

대신투자개발 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 10 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

현대회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	
재무상태표	5
손익계산서	7
자본변동표	9
현금흐름표	10
주석	12
III. 외부감사 실시내용	30

독립된 감사인의 감사보고서

대신투자개발 주식회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 대신투자개발 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

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

감사의견근거

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

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 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 542
 현대회계법인
 대표이사 곽규백

2023년 3월 13일

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

(첨부)재 무 제 표

대신투자개발 주식회사

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 10 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

대신투자개발 주식회사 대표이사 신진우

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 영동대로 142길 4(청담동)

(전 화) 02-510-9751

재 무 상 태 표

제 11 기 2022년 12월 31일 현재

제 10 기 2021년 12월 31일 현재

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기말	제 10(전) 기말
자 산		
I. 유 동 자 산	3,484,255,705	2,832,021,814
(1) 당좌자산	2,901,483,580	2,606,273,258
현금및현금성자산	1,387,139,107	1,759,450,766
매출채권(주4)	1,396,410,271	769,881,626
대손충당금	(13,964,102)	(7,698,816)
미수금(주4)	36,796,071	1,534,600
대손충당금	(367,960)	(15,346)
미수수익	12,445,881	5,220,207
선급금	450	1,681,180
선급비용	45,932,893	39,168,955
당기법인세자산	3,671,260	832,680
이연법인세자산(주15)	33,419,709	36,217,406
(2) 재고자산	582,772,125	225,748,556
저장품	6,378,726	9,535,196
선급공사원가	576,393,399	216,213,360
II. 비 유 동 자 산	61,285,385,985	67,467,758,875
(1) 유형자산(주4,5,6,7)	59,448,414,635	67,112,748,004
토지	34,747,462,110	34,747,462,110
건물	30,571,405,016	39,333,477,437
감가상각누계액	(6,429,368,384)	(7,654,896,668)
건축물	401,979,572	449,502,835
감가상각누계액	(169,031,576)	(170,991,118)
유조시설	272,579,496	272,579,496
감가상각누계액	(115,437,396)	(97,447,152)
차량운반구	10,344,555	10,344,555
감가상각누계액	(10,343,555)	(10,343,555)
공기구비품	3,550,854,821	3,665,550,788
감가상각누계액	(3,435,841,952)	(3,507,412,953)
기계장치	1,661,600,618	1,661,600,618
감가상각누계액	(1,639,450,024)	(1,628,339,723)
조경	31,661,334	41,661,334
(2) 무형자산(주8)	2,090,000	3,230,000
소프트웨어	2,090,000	3,230,000
(3) 기타비유동자산	1,834,881,350	351,780,871
임차보증금(주4)	90,000,000	90,000,000
기타보증금	34,062,800	34,062,800

과 목	제 11(당) 기말		제 10(전) 기말	
비유동이연법인세자산(주15)	1,710,818,550		227,718,071	
자 산 총 계		64,769,641,690		70,299,780,689
부 채				
I. 유동부채		7,426,114,655		6,436,260,083
매입채무(주11)	21,942,496		5,465,990	
미지급금(주11)	546,702,227		375,303,515	
선수금(주7,12)	88,930,187		90,172,350	
예수금	18,680,270		14,636,480	
미지급비용(주4,11)	262,259,475		238,081,748	
유동성장기차입금(주7,9,11,12)	6,067,600,000		5,317,600,000	
임대보증금(주4,7,11)	420,000,000		395,000,000	
II. 비유동부채		11,287,684,481		12,181,484,477
장기차입금(주7,9,11,12)	9,644,950,000		10,394,950,000	
장기선수금(주7,12)	227,734,481		266,534,477	
임대보증금(주4,7,11)	1,415,000,000		1,520,000,000	
부 채 총 계		18,713,799,136		18,617,744,560
자 본				
I. 자본금(주13)		1,000,000,000		1,000,000,000
보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
II. 자본잉여금(주13)		45,562,145,868		45,562,145,868
주식발행초과금	45,562,145,868		45,562,145,868	
III. 이익잉여금(결손금)(주14)		(506,303,314)		5,119,890,261
법정적립금	330,000,000		330,000,000	
임의적립금	4,700,000,000		5,000,000,000	
미처리결손금	(5,536,303,314)		(210,109,739)	
자 본 총 계		46,055,842,554		51,682,036,129
부 채 와 자 본 총 계		64,769,641,690		70,299,780,689

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 11 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 10 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 11(당) 기	제 10(전) 기
I. 매출액(주4)	7,219,425,602	4,800,549,876
임대매출	1,070,697,143	1,153,453,156
객실매출	4,825,573,130	2,475,456,905
용역매출	459,181,000	670,819,000
기타매출	863,974,329	500,820,815
II. 매출원가(주4, 18)	4,784,680,689	3,858,039,762
임대매출원가	814,343,041	781,733,394
객실매출원가	3,353,988,738	2,617,702,934
용역매출원가	301,311,432	291,842,949
기타매출원가	315,037,478	166,760,485
III. 매출총이익	2,434,744,913	942,510,114
IV. 판매비와관리비(주4, 18)	2,728,451,802	1,318,621,008
급여	536,323,014	454,373,063
퇴직급여(주10)	38,958,933	37,777,236
복리후생비	66,209,436	86,868,299
여비교통비	79,800	336,250
접대비	10,343,361	10,942,075
통신비	764,950	504,736
수도광열비	972,633	1,037,045
전력비	10,768,835	9,817,899
제세공과금	30,210,567	16,409,054
감가상각비(주5)	75,492,446	92,168,551
무형자산상각비(주8)	1,140,000	1,140,000
수선비	9,089,000	20,910
보험료	2,208,997	3,668,023
차량유지비	24,233,644	19,632,923
운반비	16,500	2,900
교육훈련비	6,873,012	4,125,281
도서인쇄비	2,675,000	1,670,379
소모품비	13,863,010	5,772,580
제수수료	1,889,473,938	561,729,467
광고선전비	250,000	339,811
판촉활동비	2,239,440	3,617,710
대손상각비	6,265,286	6,666,816
V. 영업이익(손실)	(293,706,889)	(376,110,894)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
V. 영업외수익		52,930,590		22,832,274
이자수익	31,176,511		10,733,886	
외화환산이익	137,906		74,865	
외환차익	8,529,146		1,007,702	
기타의대손충당금환입	-		24,508	
잡이익	13,087,027		10,991,313	
VI. 영업외비용		6,865,720,058		219,403,267
이자비용	256,568,697		213,919,338	
외화환산손실	121,917		3,759	
외환차손	10,281,884		3,678,148	
매도가능증권처분손실	217,800		-	
기타의대손상각비	352,614		-	
유형자산처분손실	6,598,082,660		-	
잡손실	94,486		1,802,022	
VII. 법인세비용차감전순이익(손실)		(7,106,496,357)		(572,681,887)
VIII. 법인세비용(수익)(주15)		(1,480,302,782)		(287,354,292)
IX. 당기순이익(손실)		(5,626,193,575)		(285,327,595)
X. 주당순익				
기본주당손실(주16)		(56,262)		(2,853)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 11 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 10 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2021.01.01 (전기초)	1,000,000,000	45,562,145,868	5,405,217,856	51,967,363,724
당기순손실	-	-	(285,327,595)	(285,327,595)
2021.12.31 (전기말)	1,000,000,000	45,562,145,868	5,119,890,261	51,682,036,129
2022.01.01 (당기초)	1,000,000,000	45,562,145,868	5,119,890,261	51,682,036,129
당기순손실	-	-	(5,626,193,575)	(5,626,193,575)
2022.12.31 (당기말)	1,000,000,000	45,562,145,868	(506,303,314)	46,055,842,554

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."