

부천테크노파크쌍용 3 차아파트형공장 입주사지원본부

재무제표에 대한 감사보고서

제 19 기 2025 년 1 월 1 일부터 2025 년 12 월 31 일까지

제 18 기 2024 년 1 월 1 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

다연공인회계사 감사반(제 461 호)

새지평세무회계사무소

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	5
운영성과표	-----	7
이익잉여금처분계산서	-----	9
주석	-----	10
개선 권고사항	-----	26

독립된 감사인의 감사보고서

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장
관리단 귀중

2026년 4월 8일

감사의견(적정)

우리는 별첨된 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부의 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일로 종료되는 양 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「집합건물 회계처리기준」에 따라 작성되었습니다.

감사의견근거

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

재무제표에 대한 관리인의 책임

관리인은 「집합건물 회계처리기준」에 따라 당해 집합건물의 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

재무제표에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며 왜곡 표시가 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 대응 하는 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 큼니다.

◎ 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

◎ 재무제표를 작성하기 위하여 관리인이 적용한 회계정책의 적합성과 관리인이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

◎ 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 관리단 또는 관리위원회와 커뮤니케이션 합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 관리단 또는 관리 위원회와 커뮤니케이션 한다는 진술을 관리단 또는 관리위원회에게 제공합니다.

서울특별시 강남구 삼성로 508 11층 8호(엘지트윈텔 2)

다연공인회계사 감사반(제461호)

새지평세무회계사무소 공인회계사 박 승 두



공인회계사 박 현 근



공인회계사 백 승 국



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

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장

제 19 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 18 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 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 19 기 2025년 12월 31일 현재

제 18 기 2024년 12월 31일 현재

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부

(단위 : 원)

과목	제 19(당) 기	제 18(전) 기
자 산		
I. 유동자산	4,810,050,209	4,847,662,403
(1) 당좌자산	4,702,370,191	4,554,430,045
1. 현금	1,195,600	1,220,830
2. 제예금(주식3)	2,446,635,576	2,162,419,197
3. 미수관리비(주식4)	256,940,516	196,182,004
4. 미부과관리비(주식4)	1,121,004,482	1,139,250,695
5. 선급비용(주식5)	147,911,886	337,584,362
6. 미수관리비출연금	9,232,000	9,232,000
7. 부가세대급금	711,023,960	699,122,166
8. 부가세대급금(관리비외)	1,245,000	1,245,000
9. 선급법인세	2,508,940	2,328,940
10. 미수금	4,672,231	5,844,851
(2) 기타유동자산	107,680,018	293,232,358
1. 저장품	1,998,176	2,214,176
2. 저장품(에어계량기)	105,681,842	291,018,182
II. 비유동자산	547,835,879	363,408,059
(1) 투자자산	425,990,010	240,811,482
1. 장기수선충당예치금(주식3)	161,504,731	39,964,000
2. 퇴직급여충당예치금(주식3)	264,485,279	200,847,482
(2) 유형자산(주식6)	120,492,869	121,243,577
1. 토지	88,967,290	88,967,290
2. 집기비품	49,469,772	169,256,520
감가상각누계액	(19,878,022)	(142,229,432)
3. 공구기구	23,681,546	93,844,379
감가상각누계액	(21,747,717)	(88,595,180)
4. 차량운반구	30,010,404	30,010,404
감가상각누계액	(30,010,404)	(30,010,404)

과목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
(3)기타비유동자산		1,353,000		1,353,000
1. 보증금(주석7)	1,353,000		1,353,000	
자 산 총 계		5,357,886,088		5,211,070,462
부 채				
I.유동부채		1,842,388,262		1,838,499,583
1. 미지급금(주석8)	1,048,574,352		1,087,411,555	
2. 예수금(주석9)	3,017,965		1,045,472	
3. 가수금(주석10)	275,257,549		266,824,801	
4. 부가세예수금	489,778,031		483,092,214	
5. 부가세예수금(관리비외)	125,541		125,541	
6. 불우이웃돕기성금총당금	25,634,824		-	
II.비유동부채		1,902,611,655		2,117,750,321
1. 장기수선충당금(주석11)	267,340,564		576,614,833	
2. (직)퇴직급여충당금(주석12)	278,026,731		191,891,128	
3. 임대보증금(주석13)	38,000,000		30,000,000	
4. 관리비출연금(주석14)	1,319,244,360		1,319,244,360	
부 채 총 계		3,744,999,917		3,956,249,904
순 자 산				
I.이익잉여금		1,612,886,171		1,254,820,558
1. 미처분이익잉여금	1,612,886,171		1,254,820,558	
순 자 산 총 계		1,612,886,171		1,254,820,558
부채와 순자산 총 계		5,357,886,088		5,211,070,462

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

운 영 보 고 서

제 19 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 18 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부

(단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
I. 관리수익		11,886,746,867		11,867,416,552
1. 관리비수익	11,886,746,867		11,567,416,552	
2. 주차수입원가대체	-		300,000,000	
II. 관리비용		11,886,746,867		11,867,416,552
1. 공용관리비	3,624,218,565		3,801,517,232	
(1) 일반관리비(주석15)	2,931,320,945		3,140,071,575	
건물관리용역비	2,856,588,000		2,761,295,807	
복리후생비	9,389,440		12,366,680	
교통통신비	4,099,875		3,773,039	
소모품비	7,939,499		9,445,073	
도서인쇄비	17,266,458		14,472,368	
지급수수료	5,398,320		5,125,780	
감가상각비	15,762,821		15,115,254	
차량유지비	3,218,250		3,781,984	
잡비	8,781,262		9,970,390	
세금과공과	850,020		2,998,200	
교육훈련비	927,000		627,000	
회계감사비	1,100,000		1,100,000	
주차전입이입액	-		300,000,000	
(2) 청소비	88,386,445		91,852,445	
(3) 소독비	9,600,000		9,600,000	
(4) 승강기유지비	160,018,428		155,649,872	
(5) 수선유지비	434,892,747		404,343,340	
2. 사용료	8,142,636,302		7,946,007,320	
(1) 전기료	7,355,869,144		7,198,665,567	
(2) 수도료	240,775,020		237,667,650	
(3) 난방비	352,332,638		302,479,702	
(4) 화재보험료	131,590,100		160,623,100	
(5) 생활폐기물처리비	9,070,800		13,547,700	
(6) 저장품수선비	10,242,000		868,000	
(7) 관리단운영비	42,756,600		32,155,601	

과목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
3. 장기수선비	119,892,000		119,892,000	
(1) 장기수선충당금전입액	119,892,000		119,892,000	
IV.관리외수익(주석16)		628,409,164		632,981,873
1. 연체료수입	31,905,541		29,214,551	
2. 이자수입	8,991,312		8,051,016	
3. 잡수입	9,026,431		5,652,169	
4. 주차수입	491,063,085		513,073,168	
5. 광고수입	9,309,132		8,890,947	
6. 임대수입	78,113,663		68,100,022	
V.관리외비용(주석16)		270,343,551		571,506,335
1. 잡지출	90,830,728		25,784,298	
2. 부과차손	187,734		173,292	
3. 법인세등	23,084,610		19,421,930	
4. 예치이자전입액	7,353,788		6,393,145	
5. 관리비외비용	120,337,442		519,733,670	
6. 대손상각비	5,349,249		-	
7. 불우이웃돕기성금	23,200,000		-	
VI.당기순이익		358,065,613		61,475,538

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

이익잉여금처분계산서

제19(당)기	2025년 01월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지	제18(전)기	2024년 01월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지
---------	--------------------------------------	---------	--------------------------------------

관리주체명 : 부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 입주사지원본부 (단위 : 원)

과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
I.미처분이익잉여금		1,612,886,171		1,254,820,558
1.전기이월미처분이익잉여금	1,254,820,558		1,193,345,020	
2.당기순이익	358,065,613		61,475,538	
II.이익잉여금이입액		-		-
III.이익잉여금처분액		-		-
IV.차기이월미처분이익잉여금		-		-

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

주석

제 19(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 18(전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 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	330,839.34

(8) 세대수

동별	면적(㎡)	세대수	동별	면적(㎡)	세대수
101동	45,208.27	165	203동	11,581.26	74
102동	44,796.14	160	301동	35,547.04	103
103동	38,888.23	143	302동	33,074.15	98
104동	33,639.59	121	303동	30,811.11	84
201동	23,543.67	73	401동	6,662.66	88
202동	26,644.73	86	기타1	442.49	3
합 계				330,839.34	1,198

(9) 입주사지원본부 인원현황

구분	인원	구분
사무직	6	본부장(1), 과장(1), 팀장(1), 주임(1), 서무(2)
기술직	22	과장(1), 팀장(4), 주임(3), 반장(1), 기사(13)
보안직	9	팀장(1), 반장(2), 보안원(6)
미화직	33	팀장(1), 반장(2), 미화원(30)
합 계	70	

(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㎡	인라인스케이트장	580.86㎡	IT 3동회의실	대(79.38㎡), 중(26.38㎡), 소(29.70㎡)
보안/발전기실	25.88㎡/176.00㎡	유아보호시설	256.20㎡	101동회의실	대(103.95㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)
주차장	2,368대	402동 2층 광장	188.59㎡	102동회의실	대(102.90㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)
승강기	59대(화물19)	세미나실	503.18㎡	103동회의실	대(98.17㎡), 중(55㎡), 소(52.5㎡)

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 사용목적을 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
연체요율(%)	2	3.5	5	6.6	8.2	9.8	11.4	13	14.6	16.2	17.8	19.4

3. 예금 및 장기성예금

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

구 분	금융기관	용도	당 기	전 기
	기업은행	관리비	130,675,256	562,199,621
	기업은행	관리비	598,824,007	439,903,204
	농협은행	관리비	60,675,258	60,528,141
	국민은행	관리비	235,270,732	227,721,088

구 분	금융기관	용도	당 기	전 기
제예금	국민은행	주차수입	571,452,149	19,470,982
	국민은행	광고임대	614,641,555	546,426,330
	국민은행	소송관련	228,637,877	228,445,081
	기업은행	기타잡수입	6,458,742	77,724,750
	소 계		2,446,635,576	2,162,419,197
장기수선충당 예치금	기업은행	적립	161,504,731	39,964,000
	소 계		161,504,731	39,964,000
퇴직급여충당 예치금	기업은행	적립	-	847,482
	기업은행	적립	264,485,279	200,000,000
	소 계		264,485,279	200,847,482
합 계			2,872,625,586	2,403,230,679

(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	256,940,516	196,182,004
미부과관리비	1,121,004,482	1,139,250,695
합 계	1,377,944,998	1,335,432,699

(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	102	122,251,239	
3~6개월	27	63,785,220	
6개월 초과	11	71,253,097	
합 계	140	257,289,556	

<전기말>

연체개월수	세대수	금액	비고
2개월 이하	130	114,002,174	
3~6개월	25	50,045,650	
6개월 초과	4	32,134,180	
합 계	159	196,182,004	

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)	278,900	92,964
업무차량보험갱신(93고2795)	607,030	404,680
정밀안전진단및내진성능평가용역착수금	79,999,920	23,333,390
정밀안전진단및내진성능평가용역잔금	79,999,920	26,666,720
승강기사고배상책임보험	762,900	508,600
건축물정밀안전진단	117,016,647	67,433,322
2024년건축물정기점검(3년주기)	3,200,000	9,555,552
기계설비성능검사(년1회)	1,599,996	1,333,330
침단동,기숙사동팽창탱크교체	10,000,000	5,833,331

내역	발생 총액	기말 잔액
2025년상반기소방시설종합점검에따른보수공사	8,950,000	2,983,332
2025년하반기저수조(물탱크)청소	1,400,000	1,166,665
2025년 101,102,202,203,401동횡주관청소	4,320,000	3,600,000
2025년하반기시설물정기안전점검	6,000,000	5,000,000
합계	314,135,313	147,911,886

<전기말>

내역	발생 총액	기말 잔액
미화실차량보험갱신(90부7832)	267,450	89,148
업무차량보험갱신(93고2795)	655,230	436,816
정밀안전진단및내진성능평가용역착수금	79,999,920	31,333,382
정밀안전진단및내진성능평가용역잔금	79,999,920	34,666,712
승강기사고배상책임보험	696,200	464,128
재산종합보험료	131,590,100	131,590,100
건축물정밀안전진단	117,016,647	91,233,318
기계설비성능검사실시	4,800,000	1,200,000
2024년건축물정기점검(3년주기)	21,500,000	16,722,216
스크린조(정화조)청소	8,323,720	3,468,215
2024년상반기시설물정기안전점검	5,000,000	833,333
2024년상반기소방시설종합정밀점검	9,500,000	3,958,333
주전기실비상발전기수리	12,550,000	7,320,831
첨단동인버터기,IT동1,2호기소모품교체	6,440,000	2,146,666
2024년상반기소방시설종합점검에따른보수공사	23,750,000	3,166,666
일반동2호기,IT동인버터호기소모품교체	6,409,000	3,204,498
일반동인버터3,5호기소모품교체	8,625,000	5,750,000
합계	517,123,187	337,584,362

6. 유형자산

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

<당기말>

구 분	기 초	취 득	대체증(감)	처 분	당기상각	기 말
집기비품	27,027,088	12,685,907	-	-	(10,121,245)	29,591,750
공구기구	5,249,199	1,891,546	-	-	(5,206,916)	1,933,829
차량운반구	-	-	-	-	-	0
토지	88,967,290	-	-	-	-	88,967,290
합 계	121,243,577	14,577,453	0	0	-15,328,161	120,492,869

<전기말>

구 분	기 초	취 득	대체증(감)	처 분	전기상각	기 말
집기비품	19,224,202	18,171,063	-	-	(10,368,177)	27,027,088
공구기구	9,177,776	790,000	-	-	(4,718,577)	5,249,199
차량운반구	-	-	-	-	-	0
토지	88,967,290	-	-	-	-	88,967,290
합 계	117,369,268	18,961,063	0	0	-15,086,754	121,243,577

(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
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
합 계	1,353,000	1,353,000

8. 미지급금

당기말 및 전기말 현재 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

내역	금액	비고
법인카드 사용분	9,316,440	
12월열요금(12/1~12/31사용)	59,885,010	
12월분전기요금(12/1~12/31사용)	688,736,540	
12월분인건용역비	125,105,380	
302동화재수신기중계전원반고장수리	1,430,000	
승강기내하단부광고인쇄	211,200	
12월분승강기보수료	14,602,500	
103동스프링쿨러(프리액션밸브)고장에따른긴급보수	660,000	
12월미화실소모품구입	7,106,000	
12월보건관리업무대행료	317,400	
액체폐기물처리비	1,650,000	
12월생활폐기물처리비	1,005,840	
12월분경비용역비	36,197,700	
12월분XP보이스이용료	22,000	
12월클라우드팩스이용료	50,342	
단지내오수관로준설작업	1,100,000	
12월주차장비유지보수료	484,000	
하반기101동102동202동203동401동횡주관청소작업	4,752,000	
첨단동인버터기호오일쿨러교체	4,444,000	
12월미화용역비	91,498,000	
합계	1,048,574,352	

<전기말>

내역	금액	비고
법인카드 사용분	13,140,495	
12월분XP보이스이용료	22,000	
12월열요금(12/1~12/31사용)	62,119,020	
12월분전기요금(12/1~12/31사용)	727,507,130	
12월분TV수신료(12/1~12/31사용16호실)	40,000	

내역	금액	비고
12월 주차장비유지보수료	2,728,000	
12월미화용역비	92,626,480	
기계실보수자재(양변기푸쉬버튼외4종)구입	1,188,000	
하반기저수조물탱크청소작업	1,540,000	
도시공원및녹지점용료(2024년도)납부	1,199,120	
승강기내하단부광고인쇄	211,200	
12월분승강기보수료	14,602,500	
12월분경비용역비	36,670,350	
12월클라우드팩스이용료	30,655	
12월생활폐기물처리비	770,880	
12월보건관리업무대행료	317,400	
12월회계프로그램이용료(수익사업)	187,000	
12월인건용역비	122,759,724	
퇴직직원퇴직금지급(박*훈)	3,230,691	
12월미화실소모품구입	6,520,910	
합계	1,087,411,555	

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
상보개발 미수금 회수액	226,533,010	226,533,010
소송비용환급	293,331	293,331

내역	당기	전기
303동화물엘리베이터 파손수선비	1,500,000	1,500,000
한화온수배관 보험금	1,014,820	1,014,820
컴퓨레샤 계량기 선입금	1,320,000	1,320,000
5기 선관위 손해배상 청구	14,044,210	14,044,210
인테리어공사 예치금	9,000,000	6,000,000
관리비 중간정산금	5,867,830	8,287,850
관리비 과오납 등	15,184,348	6,716,960
대건쇼케이스입금미확인	-	181,000
302동지하난방배관파손보험금	500,000	500,000
302-B102 에어컨사용요금정산공용부과	-	33,620
102-310에어계량기회수시리셋비용	-	400,000
합계	275,257,549	266,824,801

11. 장기수선충당부채

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

구분	당기	전기
기초금액	576,614,833	634,964,688
전입(적립)액	119,892,000	119,892,000
이자수입대체액	1,648,731	6,393,145
이익잉여금전입액	-	-
감소액	(430,815,000)	(184,635,000)
기말금액	267,340,564	576,614,833

(2) 당기 중 장기수선충당부채의 감소내역은 다음과 같습니다.

<당기>

내역	금액	비고
CCTV전면교체및증설공사	430,815,000	

내역	금액	비고
합계	430,815,000	

<전기>

내역	금액	비고
CCTV전면교체및증설공사선급금지급	184,635,000	
합계	184,635,000	

(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)
126,805,488,150	1,942,209,833	1,365,595,000	576,614,833	124,863,278,317

장기수선계획 조정일	㎡당 적립금액(원/㎡, 월)	매월 부과금액(원)
2024년 10월 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	6,246,689,500	부분수리/전면수리	5~30	5~100	124,933,790
2. 건물내부	8,680,065,600	부분수리/전면수리	5~25	5~100	173,601,312
3. 전기, 소방, 승강기, 홈네트워크 등	82,027,419,000	부분수선/전면교체	5~30	10~100	1,640,548,380
4. 급수, 위생, 가스 및 환기설비	4,028,683,500	부분수선/전면교체	5~25	5~100	80,573,670
5. 난방 및 급탕설비	12,532,798,900	부분수리/전면수리	5~25	5~100	250,655,978
6. 옥외부대시설	13,289,831,650	부분수리/전면수리	5~20	5~100	265,796,633
합계	126,805,488,150				2,536,109,763

12. 임대보증금

당기말 및 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
카페2층	10,000,000	10,000,000
301동 창원건설	10,000,000	10,000,000
302동 제스폰	10,000,000	10,000,000

내역	당기	전기
303동 메닉스	8,000,000	-
합계	38,000,000	30,000,000

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	2,856,588,000	2,761,295,807
복리후생비	9,389,440	12,366,680
합계	2,865,977,440	2,773,662,487
2. 일반관리비		
교통통신비	4,099,875	3,773,039
소모품비	7,939,499	9,445,073
도서인쇄비	17,266,458	14,472,368
지급수수료	5,398,320	5,125,780
감가상각비	15,762,821	15,115,254
차량유지비	3,218,250	3,781,984
잡비	8,781,262	9,970,390
세금과공과	850,020	2,998,200
교육훈련비	927,000	627,000
회계감사비	1,100,000	1,100,000

구 분	당 기	전 기
주차전입이입액	-	300,000,000
합 계	65,343,505	366,409,088

(*) 주차전입이입액은 주차수입 중 해당금액을 공동전기료에서 차감해 준 금액입니다.

15. 관리외 수입 및 지출

당기 및 전기의 관리외 수입 및 지출의 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분		당 기	전 기
관리외수입	연체료수입	31,905,541	29,214,551
	이자수입	8,991,312	8,051,016
	잡수입	9,026,431	5,652,169
	주차수입	491,063,085	513,073,168
	광고수입	9,309,132	8,890,947
	임대수입	78,113,663	68,100,022
	합 계	628,409,164	632,981,873
관리외비용	잡지출	90,830,728	25,784,298
	부과차손	187,734	173,292
	법인세등	23,084,610	19,421,930
	예치이자전입액	7,353,788	6,393,145
	관리비외비용	120,337,442	519,733,670
	대손상각비	5,349,249	-
	불우이웃돕기성금	23,200,000	-
	합 계	270,343,551	571,506,335

16. 보험가입내역

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

보험종류	연간보험료	보험기간	보험회사
건물화재보험	131,590,100	2025.01.09~2026.01.09	현대해상화재보험
승강기사고손해배상책임	696,200	2043.09.27~2025.09.27	KB손해보험
합 계	132,286,300		

17. 주요계약체결 내용

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

계약명	계약업체	계약기간	계약금액	비고
위탁관리	울산개발주식회사	2025.01.01~2025.12.31	121,937,000	월
경비용역	원광	2025.01.01~2025.12.31	32,907,000	월
청소용역	원광	2025.01.01~2025.12.31	83,180,000	월
소독용역	정성방역	2025.08.01~2026.07.31	800,000	월
승강기종합유지관리	티케이엘리베이터	2025.01.01~2025.12.31	13,275,000	월
주차관제장비	하이그린파킹	2025.01.01~2025.12.31	440,000	월
폐기물수집운반	(주)자산이에스	2025.07.01~2025.12.31	240	톤
웹사이트 유지보수	imakeweb	2024.09.01~2025.08.31	420,000	년
사업장 안전관리대행	한국안전연구소	2024.11.07~2025.11.06	344,000	월
사업장 보건관리대행	대한산업보건협회	2024.11.08~2025.11.07	322,000	월
S/W대여 및 전산용역	흥진데이터서비스	2024.01.01~2024.12.31	466,364	월
세무대리	최현중세무회계	2024.08.28~2025.08.27	200,000	월
법률자문	법우법인 정	2025.03.01~2026.02.28	500,000	월

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

계약명	계약업체	계약기간	계약금액	비고
재활용품 분리수거	에스더블리싸이클	2025.04.01~2026.03.31	3,600,000	년
통신중계기임대	KT	2025.01.01~2025.12.31	2,300,000	년
통신중계기임대	LG	2025.01.01~2025.12.31	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 아파트형공장은 당기말 현재 재무제표에 중요한 영향을 미칠만한 소송사건 관련 내역이 없습니다.

(3) 재무보고서일 후 사건

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

개선 권고사항

부천테크노파크쌍용3차아파트형공장 관리단 귀중

2026년 4월 8일

다음에 첨부하는 자료는 집합건물 관리상 개선할 점을 권고하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 면밀히 검토하시어 집합건물 운영에 반영하시기 바랍니다.

1. 잉여금 미처분

당기말 현재 잉여금을 처분하지 않고 있습니다. 관리규약에 따라 적절하게 처분하시기 바랍니다.

2. 가수금

가수금에는 장기 이월되고 있는 잔액이 있습니다. 지급의무의 존재 여부를 판단하시고 잡수입으로 환입하시기 바랍니다. 끝.