

범양건영 주식회사와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

제 66 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

신한회계법인

목 차

I.	독립된 감사인의 감사보고서	1
II.	연결재무제표	
	연결재무상태표	9
	연결포괄손익계산서	11
	연결자본변동표	12
	연결현금흐름표	13
	연결재무제표에 대한 주석	15
III.	외부감사 실시내용	106

독립된 감사인의 감사보고서

범양건영 주식회사와 그 종속기업

주주 및 이사회 귀중

2024년 3월 20일

감사의견

우리는 범양건영 주식회사와 그 종속기업(이하 '연결회사')의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2023년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 연결재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

계속기업 관련 중요한 불확실성

연결재무제표에 대한 주석 43에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 연결재무제표에 대한 주석 43은 연결회사가 영위하는 건설업의 자재비 및 인건비 상승에 따른 공사원가 상승으로 인하여 수익성이 악화, 부동산 경기 침체로 인한 시행사의 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사에 대한 초기 사업비 대여금을 조기에 회수되지 못함에 따라 5,638백만원의 대손충당금을 설정 및 (주)범양플로이의 신규 수주 및 사업부진이 영업악화의 원인이라고 기재하고 있습니다.

이러한 영업악화로 인해 당기말 현재 연결회사의 유동부채가 유동자산을 33,446백만원 초과하고 있으며 연결당기순손실 9,111백만원을 계상하고 있습니다.

연결회사는 영업환경 악화로 인한 자금문제를 해결하기 위하여 공사수주를 입찰하기에 앞서 미분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어 냄과 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다. 또한 종속기업 중 시행사는 신규 분양사업을 추진하기 위하여 부지매입 및 인허가 절차를 진행중에 있습니다.

한편, 회사의 연결재무제표는 자산과 부채가 정상적인 사업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수되거나 상환될 수 있다는 가정 하에 회계처리 되었으나, 연결회사의 영업환경과 재무적 어려움을 해소하기 위해 진행하고 있는 사항은 계속기업으로서의 존속능력에유의적 의문을 제기할 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 그러나 이로 인한 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력에 미칠 궁극적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며, 따라서 불확실성의 최종결과로 발생할 수도 있는 조정사항은 연결재무제표에 반영되지 않았습니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 아니합니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 연결재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다. 우리는 계속기업 관련 중요한 불확실성 단락에 기술된 사항에 추가하여, 아래에 기술된 사항을 이 감사보고서에서 커뮤니케이션할 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

투입법에 따른 수익인식의 정확성

핵심감사사항으로 결정된 이유

연결재무제표에 대한 주석 3에서 언급되어 있는 바와 같이, 회사는 수행의무의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우 총계약수익과 총계약원가를 보고기간 종료일 현재 계약활동의 진행률을 기준으로 인식하고 있습니다. 또한, 연결회사는 수행의무의 결과를 신뢰성 있게 추정하기 위하여 투입법에 따른 진행기준으로 진행률을 측정하고 있으며 공사수익금액은 누적발생계약원가와 총계약원가를 기준으로 하는 진행률에 영향을 받습니다.

연결재무제표에 대한 주석 3에서 언급되어 있는 바와 같이, 건설계약의 총계약수익은 공사변경, 보상금, 장려금에 따라 증가하거나, 회사의 귀책사유로 인한 지연배상금을 부담할 때 감소할 수 있는 변동대가를 포함하고 있으며 이러한 변동대가는 설계변경, 공사환경 및 시장상황 등의 미래사건의 결과와 관련한 다양한 불확실성과 건설계약조건에 영향을 받습니다. 또한, 총계약원가는 미래에 발생할 수 있는 공사변경, 공사기간 등 건설계약조건 변경에 따라 재료비, 노무비, 공사기간 등의 미래 추정치에 근거하여 변동될 수 있는 불확실성이 존재합니다.

우리는 총계약수익, 총계약원가 및 누적발생원가를 기준으로 한 투입법에 따른 진행기준으로 수익을 인식하는 회사의 회계정책 상, 수익인식에 경영진의 회계추정 및 판단이 수반되며, 그 결과가 연결재무제표에서 미치는 영향이 유의적이므로 투입법에 따른 수익인식을 핵심감사사항으로 판단하였습니다.

핵심감사사항이 감사에서 다루어진 방법

투입법에 따른 수익인식의 정확성에 대하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

① 총계약수익 적정성에 대한 감사절차

- 연결회사의 고객과의 계약에서 생기는 수익 회계정책이 기업회계기준에 부합하는지 여부에 대한 평가
- 주요 계약조건(지체상금, 청구조건, 공사완료일 등)에 대한 질문 및 문서검사
- 계약서상 공사기간을 초과한 현장 또는 공사기간이 완료기한에 임박한 현장에 대하여 지연배상금 발생가능성에 대한 질문 및 문서검사

② 총계약원가 추정의 불확실성에 대한 감사절차

- 현장별 주요 사건이 총계약원가 추정에 적절히 반영되었는지 여부에 대한 질문 및 문서검사
- 공사정보와 재무정보간 유의적인 차이를 보이는 현장에 대한 질문 및 문서검사
- 투입원가의 발생사실 및 귀속현장의 정확성 확인을 위한 외부증빙 대사
- 보고기간 후 총계약원가에 유의적으로 영향을 미칠 수 있는 사건이 발생한 현장에 대한 질문 및 문서검사

③ 산정된 공사진행률의 적정성에 대한 감사절차

- 현장간 원가전용을 확인하고, 현장별 투입원가의 발생사실, 집계에 대하여 표본을 추출하여 문서검사
- 현장별 투입원가의 귀속시기에 대하여 표본을 추출하여 문서검사
- 진행률 및 진행률에 따른 계약수익 적정성에 대한 재계산 검증

기타사항

비교표시된 2022년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표는 한울회계법인이 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2023년 3월 21일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 해당 감사인이 적정의견을 표명한 연결재무제표는 주식 41에서 기술되어 있는 조정사항들을 반영하기 전의 연결재무제표이며 비교표시된 2022년 12월 31일로 종료되는 연결재무제표는 해당 조정사항이 반영된 연결재무제표입니다.

본인은 2023년 연결재무제표에 대한 감사를 위하여 기초잔액에 대한 감사증거를 입수하는 과정에서 주식 41에 기술된 조정사항을 발견하였으며, 동 조정사항에 대해 전임감사인과 커뮤니케이션을 실시하였습니다. 본인은 동 조정사항을 포함하여 회사의 2022년 연결재무제표에 대해 감사나 검토, 기타 어떠한 계약도 체결하지 않았습니다. 따라서 본인은 2022년 연결재무제표 전체에 대하여 감사의견 또는 기타 어떠한 형태의 확신도 표명하지 아니합니다.

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 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 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위 진술 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.

- 연결재무제표를 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 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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 연결재무제표 감사에서 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 김승환입니다.

서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 8층

신 한 회 계 법 인

대표이사 최 종 만

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

(첨부)연 결 재 무 제 표

범양건영 주식회사와 그 종속기업

제 66 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 65 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

범양건영 주식회사 대표이사 강병주

본점 소재지 : (도로명주소) 부산광역시 동구 초량중로 114, 105동 비102호, 비104호
(초량동, 범양레우스센트럴베이)

(전 화) 051-711-7555

연 결 재 무 상 태 표
제 66(당)기 2023년 12월 31일 현재
제 65(전)기 2022년 12월 31일 현재

범양건영 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	제 66(당) 기		제 65(전) 기	
자 산				
I. 유동자산 (주석4)		79,442,666,367		79,479,043,859
1. 현금및현금성자산 (주석6,7,39)	238,584,087		6,618,770,480	
2. 단기금융상품 (주석6,8,27,39)	157,297,172		306,081,994	
3. 매출채권과기타수취채권 (주석6,9,37,39)	4,558,788,909		11,484,434,922	
4. 재고자산 (주석10)	30,916,800,161		29,570,445,662	
5. 미청구공사 (주석5,9,39)	28,420,840,824		17,978,193,651	
6. 기타금융자산 (주석6,11,37,39)	2,981,713,380		4,192,437,010	
7. 기타유동자산 (주석11)	11,999,818,744		9,328,465,090	
8. 당기법인세자산 (주석4)	168,823,090		215,050	
II. 비유동자산		113,468,066,615		135,575,217,845
1. 장기금융상품 (주석6,8,39)	199,712,000		199,712,000	
2. 당기손익공정가치측정금융자산 (주석6,12,27,39)	10,233,613,648		6,115,960,000	
3. 기타포괄손익공정가치측정금융자산 (주석6,12,26,27,39)	2,339,110,298		2,181,170,512	
4. 유형자산 (주석14,17,27,29)	67,952,345,949		67,579,751,723	
5. 무형자산 (주석16)	1,513,059,680		733,905,307	
6. 투자부동산 (주석15)	879,008,289		516,111,433	
7. 기타금융자산 (주석6,11,37,39)	14,065,451,801		44,263,819,121	
8. 장기매출채권및기타채권 (주석6,9,37,39)	3,486,312,111		3,441,603,155	
9. 관계기업투자 (주석13)	2,562,924,201		2,546,138,876	
10. 이연법인세자산 (주석36)	10,236,528,638		7,997,045,718	
자 산 총 계		192,910,732,982		215,054,261,704
부 채				
I. 유동부채		112,589,083,552		90,720,864,613
1. 매입채무및기타채무 (주석6,18,39)	30,907,931,485		17,688,923,731	
2. 초과청구공사 (주석5)	6,583,506,261		7,226,479,330	
3. 단기차입금 (주석6,12,19,27,38,39)	36,177,058,071		37,420,000,000	
4. 기타유동부채 (주석5,21)	1,130,749,844		941,415,157	
5. 회생채무 (주석6,39)	66,515,577		110,615,577	
6. 당기법인세부채	331,429,782		310,702,789	
7. 유동성장기차입금 (주석6,12,19,27,38,39)	33,450,000,000		25,800,000,000	
8. 리스미지급금 (주석6,17,38,39)	385,422,920		597,987,328	
9. 금융보증부채 (주석6,21,28,37,39)	574,845,826		624,740,701	
10. 공사손실충당부채 (주석5,22)	992,262,986		-	
11. 기타금융부채 (주석6,21)	1,989,360,800		-	
II. 비유동부채		18,187,814,762		53,311,497,649

과	목	제 66(당) 기		제 65(전) 기	
1. 순확정급여부채 (주석20,26)		3,676,307,535		3,868,778,527	
2. 하자보수충당부채 (주석22)		6,136,512,827		6,618,109,269	
3. 기타비유동금융부채 (주석6,21,39)		450,362,000		435,362,000	
4. 장기리스미지급금 (주석6,17,38,39)		286,084,728		140,004,501	
5. 장기차입금 (주석6,12,19,27,38,39)		3,788,252,843		38,058,252,843	
6. 장기매입채무및기타부채 (주석18)		167,187,850		167,187,850	
7. 장기금융보증부채 (주석6,21,28,37,39)		225,849,885		589,682,588	
8. 이연법인세부채 (주석36)		3,457,257,094		3,434,120,071	
부 채 총 계			130,776,898,314		144,032,362,262
자 본					
I. 지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본			62,014,865,868		71,021,899,442
1. 자본금 (주석23)		24,831,982,000		24,831,982,000	
2. 기타불입자본 (주석24)		36,311,538,233		36,311,538,233	
3. 기타자본구성요소 (주석26)		601,926,509		477,391,638	
4. 이익잉여금 (주석12,25)		269,419,126		9,400,987,571	
II. 비지배지분			118,968,800		-
자 본 총 계			62,133,834,668		71,021,899,442
부 채 및 자 본 총 계			192,910,732,982		215,054,261,704

첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제66(당)기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제65(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

범양건영 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 66(당) 기		제 65(전) 기	
I. 매출액 (주석4,37)		120,763,371,366		119,750,819,393
공사수익 (주석5)	116,140,767,660		112,718,385,566	
창고수익	4,385,073,490		4,269,848,649	
기타수익	237,530,216		2,762,585,178	
II. 매출원가 (주석4,31,37)		116,023,446,060		121,316,916,867
공사원가 (주석5)	113,583,362,349		116,372,757,299	
창고원가	2,391,632,936		2,240,384,152	
기타원가	48,450,775		2,703,775,416	
III. 매출총이익(손실) (주석4)		4,739,925,306		(1,566,097,474)
판매비와관리비 (주석4,31,32,37)		15,173,940,243		10,760,006,123
IV. 영업이익(손실) (주석4)		(10,434,014,937)		(12,326,103,597)
금융수익 (주석4,6,33)		3,507,532,048		2,760,909,249
금융비용 (주석4,6,33)		3,221,280,822		4,884,168,817
기타영업외수익 (주석4,34)		1,432,827,440		9,672,005,728
기타영업외비용 (주석4,34)		2,332,933,459		847,937,576
지분법손익 (주석13)		16,785,325		46,953,133
V. 법인세비용차감전순이익(손실) (주석4)		(11,031,084,405)		(5,578,341,880)
법인세비용(수익) (주석4,36)		(1,920,097,253)		2,836,438,053
VI. 당기순이익(손실) (주석4)		(9,110,987,152)		(8,414,779,933)
지배기업 소유주		(9,110,987,952)		(8,048,327,822)
비지배지분		800		(366,452,111)
VII. 기타포괄손익		103,954,378		726,301,422
후속적으로 당기손익으로 재분류 되지 않는 항목	103,954,378		726,301,422	
확정급여제도의재측정요소 (주석20,26)	(20,580,493)		131,679,401	
기타포괄손익공정가치측정 금융자산평가손익	124,534,871		594,622,021	
후속적으로 당기손익으로 재분류 될 수 있는 항목	-		-	
VIII. 당기총포괄이익(손실)		(9,007,032,774)		(7,688,478,511)
IX. 지배기업 소유주 주당이익(손실) (주석35)				
기본주당이익(손실)		(367)		(324)
희석주당이익(손실)		(367)		(324)

첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 자 본 변 동 표

제 66(당) 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 65(전) 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

범양건영 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금	기타자본구성요소	지배기업의 소유 주에게 귀속되는 자본 합계	비지배지분	총 계
2022.01.01(전기초)	24,831,982,000	37,062,325,564	17,317,635,992	(117,230,383)	79,094,713,173	352,664,780	79,447,377,953
종속기업의 지분변동	-	(750,787,331)	-	-	(750,787,331)	13,787,331	(737,000,000)
당기순이익(손실)	-	-	(8,048,327,822)	-	(8,048,327,822)	(366,452,111)	(8,414,779,933)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산평가손익	-	-	-	594,622,021	594,622,021	-	594,622,021
확정급여제도의 재측정요소	-	-	131,679,401	-	131,679,401	-	131,679,401
2022.12.31(전기말)	24,831,982,000	36,311,538,233	9,400,987,571	477,391,638	71,021,899,442	-	71,021,899,442
2023.01.01(당기초)	24,831,982,000	36,311,538,233	9,400,987,571	477,391,638	71,021,899,442	-	71,021,899,442
종속기업의 지분변동	-	-	-	-	-	118,968,000	118,968,000
당기순이익(손실)	-	-	(9,110,987,952)	-	(9,110,987,952)	800	(9,110,987,152)
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산평가손익	-	-	-	124,534,871	124,534,871	-	124,534,871
확정급여제도의 재측정요소	-	-	(20,580,493)	-	(20,580,493)	-	(20,580,493)
2023.12.31(당기말)	24,831,982,000	36,311,538,233	269,419,126	601,926,509	62,014,865,868	118,968,800	62,133,834,668

첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

연 결 현 금 흐 름 표

제 66(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 65(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

범양건영 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 66(당) 기		제 65(전) 기	
I. 영업활동 현금흐름		(6,089,352,257)		(58,386,158,503)
1. 영업에서 창출된 현금흐름	(4,011,843,444)		(51,026,708,229)	
당기순이익(손실)	(9,110,987,152)		(8,414,779,933)	
조정(주석38)	6,551,202,158		(1,023,273,328)	
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동(주석38)	(1,452,058,450)		(41,588,654,968)	
2. 이자의 수취	2,458,143,974		5,416,390,546	
3. 이자의 지급	(4,105,339,661)		(3,459,727,818)	
4. 배당금의 수취	41,244,000		89,825,368	
5. 법인세의 환급(납부)	(471,557,126)		(9,405,938,370)	
II. 투자활동 현금흐름		26,463,511,460		2,170,883,561
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	44,114,915,530		57,391,434,911	
단기금융상품의 감소	293,709,848		19,982,036,825	
단기대여금의 감소	7,380,000,000		32,537,000,000	
장기대여금의 감소	36,123,525,000		25,000,000	
장기금융상품의 감소	-		145,267,832	
토지의 처분	-		493,680,000	
공기구와비품의 처분	-		110,000	
차량운반구의 처분	2,343,182		-	
무형자산의 감소	337,500		-	
임차보증금의 감소	15,000,000		45,000,000	
관계기업투자주식의 처분	-		4,163,340,254	
연결범위 변동에 따른 현금의 증감	300,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(17,651,404,070)		(55,220,551,350)	
단기금융상품의 증가	144,912,685		9,147,873,134	
단기대여금의 증가	12,635,000,000		25,344,707,890	
장기대여금의 증가	765,000,000		10,150,000,000	
당기손익공정가치측정금융자산의 증가	2,500,000,000		-	
기타포괄손익공정가치측정금융자산의 증가	500,000		-	
장기금융상품의 취득	-		197,712,000	
관계기업투자주식의 증가	180,000,000		737,000,000	
건물의 취득	518,000,000		129,127,273	
구축물의 취득	-		29,500,000	
기계장치의 취득	-		36,542,200	
차량운반구의 취득	25,806,385		103,776,596	
공기구비품의 취득	66,310,000		133,340,920	
무형자산의 취득	642,500,000		680,374,700	
건설중인자산의 증가	172,375,000		893,591,820	
임차보증금의 증가	1,000,000		-	
연결범위 변동에 따른 현금의 증감(주석 40)	-		7,637,004,817	
III. 재무활동 현금흐름		(26,754,345,596)		33,891,113,911
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	50,747,515,007		126,164,475,213	
단기차입금의 차입	48,698,154,207		91,966,763,213	
장기차입금의 차입	60,000,000		34,000,000,000	
임대보증금의 증가	-		197,712,000	

과목	제 66(당) 기		제 65(전) 기	
기타금융부채의 증가	1,989,360,800		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(77,501,860,603)		(92,273,361,302)	
회생채무의 상환	-		112,732	
단기차입금의 상환	40,741,096,136		89,341,532,667	
유동성장기부채의 상환	520,000,000		-	
장기차입금의 상환	35,360,000,000		1,950,000,000	
리스부채의 상환	864,184,467		981,715,903	
주식발행비용의 지급	16,580,000		-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)		(6,380,186,393)		(22,324,161,031)
V. 기초의 현금및현금성자산		6,618,770,480		28,942,931,511
VI. 기말의 현금및현금성자산		238,584,087		6,618,770,480

첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다.

주석

제 66(당)기 2023년 1월 1일 부터 2023년 12월 31일까지

제 65(전)기 2022년 1월 1일 부터 2022년 12월 31일까지

범양건영 주식회사와 그 종속기업

1. 회사의 개요

범양건영 주식회사와 그 연결재무제표 작성대상 종속기업(이하 회사와 종속기업을 합하여 '연결회사')에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요

범양건영 주식회사(이하, '지배기업')는 1958년 8월에 설립되어 주택건설업 및 토목 건축 수도 난방공사 청부업 등을 주요 사업으로 영위하고 있습니다. 지배기업의 본사는 충청남도 천안시에 위치하고 서울에 지점을 보유하고 있으며, 1988년 5월 유가증권시장에 주식을 상장하였습니다.

지배기업 설립 후 수차의 증자와 출자전환 등을 거쳐 보고기간종료일 현재 자본금은 24,832백만원이고 주요 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식수	지분율	비고
플라스코앤비(주)	7,049,684	28.39%	최대주주
기타	17,782,298	71.61%	
합계	24,831,982	100.00%	

(2) 종속기업의 개요

1) 당기말 현재 종속기업 현황은 다음과 같습니다.

회사명	자본금(백만원)	투자주식수	지분율	업 종	소재지
고려종합물류(주)	300	60,000 주	100.00%	보관 및 창고업	대한민국
(주)범양플로이	6,700	1,740,000 주	100.00%	모듈러, 제조업	대한민국
고려산업(주)(*1)	250	50,000 주	100.00%	건자재(철근 등)유통	대한민국
(주)삼진엔컴퍼니(*2)	1,316	131,557 주	100.00%	부동산업, 운수업	대한민국
범양디앤씨(주)	4,000	800,000 주	100.00%	주거용 건물 건설업	대한민국
범양레우스시티(주)	300	60,000 주	100.00%	부동산개발 및 공급업	대한민국
신방지구도시개발(주)	300	60,000 주	100.00%	주거용 건물 건설업	대한민국
원산도해양관광케이블카(주)(*3)	300	60,000 주	60.00%	케이블카 운영업	대한민국

(*1) 고려산업(주)은 지배기업의 종속기업인 고려종합물류(주)가 100% 소유하고 있습니다.

(*2) (주)삼진엔컴퍼니는 고려종합물류(주)가 전기 중 60,400백만원(지분율100%)에 취득하여 종속기업으로 편입하였습니다.

(*3) 당기 중 신규 설립되어 지배기업이 60%의 주식을 취득하였습니다.

2) 당기말 및 전기말 현재 종속기업의 주요 재무현황은 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 백만원)				
회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
고려종합물류(주)	104,628	37,013	4,458	516
(주)범양플로이	17,126	16,978	10,750	(2,387)
고려산업(주)	2,773	2,731	-	(199)
(주)삼진앤컴퍼니	21,482	10,975	-	(358)
범양디앤씨(주)	28,665	24,690	100	42
범양레우스시티(주)	7,003	6,670	-	104
신방지구도시개발(주)	296	3	-	1
원산도해양관광케이블카(주)	300	3	-	-

2) 전기말

(단위 : 백만원)				
회사명	자산총액	부채총액	매출액	당기손익
고려종합물류(주)	125,911	54,312	4,298	49,144
(주)범양플로이	13,570	13,722	4,881	(2,066)
고려산업(주)	2,781	2,740	-	51
(주)삼진앤컴퍼니	21,449	10,583	-	401
범양디앤씨(주)	26,732	22,798	-	(47)
범양레우스시티(주)	6,609	6,380	-	(5)
신방지구도시개발(주)	294	2	-	(3)

2. 연결재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결회사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 측정기준

연결재무제표는 아래에서 열거하고 있는 연결재무상태표의 주요항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 파생상품
- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 기타포괄손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 사업결합 시 인수한 조건부대가
- 판매원가를 차감한 공정가치로 측정되는 생물자산
- 공정가치로 측정되는 투자부동산
- 공정가치로 측정되는 현금결제형 주식기준보상을 위한 부채
- 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 순공정가치와 미인식된 과거근무원가를 차감한 확정급여부채
- 순공정가치와 장부가액 중 작은 금액으로 측정되는 매각예정비유동자산

(3) 기능통화와 표시통화

연결회사의 연결재무제표는 보고기업인 지배기업의 기능통화 및 표시통화인 원화(KRW)로 작성하여 보고하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간종료일 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간종료일 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

연결회사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 연결회사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당임원에게 직접 보고하고 유의적인 경우에는 감사(위원회)에 보고하고 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

(1) 회계정책의 변경

1) 연결회사는 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후12개월 이내 약정사항을 준수해야하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 ‘리스’ 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 ‘재무제표 표시’ 개정 - ‘가상자산 공시’

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 연결재무제표

지배기업은 피투자기업에 대한 힘이 있고 피투자기업에 관여함에 따라 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있으며, 피투자기업의 변동이익에 영향을 미치기 위해 지배기업의 힘을 사용하는 능력이 있는 경우에 지배력이 있다고 판단하고 해당 피투자기업을 종속기업에 포함하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함합니다.

당기 중 취득 또는 처분한 종속기업과 관련된 수익과 비용은 취득이 사실상 완료된 날부터 또는 처분이 사실상 완료된 날까지 연결포괄손익계산서에 포함됩니다. 비지배지분의 장부금액은 최초 인식한 금액에 취득 이후 자본 변동에 대한 비지배지분의 비례지분을 반영한 금액입니다. 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

연결회사는 연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 또한, 연결회사 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다.

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 연결회사의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결회사의 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

지배력을 상실하는 경우 연결재무상태표에서 지배력 상실시점의 해당 종속기업의 자산과 부채를 제거하고 종속기업에 대한 잔존투자는 공정가치로 인식하며 지배력 상실관련 회계처리에 따른 모든 차이는 당기손익에 인식합니다.

(3) 외화환산

개별기업들의 재무제표 작성에 있어서 그 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다. 매 보고기간종료일에 화폐성 외화항목은 보고기간종료일의 마감환율로 환산하고 있습니다. 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하고, 역사적원가로 측정하는 비화폐성항목은 거래일의 환율로 환산하고 있습니다.

(4) 영업부문

연결회사는 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정을 하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 최고 영업의사결정자가 주기적으로 검토하는 내부보고 자료에 기초하여 부문을 구분하고 있습니다. 연결회사는 3개의 보고부문이 있으며, 각 부문은 서로 다른 생상품과 용역을 제공하며 기술과 마케팅전략이 다르므로 분리하여 운영되고 있습니다.

부문정보는 부문에 직접 귀속되는 항목과 합리적으로 배분할 수 있는 항목을 포함합니다. 배분되지 않은 항목은 주로 본사 건물과 같은 공통자산, 본사 관련 비용 및 법인세 자산과 부채입니다. 부문의 자본적 지출은 보고기간 중 유형자산과 무형자산(영업권 제외)의 취득으로 발생한 총 원가입니다.

(5) 현금 및 현금성자산

연결회사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 단기 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외하고 있으며 다만, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함하고 있습니다.

(6) 금융상품

1) 금융자산의 인식 및 측정

연결회사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 따라 금융자산을 상각후원가측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 및 당기손익-공정가치측정금융자산의 세가지 범주로 분류하고 분류 명칭에 따라 후속적으로 측정하고 있습니다. 내재파생상품은 주계약이 기준서 제1109호의 적용범위에 해당되는 경우에는 분리하지 않고 복합금융상품 전체에 대해 위 세가지 범주중의 하나로 분류합니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초인식시점에 거래가격으로 측정하고 이외에는 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다.

① 상각후원가측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취를 목적인 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 상각후원가측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 원금은 최초 인식시점의 공정가치이며 이자는 화폐의 시간가치에 대한 대가 및 신용위험에 대가 등을 포함합니다. 상각후원가측정금융자산은 유효이자율법에 따라 측정하고 이자수익은 당기손익에 반영하고 있습니다.

② 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 매도를 목적으로 하는 사업모형하에서 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되는 현금흐름이 발생하는 금융자산을 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 인식하고 있습니다. 공정가치의 변동으로 인한 차이는 기타포괄손익에 반영하고 처분시 당기손익으로 재순환시키며 이자수익은 당기손익의 금융수익에, 손상차손(환입) 및 외환손익은 기타손익에 반영하고 있습니다.

한편, 연결회사는 단기매매목적으로 보유하지 않는 지분상품은 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택을 하는 경우에는 배당금을 제외하고 해당 지분상품으로부터 발생하는 모든 손익은 기타포괄손익으로 인식하고 후속적으로 당기손익으로 재순환시키지 않습니다.

③ 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 경우에는 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류하며 단기매매목적의 지분증권, 파생상품 등을 포함하고 있습니다. 기준서 1109호의 분류기준에 따라 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산으로 분류되더라도 회계불일치를 해소하기 위해 당기손익-공정가치측정금융자산으로 취소 불가능한 지정을 할 수 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융자산과 관련된 손익은 당기손익의 기타손익에 인식하고 있습니다.

2) 금융부채의 분류 및 측정

연결회사는 계약의 실질에 따라 금융부채를 상각후원가측정금융부채, 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다. 한편, 연결회사가 복합금융상품을 발행한 경우에는 자본요소와 부채요소를 분리하고 부채요소의 공정가치를 측정하여 최초 장부금액을 부채요소에 먼저 배부하고 있습니다.

금융부채는 최초인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다. 후속적으로는 상각후원가측정금융부채는 유효이자율을 적용하여 측정하고 관련 이자비용은 당기손익으로 인식하며, 당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동액을 당기손익으로 인식합니다.

3) 금융자산의 손상

연결회사는 상각후원가측정금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해 기대신용손실모형을 적용하고 있습니다.

연결회사는 신용손상측정대상 금융자산에 대해 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있는지에 대한 개별평가 및 대상금융자산의 경제적 성격을 고려한 집합평가를 매 보고기간 말에 수행하고 있습니다. 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 평가할 때 신용등급(외부평가기관 및 내부에서의 평가결과 모두 참고), 재무구조, 연체정보 및 현재 및 미래의 예측가능한 경제적 상황의 변동 등을 종합적으로 고려하여 판단하고 있습니다. 연결회사는 보고기간말 신용위험이 낮다고 판단되는 경우에는 최초인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 하고 연체일수가 30일을 초과하는 경우에는 명백한 반증이 없는 한 신용위험이 유의적으로 증가한 것으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말에 매출채권 및 계약자산은 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액을 손실충당금으로 측정하고 최초인식시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초인식후 전체기간기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다. 이외의 상각후 원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산(지분증권제외) 대해서는 12개월 기대신용손실로 측정한 손실충당금을 인식하며 최초 인식 후 신용위험의 유의적 증가가 있거나 신용손상이 있는 경우에는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액을 손실충당금으로 측정하고 있습니다. 보고기간말에 측정한 손실충당금과 장부금액과의 차이는 손상차손(환입)으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

(7) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 연결회사에 유입될 가능성이 높으며 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이 때 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. 리스자산은 연결회사가 리스기간의 종료시점까지 자산의 소유권을 획득할 것이 확실하지 않다면 리스기간과 자산의 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가와 비교하여 유의적이
 라면, 해당 유형자산을 감가상각할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습
 니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되
 고 기타수익 또는 기타원가로 인식합니다.

유형자산의 추정 내용연수 및 감가상각방법은 다음과 같습니다.

구분	추정내용연수	상각방법
건물	18~40년	정액법
구축물	5~10년	정액법
기계장치	5년	정액법
건설용장비, 차량운반구, 공기구비품	3~5년	정액법

연결회사는 매 회계연도 말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검
 토하고 재검토 결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경
 으로 처리하고 있습니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류
 하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에
 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을
 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그
 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적
 절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금
 액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발
 생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

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

(9) 무형자산

1) 개별취득하는 무형자산

내용연수가 유한한 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식하며, 추정내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각비를 계상하고 있습니다. 무형자산의 내용연수 및 상각방법은 매 보고기간종료일에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다. 내용연수가 비한정인 개별 취득하는 무형자산은 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식합니다.

2) 내부적으로 창출한 무형자산 - 연구 및 개발원가

연구활동에 대한 지출은 발생한 기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

개발활동(또는 내부프로젝트의 개발단계)과 관련된 지출은 해당 개발계획의 결과가 새로운 제품의 개발이나 실질적 기능 향상을 위한 것이며 연결회사가 그 개발계획의 기술적, 상업적 달성가능성이 높고 소요되는 자원을 신뢰성있게 측정가능한 경우에 만 무형자산으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산의 취득원가는 그 무형자산이 위에서 기술한 인식조건을 최초로 충족시킨 시점 이후에 발생한 지출의 합계이며, 내부적으로 창출한 무형자산으로 인식되지 않는 개발원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

내부적으로 창출한 무형자산은 최초 인식 후에 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

3) 사업결합으로 취득한 무형자산

사업결합으로 취득하고 영업권과 분리하여 인식한 무형자산의 취득원가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 최초 인식 후에 사업결합으로 취득한 무형자산은 취득원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

4) 무형자산의 제거

무형자산을 처분하거나 사용이나 처분을 통한 미래경제적효익이 기대되지 않을 때 해당 무형자산의 장부금액을 연결재무상태표에서 제거하고 있습니다. 무형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 무형자산이 제거되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 재고자산

재고자산은 취득원가와 순실현가능가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다. 원가는 미착품을 제외하고는 평균법에 따라 결정하고 있습니다. 재고자산의 취득원가는 매입원가, 전환원가 및 재고자산을 이용가능한 상태로 준비하는데 필요한 기타 원가를 포함하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정의 예상판매가격에서 예상되는 추가완성원가와 판매비용을 차감한 금액입니다.

매출원가는 재고자산 판매에 따른 수익을 인식하는 기간에 재고자산의 장부금액으로 인식하며, 재고자산을 순실현가능가치로 감액한 평가손실과 모든 감모손실은 감액이나 감모가 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 재고자산의 순실현가능가치의 상승으로 인한 재고자산평가손실의 환입은 환입이 발생한 기간의 비용으로 인식된 재고자산의 매출원가에서 차감하고 있습니다.

(11) 미청구공사 및 초과청구공사

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

누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액이 진행청구액을 초과하는 금액은 연결재무상태표의 자산항목에 미청구공사로 표시하고 진행청구액이 누적발생원가에 인식한 이익을 가산한 금액을 초과하는 경우에는 부채항목에 초과청구공사로 표시하고 있습니다.

(12) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간종료일마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 리스

연결회사는 대가와 교환하여 일정 기간 동안 식별되는 자산의 사용통제권을 이전하는 계약을 리스로 분류하고 있으며 본사사무실, 차량 등을 리스하고 있습니다. 리스기간은 자산별로 다양하며 해지불능기간과 리스이용자의 연장선택권 및 종료선택권의 행사가능성 등 다양한 계약조건을 고려하여 리스기간을 적용합니다.

연결회사가 리스를 이용하는 경우, 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산(리스자산)과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식하고 있습니다. 다만, 단기리스(리스개시일에, 리스기간이 12개월 이하인 리스)와 소액자산 리스의 경우에는 동 기준서의 예외규정을 선택하여 관련 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용을 인식합니다. 사용권자산은 유형자산의 감가상각에 대한 요구사항을 적용하여 리스개시일부터 사용권자산의 내용연수 종료일과 리스기간 종료일 중 이른 날까지 감가상각하며, 리스부채는 내재이자율(또는 증분차입이자율)에 따라 리스기간에 걸쳐 금융비용과 리스부채를 인식하고 지급한 리스료를 리스부채에서 차감합니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 측정하며 리스료는 다음의 금액을 포함합니다.

- 고정리스료(실질적인 고정리스료 포함하고 받을 리스 인센티브는 차감)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료
- 잔존가치보증(리스이용자가 지급할 금액)
- 매수선택권의 행사가격(리스이용자의 행사가능성이 상당히 확실한 경우)
- 리스종료위약금(리스기간이 리스이용자의 종료선택권 행사를 반영하는 경우)

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.

사용권자산은 리스개시일의 원가로 측정하며 다음 항목들로 구성되어 있습니다. 한편, 연결회사는 리스기간이 12개월 이하인 단기리스료와 소액리스료는 인식 면제규정을 적용하여 당기비용으로 인식하고 있습니다.

- 리스부채의 최초 측정금액
- 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 인센티브는 차감)
- 리스이용자가 부담하는 리스개설직접원가
- 기초자산의 해체, 복구 등에 대한 계약상 부담하는 원가

(14) 종업원급여

1) 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간종료일부터 12개월 이내에 결제될 단기 종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을, 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

2) 퇴직급여: 확정기여제도

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

3) 퇴직급여: 확정급여제도

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

확정급여부채는 매년 독립적인 계리사에 의해 예측단위적립방식으로 계산되고 있습니다. 확정급여채무의 현재가치는 확정급여제도에서 지급될 미래 현금흐름을 관련 퇴직급여의 만기와 유사한 만기를 가지는 퇴직금이 지급되는 통화로 표시된 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인한 후 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 산출된 순액이 자산일 경우, 미인식과거근무원가 누계액과 제도로부터 환급받거나 제도에 대한 미래 기여금이 절감되는 방식으로 이용가능한 경제적 효익의 현재가치를 가산한 금액을 한도로 자산으로 인식하고 있습니다.

퇴직급여를 새로 도입하거나 변경함에 따라 종업원의 과거 근무용역에 대한 확정급여채무의 현재가치의 변동액인 과거근무원가는 관련 급여가 가득되기까지의 평균기간에 정액법을 적용하여 비용으로 인식하고 있습니다. 단, 확정급여제도를 새로 도입하거나 개정하는 즉시 관련 급여가 가득되는 경우에는 해당 과거근무원가는 즉시 인식하고 있습니다.

(15) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 연결회사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 연결회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 연결회사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(16) 고객과의 계약에서 생기는 수익

1) 수익인식모형

연결회사의 고객과의 계약에서 생기는 수익은 상품매출, 용역수익으로 구성되어 있습니다. 연결회사는 고객과의 계약이 개시되는 단계에서부터 통제가 고객에게 이전되는 시점 또는 통제가 고객에게 이전되는 기간에 걸쳐 다음의 5단계 수익인식모형에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

① 계약의 식별

연결회사는 고객과의 사이에서 집행가능한 권리와 의무가 생기게 하는 합의를 계약으로 식별하고 계약으로 식별된 경우에는 수행의무의 식별 등 이후 단계를 추가 검토하여 수익인식여부를 판별하며, 계약으로 식별되지 못하였으나 고객에게서 대가를 받은 경우에는 부채로 인식하고 있습니다.

② 수행의무의 식별

수행의무는 고객과의 계약에서 '구별되는 재화나 용역'이나 '실질적으로 서로 같고 고객에게 이전하는 방식도 같은 일련의 구별되는 재화나 용역'을 고객에게 이전하기로 한 약속을 의미합니다. 연결회사는 계약 개시시점에 고객과의 계약에서 약속한 재화나 용역을 검토하여 수행의무를 식별하고 있습니다.

③ 거래가격의 산정

거래가격은 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하고 그 대가로 기업이 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 금액으로서 추정치의 제약을 고려한 변동대가, 유의적인 금융요소, 비현금대가 및 고객에게 지급할 대가 등을 고려하여 산정하고 있습니다. 연결회사는 반품가능성을 과거의 경험률에 근거하여 합리적으로 추정하여 변동대가에 반영하고, 수행의무를 이전하는 시점과 고객이 그에 대한 대가를 지급하는 시점 간의 기간이 12개월 이내이므로 유의적인 금융요소는 없다고 판단하고 있습니다.

④ 거래가격의 배분

연결회사는 하나의 계약에서 식별된 여러 수행의무에 상대적 개별판매가격을 기초로 거래가격을 배분하고 있습니다. 각 수행의무의 개별판매가격이 없는 경우에는 시장평가조정접근법 등을 고려하여 개별판매가격을 적절하게 추정하고 있습니다.

⑤ 수익인식

연결회사는 계약개시 시점에 해당 계약과 관련하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식할지 또는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식할지 여부를 판단하고 있습니다. 연결회사가 의무를 수행하는 대로 고객이 동시에 효익을 얻고 소비하는 경우, 연결회사가 의무를 수행하여 자산이 만들어지거나 가치가 높아지는 것과 비례하여 고객이 그 자산을 통제하는 경우, 또는 의무를 수행하여 만든 자산이 연결회사 자체에는 대체용도가 없으나 현재까지 수행을 완료한 부분에 대해 집행가능한 지급청구권은 있는 경우에는 수행의무를 이행하는 기간에 걸쳐 수익을 인식합니다.

2) 본인과 대리인의 구분

연결회사는 상품과 관련된 거래에서는 '본인'의 역할을 수행하므로 수행의무의 이행 결과로 이전되는 대가의 총액을 수익으로 인식하고 있습니다.

(17) 건설계약

건설형 공사계약의 경우 공사결과를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 공사수익을 인식하고 있습니다. 공사진행률은 실제공사비 발생액을 총공사예정원가로 나눈 비율로 산정하고 있습니다.

용역제공 및 공사종료 후 하자보수 의무가 있는 경우에는 예상되는 하자보수비 전액을 용역제공 및 공사가 종료되는 회계연도의 공사원가에 포함하고, 동액을 하자보수충당부채로 계상하고 있습니다.

공사결과를 신뢰성있게 추정하지 못하는 경우에는 공사수익은 회수가능성이 매우 높은 발생원가의 범위 내에서만 인식하고 이미 공사수익으로 손익계산서에 인식된 금액의 회수가능성에 불확실성이 발생하는 경우에는 공사수익을 수정하지 않고 대손비용으로 처리합니다. 공사원가가 공사수익을 초과할 가능성이 매우 높은 경우에는 추정공사손실을 공사손실충당부채전입액으로 하여 즉시 비용으로 인식하고 있습니다.

(18) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 세전이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 연결회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

이연법인세는 연결재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출 시 사용되는 세무기준액과의 차이를 바탕으로 인식되며, 자산부채법에 의하여 인식하고 있습니다. 이연법인세부채는 모든 가산할 일시적 차이에 대하여 인식하며, 이연법인세자산은 차감할 일시적 차이 중 일시적 차이가 과세소득 발생으로 해소될 가능성이 높은 경우에 인식합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간종료일에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간종료일 제정 되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간종료일 현재 연결회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따라 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 연결회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다.

배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(19) 충당부채

충당부채는 과거의 사건으로 인한 현재 의무(법적 의무 또는 의제 의무)로서, 당해 의무를 이행할 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요될 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재 의무의 이행에 소요되는 지출에 대한 각 보고기간말 현재 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다. 할인율은 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 시간경과에 따른 충당부채의 증가는 발생시 금융원가로 당기손익에 인식하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 연결회사가 의무를 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하고 그 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 당해 변제금액을 자산으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적 효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

(20) 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말하며, 금융자산과 단기간 내에 제조되거나 다른 방법으로 생산되는 재고자산은 적격자산에 해당되지 아니하며, 취득시점에 의도된 용도로 사용할 수 있거나 판매가능한 상태에 있는 자산인 경우에도 적격자산에 해당되지 아니합니다.

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

(21) 주당이익

연결회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다.

4. 영업부문

전략적 의사결정을 수립하는 경영진이 연결회사의 영업부문을 결정하고 있습니다. 경영진은 부문에 배분될 자원에 대한 의사결정을 하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 부문의 영업이익을 기준으로 검토하고 있습니다. 당기와 전기 영업부문의 부문별 정보는 다음과 같습니다.

(1) 부문수익 및 이익

당기 및 전기의 보고부문별 수익 및 이익의 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)						
구 분	토 목	건 축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
매출액	29,323,723	76,067,264	4,458,158	10,749,781	164,446	120,763,372
매출원가	28,695,613	74,174,850	2,391,633	10,712,900	48,451	116,023,447
매출총손익	628,110	1,892,414	2,066,525	36,881	115,995	4,739,925
판매비와관리비	-	-	572,496	1,851,744	12,749,701	15,173,941
영업손익	628,110	1,892,414	1,494,029	(1,814,863)	(12,633,706)	(10,434,016)
금융수익	-	384,761	1,007,903	2,619	2,112,249	3,507,532
금융비용	-	-	2,204,388	574,737	442,156	3,221,281
기타영업외수익	-	-	8,415	441	1,423,971	1,432,827
기타영업외비용	-	-	10	180	2,332,743	2,332,933
지분법손익	-	-	-	-	16,785	16,785
법인세차감전순손익	628,110	2,277,175	305,949	(2,386,720)	(11,855,600)	(11,031,086)
법인세비용	-	-	346,853	-	(2,266,950)	(1,920,097)
당기순손익	628,110	2,277,175	(40,904)	(2,386,720)	(9,588,650)	(9,110,989)

(전기)

(단위: 천원)						
구 분	토 목	건 축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
매출액	27,154,637	80,705,685	4,297,854	4,858,064	2,734,580	119,750,820
매출원가	27,126,747	84,521,253	2,240,384	4,724,757	2,703,775	121,316,916
매출총손익	27,890	(3,815,568)	2,057,470	133,307	30,805	(1,566,096)
판매비와관리비	-	-	534,424	1,256,017	8,969,565	10,760,006
영업손익	27,890	(3,815,568)	1,523,046	(1,122,710)	(8,938,760)	(12,326,102)
금융수익	-	-	1,252,549	2,603	1,505,758	2,760,910
금융비용	-	-	2,529,034	435,557	1,919,578	4,884,169
기타영업외수익	-	-	7,947,487	28,662	1,695,856	9,672,005
기타영업외비용	-	-	648,176	215	199,547	847,938
지분법손익	-	-	-	-	46,953	46,953
법인세차감전순손익	27,890	(3,815,568)	7,545,872	(1,527,217)	(7,809,318)	(5,578,341)
법인세비용	-	-	359,899	-	2,476,539	2,836,438
당기순손익	27,890	(3,815,568)	7,185,973	(1,527,217)	(10,285,857)	(8,414,779)

(2) 부문자산 및 부채

당기말 및 전기말 현재 보고부문별 자산 및 부채의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)						
구 분	토목	건축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
유동자산	9,510,109	22,073,477	3,461,186	5,315,771	38,710,722	79,442,667
비유동자산	631,535	19,095,931	71,851,109	11,795,459	10,465,436	113,468,067
자산총계	10,141,644	41,169,408	75,312,294	17,111,229	49,176,158	192,910,733
부채총계	14,824,518	26,763,870	50,245,101	11,367,606	27,575,804	130,776,899

(전기말)

(단위: 천원)						
구 분	토목	건축	물류창고	모듈러	기타(미배부)	계
유동자산	12,884,191	19,915,775	9,624,467	168,768	36,885,843	79,479,044
비유동자산	503,014	783,742	87,658,907	11,628,778	35,000,777	135,575,218
자산총계	13,387,205	20,699,517	97,283,375	11,797,546	71,886,620	215,054,262
부채총계	16,361,825	13,305,547	67,675,279	12,245,259	34,444,452	144,032,362

(3) 주요고객에 대한 정보

당기 및 전기 중 당사 매출액의 10% 이상을 차지하는 주요고객으로부터의 수익금액 정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	52,417,554	건축부문(민간)
주요고객(B)	21,699,855	건축부문(민간)
주요고객(C)	12,594,893	건축부문(민간)
합계	86,712,302	

(전기)

(단위: 천원)		
구분	금액	영업부문
주요고객(A)	33,134,951	건축부문(민간)
주요고객(B)	29,486,129	건축부문(민간)
합계	62,621,080	

5. 건설형 공사 관련 사항

(1) 당기 및 전기 중 공사계약금액의 변동 및 수익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	113,111,388	30,397,812	29,323,723	114,185,477
건축	395,326,000	9,987,833	86,817,044	318,496,789
합 계	508,437,388	40,385,645	116,140,767	432,682,266

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	기초 계약잔액	신규계약액 및 계약변경액	공사수익 인식액	기말 계약잔액
토목	111,682,202	28,583,823	27,154,637	113,111,388
건축	352,769,553	128,120,196	85,563,749	395,326,000
합 계	464,451,755	156,704,019	112,718,386	508,437,388

(2) 당기말 및 전기말 현재 진행중인 공사의 누적공사손익, 미청구공사 및 초과청구 공사의 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)							
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사와 선수금)	공사손실 충당부채
토목	126,481,555	123,384,377	3,097,178	128,831,409	4,064,697	6,414,551	-
건축	160,526,261	152,934,019	7,592,242	136,339,073	24,356,144	168,955	992,263
합 계	287,007,816	276,318,396	10,689,420	265,170,482	28,420,841	6,583,506	992,263

(전기말)

(단위 : 천원)						
공사명	누적공사수익	누적공사원가	누적공사이익	청구액	계약자산 (미청구공사)	계약부채 (초과청구공사와 선수금)
토목	124,125,693	120,161,048	3,964,645	125,519,975	5,526,264	6,920,547
건축	186,446,444	179,791,040	6,655,405	174,300,448	12,451,929	305,933
합 계	310,572,137	299,952,088	10,620,050	299,820,423	17,978,193	7,226,480

(3) 당기말 현재 연결회사의 진행률 적용 주요 계약정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
신림-봉천 터널 도로건설공사(2공구)	2010-10-08	2026-12-31	81.2%	2,167,204	-
서해선(홍성-송산) 복선전철 제10공구 노반신설 기타공사	2015-04-24	2024-10-31	99.9%	485,945	680,000
거창구치소 신축공사	2015-11-16	2023-01-08	100.0%	501	-
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	2016-10-06	2024-03-31	97.8%	59,534	5,682
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	2016-10-20	2026-12-31	56.9%	142,435	-
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	2018-09-03	2025-07-27	69.6%	1,208,857	-
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	2019-12-27	2025-12-31	33.7%	(1,018,759)	-

(단위 : 천원)					
공사명	계약일	준공일	진행률	미(초과) 청구공사	공사미수금
구미 송정동 범양레우스 공동주택 신축공사	2020-08-26	2024-04-30	83.7%	19,576,968	-
마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	2021-09-01	2024-11-20	31.6%	630,908	53,900
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	2021-08-31	2025-12-20	48.8%	(323,299)	-
강구(구)교 재해위험지구 정비사업(총괄분)	2021-08-31	2024-12-21	55.2%	(1,315,723)	-
덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	2022-07-14	2025-07-20	19.1%	(445,109)	-
합 계				21,169,462	739,582

(4) 당기 중 총계약수익 및 추정총계약원가 변동으로 인하여 당기와 미래기간의 손익, 미청구공사에 영향을 미치는 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구분	추정총계약 수익변동	추정총계약 원가변동	당기 손익에 미치는 영향	미래손익에 미치는 영향	계약자산 변동	공사손실 총당부채
건축	5,000,012	8,857,007	(2,001,296)	(1,855,699)	4,182,500	992,263
토목	25,233,310	24,885,090	168,741	179,479	1,269,630	-
합계	30,233,322	33,742,097	(1,832,555)	(1,676,220)	5,452,130	992,263

당기와 미래손익에 미치는 영향은 계약개시 후 당기말까지 발생한 상황에 근거하여 추정한 총 계약원가와 당기말 현재 총계약수익의 추정치에 근거하여 산정한 것이며, 총계약원가와 총계약수익 추정치는 미래기간에 변동될 수 있습니다.

(5) 당기말 및 전기말 현재 선수금은 각각 1,026백만원 및 659백만원이며, 회수보류액은 없습니다.

(6) 공동 도급공사

당기말 및 전기말 현재 주요 공동도급공사의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주관사
	당기말	전기말		
신림-봉천터널도로건설공사2공구	200,107,273	198,939,091	5.56%	GS건설(주)
서해선(홍성-송산)복선전철제10공구노반신설기타공사	209,379,091	203,960,000	10.00%	(주)한라
거창구치소 신축공사	33,303,527	33,341,703	50.00%	범양건설(주)
삼성-동탄 광역급행철도 제2공구 건설공사	211,909,377	215,414,000	5.00%	대림산업(주)
전주시관내 국도대체우회도로(용진-우아1)건설공사	68,465,245	43,415,832	60.00%	범양건설(주)
보령해저터널 대비관로공사	894,491	894,491	5.00%	현대건설(주)
국도5호선 춘천-화천2 도로건설공사	50,686,364	49,320,909	80.00%	범양건설(주)
고속국도 제29호선 세종-안성간 건설공사(제9공구)	196,416,290	192,828,496	20.00%	현대ENG(주)

(단위:천원)				
공사명	공동도급금액		지분율	공사계약주관사
	당기말	전기말		
청운지하차도 개설사업	15,521,582	13,102,931	51.00%	범양건영(주)
녹동산향 일반 및 모래부두 축조공사	31,509,949	30,105,287	51.00%	범양건영(주)
서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	24,586,410	19,086,410	15.00%	범양건영(주)
강구(구)교 재해위험지구 정비사업	17,855,364	14,423,755	51.00%	범양건영(주)
신계정수장 이전증설 및 고도정수처리시설 설치사업	12,973,200	12,973,200	51.00%	범양건영(주)
합 계	1,073,608,163	1,027,806,105		

6. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융자산 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정금융자산	현금및현금성자산	238,583	238,583	6,618,770	6,618,770
	단기금융상품	157,297	157,297	306,082	306,082
	매출채권	2,874,585	2,874,585	9,425,890	9,425,890
	미수금	1,220,063	1,220,063	1,092,554	1,092,554
	미수수익	464,141	464,141	965,991	965,991
	장기미수수익	3,486,312	3,486,312	3,441,603	3,441,603
	단기대여금	7,981,713	7,981,713	4,192,437	4,192,437
	장기금융상품	199,712	199,712	199,712	199,712
	장기대여금	7,770,000	7,770,000	43,073,525	43,073,525
	보증금	1,295,452	1,295,452	1,190,294	1,190,294
	소계	25,687,858	25,687,858	70,506,858	70,506,858
당기손익공정가치 측정금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	10,233,614	10,233,614	6,115,960	6,115,960
기타포괄손익공정 가치측정금융자산	기타포괄손익공정 가치측정금융자산	2,339,110	2,339,110	2,181,171	2,181,171
합 계		38,260,582	38,260,582	78,803,989	78,803,989

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융부채 범주	계정과목	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정되는 금융부채	매입채무	21,408,031	21,408,031	11,455,138	11,455,138
	미지급금	8,264,347	8,264,347	1,933,374	1,933,374
	미지급비용	1,235,554	1,235,554	4,300,412	4,300,412
	장기미지급금	167,188	167,188	167,188	167,188
	단기차입금	36,177,058	36,177,058	37,420,000	37,420,000
	유동성장기차입금	33,450,000	33,450,000	25,800,000	25,800,000
	회생채무	66,516	66,516	110,616	110,616
	임대보증금	450,362	450,362	435,362	435,362
	장기차입금	3,788,253	3,788,253	38,058,253	38,058,253
	리스부채	385,423	385,423	597,987	597,987
	장기리스부채	286,085	286,085	140,005	140,005
	유동금융보증부채	574,846	574,846	624,741	624,741
	비유동금융보증부채	225,850	225,850	589,683	589,683
	기타금융부채	1,989,361	1,989,361	-	-
합 계		108,468,874	108,468,874	121,632,759	121,632,759

(3) 당기 및 전기의 금융상품 범주별 손익현황은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	1,420,051	-	-	-	1,420,051
배당금수익	-	41,244	-	-	41,244
금융보증비용환입	-	-	-	428,583	428,583
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	1,617,654	-	-	1,617,654
금융수익 합계	1,420,051	1,658,898	-	428,583	3,507,532
이자비용	-	-	-	3,206,426	3,206,426
금융보증비용	-	-	-	14,855	14,855
대손상각비	3,410,771	-	-	-	3,410,771
기타의대손상각비	2,176,412	-	-	-	2,176,412
금융비용 합계	5,587,183	-	-	3,221,281	8,808,464

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	상각후원가 측정금융자산	당기손익- 공정가치측정 금융자산	기타포괄손익 공정가치측정 금융자산	상각후원가 측정금융부채	합 계
이자수익	2,119,283	-	-	-	2,119,283
배당금수익	-	89,825	-	-	89,825
금융보증비용환입	-	-	-	530,726	530,726
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	-	21,075	-	-	21,075
금융수익 합계	2,119,283	110,900	-	530,726	2,760,909
이자비용	-	-	-	3,502,415	3,502,415
금융보증비용	-	-	-	1,381,465	1,381,465
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	-	288	-	-	288
금융비용 합계	-	288	-	4,883,880	4,884,168

(4) 공정가치

1) 공정가치 서열체계

연결회사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치 측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 보고기간 종료일 현재 금융상품의 수준별 공정가치는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	3,358,820	6,874,794	10,233,614
기타포괄공정가치측정금융자산				
비상장주식	-	-	2,339,110	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)				
금융자산 범주	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
당기손익공정가치측정 금융자산				
출자금	-	-	6,115,960	6,115,960
기타포괄공정가치측정금융자산				
비상장주식	-	-	2,181,171	2,181,171

3) 공정가치 서열체계의 수준 간 이동내역

당기 중 각 공정가치 서열체계의 수준 이동 내역은 없습니다.

4) 가치평가기법

당사는 공정가치 서열체계에서 수준 2와 수준 3으로 분류되는 공정가치측정금융자산에 대해 순자산가치평가법을 평가기법으로 적용하고 있습니다.

7. 현금및현금성자산

연결회사의 현금및현금성자산은 연결재무상태표와 연결현금흐름표상의 금액이 동일하게 관리되고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 연결현금흐름표상의 현금및현금성자산의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금	17,751	-
보통예금	220,833	6,240,189
기타예금	-	378,581
합 계	238,584	6,618,770

8. 사용이 제한된 금융상품 등

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	거래처	당기말	전기말	제한내용
단기금융상품	신한은행	-	150,374	질권 설정
	신한은행	144,913	143,336	질권 설정
장기금융상품	신한은행	197,712	-	질권 설정
	신한은행	2,000	2,000	당좌개설보증금
합 계		344,625	295,710	

9. 매출채권및기타수취채권과 계약자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구 분		당기말			전기말		
		채권잔액	대손충당금	장부금액	채권잔액	대손충당금	장부금액
매출채권	공사미수금	13,753,573	(10,878,987)	2,874,586	16,572,911	(7,147,022)	9,425,890
매출채권 소계		13,753,573	(10,878,987)	2,874,586	16,572,911	(7,147,022)	9,425,890
미수금		2,138,061	(917,998)	1,220,063	1,617,338	(524,783)	1,092,554
미수수익		1,695,415	(1,231,274)	464,141	1,824,792	(858,801)	965,991
장기미수수익		3,486,312	-	3,486,312	3,441,603	-	3,441,603
기타수취채권 소계		7,319,788	(2,149,272)	5,170,516	6,883,733	(1,383,584)	5,500,148
합 계		21,073,361	(13,028,259)	8,045,102	23,456,644	(8,530,606)	14,926,038

(2) 당기말과 전기말 현재 계약자산(미청구공사)의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미청구공사	30,539,031	20,013,848
대손충당금	(2,118,191)	(2,035,654)
합 계	28,420,840	17,978,194

(3) 당기말 및 전기말 현재 대손충당금의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	10,878,987	-	10,878,987
기타수취채권	2,149,272	-	2,149,272
미청구공사	2,118,191	-	2,118,191
합 계	15,146,450	-	15,146,450

(전기 말)

(단위: 천원)			
구 분	전체기간 기대신용손실 실무적간편법적용대상	12개월 기대신용손실	합 계
매출채권	7,147,022	-	7,147,022
기타수취채권	1,383,584	-	1,383,584
미청구공사	2,035,654	-	2,035,654
합 계	10,566,260	-	10,566,260

(4) 당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기 말)

(단위: 천원)			
구분	기초잔액	증가분	기말잔액
매출채권	7,147,022	3,731,965	10,878,987
기타수취채권	1,383,584	765,688	2,149,272
미청구공사	2,035,654	82,536	2,118,190
합 계	10,566,260	4,580,189	15,146,449

(전기 말)

(단위: 천원)			
구분	기초잔액	증가분	기말잔액
매출채권	7,147,022	-	7,147,022
기타수취채권	1,365,568	18,016	1,383,584
미청구공사	2,035,654	-	2,035,654
합 계	10,548,244	18,016	10,566,260

10. 재고자산

당기말 및 전기말 현재 재고자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	평가전금액	평가충당금	장부금액	평가전금액	평가충당금	장부금액
완성주택	2,852,894	-	2,852,894	3,218,181	-	3,218,181
건설용지	28,063,906	-	28,063,906	26,352,265	-	26,352,265
합 계	30,916,800		30,916,800	29,570,446	-	29,570,446

11. 기타자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타금융자산 및 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구 분	당기말				전기말			
	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부금액	명목가액	대손충당금	현재가치 할인차금	장부금액
(유동성)								
기타금융자산								
단기대여금	4,487,904	(1,506,190)	-	2,981,714	4,287,904	(95,467)	-	4,192,437
합 계	4,487,904	(1,506,190)	-	2,981,714	4,287,904	(95,467)	-	4,192,437
기타유동자산								
선급금	11,479,810	-	-	11,479,810	9,347,380	(404,407)	-	8,942,973
선급비용	185,443	-	-	185,443	346,195	-	-	346,195
선급공무원가	7,122,042	(6,787,477)	-	334,565	6,826,775	(6,787,477)	-	39,297
합 계	18,787,295	(6,787,477)		11,999,818	16,520,350	(7,191,884)	-	9,328,465
(비유동성)								
기타금융자산								
보증금	1,333,868	(25,582)	(12,834)	1,295,452	1,250,568	(25,582)	(34,692)	1,190,294
장기대여금	19,784,000	(7,014,000)	-	12,770,000	50,087,525	(7,014,000)	-	43,073,525
합 계	21,117,868	(7,039,582)	(12,834)	14,065,452	51,338,093	(7,039,582)	(34,692)	44,263,819

(2) 당기 및 전기 중 기타금융자산 및 기타유동자산의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
소 계	95,467	1,410,724	-	-	1,506,190
기타유동자산					
선급금	404,407	-	(403,731)	(676)	-
선급공무원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
소 계	7,191,884	-	(403,731)	(676)	6,787,477
(비유동성)					
기타금융자산					
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	-	-	-	7,014,000
소 계	7,039,582	-	-	-	7,039,582

(전기)

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
(유동성)					
기타금융자산					
단기대여금	95,467	-	-	-	95,467
소 계	95,467	-	-	-	95,467
기타유동자산					-
선급금	404,407	-	-	-	404,407
선급공무원가	6,787,477	-	-	-	6,787,477
소 계	7,191,884	-	-	-	7,191,884
(비유동성)					-

(단위: 천원)					
구 분	기초잔액	증가분	환입분	제각분	기말잔액
기타금융자산					-
보증금	25,582	-	-	-	25,582
장기대여금	7,014,000	-	-	-	7,014,000
소 계	7,039,582	-	-	-	7,039,582

12. 투자유가증권

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자유가증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
당기손익-공정가치측정금융자산	10,233,614	6,115,960
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합 계	12,572,724	8,297,131

(2) 당기손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
출자금	7,820,789	10,233,614	10,233,614

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
출자금	5,318,101	6,115,960	6,115,960

2) 연결회사가 보유하고 있는 출자금의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)(*2)	3,437	0.083%	4,701,274	5,324,600
	전기공사공제조합	300	0.010%	50,123	106,889
	정보통신공제조합	300	0.050%	45,239	126,714
	주택도시보증공사(*2)	78,278	0.010%	314,349	1,083,837
	기계설비건설공제조합(*2)	200	0.030%	189,804	211,794
	소방산업공제조합총청(*2)	40	0.020%	20,000	20,960
	오하임투자조합	2,500	14.02%	2,500,000	3,358,820
합 계				7,820,789	10,233,614

(*1) 연결회사의 상거래 채무와 관련하여 현대엔지니어링(주)에 의해 52,850천원의 가압류가 설정되어 있습니다.

(*2) 연결회사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(전기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
출자금	건설공제조합(*1)	3,437	0.083%	4,698,586	5,271,670
	전기공사공제조합	300	0.010%	50,123	105,832
	정보통신공제조합	300	0.050%	45,239	123,752
	주택도시보증공사(*1)	78,278	0.010%	314,349	391,390
	기계설비건설공제조합(*1)	200	0.030%	189,804	202,556
	소방산업공제조합총청	40	0.020%	20,000	20,760
합 계				5,318,101	6,115,960

(*1) 연결회사의 차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(3) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

1) 당기말 및 전기말 현재 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,577,377	2,339,110	2,339,110

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	공정가치	장부가액
시장성 없는 지분증권	1,576,877	2,181,171	2,181,171

2) 연결회사가 보유하고 있는 시장성 없는 지분증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부가액
시장성 없는 지분증권	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,619,547
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.03%	39,000	42,485
	은평새길(주)	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육(주)(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	141,583
	충남미래개발(주)(*1)	1,927,567	3.77%	171,756	72,878
	홍천에코라인(주)(*1)	20,190	2.70%	100,950	23,765
	아산꿈나무(주)(*1)	30,671	2.56%	137,355	131,754
	동부권푸른물(주)(*1)	5,242	0.50%	26,210	-
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	306,598
	사상해운대고속도로 주식회사	100	1.00%	500	500
합 계				1,577,377	2,339,110

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

(전기말)

(단위 : 주, 천원)					
구 분	피투자회사명	주식/좌수	지분율	취득원가	장부금액
시장성 없는 지분증권	(주)바이오세움	6,000	1.02%	300,000	1,482,425
	제주국제컨벤션센터	10,000	0.03%	39,000	44,126
	은평새길(주)	16,000	2.02%	80,000	-
	충북참교육(주)(*1)	2,436,056	10.26%	221,606	143,955
	충남미래개발주(*1)	1,927,567	3.77%	171,756	79,358
	홍천에코라인주(*1)	20,190	2.70%	100,950	28,593
	아산꿈나무주(*1)	30,671	2.56%	137,355	132,691
	동부권푸른물(주)(*1)	5,242	0.50%	26,210	5,698
	주식회사 와우매니지먼트그룹	25,000	3.01%	500,000	264,325
합 계				1,576,877	2,181,171

(*1) 타인을 위해 금융기관 등에 담보로 제공되어 있습니다(주석27 참조).

13. 관계기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 관계기업투자주식의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
관계기업명	주요영업 활동	취득금액	지분율(%)	장부금액		순자산지분해당액	
				당기말	전기말	당기말	전기말
서울산개발주식회사	부동산업	1,080,000	31.76	-	-	495,676	543,289
(주)범양케이원제7호천안 두정기업형임대주택위탁관리 부동산투자회사	부동산업	9,890,000	22.83	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	부동산업	2,500,000	25.00	2,562,924	2,546,139	700,350	683,565
합 계		13,470,000		2,562,924	2,546,139	7,097,580	7,871,454

(2) 당기 및 전기의 관계기업투자주식의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	연결범위 변동	지분법 이익(손실)	기말
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사(*1)	-	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	2,546,139	-	-	16,785	2,562,924
합 계	2,546,139	-	-	16,785	2,562,924

(*1) 연결회사는 (주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사에 대하여 누적 손실로 인해 장부가액이 0 이하가 됨에 따라 지분법 적용을 중지하였으며, 미반영된 당기 손실액은 3,128,953천원이며, 당기말 누적 손실액은 7,201,230천원 입니다.

(전기)

(단위: 천원)					
회사명	기초	취득/처분	연결범위 변동	지분법 이익(손실)	기말
서울산개발주식회사	-	-	-	-	-
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	-	-	-	-	-
온동네디앤씨 주식회사	2,527,526	-	-	18,613	2,546,139
베스타스전문투자사모부동산32호	-	(3,552,105)	3,523,765	28,340	-
합 계	2,527,526	(3,552,105)	3,523,765	46,953	2,546,139

(3) 당기 및 전기의 관계기업투자주식법인의 재무정보는 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)					
회사명	자산	부채	순자본	매출	당기순손익
서울산개발주식회사	1,772,579	211,885	1,560,694	626,512	209,219
(주)범양케이원제7호천안두정기업 형임대주택위탁관리부동산투자회사	168,478,156	142,628,161	25,849,995	2,426,635	(3,254,563)
온동네디앤씨 주식회사	2,808,778	7,377	2,801,401	-	67,141

(전기)

(단위: 천원)					
회사명	자산	부채	순자본	매출	당기순손익
서울산개발주식회사	3,814,060	2,103,453	1,710,607	48,319	(448,279)
(주)범양케이원제7호천안두정기업 형임대주택위탁관리부동산투자회사	172,169,490	143,064,932	29,104,558	3,999,574	(4,046,600)
온동네디앤씨 주식회사	2,747,602	13,342	2,734,260	-	(86,524)

14. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)									
구 분	토지	건물	구축물	기계장치	차량운반구	공기구비품	건설중인 자산	사용권자산	합 계
취득원가									
기초	51,220,943	19,159,856	219,122	246,042	383,341	733,351	893,592	3,925,307	76,781,554
취득	-	518,000	-	-	25,806	560,763	192,375	771,679	2,068,623
처분	-	-	-	-	(25,937)	-	-	(11,493)	(37,430)
기말	51,220,943	19,677,856	219,122	246,042	383,210	1,294,114	1,085,967	4,685,493	78,812,747
감가상각누계액									
기초잔액	-	4,943,033	169,517	114,428	255,719	532,050	-	3,187,056	9,201,803
감가상각비	-	622,951	13,334	34,506	38,678	169,231	-	817,831	1,696,531
국고보조금(*1)	-	(1,033)	-	-	-	-	-	-	(1,032)
처분	-	-	-	-	(25,934)	-	-	(10,967)	(36,901)
기말	-	5,564,952	182,851	148,934	268,463	701,281	-	3,993,920	10,860,403
기말장부가액	51,220,943	14,112,904	36,271	97,108	114,747	592,833	1,085,967	691,573	67,952,346

(*1) 건물에 태양광설비 설치 공사 후 국고보조금을 받은 경우로 K-IFRS 제1020호에 따라 건물의 내용연수 동안 국고보조금을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(전기)

(단위 : 천원)									
구 분	토지	건물	구축물	기계장치	차량운반구	공기구비품	건설중인 자산	사용권자산	합 계
취득원가									
기초	28,049,237	19,518,255	189,622	209,500	279,564	621,935	-	3,561,554	52,429,667
취득	-	129,127	29,500	36,542	103,777	133,341	893,592	417,834	1,743,713
국고보조금(*1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체	-	(489,504)	-	-	-	-	-	-	(489,504)
처분	23,171,706	-	-	-	-	(21,925)	-	(13,048)	23,136,733
기말	51,220,943	19,157,878	219,122	246,042	383,341	733,351	893,592	3,966,340	76,820,609
감가상각누계액									
기초잔액	-	4,332,097	154,382	82,625	233,084	467,606	-	2,270,685	7,540,479
감가상각비	-	609,991	15,135	31,803	22,635	86,365	-	970,452	1,736,381
국고보조금(*1)	-	(1,032)	-	-	-	-	-	-	(1,032)
처분	-	-	-	-	-	(21,921)	-	(13,048)	(34,969)
기말	-	4,941,056	169,517	114,428	255,719	532,050	-	3,228,089	9,240,859
기말장부가액	51,220,943	14,216,822	49,605	131,614	127,622	201,301	893,592	738,251	67,579,750

(*1) 건물에 태양광설비 설치 공사 후 국고보조금을 받은 경우로 K-IFRS 제1020호에 따라 건물의 내용연수 동안 국고보조금을 당기손익으로 인식하고 있습니다.

15. 투자부동산

당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	기초금액	상각	매각	대체	기말금액
건물	31,069	(2,390)	-	365,287	393,966
용지	485,043	-	-	-	485,043
합 계	516,112	(2,390)	-	365,287	879,009

(전기)

(단위 : 천원)				
구 분	기초금액	상각	매각	기말금액
건물	33,459	(2,390)	-	31,069
용지	624,981	-	(139,938)	485,043
합 계	658,440	(2,390)	(139,938)	516,112

16. 무형자산

당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	102,375	284,963	438,370	1,573,911	2,399,619
취득	-	-	-	892,500	892,500
처분	(338)	-	-	-	(338)
기말잔액	102,037	284,963	438,370	2,466,411	3,291,781
감가상각누계액					
기초잔액	92,795	284,963	-	1,157,426	1,535,184
상각	2,069	-	-	110,939	113,008
기말잔액	94,864	284,963	-	1,268,365	1,648,192
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	7,173	-	334,000	1,171,887	1,513,060

(전기)

(단위 : 천원)					
구 분	산업재산권	개발비	회원권	기타의무형자산	합 계
취득원가					
기초잔액	97,000	284,963	138,370	1,198,911	1,719,244
취득	5,375	-	300,000	375,000	680,375
기말잔액	102,375	284,963	438,370	1,573,911	2,399,619
감가상각누계액					
기초잔액	89,960	284,963	-	1,145,645	1,520,568
상각	2,835	-	-	11,781	14,616
기말잔액	92,795	284,963	-	1,157,426	1,535,184
손상차손누계액					
기초잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말잔액	-	-	104,370	26,158	130,528
기말장부가액	9,578	-	334,000	390,327	733,905

17. 리스

(1) 보고기간종료일 현재 리스약정에 따라 인식한 리스계약별 자산과 리스부채의 장부금액은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	131,164	423,037	184,049	738,250	737,992
증가	39,903	371,210	360,040	771,153	766,933
감가상각	(86,575)	(560,520)	(170,735)	(817,830)	-
이자비용	-	-	-	-	30,767
지급	-	-	-	-	(864,184)
기말	84,492	233,727	373,354	691,573	671,508

(*1) 리스부채 중 385,423천원은 유동성대체 되었습니다.

(전기말)

(단위 : 천원)					
구분	사용권자산				리스부채 (*1)
	토지	건물	차량운반구	합계	
기초	91,350	1,006,229	197,871	1,295,450	1,277,670
증가	144,027	128,093	141,131	413,251	392,216
감가상각	(104,213)	(711,286)	(154,953)	(970,452)	-
이자비용	-	-	-	-	49,823
지급	-	-	-	-	(981,716)
기말	131,164	423,037	184,049	738,251	737,993

(*1) 리스부채 중 597,987천원은 유동성대체 되었습니다.

(2) 보고기간종료일 현재 리스계약에 의해 향후 지급할 최소리스료의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금액
1년 이하	401,030
1년 초과 ~ 2년 이하	207,996
2년 초과	84,910
합 계	693,936

한편, 당기 및 전기 중 리스부채와 관련하여 발생한 원금 상환에 따른 현금유출액(재무활동)은 각각 833,417천원 및 931,893천원, 이자비용 현금유출액(영업활동)은 각각 30,768천원 및 49,823천원으로 총 현금유출액은 각각 864,184천원 및 981,716천원입니다.

(3) 당기에 리스와 관련하여 연결포괄손익계산서에 인식된 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 역	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
토지	86,576	104,213
건물	560,520	698,238
차량운반구	170,735	154,953
감가상각비 소계	817,831	957,404
리스부채에 대한 이자비용	30,768	49,823
단기리스료 및 소액자산리스료	76,454	62,670
리스부채 측정치에 포함되지않은 변동리스료	771,614	623,106
합계	1,696,667	1,693,003

(4) 연결회사가 리스부채의 상환금액을 포함하여 단기리스료, 소액리스료 및 변동리스료 등 리스와 관련하여 당기 중 인식한 총 현금유출액은 1,712,252천원(전기: 1,667,492천원)입니다.

18. 매입채무및기타채무

당기말 및 전기말 현재 매입채무 및 기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
매입채무	21,408,031	11,455,138
미지급금	8,264,346	1,933,374
미지급비용	1,235,554	4,300,412
소 계	30,907,931	17,688,924
(비유동성)		
장기미지급금	167,188	167,188
합 계	31,075,119	17,856,112

19. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처등	이자율	만기일	당기말	전기말
운영자금 및 매출채권 유동화 대출	우리종합금융(주)	-	-	-	5,000,000
	(주)에스비아이 저축은행	-	-	-	4,000,000
	국민은행	4.87%	2024.02.28	867,058	-
	수협은행	3.67%	2024.03.05	920,000	920,000
	하나은행	5.43%	2024.08.03	10,000,000	10,000,000
	대구은행	7.20%	2024.01.10	6,500,000	-
	새마을금고	8.50%	2024.01.18	17,500,000	17,500,000
	온동네디엔아이(주)	4.60%	2024.12.14	120,000	-
	(주)커미더스	4.60%	2024.12.27	40,000	-
	플라스코앤비(주)	4.60%	2024.11.15	130,000	-
	임직원	-	-	100,000	-
합 계				36,177,058	37,420,000

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
항목	차입처 등	이자율	만기일	당기말	전기말
장기차입금	건설공제조합	1.13%	2025.06.09	3,338,253	3,338,253
	신한은행	-	-	-	600,000
	대구은행	5.89%	2027.01.08	650,000	850,000
	대구은행	-	-	-	7,000,000
	수협은행	-	-	-	24,500,000
	수협은행	5.54%	2024.02.19	70,000	190,000
	국민은행	4.49%	2024.09.30	16,720,000	7,220,000
	국민은행	5.76%	2024.02.28	1,000,000	10,530,000
	국민은행	4.87%	2024.09.30	14,260,000	130,000
	하나은행	-	-	-	6,000,000
	신한은행	5.87%	2024.11.14	1,200,000	3,500,000
소 계				37,238,253	63,858,253
유동성 대체				(33,450,000)	(25,800,000)
합 계				3,788,253	38,058,253

20. 퇴직급여제도

연결회사는 자격요건을 갖춘 종업원들을 위하여 확정급여형퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 이 제도에 따르면 종업원의 퇴직시 근속 1년당 최종 3개월 평균급여에 지급률 등을 가감한 금액을 지급하도록 되어 있습니다. 사외적립자산과 확정급여채무의 보험수리적 평가는 예측단위적립방식을 사용하여 적격성이 있는 독립적인 평가기관에 의하여 수행되었습니다.

(1) 당기말 및 전기말 현재 퇴직급여채무와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
확정급여채무의 현재가치	3,676,308	3,868,778
사외적립자산의 공정가치	-	-
퇴직급여채무 금액	3,676,308	3,868,778

(2) 당기와 전기 중 확정급여채무의 변동은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위:천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,868,778	-	3,868,778
당기근무원가	949,751	-	949,751
이자비용	89,255	-	89,255
소 계	4,907,784	-	4,907,784
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(9,559)	-	(9,559)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	35,577	-	35,577
제도에서 지급한 금액	(1,257,495)	-	(1,257,495)
기말	3,676,307	-	3,676,307

(전기)

(단위:천원)			
구 분	확정급여채무 현재가치	사외적립자산	합 계
기초	3,874,146	-	3,874,146
당기근무원가	875,685	-	875,685
이자비용	57,540	-	57,540
소 계	4,807,371	-	4,807,371
재측정요소:			
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적 손실(이익)	-	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익(이익)	(145,197)	-	(145,197)
- 경험적조정으로 인한 보험수리적 손실(이익)	(27,520)	-	(27,520)
제도에서 지급한 금액	(765,876)	-	(765,876)
기말	3,868,778	-	3,868,778

(3) 당기말 및 전기말 현재 사용한 주요 보험수리적 가정은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
할인율	3.21%	3.78%
미래임금상승률(물가상승률 포함)	2.56%	3.19%

(4) 보고기간 말 현재 다른 모든 가정이 유지될 때, 유의적인 보험수리적 가정이 발생 가능한 합리적인 범위 내에서 변동할 경우 확정급여채무에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	1%상승시	1%하락시
임금상승률의 변동(base-up)	163,405	(146,201)
할인율의 변동	(143,911)	163,860

확정급여채무의 증가(감소)는 당기말 현재 확정급여채무의 현재가치를 기준으로 산출되었습니다.

(5) 당기 및 전기 중 매출원가 및 판매관리비에 반영된 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출원가	506,516	518,567
판매관리비	618,397	489,224
합 계	1,124,913	1,007,791

(6) 당기 및 전기 중 기타포괄손익(이익잉여금)으로 인식된 보험수리적손익은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
법인세차감전 재측정요소	(26,018)	172,717
법인세효과	5,438	(41,037)
법인세차감후 재측정요소	(20,580)	131,680

(7) 당기말 및 전기말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기분석은 아래와 같습니다.

(단위: 원)					
구분	1년 미만	1년~2년 미만	2년~5년 미만	5년 이상	합계
당기말	525,417	412,610	898,978	5,642,591	7,479,596
전기말	393,643	405,879	1,183,002	5,488,893	7,471,416

확정급여채무의 가중평균만기는 7.65년입니다. (전기말 7.25년)

21. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타유동부채 및 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동성)		
기타유동부채		
선수금	1,026,345	659,374
예수금	44,865	198,168
부가세예수금	59,540	83,873
합 계	1,130,750	941,415
기타유동금융부채		
금융보증부채(*1)	574,846	624,741
기타금융부채(*2)	1,989,361	-
합 계	2,564,207	624,741
(비유동성)		
기타금융부채		
임대보증금	450,362	435,362
금융보증부채(*1)	225,850	589,683
합 계	676,212	1,025,045

(*1) 연결회사는 특수관계자의 차입금 등에 대하여 무상으로 지급보증을 제공하고 있으며, 동 지급보증은 기준서 제1119호'금융상품'의 금융보증계약의 정의를 충족합니다. 연결회사는 금융보증 제공시 금융보증부채를 인식하고 상대계정으로 당기손익으로 처리하고 있습니다.

(*2) 연결회사는 2023년 11월 3일 모듈러건축의 전략적 제휴를 위해 제3자배정 방식으로 보통주 400,000주를 발행했습니다. 본 계약은 전략적 제휴의 해제시 발행자 및 보유자의 상환권 행사가 가능하며, 상환권 행사시에는 액면금액에 연 5%의 수익을 더하여 상환하는 조건입니다. 당사는 계약의 실질에 따라 발행가액을 부채로 분류하였습니다.

22. 충당부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 충당부채의 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
(유동)		
공사손실충당부채	992,263	-
(비유동)		
하자보수충당부채	6,136,513	6,618,109
합 계	7,128,776	6,618,109

(2) 당기 및 전기 중 충당부채의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기		전기	
	하자보수충당부채	공사손실충당부채	손해배상충당부채	하자보수충당부채
기초잔액	6,618,109	-	33,592	7,571,933
사용액	(850,853)	-	(33,592)	(484,782)
환입액	(435,451)	-	-	(962,390)
전입액	804,707	992,263	-	493,348
기말잔액	6,136,512	992,263	-	6,618,109

23. 자본금

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
① 발행할 주식의 총수	100,000,000	100,000,000
② 1주당 액면금액	1,000	1,000
③ 발행한 주식의 수: 보통주	24,831,982	24,831,982
④ 자본금: 보통주	24,831,982,000	24,831,982,000

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 유통주식수의 변동은 없습니다.

24. 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	(15,872,831)	(15,872,831)
감자차익	48,684,747	48,684,747
자기주식처분손실	(326,702)	(326,702)
기타자본잉여금	2,815,501	2,815,501
자기주식	(2,030)	(2,030)
출자전환채무(*1)	1,012,853	1,012,853
합 계	36,311,538	36,311,538

(*1) 출자전환이 확정되었으나 당기말 현재 출자전환이 이행되지 않은 조정대상채무를 출자전환채무로 분류하였으며 향후 출자전환이 이행되는 시점에 자본금 등 관련 자본의 계정으로 분류됩니다.

(2) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	36,311,538	37,062,325
연결범위의 변동	-	(750,787)
기말	36,311,538	36,311,538

25. 기타자본구성요소

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가이익	601,927	477,392

(2) 당기와 전기 중 기타자본구성요소의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구 분	기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손익	
	당기	전기
기초	477,392	(117,230)
평가손익	157,440	754,589
자본에 직접 가감하는 법인세 효과	(32,905)	(159,967)
기말	601,927	477,392

26. 이익잉여금

(1) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	9,400,988	17,317,636
당기순손익	(9,110,988)	(8,048,328)
보험수리적손익	(20,580)	131,680
기말	269,420	9,400,988

(2) 당기와 전기 중 확정급여제도의 재측정요소의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	(156,564)	(288,244)
당기변동	(20,580)	131,680
기말	(177,144)	(156,564)

27. 담보제공 등

(1) 당기말 현재 연결회사가 차입금 등의 금융거래와 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제공처	구분	장부금액	담보설정금액	관련 채무금액
건설공제조합	조합출자증권(3,437좌)	5,324,600	5,324,600	3,338,253
	기타담보	158,919	158,919	
	부동산담보	480,176	297,000	
기계설비건설공제조합	조합출자증권(200좌)	211,794	211,794	-
주택도시보증공사	조합출자증권(78,278주)	1,083,837	1,083,837	-
소방산업공제조합	조합출자증권(40좌)	20,960	20,960	-
국민은행	부동산	31,395,849	41,304,000	34,180,000
하나은행	부동산	13,134,596	12,000,000	10,000,000
대구은행	토지	2,675,398	9,600,000	7,150,000
	건물	8,317,670		
태종대새마을금고 외 12	건설용지	28,547,782	21,000,000	17,500,000
신한은행	정기예(적)금	144,913	144,913	-
	장기성예금	197,712	197,712	-
	부동산	31,395,849	2,400,000	-
합 계		123,090,055	93,743,736	72,168,253

(2) 당기말 현재 연결회사가 타인을 위해 금융기관 등에 담보를 제공한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	제공처	보증등의 한도	담보제공자산	장부금액
충북참교육(주)	신한은행	10,165,200	지분증권(*1)	141,583
충남미래개발(주)		28,813,200	지분증권(*1)	72,878
홍천에코라인(주)	한국산업은행 한국비티엘일호투융자회사 삼성화재보험	48,604,400	지분증권(*1)	23,766
아산꿈나무(주)	한국비티엘인프라투융자회사 교보생명보험 흥국생명보험 삼성화재해상보험 동부생명보험	68,692,000	지분증권(*1)	131,754

(단위: 천원)				
회사명	제공처	보증등의 한도	담보제공자산	장부금액
동부권부른물주)	우리은행	34,242,000	지분증권(*1)	-
합계		190,516,800		369,981

(*1) 피투자회사에 대한 연결회사의 지분증권입니다.(주석12 참조)

28. 우발부채

(1) PF 우발부채

1) 부동산 PF 종합요약표

연결회사는 보고기간 말 현재 PF와 관련한 보증을 제공하지 않고 있습니다.

기타사업과 관련한 PF 우발부채 내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	종류	보증한도	보증금액	대출잔액	
				당기	전기
기타사업	브릿지론	-	-	-	-
	본PF	-	-	-	26,000,000
	계	-	-	-	26,000,000

2) 부동산 PF대출 보증 세부 내역

보고기간 말 현재 3건의 기타사업 관련 PF(대출) 보증 내역은 아래와 같습니다.

(단독사업)

(단위: 천원)															
사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간	만기일	유형	책임준공 약정금액
										당기	전기				
구미(*1)	공동주택	본PF	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	㈜커미더스	여	금융기관	-	26,000,000	2021.06.23 ~2023.03.23	2023.03.23	PF Loan	-
서울 마포구(*2)	오피스텔	본PF	채무인수	250,000,000	100%	250,000,000	㈜한토플러스	부	대주단	160,000,000	145,000,000	2021.09.17 ~2025.08.17	2025.08.17	PF Loan	250,000,000
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.															
단독사업 계				250,000,000		250,000,000				160,000,000	171,000,000				250,000,000

(*1) 당초 약정상 대출만기는 2023.06.30이나, 상기일에 조기상환 하였습니다.

(*2) 연결회사는 본 사업에 대한 PF대출 보증을 제공하고 있지 아니하며 책임준공 미이행에 따른 채무인수만 약정되어 있습니다.

(권소사업)

(단위: 천원)															
사업지역	사업장 구분	PF종류	신용보강 종류	보증한도 (전체)	부담률	보증금액	채무자	특수관계자 여부	채권기관 종류	대출잔액		대출기간	만기일	유형	책임준공 약정금액
										당기	전기				
서울 동대문구(*1)	오피스텔	본PF	채무인수	49,000,000	100%	49,000,000	(주)엔에스피디	부	대주단	29,000,000	25,000,000	2021.06.30 ~2024.08.30	2024.08.30	PF Loan	49,000,000
상기 PF조기상환 가능합니다. 기재된 신용보강 외 신용보강은 없습니다.															

(*1) 연결회사는 보고기간말 이후 책임준공(2024년 2월 29일) 의무를 이행하지 못하

여 2024년 3월 1일부로 시행사와 연대하여 중첩적채무인수가 발생하였습니다(주석4 2 참조).

3) 부동산 PF 책임준공 약정

연결회사는 보고기간말 현재 기타사업과 관련하여 아래와 같이 책임준공 미이행시 조건부 채무인수약정을 제공하고 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액	공사건수	도금액	약정금액	대출잔액
기타사업	2	123,763,079	299,000,000	189,000,000	3	223,519,483	325,000,000	196,000,000

4) 본 PF의 중도금대출

연결회사는 보고기간 말에 정비사업과 관련하여 수분양자의 중도금대출에 373,014,008천원(전기말 369,992,600천원)을 보증하는 약정을 체결하고 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기				전기			
	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액	사업건수	보증한도(*1)	약정금액	대출잔액
기타사업	3	373,014,008	383,966,160	189,552,633	3	369,992,600	381,642,000	81,612,621

(*1) 주택도시보증공사 보증서가 담보하는 금액 이외의 대출에 대한 당사의 보증비율을 반영한 금액입니다. (채권최고비율 미반영)

(2) 非 PF 우발부채

연결회사는 보고기간 말에 아래와 같이 보증보험회사 등에 보험을 가입하거나 보증서를 발급하는 방식 등으로 현재 발주처 등에 대하여 201,640,729천원(전기말 617,494,100천원)의 계약이행, 분양보증 및 하자보증 등 지급보증을 제공하고 있습니다.

1) 종합요약표

(단위: 천원)							
구분	피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
제공한 지급보증	(주)케이더스 외	분양보증 연대보증 외	201,640,729	201,640,729	주택도시보증공사 외	-	
제공받은 지급보증	-	계약보증 외	411,468,591	330,578,984	서울보증보험 외	-	
계			613,109,320	532,219,713			

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 연결회사는 상기 지급보증과 관련하여 당기 말 현재 800,696천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

2) 제공한 지급보증

(단위: 천원)						
피보증처명	보증종류	보증한도	보증금액	보증처	특수관계자 여부	비고
(주)커미더스	분양보증 연대보증	124,659,500	124,659,500	주택도시보증공사	여	-
(주)커미더스	자금보충확약	35,000,000	35,000,000	수협은행	여	-
(주)커미더스	대출 연대보증	2,000,000	2,000,000	(주)유니원컴퍼니	여	-
건설공제조합	하자보수보증 공동연대채무	39,981,229	39,981,229	에스케이에코플랜트(주) 등 공동도급 대표사	부	-
소 계		201,640,729	201,640,729			

3) 제공받은 지급보증

(단위: 원)					
보증처	보증종류	보증한도	보증금액	특수관계자 여부	비고
건설공제조합	계약보증	14,837,442	14,837,442	부	(주)한국토지신탁 외
건설공제조합	공사이행보증	56,105,306	56,105,306	부	조달청 외
건설공제조합	하도급대금지급보증 외	57,822,685	57,822,685	부	(주)유성종합설비 외
건설공제조합	하자보증	3,058,511	3,058,511	여	(주)범양 케이원 제7호 천안두정 기업형임대주택 위탁관리 부동산투자회사
건설공제조합	하자보증	16,826,177	13,351,771	부	(주)케이지엠씨개발 외
기계설비공제조합	공사이행보증	81,442,330	9,188,762	부	조달청
기계설비공제조합	하도급대금지급보증	2,306,854	645,221	부	대성썬텍에너지(주) 외
서울보증보험	계약보증	11,042,945	11,042,945	부	(주)한국토지신탁
서울보증보험	공사이행보증	1,833,596	1,833,596	부	국가철도공단
서울보증보험	선금보증 외	2,926,006	2,926,006	부	조달청 외
주택도시보증공사	주택분양보증	124,659,500	124,659,500	부	(주)한국토지신탁
주택도시보증공사	하도급대금지급보증	5,004,194	5,004,194	부	(주)을화 외
주택도시보증공사	하자보수보증	10,203,045	10,203,045	부	초량1-3구역 도시환경정비조합 외
신한은행	원화지급보증	2,400,000	2,400,000	부	와이케이스틸
대표이사	대출연대보증	21,000,000	17,500,000	여	새마을금고
소 계		411,468,591	330,578,984		

4) 계류중인 소송현황

당기말 현재 연결회사를 피고로 하는 하자보수금청구 소송 외 7건의 소송(소송가액 : 4,353,597천원) 및 연결회사가 원고인 손해배상청구 소송 외 2건의 소송(소송가액 : 722,404천원)이 계류 중입니다. 이러한 소송의 결과가 연결회사의 재무제표에 미칠 영향은 당기말 현재로서는 합리적으로 예측할 수 없습니다. 다만, 피고로 계류중인 소송 중 1심 또는 2심에서 패소한 경우에는 최근 판결내용에 따라 충당부채를 설정하고 있습니다.

29. 보험가입내역

당기말 현재 연결회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
보험종류	보험회사	보험가입자산	장부가액	부보금액
화재보험(*1)	한화손해보험	본사, 지사사옥	635,877	2,450,000
건설공사보험	흥국화재	송정동 범양레우스 공동주택 건설사업	-	99,931,373
건설공사보험	흥국화재	마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업	-	89,848,787
건설공사보험	한화손해보험	덕천(화명)-양산간 도로교통체계 개선공사	-	13,431,613
건설공사보험	한화손해보험	녹동신항 일반 및 모래부두 축조공사	-	23,168,656
건설공사보험	한화손해보험	서울 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사	-	19,869,900
재산종합보험	DB손해보험	건물(*2)	2,366,541	7,000,500
건물화재보험	수협은행	건물(*2)	4,220,317	6,000,000
화재보험	흥국화재해상보험	보은공장 건물 외(*3)	8,317,670	10,776,388
국내근재보험	흥국화재해상보험	사용자배상책임 1인당	-	200,000
		사용자배상책임 1사고당	-	300,000

(*1) 본 화재보험 목적물이 건설공제조합의 부동산담보 질권설정 됨에 따라 동 보험 가입자산도 질권설정(설정금액 297,000천원) 되어있습니다.

(*2) 상기 부보액은 당사의 차입금과 관련하여 국민은행, 신한은행 등에 질권설정되어 있습니다.

(*3) 상기 부보액은 당사의 차입금과 관련하여 대구은행에 질권설정되어 있습니다.

- 연결회사는 상기 보험가입내역 외에 한화손해보험에 개인정보보호책임보험 및 자동차보험을 가입하고 있습니다.

30. 약정사항

(1) 당기말 현재 연결회사의 금융거래 약정한도의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
금융기관	약정내용	약정한도액
건설공제조합	보증한도	595,623,000
	융자한도	7,798,000
신한은행	보증한도	2,000,000
국민은행	당좌차월한도	1,000,000
합계		606,421,000

(2) 당기말 현재 회사는 부동산투자신탁계약을 체결하였으며, 출자내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	출자약정액	출자액
캡스톤밸류플랫폼일반사모투자신탁(가칭)	15,000,000	-

31. 비용의 성격별 분류

당기 및 전기의 계속영업비용의 성격별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	17,489,379	17,489,379
외주비	-	74,278,694	74,278,694
급여	5,710,192	6,180,922	11,891,114
퇴직급여	618,397	506,516	1,124,913
복리후생비	534,368	1,084,997	1,619,365
감가상각비	1,015,621	680,836	1,696,457
무형자산상각비	113,008	-	113,008
지급수수료	1,513,592	4,680,096	6,193,688
세금과공과	503,727	850,116	1,353,843
기타비용	5,165,035	10,271,890	15,436,925
합계	15,173,940	116,023,446	131,197,386

(전기)

(단위 : 천원)			
계정과목	판매비와관리비	매출원가	합계
사용된 원재료	-	22,146,885	22,146,885
외주비	-	73,802,681	73,802,681
급여	5,375,460	7,665,708	13,041,168
퇴직급여	489,224	518,567	1,007,791
복리후생비	642,392	1,338,322	1,980,714
감가상각비	513,780	1,221,568	1,735,348
무형자산상각비	14,616	-	14,616
지급수수료	947,684	6,506,375	7,454,059
세금과공과	404,136	480,248	884,384
기타비용	2,372,714	7,636,563	10,009,277
합계	10,760,006	121,316,917	132,076,923

32. 판매비와관리비

당기와 전기 중 판매비와관리비의 주요 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
급여	5,710,192	5,375,460
퇴직급여	618,397	489,224
복리후생비	534,368	642,392
임차료	44,637	25,253
접대비	247,994	288,074
감가상각비	1,013,231	513,780
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
세금과공과	503,727	404,136
광고선전비	97,450	85,003
무형자산상각비	113,008	14,616
대손상각비	3,410,771	3,498
여비교통비	79,035	81,829
차량유지비	17,379	31,419
교육훈련비	2,608	4,759
통신비	32,186	26,129
수도광열비	58,917	70,285
보험료	539,312	283,531
소모품비	30,011	43,540
도서인쇄비	4,866	4,993
사무실관리유지비	100,591	48,594
하자보수비	494,278	1,367,324
지급수수료	1,513,592	947,684
운반비	500	23
수선비	4,500	180
용역비	-	5,890
합 계	15,173,940	10,760,006

33. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기의 금융수익과 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(금융수익)		
이자수익	1,420,051	2,119,283
금융보증비용환입	428,583	530,726
배당금수익	41,244	89,825
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,617,654	21,075
합 계	3,507,532	2,760,909
(금융비용)		
이자비용	3,206,426	3,502,415
금융보증비용	14,855	1,381,465
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	-	288
합 계	3,221,281	4,884,168
순금융수익(비용)	286,251	(2,123,259)

34. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

당기와 전기 중 기타영업외수익 및 기타영업외비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
(기타영업외수익)		
유형자산처분이익	2,341	96
투자자산처분이익	-	353,742
하자보수충당금환입액	435,451	962,390
지분법주식처분이익	-	611,235
리스해지수익	-	4,715
임가매수차익	-	7,205,499
잡이익	995,035	534,329
합 계	1,432,827	9,672,006
(기타영업외비용)		
기타의대손상각비	2,176,412	14,518
기부금	6,000	14,000
유형자산처분손실	1	-
잡손실	150,521	819,420
합 계	2,332,934	847,938

35. 주당손익

당기 및 전기의 주당손익 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당순이익

(단위: 주, 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(손실)(A)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
가중평균유통보통주식수(B)(*1)	24,829,952	24,829,952
기본주당순이익(손실)(C=A/B)	(367)	(324)

(*1) 가중평균 유통보통주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

2) 전기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,829,952	365	9,062,932,480	24,829,952
합 계				9,062,932,480	24,829,952

(2) 희석주당순이익

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(손실)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
조정후 당기순이익(손실)(A)	(9,110,987,952)	(8,048,327,822)
가중평균희석주식수(B)(*2)	24,852,197	24,852,197
주당순이익(손실)(C=A/B)	(367)	(324)
희석화효과 여부	없음	없음

(*2) 가중평균 회석주식수의 계산내역

1) 당기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2023-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

2) 전기

(단위: 주)					
일 자	구 분	주식수(A)	가중치(B)	적수 (C=A*B)	유통보통주식수(D=C/365)
2022-01-01	전기이월	24,852,197	365	9,071,051,905	24,852,197
합 계				9,071,051,905	24,852,197

36. 법인세비용

(1) 당기 및 전기의 법인세비용의 구성요소는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	363,914	211,682
전기 법인세 추납액	(40,197)	38,912
일시적차이의 변동	(2,216,348)	2,786,848
자본에 직접 반영된 법인세비용의 변동	(27,467)	(201,004)
손익계산서상 보고된 법인세비용	(1,920,098)	2,836,438

(2) 당기 및 전기의 자본에 직접 반영된 법인세비용은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
순확정급여부채의 재측정요소	5,438	(41,037)
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(32,905)	(159,967)
합 계	(27,467)	(201,004)

(3) 당기 및 전기 중 회계이익에 적용세율을 곱하여 산출한 금액과 법인세비용의 조정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(11,031,084)	(6,726,309)
법정적용세율에 따른 법인세	(2,327,696)	(1,479,788)
조정사항	407,597	4,316,226
비공제비용	498,062	512,959
비과세수익	(2,527)	(732,829)
이연법인세 미인식액	2,456,922	4,598,241
기타(세율차이 등)	(2,544,860)	(62,145)
법인세비용(수익)	(1,920,099)	2,836,438
유효세율	1.72%	-

(4) 당기 및 전기 중 일시적차이의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

구 분	기초잔액	증가	감소	연결범위변동	기말잔액
<차감할 일시적차이>					
미확정비용	288,738	329,981	288,738	-	329,981
대손충당금	24,507,914	31,665,282	24,507,914	-	31,665,282
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(604,294)	-	157,440	-	(761,734)
관계기업투자주식	1,080,000	9,890,000	-	-	10,970,000
감가상각비	2,042,605	54,165	13,300	-	2,083,470
퇴직급여충당금	3,925,479	999,451	1,252,715	-	3,672,215
공사손실충당부채	-	992,263	-	-	992,263
하자보수충당금	6,591,738	6,039,525	6,591,738	-	6,039,525
감가상각누계액(사용권자산)	3,144,573	802,960	-	-	3,947,533
현재가치할인차금(임차보증금)	34,673	-	22,110	-	12,563
리스미지급금	758,889	681	72,425	-	687,145
금융보증부채	1,221,220	6,797	422,599	-	805,418
업무용승용차	65,044	18,154	8,000	-	75,198
미지급금	5,222	-	-	-	5,222
이월결손금	19,178,462	(695,691)	-	-	18,482,771
미지급비용	38,842	-	38,842	-	-
기타	32,930,622	-	-	-	32,930,622
소 계	95,209,727	50,103,568	33,375,821	-	111,937,474
<가산할 일시적차이>					
미수수익	(3,728,721)	(5,610,574)	(3,728,721)	-	(5,610,574)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(795,171)	(1,616,206)	-	-	(2,411,377)
사용권자산	(3,882,824)	(750,362)	(16,464)	-	(4,616,722)
현재가치할인차금(리스부채)	(20,897)	-	559	-	(21,456)
토지(재평가)	(3,734,064)	-	-	-	(3,734,064)
건물(재평가)	(215,902)	-	-	-	(215,902)
파생상품평가손익	-	-	-	-	-
미수수익(1년초과분) 제거	(1,443,814)	-	(1,443,814)	-	-
관계기업투자주식	(6,797)	(200,000)	(6,797)	-	(200,000)
유형자산(재평가)	(10,037,110)	-	-	-	(10,037,110)
공사수익	(431,556)	-	-	-	(431,556)
기타	(23,738,453)	-	-	-	(23,738,453)
소 계	(48,035,309)	(8,177,142)	(5,195,237)	-	(51,017,214)
상계후 차감할 일시적차이	47,174,418	41,926,426	28,180,584	-	60,920,260

(전기)

구 분	기초잔액	증가	감소	연결범위변동	기말잔액
<차감할 일시적차이>					
미확정비용	310,772	288,738	310,772	-	288,738
대손충당금	24,518,028	24,432,224	24,442,338	-	24,507,914
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	150,295	-	754,589	-	(604,294)
관계기업투자주식	1,080,000	-	-	-	1,080,000
감가상각비	76,055	1,975,607	9,057	-	2,042,605
퇴직급여충당금	3,935,236	894,254	904,011	-	3,925,479
하자보수충당금	7,570,774	6,591,738	7,570,774	-	6,591,738
감가상각누계액(사용권자산)	2,200,113	944,460	-	-	3,144,573
현재가치할인차금(임차보증금)	50,699	-	16,026	-	34,673
리스미지급금	1,330,326	28,750	600,187	-	758,889
금융보증부채	383,449	1,059,322	221,551	-	1,221,220
업무용승용차	-	72,976	7,932	-	65,044
미지급금	-	5,222	-	-	5,222
이월결손금	12,539,609	6,638,853	-	-	19,178,462
미지급비용	40,073	38,842	40,073	-	38,842
손해배상충당부채	33,592	-	33,592	-	-
기타	32,930,622	-	-	-	32,930,622
소 계	87,149,643	42,970,986	34,910,902	-	95,209,727
<가산할 일시적차이>					
미수수익	(1,988,896)	(3,728,721)	(1,988,896)	-	(3,728,721)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(774,770)	(20,401)	-	-	(795,171)
사용권자산	(3,495,563)	(387,261)	-	-	(3,882,824)
현재가치할인차금(리스부채)	(52,656)	-	(31,759)	-	(20,897)
토지(재평가)	(3,734,064)	-	-	-	(3,734,064)
건물(재평가)	(232,366)	-	(16,464)	-	(215,902)
파생상품평가손익	-	-	-	-	-
미수수익(1년초과분) 제거	(770,993)	(1,443,814)	(770,993)	-	(1,443,814)
관계기업투자주식	(19,765)	-	(12,968)	-	(6,797)
유형자산(재평가)	-	-	-	(10,037,110)	(10,037,110)
공사수익	-	(431,556)	-	-	(431,556)
기타	(23,738,453)	-	-	-	(23,738,453)
소 계	(34,807,526)	(6,011,753)	(2,821,080)	(10,037,110)	(48,035,309)
상계후 차감할 일시적차이	52,342,117	36,959,233	32,089,822	(10,037,110)	47,174,418

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

(당기)

구 분	당기초	당기손익 반영	기타포괄 손익반영	연결범위변동	당기말
<이연법인세자산>					
미확정비용	60,635	175	-	-	60,810
대손충당금	1,960,115	872,995	-	-	2,833,110
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	(126,902)	605	(32,905)	-	(159,202)
감가상각비	428,947	(4,280)	-	-	424,667
퇴직급여충당금	824,351	(62,295)	5,438	-	767,494
관계기업투자	-	2,067,010			2,067,010
공사손실충당부채	-	207,383	-	-	207,383
하자보수충당금	1,384,265	(122,004)	-	-	1,262,261
감가상각누계액(사용권자산)	660,360	164,674	-	-	825,034
현재가치할인차금(임차보증금)	7,281	(4,655)	-	-	2,626
리스미지급금	159,367	(15,754)	-	-	143,613
금융보증부채	256,456	(88,124)	-	-	168,332
업무용승용차	13,659	2,058	-	-	15,717
미지급금	1,097	(6)	-	-	1,091
이월결손금	4,027,477	(164,578)	-	-	3,862,899
미지급비용	8,157	-	-	-	8,157
소 계	9,665,265	2,853,204	(27,467)	-	12,491,002
<이연법인세부채>					
미수수익	(783,032)	(389,578)	-	-	(1,172,610)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(166,986)	(336,992)	-	-	(503,978)
사용권자산	(815,393)	(149,502)	-	-	(964,895)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(4,388)	(96)	-	-	(4,484)
미수수익(1년초과분) 제거	(303,201)	303,201	-	-	-
관계기업투자주식	(1,427)	(40,373)	-	-	(41,800)
토지(재평가)	(784,153)	-	-	-	(784,153)
건물(재평가)	(45,340)	216	-	-	(45,124)
유형자산(재평가)	(2,107,793)	3,734	-	-	(2,104,059)
공사수익	(90,627)	-	-	-	(90,627)
소 계	(5,102,340)	(609,390)	-	-	(5,711,730)
이연법인세자산	9,665,265	2,853,204	(27,467)	-	12,491,002
이연법인세부채	(5,102,340)	(609,390)	-	-	(5,711,729)
상계후이연법인세자산(부채)	4,562,925	2,243,814	(27,467)	-	6,779,273

(전기)

구 분	당기초	당기손익 반영	기타포괄 손익반영	연결범위변동	당기말
<이연법인세자산>					
미확정비용	68,370	(7,735)	-	-	60,635
대손충당금	5,393,966	(3,433,851)	-	-	1,960,115
기타포괄손익-공정가치측정금융자산평가손실	33,065	-	(159,967)	-	(126,902)
관계기업투자주식	237,600	(237,600)	-	-	-
감가상각비	16,732	412,215	-	-	428,947
퇴직급여충당금	865,753	(365)	(41,037)	-	824,351
하자보수충당금	1,665,570	(281,305)	-	-	1,384,265
감가상각누계액(사용권자산)	484,025	176,335	-	-	660,360
현재가치할인차금(임차보증금)	11,154	(3,873)	-	-	7,281
리스미지급금	292,672	(133,305)	-	-	159,367
금융보증부채	84,359	172,097	-	-	256,456
업무용승용차	-	13,659	-	-	13,659
미지급금	-	1,097	-	-	1,097
이월결손금	2,758,714	1,268,763	-	-	4,027,477
미지급비용	8,816	(659)	-	-	8,157
손해배상충당부채	7,390	(7,390)	-	-	-
소 계	11,928,186	(2,061,917)	(201,004)	-	9,665,265
<이연법인세부채>					
미수수익	(437,558)	(345,474)	-	-	(783,032)
당기손익-공정가치측정금융자산(출자금)	(170,449)	3,463	-	-	(166,986)
사용권자산	(769,024)	(46,369)	-	-	(815,393)
현재가치할인차금(리스미지급금)	(11,584)	7,196	-	-	(4,388)
미수수익(1년초과분) 제거	(169,619)	(133,582)	-	-	(303,201)
관계기업투자주식	(4,348)	2,921	-	-	(1,427)
토지(재평가)	(821,494)	37,341	-	-	(784,153)
건물(재평가)	(51,121)	5,781	-	-	(45,340)
유형자산(재평가)	-	-	-	(2,107,793)	(2,107,793)
공사수익	-	(90,627)	-	-	(90,627)
소 계	(2,435,197)	(559,349)	-	(2,107,793)	(5,102,340)
이연법인세자산	11,928,186	(2,061,917)	(201,004)	-	9,665,265
이연법인세부채	(2,435,197)	(559,349)	-	(2,107,793)	(5,102,340)
상계후이연법인세자산(부채)	9,492,989	(2,621,266)	(201,004)	(2,107,793)	4,562,925

(6) 당기 이연법인세자산 미인식 차감할 일시적차이 및 이월결손금/이월세액공제 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	미인식액
차감할일시적차이	26,824,993
이월결손금	5,369,103
이월세액공제	-

37. 특수관계자와의 주요거래

(1) 연결회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

특수관계자유형	회사명
최대주주	플라스코앤비(주)
관계기업	(주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사
관계기업	(주)범양케이원제11호위탁관리부동산투자회사(*1)
관계기업	온동네디앤씨(주)
관계기업	서울산개발주식회사
기타특수관계자	(주)커미더스
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스
기타특수관계자	(주)피와이에스피
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)

(*1) 전기 중 보유주식을 전량 처분하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)							
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	대여	회수	차입	상환
최대주주	플라스코앤비(주)	6,637	737	1,705,000	1,705,000	330,000	200,000
기타특수관계자	(주)커미더스	53,228,125	20	6,710,000	37,313,525	40,000	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	487,765	257	-	1,000,000	490,000	370,000
기타특수관계자	임원	-	-	-	-	100,000	-

(전기)

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	매출(수익) 등(*1)	매입(비용) 등	대여	회수
기타특수관계자	(주)커미더스	34,715,515	-	70,000	70,000
기타특수관계자	(주)와이디홀딩스	-	649,254	-	-
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	29,751,948	-	1,350,000	4,350,000

(*1) 매출(수익) 등 금액에는 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

(3) 특수관계자에 대한 채권 및 채무의 내역

1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 채권, 채무내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)									
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	미수금	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익	단기차입금	미지급비용
최대주주	플라스코앤비(주)	-	-	-	-	-	6,627	130,000	737
기타특수관계자	(주)커미더스	19,822,631	-	-	4,770,000	1,403,944	1,328,249	40,000	20
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	205,703	6,410,724	-	672,040	-	120,000	257
기타특수관계자	임원	-	-	-	-	-	-	100,000	-

(전기말)

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	매출채권(*1)	단기대여금	장기대여금	미수수익	장기미수수익
관계기업	서울산개발(주)	530,431	-	-	-	-
기타특수관계자	(주)커미더스(*1)	236,759	-	35,373,525	-	3,102,284
기타특수관계자	온동네디엔아이(주)	3,648,689	2,410,724	-	835,994	-

(*1) 매출채권 금액에는 공사 진행매출 금액이 포함되어 있습니다.

2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자 채권에 대하여 설정된 대손충당금 잔액은 5,637,589천원이며, 당기 중 인식된 대손상각비 및 기타의대손상각비는 5,637,589천원입니다.

(4) 당기 및 전기 중 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기급여	1,658,667	2,230,149
퇴직급여	775,406	796,354
합 계	2,434,073	3,026,503

주요 경영진은 연결회사가 금융감독원에 공시하는 사업보고서의 "임원의 현황"에 기재되어 있는 경영진을 의미합니다.

(5) 당기말 현재 연결회사가 특수관계자를 위해 금융기관 등에 담보를 제공한 내역은 다음과 같습니다.

1) 제공받은 내역

(단위: 천원)			
회사명	보증제공처	보증금액	보증내용
(주)범양케이원제7호천안두정기업형 임대주택위탁관리부동산투자회사	건설공제조합	3,058,511	하자보증
대표이사	새마을금고	21,000,000	대출연대보증
합 계		24,058,511	

2) 제공한 내역

(단위: 천원)			
회사명	제공처	보증금액	보증내용
(주)커미더스	SH수협은행	12,828,000	중도금대출 연대보증
	주택도시보증공사	124,659,500	분양보증 연대보증
	(주)유니원컴퍼니	2,000,000	대출 연대보증
합 계		139,487,500	

주석 21에서 설명하고 있는 바와 같이, 당사는 상기 지급보증과 관련하여 당기말 현재 800,696천원의 금융보증부채를 인식하고 있습니다.

3) 상기 내역 외 당기말 당사는 서울 강동구 천호동 공동주택 신축공사의 사업부지 담보대출(차주 : 시행사 커미더스(주))과 관련하여 연체이자를 포함한 대출원리금을 한도(35,000,000천원)로 자금보충약정을 체결하였습니다.

38. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 영업활동 현금흐름 중 조정 및 순운전자본의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
조정 :		
1. 현금의유출이없는비용등의가산	10,557,413	10,917,551
법인세비용	(1,920,097)	2,836,438
퇴직급여	1,031,821	933,226
감가상각비	1,694,067	1,735,348
투자부동산감가상각비	2,390	2,390
무형자산상각비	113,008	14,616
대손상각비	3,410,771	3,498
기타의대손상각비	2,176,412	14,518
하자보수충당부채전입	812,211	493,349
유형자산처분손실	1	-
당기손익인식공정가치측정금융자산평가손실	-	288
이자비용	3,206,426	3,502,415
금융보증비용	14,855	1,381,465
잡손실	15,548	-
2. 현금의유입이없는수익등의차감	(4,006,210)	(11,940,824)
법인세수익	(2,341)	-
유형자산처분이익	-	(96)
투자자산처분이익	-	(353,742)
여가매수차익	-	(7,205,499)
당기손익인식공정가치측정금융자산평가이익	(1,617,654)	(21,075)
이자수익	(1,420,052)	(2,119,283)
지분법주식처분이익	(16,785)	(611,235)
지분법이익	-	(46,953)
배당금수익	(41,244)	(89,825)
금융보증수익	(428,583)	(530,726)
하자보수충당부채환입	(435,451)	(962,390)
잡이익	(44,100)	-
합 계	6,551,203	(1,023,273)
영업활동으로 인한 자산부채의 변동 :		

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
매출채권의 증감	6,952,863	7,306,142
미수금의 증감	(4,626,545)	1,081,652
선급금의 증감	(2,716,969)	(3,075,776)
미수수익의증가	(1,308,925)	(2,946,991)
선급공무원가의 증감	(295,267)	1,120,639
선급비용의 증감	160,752	(191,677)
부가세대급금의감소(증가)	-	9,028
미청구공사의 증감	(10,525,184)	(9,211,310)
재고자산의 증감	-	(29,413,847)
건설용지의 증감	(160,050)	1,145,250
매입채무의 증감	9,952,893	1,569,470
미지급금의 증감	6,060,973	(862,701)
장기미지급금의 증감	-	(11,126)
미지급비용의 증감	(3,267,988)	2,725,033
예수금의 증감	(153,303)	45,916
부가세예수금의 증감	(24,333)	1,967
선수금의 증감	80,489	(48,440)
당기법인세부채의 증가	-	27,008
하자보수충당부채의 증감	(858,356)	(484,782)
공사손실충당부채의 증감	992,263	-
퇴직금의 지급	(1,276,579)	(765,876)
초과청구공사의 증감	(642,973)	(8,911,813)
분양선수금의 증감	286,481	(590,485)
임대보증금의증가(감소)	53,700	(72,344)
영업보증금의 증감	(136,000)	-
손해배상충당부채의증가(감소)	-	(33,592)
합 계	(1,452,058)	(41,588,655)

(2) 연결회사의 현금흐름표는 간접법에 의해 작성되었으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
보험수리적손익	(26,018)	172,717
장기차입금의 유동성대체	-	25,800,000
사용권자산의 인식	771,153	392,216
리스부채의 인식	766,933	396,306
리스부채의 유동성대체	385,423	597,987

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)						
구 분	기초	현금흐름	비현금거래			기말
			상각	대체	기타	
단기차입금	37,420,000	7,957,058	-	(9,200,000)	-	36,177,058
유동성장기차입금	25,800,000	(520,000)	-	8,170,000	-	33,450,000
장기차입금	38,058,253	(35,300,000)	-	1,030,000	-	3,788,253
회생채무	110,616	-	-	-	(44,100)	66,516
리스부채	737,992	(864,184)	30,768	-	766,933	671,509
기타금융부채	-	1,972,781	-	-	-	1,972,781
합계	102,126,860	(26,754,346)	30,768	-	722,833	76,126,115

2) 전기

(단위: 천원)						
구 분	기초	현금흐름	비현금거래			기말
			상각	대체	기타	
단기차입금	38,133,022	2,625,231	-	(3,338,253)	-	37,420,000
유동성장기차입금	1,800,000	(1,000,000)	-	25,000,000	-	25,800,000
장기차입금	26,670,000	33,050,000	-	(21,661,747)	-	38,058,253
회생채무	110,728	(113)	-	-	-	110,616
임대보증금	237,650	197,712	-	-	-	435,362
리스부채	1,277,670	(981,716)	49,823	-	392,216	737,992
합계	68,229,070	33,891,114	49,823	-	392,216	102,562,223

39. 위험관리

(1) 자본위험관리

연결회사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 연결이해관계자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 연결회사는 배당을 조정하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

연결회사의 자본구조는 차입금에서 현금및현금성자산을 차감한 순부채와 자본으로 구성되어 있으며, 연결회사의 전반적인 자본위험 관리 정책은 전기와 동일합니다. 한편, 당기말 및 전기말 현재 연결회사가 자본으로 관리하고 있는 항목의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차입금총계	73,481,826	101,388,868
차감: 현금 및 현금성자산	238,584	6,618,770
순차입금	73,243,242	94,770,098
자본총계	62,133,835	71,021,899
자기자본순차입금비율	117.88%	133.44%

(2) 금융위험관리

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험(이자율위험, 가격위험), 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

연결회사의 활동은 주로 이자율의 변동 및 주가변동으로 인한 금융위험에 노출되어 있습니다.

시장위험에 대한 노출정도는 민감도 분석에 의하여 측정하고 있으며 시장위험에 대한 연결회사의 위험노출정도 또는 위험을 관리하고 측정하는 방식에는 변경이 없습니다.

가. 가격위험

연결회사는 영업상의 필요 등으로 비상장의 지분증권에 투자하고 있으며, 지분상품에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있습니다. 지분상품은 매매목적이 아닌 전략적 목적으로 보유하고 있으며, 연결회사는 해당 투자자산을 활발하게 매매하고 있지는 않습니다.

나. 이자율 위험

연결회사는 이자율변동으로 인한 재무제표 항목(금융자산, 부채)의 가치변동 위험 및 투자, 차입에서 비롯한 이자수익(비용)의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 연결회사의 이자율 변동위험은 채권 등 이자지급 부채의 발행, 이자수취 자산에의 투자 등에서 비롯됩니다.

당기말 및 전기말 현재 고정이자율과 변동이자율로 발행된 금융부채로 인하여 이자율변동에 따른 현금흐름변동위험에 노출되어 있는 연결회사의 금융부채는 없습니다.

2) 신용위험

신용위험은 연결회사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 발생하며 고객 또는 거래상대방이 계약 조건상 의무사항을 지키지 못하였을 때 발생합니다. 이러한 신용위험을 관리하기 위하여 연결회사는 주기적으로 고객과 거래상대방의 재무상태와 과거 경험 및 기타 요소들을 고려하고 있습니다.

신용위험은 현금 및 현금성자산, 각종 예금 등과 같은 금융기관과의 거래에서도 발생할 수 있습니다. 이러한 위험을 줄이기 위해, 연결회사는 신용도가 높은 금융기관들에 대해서만 거래를 하고 있습니다.

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 나타냅니다. 당기말 및 전기말 현재 연결회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	238,584	6,618,770
단기금융상품	157,297	306,082
매출채권	2,874,585	9,425,890
미수금	1,220,063	1,092,554
미수수익	464,141	965,991
장기미수수익	3,486,312	3,441,603
미청구공사	28,420,841	17,978,194
단기대여금	2,981,713	4,192,437
장기금융상품	199,712	199,712
장기대여금	12,770,000	43,073,525
보증금	1,295,452	1,190,294
당기손익공정가치측정금융자산	10,233,614	6,115,960
기타포괄손익공정가치측정금융자산	2,339,110	2,181,171
합 계	66,681,424	96,782,183

3) 유동성 위험

연결회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제 현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결회사의 경영진은 영업활동에서 발생하는 현금흐름과 보유금융자산으로 금융부채의 상환이 가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 현재 금융자산 및 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
(금융자산)				
현금및현금성자산	238,584	-	-	238,583
단기금융자산	157,297	-	-	157,297
매출채권	2,874,585	-	-	2,874,585
미수금	1,220,063	-	-	1,220,063
미수수익	464,141	-	-	464,141

(단위: 천원)				
구 분	1년미만	1년이상 2년미만	2년이상	합 계
장기미수수익	-	3,486,312	-	3,486,312
단기대여금	2,981,713	-	-	2,981,713
장기금융상품	-	197,712	2,000	199,712
장기대여금	-	12,770,000	-	12,770,000
보증금	-	-	1,295,452	1,295,452
합 계	7,936,383	16,454,024	1,297,452	25,687,858
(금융부채)				
매입채무	21,408,031	-	-	21,408,031
미지급금	8,264,347	-	167,188	8,431,535
미지급비용	1,235,554	-	-	1,235,554
회생채무	66,516	-	-	66,516
단기차입금	36,177,058	-	-	36,177,058
유동성장기차입금	33,450,000	-	-	33,450,000
기타금융부채	-	-	1,989,361	1,989,361
장기차입금	-	450,000	3,338,253	3,788,253
임대보증금	-	-	450,362	450,362
리스미지급금	385,423	-	-	385,423
장기리스미지급금	-	214,422	71,663	286,085
금융보증계약(*1)	201,640,729	-	-	201,640,729
합 계	302,627,658	664,422	6,016,827	309,308,907

(*1) 동 보증계약은 확정된 금액은 아니며, 연결회사로부터 보증을 제공받는 자가 의무를 이행하지 못할 경우 당기말 현재로부터 1년 이내에 지급의무가 발생할 수 있습니다.

상기 만기분석은 장부금액을 기초로 연결회사가 지급하여야 하는 가장 빠른 만기일에 근거하여 작성되었으며, 이자지급 관련 현금흐름은 제외되어 있습니다.

40. 사업결합

(1) 2022년 4월 29일(간주취득일 2022년 4월 30일), 연결회사는 (주)삼진엔컴퍼니의 지분100%를 60,689백만원에 취득하였습니다. 취득한 종속기업의 자산·부채의 장부금액 및 사업결합 관련 인식한 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금 액
<이전대가>	
현금	60,688,961
<취득한 자산과 인수한 부채의 계상액>	
유동자산	53,077,019
현금및현금성자산	53,051,956
선급법인세	25,063
비유동자산	26,740,472
지분법적용투자주식	3,523,766
유형자산	23,171,706
보증금	45,000
자산 합계	79,817,491
유동부채	9,788,009
미지급비용	60,157
미지급법인세	9,727,853
비유동부채	2,135,021
이연법인세부채	2,135,021
부채 합계	11,923,031
식별가능 순자산의 공정가치 합계	67,894,460
<사업결합 관련 인식한 수익>	
영가매수차익	7,205,499

(2) 사업결합으로 인한 순현금유입

당기 중 발생한 사업결합으로 인한 순현금유출은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금 액
취득한 현금및현금성자산	53,051,956
현금으로 지급한 대가	(60,688,961)
차감 계	(7,637,005)

41. 전기오류수정

연결회사는 전기재무제표 상의 오류가 발생하여 비교표시된 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 연결재무제표를 재작성하였으며, 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 전기오류의 성격은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
오류 계정과목	관계기업투자주식, 지분법손익
발생 경위	관계기업투자주식에 대한 지분법손익 평가 오류
오류의 내용	- 재무상태표 : 제65기 관계기업투자주식 5,574,328천원 과다계상 - 포괄손익계산서 : 제65기 지분법손익 1,147,967천원 과소계상
관련 기준서	한국채택국제회계기준 제1028호 문단37

(2) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기 재무상태표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	관련 주석	제65(전)기말		
		이전 보고금액	수정금액	재작성금액
유동자산		79,479,044	-	79,479,044
비유동자산		141,149,546	(5,574,328)	135,575,218
관계기업투자	주13	8,120,467	(5,574,328)	2,546,139
자산총계		220,628,590	(5,574,328)	215,054,262
유동부채		90,720,865	-	90,720,865
비유동부채		53,311,498	-	53,311,498
부채총계		144,032,362	-	144,032,362
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본		76,596,228	(5,574,328)	71,021,900
이익잉여금	주26	14,975,316	(5,574,328)	9,400,988
자본총계		76,596,228	(5,574,328)	71,021,900
부채와자본총계		220,628,590	(5,574,328)	215,054,262

(3) 재무제표의 재작성으로 인하여 전기 포괄손익계산서에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	관련 주석	제65(전)기말		
		이전 보고금액	수정금액	재작성금액
매출액		119,750,819	-	119,750,819
매출원가		121,316,916	-	121,316,916
매출총이익		(1,566,097)	-	(1,566,097)
판매비와관리비		10,760,006	-	10,760,006
영업이익		(12,326,103)	-	(12,326,103)
금융수익		2,760,909	-	2,760,909
금융비용		4,884,169	-	4,884,169
기타영업외수익		9,672,006	-	9,672,006
기타영업외비용		847,938	-	847,938
지분법손익	주13	(1,101,014)	1,147,967	46,953
법인세비용차감전순이익		(6,726,309)	1,147,967	(5,578,342)
법인세비용		2,836,438	-	2,836,438
당기순이익		(9,562,747)	1,147,967	(8,414,780)
지배기업소유주지분		(9,196,295)	1,147,967	(8,048,328)
비지배기업소유주지분		(366,452)	-	(366,452)
기타포괄손익		726,301	-	726,301
당기총포괄손익		(8,836,446)	1,147,967	(7,688,479)
주당손익				
기본주당이익(손실)	주35	(371)	47	(324)
희석주당이익(손실)	주35	(371)	47	(324)

42. 보고기간 후 사건

(1) 연결재무제표의 승인

연결회사의 재무제표는 2024년 2월 28일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 3월 28일자 정기주주총회에서 수정승인될 수 있습니다.

(2) 채무인수 결정

연결회사는 서울시 동대문구 전농동 오피스텔 신축공사의 공동도급사로서 당초 준공 기한(2024.02.29)내 준공 미이행으로 인하여, 차주인 시행사의 대주에 대한 PF대출 금액 중 피담보채무 일체에 대해 시행사와 공동도급사들이 연대하여 중첩적 채무인수 의무가 발생하였습니다. 본 건 채무인수 금액은 32,235,000천원으로 트리거수수

로 포함입니다.

(3) 담보제공 및 차입약정

연결회사는 마포로1구역 제28 29지구 도시정비형 재개발사업 관련 공사비 일부를 신탁사(하나자산신탁)로부터 2024년 1월 31일 차입하였으며, 연결회사 보유 (주)범양케이원제7호천안두정기업형임대주택위탁관리부동산투자회사 주식을 담보로 제공하였습니다.

(4) 투자금에 대한 약정

연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이는 2023년 11월 3일 모듈러건축의 전략적 제휴를 위해 제3자배정 방식으로 보통주 400,000주를 발행했습니다.

본 계약은 전략적 제휴의 해제시 발행자 및 보유자의 상환권 행사가 가능하며, 상환권 행사시에는 액면금액에 연 5%의 수익을 더하여 상환하는 조건입니다.

연결회사는 상환권의 행사가 실현될 수 있도록 자금지원 등 추가약정을 체결하였습니다.

43. 계속기업가정

연결회사의 재무제표는 연결회사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환할 수 있다는 가정하에 회계처리 되었습니다. 그러나 당기 및 전기 영업손실이 발생함에 따라 당기순손실 9,111백만원으로 2개년 연속 당기순손실이 발생하였으며, 당기말 현재 유동부채가 33,446백만원 초과하는 바, 이러한 상황은 계속기업으로서 그 존속능력에 유의적 의문을 제기하고 있습니다.

연결회사의 당기순손실과 유동성 저하 사유는 첫째, 최근 자재비 및 인건비 상승에 따른 공사원가의 상승으로 수익성 악화, 둘째, 부동산 경기 침체로 인한 시행사 미분양에 따른 공사미수금 및 시행사의 초기 사업비 대여금이 조기에 회수되지 못함에 따라 대손충당금 5,638백만원 당기 설정, 셋째 연결회사의 종속기업인 (주)범양플로이의 신규 수주 및 사업 부진으로 인한 자본잠식이 주된 원인입니다.

연결회사는 추후 수주 전 분양 리스크가 있는 사업장을 철저히 배제하여 양질의 수주를 이끌어냄과 동시에, 10년 만기 보유 예정이었던 임대주택 리츠 지분을 매각하여 유동성을 확보할 예정입니다. 또한 종속기업 중 시행사는 신규 분양사업 등을 위하여 사업부지 매입 및 인허가 절차 진행 중입니다.

만약 상기와 같은 경영정상화의 노력에도 불구하고 리츠 지분 매각의 지연 등과 같이 계획에 차질이 발생하는 경우 당사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 불확실성의 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	범양건영 주식회사와 그 종속기업			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	-	1	-	4	-	-	-	1	-	-	-	7	-
투입 시간	분·반기검토	5	-	40	-	214	-	-	-	-	-	-	-	259	-
	감사	41	-	271	-	1,587	-	-	-	70	-	-	-	1,969	-
	합계	46	-	311	-	1,801	-	-	-	70	-	-	-	2,228	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.11.27~2023.11.29				1	일	
	주요내용	감사계획 및 위험평가						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2023.06.12~2023.06.16	5	일	4	명	-	명	기초잔액감사
	2023.08.01~2023.08.04	4	일	4	명	-	명	반기검토
	2023.11.27~2023.12.01	5	일	4	명	-	명	내부통제평가, 세무감사계획수립
	2024.02.13~2024.02.16	4	일	4	명	-	명	입증감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	2023.12.27, 2024.01.04				2	일	
	실사(입회)장소	구미시공현장, 동대문 전농동 시공현장						
	실사(입회)대상	공사진행사항						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						

	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	O	변호사조회	C
	기타조회	발주처에 대한 공사계획 등 조회				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회			
	수행시기	2023.12.01, 2024.03.12, 2024.03.18				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	전농동 현장 공정가치평가				
	수행시기	2024.03			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 12월 01일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등
2	2024년 03월 12일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등
3	2024년 03월 18일	회사측: 감사, 재무담당임원 감사인측: 업무수행이사, 담당회계사	서면회의	감사진행사항 등