인천도시공사 재무제표

(독립된 감사인의 감사보고서 첨부)

제 19 기 : 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 18 기 : 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

인천도시공사

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1 ~ 3
재무제표	4
· 재무상태표	5 ~ 7
· 손익계산서	8 ~ 9
· 자본변동표	10
· 현금흐름표	11 ~ 13
· 주석	14 ~ 58
회계감사 기본요구사항	59 ~ 70

독립된 감사인의 감사보고서

인천도시공사

출자자 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 인천도시공사(이하 "공사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다. 공사의 경영진은 대한민국의 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에 근거하여 해당 재무제표를 작성하였습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 공사의 재무제표는 공사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 대한민국의 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에 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 공사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

강조사항

감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 이용자는 재무제표에 대한 주석2에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석2에 기술하고 있는 바와 같이, 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에서 정하지 아니한 사항은 일반기업회계

기준을 적용하였습니다.

감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 이용자는 재무제표에 대한 주석2에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석 2는 경영진이 코로나바이러스감염증-19의 확산이 기업의 영업성과에 미칠수 있는 영향과 관련한 불확실성을 설명합니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 대한민국의 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에 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, 공사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 공사를 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 공사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 공사의 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 수

행하고 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 공사의 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.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹 勳 洙

2022년 3월 11일

이 감사보고서는 감사보고서일 (2022년 3월 11일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 공사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

인천도시공사

제 19 기

2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 18 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

인천도시공사 사장 이승우

본점 소재지 : (도로명주소) 인천광역시 남동구 인주대로 914번길 42

(전 화) 032-260-5000

재 무 상 태 표

제 19 기 2021년 12월 31일 현재

제 18 기 2020년 12월 31일 현재

인천도시공사 (단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
자 산				
유동자산		7,042,056,680,719		6,978,601,857,245
당좌자산		441,360,508,867		747,563,125,017
현금및현금성자산(주석3)	373,606,030,272		652,437,760,132	
정부보조금(주석24)	(87,501,643,626)		(63,451,393,724)	
분양미수금(주석15,25)	50,634,037,260		69,131,866,271	
대손충당금(주석15,25)	(1,583,549)		(3,645,259)	
임대미수금	450,188,737		578,677,342	
대손충당금	(4,501,887)		(5,786,773)	
대행사업미수금(주석25)	48,219,819,597		69,468,436,075	
미수금(주석25)	36,714,221,914		22,819,059,270	
대손충당금	(6,656,316,133)		(6,642,444,787)	
선급금(주석25)	53,076,340		62,466,340	
선급비용	113,419,536		68,929,484	
부가세대급금	-		499,964,230	
유동성이연법인세자산(주석22)	25,733,760,406		2,599,236,416	
재고자산(주석4,10,24)		6,600,696,171,852		6,231,038,732,228
개발용지	6,314,047,804,897		6,157,953,907,549	
정부보조금	(9,677,338,523)		(9,488,655,290)	
주택용지	314,792,887,582		99,676,962,073	
재고자산평가충당금	(18,467,182,104)		(17,103,482,104)	
임대주택자산(주석5,24)		534,590,655,095		523,134,350,577
임대주택토지	260,830,034,011		211,367,755,715	
임대주택건물	279,925,446,421		216,103,766,377	
감가상각누계액	(52,192,460,145)		(46,110,089,837)	
미완성임대주택토지	75,434,548,155		75,434,548,155	
미완성임대주택건물	91,385,294,808		34,727,942,980	
정부보조금	(124,929,486,061)		(89,646,085,612)	
손상차손누계액	(9,492,611,016)		-	
임대주택채권	23,695,105,825		230,610,308,769	
표준임대보증금	(6,504,216,903)		(75,592,795,970)	
전환임대보증금	(3,561,000,000)		(33,761,000,000)	
비유동자산		1,226,361,856,877		1,317,001,070,452
투자자산		629,958,566,459		702,709,032,142
장기대여금	75,774,010		75,813,510	
대손충당금	(66,173,802)		(70,227,800)	

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
장기투자자산(주석6)	12,418,562,960		12,418,562,960	
지분법적용투자주식(주석7)	116,630,390,501		101,711,944,626	
회원권	476,979,190		476,979,190	
기타의투자자산	500,423,033,600		588,095,959,656	
유형자산(주석8)		172,486,842,063		173,644,692,053
토지	26,514,670,831		26,514,670,831	
건물	161,155,296,251		156,799,414,049	
감가상각누계액	(32,949,202,503)		(28,975,784,964)	
기계장치	112,953,864		112,953,864	
감가상각누계액	(56,224,888)		(33,634,118)	
차량운반구	213,180,170		213,180,170	
감가상각누계액	(213,179,170)		(213,179,170)	
비품	3,305,493,801		2,694,233,725	
감가상각누계액	(2,376,055,026)		(2,198,106,578)	
건설중인자산	16,779,908,733		18,730,944,244	
무형자산(주석9)		6,639,757,888		2,580,260,251
소프트웨어	323,956,963		257,506,698	
건설중인자산	6,315,800,925		2,322,753,553	
기타비유동자산		417,276,690,467		438,067,086,006
장기미수금(주석25)	393,486,224,180		399,557,007,612	
대손충당금	(2,460,370,670)		(2,694,462,332)	
보증금	1,880,712,355		1,809,015,895	
이연법인세자산(주석22)	24,370,124,602		39,395,524,831	
자 산 총 계		8,803,009,192,691		8,818,737,278,274
부 채				
유동부채		2,952,738,403,685		2,835,452,275,112
단기차입금(주석11)	-		300,000,000,000	
단기사채(주석11)	-		70,000,000,000	
유동성장기부채(주석11)	1,362,689,325,000		1,223,022,950,000	
사채할인발행차금(주석11)	(317,754,712)		(161,417,472)	
매입채무(주석11)	1,387,148,000		13,709,456,912	
미지급금(주석11)	109,089,797,987		42,043,525,773	
미지급비용(주석11)	9,960,299,288		12,352,705,572	
미지급법인세(주석22)	151,191,180,318		45,555,170,069	
분양선수금(주석15)	1,266,547,607,720		913,961,341,819	
임대선수금	-		289,679,300	
예수금	52,020,374,020		214,608,291,139	
부가세예수금	99,854,064		-	
예수보증금	70,572,000		70,572,000	
비유동부채		2,959,761,794,760		3,362,242,410,764
사채(주석11)	2,425,000,000,000		3,025,000,000,000	

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
사채할인발행차금(주석11)	(2,447,821,644)		(3,182,298,315)	
토지보상채무(주석11)	20,632,000,000		-	
장기차입금(주석11,14)	397,003,399,500		223,425,181,000	
임대보증금	118,150,645,479		115,659,128,154	
특별수선충당부채(주석12)	1,423,571,425		1,340,399,925	
퇴직급여충당부채(주석13)	31,050,786,510		26,161,896,880	
퇴직연금운용자산(주석13)	(31,050,786,510)		(26,161,896,880)	
부 채 총 계		5,912,500,198,445		6,197,694,685,876
자 본				
자본금(주석16)		2,852,717,188,720		2,852,717,188,720
자본금	2,852,717,188,720		2,852,717,188,720	
자본조정(주석17)		(382,223,474,231)		(382,223,474,231)
출자금조정	(341,679,830,616)		(341,679,830,616)	
기타자본조정	(40,543,643,615)		(40,543,643,615)	
기타포괄손익누계액(주석5,18)		64,685,354,783		64,685,354,783
재평가잉여금	64,685,354,783		64,685,354,783	
이익잉여금		355,329,924,974		85,863,523,126
임의적립금	51,663,523,126		9,715,624,603	
미처분이익잉여금(주석19)	303,666,401,848		76,147,898,523	
자 본 총 계		2,890,508,994,246		2,621,042,592,398
부채와자본총계		8,803,009,192,691		8,818,737,278,274

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 19 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 18 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

인천도시공사 (단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
매출액		1,223,380,762,953		1,393,771,222,894
용지매출액	874,135,820,235		1,101,111,270,196	
주택매출액	312,271,711,349		253,739,174,481	
임대매출액	9,420,755,109		9,787,526,168	
대행사업매출액	27,552,476,260		29,133,252,049	
매출원가(주석10)		778,731,199,381		1,185,355,763,143
용지매출원가	514,022,105,681		967,795,065,486	
주택매출원가	227,928,799,931		184,892,709,803	
임대매출원가	14,371,089,500		14,274,957,034	
대행사업매출원가	22,409,204,269		18,393,030,820	
매출총이익		444,649,563,572		208,415,459,751
판매비와관리비		36,646,651,519		31,652,582,802
급여(주석20)	11,268,840,285		9,101,167,834	
퇴직급여(주석20)	2,815,309,026		1,902,688,996	
복리후생비(주석20)	1,873,181,145		1,322,252,411	
세금과공과(주석20)	5,715,006,123		6,223,533,572	
지급임차료(주석20)	99,484,948		72,504,735	
감가상각비(주석20)	1,441,168,217		1,707,386,900	
무형자산상각비(주석20)	77,219,298		57,157,620	
여비교통비	50,653,342		38,636,055	
접대비	54,988,120		55,685,535	
차량유지비	13,576,361		9,704,448	
회의비	131,052,590		125,894,460	
교육훈련비	253,520,093		147,745,731	
통신비	72,258,934		53,784,917	
수도광열비	68,428,102		47,425,362	
수선유지비	887,379,577		511,102,271	
소모품비	808,876,987		547,179,004	
도서인쇄비	115,928,816		90,767,347	
보험료	18,773,801		10,631,431	
지급수수료	3,092,677,103		2,965,132,829	
광고선전비	3,197,774,599		1,657,049,685	
대손상각비	(3,346,596)		2,323,147	
판매촉진비	23,730,540		1,149,037,476	
보상금	212,112,945		10,710,000	
연구비	656,128,157		220,767,636	

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
행사비	6,087,770		181,009,704	
협회비	69,028,760		49,508,000	
포상비	1,903,513,023		1,555,828,508	
체육사업비	1,723,299,453		1,835,967,188	
영업이익		408,002,912,053		176,762,876,949
영업외수익		129,104,807,586		32,351,689,221
이자수익	34,627,038,266		14,794,865,384	
위약금수익	706,952,010		1,802,966,645	
기타의대손충당금환입	238,145,660		99,672,264	
투자자산처분이익	61,322,884,000		76,851,652	
지분법적용투자주식처분이익(주석7)	-		1,941,968,595	
지분법이익(주석7)	27,751,645,392		1,451,090,543	
잡이익	4,458,142,258		12,184,274,138	
영업외비용		91,663,057,673		110,189,061,399
이자비용(주석10)	49,953,997,059		52,777,048,826	
기타의대손상각비	13,871,346		1,279,555,802	
기부금	723,799,520		1,937,867,760	
지분법손실(주석7)	11,699,098,724		43,585,885,083	
기타의투자자산손상차손	19,743,062,015		-	
임대자산손상차손	9,492,611,016		-	
유형자산처분손실(주석8)	-		2,531,126,174	
외환차손	-		2,141,985	
잡손실	36,617,993		8,075,435,769	
법인세비용차감전순이익		445,444,661,966		98,925,504,771
법인세비용(주석22)		141,778,260,118		22,777,606,248
당기순이익		303,666,401,848		76,147,898,523

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 19 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 18 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

인천도시공사 (단위 : 원)

과 목	자본금	자본 조정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2020.1.1.(보고금액)	3,601,256,728,720	(1,130,763,014,231)	64,685,354,783	12,315,624,603	2,547,494,693,875
자본금 감자	(748,539,540,000)	748,539,540,000	-	-	-
배당금	-	-	-	(2,600,000,000)	(2,600,000,000)
당기순이익	-	-	-	76,147,898,523	76,147,898,523
2020.12.31(전기말)	2,852,717,188,720	(382,223,474,231)	64,685,354,783	85,863,523,126	2,621,042,592,398
2021.1.1.(보고금액)	2,852,717,188,720	(382,223,474,231)	64,685,354,783	85,863,523,126	2,621,042,592,398
배당금	-	-	-	(34,200,000,000)	(34,200,000,000)
당기순이익	-	-	-	303,666,401,848	303,666,401,848
2021.12.31(당기말)	2,852,717,188,720	(382,223,474,231)	64,685,354,783	355,329,924,974	2,890,508,994,246

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 19 기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

제 18 기 2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지

인천도시공사 (단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름		460,710,787,855		477,628,738,149
당기순이익	303,666,401,848		76,147,898,523	
현금의 유출이 없는 비용등의 가산	59,015,646,963		64,860,732,995	
퇴직급여	5,710,143,880		5,468,849,910	
감가상각비	9,110,427,514		9,699,181,447	
무형자산상각비	169,768,133		152,302,663	
대손상각비	(3,346,596)		2,323,147	
재고자산평가손실	1,363,700,000		-	
수선유지비	83,171,500		198,205,608	
기타의대손상각비	13,871,346		1,279,555,802	
이자비용(사채할인발행차금상각)	1,633,139,431		1,943,303,161	
투자자산손상차손	19,743,062,015		-	
임대자산손상차손	9,492,611,016		-	
지분법손실	11,699,098,724		43,585,885,083	
유형자산처분손실	-		2,531,126,174	
현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(97,814,698,792)		(8,076,794,841)	
이자수익	8,502,023,740		4,507,211,787	
기타의대손충당금환입	238,145,660		99,672,264	
투자자산처분이익	61,322,884,000		76,851,652	
지분법적용투자주식처분이익	-		1,941,968,595	
지분법이익	27,751,645,392		1,451,090,543	
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	195,843,437,836		344,696,901,472	
정부보조금의 증가	60,479,549,902		49,077,611,065	
분양미수금의 감소	18,497,829,011		215,805,597,713	
임대미수금의 감소(증가)	128,488,605		(63,454,598)	
미수금의 증가	(75,162,644)		(714,256,698)	
선급금의 감소(증가)	9,390,000		(2,787,558,000)	
선급비용의 감소(증가)	(44,490,052)		29,894,580	
부가세대급금의 감소(증가)	499,964,230		(403,303,420)	
유동성이연법인세자산의 증가	(23,134,523,990)		(2,599,236,416)	
재고자산의 감소(증가)	(164,105,936,680)		548,275,638,821	
대행사업미수금의 감소(증가)	21,248,616,478		(69,468,436,075)	
장기미수금의 감소(증가)	234,091,662		(379,033,856,794)	
이연법인세자산의 감소(증가)	15,025,400,229		23,074,794,517	
매입채무의 증가(감소)	(12,322,308,912)		(926,090,629)	
미지급금의 증가	68,070,365,614		20,121,590,234	

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
미지급비용의 감소	(2,392,406,284)		(1,287,729,650)	
분양선수금의 증가	271,906,631,051		283,039,590,468	
임대선수금의 증가	(289,679,300)		289,679,300	
예수금의 증가(감소)	(162,587,917,119)		(278,534,876,624)	
부가세예수금의 증가(감소)	99,854,064		-	
예수보증금의 증가(감소)	-		(7,389,000)	
미지급법인세의 증가(감소)	105,636,010,249		(922,172,434)	
임대보증금의 증가(감소)	3,311,186,258		(599,431,075)	
유동성이연법인세부채의 증가(감소)	-		(54,065,618,359)	
배당금의 수취	1,253,610,793		6,370,914,546	
퇴직금의 지급	(821,254,250)		(746,216,380)	
퇴직연금운용자산의 증가	(4,783,871,079)		(9,228,783,620)	
이연법인세부채의 감소	-		-	
투자활동으로 인한 현금흐름		(68,164,111,215)		(118,273,030,855)
투자활동으로 인한 현금유입액	110,292,174,890		163,264,498	
장기대여금의 감소	39,500		4,014,498	
기타투자자산의 처분	110,237,831,850			
보증금의 감소	54,303,540		159,250,000	
투자활동으로 인한 현금유출액	(178,456,286,105)		(118,436,295,353)	
임대주택토지의 증가	49,462,278,296		39,187,708,509	
임대주택건물의 증가	63,821,680,044		50,126,474,681	
미완성임대주택의 증가	56,657,351,828		19,208,634,881	
지분법적용투자주식의 취득	119,510,000		-	
토지의 취득	-		5,684,272,460	
건물의 취득	851,306,283		70,288,900	
비품의 취득	611,260,076		320,179,838	
건설중인자산의 증가	1,600,004,898		2,234,089,027	
소프트웨어의 취득	236,218,398		97,002,414	
건설중인자산(무형자산)의 증가	4,970,676,282		1,345,124,643	
보증금의 증가	126,000,000		162,520,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		(671,378,406,500)		(54,239,545,000)
재무활동으로 인한 현금유입액	1,254,620,843,500		1,154,294,376,000	
단기차입금의 증가	190,000,000,000		360,000,000,000	
단기사채의 증가	-		70,000,000,000	
사채의 발행	748,945,000,000		659,179,000,000	
장기차입금의 증가	295,043,843,500		65,115,376,000	
토지보상채무의 증가	20,632,000,000		-	
재무활동으로 인한 현금유출액	(1,925,999,250,000)		(1,208,533,921,000)	
단기차입금의 상환	490,000,000,000		100,000,000,000	
장기차입금의 상환	108,900,000,000		28,892,421,000	
유동성장기부채의 상환	1,222,899,250,000		1,077,041,500,000	

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
단기사채의 상환	70,000,000,000		-	
배당금의 지급	34,200,000,000		2,600,000,000	
현금의 증가(감소)		(278,831,729,860)		305,116,162,294
기초의 현금		652,437,760,132		347,321,597,838
기말의 현금		373,606,030,272		652,437,760,132

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제19기: 2021년 01월 01일부터 2021기 12월 31일까지

제18기: 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

인천도시공사

1. 일반사항

인천도시공사(이하 "공사")는 지방공기업법과 인천도시공사 설립 및 운영에 관한 조례에 따라 "인천광역시 도시개발공사"로 2003년 5월 24일에 설립되었으며, 2011년 12월 28일에 "인천광역시 관광공사"와 합병하고 "인천도시공사"로 사명을 변경하였습니다. 합병 이후 인천광역시의 관광산업 활성화를 위한 인천관광공사 재설립 추진으로 개정된 조례(2015.09.30)에 의거 공사는 관광마케팅 및 MICE(Meeting, Icentive trip, Convention, Exhibition&Event)사업 등 공사의 관광사업본부 소관 업무를 신설된 인천관광공사로 이관하였습니다. 공사는 택지개발 및 분양, 주택공급 및 임대와 관광단지조성 등의 수익 및 공익사업을 주요 영업으로 하고 있습니다. 보고기간말 현재 공사는 인천광역시 남동구 인주대로에 위치하고 있습니다.

당기말 현재 공사는 인천광역시가 100% 출자하고 있습니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

공사는 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에 따라 재무제표를 작성하고 있으며, 지방공기업법 및 지방공기업 결산기준에 별도로 규정되지 않은 사항은 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 종속기업의 판단

종속기업은 공사가 재무 및 영업정책을 결정할 수 있는 능력이 있는 모든 기업(특수목적기업을 포함)이며, 일반적으로 과반의 의결권을 보유하고 있는 경우가 해당됩니다. 보고기간말 현재 행사 또는 전환가능한 잠재적 의결권의 존재여부 및 그 영향은 공사가 다른 기업을 지배하고 있는지의 여부를 평가하는데 고려됩니다.

또한, 공사는 의결권이 50% 이하인 경우에도 사실상의 지배력에 따라 재무 및 영업정책을 결정할 수 있는 능력이 존재하는지를 평가합니다. 사실상의 지배력은 공사의 의결권의 상대적인 규모와 다른 주주의 분산도 등을 종합적으로 고려하여 이를 통해 공사가 재무 및 영업정책을 통제할 수 있는 능력이 존재한다고 판단되는 경우 발생합니다.

그러나, 일반기업회계기준 시행일 및 경과규정에 따라 자산규모, 부채규모, 종업원수 등이 특정 금액 및 수에 미달하는 회사 등은 제4장 연결범위 개정내용의 적용중지 기간 동안 종속기업에서 제외됩니다.

2.3 외화환산

(1) 기능통화와 표시통화

공사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 공사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시하고 있습니다.

(2) 외화거래와 보고기간말의 외화환산

공사는 기능통화 이외의 다른 통화("외화")로 이루어진 거래를 기능통화로 인식하는 경우에 거래일의 외화와 기능통화 사이의 현물환율을 외화금액에 적용하여 기록하고 있으며, 화폐성 외화자산과 부채는 보고기간종료일 현재의 환율로 환산하여 이로 인한 외화환산손익을 당기손익으로 처리하고 있습니다.

외화로 대가를 선지급하거나 선수취하여 인식한 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 제거하면서 관련 자산, 비용, 수익 또는 이들 항목의 일부를 인식할 때에는, 그 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 인식한 날을 거래일로 보고 그 날의 환율을 적용합니다.

비화폐성 금융자산·부채로부터 발생하는 외환차이는 공정가치 변동손익의 일부로 보고하고 있습니다. 당기손익인식지분상품으로부터 발생하는 외환차이는 공정가치 변동손익의 일부로 보아 당기손익으로, 매도가능지분상품의 외환차이는 공정가치 변동에 대한 기타포괄손익에 포함하여 인식하고 있습니다.

2.4 현금및현금성자산

공사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2.5 정부보조금

자산관련보조금(공정가치로 측정되는 비화폐성 보조금 포함)을 받는 경우에는 관련 자산을 취득하기 전까지 받은 자산 또는 받은 자산을 일시적으로 운용하기 위하여 취득하는 다른 자산의 차감계정으로 회계처리하고, 관련 자산을 취득하는 시점에서 관련 자산의 차감계정으로 회계처리합니다. 자산관련보조금은 그 자산의 내용연수에 걸쳐 상각금액과 상계하며, 해당 자산을 처분하는 경우에는 그 잔액을 처분손익에 반영합니다.

수익관련보조금은 특정의 비용을 보전할 목적으로 지급되는 경우에는 특정의 비용과 상계처리합니다. 반면, 대응되는 비용이 없는 경우 공사의 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외수익으로 회계처리합니다. 다만, 수익관련보조금을 사용하기 위하여 특정의 조건을 충족해야 하는 경우에는 그 조건을 충족하기 전에 받은 수익관련보조금은 선수수익으로 회계처리합니다.

2.6 대손충당금

공사는 회수가 불확실한 채권에 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 채권에 대한 대손상각비는 판매비와관리비로 분류하고, 기타거래에서 발생한 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 분류하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

2.7 재고자산

공사의 개발용지, 주택용지, 완성건물 및 미완성건물은 개별법을 적용하여 산정한 원가로 평가되고 있습니다. 또한, 재고자산의 시가가 취득원가 보다 하락한 경우에는 시가를 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 다만, 재고자산의 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 있으며, 재고자산평가손실의 환입은 매출원가에서 차감하고 있습니다.

2.8 임대주택자산

공사는 임대목적 공동주택을 임대주택자산으로 분류하고 있습니다. 임대주택자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

임대주택토지는 3~5년의 주기로 외부 독립된 평가기관에 의하여 공정가치로 평가되며, 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나는 경우에는 추가적인 재평가를 수행합니다.

임대주택토지의 재평가로 인한 장부금액의 증가액은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다. 재평가로 인하여 장부금액이 감소되는 경우 동일한 자산에 대하여 기존에 인

식한 기타포괄손익에서 우선적으로 차감하고 그 나머지는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 또한, 임대주택토지의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면, 그 임대주택토지를 폐기하거나 처분할 때 당기손익으로 인식합니다.

공사는 임대주택건물을 취득원가에서 40년의 추정내용연수와 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

2.9 유가증권

유가증권은 이동평균법을 적용하여 원가를 산정하고 있으며, 공사는 지분증권과 채무증권에 대한 투자에 대하여 취득목적과 보유의도에 따라 단기매매증권, 매도가능증권과 만기보유증권으로 분류하고 있습니다. 다만, 유가증권 중 유의적인 영향력을 행사할 수 있는 지분증권은 지분법적용투자주식으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권은 단기투자자산으로 분류하고, 매도가능증권 및 만기보유증권은 장기투자자산으로 분류하고 있으나 보고기간종료일로부터 1년 이내에 만기가 도래하거나 또는 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 경우에는 단기투자자산으로 분류하고 있습니다.

만기보유증권은 상각후원가로 평가하며, 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다, 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권평가손익은 당기손익으로 인식하고 있으며, 매도가능증권평가손익은 기타포괄손익누계액으로 인식하고 그 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

공사는 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액(이하 "회수가능액")이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손을 인식할 것을 고려합니다. 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지는 보고기간종료일마다 평가하고 그러한 증거가 있는 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하고 있습니다. 손상차손 금액은 당기손익에 반영됩니다.

손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권은 회복된 금액을 당기이익으로 인식하되, 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않도록 합니다. 공정가치로 평가하는 매도가능증권은 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

2.10 지분법적용투자주식

피투자기업에 대하여 유의적인 영향력을 행사할 수 있는 지분법적용투자주식은 취득원가에 취득시점 이후 발생한 지분변동액을 가감하여 처리하고 있습니다. 피투자기업의 지분변동이 피투자기업의 당기순손익으로 인하여 발생한 경우에는 당기손익(지분법손익)으로, 회계정책의 변경에 의한 전기이월이익잉여금의 증감으로 인한 경우에는 전기이월이익잉여금(지분법이익잉여금변동)의 증감으로 인식하고 있습니다. 다만, 관계기업의 전기이월이익잉여금이 중대한 오류수정에 의하여 변동하였을 경우 공사의 재무제표에 미치는 영향이 중대하지 아니하면 당해 지분변동액을 당기손익(지분법손익)으로 처리합니다. 기타 자본의 증감으로 인하여 발생한 경우에는 기타포괄손익누계액((부의)지분법자본변동)의 증감으로 처리하고 있습니다. 공사는 관계기업이 배당금지급을 결의한 시점에 투자기업이 수취하게 될 배당금 금액을 지분법적용투자주식에서 직접 차감합니다.

유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여는 관계기업의 회계정책을 공사의 회계정책으로 일치하도록 적절히 수정하여 지분법을 적용합니다. 단, 공사 또는 관계기업이 일반기업회계기준 제31장 '중소기업 회계처리의 특례'를 적용하거나, 관계기업이 한국채택국제회계기준(또는 국제회계기준)을 적용하여 재무제표를 작성함에 따라 회계정책이 일치하지 아니하는 경우에는 예외로 합니다.

2.11 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로

구성되어 있습니다.

공사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수	구분	추정내용연수
건물	40년	차량운반구	5년
기계장치	5년	비품	5년

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

2.12 무형자산

무형자산의 취득원가는 구입원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출로 구성되어 있습니다. 공사는 무형자산을 취득원가에서 5년의 추정내용연수와 정액법에 따라 산정된 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

2.13 비금융자산의 손상

감가상각 또는 상각하는 자산의 경우는 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

손상차손이 인식된 비금융자산은 매 보고기간말에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있습니다.

2.14 차입원가자본화

공사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산(이하 '적격자산')의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 회계처리하고 있습니다.

2.15 충당부채와 우발부채

공사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 공사는 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 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

2.16 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이

중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

공사는 과세당국이 회사의 법인세 처리를 세법에 따라 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 과세당국의 수용 가능성이 매우 높으면 공사의 법인세 처리와 일관되게 산정하고 매우 높지 않은 경우 가능성이 가장 높은 금액과 기댓값 가운데 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상하는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영하고 있습니다.

2.17 종업원급여

(1) 퇴직급여충당부채

공사는 임직원 퇴직금 지급규정에 따라 당기말 현재 1년이상 근속한 전 임직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금 총 추계액을 퇴직급여충당부채로 설정하고 있습니다.

공사는 확정급여형퇴직연금 및 확정기여형퇴직연금제도를 시행하고 있으며, 확정급여형퇴직연금은 재직 중인 종업원과 퇴직연금의수령을 선택하고 퇴사한 종업원과 관련한 부채를 각각 퇴직급여충당부채와 퇴직연금미지급금으로 계상하고 있으며, 확정기여형퇴직연금은 당해 회계기간 중에 회사가 납부하여야 할 부담금을 퇴직급여의 과목으로 당기 비용으로 인식하고 있습니다.

퇴직연금운용자산은 공사가 직접 보유하고 있는 것으로 보아 회계처리합니다. 퇴직연금운용자산은 상기 부채의 합계액에서 차감하는 형식으로 표시하고 있으며, 퇴직연금운용자산이 상기 부채를 초과하는 경우에는 그 초과액을 투자자산으로 표시하고 있습니다.

(2) 연차수당부채

공사는 종업원이 미래의 연차유급휴가에 대한 권리를 발생시키는 근무용역을 제공하는 회계기간에 연차유급휴가와 관련된 비용과 부채를 인식하고 있습니다. 공사는 근로기준법에 따라 연차유급휴가의 사용촉진제도를 시행하고 있으며, 미사용 연차유급휴가에 대해서는 보상의무가 없습니다. 따라서, 보고기간말 현재 근무용역의 제공을 통하여 발생한 연급유급휴가 중 종업원이 사용할 것으로 예상되는 부분에 대하여 비용과 부채를 인식합니다.

2.18 수익인식

공사는 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 공사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

이자수익은 유효이자율법을 적용한 발생기준에 따라 인식하고, 배당금수익은 배당금을 받을 권리와 금액이 확정된 시점에 인식하고 있습니다.

2.19 건설형 공사계약

공사수익(용지개발 및 주택분양매출액)은 공사결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 보고기간종료일 현재의 공사진행률에 따라 인식하며, 공사진행률은 총공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 산정하고 있습니다. 공사결과를 신뢰성 있게 추정할 수 없기 때문에 진행기준을 적용할 수 없는 경우에는 공사수익은 회수가능성이 매우 높은 발생원가의 범위 내에서만 인식하고, 공사원가는 발생된 회계기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

계약과 직접 관련되며 계약을 획득하기 위해 공사계약 체결전에 부담한 지출은 개별적으로 식별이 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결 가능성이 매우 높은 경우 경과적으로 선급공사원가로 계상하며 당해 공사를 착수한 후 공사원가로 대

체하고 있습니다.

2.20 금융자산과 금융부채의 측정

(1) 최초측정

공사는 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.

제공하거나 수취한 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. 공사는 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.

공사는 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 공사의 신용도 등을 반영하여 공사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

(2) 후속측정

공사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권 및 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다(주석2.9참조).

2.21 COVID-19 바이러스 영향

2021년도 중 COVID-19의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 생산성 저하와 매출의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

3. 현금및현금성자산

현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
보통예금	101,919,990	300,806,219
MMT 등	271,686,040	351,631,541
합계	373,606,030	652,437,760

4. 재고자산

4.1 재고자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(1) 개발용지

(단위: 천원)

구분(사업명/구획)	당기말	전기말
검단신도시개발사업(1단계)	348,762,076	518,304,529
검단신도시개발사업(2단계)	158,301,967	1,003,914,515
검단신도시개발사업(3단계)	1,544,311,551	756,665,401
검단일반산업단지조성사업(1단계)	84,290,133	96,368,434
도화구역도시개발사업	62,410,640	63,180,741
운북복합레저단지조성사업	58,898,826	60,519,170
영종하늘도시개발사업	1,546,330,844	1,631,618,245
경제자유구역 송도지구 6, 8공구 상업용지(R2)	520,988,671	520,988,671
경제자유구역 송도지구 1공구 출자부지	343,927,380	343,927,380
송도11공구 RC2, RC3	258,746,231	258,746,231
청라로봇랜드조성사업	344,214,314	344,214,314
송도 11-2공구 RC5	305,876,275	305,876,275
기타	736,988,897	253,630,002
합계	6,314,047,805	6,157,953,908
차감: 정부보조금	(9,677,339)	(9,488,655)
차감후 금액	6,304,370,466	6,148,465,253

(2) 주택용지

(단위: 천원)

구분(사업명)	당기말	전기말
검단 AA16	223,489,068	-
영종웰카운티(48단지)	76,742,282	76,742,282
검단신도시금호어울림센트럴(AB14)	-	8,373,143
도화동 707	14,561,537	14,561,537
합계	314,792,887	99,676,962
차감: 재고평가충당금	(18,467,182)	(17,103,482)
차감후 금액	296,325,705	82,573,480

4.2 공사는 재고자산을 저가법으로 평가하기 위하여 공시지가, 실거래가액 및 예상 분양가액을 적용하여 산정한 순실현가능가액과 장부가액을 비교하였습니다. 이에 따라 당기중 공사가 인식한 재고자산평가손실은 1,364백만원 입니다.

4.3 공사의 용지매출과 주택매출의 정상적인 영업주기는 일반적으로 1년을 초과합니다. 따라서 재고자산은 보고기간종료일로부터 1년 이내에 실현되지 않을 수 있습니다.

5. 임대주택자산

5.1 임대주택자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분 등	감가상각	손상	대체	기말
임대주택토지	211,367,756	49,462,278	-	-	-	-	260,830,034
임대주택건물	169,993,677	63,821,680	-	(6,082,370)	-	-	227,732,987
미완성임대주택토지	75,434,548	-	-	-	-	-	75,434,548
미완성임대주택건물	34,727,943	56,657,352	-	-	(9,492,611)	-	81,892,684
정부보조금	(89,646,086)	-	-	1,145,900	-	(36,429,300)	(124,929,486)
임대주택채권(*)	121,256,513	-	-	-	-	(107,626,624)	13,629,889
합계	523,134,351	169,941,310	-	(4,936,470)	(9,492,611)	(144,055,924)	534,590,656

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분 등	감가상각	대체	기말
임대주택토지	237,599,525	39,187,709	-	-	(65,419,478)	211,367,756
임대주택건물	200,597,019	50,126,475	-	(4,904,237)	(75,825,580)	169,993,677
미완성임대주택토지	75,434,548	-	-	-	-	75,434,548
미완성임대주택건물	16,129,932	19,208,635	-	-	(610,624)	34,727,943
정부보조금	(54,712,782)	-	-	737,601	(35,670,905)	(89,646,086)
임대주택채권(*)	122,573,039	-	-	-	(1,316,526)	121,256,513
합계	597,621,281	108,522,819	-	(4,166,636)	(178,843,113)	523,134,351

(*) 기업회계기준등에 관한 해석 '56-90. 임대주택건설사업자의 임대후분양주택에 관한 회계처리'의 금융리스 분류 기준에 따라 임대주택채권으로 대체하였습니다. 임대차계약과 관련되는 국민주택기금차입금과 표준임대보증금 및 전환임대보증금은 임대주택채권에서 차감하는 형식으로 표시하였습니다.

5.2 임대주택토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
조회가능	336,264,582	380,917,948	286,802,304	328,336,577
조회불가능	-	-	-	-
합계	336,264,582	380,917,948	286,802,304	328,336,577

5.3 임대주택토지에 대한 재평가모형 적용

임대주택토지는 2018년 12월 31일에 독립된 평가기관인 ㈜나라감정평가법인에 의하여 재평가 되었습니다. 평가는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였으며, 위치, 주위환경 등 인근 유사 물건의 정상적인 거래가격 수준을 종합 참작하여 토지의 가격을 평가하였습니다.

임대주택토지를 역사적 원가로 인식하는 경우 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
임대주택토지	175,493,154	126,030,876

재평가 관련 기타포괄손익의 변동은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
기초 기타포괄손익누계액	64,685,355	64,685,355
기타포괄손익의 변동(법인세효과 반영 후)	-	-
기말 기타포괄손익누계액	64,685,355	64,685,355

5.4 임대주택채권의 구성내역

당기말 현재 임대주택채권 등의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 임대주택채권

(단위: 호, %, 천원)

구분	호수	입주율	장부금액		산정가격 또는 공시가격	
			당기말	전기말	당기말	전기말
구월1단지	38	100	6,938,495	94,041,109	5,904,582	186,330,000
구월6단지	74	100	15,805,533	128,580,148	16,571,280	267,050,000
송도웰카운티3단지	7	99	951,078	7,989,052	1,840,453	9,914,272
합계			23,695,106	230,610,309	24,316,315	463,294,272

(2) 임대보증금

(단위: 천원)

구분		당기말	전기말
구월1단지	표준임대보증금	1,719,531	36,643,086
	전환임대보증금	105,000	2,945,000
구월6단지	표준임대보증금	4,291,000	35,474,900
	전환임대보증금	3,346,000	29,646,000
송도웰카운티3단지	표준임대보증금	493,686	3,474,810
	전환임대보증금	110,000	1,170,000
합계		10,065,217	109,353,796

임대주택자산에 대한 임대보증금은 임대기간 만료 후 분양전환 시 분양대금과 상계하고 있습니다.

6. 장기투자자산

장기투자자산은 전액 매도가능증권이며, 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, %, 천원)

피투자기업	주식수	지분율	당기말		전기말
			취득원가	장부금액	장부금액
인천도시관광㈜	3,545	17.73	12,418,563	12,418,563	12,418,563

매도가능증권은 시장성 없는 지분증권으로 투자주식의 공정가액을 신뢰성 있게 측정할 수 없으므로 취득원가로 평가하였습니다.

7. 지분법적용투자주식

7.1 지분법적용투자주식의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %, 천원)

피투자기업	당기말				전기말
	지분율	취득원가	순자산지분가액	장부금액	장부금액
미단시티개발㈜	26.95%	24,055,290	(32,432,352)	-	-
서운일반산업단지개발㈜	19.00%	475,000	1,087,545	1,087,545	1,294,319
송도국제화복합단지개발㈜	19.00%	57,000	57,000	57,000	52,041
오케이센터개발㈜	18.75%	150,000	95,332	95,332	885
인천아트센터㈜	19.50%	390,000	(6,517,884)	-	-
㈜웨이브씨티	19.00%	57,000	64,808	64,808	64,550
㈜웨이브씨티개발	19.00%	1,900,000	(8,562,980)	-	-
㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	26.67%	5,600,000	3,619,531	2,485,881	3,990,437
㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	15.02%	23,100,000	19,991,860	13,119,918	20,435,422
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	24.04%	11,810,000	7,059,531	6,469,145	9,113,300
㈜인천로봇랜드	3.30%	624,800	303,064	303,064	211,664
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	37.13%	61,000,000	54,166,601	47,098,101	45,883,590
안다미래에셋하우징제2호전문투자형사모부동산투자유한회사	43.11%	41,000,000	34,303,182	25,570,061	637,960
㈜인천공항영종위탁관리부동산투자회사	20.11%	20,380,000	18,378,419	20,279,536	20,027,777
합계		190,599,090	91,613,657	116,630,391	101,711,945

공사는 피투자기업에 대한 의결권 있는 주식이 20%에 미달하는 경우에도 피투자기업의 이사회 또는 이에 준하는 의사결정기구에서 의결권을 행사할 수 있거나 피투자기업의 재무정책과 영업정책에 관한 의사결정과정에 참여할 수 있으므로 피투자기업에 대하여 유의적인 영향력이 있다고 보아 지분법을 적용하였습니다. 피투자기업의 손실 등을 반영함으로 인하여 지분법적용투자주식의 장부금액이 영(0) 이하가 되는

경우, 더 이상의 지분변동액에 대한 인식을 중지하고 지분법적용투자주식을 영(0)으로 처리하고 있습니다.

7.2 지분법적용의 중지로 인한 미인식지분변동액은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

피투자기업	기초금액	증가(감소)	기말금액
미단시티개발㈜	31,320,011	1,112,341	32,432,352
인천아트센터㈜	6,130,639	387,245	6,517,884
㈜웨이브씨티개발	2,452,045	6,110,935	8,562,980
합계	39,902,695	7,610,521	47,513,216

(2) 전기

(단위: 천원)

피투자기업	기초금액	증가(감소)	기말금액
미단시티개발㈜	5,316,710	26,003,301	31,320,011
인천아트센터㈜	4,098,160	2,032,479	6,130,639
㈜웨이브씨티개발	4,411,318	(1,959,273)	2,452,045
합계	13,826,188	26,076,507	39,902,695

7.3 당기에 투자차액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

피투자기업	기초	증가	감소	기말
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	1,322,904	-	(251,982)	1,070,922

(2) 전기

(단위: 천원)

피투자기업	기초	증가	감소	기말
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	1,574,886	-	(251,982)	1,322,904

7.4 지분법적용투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

피투자기업	기초	취득	처분 등	지분법손익	배당	기말
서운일반산업단지개발㈜	1,294,319	-	-	(206,774)	-	1,087,545
송도국제화복합단지개발㈜	52,041	-	-	4,959	-	57,000
오케이센터개발㈜	885	-	-	94,447	-	95,332
㈜웨이브씨티	64,550	-	-	258	-	64,808
㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	3,990,437	-	-	(1,504,556)	-	2,485,881
㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	20,435,422	-	-	(7,315,504)	-	13,119,918
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	9,113,300	-	-	(2,644,155)	-	6,469,145
㈜인천로봇랜드	211,664	119,510	-	(28,110)	-	303,064
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	45,883,590	-	-	2,161,746	(947,235)	47,098,101
안다미래에셋하우징제2호전문투자형사모부동산투자유한회사	637,960	-	-	25,238,476	(306,375)	25,570,061
㈜인천공항영종위탁관리부동산투자회사	20,027,777	-	-	251,759	-	20,279,536
합계	101,711,945	119,510	-	16,052,546	(1,253,610)	116,630,391

(2) 전기

(단위: 천원)

피투자기업	기초	취득	처분 등	지분법손익	배당	기타증감(*)	기말
서운일반산업단지개발㈜	4,522,000	-	-	1,451,069	(4,678,750)	-	1,294,319
송도국제화복합단지개발㈜	52,041	-	-	-	-	-	52,041
오케이센터개발㈜	147,786	-	-	(146,901)	-	-	885
㈜웨이브씨티	64,529	-	-	21	-	-	64,550
㈜인천도화공공임대위탁관							

피투자기업	기초	취득	처분 등	지분법손익	배당	기타증감(*)	기말
리부동산투자회사	4,417,513	-	-	(427,076)	-	-	3,990,437
㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	20,856,187	-	-	(420,765)	-	-	20,435,422
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	10,410,607	-	-	(1,297,307)	-	-	9,113,300
㈜인천로봇랜드	226,858	-	-	(15,194)	-	-	211,664
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	56,722,946	-	-	(11,499,443)	(1,281,882)	1,941,969	45,883,590
안다미래에셋하우징제2호전문투자형사모부동산투자유한회사	30,636,627	-	-	(29,588,385)	(410,282)	-	637,960
㈜인천공항영종위탁관리부동산투자회사	20,218,591	-	-	(190,814)	-	-	20,027,777
합계	148,275,685	-	-	(42,134,795)	(6,370,914)	1,941,969	101,711,945

(*) 기타증감에는 불균등증자로 인한 증가분이 포함되어 있습니다.

7.5 피투자기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(1) 당기(말)

(단위: 천원)

피투자기업	자산총액	부채총액	자본총계	매출액	당기순손익
미단시티개발㈜	18,691	120,371,243	(120,352,552)	-	(4,127,762)
서운일반산업단지개발㈜	5,751,077	27,158	5,723,919	-	(1,088,048)
송도국제화복합단지개발㈜	425,656,250	425,356,250	300,000	155,750	-
오케이센터개발㈜	2,515,693	2,007,253	508,440	-	503,242
인천아트센터㈜	29,345,444	62,770,493	(33,425,049)	973,356	(1,985,872)
㈜웨이브씨티	684,974	343,877	341,097	668,000	1,435
㈜웨이브씨티개발	10,490,067	55,558,384	(45,068,317)	(5,064,354)	(38,625,909)
㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	107,225,075	93,653,529	13,571,546	2,235,489	(1,390,721)
㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	471,858,276	338,756,679	133,101,597	11,556,249	(2,323,507)
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	130,051,034	100,688,831	29,362,203	2,578,370	(1,818,270)
㈜인천로봇랜드	9,185,315	14,359	9,170,956	-	(560,439)
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	715,873,652	569,979,021	145,894,631	200,311	(961,358)
안다미래에셋하우징제2호전문투자형사모부동산투자유한회사	406,926,128	327,359,480	79,566,648	12,212	(1,309,124)
㈜인천공항영종위탁관리부	468,321,669	376,934,575	91,387,094	-	(8,201,470)

피투자기업	자산총액	부채총액	자본총계	매출액	당기순손익
동산투자회사					

(2) 전기(말)

(단위: 천원)

피투자기업	자산총액	부채총액	자본총계	매출액	당기순손익
미단시티개발㈜	29,079	116,253,869	(116,224,790)	-	(15,799,752)
서운일반산업단지개발㈜	7,347,805	535,599	6,812,206	-	(9,181,952)
송도국제화복합단지개발㈜	90,365,642	90,065,642	300,000	153,705	-
오케이센터개발㈜	2,594,280	2,589,560	4,720	-	(303,034)
인천아트센터㈜	32,757,380	64,196,556	(31,439,176)	154,045	(5,339,408)
㈜웨이브씨티	693,518	353,781	339,737	701,100	194
㈜웨이브씨티개발	68,543,445	81,448,945	(12,905,500)	77,654,052	9,943,689
㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	107,115,390	92,153,123	14,962,267	2,246,494	(1,601,336)
㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	468,182,252	332,127,512	136,054,740	11,494,726	(2,756,126)
㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	131,064,704	98,662,670	32,402,034	2,518,124	(1,773,294)
㈜인천로봇랜드	6,553,234	8,463	6,544,771	-	(469,306)
이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	545,682,897	393,066,877	152,616,020	511	(6,405,387)
안다미래에셋하우징제2호전문투자형사모부동산투자유한회사	364,887,014	310,241,998	54,645,016	51,892	(13,031,515)
㈜인천공항영종위탁관리부동산투자회사	331,981,194	232,392,630	99,588,564	-	(948,829)

8. 유형자산

8.1 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분 등	감가상각	대체	기말
토지	26,514,671	-	-	-	-	26,514,671
건물	127,823,629	851,306	-	(3,973,418)	3,504,576	128,206,093
기계장치	79,320	-	-	(22,591)	-	56,729
차량운반구	-	-	-	-	-	-
비품	496,128	611,260	-	(177,948)	-	929,440
건설중인자산	18,730,944	1,553,540	-	-	(3,504,576)	16,779,908
합계	173,644,692	3,016,106	-	(4,173,957)	-	172,486,841

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분 등	감가상각	대체	기말
토지	553,263,333	5,684,272	(189,057,057)	-	(343,375,877)	26,514,671
건물	255,727,670	70,289	(110,769,128)	(5,317,442)	(11,887,760)	127,823,629
기계장치	101,911	-	-	(22,591)	-	79,320
차량운반구	28,424	-	-	(28,424)	-	-
비품	340,036	320,180	-	(164,088)	-	496,128
건설중인자산	16,448,289	2,282,655	-	-	-	18,730,944
합계	825,909,663	8,357,396	(299,826,185)	(5,532,545)	(355,263,637)	173,644,692

8.2 당기말 현재 토지의 공시지가는 49,732백만원(전기말: 46,417백만원)입니다.

9. 무형자산

무형자산 장부금액의 변동내역과 취득금액 및 상각누계액은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말	취득금액	상각누계액
소프트웨어	257,507	236,218	-	(169,768)	323,957	1,058,244	(734,287)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말	취득금액	상각누계액
건설중인자산(*)	2,322,753	3,993,047	-	-	6,315,800	6,315,800	-
합계	2,580,260	4,229,265	-	(169,768)	6,639,757	7,374,044	(734,287)

(*) 인천도시공사 차세대 정보시스템 구축 사업 관련 건설중인자산입니다. 추정 사업기간은 21개월 ('20.06~'22.03)이며 소요예산은 부가가치세 포함 8,110백만원 입니다.

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	처분	감가상각	기말	취득금액	상각누계액
소프트웨어	312,806	97,003	-	(152,302)	257,507	822,026	(564,519)
건설중인자산(*)	-	2,322,753	-	-	2,322,753	2,322,753	-
합계	312,806	2,419,756	-	(152,302)	2,580,260	3,144,779	(564,519)

10. 차입원가 자본화

10.1 공사는 당기에 일반차입금에서 발생한 차입원가 35,179백만원(전기: 46,949백만원)을 자본화하였습니다.

10.2 공사가 금융비용을 자본화함에 따라 기간비용으로 회계처리 했을 때와 비교하여 재무제표에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	차입원가를 자본화 한 경우	차입원가를 기간비용으로 인식 한 경우	차입원가를 자본화 한 경우	차입원가를 기간비용으로 인식 한 경우
재고자산	6,600,696,172	5,891,864,367	6,231,038,732	5,467,921,506
매출원가	778,731,199	689,266,521	1,185,355,763	1,122,472,099
이자비용	49,953,997	85,133,253	52,777,049	99,725,987

11. 장단기 금융부채

11.1 단기차입금의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %, 천원)

차입처	대출종류	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
KEB하나은행	기업어음	2021-04-16	-	-	40,000,000
KEB하나은행	기업어음	2021-01-07	-	-	60,000,000
신한은행	기업어음	2021-01-07	-	-	50,000,000
농협은행	은행차입	2021-07-30	-	-	40,000,000
농협은행	은행차입	2021-01-07	-	-	60,000,000
산업은행	은행차입	2021-02-01	-	-	50,000,000
합계				-	300,000,000

11.2 단기사채의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %, 천원)

구분	발행일	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
제193회	2020-04-14	2021-04-14	-	-	70,000,000

11.3 유동성장기부채의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
사채	1,350,000,000	1,210,000,000
장기차입금	12,689,325	13,022,950
합계	1,362,689,325	1,223,022,950
차감 : 사채할인발행차금	(317,755)	(161,417)
차감계	1,362,371,570	1,222,861,533

11.3 사채의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %, 천원)

구분	발행일	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
제124회	2016-03-08	2021-03-08	-	-	20,000,000
제125회	2016-03-08	2023-03-08	2.57	30,000,000	30,000,000
제128회	2016-04-25	2021-04-25	-	-	50,000,000
제131회	2016-07-14	2021-07-14	-	-	150,000,000

구분	발행일	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
제134회	2016-09-02	2021-09-02	-	-	150,000,000
제142회	2017-02-20	2022-02-20	2.35	50,000,000	50,000,000
제145회	2017-04-20	2022-04-20	2.36	50,000,000	50,000,000
제149회	2017-07-10	2022-07-08	2.54	50,000,000	50,000,000
제154회	2017-09-28	2022-09-18	2.51	140,000,000	140,000,000
제159회	2018-01-26	2021-01-26	-	-	150,000,000
제160회	2018-01-26	2023-01-26	3.02	50,000,000	50,000,000
제161회	2018-02-21	2023-02-21	3.12	100,000,000	100,000,000
제162회	2018-02-26	2021-02-26	-	-	100,000,000
제163회	2018-03-20	2021-03-19	-	-	100,000,000
제164회	2018-03-20	2023-03-20	3.05	110,000,000	110,000,000
제165회	2018-04-23	2021-04-23	-	-	100,000,000
제166회	2018-04-23	2023-04-23	2.92	50,000,000	50,000,000
제167회	2018-05-23	2021-05-23	-	-	100,000,000
제168회	2018-05-25	2028-05-25	3.32	40,000,000	40,000,000
제169회	2018-06-08	2021-06-08	-	-	100,000,000
제170회	2018-07-13	2028-07-13	3.18	7,000,000	7,000,000
제171회	2018-09-11	2023-09-11	2.42	100,000,000	100,000,000
제172회	2018-10-23	2021-10-23	-	-	100,000,000
제173회	2018-11-08	2021-11-08	-	-	90,000,000
제174회	2018-11-08	2023-11-08	2.48	60,000,000	60,000,000
제175회	2019-02-18	2024-02-18	2.08	100,000,000	100,000,000
제176회	2019-03-07	2022-03-07	2.03	100,000,000	100,000,000
제177회	2019-03-28	2022-03-28	1.88	50,000,000	50,000,000
제178회	2019-04-24	2024-04-24	1.97	100,000,000	100,000,000
제179회	2019-05-21	2029-05-21	2.09	28,000,000	28,000,000
제180회	2019-05-27	2024-05-27	1.89	100,000,000	100,000,000
제181회	2019-07-03	2024-07-03	1.66	200,000,000	200,000,000
제182회	2019-08-19	2022-08-19	1.26	50,000,000	50,000,000
제183회	2019-08-26	2024-08-26	1.39	120,000,000	120,000,000
제184회	2019-09-04	2022-09-02	1.49	140,000,000	140,000,000
제185회	2019-09-04	2023-09-04	1.48	20,000,000	20,000,000
제186회	2019-10-21	2022-10-21	1.58	100,000,000	100,000,000
제187회	2019-10-21	2024-10-21	1.72	50,000,000	50,000,000
제188회	2019-11-20	2022-11-18	1.74	100,000,000	100,000,000
제189회	2019-11-20	2024-11-20	1.85	50,000,000	50,000,000
제190회	2019-12-12	2022-12-12	1.66	220,000,000	220,000,000
제191회	2020-02-19	2023-02-19	1.47	50,000,000	50,000,000
제192회	2020-04-07	2022-04-07	1.51	60,000,000	60,000,000
제194회	2020-04-14	2022-04-14	1.45	140,000,000	140,000,000

구분	발행일	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
제195회	2020-05-15	2022-05-15	1.23	100,000,000	100,000,000
제196회	2020-06-12	2023-06-12	1.17	40,000,000	40,000,000
제197회	2020-07-24	2023-07-24	1.14	140,000,000	140,000,000
제198회	2020-08-21	2023-08-21	1.13	40,000,000	40,000,000
제199회	2020-09-10	2025-09-10	1.5	90,000,000	90,000,000
제200회	2021-02-25	2026-02-25	1.16	100,000,000	-
제201회	2020-12-31	2024-03-19	1.44	80,000,000	-
제202회	2020-12-31	2024-04-21	1.37	60,000,000	-
제203회	2021-04-21	2026-04-21	1.85	160,000,000	-
제204회	2021-05-21	2026-05-21	1.94	140,000,000	-
제205회	2021-08-31	2026-08-31	1.97	90,000,000	-
제206회	2021-09-29	2026-09-29	2.28	100,000,000	-
제207회	2021-10-26	2026-10-26	2.57	20,000,000	-
합계				3,775,000,000	4,235,000,000
차감: 유동성대체				(1,350,000,000)	(1,210,000,000)
차감계				2,425,000,000	3,025,000,000
차감: 사채할인발행차금				(2,447,822)	(3,182,298)
차감계				2,422,552,178	3,021,817,702

11.4 장기차입금의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %,천원)

차입처	대출종류	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
인천광역시	청학아파트건설자금	-	13,800,000	13,800,000
국민은행	소년소녀가정교통사고유자녀전세자금	-	9,700	9,700
농협은행	국민임대주택건설자금	3.00	5,629,200	5,629,200
신한은행	기업어음 인수약정	1.49	100,000,000	-
우리은행	주택도시기금 기존주택전세자금	2.00	114,000	175,750
	국민임대주택 매입자금대출	1.00	156,261,000	82,736,000
	주택도시기금 국민임대주택건설자금	3.00	28,710,230	28,710,230
	안전주택 이주자금대출	1.30	1,425,000	1,425,000
	주택도시기금 행복주택자금	1.00	27,687,860	17,799,338
	주택도시기금 도시재생뉴딜	1.00	1,996,360	691,038
지역상생발전기금조합	지역상생발전기금	1.00 ~ 1.75	74,059,375	85,471,875
합계			409,692,725	236,448,131
차감: 유동성대체			(12,689,325)	(13,022,950)
차감계			397,003,400	223,425,181

11.5 토지보상채무의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: %, 천원)

구분	발행일	만기일	이자율 (2021.12.31)	당기말	전기말
보상(계양)21-01	2021-01-31	2024-01-31	0.93	218,000	-
보상(계양)21-01-1	2021-01-31	2024-01-31	0.97	1,759,000	-
보상(계양)21-02	2021-02-28	2024-02-28	0.95	846,000	-
보상(계양)21-03	2021-03-31	2024-03-31	0.95	535,000	-
보상(검암)21-03	2021-03-31	2024-03-31	0.95	5,529,000	-
보상(계양)21-04	2021-04-30	2024-04-30	0.95	1,741,000	-
보상(검암)21-04	2021-04-30	2024-04-30	0.95	4,136,000	-
보상(검암)21-05	2021-05-31	2024-05-31	0.94	1,169,000	-
보상(검암5)21-05	2021-05-31	2026-05-31	1.58	710,000	-
보상(검암)21-07	2021-07-31	2024-07-31	1.00	582,000	-
보상(계양)21-11	2021-11-30	2024-11-30	1.22	3,407,000	-
합계				20,632,000	-

11.6 장단기 금융부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	기초	발행·차입	상환	상각	대체	기말
단기차입금	300,000,000	190,000,000	(490,000,000)	-	-	-
단기사채	70,000,000	-	(70,000,000)	-	-	-
유동성장기부채	1,223,022,950	-	(1,222,899,250)	-	1,362,565,625	1,362,689,325
사채할인발행차금	(161,417)	-	-	161,417	(317,755)	(317,755)
사채	3,025,000,000	750,000,000	-	-	(1,350,000,000)	2,425,000,000
사채할인발행차금	(3,182,299)	(1,055,000)	-	1,471,722	317,755	(2,447,822)
장기차입금	223,425,181	295,043,844	(108,900,000)	-	(12,565,625)	397,003,400
토지보상채무	-	20,632,000	-	-	-	20,632,000
합계	4,838,104,415	1,254,620,844	(1,891,799,250)	1,633,139	-	4,181,927,148

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	발행·차입	상환	상각	대체	기말
단기차입금	40,000,000	360,000,000	(100,000,000)	-	-	300,000,000
단기사채	-	70,000,000	-	-	-	70,000,000
유동성장기부채	1,077,226,950	-	(1,077,041,500)	-	1,222,837,500	1,223,022,950
사채할인발행차금	(243,250)	-	-	243,250	(161,417)	(161,417)
사채	3,575,000,000	660,000,000	-	-	(1,210,000,000)	3,025,000,000

구분	기초	발행 · 차입	상환	상각	대체	기말
사채할인발행차금	(4,222,769)	(821,000)	-	1,700,053	161,417	(3,182,299)
장기차입금	200,039,726	65,115,376	(28,892,421)	-	(12,837,500)	223,425,181
합계	4,887,800,657	1,154,294,376	(1,205,933,921)	1,943,303	-	4,838,104,415

11.7 유동성 위험

공사는 차입금한도(주석14.2참조)를 적정수준으로 유지하고 영업 자금수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 공사의 자금조달 계획, 약정 준수, 공사 내부의 목표재무비율 및 통화에 대한 제한과 같은 외부법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다.

공사는 상기에서 언급한 예측을 통해 결정된 대로 여유있는 유동성이 확보될 수 있도록 적절한 만기나 충분한 유동성을 제공해주는 이자부 당좌예금, 정기예금, 수시입출금식예금 등의 금융상품을 선택하여 잉여자금을 투자하고 있습니다. 당기 현재 공사는 유동성위험을 관리할 수 있도록 즉시 출금이 가능한 현금및현금성자산에 286,104백만원(전기말: 588,986백만원)을 투자하고 있습니다.

공사의 부채의 만기분석내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기말

(단위: 천원)

구분	3개월 이하	3개월 초과 1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
매입채무	600,000	787,148	-	-	-	1,387,148
미지급금	95,084,824	14,004,974	-	-	-	109,089,798
미지급비용(*)	8,539,804	-	-	-	-	8,539,804
사채	217,193,887	1,193,887,914	820,004,770	1,604,362,586	78,598,338	3,914,047,495
차입금	17,619,662	12,788,085	17,959,668	164,079,184	329,992,165	542,438,764
토지보상채무	51,244	158,338	210,158	20,741,021	-	21,160,761

(*) 연차수당부채는 제외함.

(2) 전기말

(단위: 천원)

구분	3개월 이하	3개월 초과 1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
매입채무	-	8,558,797	5,150,660	-	-	13,709,457
미지급금	39,742,722	2,300,804	-	-	-	42,043,526
미지급비용(*)	10,829,519	-	-	-	-	10,829,519
사채	388,545,064	915,504,586	1,393,378,905	1,613,326,886	80,727,957	4,391,483,398
차입금	224,666,261	90,465,839	17,038,445	39,228,341	234,683,745	606,082,631

(*) 연차수당부채는 제외함.

위의 분석에 포함된 비파생 금융부채는 보고기간 말로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분되어 있습니다. 계약 만기일까지의 잔여기간에 따른 만기별 구분에 포함된 현금흐름은 현재가치 할인을 하지 않은 금액으로 이자를 포함한 금액입니다.

12. 충당부채

충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
특별수선충당부채	1,340,400	83,171	-	1,423,571

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	증가	감소	기말
특별수선충당부채	1,142,194	198,206	-	1,340,400

13. 퇴직급여충당부채

13.1 퇴직급여충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	26,161,897	21,439,264
퇴직금 지급액	(821,254)	(746,217)
퇴직급여 설정액	5,710,144	5,468,850
기말금액	31,050,787	26,161,897

당기말 현재 공사는 전 임직원의 퇴직금 소요액에 대하여 퇴직급여충당부채를 설정하고 있습니다. 또한, 공사는 퇴직금추계액의 111%(전기: 112%)에 해당하는 금액에 대하여 신한은행, 미래에셋대우증권, 삼성증권, 한국투자증권, 미래에셋생명 및 교보생명에 확정급여형 퇴직연금을 가입하고 있습니다.

당기 중 공사가 확정기여제도 하에서 인식한 퇴직급여는 16백만원입니다. (전기: 12백만원)

13.2 퇴직연금운용자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	29,255,268	19,481,732
퇴직금 지급액	(821,254)	(746,216)
부담금 적립액	5,605,125	9,975,000
이자수익	518,716	544,752
기말금액	34,557,855	29,255,268

당기말 현재 퇴직연금운용자산의 구성내역은 현금 및 정기예금 1백만원(전기: 2,800백만원), 저축성보험 24,010백만원(전기: 13,371백만원) 및 투자증권 10,547백만원(전기: 13,084백만원) 등입니다.

14. 우발부채와 약정사항

14.1 당기말 현재 공사가 설계비 보상청구 등과 관련하여 피고로 계류중인 소송사건 등의 소송가액은 13,204백만원(사업협약 등에 의한 공동 피고 소송사건의 경우에 다른 피고 부담분을 제외)이며, 원고로 계류중인 소송사건의 소송가액은 32,549백만원입니다. 공사의 경영진은 동 소송사건의 결과를 예측할 수 없으며 동 소송의 최종결과가 공사의 재무제표에 중대한 영향을 미치지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

14.2 당기말 현재 공사가 금융기관과 체결하고 있는 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

금융기관	대출종류	한도금액
지역상생발전기금조합	지역상생발전기금	74,059,375
국민은행	소년소녀가정교통사고유자녀전세자금	9,700
한국산업은행	산업운영자금대출	50,000,000
KEB하나은행	할인어음(종합금융)	100,000,000
신한은행	기업어음 인수약정	100,000,000
	한도(종합금융)	50,000,000
농협은행	한도대출	100,000,000
	국민임대주택건설자금	5,629,200
우리은행	주택도시기금 기존주택전세자금	114,000
	국민임대주택매입자금대출	156,261,000
	주택도시기금 국민임대주택건설자금	28,710,230
	주택도시기금 공공임대주택	27,687,860
	주택도시기금 도시재생뉴딜	1,996,360
	안전주택 이주자금대출	1,425,000

14.3 당기말 현재 제3자를 위하여 공사가 제공한 담보 및 연대보증

(단위: 천원)

채무자	채권자	금액	내용
주택 수분양자 등	국민은행 등	3,780,260	연대보증(협약에 의한 집단대출)

14.4 당기말 현재 공사는 2015년 2월 25일에 체결된 ㈜인천도화위탁관리부동산투자회사의 주주간 협약서에 따라 관련 사업에서 대한주택보증(주)의 손실이 발생하면 대한주택보증(주)이 보유한 ㈜인천도화리츠 주식을 매수하여야 하는 의무가 발생할 수 있으며 해당 매수금액은 25,500백만원입니다.

14.5 당기말 현재 공사는 십정2구역 주거환경개선사업과 관련하여 십정2구역 일대 이주민을 대상으로 KEB하나은행과 집단대출의 약정한도 109,699백만원을 체결하였으며, 주택도시보증공사는 집단대출 실행금액 105,355백만원 지급보증을 이주민에게 제공하고 있습니다. 또한 당기말 현재 공사는 송림초교 주거환경개선사업과 관련하여 송림초교 일대 토지등소유자를 대상으로 송림신협 컨소시엄과 집단대출의 약정한도 34,000백만원을 체결하였으며, 집단대출 실행금액 21,009백만원을 이주민에게 제공하고 있습니다.

14.6 주요 보험 내역

(단위: 천원)

보험종류	부보처	부보대상	부보금액
일반화재보험등	KB손해보험, 한화손해보험	임대아파트,사옥 등	136,986,099
재해복구공제회비	한국지방재정공제회	임대아파트, 사옥 등	411,045,448
임직원단체보험	현대해상화재보험, 메리츠화재해상보험주식회사	임직원	172,250,760
신원보증보험	서울보증보험	임직원	18,400,000
공사이행지급보증등		이행지급, 인허가, 공탁	26,932,087
전세임대주택신용보험		임대보증금 반환 채무	355,886,900
상해보험	현대해상화재보험, 삼성화재	핸드볼선수단, 업무용차량	4,908,152
개인정보보호배상책임보험	KB손해보험	임직원	2,000,000

15. 건설형 공사계약

15.1 진행중인 주요 건설형 공사계약의 수익 및 관련 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기(말)

(단위: 천원)

사업명	분양수익			분양선수금	분양미수금
	총계약수익	누적분양수익	잔여예정수익		
검단신도시개발사업(1단계)	2,650,960,418	1,865,179,576	785,780,842	179,220,357	-
검단신도시개발사업(2단계)	388,345,778	29,314,947	359,030,831	229,797,319	-
검단신도시개발사업(3단계)	3,409,296,985	285,338,040	3,123,958,945	320,155,995	-
검단일반산업단지조성사업(1단계)	1,251,393,393	1,173,026,796	78,366,597	-	16,625,083
도화구역도시개발사업	1,314,647,465	1,271,064,607	43,582,858	-	31,719,017
운북복합레저단지조성사업	1,097,985,773	892,570,213	205,415,560	-	2,131,582
영종하늘도시개발사업	3,666,677,247	1,168,693,778	2,497,983,469	530,651,821	-
검단신도시금호어울림센트럴(AB14)	175,595,074	175,595,074	-	-	-
합계	13,954,902,133	6,860,783,031	7,094,119,102	1,259,825,492	50,475,682

(2) 전기(말)

(단위: 천원)

사업명	분양수익			분양선수금	분양미수금
	총계약수익	누적분양수익	잔여예정수익		
검단신도시개발사업(1단계)	2,467,608,508	1,259,069,448	1,208,539,060	181,702,040	-
검단신도시개발사업(2단계)	2,432,491,001	203,038,161	2,229,452,840	46,216,752	-
검단신도시개발사업(3단계)	1,255,747,625	2,972,967	1,252,774,658	153,911,942	-
검단일반산업단지조성사업(1단계)	1,249,542,884	1,161,470,275	88,072,609	-	12,832,813
도화구역도시개발사업	1,316,047,466	1,272,418,195	43,629,271	-	39,632,605
운북복합레저단지조성사업	1,097,985,773	898,471,910	199,513,863	-	16,301,923
영종하늘도시개발사업	3,666,677,247	1,014,409,347	2,652,267,900	482,444,685	-
검단신도시금호어울림센트럴(AB14)	175,595,074	138,232,237	37,362,837	24,419,563	-
영종하늘도시웰카운티(27단지)	465,060,864	465,060,864	-	-	-
청라웰카운티19단지	240,614,541	240,614,541	-	-	263,767
합계	14,451,764,430	6,655,757,945	7,796,006,485	888,694,982	69,031,108

15.2 공사계약수익 및 원가의 추정치 변동

(단위: 천원)

구분	추정 총계약수익의 변동	추정 총계약원가의 변동	당기 손익에 미치는 영향	미래 손익에 미치는 영향
용지개발사업	293,206,557	(15,841,473)	217,527,129	91,520,901
주택개발사업	-	(2,746,502)	2,746,502	-

당기와 미래 손익에 미치는 영향은 계약 개시 후 당기말 현재까지 발생한 상황에 근거하여 추정한 총공사원가와 당기말 현재 공사수익의 추정치에 근거하여 산정한 것이며, 공사원가와 공사수익은 미래 기간에 변동될 수 있습니다.

16. 자본금

16.1 출자에 관한 사항

공사의 자본금은 4조7천5백억원으로 하고 그 전액을 인천광역시가 현금 또는 현물로 출자합니다. 자본의 납입시기와 방법은 인천광역시장이 정합니다.

16.2 당기말 현재 납입된 자본금은 2,852,717백만원이며 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

일자	금액	내용
2020.01.01.(전기초)	3,601,256,729	
2020.05.27.	(748,539,540)	현물출자 반환에 따른 자본금 감액
2020.12.31.(전기말)	2,852,717,189	
2021.12.31.(당기말)	2,852,717,189	

17. 자본조정

17.1 출자금조정

공사는 2011년에 감사원의 '지방공기업 개발사업 추진실태 점검 결과'에서 공사가 현물출자 받은 자산 일부가 반환조건자산 또는 무수익자산으로 과대평가되었다는 지적을 받았습니다. 공사는 행정자치부의 승인을 받은 현물출자 이행계획에 따라 과대

평가금액을 조정하고 출자금조정으로 인식하고 있습니다. 또한, 공사는 현물출자 받은 자산의 평가금액이 변경되는 경우에 출자금조정으로 인식하고 있습니다.

공사는 2007년에 현물출자 받은 자산(GM대우 R&D부지)과 관련하여 ' 현물출자 반환 계약서' 를 체결하고 해당 자산을 인천광역시에 소유권이전등기하였습니다.

당기 및 전기 중 출자금조정의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	341,679,830	1,090,219,370
증가	-	(748,539,540)
기말금액	341,679,830	341,679,830

17.2 공사는 2011년 개정된 '인천도시공사 설립 및 운영에 관한 조례'에 따라 2011년 11월 17일에 인천광역시 관광공사와 합병하고 이에 따라 증가한 출자금과 피합병회사 순자산가액과의 차이를 기타자본조정으로 인식하였습니다.

18. 기타포괄손익누계액

기타포괄손익누계액의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	기초	증감	기말
재평가잉여금	64,685,355	-	64,685,355

상기 기타포괄손익누계액의 증감은 법인세효과가 차감된 후의 금액입니다.

19. 이익잉여금처분계산서

제 19 기	2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지	제 18 기	2020년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지
처분예정일	2022년 3월 24일	처분확정일	2021년 3월 24일

(단위: 천원)

구분	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
미처분이익잉여금		303,666,402		76,147,899
전기이월미처리결손금	-		-	
당기순이익	303,666,402		76,147,899	
이익잉여금처분액		303,666,402		76,147,899
이익준비금	30,366,640		7,614,790	
감채적립금	136,649,881		34,333,109	
사업준비적립금	6,649,881		-	
현금배당금	130,000,000		34,200,000	
차기이월미처분이익잉여금		-		-

(1) 이익준비금

공사는 관련 규정에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 매 결산기에 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 규정되어 있으며, 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 이사회의 의결에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(2) 감채적립금

공사는 관련 규정에 따라 이익준비금으로 적립하고 남은 이익금의 10분의 5이상을 감채적립금으로 적립하고 있으며, 동 감채적립금은 공사의 사채를 상환하는 목적 외에는 사용할 수 없습니다. 다만, 매 회계연도의 말일을 기준으로 공사채 미상환 잔액이 없는 경우에는 감채적립금을 적립하지 아니할 수 있습니다.

(3) 사업준비적립금

공사는 상기 준비금 및 적립금을 적립하고 남은 잔액을 이익배당 및 사업준비 등을 위한 적립금으로 적립하고 있습니다.

(4) 현금배당금

구 분	당기	전기
배당금액	130,000백만원	34,200백만원
배당성향(배당금액/당기순이익)	42.8%	44.9%

20. 부가가치 계산에 필요한 항목

(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	매출원가	판매비와 관리비	합계	매출원가	판매비와 관리비	합계
급여	13,594,342	11,268,840	24,863,182	14,800,297	9,101,168	23,901,465
퇴직급여	3,369,807	2,815,309	6,185,116	4,000,441	1,902,689	5,903,130
복리후생비	2,243,241	1,873,181	4,116,422	2,214,760	1,322,252	3,537,012
세금과공과	865,602	5,715,006	6,580,608	1,807,908	6,223,534	8,031,442
지급임차료	119,060	99,485	218,545	134,550	72,505	207,055
감가상각비	7,669,259	1,441,168	9,110,427	7,991,795	1,707,387	9,699,182
무형자산상각비	92,549	77,219	169,768	95,145	57,158	152,303
합계	27,953,860	23,290,208	51,244,068	31,044,896	20,386,693	51,431,589

21. 포괄손익계산서

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기순손익	303,666,402	76,147,898
재평가적립금(법인세효과: -원 (전기: -원))	-	-
포괄손익	303,666,402	76,147,898

상기 기타포괄손익누계액의 증감은 법인세효과가 차감된 후의 금액입니다

22. 이연법인세

22.1 법인세비용의 산출내역

(단위: 천원)

구분	당기	전기
당기 법인세 부담액	149,887,383	56,367,666
일시적차이로 인한 이연법인세 변동액	(19,123,781)	(122,384,650)
이월결손금으로 인한 이연법인세 변동액	11,014,658	88,794,590
법인세비용	141,778,260	22,777,606

22.2 법인세비용차감전순이익과 법인세비용의 관계

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
법인세비용차감전순이익		445,444,662		98,925,505
적용세율에 따른 법인세		112,135,282		23,477,972
조정사항		29,642,978		(700,366)
비과세수익	(170)		(2,524)	
비공제비용	2,948,908		3,794,941	
기타	26,694,240		(4,492,783)	
법인세비용		141,778,260		22,777,606

22.3 일시적차이의 증감내역

(1) 당기

(단위: 천원)

구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초	감소	증가	기말	기초	기말
일시적차이로 인한 이연법인세						
대손충당금	5,162,531	5,162,531	4,859,297	4,859,297	1,249,333	1,175,950
대손금	199,450	-	-	199,450	48,267	48,267
재고자산	18,680,229	7,641,821	1,363,700	12,402,108	4,520,615	3,001,310
금융비용자본화	(765,420,501)	(53,963,633)	-	(711,456,868)	(185,231,761)	(172,172,562)
지분법적용투자주식	89,101,281	28,102,365	11,699,099	72,698,015	21,562,510	17,592,920

구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초	감소	증가	기말	기초	기말
투자자산손상차손	101,923	-	19,743,062	19,844,985	24,665	4,802,486
임대자산손상차손	-	-	9,492,611	9,492,611	-	2,297,212
임대주택 감가상각비	237,842	8,809	-	229,033	57,558	55,426
자본적지출 상각의제	3,287,573	121,762	-	3,165,811	795,593	766,126
정부보조금	162,586,135	162,586,135	222,108,468	222,108,468	39,345,845	53,750,249
일시상각충당금	(32,182,102)	(4,764,044)	-	(27,418,058)	(7,788,069)	(6,635,170)
압축기장충당금	(13,163,054)	-	(14,532,198)	(27,695,252)	(3,185,459)	(6,702,251)
건설자금이자	1,023,524	6,074	-	1,017,450	247,693	246,223
미지급비용(연차수당)	1,523,187	1,523,187	1,420,495	1,420,495	368,611	343,760
특별수선충당부채	1,340,400	1,340,400	1,423,571	1,423,571	324,377	344,504
퇴직급여충당부채	25,527,988	821,254	5,710,143	30,416,877	6,177,773	7,360,884
퇴직연금운용자산	(25,527,988)	(821,254)	(5,710,143)	(30,416,877)	(6,177,773)	(7,360,884)
개발부담금	80,360,004	-	52,594,814	132,954,818	19,447,121	32,175,066
도화재정지원금	271,900,000	-	-	271,900,000	65,799,800	65,799,800
매출액	1,323,739,754	283,085,585	403,227,894	1,443,882,063	320,345,020	349,419,459
매출원가	(935,683,982)	(5,216,157)	(207,514,859)	(1,137,982,684)	(226,435,524)	(275,391,810)
기타	(2,427,298)	(32,641)	(1,259,870)	(3,654,527)	(587,407)	(884,396)
소계	210,366,896	425,602,194	504,626,084	289,390,786	50,908,788	70,032,569
이월결손금	60,831,248	54,486,179	-	6,345,069	14,721,162	1,535,507
출자금조정	555,398,940	-	-	555,398,940	-	-
재평가잉여금	(82,349,939)	-	-	(82,349,939)	(19,928,685)	(19,928,685)
미인식이연법인세					(3,706,504)	(1,535,507)
합 계	744,247,145	480,088,373	504,626,084	768,784,856	41,994,761	50,103,884

(2) 전기

(단위: 천원)

구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초	감소	증가	기말	기초	기말
일시적차이로 인한 이연법인세						
대손충당금	7,777,613	7,777,613	5,162,531	5,162,531	1,882,182	1,249,333
대손금	199,450	-	-	199,450	48,267	48,267
재고자산	19,388,976	708,747	-	18,680,229	4,692,132	4,520,615
금융비용자본화	(781,124,431)	(15,703,930)	-	(765,420,501)	(189,032,112)	(185,231,761)
지분법적용투자주식	42,186,821	-	46,914,460	89,101,281	10,209,211	21,562,510
투자자산손상차손	101,923	-	-	101,923	24,665	24,665
임대주택 감가상각비	246,651	8,809	-	237,842	59,690	57,558
자본적지출 상각의제	3,409,335	121,762	-	3,287,573	825,059	795,593
정부보조금	114,175,679	114,175,679	162,586,135	162,586,135	27,630,514	39,345,845
일시상각충당금	(24,336,667)	(9,659,011)	(17,504,446)	(32,182,102)	(5,889,473)	(7,788,069)

구분	차감할(가산할) 일시적차이				이연법인세자산(부채)	
	기초	감소	증가	기말	기초	기말
압축기장충당금	-	-	(13,163,054)	(13,163,054)	-	(3,185,459)
건설자금이자	1,029,598	6,074	-	1,023,524	249,163	247,693
미지급비용(연차수당)	1,259,748	1,259,748	1,523,187	1,523,187	304,859	368,611
특별수선충당부채	1,142,194	1,142,194	1,340,400	1,340,400	276,411	324,377
퇴직급여충당부채	20,805,355	746,216	5,468,849	25,527,988	5,034,896	6,177,773
퇴직연금운용자산	(19,481,732)	(746,216)	(6,792,472)	(25,527,988)	(4,714,579)	(6,177,773)
개발부담금	-	-	80,360,004	80,360,004	-	19,447,121
도화재정지원금	-	-	271,900,000	271,900,000	-	65,799,800
매출액	638,168,255	12,244,179	697,815,678	1,323,739,754	154,436,718	320,345,020
매출원가	(317,228,041)	-	(618,455,941)	(935,683,982)	(76,769,186)	(226,435,524)
기타	(88,588)	(88,588)	(2,427,298)	(2,427,298)	(21,439)	(587,407)
소계	(292,367,861)	111,993,276	614,728,033	210,366,896	(70,753,022)	50,908,788
이월결손금	439,325,832	378,494,584	-	60,831,248	106,316,851	14,721,162
출자금조정	1,304,135,945	748,737,005	-	555,398,940	-	-
재평가잉여금	(85,336,880)	(2,986,941)	-	(82,349,939)	(20,651,525)	(19,928,685)
미인식이연법인세					(6,507,603)	(3,706,504)
합 계	1,365,757,036	1,236,237,924	614,728,033	744,247,145	8,404,701	41,994,761

22.4 상계전 총액기준에 의한 이연법인세자산 및 이연법인세부채

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
	이연법인세자산	이연법인세부채	이연법인세자산	이연법인세부채
유동	474,256,709	(448,522,948)	350,648,100	(348,048,863)
비유동	64,997,115	(40,626,990)	140,681,339	(101,285,814)

22.5 공사는 이월결손금 6,345백만원이 있으며, 이에 대한 이연법인세자산의 실현가능성은 공사의 성과, 전반적인 경제환경과 산업에 대한 전망, 향후 예상수익, 세액공제와 이월결손금의 공제가능기간 등 다양한 요소들을 고려하여 평가합니다. 공사는 주기적으로 이러한 사항들을 검토하고 있습니다. 당기말 현재 공사는 실현가능성이 없어 이월결손금을 인식하지 아니하였으며, 동 금액은 차년도 중 공제기간이 만료되어 소멸될 예정입니다.

23. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

현금 유·출입이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
정부보조금의 본계정(임대주택건물) 대체	20,609,669	17,391,404
정부보조금의 본계정(임대주택토지) 대체	15,819,631	27,938,511
임대주택토지의 완성건물로 대체	-	76,436,203
임대주택토지의 재고자산(주택용지) 대체	-	65,419,478
임대주택채권의 재고자산(주택용지) 대체	206,915,203	-
표준임대보증금의 보증금 대체	69,088,579	-
전환임대보증금의 보증금 대체	30,200,000	-
유형자산의 재고자산(개발용지) 대체	-	657,047,480
사채의 유동성 대체	1,350,000,000	1,210,000,000
장기차입금의 유동성 대체	12,565,625	12,837,500
자본금감자	-	748,539,540

24. 정부보조금

공사는 인천광역시 등으로부터 임대주택사업 등의 협약서에 의하여 당기중 정부보조금을 67,217백만원(전기: 63,131백만원) 수령하였습니다. 한편, 당기말 현재 87,502백만원(전기: 63,451백만원), 9,677백만원(전기: 9,489백만원) 및 124,929백만원(전기: 89,646백만원)이 각각 현금및현금성자산, 재고자산 및 임대주택자산의 차감계정으로 계상되어 있습니다

25. 특수관계자거래

25.1 공사와 매출 등 거래가 있는 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
출자자	인천광역시	인천광역시
관계기업	오케이센터개발㈜, ㈜인천도화위탁관리부동산투자회사 ㈜인천도화에스피씨, 서운일반산업단지개발㈜, ㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사, ㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사 등	오케이센터개발㈜, ㈜인천도화위탁관리부동산투자회사 ㈜인천도화에스피씨, 서운일반산업단지개발㈜, ㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사, ㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사 등
기타의특수관계자	인천광역시경제자유구역청, (재)인천발전연구원, 지역상생발전기금조합, (재)인천경제산업정보테크노파크, 인천광역시상수도사업본부, 인천광역시교육청 등	인천광역시경제자유구역청, (재)인천발전연구원, 지역상생발전기금조합, (재)인천경제산업정보테크노파크, 인천광역시상수도사업본부, 인천광역시교육청 등

25.2 특수관계자와의 매출·매입 등 중요한 손익 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	당기		전기	
		매출 등	매입 등	매출 등	매입 등
출자자	인천광역시	7,370,555	67,035,396	483,283,372	54,701,546
관계기업	㈜인천도화위탁관리부동산투자회사	170,121	-	75,348	-
	㈜인천도화뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	105,216	-	-	-
	㈜인천도화공공임대위탁관리부동산투자회사	129,360	-	210,432	-
기타의특수관계자	인천광역시경제자유구역청	138,094	-	6,122,098	6,221,877
	(재)인천발전연구원	-	-	12,306	-
	지역상생발전기금조합	-	1,264,503	-	1,423,302
	(재)인천경제산업정보테크노파크	557,589	365	784,154	-
	인천광역시상수도사업본부	-	2,423,489	-	7,883
	인천광역시교육청	-	28,110,553	3,801	58,531,297
	기타	700	254,011	-	263,989
합계		8,471,635	99,088,317	490,491,511	121,149,894

25.3 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	당기말		전기말	
		채권	채무	채권	채무
출자자	인천광역시	387,500,805	62,235,700	383,144,927	36,419,887
관계기업	㈜인천도화공공임대개발전문위탁관리부동산투자회사	-	582	-	198
	이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	47,599,896	-	69,366,054	-

구분	특수관계자명	당기말		전기말	
		채권	채무	채권	채무
	안다미래에셋하우징제2호전문투자자형사모부동산투자유한회사	79,931	-	-	144,578,650
기타의특수관계자	인천광역시경제자유구역청	2,460,371	-	27,631,892	-
	지역상생발전기금조합	-	61,493,750	-	85,471,875
합계		437,641,003	123,730,032	480,142,873	266,470,610

당기말 현재 특수관계자에 대한 채권에 대손충당금을 설정하지 않고 있습니다.

25.4 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	유상증자		자금차입 거래		지분매입	배당금 수령
		현금출자	현물출자	차입	상환		
관계기업	인천로봇랜드	119,510	-	-	-	-	-
	이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	-	-	-	-	-	1,280,118
	안다미래에셋하우징제2호전문투자자형사모부동산투자유한회사	-	-	-	-	-	409,718
기타의특수관계자	지역상생발전기금조합	-	-	-	11,412,500	-	-
합계		119,510	-	-	11,412,500,	-	1,689,836

2) 전기

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	유상증자		자금차입 거래		지분매입	배당금 수령
		현금출자	현물출자	차입	상환		
관계기업	이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사	-	-	-	-	-	1,281,882
	안다미래에셋하우징제2호전문투자자형사모부동산투자유한회사	-	-	-	-	-	410,282
기타의특수관계자	지역상생발전기금조합	-	-	12,300,000	10,975,000	-	-
합계		-	-	12,300,000	10,975,000	-	1,692,164

25.5 공사는 기업 활동의 계획·운영·통제에 대하여 중요한 권한과 책임을 가진 등기임원과 내부감사책임자를 주요 경영진으로 판단하였으며, 당기와 전기에 주요 경

영진에 대한 보상을 위해 지급한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
급여	497,468	479,478
퇴직급여	236,296	84,764
복리후생비	4,340	5,353
합계	738,104	569,595

26. 보고기간후 사건

공사는 2021년 10월 12일 부터 인천지방국세청 조사3과로부터 '2017~2019 사업연도 법인세 세무조사를 받았습니다. 공사는 2022년 2월 21일 세무조사 결과통지에 따른 예상고지세액을 당기 법인세 비용으로 반영하였습니다.

회계감사 기본요구사항

본 감사인은 인천도시공사의 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표를 감사하였습니다. 첨부된 회계감사 기본요구사항은 지방공기업법 제35조 제3항 및 제66조 제2항의 규정에 의한 지방공기업 결산기준에 따라 참고자료로 첨부하는 것입니다.

본 감사인은 첨부된 회계감사 기본요구사항에 대하여 검토하였습니다. 하지만, 회계감사 기본요구사항에 대하여 감사절차를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 아니합니다.

회계감사 기본요구사항

제19기 2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지

A. 회계관리

1. 지방공기업법령에서 규정한 회계처리방법과 다른 방법으로 회계처리한 경우 그 처리내용과 재무제표에 미치는 영향은 어떠한가?

공사는 지방공기업법(령), 지방공기업결산기준 및 일반기업회계기준을 준용하여 재무제표를 작성하고 있습니다.

2. 현재 비치.관리하고 있는 장표(전자기록 등에 의한 장표를 포함한다. 이하 같다)는 무엇이며, 장표 기장관리는 적정한가?

공사는 지방공기업법시행규칙에 의한 장부 및 서식을 전산에 의하여 관리하고 있습니다. 공사에서 기록·관리하고 있는 장부 및 서식에는 지방공기업법시행규칙 제22조에서 규정하고 있는 다음의 장표가 포함되어 있습니다.

- 수입예산정리부
- 지출예산통제원장
- 자금수입기록부
- 자금지출기록부
- 총계정원장 및 계정별보조원장
- 재고자산대장
- 유형자산대장
- 차입금관리대장
- 이월예산관리대장
- 교부자금관리대장
- 합계잔액시산표

3. 보유하고 있는 모든 은행구좌는 전액 재무제표에 계상되었는지?

공사가 보유하고 있는 모든 자금에 대하여 현금및현금성자산으로 관리하고 있으며, 재무제표에 적정하게 표시하고 있습니다.

4. 회계관리 전산화 운영은 정착되어 있으며, 관련 업무에 대한 전산화 실태 및 향후 계획은 어떠한가?

공사는 경영정보시스템 및 그룹웨어(전자결재)시스템 등 통합경영시스템을 구축 및 운영하고 있으며, 회계분야에 있어서는 예산, 자금, 회계, 원가, 계약관리시스템을 운용 중에 있습니다. 또한, 일반관리분야에 있어서는 분양관리, 보상관리, 총무관리, 공통정보관리, 인사 및 급여관리업무 등이 운용되고 있습니다.

한편, 공사의 향후 전산화 계획은 다음과 같습니다.

구분	2022년
목표	차세대 정보시스템 구축(2020~2022) 및 통합유지보수를 통하여 시스템 안정화
주요 구축시스템	업무의 효율성, 정확성을 극대화한 통합경영정보시스템 운영

5. 자금일보를 매일 작성하고 있으며, 자금일보와 예금잔고증명은 일치하고 있는지?

공사는 자금일보를 매일 작성하고 있으며, 자금일보와 예금잔고증명은 일치하고 있습니다.

6. 차기이월금 및 수입지출외현금과 재무상태표상 현금예금이 일치하고 있는지?

차기이월금 및 수입지출외 현금과 재무상태표상 현금예금은 일치하고 있습니다.

B. 재무제표 분석

1. 손익계산서를 전기 사업연도와 비교하여 손익변동사항이 발생한 경우에는 그 변동원인을 계정과목별, 사항별로 비교분석하여 그 결과가 내부 경영관리의 양·불량

에 기인하고 있는가? 또 다른 외부원인(요금, 물가 등)에 기인하고 있는가?

요약손익계산서

(단위: 백만원)

구분	2021년	2020년	증감액	증감률	비고
1. 매출액	1,223,381	1,393,771	(170,390)	(12.2%)	용지매출 2,270억원 감소 및 주택매출 585억원 증가 등
2. 매출원가	778,731	1,185,356	(406,625)	(34.3%)	용지매출원가 4,538억원 감소 및 주택매출원가 430억원 증가 등
3. 매출총이익	444,650	208,415	236,235	113.3%	
4. 판매비와관리비	36,647	31,653	4,994	15.8%	전기대비 인원수 증가에 따른 급여 증가 및 광고선전비 증가
5. 영업이익	408,003	176,762	231,241	130.8%	
6. 영업외수익	129,105	32,352	96,753	299.1%	투자자산처분이익, 이자수익, 지분법이익 증가에 따른 영업외 수익 증가
7. 영업외비용	91,663	110,189	(18,526)	(16.8%)	지분법 손실 감소에 따른 영업외비용의 감소
8.법인세비용차감전순이익	445,445	98,925	346,520	350.3%	
9. 법인세비용	141,778	22,778	119,000	522.4%	세전손익 증가로 인한 법인세비용 증가
10. 당기순이익	303,667	76,147	227,519	298.8%	
(당기순이익률)	24.82%	5.46%			

2. 전기재무상태표와 당기재무상태표를 비교분석할 때 전년도에 비하여 현저한 변화를 가져온 부분이 있는가? 만일 변화가 있다면 그 원인과 그것이 재무구조에 미친 영향은 어떤지?

요약재무상태표

(단위: 백만원)

구 분	2021년	2020년	증감액	증감율	비 고
Ⅰ. 유동자산	7,042,057	6,978,602	63,455	0.9%	
당좌자산	441,361	747,563	(306,202)	(41.0%)	현금 및 현금성 자산의 감소, 대행사업미수금의 감소
재고자산	6,600,696	6,231,039	369,657	5.9%	예정사업의 용지매입으로 인한 증가
Ⅱ. 임대주택자산	534,591	523,134	11,457	2.2%	기존주택매입임대사업 건물 취득에 따른 증가
Ⅲ. 비유동자산	1,226,361	1,317,001	(90,639)	(6.9%)	
투자자산	629,958	702,709	(72,751)	(10.4%)	기타투자자산 처분 및 손상에 따른 감소

유형자산	172,487	173,645	(1,158)	(0.7%)	
무형자산	6,640	2,580	4,060	157.4%	정보시스템 구축으로 인한 건설중인자산 증가
기타비유동자산	417,276	438,067	(20,789)	(4.7%)	이연법인세 자산의 감소
자산총계	8,803,009	8,818,737	(15,728)	(0.2%)	
Ⅰ. 유동부채	2,952,738	2,835,452	117,286	4.1%	분양금 회수에 따른 분양선수금 증가, 미지급 법인세 증가
Ⅱ. 비유동부채	2,959,762	3,362,242	(402,480)	(12.0%)	사채 유동성 분류에 따른 감소
부채총계	5,912,500	6,197,694	(285,194)	(4.6%)	
Ⅰ. 자본금	2,852,717	2,852,717	-	0.0%	
Ⅱ. 자본조정	(382,223)	(382,223)	-	0.0%	
Ⅲ. 기타포괄손익누계액	64,685	64,685	-	0.0%	
Ⅳ. 이익잉여금	355,330	85,864	269,466	313.8%	당기순이익에 따른 이익잉여금 증가
자본총계	2,890,509	2,621,043	269,466	10.3%	
부채와자본총계	8,803,009	8,818,737	(15,728)	(0.2%)	

3. 재무제표의 계정과목별 계상액은 과목별 예산집행액과 동액이어야 하는데 그렇지 않은 경우 그 원인은 무엇인가? 채무부담으로 집행한 사업비의 자산 및 부채계정 계상여부 확인

재무제표상의 계정과목별 금액과 예산 집행액과의 차이는 발생주의(재무제표)와 현금주의(예산)의 차이 및 간접비 배부에 따른 차이 등에 기인합니다.

C. 자금 및 미수금관리

1. 유휴자금은 어떠한 방법으로 관리되고 있으며 효율적 관리가 되고 있는가?

공사는 기중에 유휴자금을 MMT등에 예치·운용하고 있으며, 적기에 자금을 조달, 운용하여 금융비용을 최소화하고 있습니다.

2. 수입지출외현금은 적정하게 관리되고 있으며 회계처리 방법은?

수입지출외현금은 금융기관에 보통예금등 으로 예치하여 관리되고 있으며, 재무상태표상의 현금및현금성자산에 계상되어 있습니다.

3. 미수금의 발생연도별 금액 및 관리상황, 과거 3년간의 회수실적을 기초로 하여 회수가 확실시되는 부분과 의문시되는 부분을 구분관리하고 있는지?

국민주택기금융자금등 장기대여금은 발생연도별로 관리하고 있으며, 회수가 확실시되는 부분과 의문시되는 부분을 구분하여 회수가 의문시 되는 장기대여금에 대해서 적정한 대손율을 적용하여 대손추산액을 대손충당금으로 계상하고 있습니다.

4. 3개월 이상 체납된 미수금은 얼마이며 회수대책은 적정하게 수립되어 있는가?
(체납월수별 미수금현황)

(단위: 천원)

구 분	금 액				
	임대미수금	분양미수금	미수금	장기대여금	합 계
3개월 이상 체납액	152,790	158,355	7,264,109	66,076	7,641,330
총 채권금액	450,189	50,634,037	10,394,302	75,774	61,554,302

주택분양미수금은 전체가 회수된 후에 소유권 이전등기가 가능하며, 임대미수금은 미수세대별 담보설정금액 등을 고려하여 법적절차 등에 의한 회수대책을 수립하고 있습니다.

5. 자금수급계획은 적정하게 수립, 운영(수시조정 등)하고 있는가?

연초에 연간계획을 수립하고, 매월 말일 현재의 지출금액을 기초로 익월초에 변동내역을 반영하여 지출계획을 조정하고 있습니다.

D. 재고자산 관리

1. 재고자산 수급계획은 적정하게 수립・운영되고 있는가?

공사의 재고자산은 택지개발사업 등과 관련한 개발용지, 주택분양과 관련된 완성주택 및 미완성주택으로 택지개발계획이나 공동주택건설계획에 따라 용지매입계획 등을 적정하게 수립하여 운영하고 있습니다.

2. 실질적인 재고조사가 실시되고 있는가?(제3자의 입회하에 품질상태까지도 파악)

공사는 분기결산, 반기결산 및 기말결산 시 재고조사를 실시하고 있으며 매년말 외부감사인의 입회하에 재고조사를 수행하고 있습니다.

3. 사업장의 재고자산 관리는 적정하게 이루어지고 있는가?

단위 사업장별로 현장 담당감독관 파견과 내부운영관리 등 사업장 관리가 적정하게 이루어지고 있습니다.

4. 사업장에서의 회계처리는 적정하게 이루어지며, 회계팀과의 차이가 발생하지 않는가?

사업장별로 회계처리 담당자는 ERP 예산 및 회계 통제에 따른 전표처리로 회계팀과의 차이가 발생하지 않습니다.

5. 사업과 관련된 기록은 적절하게 이루어지고 있는가?

사업별로 사업담당자가 적절하게 기록하고 있습니다.

6. 유동성 악화 등의 이유로 공사에 차질이 있는 사업장이 있는가?

공사는 유동성을 고려하여 사업구조조정을 실시하였으며, 현재 진행되지 않는 사업장은 기간 연장이나 사업포기로 유동성 문제를 해결하여, 현재 진행되고 있는 사업장에 대해서 공사에 차질이 없게 진행하고 있습니다.

7. 재고자산을 저가법 평가를 통해 적절하게 계상하였는가?

공사는 각 사업장 별로 평가하고 있으며 준공된 재고자산의 경우 기준시가 등으로, 공사 중인 재고자산의 경우 분양가액 등으로 비교평가하고 있습니다.

E. 고정자산 관리

1. 취득설비자산의 취득원가는 적정히 평가되어 계상되고 있는가?

취득설비자산은 매입가액에 부대비용을 포함한 취득원가로 계상하고 있습니다.

2. 사업에 필요한 자산을 국고 및 타 회계로부터 관리전환 받았을 경우 당해계정에 계상하였는가?

해당사항이 없습니다.

3. 유형자산처분손익은 적정처리(영업외손익)되고 있는가?

동 처분손익은 영업외손익에 적정히 계상하고 있습니다.

4. 감가상각은 계속성 있게 소정방식에 따라 계산되고 있는가?

감가상각은 지방공기업법시행규칙에서 정하는 바에 따라 적정하게 회계처리하고 있습니다.

5. 유형(고정)자산관리대장은 자산별로 비치하고 있으며, 이에 의하여 관리되고 유형(고정)자산처분, 망실, 훼손 등 변동사항을 정리하고 있는가?

모든 자산의 취득과 처분을 전산화 하였으며 감가상각비를 비롯한 임대주택자산처분 및 유형자산손상검토 등을 통하여 적정하게 계상하고 있습니다.

F. 채무관리

1. 비유동부채로 구분되어 있는 지방채, 재정자금, 차입금 및 외국차관 등 장기차입금의 유동성대체는 적정하게 이루어졌는가? 또한, 자체사업수익으로 상환가능한가?

고정부채로 구분되어 있는 사채 및 장기차입금 중 2022년도에 상환하여야 할 금액은

1,362,689백만원이며, 동 금액은 전액을 유동성장기부채로 계상하고 있습니다. 또한 자체사업수익으로 상환할 수 있도록 사업지별 재정대책 등을 마련하여 이행 중에 있습니다.

2. 재정자금 등 차입이 지연된 사례는 없는가?

해당사항이 없습니다.

3. 공(사)채 등 발행과 상환은 적정처리되고 있는가?

공사채의 발행과 상환은 적정하게 회계처리 되고 있습니다.

4. 차입금 등 부채 상환 지연으로 연체이자를 부담한 사례는 없는가?

해당사항이 없습니다.

5. 미지급 반환금은 적정하게 계상되었으며 상환할 재원은 확충되었는가?

공사의 미지급금 등은 적정하게 계상되었으며, 상환할 재원은 확충되었습니다.

6. 전기미지급 반환금은 당기에 전액이 상환되었으며 전기분 잔액이 있는 경우 상환되지 않은 이유는?

해당사항이 없습니다.

7. 외상매입금, 미지급금 등 부채는 전액 망라되어 있으며 채무확정액은 적정한지?

외상매입금, 미지급금 및 미지급비용 등의 부채는 확정된 채무액으로 적정하게 계상되어 있습니다.

G. 기타회계 관리

1. 이익잉여금의 처분(결손금의 처리)은 지방공기업법령 및 사업설치조례에 의하여 처분(처리)하고 있는가?

이익잉여금의 처분(결손금의 처리)은 지방공기업법령 및 인천도시공사 설치 및 운영에 관한 조례에 의하여 처리하고 있습니다.

2. 지방공기업 경영상 개선을 요하는 사항과 그 대책방안은?

2011년도에 행정자치부 경영개선명령과 감사원으로부터 지방공기업 개발사업 추진실태 점검결과를 통보받았으며 그에 대한 개선책들을 이행중에 있습니다.

H. 예산관리

1. 수입예산은 조사결정, 지출예산은 채무확정에 의하여 집행되고 기장하고 있는가?

수입예산은 세입조정, 지출예산은 채무확정에 의하여 집행되고 기장하고 있습니다.

2. 예산전용과 예비비 사용은 적법하게 집행되었는가?

(1) 예산전용은 회계규정 제140조에 의거 집행하고 있으며 2021년도 예산전용의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

전용과목		전용액	전용사유
세항	과목		
계양테크노밸리	시설비(토지보상비)	20,000,000	계양테크노밸리 토지보상비 부족분
	시설비 (농지보전부담금)	4,195,613	LH정산 농지보전부담금 납부
	건설이자	760,000	차입이자 부족분
검암역세권 공공주택지구	시설비(토지보상비)	20,000,000	검암역세권 토지보상비 부족분
검단신도시 개발사업	건설이자	760,000	차입이자 부족분
	시설수선유지비	1,492,380	도시재생사업 후보지 발굴 및 사업화 방안 수립
			도시지생사업 후보지 발굴 및 사업화 방안

판매비와 관리비	연구용역비	1,000,000	수립
		44,000	2021년도 연구TFT 과제 추진을 위한 연구용역비
	연구개발비	1,020,000	로봇랜드 사업계획 수립 등 신규사업 관련 용역
임대사업원가	아파트	280,000	임대시설물 유지보수공사
일반보상금	합의보상금	1,000,000	
반환금	검단신도시사업 반환금	753,535	용지분양대금 정산
법인세등	법인세	6,500,000	2021년 법인세 중간예납세액 납부(분납 2차)
구월보금자리주택건설사업(7단지)	자격선임비	6,100	구월A3BL 장기공공임대주택 건설사업 자격선임비 부족
사옥증축	건설송사비	574,432	사옥증축(미디어파사드) 설치

(2) 예비비사용액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

전용과목		전용액	전용사유
세항	과목		
판매비와관리비	연구개발비	1,020,000	로봇랜드 사업계획 수립 등 신규사업 관련 용역
법인세등	법인세등	6,500,000	2021년 법인세 중간예납세액 납부분(분납 2차)

3. 예산의 이월은 적법하게 이월되고 전기에서의 이월분은 적법하게 집행되었는가?

예산의 이월은 회계규정 제141조에 의거 이월하고 있으며, 2021년도는 사고이월 58,616백만원을 이월하였습니다. 전기이월액 1,956백만원 중 1,704백만원은 적법하게 집행하였으며, 252백만원은 불용되었습니다.

4. 예산액과 집행액의 차이 원인을 분석하고 있는가?

공사는 예산액과 집행액의 차이를 이월예산과 불용액예산으로 구분하여 분석하고 있습니다.

5. 예산의 과대집행은 없는가?

예산편성 후 집행 원칙으로 인해 예산의 과대집행은 없습니다.

6. 임차보증금, 퇴직예치금, 대여금 등도 예산에 의하여 집행하고 있는가?

임차보증금, 퇴직예치금, 대여금 등도 예산에 의해 집행되고 있습니다.

7. 예산편성 시 당기 예정재무상태표, 예정손익계산서 및 전기 예정재무상태표, 예정손익계산서를 작성하고 있는가?

예산편성 시 당기 예정재무상태표, 예정손익계산서 및 전기 예정재무상태표, 예정손익계산서를 작성하고 있습니다.

I. 통합경영공시 운영

1. 통합경영공시는 「지방공기업 통합경영공시 매뉴얼」에 따라 적정하게 이루어지고 있는가?
공시담당자 지정, 공시 여부, 공시자료의 적정성에 대해 단계별(담당자, 감독자, 확인자) 검토 및 문서화 여부, 기타 공시자료의 부실공시 여부 등 지방공기업 통합경영공시 매뉴얼에 따라 적정하게 이루어지고 있습니다.
· 공시담당자(1인), 감독자(1인), 실무자(1인) 등
· 공시내용: 인사 및 조직현황, 인건비 현황, 사업성과 및 재무현황, 타법인출자현황