 내용연수
소프트웨어	5년
고객관계	8년, 11년
개발비	5년

사업결합을 통해 취득한 영업권은 취득시점에 취득하는 식별가능 순자산의 공정가치를 초과하여 지급한 대가에 해당되며 무형자산에 포함되어 있습니다. 영업권은 상각하지 않으나, 매년 손상검사를 하고 원가에서 손상차손누계액을 차감한 가액으로 표시하고 있습니다. 영업권에 대한 손상차손은 환입하지 않습니다. 이때, 영업권은 손상검사 목적으로 현금창출단위로 배부하고 있으며, 그 배부는 영업권이 발생한 사업결합으로 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 식별된 현금창출단위나 현금창출단위집단에 대하여 이루어지며, 이는 영업부문에 따라 결정됩니다.

2.9 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 내용연수 30년 동안 정액법으로 상각됩니다.

2.10 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 해당 자산의 원가에 반영하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

2.11 비금융자산의 손상

영업권과 같은 비한정내용연수를 가진 자산은 상각하지 않고 매년 손상검사를 실시하고 있습니다. 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건이 있을 때마다 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액만큼 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산은 별도로 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다. 손상차손을 인식한 경우, 영업권 이외의 비금융자산은 매 보고기간말에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2.12 금융부채

(1) 분류 및 측정

금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '매입채무', '차입금' 및 '기타채무' 등으로 표시됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.13 차입금

차입금은 최초에 거래비용을 차감한 순공정가치로 인식하며, 후속적으로 상각후원가로 표시하고 있습니다. 거래비용 차감 후 수취한 금액과 상환금액의 차이는 유효이자율법으로 상각하여 차입기간 동안 손익계산서에 인식하고 있습니다. 또한, 보고기간 종료일 이후 12개월 이상 결제를 이연할 수 있는 무조건적인 권리가 있는 경우 비유동부채로 분류하며, 그렇지 않는 경우 유동부채로 분류하고 있습니다.

2.14 종업원급여

(1) 퇴직급여

당사의 퇴직연금제도는 확정기여제도와 확정급여제도로 구분됩니다.

확정기여제도는 당사가 고정된 금액의 기여금을 별도 기금에 지급하는 퇴직연금제도이며, 기여금은 종업원이 근무 용역을 제공했을 때 비용으로 인식됩니다.

확정급여제도는 확정기여제도를 제외한 모든 퇴직연금제도입니다. 일반적으로 확정급여제도는 연령, 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의해 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직연금급여의 금액을 확정하고 있습니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에 사외적립자산의 공정가치를 차감하고 미인식과거근무원가를 조정한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정됩니다. 확정급여채무의 현재가치는 급여가 지급될 통화로 표시되고 관련 확정급여채무의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정하고 있습니다. 보험수리적 가정의 변경 및 보험수리적 가정과 실제로 발생한 결과의 차이로 인해 발생하는 보험수리적손익은 발생한 기간의 기타포괄손익으로 인식하고 즉시 이익잉여금으로 반영하며, 또한, 제도의 변경에 따라 발생한 모든 과거근무원가를 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 장기종업원급여

당사는 장기 근속 임직원에게 장기종업원급여를 제공하고 있습니다. 기타장기종업원급여는 확정급여제도와 동일한 방법으로 측정되며, 근무원가, 기타장기종업원급여부채의 순이자 및 재측정요소는 당기손익으로 인식됩니다. 또한, 이러한 부채는 매년 독립적이고 적격한 보험계리사에 의해 평가됩니다.

(3) 연차수당

당사는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계 기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 당사는 종업원 중 일부에 대하여 근로기준법에 따라 연차유급휴가의 사용촉진제도를 시행하고있으며, 해당 종업원에 대해서는 미사용 연차유급휴가에 대한 보상의무가 없습니다. 따라서, 보고기간말 현재 사용촉진제도 대상 종업원에 대해서는 근무용역 제공을 통하여 발생한 연급유급휴가 중 종업원이 사용할 것으로 예상되는 부분에 대해서 비용과 부채를 인식합니다. 사용촉진제도 대상이 아닌 종업원의 미사용 연차에 대해서는 보상을 하므로 근무용역의 제공으로 발생하는 연차유급휴가 전체에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

2.15 충당부채 및 우발부채

당사는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의 법적의무 또는 의제의무 이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채의 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다. 매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 시간경과로 인한충당부채의 증가는 이자비용으로 인식하고 의무이행을 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 않은 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다. 제3자가 변제하여 줄 것이 확실한 경우에 한하여 변제할 금액을 별도의 자산으로 처리하며, 이 경우 변제에 따른 수익에 해당되는 금액은 충당부채의 인식에 따라 손익계산서에 계상될 관련 비용과 상계하고 있습니다.

2.16 배당금

배당금은 주주총회에서 승인된 시점에 부채로 인식하고 있습니다.

2.17 수익인식

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 기업회계기준서 제1115호에 따르면 모든 유형의 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

당사의 사업별 수행의무와 수익인식 정책은 다음과 같습니다.

사업 구분	재화나 용역의 특성, 수행의무 이행시기, 유의적인 지급조건	기업회계기준서 제1115호 하에서의 수익인식
홈네트워크공사 전기통신공사 주택건축 및 분양	진행 중인 공사가 완료되는 대로 고객에게 통제가 이전되며, 통상 월 단위로 고객에게 기성대금을 청구합니다. 고객에게 청구한 기성과 인식된 수익의 차이는 계약자산과 계약부채로 인식합니다.	진행 중인 전체 공정에서, 완료된 부분의 통제권은 고객에게 귀속되므로, 재화와 용역의 통제권이 기간에 걸쳐 고객에게 이전됩니다. 당사는 기간에 걸쳐 이행하는 수행의무의 수행 정도를 측정하기 위해 투입법을 적용하여 진행률을 측정합니다. 진행률은 총계약원가 대비 누계투입원가의 비율로 측정합니다. 수행의무의 산출물을 합리적으로 측정할 수 없으나 원가는 회수될 것으로 예상한다면, 산출물을 합리적으로 측정할 수 있을 때까지 발생원가 범위에서만 수익을 인식합니다.
주택관리 전자경비 빌딩관리 하자보수용역	계약기간동안 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하며 통상 월 단위로 고객에게 용역 제공의 대가를 청구합니다.	주택관리 등의 사업은 일상적이고 반복적인 용역을 제공하는 것으로, 당사가 용역을 수행함에 따라 고객이 효익을 얻고 동시에 소비합니다. 기간에 걸쳐 수행의무를 이행하면서 고객에게 제공하는 가치에 상응하는 금액을 고객에게서 수취할 수 있으므로, 실무적 간편법에 따라 청구권이 있는 금액으로 수익을 인식합니다.

<p>옵션공사</p>	<p>고객이 분양받은 아파트 내에 시스템 에어컨, 빌트인 가전 등의 옵션 상품을 납품하고 설치하는 공사입니다. 당사와 고객간에 합의한 시기에 대가를 청구하여 수취하며, 고객이 산출물을 최종 인수하여 통제가 이전되면 최종 잔금을 수취합니다.</p>	<p>산출물이 고객에게 이전되어 고객이 최종인수할 때 수익을 인식합니다. 당사와 고객간에 합의한 대금 지급시기로 인해 동 거래에는 유의적 금융요소가 내포되어 있습니다. 고객으로부터 대가를 수취하는 시점부터 고객이 산출물을 최종인수하는 시점까지 화폐의 시간가치가 미치는 영향을 반영하여 약속된 대가를 조정하며, 조정된 금액으로 수익을 인식합니다. 화폐의 시간가치가 미치는 영향은 계약 당사자의 신용 특성을 반영한 할인률로 분석합니다.</p>
-------------	---	---

2.18 계약체결증분원가 및 계약이행원가

당사는 회수될 것으로 예상되는 계약체결증분원가 또는 계약과 직접 관련하여 발생하였고 계약을 이행하는데 사용할 자원을 창출하고 회수될 것으로 예상되는 계약이행원가에 한하여 자산화를 하고 있으며, 자산화 요건을 충족하지 못하는 경우에는 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

2.19 법인세비용과 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액, 사업결합에서 발생한 금액을 제외하고는 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익이나 자본의 특정 항목과 관련된 경우에는 해당 법인세를 각각 기타포괄손익이나 자본에서 직접 부가하거나 차감하여 인식합니다.

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 당사의 당기 법인세부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산합니다. 당사는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 인해 발생하는 일시적차이에 대해 자산부채법을 적용하여 이연법인세를 인식하고 있습니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산, 부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식하지 아니하고 있습니다.

이연법인세는 관련 이연법인세자산이 실현되고 이연법인세부채가 결제될 때 적용될 것으로 예상되는 보고기간말에 제정되었거나 실질적으로 제정될 세율과 세법을 적용하여 인식하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산의 전부 또는 일부가 회수될 수 있을 만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시킵니다.

2.20 주당이익

기본주당이익은 주주에게 귀속되는 순익계산서상 당기순이익을 보고기간 동안의 당사의 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정한 것입니다. 희석주당이익은 모든 희석효과가 있는 잠재적보통주의 영향을 고려하여 주주에게 귀속되는 당기순이익을 보고기간 동안의 당사의 가중평균 유통보통주식수와 가중평균 잠재적희석증권주식수로 나누어 산정한 것입니다. 잠재적희석증권은 희석효과가 발생하는 경우에만 희석주당이익의 계산에 반영됩니다.

2.21 리스

(1) 리스이용자의 회계처리

당사는 사무실, 사택, 자동차, 사무실 기기를 리스하고 있습니다. 리스계약은 일반적으로 1~5년의 고정기간으로 체결되지만 일부 리스계약은 연장선택권이 있을 수 있습니다.

계약에는 리스요소와 비리스요소가 모두 포함될 수 있습니다. 당사는 상대적 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 리스요소와 비리스요소에 배분하였습니다.

리스조건은 개별적으로 협상되며 다양한 계약조건을 포함합니다. 리스계약에 따라 부과되는 다른 제약은 없지만 리스자산을 차입금의 담보로 제공할 수는 없습니다.

2018년 회계연도까지는 유형자산의 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하였습니다. 운용리스에 따른 리스료(리스제공자로부터 받은 인센티브를 제외한 순액)는 리스기간에 걸쳐 정액으로 당기손익으로 인식하였습니다.

2019년 1월 1일부터 당사는 리스된 자산을 사용할 수 있는 리스개시일에 사용권자산과 이에 대응하는 부채를 인식합니다.

리스에서 생기는 자산과 부채는 최초에 현재가치기준으로 측정합니다. 리스부채는 다음 리스료의 순현재가치를 포함합니다.

- 받을 리스 인센티브를 차감한 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 개시일 현재 지수나 요율을 사용하여 최초 측정한, 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증에 따라 당사(리스이용자)가 지급할 것으로 예상되는 금액
- 당사(리스이용자)가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우에 그 매수선택권의 행사가격
- 리스기간이 당사(리스이용자)의 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 그 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

또한 리스부채의 측정에는 상당히 확실한(reasonably certain) 연장선택권에 따라 지급될 리스료를 포함합니다.

리스의 내재이자율을 쉽게 산정할 수 있는 경우 그 이자율로 리스료를 할인합니다. 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 리스이용자가 비슷한 경제적 환경에서 비슷한 기간에 걸쳐 비슷한 담보로 사용권자산과 가치가 비슷한 자산을 획득하는 데 필요한 자금을 차입한다면 지급해야 할 이자율인 리스이용자의 증분차입이자율을 사용합니다.

당사는 지수나 요율에 따라 달라지는 변동리스료의 경우 지수나 요율이 유효할 때까지 리스부채에 포함하지 않는 변동리스료의 잠재적 미래 증가 위험에 노출되어 있습니다. 지수나 요율에 따라 달라지는 리스료의 조정액이 유효한 시점에서 리스부채를 재평가하고 사용권자산을 조정합니다.

각 리스료는 리스부채의 상환과 금융원가로 배분합니다. 금융원가는 각 기간의 리스부채 잔액에 대하여 일정한 기간 이자율이 산출되도록 계산된 금액을 리스기간에 걸쳐 당기손익으로 인식합니다.

사용권자산은 다음 항목들로 구성된 원가로 측정합니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 받은 리스 인센티브를 차감한 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가

사용권자산은 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지의 기간동안 감가상각합니다. 당사가 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한

(reasonably certain) 경우 사용권자산은 기초자산의 내용연수에 걸쳐 감가상각합니다.

단기리스와 모든 소액자산 리스와 관련된 리스료는 정액 기준에 따라 당기손익으로 인식합니다. 단기리스는 리스기간이 12개월 이하인 리스이며, 소액리스자산은 IT기기와 소액의 사무실 가구로 구성되어 있습니다.

(2) 리스제공자의 회계처리

당사가 리스를 제공하는 경우, 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전되는 경우에는 금융리스로 분류하고, 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류하고 있습니다. 금융리스는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시하고 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식하며 해당 기간의 리스료를 리스총투자에 대응시켜 원금과 미실현금융수익을 감소시키고 있습니다. 운용리스는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다.

리스는 리스제공자가 자산의 사용권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하고 리스이용자는 그 대가로 사용료를 리스제공자에게 지급하는 계약입니다. 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자인 회사에게 이전되지 않은 리스는 운용리스로 분류되고, 리스지급액은 리스기간 동안 정액기준으로 비용 인식됩니다.

리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자인 회사에게 이전되는 리스는 금융리스로 분류되고 리스자산의 공정가치와 최소 리스료의 현재가치 중 작은 금액이 리스기간 개시일에 각각 리스자산과 리스부채로 계상됩니다.

2.22 영업부문

영업부문별 정보는 당사의 경영진에게 보고되는 보고자료와 동일한 방식으로 보고되고 있습니다. 당사의 경영진은 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는 데 책임이 있습니다.

2.23 공동약정

둘 이상의 당사자들이 공동지배력을 보유하는 공동약정은 공동영업 또는 공동기업으로 분류됩니다. 공동영업자는 공동영업의 자산과 부채에 대한 권리와 의무를 보유하며, 공동영업의 자산과 부채, 수익과 비용 중 자신의 몫을 인식합니다. 공동기업참여자는 공동기업의 순자산에 대한 권리를 가지며, 지분법을 적용합니다.

2.24 계정 재분류

비교표시된 전기 재무제표의 일부 계정과목은 당기 재무제표와의 비교를 용이하게 하기 위하여 당기 재무제표의 표시방법에 따라 재분류되었습니다. 이러한 재분류는 전기에 보고된 순이익이나 순자산가액에 영향을 미치지 아니합니다.

2.25 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2022년 2월 24일자로 이사회에서 승인되었으며, 2022년 3월 25일의 정기주주총회에서 승인될 예정입니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요원천

중요한 추정 및 가정은 계속적으로 평가되며 역사적인 경험과 주어진 환경 등에 따라합리적으로 발생가능하다고 판단되는 미래의 사건에 대한 기대를 포함하는 기타의 요인들에 근거하고 있습니다. 이러한 정의를 근거로 산출된 회계추정치는 실제 발생결과와 일치하지 않을 수 있습니다. 1년 내에 현재 계상된 자산과 부채의 장부금액을중요하게 변동시킬 수 있는 중요한 위험을 포함하고 있는 회계추정과 가정은 다음과 같습니다.

(1) 이연법인세자산

당사의 경영자는향후 세금전략과 세무이익의 발생시기 및 수준에 근거하여 인식가능한 이연법인세자산 금액을 결정하기 위하여 주요한 판단을 수행합니다. (주석 27 참조)

(2) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 당사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다. (주석 32 참조)

(3) 금융자산 및 계약자산의 손상

기준서 제1109호의 금융자산의 손실충당금은 채무불이행위험과 기대신용률에 대한 가정에 근거하였습니다. 당사는 이러한 가정을 세우고 손상 계산을 위한 투입요소를 선택할 때 보고기간말의 미래 전망에 대한 추정 및 과거 경험, 현재 시장 상황에 근거하여 판단합니다. (주석 6, 31 참조)

(4) 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상

당사는 매년 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산의 손상여부를 검토하고 있습니다. 현금창출단위 또는 자산의 회수가능금액은 사용가치의 계산에 기초하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산은 추정에 근거하여 이루어집니다. (주석 14 참조)

(5) 순확정급여부채

순확정급여부채의 현재가치는 많은 가정을 사용하는 보험수리적 방식에 의해 결정되는 다양한 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 퇴직연금의 순원가(이익)를 결정하는 데 사용되는 가정은 할인율을 포함하고 있으며, 이러한 가정의 변동은 순확정급여부채의 장부금액에 영향을 줄 것입니다. 당사는 매 보고기간말 우량회사채 이자율을 고려하여 적절한 할인율을 결정하고 있으며, 이러한 할인율은 순확정급여부채의 정산 시 발생할 것으로 예상되는 미래의 추정 현금 유출액의 현재가치를 결정할 때 사용되어야 하는 이자율을 나타냅니다. 순확정급여부채와 관련된 다른 주요한 가정들은 일부 현재의 시장 상황에 근거하고 있습니다. (주석 18 참조)

(6) 충당부채와 우발부채

당사는 보고기간말 현재 하자보수, 소송사건 및 지급보증 등과 관련한 충당부채를 계상하고 있습니다. 하자보수충당부채는 과거 하자보수 경험에 기초한 최선의 추정에 근거하여 결정되며, 소송충당부채는 패소가 확정된 판결에 대하여 당사의 지급의무가 존재하는 금액으로 결정됩니다. 이러한 최선의 추정치는 과거 경험에 기초하여 결정하고 있습니다.

과거 사건의 결과로부터 발생한 잠재적 의무로서, 해당 의무의 이행을 위한 경제적 효익의 유출가능성이 높지 않거나 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 우발부채로 분류합니다. (주석 19 참조)

(7) 수익인식

당사는 고객과의 주요 계약에 대하여 진행기준을 사용하여 수익을 인식하고 있습니다. 진행 기준에서는 수익을 측정하기 위하여 총발생예정원가에 대한 누적발생원가의비율을 추정하도록 합니다. 따라서, 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 있습니다. 따라서 총계약수익의 측정은미래사건의 결과와 관련된 다양한 불확실성에 영향을 받습니다. (주석 7 참조)

총계약원가 추정치의 불확실성

총계약원가는 매 보고기간종료일마다 측정하지만, 계약별 수행업무의 성격, 지리적 영향, 경제환경의 변화 등 미래사건의 결과에 영향을 줄 가능성이 있는 여러 불확실한 요인들에 의해 변동될 수 있습니다. 당사는 추정계약원가의 유의적 변동에 대해 추정 가능한 시점에 반영하고 있습니다. (주석 7 참조)

4. 영업부문 및 고객과의 계약에서 생기는 수익

(1) 당사의 영업부문

영업부문	주요사업
Home Improvement	홈네트워크/전기통신공사, 시스클라인공사, 옵션공사, 아파트 A/S 등
부동산운영	시설관리, 인프라운영관리, 임대운영, 자산관리 등
주택개발	주택건축, 분양 등

당사는 주요사업에 따라 영업부문을 구분하고 있으며, 해당 부문별 손익은 경영진에보고 되어 평가되고 있습니다.

(2) 당기 및 전기 중 영업부문의 수익내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
외부고객으로부터의 수익	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829
매출총이익	26,089,647	7,077,648	31,202,406	64,369,701
영업이익	22,394,536	3,241,474	25,186,711	50,822,721
감가상각비(*)	1,709,470	3,364,147	2,537,297	7,610,914

(*) 지에스건설(주)와 공동도급 등으로 인한 비용정산으로 당기 중 6,132천원이 비용차감되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
총부문수익	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405
외부고객으로부터의 수익	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405
매출총이익	26,533,158	6,970,161	5,865,509	39,368,828
영업이익	21,736,979	3,805,660	1,799,629	27,342,268
감가상각비(*)	1,854,592	2,145,343	730,578	4,730,513

(*) 지에스건설(주)와 공동도급 등으로 인한 비용정산으로 전기 중 215,541 천원이 비용차감되었습니다.

(3) 당기 및 전기 중 당사의 시점별 수익인식내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	101,381,894	107,687,229	163,666,314	372,735,437
한 시점에 인식	55,008,539	6,414,452	1,572,401	62,995,392
합계	156,390,433	114,101,681	165,238,715	435,730,829

<전기>

(단위 : 천원)

구분	보고부문			
	Home Improvement	부동산운영	주택개발	합계
기간에 걸쳐 인식	138,588,956	106,456,740	72,511,203	317,556,899
한 시점에 인식	38,139,507	515,999	-	38,655,506
합계	176,728,463	106,972,739	72,511,203	356,212,405

(4) 당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 특수관계자인 지에스 건설(주)이며, 동 고객으로부터의 매출액은 98,191,385천원(전기: 97,504,945천원)입니다.

(5) 당사의 모든 부문수익은 고객의 지역별 위치에 따라 국내에서 발생하였습니다.

5. 사용제한금융상품

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	당기말	전기말	사용제한내역
시장성 없는 지분증권 (*1)	농협은행(주) 등	577,815	522,255	담보제공
출자금(*2)	건설공제조합	345,712	343,045	질권설정
출자금(*2)	전문건설공제조합	144,593	143,433	"
출자금(*2)	기계설비건설공제조합	44,106	43,458	"
출자금(*2)	정보통신공제조합	25,221	24,881	"
합계		1,137,447	1,077,072	

(*1) 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 10,20 참고).

(*2) 해당 출자금은 전액 질권설정되어 있습니다.

6. 매출채권 및 기타채권

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분(*)		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	26,857,938	(591,165)	-	26,266,773
	단기대여금	7,044,438	(42,499)	-	7,001,939
	미수수익	412,294	-	-	412,294
	미수금	2,808,539	(291,037)	-	2,517,502
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	37,220,889	(924,701)	-	36,296,188
비유동	매출채권	398,519	-	(26,545)	371,974
	장기대여금	4,582,400	-	-	4,582,400
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	4,995,919	-	(26,545)	4,969,374
합계		42,216,808	(924,701)	(26,545)	41,265,562

(*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분(*)		채권잔액	대손충당금	현재가치 할인차금	합계
유동	매출채권	28,706,197	(529,639)	(1,508)	28,175,050
	단기대여금	11,692,499	(42,499)	-	11,650,000
	미수수익	155,382	-	-	155,382
	미수금	3,236,688	(289,363)	-	2,947,325
	영업보증금	97,680	-	-	97,680
	소계	43,888,446	(861,501)	(1,508)	43,025,437
비유동	매출채권	474,251	-	(35,437)	438,814
	장기대여금	746,409	-	-	746,409
	영업보증금	15,000	-	-	15,000
	소계	1,235,660	-	(35,437)	1,200,223
합계		45,124,106	(861,501)	(36,945)	44,225,660

(*) 계정재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융자산으로 분류되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 당사의 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	(861,501)	(298,733)
대손상각비	(80,647)	(562,768)
제각	17,447	-
기말	(924,701)	(861,501)

7. 건설계약

(1) 당기 및 전기 중 당사의 공사계약 잔액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	30,618,527	53,328,907	31,598,324	52,349,110
홈네트웍공사	17,027,384	33,872,159	31,600,311	19,299,232
주택공사	509,826,778	289,522,791	162,808,858	636,540,711
HI옵션공사	2,705,877	8,585,107	3,326,308	7,964,676
합계	560,178,566	385,308,964	229,333,801	716,153,729

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초잔액	증감액	공사수익인식	기말잔액
전기통신공사	31,708,282	36,885,858	37,975,613	30,618,527
홈네트웍공사	23,390,697	22,620,206	28,983,519	17,027,384
주택공사	178,436,185	402,589,299	71,198,706	509,826,778
HI옵션공사	-	4,359,824	1,653,947	2,705,877
합계	233,535,164	466,455,187	139,811,785	560,178,566

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 진행중인 건설계약 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	33,677,238	28,603,612	5,073,626
홈네트웍공사	22,162,607	15,796,402	6,366,205
주택공사	183,214,754	152,010,166	31,204,588
HI옵션공사	2,133,303	1,790,366	342,937
합계	241,187,902	198,200,546	42,987,356

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	누적공사수익	누적공사원가	누적공사손익
전기통신공사	38,540,963	32,525,953	6,015,010
홈네트워킹공사	13,149,878	9,772,752	3,377,126
주택공사	92,736,526	78,555,166	14,181,360
HI옵션공사	1,653,947	1,136,369	517,578
합계	146,081,314	121,990,240	24,091,074

(3) 보고기간종료일 현재 당사의 미청구공사 및 초과청구공사 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	미청구공사	초과청구공사	미청구공사	초과청구공사
전기통신공사	1,317,238	930,657	1,233,418	843,798
홈네트워킹공사	597,642	1,189,805	309,736	462,008
주택공사	6,679,916	26,135,034	3,070,140	13,713,814
HI옵션공사	313,377	891,221	-	763,378
합계	8,908,173	29,146,717	4,613,294	15,782,998

(4) 당기 및 전기 중 당사의 투입법으로 진행기준을 적용하는 건설계약과 관련한 회계추정변경에 따른 공사손익 변동금액 및 미청구공사의 변동금액은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	12,675,264	10,883,241	642,064	1,149,959	1,792,023	642,064
홈네트워킹공사	9,295,705	5,540,512	2,670,821	1,084,372	3,755,193	2,670,821
주택공사	4,343,628	(35,835,662)	17,337,390	22,841,900	40,179,290	17,337,390
HI옵션공사	51,572	(216,322)	236,255	31,639	267,894	236,255
합계	26,366,169	(19,628,231)	20,886,530	25,107,870	45,994,400	20,886,530

<전기>

(단위 : 천원)

구분	총 계약수익의 변동	총 계약원가의 변동	공사손익 변동금액			미청구공사의 변동
			당기영향	향후영향	합계	
전기통신공사	6,413,635	4,044,450	1,361,589	1,007,596	2,369,185	1,361,589
홈네트웍공사	3,039,713	2,175,977	997,641	(133,905)	863,736	997,641
주택공사	4,835,130	(10,139,540)	3,997,062	10,977,608	14,974,670	3,997,062
합계	14,288,478	(3,919,113)	6,356,292	11,851,299	18,207,591	6,356,292

(5) 보고기간종료일 현재 당사의 투입법으로 진행기준을 적용한 계약 중 총 계약수익금액이 직전 회계연도 매출액의 5% 이상인 계약은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금		
				총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금	
주택공사	별내자이엘라	2018.10.22	2021.04.05	100.00%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.27	2021.06.08	100.00%	-	-	-	-
	서초자이르네	2020.07.23	2022.07.22	50.57%	-	-	-	-
	건대입구자이엘라	2019.09.25	2022.08.20	52.33%	-	-	3,663,821	-
	범어자이엘라	2019.11.08	2022.10.31	47.90%	-	-	-	-
	개포자이르네	2020.08.10	2022.11.09	37.88%	-	-	-	-
	안양리버자이르네	2020.08.21	2022.11.23	47.73%	5,008,396	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.11.30	47.24%	1,213,562	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.17	2022.12.16	42.47%	-	-	-	-
	양평자이비즈타워	2021.03.08	2023.03.31	20.10%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.11.19	2023.08.31	14.81%	-	-	-	-
	가산동오피스텔	2021.08.02	2023.12.31	7.70%	129,191	-	-	-
	경주자이르네	2021.11.05	2024.04.04	1.43%	328,767	-	-	-
합계					6,679,916	-	3,663,821	-

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	계약일	공사기한	진행률 (%)	미청구공사		공사미수금		
				총액	손상차손 누계액	총액	대손 총당금	
주택공사	별내자이엘라	2018.10.01	2021.04.30	79.28%	-	-	-	-
	구의자이르네	2019.05.01	2021.05.31	69.25%	699,754	(3,756)	-	-
	건대입구자이엘라	2019.08.01	2022.07.31	18.03%	-	-	-	-
	범어자이엘라	2019.12.01	2022.12.31	17.43%	-	-	-	-
	만촌자이르네	2020.04.01	2023.04.30	7.86%	-	-	-	-
	영등포자이르네	2020.07.01	2022.10.31	6.63%	578,637	(3,106)	-	-
	개포자이르네	2020.12.01	2022.09.30	9.56%	890,202	(4,778)	-	-
	서초자이르네	2020.07.01	2022.06.30	11.44%	561,286	(3,013)	-	-
	안양리버자이르네	2020.11.01	2022.10.31	9.07%	-	-	-	-
	속초자이엘라	2020.10.01	2023.06.30	1.33%	340,261	(1,826)	-	-
합계					3,070,140	(16,479)	-	-

직전 회계연도 총계약수익이 5% 이상인 계약 중 보고기간 중 수익이 발생하지 않은 착공전인 건설계약은 제외하였습니다. 한편, 관련 법령이나 발주처와의 협약으로 인해 공사에서 제외된 건설계약은 없습니다.

(6) 당기말 현재 당사가 자산으로 인식한 계약이행원가는 13,333,537천원(전기말 22,983,757천원)이며 선급금에 포함되어 있습니다.(주석 8 참조) 당사는 옵션계약과 관련하여, 계약(또는 예상 계약)과 직접 관련되고, 미래의 수행의무를 이행할 때 사용할기업의 자원을 창출하거나 가치를 높이며, 회수될 것으로 예상되는 원가를 계약이행원가로 인식하였습니다.

(7) 보고기간종료일 현재 한 시점에 수익을 인식하는 옵션공사 등에서 생기는 계약부채는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
계약부채	23,801,791	29,542,560
장기계약부채	64,236,762	40,087,569
합계	88,038,553	69,630,129

전기말에 인식된 계약부채 69,630,129천원중 51,639,681천원은 당기에 수익으로 인식되었습니다.

8. 재고자산 및 기타자산

(단위 : 천원)

구분		당기말	전기말
재고자산	원재료	294,222	92,407
	상품	900,438	854,583
	제품	1,029,011	615,877
	저장품	3,265	4,832
	미완성주택	4,075,133	-
	용지	23,181,298	34,635,882
	소계	29,483,367	36,203,581
기타유동자산	선급금	10,806,919	20,356,948
	선급비용	2,677,768	773,654
	선급공사원가	878,838	872,522
	소계	14,363,525	22,003,124
기타비유동자산	장기선급금	6,357,843	8,244,039
	장기선급비용	1,486,709	461,874
	소계	7,844,552	8,705,913

9. 범주별 금융상품

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 범주별 금융상품 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	99,946,426	99,946,426
매출채권및기타채권	-	36,296,188	36,296,188
단기금융자산	61,755,799	71,635,208	133,391,007
장기매출채권및기타채권	-	4,969,374	4,969,374
장기금융자산	-	8,871,045	8,871,045
당기손익-공정가치측정금융자산(비유동)	2,811,158	-	2,811,158
합계	64,566,957	221,718,241	286,285,198

(*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분(*)	당기손익- 공정가치 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산	합 계
현금및현금성자산	-	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	-	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	19,797,434	52,412,138	72,209,572
장기매출채권및기타채권	-	1,200,223	1,200,223
장기금융자산	-	11,998,767	11,998,767
당기손익-공정가치측정금융자산(비유 동)	2,528,674	-	2,528,674
합계	22,326,108	136,130,633	158,456,741

(*) 계정 재분류로 인하여 미청구공사가 계약자산으로, 임차보증금 및 금융리스채권이 금융 자산으로 분류되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 금융부채의 범주별 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	상각후원가 측정 금융부채	
	당기말	전기말
매입채무및기타채무	38,365,235	34,825,172
단기금융부채	7,232,426	66,238,364
기타유동부채	5,618,661	3,175,344
장기금융부채	39,328,368	41,218,163
합계	90,544,690	145,457,043

(3) 당기 및 전기 중 당사의 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	1,817,590	1,817,590
이자비용	-	-	(4,123,570)	(4,123,570)
대손상각비	-	-	(80,647)	(80,647)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이 익	225,763	-	-	225,763
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손 실	(1,014,678)	-	-	(1,014,678)
기타금융손익	-	967,338	-	967,338
합계	(788,915)	967,338	(2,386,627)	(2,208,204)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융상품	기타포괄손익- 공정가치 측정 금융상품	상각후원가 측정 금융상품	합계
이자수익	-	-	2,002,281	2,002,281
이자비용	-	-	(1,757,298)	(1,757,298)
대손상각비	-	-	(562,768)	(562,768)
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이 익	70,394	-	-	70,394
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손 실	(168,668)	-	-	(168,668)
기타금융손익	-	(266)	-	(266)
합계	(98,274)	(266)	(317,785)	(416,325)

10. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

보고기간종료일 현재 당사의 당기손익-공정가치측정 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
시장성 없는 지분증권(*)	2,231,045	1,953,617
출자금	580,113	575,057
합계	2,811,158	2,528,674

당사의 당기손익-공정가치 측정 금융자산 중 일부가 피투자회사의 차입금에 대한 담보 및 당사 보증 등의 약정에 대한 담보로 제공되어 있습니다(주석 5,20 참고).

(*) 당사는 (주)알링크가 발행한 상환전환우선주에 투자하고 있으며, 보통주로 전환시 지분율은 15%입니다.

지분율이 20% 미만이나 이사회에서 재무정책과 영업정책에 관한 의사결정에 참여할 수 있는 등 유의적인 영향력을 보유하고 있으나, 해당 금융상품을 통해 (주)알링크에 대한 소유지분과 연계된 이익에 실질적으로 접근할 수 없는 것으로 판단하여 기업회계기준서 제1109호에 따라 당기손익-공정가치로 측정하고 재무상태표상 '당기손익-공정가치 측정 금융자산'으로 분류하고 있습니다.

11. 관계회사지분증권

보고기간종료일 현재 당사의 관계회사지분증권 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	소재지	지분율(%)	결산일	장부금액
					당기말
종속기업	(주)지에프에스	한국	51.0	12월 31일	4,493,100

당사는 상기 종속기업을 당기 중 신규 취득하였습니다.

12. 유형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.
<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,973,252	(1,099,339)	873,913
비품	2,430,949	(1,323,391)	1,107,558
운영장비	162,076	(97,987)	64,089
차량운반구	106,454	(62,261)	44,193
건축물	1,580,630	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	24,387	(8,438)	15,949
합계	6,277,748	(2,620,906)	3,656,842

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
공구와기구	1,926,486	(724,980)	1,201,506
비품	2,270,545	(902,857)	1,367,688
운영장비	162,076	(65,572)	96,504
차량운반구	106,089	(59,046)	47,043
기타유형자산	16,100	(4,303)	11,797
합계	4,481,296	(1,756,758)	2,724,538

(2) 당기 및 전기의 당사의 유형자산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	1,201,506	46,766	-	(374,359)	873,913
비품	1,367,688	194,906	(1,238)	(453,798)	1,107,558
운영장비	96,504	-	-	(32,415)	64,089
차량운반구	47,043	15,374	(861)	(17,363)	44,193
구축물	-	1,580,630	-	(29,490)	1,551,140
기타유형자산	11,797	8,287	-	(4,135)	15,949
합계	2,724,538	1,845,963	(2,099)	(911,560)	3,656,842

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
공구와기구	642,700	864,816	(10,400)	(295,610)	1,201,506
비품	1,407,053	424,038	(64,505)	(398,898)	1,367,688
운영장비	64,328	58,365	-	(26,189)	96,504
차량운반구	45,234	17,216	(650)	(14,757)	47,043
기타유형자산	6,750	8,000	-	(2,953)	11,797
합계	2,166,065	1,372,435	(75,555)	(738,407)	2,724,538

13. 리스

(1) 당사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
사용권자산		
건물	37,231,832	39,486,839
차량운반구	820,598	1,076,787
건설장비 등	497,280	988,088
합 계	38,549,710	41,551,714

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
리스부채		
유동	4,809,572	4,074,489
비유동	37,847,472	39,606,769
합 계	42,657,044	43,681,258

당기 중 증가된 사용권자산은 1,436,740천원입니다.

2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
건물	2,885,370	1,268,293
차량운반구	474,796	507,220
기타	1,068,086	346,723
합계	4,428,252	2,122,236
리스부채에 대한 이자비용	2,727,513	516,557
단기리스 및 소액자산 리스료	1,900,394	1,390,259

당기 및 전기 중 리스의 총 현금유출은 각각 5,177,571천원 및 1,981,220천원입니다.

(2) 당사가 리스제공자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

1) 재무상태표에 인식된 금액

보고기간종료일 현재 리스와 관련해 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분(*)	당기말	전기말
금융리스채권(유동)	848,744	901,560
금융리스채권(비유동)	3,559,131	3,916,747
합계	4,407,875	4,818,307

(*) 계정재분류로 금융리스채권은 단기 및 장기금융자산으로 분류되었습니다.

2) 손익계산서에 인식된 금액

당기 및 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
리스채권에 대한 매출	1,173,903	3,199,916
리스채권에 대한 이자수익	87,720	78,624

3) 금융리스채권의 만기

금융리스채권과 관련하여 보고기간종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기 별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
금융리스채권	4,407,875	4,730,490	858,502	2,949,444	922,544

14. 영업권 및 무형자산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.
<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	손상누계액	순장부가액
소프트웨어	2,347,980	(1,545,319)	-	802,661
고객관계	1,895,000	(826,998)	-	1,068,002
개발비	1,248,575	(599,172)	-	649,403
영업권	885,000	-	(279,000)	606,000
회원권	1,101,505	-	-	1,101,505
합계	7,478,060	(2,971,489)	(279,000)	4,227,571

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	상각누계액	순장부가액
소프트웨어	1,936,729	(1,165,533)	771,196
고객관계	1,895,000	(611,259)	1,283,741
개발비	1,248,575	(349,457)	899,118
영업권	885,000	-	885,000
회원권	645,240	-	645,240
합계	6,610,544	(2,126,249)	4,484,295

(2) 당기 및 전기의 무형자산 증감내역은 다음과 같습니다.
<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	처분	상각	손상	기말
소프트웨어	771,196	415,000	(875)	(382,660)	-	802,661
고객관계	1,283,741	-	-	(215,739)	-	1,068,002
개발비	899,118	775,300	(775,300)	(249,715)	-	649,403
영업권	885,000	-	-	-	(279,000)	606,000
회원권	645,240	456,265	-	-	-	1,101,505
합계	4,484,295	1,646,565	(776,175)	(848,114)	(279,000)	4,227,571

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	사업결합	상각	기말
소프트웨어	1,039,549	102,000	-	(370,353)	771,196
고객관계	1,499,479	-	-	(215,738)	1,283,741
개발비	1,121,797	26,160	-	(248,839)	899,118
영업권	885,000	-	-	-	885,000
회원권	645,240	-	-	-	645,240
합계	5,191,065	128,160	-	(834,930)	4,484,295

(3) 영업권의 손상평가

1) 현금흐름창출단위(집단)의 회수가능액은 독립적인 제3자의 사용가치 계산에 근거하여 결정되었으며, 사용가치 계산에 사용된 주요 가정치는 다음과 같습니다.

주요 가정치	수치
매출성장률(주1)	-3.25%
영구성장률(주2)	0.0%
할인율	11.86%

(주1) 향후 5년간 현금흐름 예측치를 산정하기 위한 연평균 매출성장률이며, 이는 과거 실적과 시장 개발에 대한 경영진의 기대에 기초합니다.

(주2) 관련 산업보고서의 예상 장기평균성장률을 초과하지 않습니다.

2) 보고기간종료일 현재 영업권 평가금액에 대한 영구성장률 및 할인율 가정의 민감도 분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		할인율		
		-1.00%	0.00%	1.00%
영구성장률	10.86%	697,057	756,140	827,212
	11.86%	558,280	606,160	662,861
	12.86%	433,297	472,628	518,593

15. 투자부동산

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	127,555,874	-	127,555,874
건물	2,679,600	(2,679,600)	-
건설중인자산	7,371,169	-	7,371,169
합계	137,606,643	(2,679,600)	134,927,043

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	취득원가	감가상각누계액	순장부가액
토지	125,434,979	-	125,434,979
건물	2,679,600	(1,250,480)	1,429,120
건설중인자산	2,384,717	-	2,384,717
합계	130,499,296	(1,250,480)	129,248,816

(2) 당기 및 전기 중 당사의 투자부동산 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	대체	기말
토지	125,434,979	2,120,895	-	-	127,555,874
건물	1,429,120	-	(1,429,120)	-	-
건설중인자산	2,384,717	4,986,452	-	-	7,371,169
합계	129,248,816	7,107,347	(1,429,120)	-	134,927,043

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각	대체	기말
토지	-	56,072,160	-	69,362,819	125,434,979
건물	-	2,679,600	(1,250,480)	-	1,429,120
건설중인자산	69,597,698	2,149,838	-	(69,362,819)	2,384,717
합계	69,597,698	60,901,598	(1,250,480)	-	129,248,816

보고기간종료일 현재 당사의 투자부동산 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(3) 당기 및 전기 중 투자부동산과 관련하여 당사가 손익계산서에 인식한 손익 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임대수익	1,809,000	1,055,248
운영비용	(1,439,356)	(1,257,471)
합계	369,644	(202,223)

(4) 당기 및 전기 중 자본화된 차입원가와 자본화 이자율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
자본화된 차입원가	1,483,726	944,822
자본화 이자율(%)	3.41%	3.15%

16. 유동부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
매입채무	25,355,877	22,294,633
미지급금	13,009,358	12,530,539
합계	38,365,235	34,825,172

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
선수금	261,580	435,029
예수금	447,468	430,737
미지급비용	5,618,661	3,175,344
합계	6,327,709	4,041,110

17. 장단기금융부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 장단기금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
단기차입금	-	12,000,000
유동성장기차입금	-	50,000,000
유동성임대보증금	1,027,000	-
유동성리스부채	4,809,572	4,074,489
유동성금융보증부채	1,395,854	163,875
소 계	7,232,426	66,238,364
장기차입금	278,410	278,410
비유동임대보증금	-	1,300,000
비유동리스부채	37,847,472	39,606,769
비유동금융보증부채	1,202,486	32,984
소 계	39,328,368	41,218,163
합 계	46,560,794	107,456,527

(2) 보고기간종료일 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	당기말	전기말	
단기차입금	농협은행	-	-	12,000,000	
장기차입금	농협은행	-	-	50,000,000	
	계룡건설산업(주)	-	89,605	89,605	
	(주)대우건설	-	74,665	74,665	
	(주)도원이엔씨	-	19,910	19,910	
	경남기업(주)	-	16,180	16,180	
	유진건설(주)	-	16,180	16,180	
	대국건설산업(주)	-	16,180	16,180	
	(주)대저건설	-	16,180	16,180	
	(주)에스엠	-	29,510	29,510	
	소계			278,410	50,278,410
	차감: 유동성 대체			-	(50,000,000)
	차감 후 잔액			278,410	278,410

18. 순확정급여부채

(1) 확정기여형 퇴직급여제도

당사는 종업원을 위하여 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여형 퇴직급여제도의 시행에 따른 퇴직금부담금은 당기 비용으로 인식하고 있으며, 당사가 당기 중 퇴직급여로 계상한 금액은 103,546천원(전기: 108,408천원)입니다.

(2) 확정급여형 퇴직급여제도

당사는 확정급여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 이와 관련하여 사외적립자산과 확정급여채무의 보험수리적 평가는 독립적인 보험계리인에 의하여 수행되었습니다. 확정급여채무의 현재가치 관련 당기근무원가 및 과거근무원가는 예측단위적립방식을 사용하여 측정되었습니다.

1) 보고기간종료일 현재 확정급여제도하의 순확정급여채무와 관련하여 당사의 재무상태표에 인식된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	20,956,452	19,672,732
사외적립자산의 공정가치	(13,675,283)	(11,349,611)
재무상태표상 부채	7,281,169	8,323,121

2) 당기 및 전기 중 당사의 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	19,672,732	16,245,974
당기근무원가	7,238,124	6,732,350
이자비용	267,122	232,436
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	179,350
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(77,247)	(81,139)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	255,546	783,704
제도에서의 지급액:		
- 급여의 지급	(6,353,767)	(4,585,311)
계열사간 이동으로 전입(출)된 채무	(46,058)	165,368
기말금액	20,956,452	19,672,732

3) 당기 및 전기 중 당사의 사외적립자산 공정가치의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	(11,349,611)	(9,683,003)
이자수익	(367,841)	(342,947)
재측정요소:		
- 사외적립자산의 수익(이자수익에 포함된 금액 제외)	274,696	206,395
기여금:		
- 기여금 납입액	(4,000,000)	(2,700,000)
제도에서의 지급:		
- 급여의 지급	1,785,947	1,270,779
계열사간 이동으로 전입된 자산	(18,474)	(100,835)
기말금액	(13,675,283)	(11,349,611)

4) 보고기간종료일 현재 사외적립자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	공시가격	구성비	공시가격	구성비
현금및현금성자산	13,675,283	100.00%	11,349,611	100.00%

5) 당기 및 전기 중 당사의 기타장기종업원급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초금액	99,356	137,037
당기근무원가	14,312	18,965
이자비용	2,311	3,521
재측정요소:		
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	(32,045)
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(4,528)	(63)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적손익	15,294	(8,559)
급여의 지급	(27,600)	(19,500)
기말금액	99,145	99,356

6) 당사가 순확정급여채무를 산정하기 위해 적용한 주요한 가정은 다음과 같습니다.

(가) 주요 가정

구분	당기말		전기말	

	순확정급여채무	기타장기종업원급여	순확정급여채무	기타장기종업원급여
할인율	3.26%	3.10%	2.71%	2.48%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	3.50%	-	3.00%	-

(나) 사망률

보험업법에 의한 보험요율산출기관(보험개발원)이 산출, 발표한 2018년 이후 퇴직연금 생존 사망률을 사용하였습니다.

7) 보고기간종료일 현재 유의적인 보험수리적 가정에 대한 민감도분석은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	확정급여채무의 대한 영향		
	가정의 변동	가정의 증가	가정의 감소
할인율	1.00%p 변동	(847,700)	961,220
임금상승률	1.00%p 변동	950,105	(854,283)

19. 유동충당부채 및 비유동충당부채

(1) 보고기간종료일 현재 당사의 유동충당부채 및 비유동충당부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
하자보수충당부채	854,154	3,637,933	338,702	1,694,402
수선충당부채	76,752	966,751	60,727	774,028
합계	930,906	4,604,684	399,429	2,468,430

(2) 당기 및 전기 당사의 유동충당부채 및 비유동충당부채의 증감내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	2,033,104	3,612,249	1,153,266	4,492,087
수선충당부채	834,755	549,940	341,192	1,043,503
합계	2,867,859	4,162,189	1,494,458	5,535,590

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
하자보수충당부채	958,944	1,902,347	828,187	2,033,104
수선충당부채	902,979	728,480	796,704	834,755
소송충당부채	109,372	-	109,372	-
합계	1,971,295	2,630,827	1,734,263	2,867,859

20. 우발사항 및 약정사항

(1) 당사가 보고기간종료일 현재 금융기관 등과 체결한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	금융기관명	약정한도액	실행액
일반자금대출	우리은행	3,000,000	-
	신한은행	3,000,000	-
보증	건설공제조합	19,238,000	8,000,000
융자	건설공제조합	50,274,860	-

(2) 담보제공자산

보고기간종료일 현재 타인(특수관계자 제외)을 위하여 담보로 제공하고 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	제공받는 자	장부금액	거래약정	담보권자
당기손익- 공정가치측정 금 용자산	계룡그린빌 주식회사	248,900	차입금 담보	농협은행 등
	북한강관사병영 주식회사	-	차입금 담보	국민은행 등
	파주양주강군 주식회사	-	차입금 담보	중소기업은행 등
	더송도컨벤시아 주식회사	106,615	차입금 담보	한국산업은행 등
	바른지킴이 주식회사	13,180	차입금 담보	우리은행 등
	보람찬 주식회사	29,510	차입금 담보	농협은행 등
	고성지킴이 주식회사	63,365	차입금 담보	중소기업은행 등
	고양양주강군 주식회사	60,685	차입금 담보	중소기업은행 등
	참과확인 주식회사	27,955	차입금 담보	중소기업은행 등
	탐라사랑 주식회사	27,605	차입금 담보	중소기업은행 등
합계		577,815		

(3) 타인으로부터 제공받은 보증

당사는 보고기간종료일 현재 서울보증보험으로부터 당사의 공사현장 등과 관련하여 84,435백만원의 계약이행, 하자보증 등을 제공받고 있으며, 주택도시보증공사로부터 59,478백만원의 분양보증과 2,746백만원의 공사이행보증을 제공받고 있습니다.

(4) 타인에게 제공한 보증

1) 당사는 보고기간종료일 현재 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의하여 설립된 특수법인들에 대하여 자금보충의무를 타 건설출자자와 연대하여 출자지분율에 따라 다음과 같이 부담하고 있습니다.

(단위 : 백만원)

구분	차입현황	지분 해당액
파주양주강군 주식회사	75,311	15,062
계룡그린빌 주식회사	136,151	61,942
보람찬 주식회사	24,710	2,850
더송도컨벤시아 주식회사	136,754	28,490
북한강관사병영 주식회사	262,213	218,508
바른지킴이 주식회사	23,811	3,966
고양양주강군 주식회사	44,948	14,983
고성지킴이 주식회사	23,200	9,860
참과학인 주식회사	700	175
합계	727,798	355,836

2) 당사는 당기말 현재 서초자이르네 현장 사업시행자 등을 위하여 책임준공의무를 지고 있으며, 서초자이르네의 수분양자들을 위하여 책임준공의무 20,995백만원을 한도로 하여 10,598백만원의 조건부 채무인수 의무를 지고 있습니다. 또한, 범어자이엘라 현장 외 5개의 현장 사업시행자들을 위하여 책임준공의무 및 보증금액 534,072백만원을 한도로 하여 385,910백만원의 조건부 채무인수 의무를 공동시공사인 지에스건설(주)와 연대하여 지고 있습니다.

3) 당사는 영등포자이르네 현장 외 1개 현장에 대하여 보증채권자인 입주예정자를 위해 주택도시보증공사와 연대하여 주채무자인 무궁화신탁 외 1개에 237,376백만원의 금액을 한도로 분양보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 237,376백만원입니다.

4) 당사는 만촌자이르네 외 5개 현장에 대하여 258,586백만원의 금액을 한도로 중도금 대출 등 연대보증을 제공하고 있으며, 당기말 현재 실제로 실행된 금액은 172,355백만원입니다.

(5) 계류중인 소송 사건

보고기간종료일 현재 당사가 피고로 계류중에 있는 소송은 손해배상청구 등 7건(소송금액: 759백만원)이며, 원고로 계류중에 있는 소송은 용역비 청구 등 5건(소송금액: 310백만원)입

니다. 당기말 이후 당사의 승소로 1건의 소송(소송금액: 2백만원)이 종료되었습니다. 보고기간종료일 현재 상기 계류중인 소송사건의 승패는 예측할 수 없습니다.

(6) 공동약정

보고기간종료일 현재 당사는 (주)케이알산업과 고양휴게소 운영을 위하여 각각 50% 지분으로 공동약정을 체결하였으며, 이러한 공동약정을 공동영업으로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 당사의 재무제표는 공동영업 참여로 보유하는 자산, 부채 및 공동으로 발생한 수익, 비용에 대한 당사의 지분율을 포함하고 있습니다.

21. 자본

(1) 자본금

(주식단위 : 주, 액면금액 단위 : 원, 자본금 단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
1주당 액면금액	1,000	1,000
발행한 주식의 수	38,782,520	26,782,520
보통주 자본금	38,782,520	26,782,520

(2) 당기에 자본금과 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(주식단위 : 주, 자본금/자본잉여금 단위 : 천원)

구분	발행주식수	자본금	자본잉여금	합계
전기말	26,782,520주	26,782,520	80,420,366	107,202,886
유상증자(*)	12,000,000주	12,000,000	97,314,956	109,314,956
당기말	38,782,520주	38,782,520	177,735,322	216,517,842

(*) 당사는 2021년 2월 4일자 이사회 결의에 따라 1주당 9,160원으로 보통주 12,000,000주를 발행하였습니다.

22. 이익잉여금

(1) 이익잉여금의 구성 내역

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
이익준비금(*)	2,070,071	1,668,333
미처분이익잉여금	85,446,948	53,672,022
합계	87,517,019	55,340,355

(*) 상법상 이익준비금은 당사가 자본금의 50%에 달할 때까지 매결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(2) 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서는 2022년 3월 25일 주주총회에서 처분 확정될 예정입니다 (전기 이익잉여금처분계산서 처분 확정일: 2021년 3월 26일).

(단위 : 원)

과목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		85,446,947,468		53,672,022,631
1. 전기이월미처분이익잉여금	49,252,906,831		33,586,897,309	
2. 순확정급여부채의 재측정손익	(343,370,452)		(824,938,179)	
3. 당기순이익	36,537,411,089		20,910,063,501	
II. 이익잉여금 처분액		8,532,154,400		4,419,115,800
1. 이익준비금	775,650,400		401,737,800	
2. 배당금				
주당배당금(율)				
보통주 : (당기: 200원(20%)	7,756,504,000		4,017,378,000	
(전기: 150원(15%))				
III. 차기이월미처분이익잉여금		76,914,793,068		49,252,906,831

23. 주당이익

(1) 기본주당순이익

당기 및 전기의 기본주당순이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당기	전기
보통주당기순이익(*1)	36,537,411,089	20,910,063,501
가중평균유통보통주식수(*2)	34,738,684	26,782,520
기본주당순이익	1,052	781

(*1) 보통주당기순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	36,537,411,089	20,910,063,501
조정항목	-	-
보통주당기순이익	36,537,411,089	20,910,063,501

(*2) 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)

구분	당기	전기
기초 발행주식수	26,782,520	26,782,520
유상증자(*)	7,956,164	-
기말 가중평균유통보통주식수	34,738,684	26,782,520

(*) 당사는 2021년 2월 4일 이사회에서, 1주당 9,160원에 보통주식 12,000,000주를 발행하기로 결의하였으며, 납입기일인 2021년 5월 4일을 기준으로 가중평균유통보통주식수를 산정하였습니다.

(2) 희석주당순이익

당사는 희석화 증권을 보유하고 있지 아니하므로, 희석주당순이익은 기본주당순이익과 일치합니다.

24. 판매비와관리비

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
급여	6,976,821	6,154,528
퇴직급여	604,625	496,115
제수당및상여	159,391	-
복리후생비	662,036	581,357
여비교통비	125,524	66,186
접대비	188,917	183,832
통신비	128,839	76,555
수도광열비	1,728	1,349
세금과공과	362,098	828,467
감가상각비	254,124	208,816
보험료	336,227	21,171
차량유지비	32,371	33,330
운반비	6,840	4,386
도서인쇄비	13,884	6,328
소모품비	40,610	40,503
교육훈련비	37,187	13,269
지급수수료	1,685,472	1,323,590
임차료	200,433	161,837
광고선전비	818,542	700,153
무형자산상각비	355,118	338,888
대손상각비	78,973	273,405
회의비	8,982	9,964
경상연구개발비	94,030	-
사용권자산상각비	401,074	487,456
하자보수비(환입)	(26,866)	15,074
합계	13,546,980	12,026,559

25. 기타수익과 기타비용

(1) 기타수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
유형자산처분이익	-	3,636
배당금수익	6,830	8,350
잡이익	151,350	139,752
합계	158,180	151,738

(*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 기타비용

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기부금	3,000	1,000
기타의대손상각비	1,675	289,363
유형자산처분손실	2,099	65,155
무형자산처분손실	1,175	-
무형자산손상차손	279,000	-
잡손실	8,915	97,267
합계	295,864	452,785

26. 금융수익 및 금융원가

(1) 금융수익

(단위 : 천원)

구분(*)	당기	전기
이자수익	1,817,590	2,002,281
금융자산처분이익	968,524	-
당기손익-공정가치측정 금융자산 평가이익	225,763	70,394
합계	3,011,877	2,072,675

(*) 계정재분류로 인하여 배당금 수익은 기타수익으로 분류되었습니다.

(2) 금융원가

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	4,123,570	1,757,297
금융자산처분손실	1,185	266
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
합계	5,139,433	1,926,231

27. 법인세

(1) 당기 및 전기에 대한 법인세비용의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
당기법인세		
- 당기손익에 대한 법인세	13,439,854	7,751,179
- 전기법인세의 조정사항	471,647	(45,845)
총당기법인세	13,911,501	7,705,334
이연법인세		
- 일시적차이의 증감(*1)	(2,001,057)	(1,691,104)
총법인세비용	11,910,444	6,014,230
자본에서 직접 반영된 법인세효과(*2)	109,625	263,372
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(*1) 이연법인세의 총 변동액

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초 이연법인세자산	5,294,378	3,603,274
이연법인세 변동액	2,001,057	1,691,104
기말 이연법인세자산	7,295,435	5,294,378

(*2) 자본에 직접 반영된 법인세효과

(단위 : 천원)

구분	당기			전기		
	반영전	법인세효과	반영후	반영전	법인세효과	반영후
순확정급여부채의 재측정손익	(452,995)	109,625	(343,370)	(1,088,310)	263,372	(824,938)

(2) 법인세비용차감전순손익과 법인세비용의 관계

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	48,557,480	27,187,666
적용세율에 따른 법인세	11,288,910	6,117,416
법인세 효과:		
- 세무상 과세되지 않는 수익	(3,973)	(710)
- 세무상 차감되지 않는 비용	263,485	218,151
- 기타	471,647	(57,255)
조정사항 합계	731,159	160,186
법인세비용	12,020,069	6,277,602

(3) 이연법인세자산과 부채

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이연법인세자산		
12개월 후에 결제될 이연법인세자산	18,472,701	17,192,261
12개월 이내에 결제될 이연법인세자산	1,560,957	941,840
이연법인세부채		
12개월 후에 결제될 이연법인세부채	(12,638,448)	(12,802,121)
12개월 이내에 결제될 이연법인세부채	(99,775)	(37,602)
이연법인세자산(부채) 순액	7,295,435	5,294,378

(4) 당기 및 전기 중 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(37,602)	(62,173)	-	(99,775)
퇴직보험예치금	(2,746,606)	(629,290)	66,477	(3,309,419)
사용권자산	(10,055,515)	726,485	-	(9,329,030)
소 계	(12,839,723)	35,022	66,477	(12,738,224)
이연법인세자산				
선급비용	97,520	4,831	-	102,351
매도가능증권손상차손	32,670	-	-	32,670
영업권평가	-	67,518	-	67,518
대손충당금	99,931	22,952	-	122,883
미지급연차	744,389	591,334	-	1,335,723
퇴직급여충당금	4,760,801	267,512	43,148	5,071,461
하자보수충당부채	492,011	595,074	-	1,087,085
수선비충당부채	202,011	50,517	-	252,528
장기종업원급여	24,044	(51)	-	23,993
당기손익-공정가치측정 금융자산	305,252	190,917	-	496,169
금융리스채권	17,821	(9,096)	-	8,725
선수금	503,084	9,337	-	512,421
리스부채	10,570,864	(247,859)	-	10,323,005
감가상각비	283,703	313,424	-	597,127
소 계	18,134,101	1,856,410	43,148	20,033,659
합 계	5,294,378	1,891,432	109,625	7,295,435

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	손익계산서	자본	기말
이연법인세부채				
미수수익	(92,372)	54,770	-	(37,602)
퇴직보험예치금	(2,343,287)	(453,266)	49,947	(2,746,606)
사용권자산	(795,337)	(9,260,178)	-	(10,055,515)
소 계	(3,230,996)	(9,658,674)	49,947	(12,839,723)
이연법인세자산				
선급비용	108,091	(10,571)	-	97,520
매도가능증권손상차손	32,670	-	-	32,670
대손충당금	-	99,931	-	99,931
미지급연차	641,424	102,965	-	744,389
퇴직급여충당금	3,931,527	615,849	213,425	4,760,801
하자보수충당부채	232,064	259,947	-	492,011
수선비충당부채	218,521	(16,510)	-	202,011
기타충당부채	26,468	(26,468)	-	-
장기종업원급여	33,163	(9,119)	-	24,044
당기손익-공정가치측정 금융자산	281,469	23,783	-	305,252
금융리스채권	27,264	(9,443)	-	17,821
선수금	507,694	(4,610)	-	503,084
미지급비용	160	(160)	-	-
리스부채	793,755	9,777,109	-	10,570,864
감가상각비	-	283,703	-	283,703
소 계	6,834,270	11,086,406	213,425	18,134,101
합 계	3,603,274	1,427,732	263,372	5,294,378

(5) 법인세 처리의 불확실성

당사는 당사의 법인세부채 발생액이 모든 과세연도에 대해 법인세 해석과 과거 경험을 포함하여 많은 요소의 평가에 근거하여 적절하다고 판단하였습니다.

28. 비용의 성격별 분류

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
인건비	101,147,761	98,058,413
재료비	82,171,339	70,162,312
외주비	100,517,258	82,035,819
복리후생비	9,252,080	8,685,146
대손상각비	78,973	273,405
지급임차료	1,747,212	1,417,138
유무형,사용권 자산상각비	7,610,913	4,730,513
세금과공과	4,450,552	3,979,815
지급수수료	47,996,009	40,598,255
기타	29,936,012	18,929,321
합계(*)	384,908,109	328,870,137

(*) 매출원가와 판매비와관리비의 합계금액입니다.

29. 특수관계자 거래 등

(1) 특수관계자 등의 내역

구분		회사명
지배기업		지에스건설(주)
기타의 특수관계자	지배기업의 종속기업	자이에스텍(주) 외 94개사
	지배기업의 관계기업	(주)지에스코크렘뉴스테이위탁관리부동산투자회사 외 32개사
	지배기업의 공동기업	지앤엠에스테이트 주식회사 외 6개사
기타(*)		지에스그룹 계열사

(*) 지에스그룹 계열사는 기업회계기준서 제1024호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으며, 지에스그룹 소속 해외계열회사와 공정거래 및 독점규제에 관한 법률에 따라 지정된 지에스그룹 기업집단 소속 국내계열회사로 구성되어 있습니다.

(2) 특수관계자 등과의 주요 거래 내역

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등	매입 등	
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	98,191,385	1,873,813	1,224,166
기타의 특수관계자	(주)지씨에스	2,903,401	43,856	-
	자이에스텍 주식회사	-	156,972	-
	지피씨 주식회사(GPC Corp.)	65,020	-	-
	지베스코자산운용 주식회사	-	240,000	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	62,336	-
	(주)지에스스포츠	265,611	-	-
	서울문산고속도로주식회사	4,866,581	1,272,888	-
	육산오창고속도로(주)	1,052,775	-	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	파르나스호텔(주)	4,165,283	35,100	-
	지에스칼텍스(주)	-	7,116,668	-
	(주)지에스리테일	-	325,397	-
합계		111,510,056	11,127,390	1,224,166

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기업명	매출 등		
		매출	매입	기타비용
지배기업	지에스건설(주)	97,504,945	193,127	664,444
기타의 특수관계자	(주)지에스코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	140,750	-	-
	자이에스텍(주)	-	56,021	-
	(주)지씨에스	3,843,458	885	1,024
기타	(주)지에스스포츠	198,008	-	-
	파르나스호텔(주)	4,018,652	35,648	-
	지에스칼텍스(주)	64,348	-	-
	옥산오창고속도로(주)	1,021,950	-	-
	지에스네오텍(주)	-	360	-
	(주)지에스리테일	-	-	3,864
	삼양인터내셔널	-	14,168	-
	(주)지에스홈쇼핑	-	-	17
합계		106,792,111	300,209	669,349

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 채권·채무 잔액의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	13,370,168	3,391,101	996,530	222,257
기타의 특수관계자	자이에스텍(주)	-	-	111,342	-
	(주)지씨에스	251,294	-	6,936	-
기타	(주)삼양인터내셔널	-	-	7,277	-
	옥산오창고속도로(주)	88,770	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
	파르나스호텔(주)	380,556	-	3,482	-
	서울문산고속도로주식회 사	470,107	-	-	351,992
	(주)지에스리테일	-	26,864	-	-
	지에스칼텍스(주)	329	-	-	-
합계		14,561,224	3,417,965	1,125,600	574,249

(*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	회사명	채권		채무	
		매출채권	기타채권(*1)	매입채무	기타채무
지배기업	지에스건설(주)	17,881,848	2,017,113	324,941	89
기타의 특수관계자	(주)지씨에스	353,524	-	589	-
기타	파르나스호텔(주)	367,342	-	3,629	-
	옥산오창고속도로(주)	361,390	-	-	-
	지에스네오텍(주)	-	-	33	-
합계		18,964,104	2,017,113	329,192	89

(*1) 기타채권에는 임차보증금 등이 포함되어 있습니다.

(4) 주요경영진에 대한 보상내역

당사는 등기이사 및 당사 기업활동의 계획, 운영 및 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 임원을 주요 경영진에 포함하고 있으며, 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한보상금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
단기급여	1,618,617	1,327,873
퇴직급여	170,196	159,699
합계	1,788,813	1,487,572

(5) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	당기	전기
유상증자	지에스건설(주)	26,898,157	-

(6) 당기말과 전기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받거나 특수관계자에게 제공한 담보 및 보증 내역은 존재하지 않습니다.

(7) 당사는 시행사 및 수분양자를 위하여 539,610백만원(한도: 754,884백만원)의 책임준공 조건부채무인수 등을 지에스건설(주)와 연대하여 제공하고 있고, 주택도시보증공사로부터 41,193백만원(한도 : 41,193백만원)의 분양보증을 지에스건설(주)과 연대하여 제공받고 있습니다.

또한, 당사는 광주원주고속도로 등의 운영과 관련하여 지에스건설(주) 등과 연대하여 책임운영의무 및 자금제공 의무를 부담하고 있습니다.

30. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금흐름

(단위 : 천원)

구분		당기	전기
당기순이익		36,537,411	20,910,064
영업으로부터 창출된 현금흐름 중 조정항목	법인세비용	12,020,069	6,277,602
	이자비용	4,123,570	1,757,297
	퇴직급여	7,137,405	6,621,840
	대손상각비	78,973	273,405
	감가상각비	911,560	738,407
	투자부동산상각비	1,429,120	1,250,480
	무형자산상각비	848,114	834,930
	사용권자산상각비	4,428,251	2,122,236
	유형자산처분손실	2,099	65,155
	임차료	166,280	186,758
	금융자산처분손실	1,185	266
	기타의대손상각비	1,675	289,363
	하자보수비	3,612,249	-
	수선충당부채 전입액	549,940	-
	당기순익-공정가치측정 금융자산평가손실	1,014,678	168,668
	무형자산처분손실	1,175	-
	무형자산손상차손	279,000	-
	이자수익	(1,817,590)	(2,002,281)
	배당금수익	(6,830)	(8,350)
	유형자산처분이익	-	(3,636)
금융자산처분이익	(968,524)	-	
당기순익-공정가치측정 금융자산 평가이익	(225,763)	(70,394)	
잡이익	-	(853)	
소계		33,586,636	18,500,893
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	매출채권의 감소(증가)	1,830,814	4,774,647
	미청구공사의 감소(증가)	(4,294,879)	(868,143)
	선급금의 감소(증가)	8,701,087	12,364,029
	미수금의 감소(증가)	428,149	(1,164,292)
	선급비용의 감소(증가)	(413,182)	69,759
	선급공사원가의 감소(증가)	(6,316)	(872,522)
	재고자산의 감소(증가)	7,569,155	(35,479,336)
	장기매출채권의 감소(증가)	75,732	(402,509)
	장기금융리스채권의 감소(증가)	(843,679)	(1,345,113)
	장기선급금의 감소(증가)	1,886,197	(3,687,399)

(2) 중요한 비현금거래

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
투자부동산 건설중인자산의 투자부동산 토지 및 건물 대체	-	69,362,819
사용권자산 및 리스부채의 증감	1,435,740	41,897,914
임차보증금의 유동성 대체	7,626,850	5,579,180

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용

<당기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	12,000,000	(12,000,000)	-	-
유동성장기차입금	50,000,000	(50,000,000)	-	-
장기차입금	278,410	-	-	278,410
리스부채	43,681,258	(5,177,571)	4,153,357	42,657,044
임대보증금	1,300,000	(273,000)	-	1,027,000
합 계	107,259,668	(67,450,571)	4,153,357	43,962,454

(*) 순액으로 표시되었습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	기초	재무현금흐름(*)	부채 관련 그 밖의 변동	기말
단기차입금	-	12,000,000	-	12,000,000
유동성장기차입금	-	50,000,000	-	50,000,000
장기차입금	278,410	-	-	278,410
리스부채	3,279,975	(1,992,620)	42,393,903	43,681,258
임대보증금	-	1,300,000	-	1,300,000
합 계	3,558,385	61,307,380	42,393,903	107,259,668

(*) 순액으로 표시되었습니다.

31. 재무위험관리

당사의 재무위험관리는 주로 시장위험(환위험, 공정가치 이자율 위험, 현금흐름 이자율 위험 및 가격위험), 신용위험, 유동성위험에 대해 전사 각 사업주체가 안정적이고 지속적으로 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융원가를 절감함으로써 사업의 원가경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

또한, 당사는 정기적으로 재무위험관리 정책의 재정비, 재무위험 모니터링 등을 통해 재무위험으로부터 발생할 수 있는 영향을 최소화하는데 주력하고 있습니다.

(1) 재무위험요소

1) 시장위험

(가) 이자율 위험

당사의 이자율 위험은 주로 변동금리부 차입금에 연관되어 있으며, 이와 관련된 이자비용은 이자율 위험에 노출되어 있습니다. 보고기간 종료일 현재 당사의 이자율 변동위험에 노출된 금융부채는 존재하지 않습니다.

보고기간종료일 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율이 100bp 변동할 경우 변동금리부 차입금으로부터 발생하는 이자비용에 미치는 영향은 없습니다.

2) 신용위험

신용위험은 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래 상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 당사는 주기적으로 고객과 거래 상대방의 재무 상태와 과거경험 및 기타요소들을 고려하여 재무 신용도를 평가하고 있으며, 고객과 거래상대방 각각에 대한 신용한도를 설정하고 있습니다.

신용위험은 당사가 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 주요 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 현금성자산, 파생금융상품, 은행 및 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다.

신용위험은 당사의 신용정책에 의하여 효율적 신용위험 관리, 신속한 의사결정 지원 및 채권 안전장치 마련을 통한 손실 최소화를 목적으로 관리하고 있습니다. 당사는 당기 중 손상의 징후나 회수기일이 초과된 채권 등에 대하여 보고기간종료일 현재 채무불이행이 예상되는 경우 그 위험을 적절히 평가하여 재무상태표에 반영하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
현금성자산(보유현금제외)	99,936,461	27,481,896

매출채권및기타채권	36,296,188	43,025,438
계약자산	8,908,173	4,613,294
단기금융자산	133,391,007	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	1,200,223
장기금융자산	8,871,045	11,998,767
금융보증부채(*)	258,585,913	179,177,040
합 계	550,958,161	339,706,231

(*) 신용위험에 대한 최대 노출 정도는 금융보증부채 계상대상(시행사PF, 중도금)의 계약상 현금흐름 원금입니다.

(가) 금융자산의 손상

당사는 기대신용손실 모형이 적용되는 다음의 금융자산을 보유하고 있습니다.

- 재화 및 용역의 제공에 따른 매출채권
- 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

현금성자산도 손상 규정의 적용대상에 포함되나 식별된 기대신용손실은 유의적이지 않습니다.

① 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 매출채권의 과거 손상률은 기대신용손실율에 대한 합리적인 추정치로 판단하였습니다.

당기말 현재 집합평가 대상 채권에 대한 손실충당금 설정액은 0원(전기말: 16백만원)이며, 개별채권평가를 통하여 591백만원(전기말: 513백만원)의 손실충당금이 설정되었습니다.

당사 매출채권의 신용위험 노출에 대한 요약은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

거래상대방	당기		전기	
	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산	신용손상되지 않은 자산	신용이 손상된 자산
신용등급 A(*)	16,298,142	-	21,937,625	-
신용등급 B(*)	10,361,473	579,086	8,249,283	486,709
개인	5,677	12,079	3,077,195	42,930
합계	26,665,292	591,165	33,264,103	529,639
대손충당금	-	(591,165)	-	(529,639)
합계	26,665,292	-	33,264,103	-

(*) 당사의 거래처 신용분석 결과에 기초하여 분류하였습니다.

② 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에는 대여금, 보증금, 금융리스채권, 기타 미수금 등이 포함됩니다.

당기말 현재 상각후원가 측정 금융자산에 대한 손실충당금 설정액은 대여금에 대해 42백만원(전기말:42백만원), 미수금에 대해 291백만원(전기말:289백만원)의 손실충당금이 설정되어 있습니다.

3) 유동성위험

유동성위험은 당사가 유동성 부족으로 인해 금융부채에 대한 지급 의무를 이행 못하거나, 정상적인 영업을 위한 자금조달이 불가능한 경우 발생하고 있습니다.

당사는 자금수지계획을 수립함으로써 영업활동, 투자활동, 재무활동에서의 자금수지를 미리 예측하고 있으며, 이를 통해 필요 유동성 규모를 사전에 확보하고 유지하여 향후에 발생할 수 있는 유동성리스크를 사전에 관리하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 국내 금융기관과의 신용한도와 관련한 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	당기말		전기말	
	한도	사용액	한도	사용액
우리은행	3,000,000	-	5,000,000	-
신한은행	3,000,000	-	3,000,000	-

당사의 금융부채를 보고기간종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다. 아래 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상의 할인되지 않은 현금흐름이며, 차입금에는 이자 상환액이 포함되어 있습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	38,365,235	-	-
미지급비용	5,618,661	5,618,661	5,618,661	-	-
리스부채	42,657,044	91,904,150	4,786,639	14,318,881	72,798,630
차입금	278,410	278,410	-	-	278,410
금융보증부채	2,598,340	2,598,340	1,395,854	1,202,486	-
기타유동부채	1,027,000	1,027,000	1,027,000	-	-
합 계	90,544,690	139,791,796	51,193,389	15,521,367	73,077,040

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			1년 이하	1년~5년	5년 초과
매입채무및기타채무	34,825,172	34,825,172	34,825,172	-	-
미지급비용	3,175,344	3,175,344	3,175,344	-	-
리스부채	43,681,258	94,922,891	4,121,782	14,378,455	76,422,654
차입금	62,278,410	62,278,410	62,000,000	-	278,410
금융보증부채	196,859	196,859	163,875	32,984	-
기타비유동부채	1,300,000	1,300,000	-	-	1,300,000
합계	145,457,043	196,698,676	104,286,173	14,411,439	78,001,064

(2) 자본위험관리

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

당사의 보고기간종료일 현재 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	235,999,657	250,743,154
자본(B)	304,034,860	162,543,241
예금(C)	99,936,461	27,481,896
차입금(D)	278,410	62,278,410
부채비율(A/B)	77.62%	154.26%
순차입금비율((D-C)/B)	(32.78%)	21.41%

32. 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산:				
현금및현금성자산	99,946,426	99,946,426	27,494,067	27,494,067
매출채권및기타채권	36,296,188	36,296,188	43,025,438	43,025,438
단기금융자산	133,391,007	133,391,007	72,209,573	72,209,573
장기매출채권및기타채권	4,969,374	4,969,374	1,200,223	1,200,223
당기손익-공정가치측정 금융자산	2,811,158	2,811,158	2,528,674	2,528,674
장기금융자산	8,871,045	8,871,045	11,998,767	11,998,767
소계	286,285,198	286,285,198	158,456,742	158,456,742
금융부채:				
매입채무및기타채무	38,365,235	38,365,235	34,825,172	34,825,172
단기금융부채(*1)	7,232,426	7,232,426	66,238,364	66,238,364
장기금융부채(*1)	39,328,368	39,328,368	41,218,163	41,218,163
소계	84,926,029	84,926,029	142,281,699	142,281,699

(*1) 단기차입금 및 유동차입금, 장기차입금의 공정가치는 할인에 따른 효과가 유의적이지 않기 때문에 장부금액과 동일합니다.

(2) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의(조정되지 않은) 공시가격(수준 1)
- 직접적으로(예: 가격) 또는 간접적으로(예: 가격에서 도출되어) 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수. 단, 수준 1에 포함된 공시가격은 제외함(수준 2)
- 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수(관측가능하지 않은 투입변수)(수준 3)

금융상품의 공정가치를 측정하는 데에 사용되는 평가기법에는 다음이 포함됩니다.

- 유사한 상품의 공시시장가격 또는 딜러가격
- 파생상품의 공정가치는 보고기간종료일 현재의 선도환율을 사용하여 해당 금액을 현재 가치로 할인하여 측정
- 나머지 금융상품에 대해서는 현금흐름의 할인기법 등

(3) 보고기간종료일 현재 공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 당사의 금융상품의 공정가치 서열체계에 따른 수준별 공시 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	61,755,799	-	61,755,799
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,811,158	2,811,158

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
공정가치로 측정되거나 공시되는 금융자산:				
단기금융자산	-	19,797,434	-	19,797,434
당기손익-공정가치측정금융자산	-	-	2,528,674	2,528,674

(4) 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

당사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 발생시킨 사건이나 상황의 변동이 일어난 날짜에 인식합니다.

당기 중 금융상품의 각 공정가치 서열체계의 수준 간 이동 내역은 없습니다.

33. 보고기간후사건

당사는 2021년 12월 10일 이사회 결의에 따라 2022년 2월 25일 전환상환우선주 1,000억 원을 제3자배정방식으로 발행하여, 종속기업인 (주)지에프에스의 유상증자대금으로 사용하였습니다.

34. COVID-19 영향의 불확실성

COVID-19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한 COVID-19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원책이 발표되고 있습니다.

한편, 당사의 영업은 주택건설업, 건축공사업, 홈네트워크 설치와 정보통신공사, 주택관리업 및 전자경비업 등에 의존하고 있습니다. COVID-19의 영향과 정부 지원책이 향후 회사의 매출채권 회수가능성 등에 영향을 미칠 수 있으며, 당사는 COVID-19가 회사에 미치는 영향을 합리적으로 추정하여 재무제표를 작성하였습니다. 그러나 COVID-19의 종식시점 및 COVID-19가 당사에 미치는 영향의 추정에 중요한 불확실성이 존재합니다.

내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

자이에스앤디 주식회사

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 자이에스앤디 주식회사의 2021년 12월 31일자로 종료되는 회계연도의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리 제도를 검토한 결과 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제8조에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨부 : 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서
2. 대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태 보고서

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

자이에스앤디 주식회사
대표이사 귀하

2022년 3월 17일

우리는 첨부된 자이에스앤디 주식회사의 2021년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 자이에스앤디 주식회사의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2021년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범기준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2021년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며 2021년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

2022년 3월 17일

서울시 영등포구 여의공원로 111
한 영 회 계 법 인
대표이사 박 용 근

내부회계관리제도 운영실태 보고서

자이에스앤디주식회사

자이에스앤디 주식회사 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중


본 대표이사 및 내부회계관리자는 2021년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.


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

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2021년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도모범규준' 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 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2022년 2월 24일

대 표 이 사 엄 관 석(인) 

내부회계관리자 채 현 근(인) 

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	자이에스앤디 주식회사			
감사대상 사업연도	2021년 01월 01일	부터	2021년 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	3	4	1	1	5	4	2	2	9	10	-	-	20	21	
투입 시간	분·반기검토	18	16	28	28	314	324	92	156	-	-	-	-	452	524
	감사	46	58	72	60	624	495	296	298	178	166	-	-	1,216	1,077
	합계	64	74	100	88	938	819	388	454	178	166	-	-	1,668	1,601

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2021.07.19~2021.07.23, 2021.12.10				5	일				
	주요내용	회사의 이해와 사업에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별과 평가, 업무팀 구성, 유의적인 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립									
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용			
				상주		비상주					
	2021.07.19~2021.07.23	5	일	4	명	2	명	중간재무제표 검토, 내부회계관리제도 검토			
	2021.12.06~2021.12.10	5	일	4	명	2	명	중요 거래유형 이해, 추적시사의 수행, 통제 위험 평가 및 통제 테스트 수행, 입증절차의 설계			
	2021.12.15, 2021.12.17	2	일	2	명	2	명	현장실사			
	2022.01.24~2022.01.28	5	일	4	명	2	명	중요 계정잔액 및 주석 사항에 대한 질문, 분석적 절차, 표본감사(문서검증, 재계산 등)			
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	2022.01.03				1	일				
	실사(입회)장소	자이에스앤디 본사, 성남 창고									
	실사(입회)대상	재고자산									
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2022.01.03				1	일				
	실사(입회)장소	자이에스앤디 본사									
	실사(입회)대상	소액현금, 회원권 등									
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회				○	변호사조회		○	
	기타조회	-									

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	4	회
	수행시기	2021년 8월 12일, 2021년 12월 10일, 2022년 1월 28일, 2022년 2월 24일	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2021년 08월 12일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	대면회의	감사계획 및 반기재무제표에 대한 검토 결과보고
2	2021년 12월 10일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	서면회의	중간감사 결과보고, 향후 일정 협의
3	2022년 01월 28일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	서면회의	감사진행 상황보고, 향후 일정 협의
4	2022년 02월 24일	회사측: 감사위원3명 감사인측: 업무수행이사 등 2명	대면회의	2021년 재무제표 및 내부회계 검토 결과 보고