

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 연결재무제표

(독립된 감사인의 감사보고서 첨부)

제 26 기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부) 연결재무제표	
연결재무상태표	5
연결포괄손익계산서	6
연결자본변동표	7
연결현금흐름표	8
주석	10
III. 외부감사 실시내용	84



독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업들(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 연결회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

연결회사의 2024년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 연결재무제표는 안진회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 이 감사인의 2025년 3월 12일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 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.
- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계

속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.
- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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



2026년 3월 16일

이 감사보고서는 감사보고서일(2026년 3월 16일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 연결회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 26(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 25(전) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승희, 이충성

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511 아이콘 삼성

(전 화) 02-787-0000

연 결 재 무 상 태 표

제 26(당) 기말 2025년 12월 31일 현재

제 25(전) 기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 26(당) 기말		제 25(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	138,582,931,061		128,504,325,463	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	330,717,196,906		282,131,796,425	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	158,566,468,875		176,657,329,320	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	30	2,957,964,178		2,941,169,298	
V. 유형자산	11	19,678,915,014		26,873,556,886	
VI. 무형자산	12	16,660,627,891		12,473,596,194	
VII. 이연법인세자산	25	16,416,523,649		17,909,270,470	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	71,876,843,385		93,094,842,898	
자산총계			755,457,470,959		740,585,886,954
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14, 29	105,080,272,388		126,250,000,000	
II. 당기법인세부채	25	11,899,296,941		11,347,396,673	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16, 17, 29	61,713,730,182		78,376,673,069	
부채총계			178,693,299,511		215,974,069,742
자 본					
I. 지배기업 소유지분			576,764,171,448		524,611,817,212
1. 자본금	18	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,263,094,610		61,366,836,410	
3. 이익잉여금	10, 19	499,408,096,838		447,152,000,802	
II. 비지배지분			-		-
자본총계			576,764,171,448		524,611,817,212
부채와자본총계			755,457,470,959		740,585,886,954

"별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 포 괄 손 익 계 산 서

제 26(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 25(전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 26(당) 기		제 25(전) 기	
I. 영업수익			180,784,502,004		211,569,041,756
1. 수수료수익	20,28	125,833,001,127		174,566,821,644	
자산관리수익		89,891,489,732		147,484,664,666	
신탁수익		17,495,112,837		16,901,974,062	
대리업무보수		6,229,466,426		5,064,075,804	
기타		12,216,932,132		5,116,107,112	
2. 금융수익	21,28	54,616,477,095		36,725,548,460	
이자수익		7,407,714,351		8,276,955,199	
배당금수익		26,640,647,947		10,893,599,072	
기타금융수익		20,568,114,797		17,554,994,189	
3. 기타영업수익	23	335,023,782		276,671,652	
II. 영업비용			110,090,673,704		153,357,100,819
1. 금융비용	21	17,610,494,508		34,712,422,854	
이자비용		4,689,805,093		8,400,411,661	
기타금융비용		12,920,689,415		26,312,011,193	
2. 대손상각비	9,13	8,493,348,432		26,315,719,847	
3. 판매비와관리비	22	83,937,001,677		90,599,139,909	
4. 기타영업비용	23	49,829,087		1,729,818,209	
III. 영업이익(손실)			70,693,828,300		58,211,940,937
IV. 영업외수익	24		1,997,331,772		373,141,084
V. 영업외비용	24		58,567,132		1,410,163,795
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)			72,632,592,940		57,174,918,226
VII. 법인세비용	25		15,554,983,904		13,990,012,021
VIII. 연결당기순이익(손실)			57,077,609,036		43,184,906,205
1. 지배주주지분순이익(손실)		57,077,609,036		43,184,906,205	
2. 비지배주주지분순이익		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-
X. 연결총포괄이익(손실)			57,077,609,036		43,184,906,205
1. 지배주주지분총포괄이익(손실)		57,077,609,036		43,184,906,205	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-	
XI. 주당순이익(손실)					
1. 기본주당이익(손실)	26		17,757		13,435

"별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 자 본 변 동 표

제 26(당) 기 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제 25(전) 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2024년 1월 1일 (전기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	406,377,851,097	483,837,667,507
연결당기순이익	-	-	-	43,184,906,205	43,184,906,205
배당금 지급	-	-	-	(2,410,756,500)	(2,410,756,500)
2024년 12월 31일 (전기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	447,152,000,802	524,611,817,212
2025년 1월 1일 (당기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	447,152,000,802	524,611,817,212
연결당기순이익	-	-	-	57,077,609,036	57,077,609,036
배당금 지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
주식발행초과금의 변동	-	(103,741,800)	-	-	(103,741,800)
2025년 12월 31일 (당기말)	16,092,980,000	61,263,094,610	-	499,408,096,838	576,764,171,448

"별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 현 금 흐 름 표

제 26(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 25(전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 26(당) 기	제 25(전) 기
1. 영업활동 현금흐름	78,974,976,498	32,231,681,023
1. 연결당기순이익	57,077,609,036	43,184,906,205
2. 손익조정항목	(5,822,670,082)	53,200,675,396
이자수익	(7,407,714,351)	(8,276,955,199)
배당금수익	(26,640,647,947)	(7,347,209,068)
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(15,267,316,881)	(16,429,066,814)
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(5,300,797,916)	(1,125,927,375)
유형자산처분이익	(234,299,425)	(5,193,247)
무형자산처분이익	-	(53,379,488)
지분법이익	(144,309,703)	(119,701,493)
지분법적용투자주식처분이익	-	(181,922,897)
종속기업처분이익	(342,448,250)	-
기타지급수수료	(134,104,864)	-
이자비용	5,609,283,453	7,908,973,865
당기손익-공정가치측정증권평가손실	10,567,777,481	25,336,400,444
당기손익-공정가치측정증권처분손실	2,352,911,934	975,610,749
소송충당부채 환입	(335,023,782)	-
대손상각비	8,493,348,432	26,315,719,847
기타의 대손상각비	25,446,231	876,136,803
기타	-	853,681,406
감가상각비	7,582,842,682	7,974,861,293
무형자산상각비	715,630,293	704,310,153
유형자산처분손실	1,246,987	-
지분법손실	-	20,873,956
지분법적용투자주식손상차손	-	1,292,012,644
비지배지분부채이자비용	(919,478,360)	491,437,796
법인세비용	15,554,983,904	13,990,012,021
3. 자산부채의증감	15,801,329,574	(69,652,834,715)
예치금의 증가	(11,643,584,707)	(41,137,770,680)
신탁계정대의 감소	11,768,133,968	16,173,226,592
미수금의 감소(증가)	28,558,697,158	(22,494,798,599)
기타자산의 증가	-	(16,840,357,403)
선급금의 증가	(3,940,950,666)	(1,435,771,694)
선급비용의 증가(감소)	341,517,559	(505,985,598)
미지급금의 증가(감소)	(1,338,488,949)	1,334,533,129
미지급비용의 증가(감소)	(3,493,725,415)	10,897,416,797
선수금의 감소	(1,197,915,367)	(250,817,183)

과 목	제 26(당) 기		제 25(전) 기	
제세예수금의 증가(감소)	1,930,041,527		(870,565,459)	
소송충당부채의 감소	(5,144,256,360)		(14,517,244,442)	
연차충당부채의 감소	(38,139,174)		(4,700,175)	
4. 이자의 수취	3,395,499,469		7,985,886,183	
5. 이자의 지급	(4,734,617,454)		(8,344,696,850)	
6. 배당의 수취	26,768,162,770		7,535,107,833	
7. 법인세의 납부	(13,510,336,815)		(1,677,363,029)	
II. 투자활동 현금흐름		(48,433,616,966)		(43,866,164,228)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	53,355,886,775		26,030,725,914	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	47,404,879,746		14,319,205,083	
관계기업 및 공동기업투자 처분	-		254,194,988	
유형자산의 처분	3,326,934		1,805,100	
무형자산의 처분	-		846,495,818	
대여금의 감소	2,898,936,101		3,837,833,023	
보증금의 감소	3,048,743,994		6,771,191,902	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	(101,789,503,741)		(69,896,890,142)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	88,342,854,845		58,394,326,699	
유형자산의 취득	731,850,074		345,163,470	
무형자산의 취득	4,902,661,990		791,420,000	
대여금의 증가	3,927,208,217		5,983,051,358	
보증금의 증가	3,884,928,615		4,382,928,615	
III. 재무활동 현금흐름		(32,106,338,641)		20,273,253,840
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	56,167,084,960		65,500,000,000	
차입금의 증가	26,167,084,960		35,500,000,000	
사채의 발행	30,000,000,000		-	
어음의 발행	-		30,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(88,273,423,601)		(45,226,746,160)	
차입금의 상환	47,250,000,000		32,250,000,000	
리스부채의 상환	5,785,597,315		5,816,172,415	
어음의 상환	30,000,000,000		-	
현금배당	4,821,513,000		2,410,756,500	
비지배지분 상환	312,571,486		4,749,817,245	
주식발행초과금의 감소	103,741,800		-	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		(1,564,979,109)		8,638,770,635
V. 기초 현금및현금성자산		23,863,360,339		15,224,589,704
VI. 기말 현금및현금성자산		22,298,381,230		23,863,360,339

"별첨 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 26(당) 기 2025년 12월 31일 현재

제 25(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상종속기업인 주식회사 코람코자산운용 및 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(이하 "연결실체")에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요 및 재무현황

① 지배기업은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받아 운영하는 것을 목적으로 하는 자산관리회사로서 2001년 10월 24일에 설립되었습니다. 한편, 2006년 3월 24일 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 취득하여 신탁업을 겸영하게 되었으며, 이로 인해 2006년 3월 27일 회사의 상호를 주식회사 코람코에서 주식회사 코람코자산신탁으로 변경하였습니다. 지배기업은 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 보고기간종료일 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

보고기간종료일 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
8,000,000주	3,214,342주	5,000원	161억원

한편, 당기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)LF	2,156,047	67.08
키움증권(주)	372,655	11.59
(주)우리은행	268,982	8.37
한국산업은행	257,893	8.02
(주)신한은행	154,350	4.80
기 타	4,415	0.14
합 계	3,214,342	100.00

③ 당기말 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산신탁	12월 31일	677,590,124	160,446,903	57,713,901	46,257,851

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

① 주식회사 코람코자산운용

종속기업인 주식회사 코람코자산운용(이하 "(주)코람코자산운용")은 2010년 1월 20일 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 설립되었으며, 금융위원회로부터 2010년 3월 3일 금융투자업 인가를 받았습니다. 당기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

② 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호

종속기업인 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호는 2022년 5월 30일에 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설정된 집합투자기구로서, 채권 및 국내상장리츠 등을 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 연결실체는 변동이익의 유의적 노출정도를 고려하여 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호를 지배하고 있다고 판단하였습니다.

(3) 연결대상 종속기업의 재무현황

당기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주, 좌)	총자산	총부채	영업손익	당기순손익
(주)코람코자산운용(*1)	12월 31일	100.00%	6,000,000	104,305,104	15,353,889	13,187,904	10,465,707
코람코Pre-IPO공모주전문투자 형사모신탁제22호(*2)	12월 31일	-	-	-	-	(2,357,394)	(2,357,394)
코람코멀티블라인드일반사모투 자신탁제33호(*3)	12월 31일	23.08%	583,558,905	3,773,518	4,153	958,406	958,406

(*1) 당기 중 유상증자 참여로 투자주식수가 증가 하였으며, 지분율의 변동은 없습니다.

(*2) 당기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

(*3) 피투자자의 관련활동에 대한 횡, 변동이익노출, 변동이익에 미치지 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결실체는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 연결재무제표를 작성하였습니다.

연결실체의 연결재무제표는 2026년 3월 5일자 이사회에서 승인되었으며, 2026년 3월 27일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

(2) 측정기준

연결재무제표는 아래에서 열거하고 있는 연결재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 당기손익-공정가치로 측정되는 금융상품

(3) 기능통화와 표시통화

연결실체의 재무제표는 연결실체의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화인 기능통화로 작성되고 있습니다. 연결실체의 재무제표는 연결실체의 기능통화 및 표시통화인 원화로 작성하여 보고하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

② 공정가치 측정

연결실체는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당

임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제 3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제 3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 연결실체는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1 : 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2 : 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수
- 수준 3 : 자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 연결실체는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 중요한 회계정책

연결재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 연결재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

경영진은 연결재무제표를 승인하는 시점에 연결실체가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 연결

① 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력이 있는 기업입니다. 연결실체의 또 다른 기업에 대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

연결실체를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

② 내부거래제거

연결실체 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결실체의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

③ 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주 지분과는 구분하여 표시하고 있습니다. 당기순이익과 기타포괄손익의 각 구성요소는

지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

④ 관계기업 및 공동기업

관계기업 및 공동기업은 연결실체가 재무정책 및 영업정책에 대한 유의적인 영향력을 보유하고 있으나, 지배하지 않는 기업입니다.

관계기업 및 공동기업에 대한 투자지분은 최초에 거래원가를 포함하여 원가로 인식하고, 취득 후에는 지분법을 사용하여 회계처리하고 있습니다. 즉, 취득일 이후에 발생한 피투자자의 당기순손익 및 기타포괄손익 중 당사의 지분에 해당하는 금액을 장부금액에 가감하고, 피투자자에게 받은 분배액은 투자지분의 장부금액에서 차감하고 있습니다.

⑤ 지배력의 상실

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한다면, 연결재무상태표에서 종전의 종속기업에 대한 자산과 부채를 제거하고 종전의 지배지분에 귀속되는 지배력 상실 관련 손익을 인식합니다. 종속기업에 대한 잔존 투자는 지배력을 상실한 때의 공정가치로 인식합니다.

(2) 현금 및 현금성자산

연결실체는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적으로 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(3) 비파생금융자산

① 인식 및 최초 측정

연결실체는 비파생금융자산을 상각후원가측정금융자산, 당기손익-공정가치측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 세가지 범주로 구분하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다. 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치측정금융자산 또는 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발

행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다.

② 분류 및 후속측정

금융자산

최초 인식시점에 금융자산은 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치 채무상품, 기타포괄손익-공정가치-지분상품 또는 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류합니다. 금융자산은 연결실체가 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하지 않는 한 최초 인식 후에 재분류되지 않으며, 이 경우 영향 받는 모든 금융자산은 사업모형의 변경 이후 첫 번째 보고기간의 첫 번째 날에 재분류됩니다.

금융자산이 다음 두가지 조건을 모두 만족하고, 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정되지 않은 경우에 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 보유합니다.
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

채무상품이 다음 두 가지 조건을 충족하고 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정되지 않은 경우에 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유합니다.
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 연결실체는 투자자산의 공정가치의 후속적인 변동을 기타포괄손익으로 표시하도록 선택할 수 있습니다. 다만 한번 선택하면 이를 취소할 수 없습니다. 이러한 선택은 투자 자산별로 이루어집니다.

상기에서 설명된 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정되지 않는 모든 금융자산은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 이러한 금융자산은 모든 파생금융자산을 포함합니다. 최초 인식시점에 연결실체는 상각후원가나 기타포괄손익-당기손익으로

측정되는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정항목으로 지정할 수 있습니다. 다만 한번 지정하면 이를 취소할 수 없습니다.

금융자산 : 사업모형

연결실체는 사업이 관리되는 방식과 경영진에게 정보가 제공되는 방식을 가장 잘 반영하기 때문에 금융자산의 포트폴리오 수준에서 보유되는 사업모형의 목적을 평가합니다. 그러한 정보는 다음을 고려합니다.

- 포트폴리오에 대해 명시된 회계정책과 목적 및 실제 이러한 정책의 운영. 여기에는 계약상 이자수익의 획득, 특정 이자수익률 수준의 유지, 금융자산을 조달하는 부채의 듀레이션과 해당 금융자산의 듀레이션의 일치 및 자산의 매도를 통한 기대현금흐름의 유출 또는 실현하는 것에 중점을 둔 경영진의 전략을 포함함
- 사업모형에서 보유하는 금융자산의 성과를 평가하고, 그 평가내용을 주요 경영진에게 보고하는 방식
- 사업모형(그리고 사업모형에서 보유하는 금융자산)의 성과에 영향을 미치는 위험과 그 위험을 관리하는 방식
- 경영진에 대한 보상방식(예: 관리하는 자산의 공정가치에 기초하여 보상하는지 아니면 수취하는 계약상 현금흐름에 기초하여 보상하는지)
- 과거기간 금융자산의 매도의 빈도, 금액, 시기, 이유, 미래의 매도활동에 대한 예상

이러한 목적을 위해 제거요건을 충족하지 않는 거래에서 제3자에게 금융자산을 이전하는 거래는 매도로 간주되지 않습니다.

단기매매의 정의를 충족하거나 포트폴리오의 성과가 공정가치 기준으로 평가되는 금융자산 포트폴리오는 당기손익-공정가치로 측정됩니다.

금융자산: 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 이루어져 있는지에 대한 평가

원금은 금융자산의 최초 인식시점의 공정가치로 정의됩니다. 이자는 화폐의 시간가치에 대한 대가, 특정기간에 원금 잔액과 관련된 신용위험에 대한 대가, 그밖에 기본적인 대여위험과 원가에 대한 대가(예: 유동성위험과 운영 원가)뿐만 아니라 이윤으로 구성됩니다.

계약상 현금흐름이 원금과 이자에 대한 지급만으로 이루어져 있는지를 평가할 때, 연결실체는 해당 상품의 계약조건을 고려합니다. 금융자산이 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건을 포함하고 있다면, 그 계약조건 때문에 해당 금융상품의 존속기간에 걸쳐 생길 수 있는 계약상 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되는지를 판단해야 합니다.

이를 평가할 때 연결실체는 다음을 고려합니다.

- 현금흐름의 금액이나 시기를 변경시키는 조건부 상황
- 변동 이자율 특성을 포함하여 계약상 액면 이자율을 조정하는 조항
- 중도상환특성과 만기연장특성
- 특정 자산으로부터 발생하는 현금흐름에 대한 연결실체의 청구권을 제한하는 계약 조건(예: 비소구특징)

중도상환금액이 실질적으로 미상환된 원금과 잔여원금에 대한 이자를 나타내고, 계약의 조기청산에 대한 합리적인 보상을 포함하고 있다면, 조기상환특성은 특정일에 원금과 이자를 지급하는 조건과 일치합니다.

또한, 계약상 액면금액을 유의적으로 할인하거나 할증하여 취득한 금융자산에 대해서, 중도상환금액이 실질적으로 계약상 액면금액과 계약상 이자 발생액을 나타내며, 중도상환특성이 금융자산의 최초 인식시점에 해당 특성의 공정가치가 경미한 경우에는 이러한 조건을 충족한다고 판단합니다.

금융자산 : 후속측정과 손익

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 평가합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가로 측정하는 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 계산되고, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타 순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시의 손익은 기타포괄손익누계액에서 당기손익으로 재분류 합니다.
기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 당기손익으로 절대 재분류하지 않습니다.

③ 금융자산의 제거

연결실체는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 연결실체가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

연결실체가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

(4) 금융자산의 손상

① 금융상품과 계약자산

연결실체는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산

연결실체는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 연결실체는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 연결실체의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 연결실체가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

② 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

③ 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 연결실체는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은

신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 채무상태표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 손실충당금은 당기손익에 포함하고 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 연결실체는 원리금의 회수가 불가능하다고 판단되어 금융투자업규정에 따라 "추정손실"로 분류된 금융자산의 장부금액과 대손충당금을 연결실체 내부 심의 및 외부기관의 승인 등을 거쳐 제각합니다. 제각된 채권은 특수채권으로 난외 관리하여 회수가 가능할 경우 회수하고 있으며 회수된 금액은 당기손익으로 인식합니다.

(5) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체 원가와 비교하여 유의적이라면, 해당 유형자산을 감가상각할 때, 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 그 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당기 및 전기의 추정 내용연수는 다음과 같습니다.

구분	추정내용연수
기타의유형자산	5년

연결실체는 매 보고기간말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토 결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

(6) 무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다.

무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간이 예측가능하지 않아 당해 무형자산의 내용연수가 비한정인 것으로 평가하고 상각하지 아니하고 있습니다.

구분	추정내용연수
영업권, 상표권	5년
기타의무형자산	10년

내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 매 보고기간말에 재검토하고 내용연수가 비한정인 무형자산에 대해서는 그 자산의 내용연수가 비한정이라는 평가가 계속하여 정당한 지를 매 보고기간말에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

① 연구 및 개발

연구 또는 내부프로젝트의 연구단계에 대한 지출은 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 개발단계의 지출은 자산을 완성할 수 있는 기술적 실현가능성, 자산을 완성하여 사용하거나 판매하려는 기업의 의도와 능력 및 필요한 자원의 입수가능성, 무형자산의 미래 경제적 효익을 모두 제시할 수 있고, 관련 지출을 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 무형자산으로 인식하고 있으며, 기타 개발관련 지출은 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다.

② 후속지출

후속지출은 관련되는 특정자산에 속하는 미래의 경제적 효익이 증가하는 경우에 한하여 자본화하며, 내부적으로 창출한 영업권 및 상표명 등을 포함한 다른 지출은 발생 즉시 비용화하고 있습니다.

(7) 비금융자산의 손상

고객과의 계약에서 생기는 수익에 따라 인식하는 계약자산과 계약을 체결하거나 이행하기 위해 든 원가에서 생기는 자산, 종업원급여에서 발생한 자산, 생물자산, 재고자산, 이연법인세자산, 공정가치로 평가하는 투자부동산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위 별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 리스

계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 한다면 그 계약은 리스이거나 리스를 포함합니다.

1) 리스이용자

리스요소를 포함하는 계약의 개시일이나 변경유효일에 연결실체는 계약대가를 상대적 개별 가격에 기초하여 각 리스요소에 배분합니다. 다만, 연결실체는 부동산 리스에 대하여 비리스요소를 분리하지 않는 실무적 간편법을 적용하여 리스요소와 관련된 비리스요소를 하나의 리스요소로 회계처리합니다.

연결실체는 리스개시일에 사용권자산과 리스부채를 인식합니다. 사용권자산은 최초에 원가로 측정하며, 해당 원가는 리스부채의 최초 측정금액, 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브 차감), 리스개설직접원가, 기초자산을 해체 및 제거하거나 기초자산이나 기초자산이 위치한 부지를 복구할 때 리스이용자가 부담하는 원가의 추정치로 구성됩니다.

사용권자산은 후속적으로 리스개시일부터 리스기간 종료일까지 정액법으로 감가상각합니다. 다만, 리스기간 종료일에 사용권자산의 소유권이 이전되거나 사용권자산의 원가에 매수선택권의 행사가격이 반영된 경우에는 유형자산의 감가상각과 동일한 방식에 기초하여 기초자산의 내용연수 종료일까지 사용권자산을 감가상각합니다. 또한 사용권자산은 손상차손으로 인하여 감소하거나 리스부채의 재측정으로 인하여 조정될 수 있습니다.

리스부채는 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 최초 측정합니다. 리스료는 리스의 내재이자율로 할인하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 연결실체의 증분차입이자율로 할인합니다. 일반적으로 연결실체는 증분차입이자율을 할인율로 사용합니다.

연결실체는 다양한 외부 재무 정보에서 얻은 이자율에서 리스의 조건과 리스 자산의 특성을 반영하기 위한 조정을 하고 증분차입이자율을 산정합니다.

리스부채 측정에 포함되는 리스료는 다음 항목으로 구성됩니다.

- 고정 리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 최초에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정함
- 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액
- 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 매수선택권의 행사가격, 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 연장기간의 리스료, 리스기간이 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스부채는 유효이자율법에 따라 상각합니다. 리스부채는 지수나 요율(이율)의 변동으로 미래 리스료가 변동되거나 잔존가치 보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액이 변동되거나 매수, 연장, 종료 선택권을 행사할지에 대한 평가가 변동되거나 실질적인 고정리스료가 수정되는 경우에 재측정됩니다.

리스부채를 재측정할 때 관련되는 사용권자산을 조정하고, 사용권자산의 장부금액이 영(0)으로 줄어드는 경우에는 재측정 금액을 당기손익으로 인식합니다.

연결실체는 재무상태표에서 투자부동산의 정의를 충족하지 않는 사용권자산을 '유형 자산'으로 표시하고 리스부채는 '차입부채'로 표시하였습니다.

단기리스와 소액 기초자산 리스

연결실체는 리스기간이 12개월 이내인 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않는 실무적 간편법을 선택하였습니다. 연결실체는 이러한 리스에 관련된 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액법에 따라 비용으로 인식합니다.

2) 리스제공자

리스요소를 포함하는 계약의 약정일이나 변경유효일에 지점은 상대적 개별가격에 기초하여 각 리스요소에 계약대가를 배분합니다.

리스제공자로서 연결실체는 리스약정일에 리스가 금융리스인지 운용리스인지 판단합니다.

각 리스를 분류하기 위하여 연결실체는 리스가 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는지를 전반적으로 판단합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 리스이용자에게 이전하는 경우에는 리스를 금융리스로 분류하고, 그렇지 않은 경우에는 리스를 운용리스로 분류합니다. 이 평가 지표의 하나로 연결실체는 리스기간이 기초자산의 경제적 내용연수의 상당 부분을 차지하는지 고려합니다.

(9) 비파생금융부채

연결실체는 계약상 내용의 실질과 금융부채의 정의에 따라 금융부채를 당기손익인식금융부채와 기타금융부채로 분류하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다.

① 당기손익인식금융부채

금융부채는 단기매매항목으로 분류되거나, 파생상품인 경우, 혹은 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정되는 경우에 당기손익인식항목으로 분류합니다.

당기손익인식금융부채는 최초인식 후 공정가치로 측정하며, 금융부채의 신용위험 변동에 따른 금융부채의 공정가치변동은 기타포괄손익으로 표시하고, 나머지 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

② 기타금융부채

당기손익인식금융부채로 분류되지 않은 비파생금융부채는 기타금융부채로 분류하고 있습니다. 기타금융부채는 최초 인식시 발행과 직접 관련되는 거래원가를 차감한 공정가치로 측정하고 있습니다. 후속적으로 기타금융부채는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정되며, 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 인식합니다.

③ 금융부채의 제거

연결실체는 금융부채의 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 연결실체는 금융부채의 계약조건이 변경되어 현금흐름이 실질적으로 달라진 경우 기존 부채를 제거하고 새로운 계약에 근거하여 새로운 금융부채를 공정가치로 인식합니다.

금융부채의 제거 시에, 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(10) 종업원급여

① 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

② 기타장기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간말부터 12개월 이내에 지급되지 않을 기타장기종업원급여는 당기와 과거기간에 제공한 근무용역의 대가로 획득한 미래의 급여액을 현재가치로 할인하고 있습니다. 재측정에 따른 변동은 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

③ 퇴직급여

연결실체는 확정기여제도를 운영하고 있습니다. 확정기여제도와 관련하여 일정기간 종업원이 근무용역을 제공하였을 때에는 그 근무용역과 교환하여 확정기여제도에 납부해야 할 기여금에 대하여 자산의 원가에 포함되는 경우를 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 납부해야 할 기여금은 이미 납부한 기여금을 차감한 후 부채(미지급비용)로 인식하고 있습니다. 또한, 이미 납부한 기여금이 보고기간말 이전에 제공된 근무용역에 대해 납부하여야 하는 기여금을 초과하는 경우에는 초과 기여금 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식하고 있습니다.

(11) 충당부채

충당부채는 과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련 있는 지출에만 사용하고 있습니다.

(12) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

연결실체가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니합니다. 연결실체가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(13) 고객과의 계약에서 생기는 수익

연결실체는 신탁재산의 원활한 관리와 운용을 위하여 금융투자업규정에 의하여 위탁자로부터 다음과 같이 토지신탁보수, 관리신탁보수, 처분신탁보수, 담보신탁보수, 분양관리신탁보수 등 신탁보수와 부수업무로서 대리사무보수 및 기타업무보수를 받고 있습니다.

① 토지신탁보수

토지신탁은 토지소유자(위탁자)가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 얻을 목적으로 신탁회사에 신탁을 하고 신탁 건설자금의 조달, 공사관리, 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 수행하여 발생한 수익을 돌려주는 사업방식입니다.

토지신탁의 구분은 신탁회사가 건설자금 조달의무가 있는 분양(임대)형토지신탁과 건설자금 조달의무가 없는 관리형토지신탁이 있습니다. 토지신탁(분양형, 관리형)보수는 업무에 따라 건설관리사무보수와 분양(임대)관리사무보수의 기본보수와 성과보수로 구분되고 기본보수의 수익인식은 신탁기간 동안 정액법으로 안분하여 인식하며, 성과보수는 신탁의 종료 또는 해지 시 인식하고 있습니다.

② 관리신탁보수

신탁자산의 소유권관리, 임대차관리, 시설유지관리, 법률 및 세무처리 등 부동산 관련 업무일체를 체계적으로 관리하며, 그 신탁보수에 대하여는 신탁자산의 관리기간 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

③ 처분신탁보수

신탁자산의 처분행위 및 처분시까지의 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 처분되는 신탁자산의 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익으로 인식하고 있습니다.

④ 담보신탁보수

담보신탁은 부동산을 부동산신탁회사에 신탁하고 유효한 담보금액의 범위 내에서 우선수익권증서를 발급받아 금융기관에 담보로 제공하고 대출을 받는 신탁으로 그 신탁보수에 대하여는 수익권증서 발행시에 수익으로 인식하고 있습니다.

⑤ 분양관리신탁보수

분양관리신탁은 3천제곱미터 이상의 상가 및 오피스텔 등의 건축물을 선분양하기 위해서는 "건축물의 분양에 관한 법률"에 따라 신탁계약과 대리사무계약을 체결한 경우에 한해 착공 신고 이후에 선분양을 할 수 있는 신탁으로, 그 신탁보수에 대하여는 전체 분양관리신탁 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

⑥ 대리사무업무보수

대리사무업무는 신탁업에 부수되는 업무로서 분양대금, 차입금 등의 수납과 공사비, 대출원리금 지급 등 모든 자금의 관리업무를 대행하는 것으로, 용역제공에 따른 보수는 대리사무 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

⑦ 기타업무보수

연결실체가 영위하는 부동산컨설팅 및 리츠사업 등 기타업무로부터의 수익으로서 대상 용역이 제공된 때 또는 약정기간에 걸쳐 인식하고 있습니다.

(14) 금융수익과 비용

연결실체의 금융수익과 금융비용은 다음으로 구성되어 있습니다.

- 이자수익
- 이자비용
- 배당금수익
- 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 순손익

이자수익 혹은 이자비용은 유효이자율법을 사용하여 인식하였습니다. 배당금수익은 연결실체가 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식합니다.

유효이자율법은 금융상품의 기대존속기간에 추정되는 미래현금지급액이나 수취액의 현재가치를 금융자산의 총 장부금액이나 금융부채의 상각후원가와 정확하게 일치시키는 이자율입니다.

이자수익이나 이자비용을 계산할 때, 유효이자율은 자산의 총장부금액(해당 자산의 신용이 손상되지 않은 경우)이나 부채의 상각후원가에 적용합니다. 그러나, 최초 인식 이후에 후속적으로 신용이 손상된 금융자산에 대해서는 이자수익은 해당 금융자

산의 상각후원가에 유효이자율을 적용하여 계산합니다. 만일 해당 자산이 더는 신용이 손상된 것으로 볼 수 없다면 총 장부금액에 유효이자율을 적용하여 이자수익을 계산합니다.

(15) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 법인세와 관련된 이자와 벌금은 법인세에 해당하는지 판단하고 법인세에 해당한다면 기업회계기준서 제1012호 '법인세'를 적용하고 법인세에 해당하지 않는다면 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산'을 적용하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 연결포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 연결포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 연결실체의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

당기법인세자산과 당기법인세부채는 다음의 조건을 모두 충족하는 경우에만 상계를 합니다.

- 인식된 금액에 대한 법적으로 집행가능한 상계권리를 가지고 있음
- 순액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있음

② 이연법인세

이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간말에 연결실체가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다. 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분에 관한 가산할 일시적차이에 대해서는 연결실체가 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측 가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고는 모두 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한, 차감할 일시적차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 일시적차이가 사용될 수 있는 기간에 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에 인식하고 있습니다.

니다.

미사용 세무상결손금과 세액공제, 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우 그 범위 안에서 이월된 미사용 세무상결손금과 세액공제, 차감할 일시적차이에 대하여 이연법인세자산을 인식합니다. 미래 과세소득은 관련 가산할 일시적차이의 소멸에 의해 결정됩니다. 가산할 일시적차이가 이연법인세자산을 완전히 인식하기에 충분하지 않다면, 현재 일시적차이들의 소멸과 사업계획을 미래 과세소득에 고려합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때 보고기간말 현재 연결실체가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따라 법인세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 연결실체가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

세무상 불확실성은 연결실체가 취한 세무정책이 거래의 복잡성이나 세법해석상의 차이 등으로 인해 연결실체가 제기한 경정청구 및 세무당국의 추정세액에 대한 환급소송, 세무조사 등으로부터 발생합니다. 이에 대하여 연결실체는 기업회계기준해석서 제2123호에 따라 세무당국의 추정 등에 의하여 납부하였으나 향후 환급가능성이 높은 경우에는 법인세자산으로 인식하고, 세무조사 등의 결과로 납부할 것으로 예상되는 금액은 법인세부채로 인식합니다.

(16) 주당이익

연결실체는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 연결포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(17) 대손준비금

연결실체는 금융투자업규정에 근거하여 한국채택국제회계기준에 의한 대손충당금이 규정상 요구되는 충당금 적립액 합계금액에 미달하는 금액만큼을 대손준비금으로 적립하도록 요구받고 있습니다. 동 대손준비금은 이익잉여금에 대한 임의적립금 성격으로 기존의 대손준비금이 결산일 현재 적립하여야 하는 대손준비금을 초과하는 경우에는 그 초과금액을 환입 처리할 수 있고, 미처리결손금이 있는 경우에는 미처리결손금이 처리된 때부터 대손준비금을 적립하도록 합니다.

(18) 제·개정 기준서

1) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택 국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다.

2) 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 않아 연결실체가 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

동 개정사항은 실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해

개정되었으며, 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

- 한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법

동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기 적용이 허용됩니다.

연결실체는 상기에 열거된 제·개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

4. 금융위험관리

금융상품과 관련하여 연결실체는 신용위험, 시장위험, 가격(부동산)위험, 신탁사업위험 및 비재무위험에 노출되어 있습니다. 본 주석은 연결실체가 노출되어 있는 위의 위험에 대한 정보와 연결실체의 위험관리 목표, 정책, 위험 평가 및 관리 절차에 대해 공시하고 있습니다. 추가적인 계량적 정보에 대해서는 동 연결재무제표 전반에 걸쳐서 공시되어 있습니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
현금및예치금	138,582,931	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	143,343,138	102,612,669
상각후원가측정 대출채권	158,566,469	176,657,329
기타금융자산(*2)	49,270,281	74,089,176
합 계	489,762,819	481,863,499

(*1) 당기손익-공정가치측정금융자산 중 지분증권 성격의 금융상품을 제외한 금액입니다.

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

② 신용위험 익스포저

당기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	138,582,931	-	-	138,582,931
상각후원가측정 대출채권				
등급1	57,847,842	-	-	57,847,842
등급2	-	24,505,073	-	24,505,073
등급3	-	-	231,322,123	231,322,123
대손충당금	(431,377)	(1,092,758)	(153,584,434)	(155,108,569)
소 계	57,416,465	23,412,315	77,737,689	158,566,469
기타금융자산(*)				
등급1	41,558,908	-	-	41,558,908
등급2	-	3,634,728	-	3,634,728
등급3	-	-	21,428,131	21,428,131
대손충당금	(120,803)	(140,022)	(17,090,660)	(17,351,485)
소 계	41,438,105	3,494,706	4,337,471	49,270,282
합 계	237,437,501	26,907,021	82,075,160	346,419,682

(*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	128,504,325	-	-	128,504,325
상각후원가측정 대출채권				
등급1	75,632,139	-	-	75,632,139
등급2	-	15,205,308	-	15,205,308
등급3	-	-	233,577,451	233,577,451
대손충당금	(870,283)	(698,916)	(146,188,370)	(147,757,569)
소 계	74,761,856	14,506,392	87,389,081	176,657,329
기타금융자산(*)				
등급1	70,463,420	-	-	70,463,420
등급2	-	2,152,900	-	2,152,900
등급3	-	-	17,655,085	17,655,085
대손충당금	(124,966)	(59,655)	(15,997,608)	(16,182,229)
소 계	70,338,454	2,093,245	1,657,477	74,089,176
합 계	273,604,635	16,599,637	89,046,558	379,250,830

(*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

(2) 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 말하는데, 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무 수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

시장위험관리를 위하여 연결실체는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적절한 평가를 하고, 관리부서는 유가증권 투자기준·투자방침·투자한도·손절매한도 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로 인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

시장위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 관리부서는 시장리스크와 관련된 거래를 시장가격에 의해 일별 손익평가를 실시하고 있습니다.
- 유가증권은 유통시장에서 형성된 시장가격으로 평가하고, 시장가격으로 평가할 수 없는 경우 주무부서장이 인정하는 공정가격에 의하여 평가하고 있습니다.

- 관리부서는 허용한도와 목표비율 이내로 시장위험을 관리하기 위한 세부방안을 수립하여 시행하고 있습니다.
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교분석하여 대책을 수립하고 있습니다.

(3) 유동성위험

유동성위험은 예상치 못한 자금의 수요공급에 대응하지 못함에 따라 발생하는 위험을 말하며, 가격의 급격한 하락, 시장불안, 환경변화, 매입처선정이 용이하지 않는 등 회사가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를 포함하고 있습니다. 동 위험은 부외거래를 포함한 자산과 부채의 모든 거래를 대상으로 하고 있습니다.

유동성위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 유동성위험은 유동성갭과 주기적인 자금예측을 통하여 관리하고 있으며 필요시 유동성비율 등을 보조적으로 사용하고 있습니다.
- 다만, 유동성에 중대한 영향을 미치는 부동산관련 거액자금, 시장성자금 등의 조달과 운용은 별도로 관리하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 차입부채의 잔존기간별 내역은 주식 14에서 설명하고 있습니다.

(4) 가격(부동산)위험

가격위험은 분양가, 임대료 등 부동산가격 및 보유하고 있는 유가증권의 가격 등 시장가격 변동으로 인하여 발생하게 되는 손실위험을 말하는데, 이러한 가격위험은 부동산의 분양가, 임대료, 자본환원률(Cap Rate) 등을 이용하여 효율적으로 관리하고 있습니다. 가격위험은 회사 및 회사가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 회사가 수탁한 부동산의 가격리스크는 제외하여 관리하고 있습니다.

가격위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 운용담당자의 리스크관리에 대한 적절한 평가를 하고 있습니다.
- 관리부서는 부동산 투자기준, 투자방침 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로

인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

(5) 신탁사업위험

부동산신탁의 고유한 사업과 관련된 업무를 수행함에 있어 해당사업 또는 회사가 손해를 입게 될 위험으로서, 다음과 같습니다.

- 분양률위험은 부동산 시장의 경기침체, 제도변화 등의 영향으로 당초 사업성 판단시 예상분양률과 실제분양률과의 괴리로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 공사위험은 시공사의 부도, 파산, 화의, 법정관리 또는 공사중단, 부실시공, 준공 지연, 안전사고, 공사민원, 공사비 증가 등으로 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 신탁사업위험관리는 관리대상 신탁사업을 수행함에 있어 부동산가격, 분양률 및 시공 등과 관련하여 발생할 수 있는 위험을 관리하고, 이로 인한 손실을 최소화하여 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

또한 신탁위험은 토지신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무 등 신탁업무와 관련되어 수탁, 분양률, 공정률, 수수료 및 보수납입의 적정성 등을 대상으로 하고 있습니다.

신탁사업위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 신탁보수의 납입현황, 미수금, 대손충당금 등은 신용위험관리에 준하여 관리하고 있습니다.
- 회사가 사업시행자가 되는 신탁사업은 수탁의 결정시 사업계획을 확정하여야 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

(6) 비재무위험

재무리스크 외에 회사 경영과 관련하여 발생하는 환경, 운영, 법률 및 평판리스크 등 그 위험을 계량화하기 어려운 위험을 말하며 다음과 같이 구분하고 있습니다.

- 환경위험은 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 손실위험을 말합니다.
- 운영위험은 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.

- 법률위험은 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 비재무위험은 회사 경영과 관련하여 발생하는 대내외 환경변화, 사고 등으로 부터 발생하여 생기는 회사의 손실을 최소화하고, 수익의 안정성을 유지하는 등 회사의 지속적인 성장기반 구축을 목적으로 하고 있습니다.

(7) 자본위험관리

연결실체의 자본위험관리는 금융투자업자의 순자산인 영업용순자본을 순자산에 내재되어 있는 시장위험, 신용위험 및 영업활동에서 발생가능한 운영위험 대비 금융감독당국에서 제시하는 최소비율을 상회하도록 유지함으로써 투자자 및 주주를 위한 가치창출과 자기자본 보호를 목적으로 하고 있습니다.

5. 금융상품의 공정가치

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기말		제 25(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	138,582,931	138,582,931	128,504,325	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산	330,717,197	330,717,197	282,131,796	282,131,796
상각후원가측정대출채권(*2)	158,566,469	158,566,469	176,657,329	176,657,329
기타금융자산(*2)(*3)	49,270,281	49,270,281	74,089,176	74,089,176
금융자산 총계	677,136,878	677,136,878	661,382,626	661,382,626
차입부채(*2)	105,080,272	105,080,272	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*2)(*4)	42,925,676	42,925,676	54,445,335	54,445,335
금융부채 총계	148,005,948	148,005,948	180,695,335	180,695,335

(*1) 현금은 장부금액과 공정가치가 동일합니다. 요구불예금의 경우 만기가 정해져 있지 아니하고, 즉시 현금화가 가능하므로 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하고 있습니다. 결산일 기준 잔존만기가 단기이거나 변동금리 상품은 장부금액을 공정가치로 간주합니다.

(*2) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어, 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 장부금액을 공정가치로 공시하였습니다.

(*3) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

(*4) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채가 포함되어 있습니다.

(2) 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치

공정가치에는 다음의 수준이 있습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격 (수준 1)
- 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 2)
- 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 3)

당기말과 전기말 현재 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 26(당) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	138,582,931	-	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	34,586,647	-	296,130,550	330,717,197
상각후원가측정대출채권	-	-	158,566,469	158,566,469
기타금융자산(*2)	-	-	49,270,281	49,270,281
합 계	34,586,647	138,582,931	503,967,300	677,136,878

(*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 당기손익-공정가치측정금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.
 (*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

(단위 : 천원)				
구분	제 25(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	128,504,325	-	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	27,890,402	-	254,241,394	282,131,796
상각후원가측정대출채권	-	-	176,657,329	176,657,329
기타금융자산(*2)	-	-	74,089,176	74,089,176
합 계	27,890,402	128,504,325	504,987,899	661,382,626

(*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 당기손익-공정가치측정금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.
 (*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 26(당) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*)	-	-	42,925,676	42,925,676
합계	-	-	148,005,948	148,005,948

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 25(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*)	-	-	54,445,335	54,445,335
합계	-	-	180,695,335	180,695,335

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(3) 당기말과 전기말 현재 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 3으로 분류된 항목의 평가기법 및 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	제 26(당) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	70,939,276	순자산가치법	편입자산가액
	225,191,274	현금흐름할인법	할인율 : 4.50%~ 14.08%
합계	296,130,550		

(단위 : 천원)			
구분	제 25(전) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	49,348,707	순자산가치법	편입자산가액
	204,892,687	현금흐름할인법	할인율 : 6.99%~ 13.92%
합계	254,241,394		

(4) 당기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융상품의 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	제 26(당) 기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	254,241,394	83,200,744	(39,382,921)	(1,928,667)	-	296,130,550

(단위 : 천원)						
구 분	제 25(전) 기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	208,634,228	60,113,651	(11,628,498)	(2,877,987)	-	254,241,394

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당기말 및 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	제 26(당) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	138,582,931	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산	330,717,197	-	330,717,197
상각후원가측정대출채권	-	158,566,469	158,566,469
기타금융자산	-	49,270,281	49,270,281
합 계	330,717,197	346,419,681	677,136,878
금융부채			
차입부채	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채	-	42,925,676	42,925,676
합 계	-	148,005,948	148,005,948

(단위 : 천원)			
구분	제 25(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	128,504,325	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산	282,131,796	-	282,131,796
상각후원가측정대출채권	-	176,657,329	176,657,329
기타금융자산	-	74,089,176	74,089,176
합 계	282,131,796	379,250,830	661,382,626
금융부채			
차입부채	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채	-	54,445,335	54,445,335
합 계	-	180,695,335	180,695,335

7. 현금및예치금

(1) 당기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	21,298,381	22,292,161
	기타예치금	1,000,000	1,571,199
소 계		22,298,381	23,863,360
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	111,928,000	100,722,000
	장기성예금	3,886,299	3,915,965
	기타	467,251	-
소 계		116,284,550	104,640,965
합 계		138,582,931	128,504,325

(2) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예치금 등의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	기타(*)	467,251	-
합 계		470,251	3,000

(*) 해당 예치금은 신탁사업 관련 채권가압류로 인하여 인출이 제한되어 있습니다.

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	59,139,871	44,756,966
지분증권	187,374,059	179,519,127
수익증권	84,203,267	57,855,703
합 계	330,717,197	282,131,796

(2) 당기와 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
기초	282,131,796	242,664,276
취득	88,342,855	62,543,742
처분	(44,456,994)	(14,168,888)
공정가치 변동	4,699,540	(8,907,334)
기말	330,717,197	282,131,796

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당기말 및 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기말		제 25(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	13,479,318	1.00 ~ 2.00%	13,049,552	1.00 ~ 2.00%
기타	21,495,943	-	20,897,437	0.00 ~ 6.00%
대손충당금	(3,954,250)		(3,768,319)	
소 계	31,021,011		30,178,670	
신탁계정대	278,699,776	0.00 ~ 8.50%	290,467,909	0.00 ~ 8.50%
대손충당금	(151,154,317)		(143,989,250)	
소 계	127,545,459		146,478,659	
합 계	158,566,470		176,657,329	

(2) 당기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
만기	제 26(당) 기말			제 25(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	289,000	3,269,718	3,558,718	333,000	32,944,532	33,277,532
6개월 초과 1년 이내	15,324,952	164,537,063	179,862,015	15,029,000	160,062,681	175,091,681
1년 초과 5년 이내	19,361,309	110,892,995	130,254,304	18,584,989	97,460,696	116,045,685
합 계	34,975,261	278,699,776	313,675,037	33,946,989	290,467,909	324,414,898

(3) 당기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 총장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	75,632,139	15,205,308	233,577,451	324,414,898
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(9,600,000)	9,600,000	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(458,459)	538,459	-
실행(회수)	(8,104,297)	158,224	(2,793,787)	(10,739,860)
기말	57,847,842	24,505,073	231,322,123	313,675,038

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	77,654,796	14,850,000	337,258,900	429,763,696
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(2,250,000)	6,305,308	(4,055,308)	-
Stage 3로 대체	-	(2,000,000)	2,000,000	-
실행(회수)	227,343	(3,950,000)	(14,454,767)	(18,177,424)
제각	-	-	(87,171,374)	(87,171,374)
기말	75,632,139	15,205,308	233,577,451	324,414,898

(4) 당기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	870,283	698,916	146,188,370	147,757,569
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(428,094)	428,094	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(91,814)	171,814	-
대손충당금 전입(환입)	69,188	57,562	7,224,250	7,351,000
기말	431,377	1,092,758	153,584,434	155,108,569

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	171,786	984,398	209,120,286	210,276,470
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(103,422)	289,825	(186,403)	-
Stage 3로 대체	-	(1,525,288)	1,525,288	-
대손충당금 전입	801,919	949,981	22,900,573	24,652,473
제각	-	-	(87,171,374)	(87,171,374)
기말	870,283	698,916	146,188,370	147,757,569

10. 대손준비금

연결실체는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 감독목적상 요구되는 충당금 적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액을 대손준비금으로 설정하고 있습니다.

(1) 당기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
대손준비금 기적립액	6,403,343	18,020,723
대손준비금 적립(환입)예정액	1,962,512	(11,617,380)
대손준비금 잔액	8,365,855	6,403,343

(2) 당기 및 전기의 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
대손준비금 적립(환입)예정액	1,962,512	(11,617,380)
대손준비금 반영후 조정이익	55,115,096	54,802,286
대손준비금 반영후 주당 조정이익	17,147원	17,049원

11. 유형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 26(당) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	9,135,946	(7,351,773)	1,784,173
사용권자산	31,008,468	(13,113,726)	17,894,742
합 계	40,144,414	(20,465,499)	19,678,915

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	8,454,215	(6,577,108)	1,877,107
사용권자산	34,490,545	(9,494,095)	24,996,450
합 계	42,944,760	(16,071,203)	26,873,557

(2) 당기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
기타의유형자산	1,877,107	731,850	(4,574)	(820,210)	1,784,173
사용권자산					
건물	24,183,204	3,066,566	(4,928,197)	(5,987,307)	16,334,266
차량	797,717	1,693,142	(265,563)	(726,028)	1,499,268
IT장비	15,529	95,799	(823)	(49,297)	61,208
소 계	24,996,450	4,855,507	(5,194,583)	(6,762,632)	17,894,742
합 계	26,873,557	5,587,357	(5,199,157)	(7,582,842)	19,678,915

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
기타의유형자산	2,289,406	345,163	(513)	(756,949)	1,877,107
사용권자산					
건물	30,299,663	350,218	-	(6,466,677)	24,183,204
차량	1,150,302	468,536	(110,035)	(711,086)	797,717
IT장비	46,621	9,057	-	(40,149)	15,529
소 계	31,496,586	827,811	(110,035)	(7,217,912)	24,996,450
합 계	33,785,992	1,172,974	(110,548)	(7,974,861)	26,873,557

12. 무형자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	13,415,385	-	(1,032,641)	12,382,744
기타의무형자산	9,180,126	(4,917,992)	-	4,262,134
건설중인자산	15,750	-	-	15,750
합 계	22,611,261	(4,917,992)	(1,032,641)	16,660,628

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	8,799,223	-	(1,032,641)	7,766,582
기타의무형자산	8,909,375	(4,202,361)	-	4,707,014
합 계	17,708,598	(4,202,361)	(1,032,641)	12,473,596

(2) 당기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	7,766,582	4,616,162	-	-	12,382,744
기타의무형자산	4,707,014	270,750	-	(715,630)	4,262,134
건설중인자산	-	15,750	-	-	15,750
합 계	12,473,596	4,902,662	-	(715,630)	16,660,628

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	8,558,818	880	(793,116)	-	7,766,582
기타의무형자산	3,570,964	790,540	1,049,820	(704,310)	4,707,014
건설중인자산	1,049,820	-	(1,049,820)	-	-
합 계	13,179,602	791,420	(793,116)	(704,310)	12,473,596

13. 기타자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
기타금융자산		
미수금	30,045,388	58,604,085
미수금대손충당금	(1,178,324)	(503,749)
미수수익	30,788,690	26,954,088
미수수익대손충당금	(16,173,162)	(15,678,478)
보증금	5,787,689	4,713,230
소 계	49,270,281	74,089,176
기타비금융자산		
선급금	5,465,249	1,524,298
선급금대손충당금	(57,982)	(59,444)
선급비용	358,939	700,456
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	22,606,563	19,005,667
합 계	71,876,844	93,094,843

(*) 연결실체가 책임준공의무에 따라 공사를 완료한 신탁부동산에서 회수가 가능한 채권 상당액입니다.

(2) 당기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산 총장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	70,463,420	2,152,900	17,655,085	90,271,405
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(1,681,264)	1,681,264	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	(27,223,248)	(199,436)	3,773,046	(23,649,638)
기말	41,558,908	3,634,728	21,428,131	66,621,767

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	52,523,052	773,537	27,848,519	81,145,108
Stage 1로 대체	235,854	-	(235,854)	-
Stage 2로 대체	(1,036,433)	1,567,900	(531,467)	-
Stage 3로 대체	-	(280,537)	280,537	-
실행	18,740,947	92,000	1,232,183	20,065,130
제각	-	-	(10,938,833)	(10,938,833)
기말	70,463,420	2,152,900	17,655,085	90,271,405

(3) 당기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	124,966	59,655	15,997,608	16,182,229
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(74,602)	74,602	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금전입(환입)	70,439	5,765	1,093,052	1,169,256
기말	120,803	140,022	17,090,660	17,351,485

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	64,128	29,168	25,151,683	25,244,979
Stage 1로 대체	3,236	-	(3,236)	-
Stage 2로 대체	(24,226)	48,655	(24,429)	-
Stage 3로 대체	-	(280,537)	280,537	-
대손충당금 전입	81,828	262,369	1,531,886	1,876,083
제각	-	-	(10,938,833)	(10,938,833)
기말	124,966	59,655	15,997,608	16,182,229

14. 차입부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	3.24 ~ 5.86	68,000,000	94,750,000
기업어음	-	6.40	-	30,000,000
회사채	-	3.95	30,000,000	-
주택도시시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20 ~ 3.65(*2)	7,167,085	1,500,000
소 계			105,167,085	126,250,000
사채할인발행차금			(86,813)	-
합 계			105,080,272	126,250,000

(*1) 사업시행자방식으로 진행되는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비로만 사용할 수 있습니다.

(*2) 동 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경됩니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 26(당) 기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	주택도시시기금	합 계
2026년	64,250,000	-	1,500,000	65,750,000
2027년	3,750,000	-	1,500,000	5,250,000
2028년	-	30,000,000	-	30,000,000
2030년	-	-	4,167,085	4,167,085
합 계	68,000,000	30,000,000	7,167,085	105,167,085

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액입니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 25(전) 기말 상환예정액			
	일반차입금	기업어음	주택도시시기금	합 계
2025년	93,500,000	30,000,000	-	123,500,000
2026년	1,250,000	-	1,500,000	2,750,000
합 계	94,750,000	30,000,000	1,500,000	126,250,000

15. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	3,547	1,342,036
미지급비용	21,760,042	24,222,771
리스부채	18,250,453	24,264,036
비지배지분부채	2,911,634	4,616,492
소 계	42,925,676	54,445,335
기타비금융부채		
총당부채	3,429,601	9,305,010
선수금	10,531,041	11,728,957
예수금	4,827,412	2,897,371
소 계	18,788,054	23,931,338
합 계	61,713,730	78,376,673

16. 총당부채

당기와 전기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)								
구분	제 26(당) 기				제 25(전) 기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계
기초	1,510,488	954,123	6,840,399	9,305,010	1,429,481	889,952	20,503,962	22,823,395
증가	60,842	-	890,909	951,751	81,007	64,171	853,681	998,859
감소	(418,832)	(38,139)	(6,370,189)	(6,827,160)	-	-	(14,517,244)	(14,517,244)
기말	1,152,498	915,984	1,361,119	3,429,601	1,510,488	954,123	6,840,399	9,305,010

(*)소송으로 인한 예상 손실액의 적립을 총당부채의 증가로 인식하고, 확정판결에 따라 총당부채의 감소로 인식하고 있습니다.

17. 리스부채

(1) 당기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호의 소액 기초자산 리스 중 리스 부채측정에 포함되지 않는 리스료는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
소액 기초자산 리스료	27,997	22,920

(2) 당기말과 전기말 현재 리스부채의 만기 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
1년 이내	7,226,502	7,235,275
1년 초과 5년 이내	12,368,616	19,631,830
합 계	19,595,118	26,867,105

(3) 당기 및 전기 중 리스로 인한 총 현금유출액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
리스의 총 현금유출액	6,988,656	7,379,425

(4) 당기 및 전기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
이자비용	1,078,625	1,477,123

18. 자본금

당기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
발행할 주식의 총수	8,000,000주	8,000,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	3,214,342주	3,214,342주
보통주 자본금(*)	16,092,980	16,092,980

(*) 연결실체는 2022년 중 상법 제343조 제1항의 단서 규정에 근거하여 4,254주의 보통주 자기주식을 이익소각의 형태로 소각하였습니다. 이로 인해 자본금이 발행주식의 액면총액과 일치하지 않습니다.

19. 이익잉여금

(1) 당기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기말	제 25(전) 기말
이익준비금(*1)	7,853,781	7,371,628
대손준비금	6,403,342	18,097,429
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	469,057,995	405,589,963
합 계	499,408,097	447,152,000

(*1) 상법상 이익준비금은 회사가 자본금의 50%에 달할 때까지 매결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(*2) 금융투자업규정에 의한 "부동산신탁업자의 회계처리기준" 제7조에 따라 납입자본금에 달할 때까지 매년 당기순이익의 10분의 1 이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(2) 당기 및 전기 당사의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	제 26(당) 기		제 25(전) 기	
	처분예정일: 2026년 3월 27일		처분확정일: 2025년 3월 27일	
I. 미처분이익잉여금		409,185,878		356,614,311
1. 전기이월미처분이익잉여금	362,928,027		320,663,598	
2. 당기순이익	46,257,851		35,950,713	
II. 이익잉여금처분액		6,976,736		(6,313,716)
1. 이익준비금 전입	192,710		482,151	
2. 대손준비금 전입(이입)	1,962,513		(11,617,380)	
3. 현금배당금	4,821,513		4,821,513	
III. 차기이월미처분이익잉여금		402,209,142		362,928,027

상기 이익잉여금처분계산서는 지배기업의 별도재무제표에 근거하여 작성되었습니다.

20. 수수료수익

(1) 당기 및 전기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
수수료수익		
자산관리수수익	89,891,490	147,484,665
신탁수수익		
토지신탁보수	10,073,131	12,184,806
관리신탁보수	131,944	126,576
처분신탁보수	871,555	272,337
담보신탁보수	5,957,326	4,102,975
분양관리신탁보수	461,156	215,280
소 계	17,495,112	16,901,974
대리업무보수	6,229,466	5,064,076
기타(*)	12,216,932	5,116,107
합 계	125,833,000	174,566,822

(*) 신탁사업에 대한 기타보수 및 자산관리업무에 대한 부수업무용역수수료

(2) 당기 및 전기 중 고객와의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계	
자산관리수익	45,147,304	44,744,186	89,891,490	
신탁수익	토지신탁보수	4,085,686	5,987,445	10,073,131
	관리신탁보수	-	131,944	131,944
	처분신탁보수	871,555	-	871,555
	담보신탁보수	5,957,326	-	5,957,326
	분양관리신탁보수	-	461,156	461,156
	소 계	10,914,567	6,580,545	17,495,112
대리업무보수	-	6,229,466	6,229,466	
기타(*)	11,864,944	351,988	12,216,932	
합 계	67,926,815	57,906,185	125,833,000	

(*) 신탁사업에 대한 기타보수 및 자산관리업무에 대한 부수업무용역수수료

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계	
자산관리수익	104,534,653	42,950,012	147,484,665	
신탁수익	토지신탁보수	772,579	11,412,227	12,184,806
	관리신탁보수	-	126,576	126,576
	처분신탁보수	272,337	-	272,337
	담보신탁보수	4,102,975	-	4,102,975
	분양관리신탁보수	-	215,280	215,280
	소 계	5,147,891	11,754,083	16,901,974
대리업무보수	-	5,064,076	5,064,076	
기타(*)	4,924,041	192,066	5,116,107	
합 계	114,606,585	59,960,237	174,566,822	

(*) 신탁사업에 대한 기타보수 및 자산관리업무에 대한 부수업무용역수수료

21. 금융손익

당기 및 전기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
금융수익		
이자수익		
예치금이자	3,181,848	2,808,626
신탁계정대이자	3,494,372	4,188,515
기타이자	731,494	1,279,814
소 계	7,407,714	8,276,955
배당금수익	26,640,648	10,893,599
기타금융수익		
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	15,267,317	16,429,067
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	5,300,798	1,125,927
소 계	20,568,115	17,554,994
합 계	54,616,477	36,725,548
금융비용		
이자비용		
차입금이자	3,747,852	4,861,938
사채이자	306,049	-
기업어음이자	415,915	1,488,907
리스부채이자	1,078,625	1,477,123
비지배지분부채이자	(919,478)	491,438
기타이자	60,842	81,006
소 계	4,689,805	8,400,412
기타금융비용		
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	10,567,777	25,336,400
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	2,352,912	975,611
소 계	12,920,689	26,312,011
합 계	17,610,494	34,712,423

22. 판매비와관리비

당기 및 전기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
급여	49,175,265	57,085,009
퇴직급여	3,484,462	3,251,388
복리후생비	5,056,737	5,098,801
전산운용비	353,665	315,326
임차료	162,302	113,174
지급수수료	5,105,660	4,831,660
접대비	4,749,524	4,187,911
광고선전비	537,037	374,422
감가상각비	7,582,843	7,974,861
조사연구비	2,000	3,000
연수비	294,720	129,509
무형자산상각비	715,630	704,310
세금과공과금	1,491,878	1,489,990
등기소송비	1,350,449	967,523
회의비	135,890	109,492
인쇄비	108,851	89,651
여비교통비	660,025	781,959
차량유지비	888,767	914,243
소모품비	130,771	112,536
수도광열비	26,697	27,418
보험료	872,996	1,132,103
행사비	500,060	339,367
기타	550,773	565,487
합 계	83,937,002	90,599,140

23. 기타영업손익

당기 및 전기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
기타영업수익		
기타총당부채환입	335,024	-
기타	-	276,672
합 계	335,024	276,672
기타영업비용		
기타대손상각비	25,446	876,137
기타	24,383	853,681
합 계	49,829	1,729,818

24. 영업외손익

당기 및 전기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
영업외수익		
유형자산처분이익	234,299	5,193
무형자산처분이익	-	53,379
지분법이익	144,310	119,702
지분법적용투자주식처분이익	-	181,923
종속기업처분이익	342,448	-
상각채권추심이익	1,129,594	-
기타	146,681	12,944
합 계	1,997,332	373,141
영업외비용		
유형자산처분손실	1,247	-
지분법손실	-	20,874
지분법적용투자주식손상차손	-	1,292,013
기부금	55,100	48,700
기타	2,220	48,577
합 계	58,567	1,410,164

25. 법인세

(1) 당기와 전기의 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
법인세 부담액(법인세추납액·환급액포함)	14,062,238	12,807,707
일시적차이로 인한 이연법인세변동액	1,492,746	1,182,305
법인세비용	15,554,984	13,990,012

(2) 당기와 전기의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용 간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
법인세비용차감전순손익(①)	72,632,593	57,174,918
지배기업의 적용세율에 따른 세부담액	16,262,916	12,434,507
조정사항		
영구적차이	1,402,182	1,439,198
기타	(2,110,114)	116,307
계	(707,932)	1,555,505
법인세비용(②)	15,554,984	13,990,012
유효세율(%) (②/①)	21.4%	24.5%

(3) 당기와 전기 중 이연법인세자산(부채)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	제 26(당) 기		
	기초	증가(감소)	기말
무형자산손상차손	238,540	11,359	249,899
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	2,561,163	(1,691,191)	869,972
관계기업투자주식	459,232	17,804	477,036
대손금	600,910	(106,715)	494,195
복구충당부채	341,123	(162,025)	179,099
연차충당부채	212,405	261	212,666
리스부채	1,834,082	2,438,741	4,272,823
보증금현재가치할인차금	118,874	(36,644)	82,230
대손충당금	6,826,680	2,094,231	8,920,911
미지급비용(상여)	5,022,682	(682,772)	4,339,910

소송충당부채	1,580,132	(1,250,741)	329,391
사용권자산	(2,000,371)	(2,098,819)	(4,099,190)
업무용승용차	36,729	(36,729)	-
미수수익	-	(7,297)	(7,297)
감가상각누계액	7,601	173	7,774
보증금	69,488	17,618	87,106
이연법인세자산(부채)	17,909,270	(1,492,746)	16,416,524

(단위: 천원)			
구 분	제 25(전) 기		
	기초	증가(감소)	기말
무형자산손상차손	238,540	-	238,540
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	445,933	2,115,230	2,561,163
관계기업투자주식	177,772	281,460	459,232
대손금	745,218	(144,308)	600,910
복구충당부채	322,794	18,329	341,123
연차충당부채	199,097	13,308	212,405
리스부채	2,016,677	(182,595)	1,834,082
보증금현재가치할인차금	144,291	(25,417)	118,874
대손충당금	6,092,366	734,314	6,826,680
미지급비용(상여)	2,259,240	2,763,442	5,022,682
소송충당부채	8,848,526	(7,268,394)	1,580,132
사용권자산	(2,423,485)	423,114	(2,000,371)
업무용승용차	26,476	10,253	36,729
미수수익	(15,460)	15,460	-
감가상각누계액	13,590	(5,989)	7,601
선급비용	-	69,488	69,488
이연법인세자산(부채)	19,091,575	(1,182,305)	17,909,270

26. 주당이익

(1) 당기와 전기 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
보통주당기순이익	57,077,609,036	43,184,906,205
가중평균유통보통주식수	3,214,342주	3,214,342주
기본주당이익	17,757	13,435

② 보통주순이익(손실) 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
보통주순이익	57,077,609,036	43,184,906,205

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 26(당) 기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2025.01.01 ~ 2025.12.31	3,214,342	365	1,173,234,830
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 25(전) 기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2024.01.01 ~ 2024.12.31	3,214,342	366	1,176,449,172
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	DB손해보험	5,000,000	2025.7.24 ~ 2026.07.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 34,763백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

연결실체는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,670억원)을 체결하고 있으며, 당기말 현재 사용액은 1,051억원입니다.

당기말 현재 연결실체가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	국민은행	1,250,000	1,250,000
일반대출	농협은행	8,750,000	8,750,000
일반대출	산업은행	53,000,000	53,000,000
일반대출	수협은행	5,000,000	5,000,000
일반한도대출	국민은행	11,000,000	-
일반한도대출	기업은행	20,000,000	-
일반한도대출	농협은행	10,000,000	-
일반한도대출	대구은행	10,000,000	-
일반한도대출	산업은행	32,000,000	-
일반한도대출	수협은행	10,000,000	-
일반한도대출	신한은행	10,000,000	-
일반한도대출	우리은행	12,000,000	-

일반한도대출	전북은행	5,000,000	-
일반한도대출	하나은행	10,000,000	-
회사채	사모사채	30,000,000	30,000,000
주택도시기금(*)	주택도시보증공사	39,000,000	7,167,085
합 계		267,000,000	105,167,085

(*) 사업시행자방식으로 진행되는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비만으로 사용할 수 있습니다.

(3) 소송사건

당기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 189건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차 이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 11건으로서 사업부지 내 불법점유물 철거등과 관련된 소송입니다. 당기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

연결실체는 책임준공의무를 이행하기 위해 신탁사업에 투입한 신탁대여금을 PF대출기관의 대출원리금보다 우선하여 분양대금(잔금)에서 회수하였으나, PF대출기관이 분양대금(잔금)은 모두 대출원리금 상환에 사용되어야 한다고 주장하며 연결실체를 상대로 소송을 제기하였습니다. 본 건과 관련하여 2025년 11월 25일 원고 일부승소에 대한 2심 판결이 있었으며, 현재 연결실체가 상고하여 상급심이 진행 중입니다.

(4) 당기말 현재 연결실체는 분양(임대)형토지신탁 계약과 관련하여 총사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있습니다. 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며 고유계정 및 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단합니다.

(5) 당기말 현재 (주)퍼시스는 연결실체의 출자요청에 따라 400억원 한도 내에서 개별 투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

28. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 연결실체와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*2)	
공동기업	현강코람코광혜원피에프브이(주)(*3)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)막스코	Polaris S.R.L
계열기업	(주)엘에프이앤씨	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)동아티브이	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)트라이씨클	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)인덜지	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)뉴폴라리스	TetonBros.
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘에프푸드제천	
계열기업	코크렘안양(주)	
계열기업	(주)동아티브이플러스	
계열기업	(주)엘앤씨	
계열기업	(주)씨티닷츠	CTDOTS (SHANGHA) CO.LTD.
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	
계열기업	케이스퀘어데이터센터PFV	
계열기업	(주)팔영조경	
계열기업	주식회사 엘에프인베스트먼트	
계열기업	(주)구곡조경	
계열기업	(주)해우촌	
계열기업	아담(주)	
계열기업	(주)한스코리아	
계열기업	농업회사법인 (주)한반	
계열기업	엠지푸드솔루션(주)	
계열기업	마르쉐인터내셔널(주)	
계열기업	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	(주)비알케이컴퍼니	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
계열기업	소프트산업육성투자조합	
계열기업	스마트네이처투자조합1호	
계열기업	(주)미라벨컴퍼니	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*5)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*5)
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*4)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상(*6)	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스(*6)	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*5)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*5)	
기타의 특수관계자	사이버시큐리티이노베이션투자조합(*5)	
기타의 특수관계자	케이스퀘어부산장림데이터센터PFV(*5)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*6)	
기타의 특수관계자	(주)LF디앤엘(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프리조트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)에이치더블유씨(*6)	
기타의 특수관계자	메자닌그로쓰 신기술투자조합(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합1호(*5)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합2호(*7)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 67.08%를 소유한 지배기업입니다.

(*2) 지분율 20%를 초과하여 보유함에 따라 유의적인 영향력이 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.

(*3) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(*4) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(*5) 계열기업의 관계기업입니다.

(*6) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(*7) 계열기업의 공동기업입니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 26(당) 기	제 25(전) 기
(주)LF	배당금의 지급	3,234,071	1,617,035
케이스케어데이터센터 PFV	수수료수익	1,327,000	1,320,432
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	수수료수익	45,554	46,884
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	수수료수익	54,212	56,980
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	300,000	300,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)(*)	수수료수익	-	362,000
코크렘안양(주)	수수료수익	531,233	600,000

(*) 전기 중 청산되어 청산 전까지 거래내역을 포함하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
케이스케어데이터센터 PFV	선수금	25,000	25,000
	미수수익	79,121	79,121
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	미수수익	1,780	20,613
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	미수수익	23,547	24,547
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	-	165,000
코크렘안양(주)	미수금	167,123	200,000

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

(5) 당기말 현재 지배기업인 (주)LF는 연결실체의 출자요청에 따라 1,000억원 한도 내에서 개별 투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

(6) 당기 및 전기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
단기종업원급여	13,425,411	16,481,103
퇴직급여	1,048,640	689,445
합계	14,474,050	17,170,548

29. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기	제 25(전) 기
대출채권의 제각	-	87,171,374
기타금융자산 등의 제각	-	13,622,154
사용권자산 및 리스부채 인식	4,855,507	827,811
사용권자산 및 리스부채 반납	5,417,912	113,191
대여금의 사모사채 전환	-	4,149,415

(2) 당기와 전기중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	126,250,000	(21,082,915)	(86,813)	105,080,272
리스부채	24,264,036	(5,785,597)	(227,986)	18,250,453
합 계	150,514,036	(26,868,512)	(314,799)	123,330,725

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	93,000,000	3,250,000	30,000,000	126,250,000
리스부채	29,698,811	(5,816,172)	381,397	24,264,036
합 계	122,698,811	(2,566,172)	30,381,397	150,514,036

30. 관계기업 및 비연결구조화기업에 대한 지분

(1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당기말 현재 보유 중인 지분 중 지배력을 보유하지 아니한 비연결구조화기업의 성격, 목적, 활동과 비연결구조화기업의 자금조달 방법은 다음과 같습니다.

구분	목적 및 활동	자금조달 방법
신탁	신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁	PF 대출 등
프로젝트금융	프로젝트금융투자회사로 사업을 효율적으로 추진하기 위해 한정된 목적의 별도 회사로 설립되어, 금융기관 및 참여기관 등으로부터 지분투자 또는 대출 등을 통해 자금을 조달	출자 및 차입

한편, 연결실체는 일부 신탁에 대하여 회사의 고유계정에서 신탁사업으로 대출을 실행하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 관계기업 및 공동기업 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
회사명	제 26(당) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2025.12.31	48.48	2,957,964
현강코람코광해원피에프비이(주)(*2)(*3)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2025.12.31	33.33	-

(단위 : 천원)						
회사명	제 25(전) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2024.12.31	48.48	2,941,169
현강코람코광해원피에프비이(주)(*2)(*3)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2024.12.31	33.33	-

(*1) 의결권의 20% 이상 보유하여 유의적인 영향력을 보유하고 있으므로 관계기업으로 분류하였습니다.

(*2) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(*3) 연결실체는 2024년 중 현강코람코광해원PFV에 대하여 1,292백만원의 손상차손을 인식하였습니다.

(3) 당기와 전기 중 관계기업 및 공동기업 투자자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
회사명	제 26(당) 기			
	기초금액	배당	지분법손익	기말평가액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,941,169	(127,515)	144,310	2,957,964
합 계	2,941,169	(127,515)	144,310	2,957,964

(단위 : 천원)						
회사명	제 25(전) 기					
	기초금액	처분	배당	지분법손익	지분법적용투자주식 손상차손	기말평가액
관계기업						
코람코전문투자형73호	2,953,190	-	(59,879)	47,858		2,941,169
코람코전문투자형87호	128,449	(72,272)	(128,020)	71,843		-
공동기업						
현강코람코광해원피에프비이(주)	1,312,886	-	-	(20,874)	(1,292,012)	-
합 계	4,394,525	(72,272)	(187,899)	98,827	(1,292,012)	2,941,169

(4) 당기말과 전기말 현재 관계기업 및 공동기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)					
회사명	제 26(당) 기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,103,013	2,151	297,640	297,640	297,640
공동기업					
현강코람코광해원PFV(주)	5,733,801	1,918,724	(61,060)	(60,961)	(60,961)

(단위 : 천원)					
회사명	제 25(전) 기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,068,361	2,139	98,707	98,707	98,707
공동기업					
코람코광해원피에프비이(주)	5,828,062	1,952,024	(62,783)	(62,622)	(62,622)

(5) 당기말과 전기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	제 26(당) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	278,699,776	-	278,699,776
	미수금	5,817,786	24,227,602	30,045,388
	미수수익	21,801,291	8,987,399	30,788,690
	대손충당금	(170,456,865)	(2,061,171)	(172,518,036)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	143,343,138	143,343,138
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,957,964	2,957,964
	선급금	4,738,262	-	4,738,262
	합 계	140,600,250	177,454,932	318,055,182
부채	선수금	10,531,041	-	10,531,041
미실행약정액		298,431,224	69,791,312	368,222,536
최대위험노출액		439,031,474	247,246,244	686,277,718

(단위: 천원)				
구분	제 25(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	290,467,910	-	290,467,910
	미수금	6,773,384	51,830,701	58,604,085
	미수수익	19,402,187	7,551,901	26,954,088
	대손충당금	(163,040,709)	(958,532)	(163,999,241)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	102,612,669	102,612,669
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,941,169	2,941,169
	선급금	613,752	-	613,752
	합 계	154,216,524	163,977,908	318,194,432
부채	선수금	11,728,957	-	11,728,957
미실행약정액		299,763,090	77,269,285	377,032,375
최대위험노출액		453,979,614	241,247,193	695,226,807

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코자산신탁			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	2	2	1	1	4	8	2	6	1	5	-	-	10	22	
투입 시간	분·반기검토	4	4	26	61	282	448	71	74	-	-	-	-	383	587
	감사	13	18	114	149	248	342	200	180	3	84	-	-	578	773
	합계	17	22	140	210	530	790	271	254	3	84	-	-	961	1,360

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.09.15~2025.10.31			3 일	
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용
			상주	비상주		
	2025.12.03	1 일	4 명	1 명		내부통제 감사(수동통제 이해 및 평가), 중요 계정잔액에 대한 조기 입증감사
2026.01.19~2026.01.21	3 일	4 명	1 명		내부통제 감사, 중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 표본점검(문서검증, 재계산 등)	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				

금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	2026.01.19		1	일	
	실사(입회)장소	주식회사 코람코자산신탁 본사				
	실사(입회)대상	유가증권, 회원권 등				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025.08.27, 2026.03.05				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 08월 27일	회사 : 감사위원회 삼일회계법인 : 담당이사 외 1인	비대면 회의	연간 감사 계획(주요 감사 일정, 감사인의 독립성, 경영진 및 감사인의 책임, 부정위험 등) 및 반기 재무제표 검토 결과 보고
2	2026년 03월 05일	회사 : 감사위원회 삼일회계법인 : 담당이사 외 1인	대면 회의	2025년 기말 재무제표 감사결과 보고 및 내부회계관리제도 검토결과 보고