

대신투자개발 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 12 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

현대회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)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 2023년 12월 31일과 2022년 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 2023년 12월 31일과 2022년 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 감사 보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 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

현 대 회 계 법 인

대 표 이 사 곽 규 백

2024년 3월 xx일

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 12 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 11 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 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 12 기 2023년 12월 31일 현재

제 11 기 2022년 12월 31일 현재

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기말		제 11(전) 기말	
자 산				
I. 유 동 자 산		4,078,454,661		3,484,255,705
(1) 당좌자산		3,494,167,575		2,901,483,580
현금및현금성자산	3,181,863,052		1,387,139,107	
매출채권(주4)	209,262,648		1,396,410,271	
대손충당금	(2,092,626)		(13,964,102)	
미수금(주4)	1,109,123		36,796,071	
대손충당금	(11,091)		(367,960)	
미수수익	-		12,445,881	
선급금	999,343		450	
선급비용	50,509,036		45,932,893	
당기법인세자산	9,770,900		3,671,260	
이연법인세자산(주15)	42,757,190		33,419,709	
(2) 재고자산		584,287,086		582,772,125
저장품	7,893,687		6,378,726	
선급공사원가	576,393,399		576,393,399	
II. 비 유 동 자 산		57,329,223,047		61,285,385,985
(1) 유형자산(주4,5,6,7)		56,231,368,037		59,448,414,635
토지	33,276,710,110		34,747,462,110	
건물	28,979,123,936		30,571,405,016	
감가상각누계액	(6,752,458,954)		(6,429,368,384)	
건축물	401,979,572		401,979,572	
감가상각누계액	(195,562,226)		(169,031,576)	
유조시설	272,579,496		272,579,496	
감가상각누계액	(133,427,640)		(115,437,396)	
차량운반구	10,344,555		10,344,555	
감가상각누계액	(10,343,555)		(10,343,555)	
공기구비품	3,581,908,253		3,550,854,821	
감가상각누계액	(3,475,921,364)		(3,435,841,952)	
기계장치	1,661,600,618		1,661,600,618	
감가상각누계액	(1,648,003,098)		(1,639,450,024)	
조경	38,161,334		31,661,334	
건설중인자산	224,677,000		-	
(2) 무형자산(주8)		950,000		2,090,000
소프트웨어	950,000		2,090,000	
(3) 기타비유동자산		1,096,905,010		1,834,881,350
임차보증금(주4)	90,000,000		90,000,000	

과 목	제 12(당) 기말		제 11(전) 기말	
기타보증금	33,922,800		34,062,800	
비유동이연법인세자산(주15)	972,982,210		1,710,818,550	
자 산 총 계		61,407,677,708		64,769,641,690
부 채				
I. 유동부채		4,914,236,969		7,426,114,655
매입채무(주11)	53,222,769		21,942,496	
미지급금(주11)	518,442,625		546,702,227	
선수금(주7,12)	112,709,025		88,930,187	
예수금	24,887,180		18,680,270	
미지급비용(주4,11)	289,375,370		262,259,475	
유동성장기차입금(주7,9,11,12)	3,710,600,000		6,067,600,000	
임대보증금(주4,7,11)	205,000,000		420,000,000	
II. 비유동부채		7,723,284,485		11,287,684,481
장기차입금(주4,7,9,11,12)	6,334,350,000		9,644,950,000	
장기선수금(주7,12)	188,934,485		227,734,481	
임대보증금(주4,7,11)	1,200,000,000		1,415,000,000	
부 채 총 계		12,637,521,454		18,713,799,136
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)		2,208,010,386		(506,303,314)
법정적립금	330,000,000		330,000,000	
임의적립금	-		4,700,000,000	
미처분이익잉여금(미처리결손금)	1,878,010,386		(5,536,303,314)	
자 본 총 계		48,770,156,254		46,055,842,554
부 채 와 자 본 총 계		61,407,677,708		64,769,641,690

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 12 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 11 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기	제 11(전) 기
I. 매출액(주4)	9,670,116,659	7,219,425,602
임대매출	974,522,225	1,070,697,143
객실매출	7,361,327,677	4,825,573,130
용역매출	-	459,181,000
기타매출	1,334,266,757	863,974,329
II. 매출원가(주4, 18)	5,040,913,194	4,784,680,689
임대매출원가	542,150,212	814,343,041
객실매출원가	3,900,865,425	3,353,988,738
용역매출원가	-	301,311,432
기타매출원가	597,897,557	315,037,478
III. 매출총이익	4,629,203,465	2,434,744,913
IV. 판매비와관리비(주4, 18)	2,693,906,956	2,728,451,802
급여	965,148,550	536,323,014
퇴직급여(주10)	56,814,758	38,958,933
복리후생비	150,466,601	66,209,436
여비교통비	3,554,920	79,800
전대비	14,835,580	10,343,361
통신비	1,626,968	764,950
수도광열비	2,578,515	972,633
전력비	13,973,981	10,768,835
제세공과금	32,504,444	30,210,567
감가상각비(주5)	65,095,157	75,492,446
무형자산상각비(주8)	1,140,000	1,140,000
수선비	469,000	9,089,000
보험료	2,027,702	2,208,997
차량유지비	14,907,260	24,233,644
운반비	83,918	16,500
교육훈련비	6,793,717	6,873,012
도서인쇄비	4,034,750	2,675,000
소모품비	19,261,838	13,863,010
제수수료	1,341,649,763	1,889,473,938
광고선전비	-	250,000
관측활동비	8,811,010	2,239,440
대손상각비	(11,871,476)	6,265,286
V. 영업이익(손실)	1,935,296,509	(293,706,889)

과목	제 12(당) 기	제 11(전) 기
VI. 영업외수익	1,928,722,642	52,930,590
이자수익	51,063,848	31,176,511
외화환산이익	-	137,906
외환차익	10,326,386	8,529,146
기타의대손충당금환입	356,869	-
유형자산처분이익	1,858,257,955	-
잡이익	8,717,584	13,087,027
VII. 영업외비용	420,761,062	6,865,720,058
이자비용	406,222,250	256,568,697
외화환산손실	327,639	121,917
외환차손	11,586,966	10,281,884
매도가능증권처분손실	-	217,800
기타의대손상각비	-	352,614
유형자산처분손실	1,000	6,598,082,660
잡손실	2,623,207	94,486
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,443,258,089	(7,106,496,357)
IX. 법인세비용(수익)(주15)	728,944,389	(1,480,302,782)
X. 당기순이익(손실)	2,714,313,700	(5,626,193,575)
XI. 주당순이익		
기본주당이익(손실)(주16)	27,143	(56,262)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 12 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

제 11 기 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지

대신투자개발 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01 (전기초)	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 (전기말)	1,000,000,000	45,562,145,868	(506,303,314)	46,055,842,554
2023.01.01 (당기초)	1,000,000,000	45,562,145,868	(506,303,314)	46,055,842,554
당기순이익	-	-	2,714,313,700	2,714,313,700
2023.12.31 (당기말)	1,000,000,000	45,562,145,868	2,208,010,386	48,770,156,254

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."