

第 5 期

營 業 報 告 書

(2017. 1. 1 ~ 12. 31)

주식회사 인천투자펀드

목 차

I. 영업보고서

1. 회사의 현황	2
2. 이사 및 감사현황	5
3. 주주현황	6
4. 주요업무현황 및 출자도	6

II. 감사보고서

1. 감사의 감사보고서	8
2. 외부감사인의 감사보고서	9

III. 재무제표

1. 재무상태표	12
2. 손익계산서	13
3. 결손금처리 계산서	14
4. 자본변동표	15
5. 현금흐름표	

I. 영 업 보 고 서

I. 영업보고서

1. 회사의 현황

1) 회사의 사업목적

당사는 2013년 10월 7일에 부동산 개발 및 컨설팅업, 부동산 매매 및 임대업 등을 사업목적으로 설립되었으며, 인천경제자유구역 송도신도시 송도사이언스빌리지 내에서 스트리트몰 개발사업을 수행하고 있는 주식회사 에스디프런티어에 750억원, 그 외 송도국제캠핑장을 운영하는 인천토지개발(주) 및 오피스텔 및 판매시설 개발사업을 수행하고 있는 (주)송도아메리칸타운에 출자하고 있습니다.

2) 중요한 출자 사업의 내용

구 분	사 업 내 용
사 업 명	· 송도 트리플스트리트 개발사업
위 치	· 인천광역시 연수구 송도과학로16번길 33-1, 33-2, 33-3, 33-4 (송도동, 트리플스트리트 A동, B동, C동, D동)
시 행 사	· (주)에스디프런티어
사 업 기 간	· 약 24개월
공 사 기 간	· 약 14개월
지 역 지 구	· 제1종 지구단위계획 구역, 준주거지역, 경제자유구역
대 지 면 적	· 59,253.6㎡ (SM2 : A동, SM4 : B동, SM5 : C동, SM6 : D동)
연 면 적	· 176,850.46㎡
주요임차인	· ZARA, H&M, 메가박스, 스타벅스 등
매 장 수	· 197개 매장
공급규모	· 지하 2~3층 지상 3~6층, 4개동

3) 사업추진경과

일 자	주 요 내 용	사업주체
2009년 09월	송도 스트리트몰 착공	(재)인천테크노파크
2010년 07월	스트리트몰 오피스텔 분양 개시	
2011년 03월	분양중지	
2011년 05월	스트리트몰 본공사 중단(공정율 26%)	
2011년 11월	공사계약 해지 및 분양 해제 추진보고	
2012년 04월	행안부 중앙투융자심사 승인	인천경제자유구역청 (IFEZ)
2012년 09월	인천시의회 출자동의안 승인	
2012년 12월	2013년 인천시 본예산 반영(출자금300억원)	
2013년 03월	스트리트몰 자산실사	
2013년 06월	스트리트몰 부지소유권이전 (인천테크노파크→IFEZ)	
2013년 09월	인천투자펀드 주주간협약서 체결	
2013년 10월	(주)인천투자펀드 회사설립	
2013년 11월	(주)에스디프런티어 회사설립((주)인천투자펀드 자회사)	
2013년 12월	토지매매계약 체결	(주)에스디프런티어
2014년 12월	토지소유권이전완료	
2015년 03월	(주)에스디프런티어 증자완료[1,900억원]	
2015년 06월	건축심의 완료	
2015년 09월	건축허가 완료	
2016년 02월	공사도급계약 체결	
2016년 01월	공사착공	
2016년 05월	사업 및 대출약정	
2017년 02월	SM2, SM4, SM5 사용 승인	
2017년 03월	SM6 사용 승인	
2017년 04월	트리플스트리트 오픈	
2017년 12월	A동 증축 공사착공(데카드론, 웨딩 컨벤션)	
2018년 02월	2단계 오피스텔 사업 경관심의 완료	

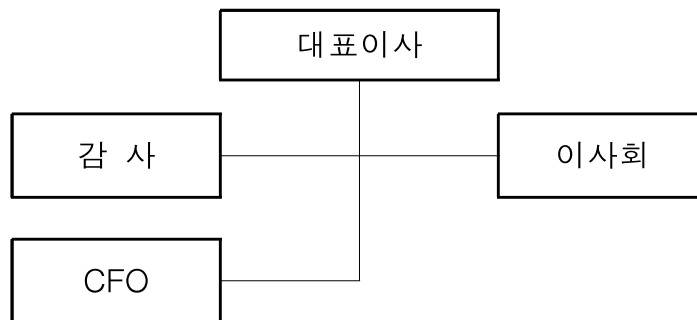
4) 인원현황

(2017.12.31. 기준)

구 분	대표이사	전무이사	이사	감사	계
인원(명)	1	1	1	1	4

5) 회사의 조직

(2017.12.31 기준)



6) 주식에 관한 사항

① 발행한 주식의 종류와 수 (2017. 12. 31. 기준)

주식의종류	주식수	금 액	비 고
기명식 보통주	8,010,000 주	80,100 백만원	
계	8,010,000 주	80,100 백만원	

② 자본금 변동사항 (2017. 12. 31. 기준)

연월일	종 류	주식수	증자액	증자후자본금	비 고
2013. 10. 07.	보통주	100,000주	1,000 백만원	1,000 백만원	설립자본금
2013. 12. 24.	보통주	7,910,000주	79,100 백만원	80,100 백만원	1차

③ 주식사무

결 산 일	매년 12월 31일
정기주주총회	매 사업년도 종료 후 90일 이내
주주명부폐쇄	정관 14조(주주명부의 폐쇄 및 기준일) 규정에 의함
공 고 신 문	서울시에서 발간되는 일간지인 한국경제신문에 게재
주 권 의 종 류	기명식 보통주식 1, 5, 10, 50, 100, 500, 1,000, 10,000주권(8종)

2. 이사 및 감사현황 (2017. 12. 31. 기준)

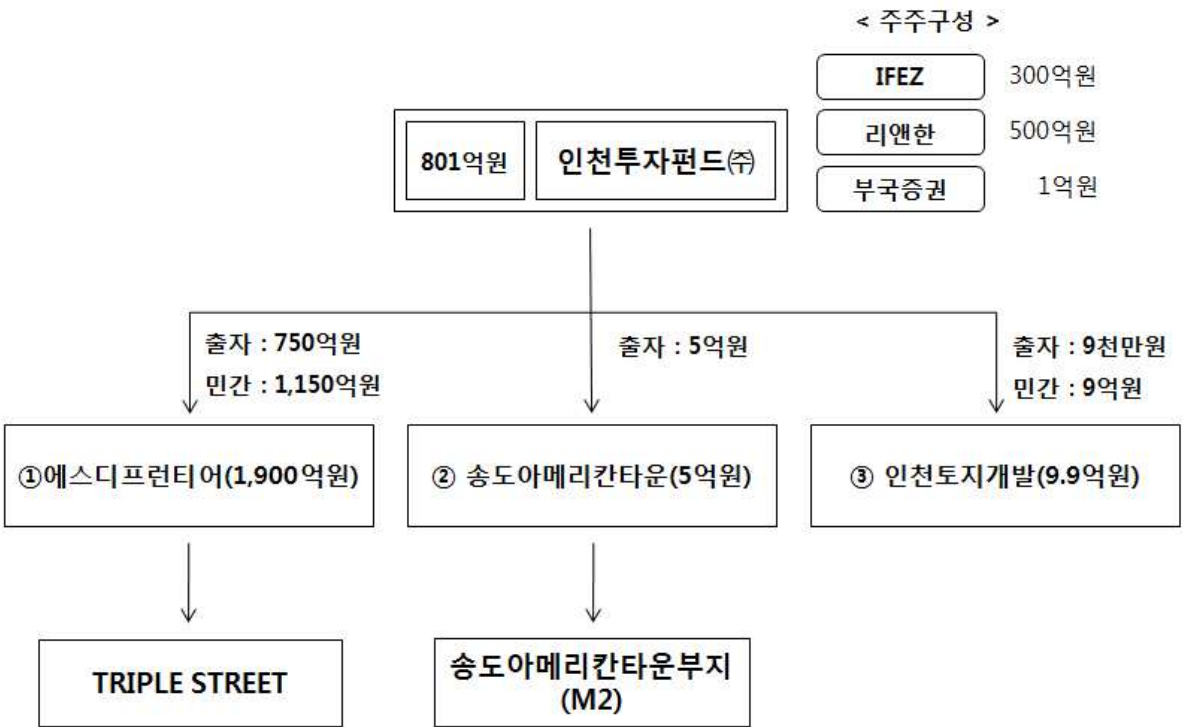
구 분	성 명	담당업무	회사와의 거래관계	비 고
이사	박 병 근	대표이사	없음	
이사	이 철 희	전무	〃	CFO 재무총괄
이사	나 영 희	비상근	〃	
감사	김 종 환	비상근	〃	

3. 주주현황

(2017.12.31.기준, 단위: 원)

주 주 명	소유주식수(주)	금액	지분율(%)
(주)리앤한	5,000,000	50,000,000,000	62.4
인천광역시	3,000,000	30,000,000,000	37.5
부국증권(주)	10,000	100,000,000	0.1
합 계	8,010,000	80,100,000,000	100.00

4. 주요업무 현황 및 출자도



II. 감사보고서

II. 감사보고서

1. 감사의 감사보고서

본인은 주식회사 인천투자펀드의 감사로서 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지의 제5기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사실시결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법의 개요

○ 회계에 관한 감사

- 회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 동 부속명세서에 대하여도 면밀히 검토하였습니다. 감사를 실시함에 있어서 필요하다고 인정되는 경우 대조·실사·임회·조회·기타 적절한 감사전차를 적용하여 조사하였습니다.

○ 업무에 관한 감사

- 업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고, 필요하다고 인정되는 경우 이사로부터 업무에 관한 보고를 받았으며, 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고, 그 내용을 면밀히 검토하는 등 적절한 방법을 사용하여 조사하였습니다.

2. 회계장부의 기재에 관한 사항

회계장부에는 기재의 누락 또는 부실 기재가 없으며 대차대조표와 손익계산서의 기재도 회계장부의 기재와 합치되고 있습니다.

3. 재무상태표 및 손익계산서의 표시에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 계산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

5. 이익잉여금 처분계산서에 관한 사항

이익잉여금 처분계산서는 법령 및 정관에 적합하고 또한 회사의 재산상태와 기타의 사정에 비추어 타당하게 작성되어 있습니다.

2018년 4월 5일

주식회사 인천투자펀드

감사인 김 종 환



2. 외부감사인의 감사보고서

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 인천투자펀드

주주 및 이사회 귀중

재무제표에 대한 보고

우리는 별첨된 주식회사 인천투자펀드의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약과 그 밖의 설명 정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 회계감사기준에 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 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 인천투자펀드의 2017년 12월 31일과 2016년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

2018년 3월 20일

서울시 서초구 남부순환로 2145. 5층

회 계 법 인 새 시 대
대 표 이 사 김 택 수



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수

Ⅲ. 재 무 제 표

Ⅲ. 재무제표

1. 재무상태표

제 5 기 2017년 12월 31일
제 4 기 2016년 12월 31일

회사명 : 주식회사 인천투자펀드

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 유동자산		4,270,178,097		4,249,431,547
(1) 당좌자산		4,270,178,097		4,249,431,547
1. 현금및현금성자산(주3)	231,540,332		227,148,075	
2. 단기금융상품	4,000,000,000		-	
3. 미수수익	32,667,049		14,785,231	
4. 미수금	5,970,716		5,852,222	
5. 선급비용	-		1,646,019	
II. 비유동자산		69,601,916,438		69,694,915,167
(1) 투자자산		69,601,916,438		69,690,701,178
1. 매도가능증권(주3,4)	-		90,000,000	
2. 지분법적용투자주식(주3,5)	69,601,916,438		69,600,701,178	
(2) 유형자산(주3,6)		-		4,213,989
1. 시설장치	-		22,400,000	
감가상각누계액	-		(18,186,011)	
자 산 총 계		73,872,094,535		73,944,346,714
부 채				
I. 유 동 부 채		165,000		165,000
1. 미지급금	165,000		165,000	
부 채 총 계		165,000		165,000
자 본				
I. 자본금(주1)		80,100,000,000		80,100,000,000
1. 보통주자본금(주1,7)	80,100,000,000		80,100,000,000	
II. 자본조정		(277,369,830)		(277,369,830)
1. 주식할인발행차금(주3,7)	(277,369,830)		(277,369,830)	
III. 기타포괄손익누계액(주11)		(360,867,843)		(360,867,843)
1. 지분법자본변동(주3,5,9,13)	(360,867,843)		(360,867,843)	
IV. 결손금		5,589,832,792		5,517,580,613
1. 미처리결손금(주10)	(5,589,832,792)		(5,517,580,613)	
(당기순손실 당기 : 2,200,765,244 원 전기 : 2,712,083,037원)				
자 본 총 계		73,871,929,535		73,944,181,714
부 채 및 자 본 총 계		73,872,094,535		73,944,346,714

2. 손익계산서

제 5 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
제 4 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 인천투자펀드

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 매출액		-		-
II. 매출원가		-		-
III. 매출총이익		-		-
IV. 판매비와관리비(주14)		42,398,243		31,935,171
1. 통신비	-		2,320	
2. 수도광열비	165,950		723,270	
3. 세금과공과	7,236,663		375,000	
4. 지급임차료	1,646,019		10,153,597	
5. 감가상각비(주3,6)	316,751		3,461,764	
6. 수선비	4,818,000		-	
7. 건물관리비	2,127,750		7,115,700	
8. 지급수수료	25,867,110		9,653,520	
9. 도서인쇄비	220,000		450,000	
V. 영업손실		(42,398,243)		(31,935,171)
VI. 영업외수익		8,372,684,373		53,618,766
1. 이자수익(주12)	62,449,620		53,618,736	
2. 지분법평가이익(주5)	8,310,234,747		-	
3. 잡이익	6		30	
VII. 영업외비용		8,401,645,635		2,221,434,581
1. 지분법평가손실(주5)	8,309,019,487		2,221,434,574	
2. 유형자산처분손실(주12)	2,626,142		-	
3. 투자자산감액손실(주4)	90,000,000		-	
4. 잡손실	6		7	
VIII. 법인세비용차감전순이익(손실)		(71,359,505)		(2,199,750,986)
IX. 법인세등(주3,8)		892,674		1,014,258
X. 당기순손실(주9,10)		(72,252,179)		(2,200,765,244)
X I. 주당손익(주11)				
기본주당이익(손실)		(9)		(275)

3. 결손금처리 계산서

(단위: 천원)

구 분	당 기		전 기	
	처리예정일 2018년3월 31일		처리확정일 2017년 3월 31일	
I. 미처리결손금		5,589,832		5,517,580
1. 전기이월미처리결손금	5,517,580		3,316,815	
2. 당기순손실	72,252		2,200,765	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		5,589,832		5,517,580

4. 자본변동표

제 5 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 4 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 인천투자펀드

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2016.01.01(전기초)	80,100,000,000	(277,369,830)	(360,867,843)	(3,316,815,369)	76,144,946,958
당기순손실				(2,200,765,244)	(2,200,765,244)
2016.12.31(전기말)	80,100,000,000	(277,369,830)	(360,867,843)	(5,517,580,613)	73,944,181,714
2017.01.01(당기초)	80,100,000,000	(277,369,830)	(360,867,843)	(5,517,580,613)	73,944,181,714
당기순손실				(72,252,179)	(72,252,179)
2017.12.31(당기말)	80,100,000,000	(277,369,830)	(360,867,843)	(5,589,832,792)	73,871,929,535

5. 현금흐름표

제 5 기 2017년 01월 01일부터 2017년 12월 31일까지
제 4 기 2016년 01월 01일부터 2016년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 인천투자펀드

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,121,161		13,921,150
1. 당기순이익(손실)	(72,252,179)		(2,200,765,244)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	8,401,962,380		2,224,896,338	
가. 감가상각비	316,751		3,461,764	
나. 유형자산처분손실	2,626,142		-	
다. 지분법평가손실	8,309,019,487		2,221,434,574	
라. 투자자산감액손실	90,000,000		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(8,310,234,747)		-	
가. 지분법평가이익	8,310,234,747		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(16,354,293)		(10,209,944)	
가. 미수금의 감소(증가)	(118,494)		(4,885,215)	
나. 선납세금의 감소(증가)	-		8,131,550	
다. 미수수익의 감소(증가)	(17,881,818)		(13,426,876)	
라. 선급비용의 감소(증가)	1,646,019		(29,403)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,271,096		(4,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	6,001,271,096		6,000,000,000	
가. 단기금융상품의 감소	6,000,000,000		6,000,000,000	
나. 시설장치의 처분	1,271,096		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(6,000,000,000)		(10,000,000,000)	
가. 단기금융상품의 증가	6,000,000,000		10,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)		4,392,257		(3,986,078,850)
V. 기초의 현금		227,148,075		4,213,226,925
VI. 기말의 현금		231,540,332		227,148,075