

부천테크노파크쌍용 3 차아파트형공장 입주사지원본부

재무제표에 대한 감사보고서

제 14 기 2020 년 1 월 1 일부터 2020 년 12 월 31 일까지

제 13 기 2019 년 1 월 1 일부터 2019 년 12 월 31 일까지

다연공인회계사 감사반(제 461 호)

새지평세무회계사무소

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	4
운영성과표	-----	6
이익잉여금처분계산서	-----	8
주석	-----	9
법령 및 관리규약에서 정한 회계 관련규정의 준수 여부에 대한 검토결과 보고서 ----- 25		

독립된 감사인의 감사보고서

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장

관리단 귀중

2021년 9월 3일

우리는 별첨된 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석으로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 관리주체의 책임

관리주체는 「부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 관리규약」 및 「일반기업회계기준」에 따라 이 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 「공동주택 회계감사기준」에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 당 아파트형공장의 재무제표 작성과 관

런된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가 뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 관리주체가 적용한 회계정책의 적합성과 관리주체가 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 2020년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 관리규약」 및 「일반기업회계기준」에 따라 작성되었습니다.

서울특별시 강남구 삼성로 508 11층 8호(엘지트윈텔 2)

다연공인회계사 감사반(제461호)

새지평세무회계사무소 공인회계사 박 승 두



공인회계사 박 현 근



공인회계사 백 승 국



(첨부)재 무 제 표

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장

제 14 기

2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 13 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부장

본점 소재지 : (도로명주소) 경기도 부천시 오정구 석천로 397 203동 1층

(전 화) 032-624-2960

재 무 상 태 표

제 14 기 2020년 12월 31일 현재

제 13 기 2019년 12월 31일 현재

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부

(단위 : 원)

과목	제 14(당) 기	제 13(전) 기
자 산		
I. 유동자산	5,175,585,071	4,345,588,767
(1) 당좌자산	5,170,794,059	4,339,949,119
1. 현금	713,980	22,130
2. 제예금(주석3)	3,134,455,112	2,259,843,254
3. 미수관리비(주석4)	210,638,112	309,207,047
4. 미부과관리비(주석4)	890,128,755	888,661,193
5. 선급비용(주석5)	228,466,355	274,116,657
6. 미수관리비출연금	13,620,000	15,800,000
7. 부가세대금금	643,395,764	584,847,781
8. 선급법인세	1,621,100	1,364,460
9. 미수금	6,897,107	4,586,597
10. 가지금금	40,857,774	1,500,000
(2) 기타유동자산	4,791,012	5,639,648
1. 저장품	4,791,012	5,639,648
II. 비유동자산	156,271,403	1,390,139,815
(1) 투자자산	49,955,000	1,247,430,688
1. 장기수선충당예치금(주석3)	49,955,000	1,247,430,688
(2) 유형자산(주석6)	101,605,403	112,998,127
1. 토지	88,967,290	88,967,290
1. 집기비품	123,967,980	120,067,980
감가상각누계액	(111,329,867)	(103,553,826)
2. 공구기구	69,953,852	69,953,852
감가상각누계액	(69,953,852)	(62,437,169)
3. 차량운반구	30,010,404	30,010,404
감가상각누계액	(30,010,404)	(30,010,404)
(3) 기타비유동자산	4,711,000	29,711,000
1. 보증금(주석7)	4,711,000	29,711,000

과목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
자 산 총 계		5,331,856,474		5,735,728,582
부 채				
I. 유동부채		1,588,528,099		1,583,297,954
1. 미지급금(주석8)	923,502,364		909,064,576	
2. 예수금(주석9)	1,115,440		1,115,440	
3. 가수금(주석10)	237,869,087		246,511,971	
4. 부가세예수금	425,915,667		426,480,426	
5. 부가세예수금(관리비외)	125,541		125,541	
II. 비유동부채		2,008,312,761		2,588,316,048
1. 장기수선충당부채(주석11)	677,418,401		1,257,421,688	
2. 퇴직급여충당부채	1,650,000		1,650,000	
3. 임대보증금(주석12)	10,000,000		10,000,000	
4. 관리비출연금(주석13)	1,319,244,360		1,319,244,360	
부 채 총 계		3,596,840,860		4,171,614,002
순 자 산				
I. 이익잉여금		1,735,015,614		1,564,114,580
1. 미처분이익잉여금	1,735,015,614		1,564,114,580	
순 자 산 총 계		1,735,015,614		1,564,114,580
부채와 순자산 총 계		5,331,856,474		5,735,728,582

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

운 영 보 고 서

제 14 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제 13 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부

(단위 : 원)

과 목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
1.관리수익		9,236,033,205		9,167,708,101
1 관리비수익	9,236,033,205		9,167,708,101	
2.관리비용		9,236,033,205		9,167,708,101
1. 공용관리비	3,511,694,175		3,069,868,159	
(1) 일반관리비(주석15)	2,953,723,492		2,475,738,253	
건물관리용역비	2,569,397,000		2,224,229,964	
복리후생비	29,983,830		6,933,020	
교통통신비	4,751,379		5,397,631	
소모품비	28,974,687		17,853,932	
도서인쇄비	11,179,092		10,149,092	
지급수수료	22,148,452		4,976,230	
감가상각비	15,292,724		15,244,026	
차량유지비	3,025,554		4,647,083	
잡비	5,626,464		6,992,335	
세금과공과	3,925,270		2,413,810	
교육훈련비	486,500		792,500	
관리단운영비	55,532,540		56,108,630	
회계감사비	3,400,000		-	
주차전입이입액	200,000,000		120,000,000	
(2) 청소비	71,361,000		70,692,500	
(3) 소독비	9,376,000		9,216,000	
(4) 승강기유지비	131,700,736		118,306,800	
(5) 수선유지비	344,154,311		394,269,664	
(6) 임대료	30,000		-	
(7) 저장품수선비	1,348,636		1,644,942	
2. 사용료	5,604,447,030		5,977,947,942	
(1) 전기료	4,841,865,140		4,979,473,819	
(2) 수도료	257,601,170		281,431,920	
(3) 난방비	282,988,135		290,672,917	
(4) 화재보험료	47,554,385		53,896,086	
(5) 생활폐기물처리비	174,438,200		372,473,200	

과목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
3. 장기수선비	119,892,000		119,892,000	
(1) 장기수선충당금전입액	119,892,000		119,892,000	
3. 관리총이익(손실)		-		-
4. 관리외수익(주석16)		674,348,530		640,500,968
1. 연체료수입	38,888,715		29,568,579	
2. 이자수입	18,573,581		19,930,050	
3. 잡수입	72,259,243		802,372	
4. 부과차익	3,932		-	
5. 주차수입	488,690,439		530,356,492	
6. 광고수입	11,772,786		12,927,334	
7. 임대수입	44,159,834		46,916,141	
5. 관리외비용(주석16)		503,447,496		347,570,803
1. 잡손실	3,540		25,415	
2. 잡지출	11,590,700		12,847,587	
3. 부과차손	174,893		229,974	
4. 예치이자전입액	16,104,713		18,157,932	
5. 관리비외비용	432,478,763		316,309,895	
6. 대손상각비	43,094,887		-	
6. 당기순이익		170,901,034		292,930,165

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

이익잉여금처분계산서

제14(당)기	2020년 01월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지	제13(전)기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지
---------	--------------------------------------	---------	--------------------------------------

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부 (단위 : 원)

과 목	제 14(당) 기		제 13(전) 기	
I.미처분이익잉여금		1,735,015,614		1,564,114,580
1.전기이월미처분이익잉여금	1,564,114,580		1,269,121,145	
2.전기오류수정손실			2,063,270	
3.당기순이익	170,901,034		292,930,165	
II.이익잉여금이입액		-		-
III.이익잉여금처분액		-		-
IV.차기이월미처분이익잉여금		1,735,015,614		1,564,114,580

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

주석

제 14(당) 기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제 13(전) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부

(단위 : 원)

1. 아파트형공장의 개요

(1) 소재지 : 경기도 부천시 오정구 석천로 397

(2)사용검사일	(3)관리방법	(4)난방방식	(5)대지면적(㎡)	(6)연면적(㎡)	(7)관리면적(㎡)
2007년 12월 5일	위탁관리	지역난방	73,273.00	330,282.12	330,649.97

(8) 세대수

동별	면적(㎡)	세대수	동별	면적(㎡)	세대수
101동	45,208.2700	165	203동	11,581.2600	74
102동	44,796.1400	160	301동	35,427.0400	102
103동	38,888.2300	143	302동	32,975.1500	97
104동	33,639.5900	121	303동	30,811.1100	84
201동	23,543.6700	73	401동	6,662.6600	88
202동	26,644.7300	86	기타1	472.1200	2
합 계				330,649.97	1,195

(9) 입주사지원본부 인원현황

구분	인원	구분
사무직	6	본부장(1), 과장(1), 대리(1), 주임(2), 서무(1)
기술직	19	과장(1), 팀장(3), 주임(6), 기사(9)
보안직	21	팀장(1), 반장(1), 조장(3), 보안원(12), 정산(6), 우체국(1)
미화직	40	팀장(1), 반장(3), 미화원(36)
합 계	86	

(10) 주요 부대시설 현황

지원본부	121.68㎡	저수조실	973.44㎡	IT 1동회의실	대(85.90㎡), 중(26.73㎡), 소(26.73㎡)	
전기실	1,705.99㎡	통신실	57.60㎡	IT 2동회의실	대(80.28㎡), 중(27.50㎡), 소(29.70㎡)	
기계/방재	701.32㎡/62.40㎡	101동회의실	대(103.95㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)		인라인스케이트장	580.86㎡
보안/발전기실	25.88㎡/176.00㎡	102동회의실	대(102.90㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)		유아보호시설	256.20㎡
주차장	2,368대	103동회의실	대(98.17㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)		402동 2층 광장	188.59㎡
승강기	59대(화물19)	세미나실	503.18㎡	IT 3동회의실	대(79.38㎡), 중(26.38㎡), 소(29.70㎡)	

2. 주요 회계처리방침의 요약

당 아파트형공장 입주사지원본부의 재무제표는 관련법령상의 회계규정과 당 아파트형공장 관리규약에서 규정된 회계처리의 기준 및 공동주택관리에 대하여 일반적으로 적용되는 회계원칙에 따라 작성하고 있으며, 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식 기준

입주사지원본부는 입주사들에게 예산 또는 집행금액을 부과하는 일반관리비 등과 징수권자를 대행하여 징수하는 전기료, 수도료 등 관리비에 대하여 매월 말일(검침 대상은 검침일)을 기준으로 관리비수입으로 인식하고 있습니다. 또한 연체료수입, 관리운영자금의 일시예치에 따른 이자수익, 임대료수익 등은 실제 입금된 시점에 관리외수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 미수관리비

아파트형공장 입주사 등에 대한 관리비 청구권이 발생하였으나, 미수된 관리비를 의미하며, 동 과목에는 이미 부과는 되었으나 결산일 현재 회수되지 아니한 연체관리비와 아직 납입기일이 도래하지 아니한 관리비 등이 포함되어 있습니다. 특히 당월에 발생한 관리비용과 관련하여 각 입주세대에 익월에 부과 예정인 관리비를 미부과관리비로 계상하고, 각 입주세대에 동 관리비를 고지 부과하는 시점에 미수관리비로 대체처리하고 있습니다.

(3) 유형자산의 평가방법

유형자산은 취득원가로 계상하고 감가상각은 적절한 부과율수에 따라 정액법에 의하여 감가상각하여 관리비로 부과하고 있습니다.

(4) 장기성 예금

장기성예금은 충당부채의 실제 지출에만 사용할 수 있도록 사용을 제한한 예금으로서 장기수선충당예치금, 퇴직급여충당예치금 등으로 구성됩니다.

(5) 충당부채

충당부채는 관리주체가 아파트형공장 관리 서비스를 제공하거나 제공할 의무가 발생함에 따라 당기에 비용을 인식하였으나, 해당 지출이 미래에 발생하는 것으로 결산일 현재 금액을 신뢰성있게 추정할 수 있는 부채를 의미합니다. 충당부채는 관련 비용을 표시함으로써 그 사용목적에 나타내고 있습니다.

가. 퇴직급여충당금

퇴직급여충당금은 당 아파트형공장 관리단 지원실의 직원 퇴사시 퇴직금 지급을 위하여 충당한 금액으로 1년 이상 근속자에 한하여 근로기준법에 정한 바(퇴직일전 3개월간의 월평균 총급여액에 근속연수를 곱함)에 따라 지급하며, 퇴직급여충당금의 설정은 매월 예산에 의하여 정해진 금액을 설정하고 있습니다.

(6) 관리비에치금

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 공용부분의 관리 및 운영 등에 충당할 목적으로 입주당시 소유주에게 정해진 금액을 선수하였으며, 이를 관리비에치금의 과목으로 하여 비유동부채로 계상하고 있습니다.

(7) 이자수익

제예금 및 예치금의 세후 이자수입이 통장에 입금될 때 이자수익의 과목으로 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

(8) 관리비부과 및 배분기준

가. 관리비

입주사가 부담할 관리비의 배분기준은 다음과 같습니다.

비 목	부 과 기 준
1.일반관리비	

비 목	부 과 기 준
2.청소비	정산제 : 월간 실제 소요된 비용을 면적에 따라 배분한다.
3.경비비	
4.소독비	
5.정화조유지비	
6.승강기유지비	
7.난방비	
8.수선유지비	
9.기타	
10.도급계약의 경우	1호, 4호, 5호, 6호의 비용의 합계를 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용을 면적에 따라 배분하고 8호 내지 7호의 비용은 정산제로 한다.
11.공동전기료	월간 실제 소요된 비용을 면적에 따라 배분한다.
12.공동수도료	
13.공동가스료	

나. 연체료

당 아파트형공장 입주사지원본부는 납기가 경과한 미수관리비에 대한 연체료를 다음과 같이 적용하고 있습니다.

연체개월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1년초과
연체요금(%)	3	4.5	6	7.5	9	10.5	12	13.5	15	16.5	18	19.5	19.5

3. 예금 및 장기성예금

(1) 당기말 및 전기말 현재 예금 및 장기성예금 내역은 다음과 같습니다.

구 분	금융기관	용도	당 기	전 기
제예금	기업은행	관리비	548,597,382	47,944,538
	기업은행	관리비	540,299,113	463,757,622
	농협은행	관리비	197,880,774	56,408,750
	국민은행	관리비	198,292,698	158,358,607
	국민은행	주차수입	1,084,459,523	1,030,047,546

구 분	금융기관	용도	당 기	전 기
	국민은행	광고임대	284,576,623	232,667,342
	국민은행	소송관련	227,671,842	227,479,848
	기업은행	기타잡수입	52,677,157	43,179,001
	소 계		3,134,455,112	2,259,843,254
장기수선 충당 예치금	국민은행	적립	-	419,551,867
	기업은행	적립	49,955,000	388,443,795
	기업은행	적립	-	49,955,000
	기업은행	적립	-	389,480,026
	소 계		49,955,000	1,247,430,688
합 계			3,184,410,112	3,507,273,942

(2) 사용이 제한된 예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 미수관리비

(1) 당기말 및 전기말 현재 현재 미부과관리비 및 관리비 미수금의 내역은 다음과 같습니다.

계정과목	당 기	전 기
미수관리비	210,638,112	309,207,047
미부과관리비	890,128,755	888,661,193
합 계	1,100,766,867	1,197,868,240

(2) 미부과관리비는 당월 발생한 관리비 총액이며, 관리비 고지서가 배부되는 시점에 관리비 미수금으로 대체되고 있습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 관리비 미수금 발생내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

연체개월수	세대수	금액	비고
2개월 이하	128	82,596,006	

연체개월수	세대수	금액	비고
3~6개월	25	47,218,003	
6개월 초과	12	80,824,103	
합 계	165	210,638,112	

<전기말>

연체개월수	세대수	금액	비고
2개월 이하	124	83,240,894	
3~6개월	36	70,607,230	
6개월 초과	17	155,358,923	
합 계	177	309,207,047	

관리비 미납세대에 대하여는 당 아파트형공장 관리규약에 의거하여 조치를 취하고 있으며, 체납세대에 대하여는 3개월 이상 세대는 독촉장을 발송하여 관리비 미수금을 회수하고 있습니다.

5. 선급비용

당기말 및 전기말 현재 선급비용의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

내역	발생 총액	기말 잔액
미화실차량보험갱신(90부7832)	467,390	155,796
업무차량보험갱신(93고2795)	760,060	506,704
정밀안전진단및내진성능평가용역착수금	79,999,920	63,333,350
정밀안전진단및내진성능평가용역잔금	79,999,920	66,666,680
승강기사고배상책임보험	861,400	574,264
분말소화기,co2소화기구입	14,800,000	1,233,333
2020년상반기소방종합정밀점검시조치명령	6,000,000	2,000,000
상반기횡주관청소(102동203동401동5개라인)	5,000,000	4,000,000
재산종합보험료(2021.01.08~2022.01.08)	89,996,228	89,996,228
합 계	277,884,918	228,466,355

<전기말>

내역	발생 총액	기말 잔액
미화실차량보험갱신(90부7832)	484,776	161,592
업무차량보험갱신(93고2795)	763,260	508,730
정밀안전진단및내진성능평가용역착수금	79,999,920	71,333,342
정밀안전진단및내진성능평가용역잔금	79,999,920	74,666,672
정화조청소	5,200,000	1,560,000
104동옥상바닥일부방수공사잔금	13,650,000	5,460,000
단지내조경공사	12,560,000	5,024,000
2019년상반기시설물정기안전점검	4,500,000	750,000
2019년상반기소방시설물종합정밀점검	21,000,000	3,500,000
승강기사고배상책임보험	920,400	613,600
단지내예초작업	9,550,000	6,685,000
소방종합정밀점검 소방시설보수자재구매	9,498,996	6,332,668
소방종합정밀점검 비상방송보수공사	16,449,996	10,966,668
소방시설종합정밀점검 보수공사	24,000,000	20,000,000
재산종합보험료	47,554,385	47,554,385
소방시설종합정밀점검 방화문보수공사	22,800,000	19,000,000
합계	348,931,653	274,116,657

6. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

구분	기초	취득	대체증(감)	처분	당기상각	기말
토지	88,967,290	-	-	-	-	88,967,290
집기비품	16,514,154	3,900,000	-	-	(7,776,041)	12,638,113
공기구비품	7,516,683	-	-	-	(7,516,683)	0
차량운반구	-	-	-	-	-	0
합계	112,998,127	3,900,000	0	0	-15,292,724	101,605,403

<전기말>

구 분	기 초	취 득	대체증(감)	처 분	전기상각	기 말
토지	88,967,290	-	-			88,967,290
집기비품	16,763,414	6,794,770	-	-	(7,044,030)	16,514,154
공기구비품	15,716,679	-	-	-	(8,199,996)	7,516,683
차량운반구	-	-	-	-	-	0
합 계	121,447,383	6,794,770	0	0	-15,244,026	112,998,127

(2) 당기말 및 전기말 현재 토지는 2013년 12월 18일 시행사인 (주)테크노파크비즈 시티가 당 아파트형공장 관리단에 증여한 토지 202제곱미터입니다.

7. 보증금

당기말 및 전기말 현재 가지급금의 내역은 다음과 같습니다.

내 역	당 기	전 기
(사)부천테크노파크 발전협의회 출자금	3,358,000	3,358,000
GTM-TECH2 가압류 공탁금	1,000,000	1,000,000
101-110* 관리비 가압류 공탁금	53,000	53,000
(주)유상이앤씨 가압류 공탁금	300,000	300,000
기타 가압류 공탁금	-	25,000,000
합 계	4,711,000	29,711,000

8. 미지급금

당기말 및 전기말 현재 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

내 역	금 액	비 고
토요일근무자및당직자식사-법인카드	382,000	
토요일특근자점심식사-법인카드	18,000	
주말당직자점심식사-법인카드	130,000	
주말근무자아침식사-법인카드	382,000	
관리단동대표회의시저녁식사-법인카드	110,000	

내역	금액	비고
주차장추가도색	2,000,000	
관리단,업체미팅시점심식사-법인카드	21,000	
토요일근무자및당직자아침식사-법인카드	427,500	
관리단임시회의시점심식사-법인카드	91,000	
주말작업시점심식사-법인카드	25,000	
12월열요금(12/1~12/31사용)	56,267,340	
영선팀화장실바닥타일구입-법인카드	45,100	
주말당직자아침식사-법인카드	426,000	
12월분전기요금(12/1~12/31사용)	501,712,900	
12월미화실소모품구입	6,494,400	
동파사고시기계점심식사-법인카드	44,000	
주말당직자점심식사-법인카드	420,000	
301동압축기부착형팽창탱크콘트롤PCB기판교체	2,208,800	
휴일당직자식사-법인카드	69,000	
휴일당직자식사-법인카드	145,500	
휴일당직자식사-법인카드	69,000	
12월주차장비유지보수료(5/57)	2,728,000	
토요일근무자및당직자아침식사-법인카드	448,000	
기계실보수자재(신주링유니온외13종)구입	1,078,000	
재산종합보험(현대해상2021.01.08~2022.01.08)	89,996,228	
12월소독비	800,000	
단지내엘리베이터하단부광고인쇄	211,200	
12월분인건용역비	225,810,200	
05월분인건용역비(소급분)	13,861,320	
05월분주차시설등인건용역비(추가)소급분	512,160	
12월분보건관리업무대행료	344,000	
12월클라우드팩스이용료	32,386	
12월분승강기보수료	12,980,000	

내역	금액	비고
12월분회계프로그램이용료	187,000	
12월분테크노파크발전협의회	1,100,000	
12월 생활폐기물처리비	1,925,330	
합계	923,502,364	

<전기말>

내역	금액	비고
12월분인건용역비	205,016,900	
03월분인건용역비(소급분)	13,057,000	
12월분전기요금(12/1~12/31사용)	472,885,210	
12월열요금(12/1~12/31사용)	52,719,980	
11월 생활폐기물처리비	28,488,240	
12월 생활폐기물처리비	25,066,800	
11월 지정폐기물처리비	5,710,320	
12월 지정폐기물처리비	5,736,060	
11월분승강기보수료	12,980,000	
소방시설종합정밀점검조치명령사항보수공사	26,400,000	
소방시설종합정밀점검결과에따른방화문보수공사	25,080,000	
12월분주차시설등인건용역비(추가)	16,054,500	
03월분주차시설등인건용역비(추가)소급분	1,243,000	
전기자재(LED전구)구매	1,430,000	
첨단동2호기컴프레샤오일교체및부품교체	2,310,000	
301동방화문상부크릭구조물철거및보수공사	660,000	
인덱스클리어화일외구입	84,200	
12월분보건관리업무대행료	344,000	
12월클라우드팩스이용료	31,366	
12월분승강기보수료	12,980,000	
12월분회계프로그램이용료	187,000	
12월부천테크노파크발전협의회	600,000	

내역	금액	비고
합계	909,064,576	

9. 예수금

당기말 및 전기말 현재 예수금의 내역은 근로자분 사대보험, 근로소득세, 지방소득세 예수금입니다.

10. 가수금

당기말 및 전기말 현재 가수금의 내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
101-80* 미수관리비 미확정분	-	9,697,700
공용부 임대료	-	1,594,000
소송비용환급[송160001211]	293,331	-
빌러테크노 미확인	2,000,000	-
관리비 중간정산 등	8,892,746	8,687,261
상보개발 미수금 회수액	226,533,010	226,533,010
기타	150,000	-
합계	237,869,087	246,511,971

11. 장기수선충당부채

(1) 당기 및 전기 중 장기수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
기초금액	1,257,421,688	1,119,371,756
전입(적립)액	119,892,000	119,892,000
이자수입대체액	16,104,713	18,157,932
이익잉여금전입액	-	-

구 분	당 기	전 기
감소액	(716,000,000)	-
기말금액	677,418,401	1,257,421,688

(2) 당기 중 장기수선충당부채의 감소내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액	비 고
외벽균열보수(방수) 및 채도장공사	716,000,000	
합 계	716,000,000	

(3) 당기말 현재 장기수선충당금 적립 및 사용현황은 다음과 같습니다.

장기수선계획에 의한 장기수선충당금 (①)	장기수선충당금 누적적립액 (②)	누적 사용액 (③)	잔액 (②-③)	적립필요액 (①-②)
126,293,496,950	1,393,418,401	716,000,000	677,418,401	124,900,078,549

장기수선계획 조정일	㎡ 당 적립금액(원/㎡, 월)	매월 부과금액(원)
2020년 7월 1일	30.22	9,991,000

(4) 당 아파트의 장기수선 계획은 다음과 같습니다.

공사종별	추정공사비(원)	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	연간 평균 추정공사비(원)
1. 건물외부	13,838,772,450	부분수리/전면수리	5~20	5~100	276,775,449
2. 건물내부	9,060,813,400	부분수리/전면수리	5~20	5~100	181,216,268
3. 전기, 소방, 승강기, 홈네트워크 등	79,002,095,750	부분수선/전면교체	5~30	10~100	1,580,041,915
4. 급수, 위생, 가스 및 환기설비	3,713,419,050	부분수선/전면교체	10~30	5~100	74,268,381
5. 난방 및 급탕설비	10,986,864,050	부분수리/전면수리	9~20	5~100	219,737,281
6. 옥외부대시설	9,691,532,250	부분수리/전면수리	5~20	5~100	193,830,645
합 계	126,293,496,950				2,525,869,939

12. 임대보증금

당기말 및 전기말 현재 가지급금의 내역은 다음과 같습니다.

내 역	당 기	전 기
카페2층	10,000,000	10,000,000

내역	당기	전기
합계	10,000,000	10,000,000

13. 관리비에치금

운영자금의 확보를 위해 소유주로부터 징수한 선수관리비로 동 금액은 아파트형공장의 소유권이 이전될 경우 자동으로 승계되도록 관리하고 있습니다. 당기말 및 전기말 현재 관리비에치금은 제곱미터당 4,000원입니다.

14. 관리기구운영비

당기 및 전기의 관리기구운영비 내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
1. 인건비		
건물관리용역비	2,569,397,000	2,224,229,964
복리후생비	29,983,830	6,933,020
합계	2,599,380,830	2,231,162,984
2. 일반관리비		
교통통신비	4,751,379	5,397,631
소모품비	28,974,687	17,853,932
도서인쇄비	11,179,092	10,149,092
지급수수료	22,148,452	4,976,230
감가상각비	15,292,724	15,244,026
차량유지비	3,025,554	4,647,083
잡비	5,626,464	6,992,335
세금과공과	3,925,270	2,413,810
교육훈련비	486,500	792,500
관리단운영비	55,532,540	56,108,630
회계감사비	3,400,000	-

구 분	당 기	전 기
주차전입이입액	200,000,000	120,000,000
합 계	354,342,662	244,575,269

15. 관리외 수입 및 지출

당기 및 전기의 관리외 수입 및 지출의 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분		당 기	전 기
관리외수입	연체료수입	38,888,715	29,568,579
	이자수입	18,573,581	19,930,050
	잡수입	72,259,243	802,372
	부과차익	3,932	-
	주차수입	488,690,439	530,356,492
	광고수입	11,772,786	12,927,334
	임대수입	44,159,834	46,916,141
	합 계	674,348,530	640,500,968
관리외비용	잡손실	3,540	25,415
	잡지출	11,590,700	12,847,587
	부과차손	174,893	229,974
	예치이자전입액	16,104,713	18,157,932
	관리비외비용	432,478,763	316,309,895
	대손상각비	43,094,887	-
	합 계	503,447,496	347,570,803

16. 보험가입내역

입주사지원본부가 당기중에 가입한 아파트형공장 종합보험의 내용은 다음과 같으며, 이외에 국민연금보험, 국민건강보험, 산재보험, 고용보험에 가입하고 있습니다.

보험종류	연간보험료	보험기간	보험회사
재산종합보험	89,996,228	2020.12.31~2021.12.31	현대해상화재보험

보험종류	연간보험료	보험기간	보험회사
승강기사고손해배상책임	861,400	2020.09.27~2021.09.27	KB손해보험
합 계	90,857,628		

17. 주요계약체결 내용

(1) 입주사지원본부의 재무제표일 현재 체결한 지출관련 주요계약의 내역은 다음과 같습니다.

계약명	계약업체	계약기간	계약금액	비고
종합관리용역계약서	울산개발주식회사	2020.07.10~2021.07.09	207,381,000	년
승강기종합유지관리	티센크루프엘리베이터	2017.04.01~2022.03.31	11,800,000	월
소독용역	뉴보은정성방역	2020.08.01~2021.07.31	800,000	월
안전보건관리업무	의료법인 인천사랑의료재단	2020.11.06~2021.11.05	344,000	월
산업안전관리	(주)한국안전연구소	2020.11.07~2021.11.06	344,000	월

(2) 입주사지원본부의 재무제표일 현재 체결한 수입관련 주요계약의 내역은 다음과 같습니다.

계약명	계약업체	계약기간	계약금액	비고
재활용품 분리수거	에스더블리싸이클	2020.04.01~2023.03.31	3,600,000	년
통신중계기임대	KT		2,300,000	년
통신중계기임대	LG		6,300,000	년

18. 수익사업에 대한 납세 여부

당해 아파트형공장은 사업자 등록증을 발급받아 수익사업 관련 제세금에 대해 신고
· 납부의무를 이행하고 있습니다.

19. 기타사항

(1) 제공하거나 제공 받은 담보 및 보증

당 아파트형공장은 당기 및 전기 중 제공하거나 제공 받은 담보 및 보증 내역이 없습니다.

(2) 소송사건

당 아파트형공장의 소송사건 관련 내역은 다음과 같습니다.

가. 부당이득 반환, 손해배상 청구

당 아파트형공장 관리단은 전임 위탁관리업체인 상보개발(주)를 피고로 하여 647백만원의 부당이득 반환 소송을 제기하여 1심에서 승소하였고, 당기말 현재 고등법원에 사건이 계류중입니다. 한편 상보개발(주)은 당 아파트형공장 관리단을 피고로 하여 993백만원의 손해배상 청구를 하였으며 당기말 현재 고등법원에 계류중입니다. 당 아파트형공장 관리단이 상보개발(주)를 상대로 한 부당이득반환 소송의 승소금 중 일부 추심액은 당기말 현재 가수금으로 계상되어 있습니다.

(3) 재무보고서일 후 사건

당 아파트형공장은 재무보고서일 이후 감사보고서 발행일까지 재무제표에 중요한 영향을 미칠만한 사건이나 사항이 없습니다.

법령 및 관리규약에서 정한 회계 관련규정의 준수 여부에 대한 검토결과 보고서

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 관리단 귀중

2021년 9월 3일

다음에 첨부하는 자료는 「공동주택 회계감사기준」에서 정한 바에 따라 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부가 관련 법령 및 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수했는지에 대해 검토하고 발견된 중요한 사항을 보고하는 것입니다.

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부가 관련 법령 및 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 중요하게 위반했는지에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 2020년 12월 31일 현재에 대한 것이며 그 후의 기간에 대하여는 검토하지 않았습니다. 또한 다음에 첨부하는 자료는 「공동주택 회계감사기준」에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

첨부 : 법령 및 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장의 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항

1. 미수관리비 회수

당기말 현재 관리비 연체율은 3개월 이상 연체한 세대 기준으로 월 평균 관리비 부과액의 16.6%, 관리비예치금의 9.7% 수준으로 보통수준입니다. 그러나 현재의 경기 침체 상황이 지속될 것으로 예상되는 바 향후 관리에 만전을 기해야 할 것으로 보입니다.

2. 계정재분류

퇴직급여충당금은 사용하지 않고 있으므로 환입하여 잡수입으로 대체하시기 바랍니다.