

유한아파트

재무제표에 대한

감사보고서

제 27(당) 기 2025년 01월 01일부터
2025년 12월 31일까지

제 26(전) 기 2024년 01월 01일부터
2024년 12월 31일까지

회계법인 조은

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	2
II. 재무제표	
1. 재무상태표	7
2. 운영성과표	9
3. 이익잉여금처분계산서	11
4. 재무제표에 대한 주석	12
III. 공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과	23
IV. 공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항	24

독립된 감사인의 감사보고서

유한아파트

입주자대표회의 귀중

2026년 5월 18일

감사의견

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

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

감사의견 근거

우리는 「공동주택 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 유한아파트로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사 사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

1. 제예금 및 예치금의 실재성

재무제표에 대한 주석 3에 기술된 바와 같이 당기말 현재 제예금 및 예치금 잔액은 재무상태표에서 차지하는 비중이 유의적이며 제예금이 적절히 관리되지 않는 경우 재무제표에 유의적인 영향을 미칠 수 있어 제예금 및 예치금의 실재성을 핵심감사사항으로 판단하였습니다.

제예금 및 예치금의 실재성에 대하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

- 예금통장의 관리와 관련된 업무의 승인 및 통제절차의 이해
- 주기적으로 관리주체가 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급 받아 관계장부와 대조하는지 여부에 대해 검토
- 금융기관별 명세서상 제예금 및 예치금 잔액과 금융기관조회서와 대사

2. 장기수선충당금 세대별부담액 산정방법의 적정성

재무제표에 대한 주석 10에 기술된 바와 같이 장기수선충당금은 공동주택관리법 제30조 규정에 의해 적립되며 관리규약에서 정한 산정방법에 따라 세대별부담액이 부과됩니다. 장기수선충당금의 적립은 관리주체의 자의적인 판단이 수반되어 부과액이 산정될 가능성이 있으며 재무제표에 유의적인 영향을 미칠 수 있어 장기수선충당금의 세대별부담액 산정방법의 적정성을 핵심감사사항으로 판단하였습니다.

장기수선충당금 세대별부담액 산정방법의 적정성에 대하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다

- 관리주체가 검토한 장기수선계획의 이해
- 관리주체가 사용한 세대별부담액의 산정기준과 관리규약상 산정기준 대사
- 장기수선충당금의 세대별부담액을 재계산하고 고지서금액과 대사

재무제표에 대한 관리주체의 책임

관리주체는 「공동주택 회계처리기준」에 따라 유한아파트의 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 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요 왜곡표시 위험을 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 관리주체가 적용한 회계정책의 적합성과 관리주체가 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 입주자대표회의와 커뮤니케이션 합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 입주자대표회의와 커뮤니케이션 한다는 진술을 입주자대표회의에게 제공합니다.

우리는 입주자대표회의와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다.

서울특별시 강서구 마곡중앙6로40

회계법인 조은

대표이사 김 태 영



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

재무상태표

제 27(당) 기 2025년 12월 31일 현재

제 26(전) 기 2024년 12월 31일 현재

유한아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		176,524,641		157,639,591
(1) 당좌자산		176,369,341		157,487,391
현금	38,256		15,546	
제예금(주3)	79,880,129		68,570,913	
미수관리비(주4)	4,788,660		6,859,010	
미부과관리비	75,259,456		70,447,782	
선급비용(주5)	15,506,880		7,251,360	
미수금	895,960		4,342,780	
(2) 재고자산		155,300		152,200
저장품	155,300		152,200	
II. 비유동자산		270,840,738		175,200,805
(1) 투자자산(주3)		269,249,738		175,200,805
장기수선충당예치금	219,248,992		135,200,059	
퇴직급여충당예치금	50,000,746		40,000,746	
(2) 유형자산(주6)		1,591,000		-
공기구비품	9,712,500		7,876,200	
감가상각누계액	(8,121,500)		(7,876,200)	
자산 총계		447,365,379		332,840,396
부 채				
I. 유동부채		86,419,282		79,027,002
미지급금(주8)	21,789,000		20,451,800	
예수금(주9)	1,550,330		1,535,410	
부가가치세예수금	457,000		142,620	
중간관리비예수금	447,050		332,650	
선수전기료	31,540		-	
연차수당충당금(주11)	18,902,910		12,776,670	
주차시설수선충당금(주11)	43,241,452		43,787,852	
II. 비유동부채		339,376,056		230,859,083

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
퇴직급여충당금(주11)	80,215,064		55,747,024	
장기수선충당금(주10)	219,248,992		135,200,059	
관리비예치금(주12)	39,912,000		39,912,000	
부채 총계		425,795,338		309,886,085
순 자 산				
I. 적립금		4,242,194		5,242,194
예비비적립금	4,242,194		5,242,194	
II. 이익잉여금		17,327,847		17,712,117
당기순이익	17,327,847		17,712,117	
순자산 총계		21,570,041		22,954,311
부채 및 순자산 총계		447,365,379		332,840,396

“ 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 ”

운 영 성 과 표

제 27(당) 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 26(전) 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

유한아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
I. 관리수익		885,202,285		857,457,121
관리비수익	885,202,285		857,457,121	
II. 관리비용		885,202,285		857,457,121
(1) 공용관리비		436,962,120		416,192,921
일반관리비(주14)	253,326,140		248,505,030	
청소비	72,902,950		73,304,160	
경비비	70,899,120		69,838,410	
소독비	3,090,000		3,060,000	
승강기유지비	9,680,000		5,472,133	
수선유지비	22,755,404		12,041,380	
위탁관리수수료	4,308,506		3,971,808	
(2) 개별사용료		371,687,605		368,961,560
전기료	225,279,510		233,210,580	
수도료	126,571,920		118,553,280	
생활폐기물수수료	3,206,050		3,296,120	
입주자대표회의운영비	6,866,780		6,312,900	
건물보험료	8,473,440		7,098,680	
선거관리위원회운영비	1,289,905		490,000	
(3) 장기수선충당금		76,552,560		72,302,640
장기수선비	76,552,560		72,302,640	
III. 관리손익		-		-
IV. 관리외수익		33,585,437		147,417,945
(1) 입주자기여수익		5,517,380		123,472,761
장기수선예치이자수입	5,517,380		26,812,761	
기타입주자기여수익	-		16,660,000	
공동주택승강기지원수익	-		80,000,000	
(2) 공동기여수익		28,068,057		23,945,184
주차수입	8,723,390		9,188,240	
승강기수입	1,950,000		1,900,000	

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
재활용품수입	2,973,600		-	
알뜰시장수입	436,360		218,180	
광고수입	1,340,460		997,790	
검침수입	1,826,640		1,826,640	
이자수입	1,473,313		1,664,416	
연체료수입	311,060		389,490	
부과차익	19,253		18,487	
공동주택지원금수익	1,303,630		1,298,240	
기타의공동기여수익	390,321		28,951	
유선방송비수입	7,320,030		6,414,750	
V. 관리외비용		16,257,590		129,705,828
충당금전입이자비용	4,667,730		22,682,718	
검침비용	1,800,000		1,800,000	
공동주택지원금비용	1,303,630		81,298,240	
자치활동비	300,000		300,000	
세무대행수수료	554,000		554,000	
법인세 등	209,040		39,030	
연체료비용	5,780		-	
기타의관리외비용	30		-	
유선방송비비용	7,320,030		6,414,750	
전자투표참여비용	97,350		57,090	
승강기고철판매비용	-		16,560,000	
VI. 당기순이익		17,327,847		17,712,117

“ 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 ”

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 27(당) 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

(처분확정일 : 2026년 2월 11일)

제 26(전) 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

(처분확정일 : 2025년 2월 13일)

유한아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과목	제 27(당) 기		제 26(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		17,327,847		17,712,117
전기이월이익잉여금	-		-	
당기순이익	17,327,847		17,712,117	
II. 이익잉여금 이입액		-		-
합계 (I+II)		17,327,847		17,712,117
III. 이익잉여금 처분액		17,327,847		17,712,117
장기수선충당금	849,650		4,230,043	
관리비차감적립금	16,478,197		13,482,074	
IV. 차기이월이익잉여금		-		-

“ 별첨 재무제표에 대한 주석 참조 ”

재무제표에 대한 주석

제 27 기 2025년 12월 31일 현재

제 26 기 2024년 12월 31일 현재

유한아파트

1. 공동주택의 개요

- ① 소재지 : 경기도 포천시 왕방로 159
- ② 사용검사일 : 1999년 10월 2일
- ③ 관리면적 : 32,985.27㎡
- ④ 난방방식 : 개별난방
- ⑤ 관리방식 : 위탁관리
- ⑥ 관리대상 : 3개동 354세대
- ⑦ 주요 부대·복리시설

구분	개소	규모
관리사무소	1	51.33㎡
경로당	1	100.67㎡
어린이놀이터	1	378㎡
주차장	총 228대 (지상 86대, 지하 142대)	

2. 중요한 회계처리

당 공동주택 관리사무소의 재무제표는 공동주택관리법, 공동주택관리법 시행령 및 공동주택관리규약에서 일반적으로 규정되는 사항을 준용하여 작성되었으며, 당 공동주택 관리사무소가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 관리비용 배부기준

가. 관리비의 부과 및 징수

관리사무소는 관리비를 매월 1일부터 말일까지를 단위기간으로 하여 매월분 관리비 배부액

이 확정되면 배부기준에 따라 산정한 세대별 관리비 부담액을 입주자에게 고지하고 익월 말 일을 납기마감일로 하여 지정은행에 납입토록 하고 있습니다.

비목	부담액	부과기준
일반관리비	매월 실제 소요된 비용	주택 공급면적
청소비	매월 실제 소요된 비용 (용역시 용역대금)	주택 공급면적
경비비		주택 공급면적
소독비		주택 공급면적
승강기유지비	매월 실제 소요된 비용 (용역시 용역대금)	주택 공급면적
수선유지비	매월 실제 소요된 비용	주택 공급면적
위탁관리수수료	매월 계약된 비용	주택 공급면적
생활폐기물수수료	매월 세대별 RFID카드 사용량	실제사용량
공동 전기료/수도료	매월 실제 소요된 비용 (승강기전기료는 2층 이하에 미부과)	주택 공급면적
세대 전기료/수도료	매월 세대별 사용량 계측	실제사용량
입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비	매월 실제 소요된 비용	주택 공급면적
건물보험료	실제 가입금액의 12개월 분할액	주택 공급면적
장기수선비	장기수선계획에 따른 금액	주택 공급면적

나. 연체료의 부과 및 징수

관리사무소는 미수관리비의 조기회수와 입주자의 형평을 위하여 관리비 등의 연체 시 연체 기간에 따라 일할기준으로 연체료율을 적용하여 부과 및 징수하고 있으며 이를 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

(2) 수익인식 기준

관리사무소는 일반관리비, 청소비, 승강기유지비 및 징수권자를 대행하여 징수하는 전기료, 수도료 등의 관리비수입을 매월말일(검침대상은 검침일)기준으로 인식하고 있습니다. 또한 연체료수입, 관리운영자금의 일시예치에 따른 이자수입등은 실제 입금된 시점에 관리외수익으로 인식하고 있습니다.

(3) 미수관리비와 미부과관리비

관리사무소는 당월 발생한 관리비용 중 입주자 등에 대한 익월 관리비 부과액을 '미부

과관리비'로 계상하고 관리비 부과시점에 '미수관리비'로 대체하며, 관리비 수납시 '미수관리비'의 차감으로 인식하고 있습니다.

(4) 선급비용

관리사무소는 관리비용을 선지급하고 수익자부담의 원칙에 따라 일정기간 부과하거나 일시에 많은 비용이 발생하여 균등부과 차원에서 분할하여 부과하는 경우, 선급비용으로 계상한 후 매월 일정금액을 비용 처리함과 동시에 관리비로 부과하고 있습니다.

(5) 유형자산

유형자산은 취득원가 계상 후 미래의 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의 의결로 정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각한 금액을 관리비로 부과하고 있습니다.

(6) 연차충당금

관리사무소는 근로기준법의 규정에 따라 1년간 8할 이상 출근한 직원에게 연간 15일분(최초 1년간의 근로에 대하여는 15일로 하고, 3년 이상 계속하여 근로한 직원에게는 최초 1년을 초과하는 계속 근로연수 매 2년에 대하여 1일을 가산)의 연차수당을 지급할 목적으로 통상임금의 1/12을 매월 연차수당충당금으로 적립한 후 연차수당 지급 시 동 충당금에서 차감하고 있습니다.

(7) 퇴직급여충당부채

관리사무소는 1년 이상 근속한 직원에 대하여 근로기준법의 규정에 따라 퇴직일 전 3개월간의 월 평균임금에 근속기간을 곱하여 산정한 금액을 퇴직금으로 지급하고 있으며, 퇴직금 지급을 위하여 매월 총급여 및 상여금의 1/12에 해당하는 금액을 퇴직급여충당부채전입액으로 관리비에 부과·징수하고 있습니다.

(8) 장기수선충당금

관리사무소는 공동주택관리법 제30조의 규정에 따라 당 공동주택의 장래에 발생할 공동시설의 수선비에 충당할 목적으로 매월 일정금액의 장기수선충당금을 설정하고 있으며, 동 충당금 설정금액에 당하는 금액을 별도로 금융기관에 예치하여 이를 장기수선충당예치금으로 계상하고 있습니다. 장기수선충당금은 공동주택 공동시설의 장기수선 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 사용시는 장기수선계획에 의거 장기수선충당금 사용계획서를 입주자대표회의

에서 승인을 받은 후 사용하도록 되어 있습니다.

(9) 관리비에치금

관리비에치금은 공용부분의 관리 및 운영 등에 충당할 목적으로 입주 당시 입주자에게 징수한 것입니다.

(10) 이자수입

관리사무소는 각종 예금의 이자금액이 통장에 입금될 때 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

(11) 승강기사용료수입

전입과 전출 시 이삿짐운반 및 세대공사를 위하여 승강기를 사용하는 세대에 승강기 사용료를 부과하여 관리외수익으로 계상하고 있습니다.

(12) 기업회계기준과의 차이

관리주체는 관리비수입을 제외한 기타수익 및 비용 등에 대하여 공동주택 관리비 부과 주체의 성격상 발생기준이 아닌 현금주의 및 관리비부과기준으로 인식하고 있습니다.

3. 예금 현황

1) 당기와 전기말 현재 제예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금융기관	종류	당기말	전기말
관리비	농협	보통예금	33,021,349	25,985,273
	국민은행	보통예금	36,627,913	33,221,787
	제일신협	보통예금	5,298,154	7,774,268
	산림조합	보통예금	1,241,993	489,522
	포천신협	보통예금	3,638,544	1,087,234
시지원사업	농협	보통예금	295	295
가로등전기료	농협	보통예금	20	38
승강기지원사업	농협	보통예금	98	98
철스크랩	국민은행	보통예금	1,270	1,270
출자금	제일신협	보통예금	50,493	10,493
시지원금	제일신협	보통예금	-	635
합 계			79,880,129	68,570,913

2) 당기와 전기말 현재 예치금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금융기관	종류	당기말	전기말
퇴직충당예치금	산림조합	보통예금	746	746
	포천신협	정기예금	50,000,000	40,000,000
	소계		50,000,746	40,000,746
장기수선예치금	포천신협	정기예금	132,228,793	-
	산림조합	보통예금	55,123,299	44,812,759
	포천신협	정기적금	31,896,900	90,387,300
	소계		219,248,992	135,200,059
합 계			269,249,738	175,200,805

4. 미수관리비

당기와 전기말 현재 연체된 미수관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

개월 수	당기말		전기말	
1	14세대	2,573,360	9세대	1,482,960
2	9세대	1,931,710	13세대	2,720,800
3	2세대	283,590	2세대	643,050
4	-	-	2세대	840,770
8	-	-	1세대	1,171,430
합계	25세대	4,788,660	27세대	6,859,010

5. 선급비용

당기와 전기말 현재 선급비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기말	전기말
화재보험료	4,640,240	3,833,280
승강기안전검사비용	1,162,480	-
외부회계감사비용	449,190	550,000
하반기물탱크청소	660,000	660,000
직원동복	-	290,400
경비동복	-	212,680
미화원조끼	-	55,000
전기직무고시	-	990,000
103동 외벽크랙보수	220,000	660,000
급수펌프누수보수	701,260	-
지하저수조수위센서	330,000	-
옥상방수공사	3,344,000	-
소방시설보수공사	2,908,040	-
호방호수구입	1,091,670	-
합계	15,506,880	7,251,360

6. 유형자산

당기와 전기의 유형자산 변동 내용은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 원)

구분	기초	증가	감소	기말
공기구비품	7,876,200	2,161,300	325,000	9,712,500
감가상각누계액	(7,876,200)	(570,300)	(325,000)	(8,121,500)
합계	-		-	1,591,000

2) 전기

(단위: 원)

구분	기초	증가	감소	기말
공기구비품	7,550,700	562,000	236,500	7,876,200
감가상각누계액	(7,301,370)	(811,330)	(236,500)	(7,876,200)
합계	249,330	(249,330)	-	-

7. 보험가입 내역

당기말 현재 보험가입 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	보험대상	보험료	계약기간	보험사
화재보험	건물 및 부대시설	2,731,400	2025.07.31~2026.07.31	메리츠화재
배상책임 보험	영업	6,422,600		
	어린이놀이시설	39,400		
	승강기사고	87,000		

8. 미지급금

당기와 전기말 미지급금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기말	전기말
전기료	17,256,700	16,680,700

구분	당기말	전기말
TV수신료	827,500	822,500
가로등전기요금	163,980	168,580
건강보험료	1,024,090	1,052,940
국민연금	385,650	377,630
고용보험료	185,850	172,850
산재보험료	235,040	238,070
음식물수거료	235,560	240,580
유선방송비	653,400	697,950
유선방송할인료	723,880	
수시조정전자투표비용	97,350	-
합계	21,789,000	20,451,800

9. 예수금

당기와 전기말 예수금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기말	전기말
건강보험	1,024,090	1,053,160
국민연금	385,650	377,630
고용보험	140,590	104,620
합계	1,550,330	1,535,410

10. 장기수선충당금

1) 당기의 장기수선충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	기초	증가	감소	기말
장기수선충당금	135,200,059	85,450,333	1,401,400	219,248,992

2) 당기 중 장기수선충당금의 증가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금액	비고
관리비 부과	76,552,560	m ² 당 200원
이자수입	4,667,730	
이익잉여금 처분	4,230,043	
합계	85,450,333	

3) 당기 중 장기수선충당금의 사용내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

내용	금액	비고
보도블럭 300장 구입	242,000	
102동 1번 급수펌프 노후배관 교체비용	885,500	
소방감지기 구입 (차동식20개, 정온식10개, 광전식10개)	206,800	
소방감지기 10개 구입	67,100	
합계	1,401,400	

11. 주요 충당금 및 적립금

당기의 주요 충당금 및 적립금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	기초	증가	감소	기말
연차수당충당금	12,776,670	18,512,520	12,386,280	18,902,910
주차시설수선충당금	43,787,852	-	546,400	43,241,452
퇴직급여충당부채	55,747,024	27,218,400	2,750,360	80,215,064
예비비적립금	5,242,194	-	1,000,000	4,242,194

12. 관리비 예치금

관리비예치금은 최초 입주 시에 관리비에 충당하기 위하여 각 세대에게 부과한 금액으로 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	세대당 예치금	세대수	금액
23평	92,000	150세대	13,800,000
32평	128,000	204세대	26,112,000
합계		354세대	39,912,000

13. 주요 계약체결내용

당기말 현재 관리사무소가 체결한 주요 계약사항(부가세 별도)은 다음과 같습니다.

1) 수입

(단위: 원)

구분	계약처	계약기간		금액
		시작일	종료일	
재활용품 매각	유일	2025.08.01	2027.07.31	247,800/월
광고물 설치	에이스정보기획	2025.03.01	2028.02.28	300,000/년
아파트 광고	웰빙광고	2024.01.01	2025.12.31	50,000/월

2) 지출

(단위: 원)

구분	계약처	계약기간		금액
		시작일	종료일	
위탁관리	대한종합개발	2025.06.24	2028.06.30	350,000/월
승강기유지보수	현대엘리베이터	2025.02.01	2027.01.31	800,000/월
소독용역	한빛티에스	2025.10.01	2026.09.30	265,000/월
소방안전대행	신일이엔지	2025.10.01	2026.09.30	280,000/월
S/W 공급 및 전산	백경	2024.06.01	2026.05.31	144,000/월
케이블TV단체수신	딜라이브우리케이블	2025.01.01	2026.12.31	4,950/세대
세무주치의	기웅정보통신	2025.01.23	2026.01.22	550,000/년

14. 일반관리비

당기 및 전기의 일반관리비 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
급여	164,382,480	161,345,280

구분	당기	전기
제수당	32,562,180	29,801,170
퇴직금	18,700,560	20,060,520
산재보험료	1,811,090	1,783,290
고용보험료	1,884,180	1,996,110
국민연금	4,579,680	4,380,420
건강보험료	7,682,490	7,778,470
식대 등 복리후생비	11,877,090	11,070,260
사무용품 소모품비	894,190	1,054,150
사무용품 등 감가상각비	-	495,000
도서인쇄비	2,801,000	2,952,800
통신비	390,850	512,140
우편료	6,500	34,060
제세공과금등	55,000	55,000
피복비	477,400	456,540
교육훈련비	565,000	358,000
관리용품구입비	3,387,100	2,933,820
전문가자문비등	1,178,810	1,257,080
잡비	90,540	180,920
합계	253,326,140	248,505,030

15. 계류 중인 소송사건

재무제표 기준일 현재 계류 중인 소송사건은 없습니다.

공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계관련 규정의 준수에 대한 검토결과

유한아파트

입주자대표회의 귀중

2026년 5월 18일

다음에 첨부하는 자료는 「공동주택 회계감사기준」에서 정한 바에 따라 유한아파트가 공동주택관리법령 및 유한아파트의 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수했는지에 대해 검토하고 발견된 중요한 사항을 보고하는 것입니다.

유한아파트가 공동주택관리법령 및 유한아파트의 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 중요하게 위반했는지에 대한 우리의 검토는 사업연도 종료일인 2025년 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 : 공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항

공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항

1. 예비비적립금에 관한 사항

- 재무제표 기준일 현재 귀 아파트는 예비비적립금으로 4,242천원을 계상하고 있습니다. 그러나 귀 아파트 관리규약 제71조 제5항에 따르면 예비비는 사용한 금액을 비용으로 처리하도록 규정되어 있어, 이익잉여금 처분 시 예비비적립금으로 처분하는 것은 관리규약에 부합하지 않습니다. 따라서 향후에는 관리규약에 따라 예비비는 발생 시 비용 처리하고, 예비비적립금은 이입하여 관리비 차감으로 처리하실 것을 권고 드립니다.

〈끝〉