

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 4 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 3 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

회계법인 성지

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
---------------------	---

## 재무제표

재무상태표-----	5
------------	---

손익계산서-----	6
------------	---

자본변동표-----	7
------------	---

현금흐름표-----	8
------------	---

재무제표에 대한 주석-----	9
------------------	---

외부감사 실시내용 -----	22
-----------------	----

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사  
주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2023년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 및 2023년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

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

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지  
대 표 이 사 김 진 현



2024년 3월 12일

이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 3월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

### 제 4 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

### 제 3 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사 대표이사 박형우

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 22층(여의도동, 원  
아이에프씨)  
(전 화) 02-6269-7858

재 무 상 태 표

제4(당)기 2023년 12월 31일 현재

제3(전)기 2023년 06월 30일 현재

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제4(당)기		제3(전)기	
자 산				
I. 유동자산		776,982,169		2,288,613,902
(1) 당좌자산		776,982,169		2,288,613,902
현금및현금성자산(주석4)	770,672,163		2,274,557,236	
미수수익	14,281		92,033	
선급비용	-		330,000	
선급법인세	84,580		294,550	
부가세대금	6,211,145		13,340,083	
II. 비유동자산		104,156,579,532		100,257,628,494
(1) 유형자산(주석5)		104,156,579,532		100,257,628,494
토지	99,798,401,490		96,069,450,452	
건설중인자산	4,358,178,042		4,188,178,042	
자 산 총 계		104,933,561,701		102,546,242,396
부 채				
I. 유동부채		94,531,036,498		93,434,136,047
미지급비용(주석15)	2,531,036,498		1,434,136,047	
단기차입금(주석6,7,15)	92,000,000,000		92,000,000,000	
부 채 총 계		94,531,036,498		93,434,136,047
자 본				
I. 자본금(주석9)		5,900,156,000		5,000,156,000
보통주자본금	5,900,156,000		5,000,156,000	
II. 자본잉여금(주석10)		5,864,956,792		4,970,926,792
주식발행초과금	5,864,956,792		4,970,926,792	
III. 이익잉여금(결손금)(주석11)		(1,362,587,589)		(858,976,443)
미처분이익잉여금(결손금)	(1,362,587,589)		(858,976,443)	
자 본 총 계		10,402,525,203		9,112,106,349
부 채 와 자 본 총 계		104,933,561,701		102,546,242,396

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제4(당)기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제3(전)기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	504,082,827	291,396,926
자산관리수수료	226,979,795	226,367,857
사무수탁수수료	21,688,562	21,688,562
지급수수료	58,813,402	34,602,782
수도광열비	2,369,702	5,295,127
세금과공과(주석13)	192,892,350	-
보험료	-	21,732
협회비	-	1,500,000
기타일반관리비	1,339,016	1,920,866
III. 영업이익(손실)	(504,082,827)	(291,396,926)
IV. 영업외수익	471,684	1,867,553
이자수익	471,684	1,865,931
잡이익	-	1,622
V. 영업외비용	3	20
잡손실	3	20
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(503,611,146)	(289,529,393)
VII. 법인세비용(주석12)	-	-
VIII. 당기순이익(손실)	(503,611,146)	(289,529,393)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."



자 본 변 동 표

제4(당)기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제3(전)기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2023.01.01 (전기초)	5,000,156,000	4,970,926,792	(569,447,050)	9,401,635,742
당기순이익(손실)	-	-	(289,529,393)	(289,529,393)
2023.06.30 (전기말)	5,000,156,000	4,970,926,792	(858,976,443)	9,112,106,349
2023.07.01 (당기초)	5,000,156,000	4,970,926,792	(858,976,443)	9,112,106,349
자본금 납입	900,000,000	894,030,000	-	1,794,030,000
당기순이익(손실)	-	-	(503,611,146)	(503,611,146)
2023.12.31 (당기말)	5,900,156,000	5,864,956,792	(1,362,587,589)	10,402,525,203

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 현 금 흐 름 표

제4(당)기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제3(전)기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

주식회사 인마크노랑진청년주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기		제3(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		601,035,965		(549,877,857)
(1) 당기순이익(손실)	(503,611,146)		(289,529,393)	
(2) 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
(3) 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
(4) 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	1,104,647,111		(260,348,464)	
미수수익의 감소(증가)	77,752		46,912	
선급비용의 감소(증가)	330,000		338,712	
선급법인세의 증가	209,970		(153,380)	
대여금의 감소(증가)	-		32,340,000	
부가세대금의 감소(증가)	7,128,938		6,573,625	
미지급비용의 증가(감소)	1,096,900,451		(299,494,333)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(3,898,951,038)		(1,171,514,601)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	(3,898,951,038)		(1,171,514,601)	
토지의 취득	3,728,951,038		535,358,606	
건설중인자산의 취득	170,000,000		636,155,995	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		1,794,030,000		-
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	1,794,030,000		-	
자본금의 납입	1,794,030,000		-	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소) (배배)		(1,503,885,073)		(1,721,392,458)
V. 기초의 현금		2,274,557,236		3,995,949,694
VI. 기말의 현금		770,672,163		2,274,557,236

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주식

제4(당)기 2023년 12월 31일 현재

제3(전)기 2023년 6월 30일 현재

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따라 2022년 3월21일 설립되었으며, 2022년 5월 영업인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 주거용 건물 개발 및 공급업으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본사는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 22층(여의도동, 원아이에프씨)에 소재하고 있습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월1일에 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다.

당기말 현재 당사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주이며, 1주의 금액 및 발행한 주식의 수는 각각 2,000원과 2,950,078주이며, 주주의 구성은 다음과 같습니다.

주주명	보통주	
	소유주식수(주)	지분율
선구디앤아이(주)	2,000,078	67.80%
키움증권(주)	500,000	16.95%
대한토지신탁(주)	250,000	8.47%
(주)아이비리얼티	125,000	4.24%
(주)보미건설	75,000	2.54%
합계	2,950,078	100.00%

## 2. 재무제표 작성기준

### (1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었고, 현재 적용하지 않은 제,개정 기준서는 없으며, 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### (2) 측정기준

재무제표는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

### (3) 추정과 판단

일반기업회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

## 3. 유의적 회계정책

### (1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것으로서 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품을 현금및현금성자산으로 계상하고 있습니다. 현금흐름표상의 현금은 이러한 현금및현금성자산을 의미합니다.

### (2) 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

### 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

### (3) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

### (4) 차입원가 자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

### (5) 충당부채 및 우발채무

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석에 기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현

재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

#### (6) 수익

당사는 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 매출에누리와 할인 및 환입 등은 수익에서 차감하고 있습니다.

#### (7) 자산손상

금융자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 추정합니다. 만약, 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 현금창출단위란 다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단을 의미합니다. 개별 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 이러한 장부금액의 감소는 손상차손(당기손익)으로 인식하고 있습니다.

매 보고기간말에 영업권을 제외한 자산에 대해 과거기간에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 손상차손을 환입하고 있으며, 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없습니다.

#### 4. 현금 및 현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당기말	전기말	비고
보통예금	770,672	2,274,557	(*)

(\*) 당기말 현재 당사의 보통예금은 부동산 개발 관련 대출과 관련하여 새마을금고 및 하나캐피탈에 담보신탁으로 제공되어 있으며, 사용이 제한되어 있습니다.

#### 5. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 변동 내용은 다음과 같습니다.

##### ① 당기

(단위: 천원)						
구분	기초장부금액	취득	처분	감가상각	대체증(감)	기말장부금액
토지	96,069,450	3,728,951	-	-	-	99,798,401
건설중인자산	4,188,178	170,000	-	-	-	4,358,178
합 계	100,257,628	3,898,951	-	-	-	104,156,579

##### ② 전기

(단위: 천원)						
구분	기초장부금액	취득	처분	감가상각	대체증(감)	기말장부금액
토지	95,534,092	535,359	-	-	-	96,069,451
건설중인자산	3,552,022	636,156	-	-	-	4,188,178
합 계	99,086,114	1,171,515	-	-	-	100,257,629



(2) 보유토지 공시지가

당기말 및 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

소재지	당기말		전기말	
	장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울특별시 동작구 노량진동 117-1 외 2필지	99,798,401	41,949,559	96,069,450	44,551,535

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사는 단기차입금과 관련하여 당사의 부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권을 다음과 같이 제공하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	관련채무금액
부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권	선순위	새마을금고	78,000,000	단기차입금	65,000,000
	중순위	하나캐피탈(주)	22,100,000	단기차입금	17,000,000
	후순위	김은영	12,350,000	단기차입금	9,500,000
	후순위	(주)미도컨설팅	650,000	단기차입금	500,000

## 7. 단기차입금

당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
새마을금고	7%	65,000,000	65,000,000	2024.03.31	만기일시상환
하나캐피탈(주)	8%	17,000,000	17,000,000	2024.03.31	만기일시상환
김은영	17%	9,500,000	9,500,000	2024.03.31	만기일시상환
(주)미도컨설팅	17%	500,000	500,000	2024.03.31	만기일시상환
합계		92,000,000	92,000,000		

한편, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 단기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

## 8. 우발채무와 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고, 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 임대차, 증권의 매매 등 당사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 설정수수료, 운용보수 및 성과수수료를 지급합니다.

### (2) 일반사무관리업무위탁계약

당사는 스카이펀드서비스 주식회사와 일반사무관리업무위탁계약을 체결하고 당사의 목적 사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 분기별로 구별하여 지급합니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 한국투자부동산신탁주식회사 및 엔에이치투자증권 주식회사와 자산보관위탁계약을 체결하고 당사의 목적 사업과 관련한 자산 등을 위탁하였으며, 자산보관위탁계약서에 따른 보수를 분기별로 구별하여 지급합니다.

## 9. 자본금

당기말 및 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000 주	100,000,000 주
1주당 액면금액	2,000 원	2,000 원
발행한 주식수	2,950,078 주	2,500,078 주
보통주 자본금	5,900,156,000 원	5,000,156,000 원

## 10. 자본잉여금

(1) 당기말 및 전기말 현재 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	5,864,957	4,970,927

(2) 당기 및 전기중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)				
구분	기초	증가	감소	기말
주식발행초과금	4,970,927	894,030	-	5,864,957

### ② 전기

(단위: 천원)				
구분	기초	증가	감소	기말
주식발행초과금	4,970,927	-	-	4,970,927

## 11. 결손금

당사의 결손금처리 예정일은 2024년 3월 12일이며, 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
구분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(1,362,587,589)		(858,976,443)
1. 전기이월이익잉여금(결손금)	(858,976,443)		(569,447,050)	
2. 당기순이익(손실)	(503,611,146)		(289,529,393)	
II. 임의적립금이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		-		-
IV. 차기이월 미처분이익잉여금(결손금)		(1,362,587,589)		(858,976,443)

## 12. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

## 13. 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액

부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
세금과공과	192,892	-

#### 14. 특수관계자 거래

##### (1) 특수관계자 현황

관 계	회사명
지배기업	선구디앤아이(주)

##### (2) 특수관계자와의 중요한 영업상의 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
특수관계자	매출 등		매입 등	
	당기	전기	당기	전기
선구디앤아이(주)	-	-	-	4,000,000

##### (3) 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 채권 및 채무는 없습니다.

#### 15. 현금흐름표에 관한 사항

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

## 16. 금융상품

### (1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

### (2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

당기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

#### ① 당기

(단위 : 원)				
과목	장부금액	1년 미만	1년~2년	2년 초과
미지급비용	2,531,036,498	2,531,036,498	-	-
차입금	92,000,000,000	92,000,000,000	-	-
합 계	93,434,136,047	93,434,136,047	-	-

#### ② 전기

(단위 : 원)				
과목	장부금액	1년 미만	1년~2년	2년 초과
미지급비용	1,434,136,047	1,434,136,047	-	-
차입금	92,000,000,000	92,000,000,000	-	-
합 계	93,434,136,047	93,434,136,047	-	-

### (3) 유동성위험 관리 방법

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 17. 재무제표의 확정일

당사의 2023년 12월 31일 현재로 종료되는 회계기간에 대한 재무제표는 2024년 3월 12일자 정기주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 07월 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
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	3	3	8	10	120	160	-	-	-	-	-	-	131	173
	합계	3	3	8	10	120	160	-	-	-	-	-	-	131	173

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.01.30				1	일	
	주요내용	회사와 회사환경에 대한 이해를 통한 중요한 왜곡표시위험의 식별 과 평가, 업무팀 구성, 전문가활용 검토, 기업수준 통제 이해, 유의 적 계정 및 공시 식별, 감사계획의 수립과 수행에 있어서의 중요한 결정						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주		
	2024.02.02	1	일	2	명	-	명	중요 거래유형 및 중요 공시 절차의 이해, 추적시사의 수 행, 통제 테스트 수행, 통제 위험 평가, 입증절차의 설계 , 일반감사절차 계획
	2024.02.02	1	일	2	명	-	명	중요 계정잔액 및 공시내용 에 대한 분석적절차, 표본테 스트, 일반감사절차 수행, 미반영 감사수정사항 집계,



							재무제표 수준의 분석적 검토, 감사결과 요약		
	-	-	일	-	명	-	명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일	
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-					-	일	
	실사(입회)장소	-							
	실사(입회)대상	-							
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회				○	변호사조회	-
	기타조회	-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회						
	수행시기	2024.02.02, 2024.02.08							
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-							
	수행시기	-					-	일	

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 02월 02일	감사, 업무수행이사	서면보고	유의적인 감사인 주의가 요구되는 사항
2	2024년 02월 02일	감사, 업무수행이사	서면보고	외부감사 수행결과 등