주식회사 코람코자산신탁

반 기 재 무 제 표 에 대 한

검 토 보 고 서

제 20(당) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

제 19(전) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

Ⅰ. 반기재무제표 검토보고서 ---------- 1

Ⅱ. (첨부)반기재무제표

반기재무상태표 ---------- 4

반기포괄손익계산서 ---------- 5

반기자본변동표 ---------- 6

반기현금흐름표 ---------- 7

주석 ---------- 9

반기재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중 2019년 8월 14일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 반기재무제표는 2019년 6월 30일 현재의 재무상태표, 2019년과 2018년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 이 반기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 반기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 한국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 아니합니다.

검토의견

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 (이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2019년 3월 15일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼정회계법인

대표이사 김 교 태

이 검토보고서는 검토보고서일(2019년 8월 14일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 반기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반 기 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 20(당) 기 반기

2019년 01월 01일 부터

2019년 06월 30일 까지

제 19(전) 기 반기

2018년 01월 01일 부터

2018년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워) 4층

(전 화) 02-787-0000

반 기 재 무 상 태 표

제 20(당) 기 반기 2019년 06월 30일 현재

제 19(전) 기 2018년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 20(당) 반기	제 19(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	20,071,142,380	42,222,500,487
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	5, 6, 8	75,038,098,131	73,921,183,294
III. 종속기업투자	9	10,000,000,000	10,000,000,000
IV. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 10, 11	401,383,155,274	368,460,711,947
V. 유형자산	13	10,387,114,552	2,210,242,952
VI. 무형자산	14	4,686,498,246	4,738,540,122
VII. 이연법인세자산		4,434,265,117	4,264,225,940
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 11, 15	42,868,311,879	40,664,289,394
자산총계		568,868,585,579	546,481,694,136
부 채			
I. 차입부채	5, 6, 16	246,475,925,301	235,250,265,005
II. 당기법인세부채		4,136,645,897	5,222,825,996
III. 기타부채	5, 6, 17	58,911,162,579	55,917,245,545
부채총계		309,523,733,777	296,390,336,546
자 본			
I. 자본금	18	11,022,815,000	11,022,815,000
II. 자본잉여금		702,663,200	702,663,200
III. 자본조정		(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 이익잉여금	12, 19	247,721,469,602	238,467,975,390
자본총계		259,344,851,802	250,091,357,590
부채와자본총계		568,868,585,579	546,481,694,136

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 20(당) 기 반기 2019년 1월 1일부터 2019년 6월 30일까지
제 19(전) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 20(당) 반기				제 19(전) 반기			
		3개월		누적		3개월		누적	
Ⅰ. 영업수익			27,016,663,798		57,489,042,055		22,466,453,578		54,774,039,487
1. 수수료수익	20	17,282,737,088		37,019,984,241		19,226,953,788		37,122,771,192	
자산관리수익		3,759,122,001		9,343,410,724		2,374,529,515		5,221,956,990	
신탁수익		13,304,572,395		27,156,688,062		16,451,559,456		31,182,464,856	
대리업무보수		219,042,692		519,885,455		400,864,817		718,349,346	
2. 금융수익	21	9,733,926,710		20,469,057,814		6,687,303,130		17,651,268,295	
이자수익		8,071,489,273		15,962,393,622		4,881,227,775		9,757,182,126	
배당금수익	28	1,663,740,087		4,385,725,505		1,300,626,857		7,388,637,671	
기타금융수익		(1,302,650)		120,938,687		505,448,498		505,448,498	
3. 기타영업수익		-		-		(3,447,803,340)		-	
Ⅱ. 영업비용			24,480,477,621		40,945,366,360		11,012,399,018		20,267,432,635
1. 금융비용	21	2,918,368,380		5,635,265,421		988,657,670		2,095,598,189	
이자비용		2,918,368,380		5,635,265,421		1,040,739,145		2,095,598,189	
기타금융비용		-		-		(52,081,475)		-	
2. 대손상각비	11	12,780,996,563		15,902,159,419		2,105,489,097		2,105,489,097	
3. 판매비와관리비	22	8,781,112,678		19,407,941,520		7,818,252,251		15,966,345,349	
4. 기타의영업비용		-		-		100,000,000		100,000,000	
Ⅲ. 영업이익			2,536,186,177		16,543,675,695		11,454,054,560		34,506,606,852
Ⅳ. 영업외수익	24		176,731		187,097		13,575,557		13,585,668
Ⅴ. 영업외비용	24		22,730,000		23,230,000		-		121,910,000
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익			2,513,632,908		16,520,632,792		11,467,630,117		34,398,282,520
Ⅶ. 법인세비용	25		827,147,293		3,966,675,080		2,864,552,887		7,092,888,433
Ⅷ. 반기순이익			1,686,485,615		12,553,957,712		8,603,077,230		27,305,394,087
Ⅸ. 총포괄이익			1,686,485,615		12,553,957,712		8,603,077,230		27,305,394,087
Ⅹ. 주당순이익									
1. 기본주당이익	26		766		5,706		3,910		12,410

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반 기 자 본 변 동 표

제 20(당) 기 반기 2019년 1월 1일부터 2019년 6월 30일까지
제 19(전) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타 포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2018년 1월 1일 (전기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	263,566,436	204,355,211,383	216,242,160,019
회계기준 변경에 따른 자본변동 효과	-	-	-	(263,566,436)	263,566,436	-
2018년 1월 1일 (전기초) 회계기준 변경효과 반영 후	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	204,618,777,819	216,242,160,019
반기순이익	-	-	-	-	27,305,394,087	27,305,394,087
배당금 지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2018년 6월 30일 (전반기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	228,623,708,406	240,247,090,606
2019년 1월 1일 (당기초)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	238,467,975,390	250,091,357,590
반기순이익	-	-	-	-	12,553,957,712	12,553,957,712
배당금 지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2019년 6월 30일 (당반기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	247,721,469,602	259,344,851,802

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

반 기 현 금 흐 름 표

제 20(당) 기 반기 2019년 1월 1일부터 2019년 6월 30일까지
제 19(전) 기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제 20(당) 반기		제 19(전) 반기	
Ⅰ.영업활동 현금흐름		(24,249,305,608)		(11,037,911,522)
1.반기순이익	12,553,957,712		27,305,394,087	
2.손익조정항목	6,464,977,535		(5,835,908,664)	
이자수익	(15,962,393,622)		(9,757,182,126)	
배당금수익	(4,385,725,505)		(7,388,637,671)	
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(120,938,687)		(505,448,498)	
이자비용	5,635,265,421		2,095,598,189	
유형자산처분이익	(42,195)		-	
대손상각비	15,902,159,419		2,105,489,097	
감가상각비	1,363,435,748		426,464,044	
무형자산상각비	66,541,876		94,919,868	
법인세비용	3,966,675,080		7,092,888,433	
3.자산부채의 증감	(44,990,799,835)		(34,406,130,089)	
예치금의 감소	200,000,000		3,364,583,028	
당기손익-공정가치측정금융자산의 증가	(995,976,150)		(3,356,539,048)	
신탁계정대의 증가	(44,834,888,874)		(23,671,551,721)	
미수금의 감소(증가)	4,729,271,069		(1,476,244,340)	
미지급금의 증가	447,912,530		324,474,730	
미지급비용의 감소	(6,441,587,430)		(7,037,708,047)	
선수금의 증가(감소)	77,074,636		(1,697,438,268)	
제세예수금의 증가	451,758,170		685,672,994	
선급비용의 감소(증가)	1,334,930,615		(795,703,558)	
선급금의 감소(증가)	40,705,599		(745,675,859)	
4. 이자의 수취	7,879,546,819		5,757,109,524	
5. 이자의 지급	(5,319,818,988)		(2,187,943,843)	
6. 배당의 수취	4,385,725,505		7,388,637,671	
7. 법인세의 납부	(5,222,894,356)		(9,059,070,208)	
Ⅱ.투자활동으로인한순현금유출		(4,440,384,642)		(321,368,972)
1.투자활동으로인한 현금흐름유입액	489,972,191		45,652,415	
유형자산의 처분	472,195		45,652,415	
대여금의 감소	489,499,996		-	
2.투자활동으로인한 현금흐름유출액	(4,930,356,833)		(367,021,387)	
유형자산의 취득	210,560,000		217,630,485	
무형자산의 취득	14,500,000		10,360,000	
보증금의 증가	2,060,000,000		46,530,900	
대여금의 증가	2,645,296,833		92,500,002	
Ⅲ. 재무활동 현금흐름		6,738,332,143		32,630,627,967

과 목	제 20(당) 반기		제 19(전) 반기	
1.재무활동으로 인한 현금유입액	49,905,460,000		249,650,142,157	
단기차입금의 증가	-		214,719,050,690	
사채의 발행	49,905,460,000		34,931,091,467	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(43,167,127,857)		(217,019,514,190)	
차입금의 감소	38,750,000,000		213,719,050,690	
리스부채의 상환	1,116,664,357		-	
현금배당	3,300,463,500		3,300,463,500	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		(21,951,358,107)		21,271,347,473
V. 기초 현금및현금성자산		42,019,500,487		10,686,619,151
VI. 반기말 현금및현금성자산		20,068,142,380		31,957,966,624

"첨부된 주석은 본 반기재무제표의 일부입니다."

주석

제 20(당) 기 반기 2019년 6월 30일 현재

제 19(전) 기 반기 2018년 6월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 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. 당사는 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
5,600,000주	2,204,563주	5,000원	110억원

한편, 보고기간종료일 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)엘에프	1,118,618	50.74
(주)우리은행	268,982	12.20
한국산업은행	257,893	11.70
키움증권(주)	219,209	9.94
(주)신한은행	154,350	7.00
기 타	185,511	8.42
합 계	2,204,563	100.00

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사의 반기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간재무제표입니다. 동 반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

당사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업, 관계기업의 투자자 또는 공동지배기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사의 반기재무제표는 기업회계기준서 제1116호가 처음 적용되었으며, 유의적인 회계정책의 변경은 주석 3에서 설명하고 있습니다.

(2) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

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

반기재무제표에서 사용된 당사의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2018년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정

당사는 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 재무담당임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치측정에서 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, 당사는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입 변수에 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, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

당사는 다음에서 설명하는 사항을 제외하고는, 2018년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 다음에서 설명하고 있는 회계정책의 변경사항은 2019년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표에도 반영될 것입니다.

회계정책의 변경은 당사의 2019년 기말 재무제표에도 반영될 것으로 예상됩니다. 당사는 2019년 1월 1일에 기업회계기준서 제1116호를 최초 적용하였습니다. 2019년 1월 1일부터 시행되는 다른 회계기준도 있으나, 그 기준들은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

기업회계기준서 제1116호에서는 단일 리스이용자 회계모형을 도입하였고, 그 결과 당사는 리스이용자로서 기초자산에 대한 사용권을 나타내는 사용권자산을 인식하고 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식합니다. 리스제공자 회계모형은 이전의 회계정책과 유사합니다.

당사는 기업회계기준서 제1116호의 최초 적용에 따른 누적효과를 2019년 1월 1일(최초 적용일)의 이익잉여금에 인식하였습니다. 따라서 비교 표시되는 재무정보는 이전에 보고된 것과 같이 기업회계기준서 제1017호와 관련 해석서를 적용하였으며 재작성되지 않았습니다. 회계정책 변경의 구체적인 사항은 아래에 공시하였습니다.

(1) 리스의 정의

종전에 당사는 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정'을 적용하여 계약 약정일에 약정이 리스인지 또는 리스를 포함하는지를 결정하였습니다. 당사는 이제 새로운 리스 정의에 기초하여 계약이 리스인지 또는 리스를 포함하는지 평가합니다. 기업회계기준서 제1116호에 따르면 계약에서 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하면 계약이 리스이거나 리스를 포함합니다.

기업회계기준서 제1116호의 최초 적용일에 당사는 계약이 리스인지 다시 판단하지 않는 실무적 간편법을 적용하기로 선택하였습니다. 당사는 종전에 리스로 식별된 계약에만 기업회계기준서 제1116호를 적용하였습니다. 기업회계기준서 제1017호와 기업회계기준해석서 제2104호에 따라 리스로 식별되지 않은 계약이 리스인지는 다시 평가하지 않았습니다. 그러므로 기업회계기준서 제1116호에 따른 리스 정의는 2019년 1월 1일 이후 체결되거나 변경된 계약에만 적용되었습니다.

리스요소를 포함하는 계약의 약정일이나 재평가일에 당사는 각 리스요소와 비리스요소의 상대적 개별 가격에 기초하여 계약 대가를 배분합니다. 그러나 당사는 리스이용자에 해당하는 건물 리스 계약에서는 비리스요소를 분리하지 않는 실무적 간편법을 선택하였고, 리스요소와 비리스요소를 하나의 리스요소로 보아 회계처리할 것입니다.

(2) 리스이용자

당사는 건물, 차량을 포함한 많은 자산을 리스하고 있습니다.

당사는 리스이용자로서 종전에 리스가 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는지에 따라 리스를 운용리스나 금융리스로 분류하였습니다. 기업회계기준서 제1116호에 따르면 당사는 대부분의 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식합니다. 즉, 대부분의 리스가 재무상태표에 표시됩니다.

그러나 당사는 일부 소액 기초자산 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않기로 선택하였습니다. 당사는 이 리스에 관련되는 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액 기준에 따라 비용으로 인식합니다.

당사는 투자부동산의 정의를 충족하지 않는 사용권자산에 대하여 대응하는 기초자산을 보유하였을 경우에 표시하였을 항목과 같은 항목에 표시합니다. 투자부동산의 정의를 충족하는 사용권자산은 투자부동산으로 표시합니다. 사용권자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	유형자산		
	건물	차량	합계
당기초	8,767,829	270,883	9,038,712
당반기말	7,844,900	469,490	8,314,391

당사는 리스부채를 재무상태표의 기타부채 항목에 포함합니다.

① 유의적인 회계정책

당사는 리스개시일에 사용권자산과 리스부채를 인식합니다. 사용권자산은 최초 인식 시 원가로 측정하고, 후속적으로 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하고, 리스부채의 재측정에 따른 조정을 반영하여 측정합니다. 사용권자산이 투자부동산의 정의를 충족하면 투자부동산으로 표시합니다. 투자부동산인 사용권자산은 최초에 원가로 측정하고, 당사의 투자부동산 회계정책과 일관되게 후속적으로는 공정가치로 측정합니다.

리스부채는 최초 인식 시 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 측정합니다. 현재가치 측정 시 리스의 내재이자율로 리스료를 할인하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 당사의 증분차입이자율로 리스료를 할인합니다. 당사는 일반적으로 증분차입이자율을 할인율로 사용합니다.

리스부채는 후속적으로 리스부채에 대하여 인식한 이자비용만큼 증가하고, 리스료의 지급을 반영하여 감소합니다. 지수나 요율(이율)의 변동, 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액의 변동, 매수선택권이나 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한지에 대한 평가의 변동에 따라 미래 리스료가 변경되는 경우에 리스부채를 재측정합니다.

당사는 연장선택권을 포함하는 일부 리스계약에 대한 리스기간을 결정할 때 판단을 적용합니다. 당사가 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지에 대한 평가는 리스기간에 영향을 주기 때문에 리스부채와 사용권자산의 금액에 유의적인 영향을 미칩니다.

② 경과 규정

당사는 종전에 기업회계기준서 제1017호에 따라 건물 리스를 운용리스로 분류하였습니다. 전환시점에 기업회계기준서 제1017호에 따라 운용리스로 분류된 리스에 대하여 2019년 1월 1일 현재 당사의 증분차입이자율로 할인한 잔여 리스료의 현재가치로 리스부채를 측정합니다. 사용권자산은 리스부채와 동일한 금액(선급하거나 발생한(미지급) 리스료는 조정)으로 측정합니다.

당사는 종전에 기업회계기준서 제1017호에 따라 운용리스로 분류한 리스에 기업회계기준서 제1116호를 적용할 때, 다음의 실무적 간편법을 적용합니다.

· 리스기간이 12개월 이내인 리스에 대하여 사용권자산과 리스부채를 인식하지 않는 면제규정을 적용합니다.

· 최초 적용일의 사용권자산 측정치에서 리스개설직접원가를 제외합니다.

· 계약이 리스 연장 또는 종료 선택권을 포함한다면 리스기간을 결정할 때 사후판단을 사용합니다.

(3) 재무제표에 미치는 영향

① 전환시점에 미치는 영향

기업회계기준서 제1116호의 전환시점에, 당사는 사용권자산을 추가 인식하고, 리스부채를 추가로 인식하였습니다. 자산과 부채의 차이금액은 이익잉여금에 반영하였습니다. 전환시점에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	2019년 1월 1일
유형자산으로 표시한 사용권자산	9,038,712
리스부채	9,038,712
이익잉여금	-

운용리스로 분류하였던 리스에 대한 리스부채를 측정할 때, 당사는 2019년 1월 1일의 증분차입이자율을 사용하여 리스료를 할인하였습니다. 적용된 가중평균 증분차입이자율은 3.91%입니다.

(단위: 천원)

구 분	2019년 1월 1일
운용리스 약정금액	9,918,521
2019년 1월 1일의 증분차입이자율로 할인한 금액 (2019년 1월 1일 인식한 리스부채)	9,038,712

② 전환기간에 미치는 영향

기업회계기준서 제1116호를 최초 적용한 결과, 당사는 2019년 6월 30일에 종전에 운용리스로 분류하였던 리스에 대하여 사용권자산으로 8,314,391천원을 인식하였고, 리스부채로 8,384,256천원을 인식하였습니다.

또한 기업회계기준서 제1116호에 따른 리스에 관련하여 당사는 운용리스비용 대신에 감가상각비와 이자비용을 인식하였습니다. 당사는 이 리스에 대하여 2019년 6월 30일로 종료되는 반기 동안 감가상각비 1,015,787천원, 이자비용 170,743천원을 인식하였습니다.

4. 금융위험관리

당사의 금융위험관리 목적과 정책은 2018년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당반기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다. 또한, 당기손익-공정가치측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 경우 지분증권 및 수익증권의 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 반기말	제 19(전) 기말
현금및예치금	20,071,142	42,222,500
당기손익-공정가치측정금융자산 (채무증권)	75,038,098	73,921,183
상각후원가측정대출채권	401,383,155	368,460,712
기타금융자산	41,434,170	37,854,511
합 계	537,926,565	522,458,906

② 신용위험 익스포저

당반기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	20,071,142	-	-	20,071,142
상각후원가측정 대출채권				
등급1	45,343,276	-	-	45,343,276
등급2	-	287,603,982	-	287,603,982
등급3	-	-	135,961,370	135,961,370
대손충당금	(523,212)	(14,380,199)	(52,622,061)	(67,525,472)
소 계	44,820,064	273,223,783	83,339,309	401,383,155
기타금융자산(*)				
등급1	21,563,463	-	-	21,563,463
등급2	-	15,169,604	-	15,169,604
등급3	-	-	9,050,406	9,050,406
대손충당금	(11,418)	(758,480)	(3,579,404)	(4,349,303)
소 계	21,552,045	14,411,124	5,471,002	41,434,170
합 계	86,443,251	287,634,907	88,810,311	462,888,467

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	42,222,500	-	-	42,222,500
상각후원가측정 대출채권				
등급1	70,893,010	-	-	70,893,010
등급2	-	243,331,337	-	243,331,337
등급3	-	-	107,693,595	107,693,595
대손충당금	(679,185)	(12,166,567)	(40,611,478)	(53,457,230)
소 계	70,213,825	231,164,770	67,082,117	368,460,712
기타금융자산(*)				
등급1	24,476,744	-	-	24,476,744
등급2	-	11,047,480	-	11,047,480
등급3	-	-	5,370,380	5,370,380
대손충당금	(12,323)	(552,374)	(2,475,396)	(3,040,093)
소 계	24,464,421	10,495,106	2,894,984	37,854,511
합 계	136,900,746	241,659,876	69,977,101	448,537,723

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(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 투자업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다. 시장위험관리를 위하여 회사는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적정한 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 수 립하여 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.

(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 적정한 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,준공지연, 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 등으로부터 발생하여 생기는 회사의 손실을 최소화하고, 수익의 안정성을 유지하는 등 회사의 지속적인 성장기반 구축을 목적으로 하고 있습니다.

(7) 자본위험관리

당사의 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) 당반기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말		제19(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	20,071,142	20,071,142	42,222,500	42,222,500
당기손익-공정가치측정 금융자산	75,038,098	75,038,098	73,921,183	73,921,183
상각후원가측정대출채권	401,383,155	401,383,155	368,460,712	368,460,712
기타금융자산(*1)	41,434,170	41,434,170	37,854,511	37,854,511
금융자산총계	537,926,565	537,926,565	522,458,906	522,458,906
차입부채	246,475,925	246,475,925	235,250,265	235,250,265
기타금융부채(*2)	30,206,295	30,206,295	27,752,988	27,752,988
금융부채총계	276,682,220	276,682,220	263,003,253	263,003,253

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(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)

당반기말과 전기말 현재 금융자산・부채의 평가 수준별 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	20,071,142	-	20,071,142
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	75,038,098	75,038,098
상각후원가측정대출채권	-	-	401,383,155	401,383,155
기타금융자산(*2)	-	-	41,434,170	41,434,170
합 계	-	20,071,142	517,855,423	517,858,423

(*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, 보증금 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	42,222,500	-	42,222,500
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	-	-	73,921,183	73,921,183
상각후원가측정대출채권	-	-	368,460,712	368,460,712
기타금융자산(*2)	-	-	37,854,511	37,854,511
합 계	-	42,222,500	480,236,406	522,458,906

(*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, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	246,475,925	-	246,475,925
기타금융부채(*)	-	8,384,256	21,822,039	30,206,295
합 계	-	254,860,181	21,822,039	276,682,220

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	235,250,265	-	235,250,265
기타금융부채(*)	-	-	27,752,988	27,752,988
합 계	-	235,250,265	27,752,988	263,003,253

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

(3) 당반기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융자산 및 부채의 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		반기말
				반기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	73,921,183	3,356,500	(2,360,524)	120,939	-	75,038,098

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기					
	기초(*)	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	79,953,176	7,641,404	(14,235,387)	561,990	-	73,921,183

(*) 기업회계기준서 제1109호 도입으로 인한 변경 후 금액

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	20,071,142	20,071,142
당기손익-공정가치측정금융자산	75,038,098	-	75,038,098
상각후원가측정대출채권	-	401,383,155	401,383,155
기타금융자산	-	41,434,170	41,434,170
합 계	75,038,098	462,888,467	537,926,565
금융부채			
차입부채	-	246,475,925	246,475,925
기타금융부채	-	30,206,295	30,206,295
합 계	-	276,682,220	276,682,220

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	42,222,500	42,222,500
당기손익-공정가치측정금융자산	73,921,183	-	73,921,183
상각후원가측정대출채권	-	368,460,712	368,460,712
기타금융자산	-	37,854,511	37,854,511
합 계	73,921,183	448,537,723	522,458,906
금융부채			
차입부채	-	235,250,265	235,250,265
기타금융부채	-	27,752,988	27,752,988
합 계	-	263,003,253	263,003,253

7. 현금및예치금

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	13,014,785	1,041,500
	기타예치금	7,053,358	40,978,000
소 계		20,068,142	42,019,500
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	-	200,000
소 계		3,000	203,000
합 계		20,071,142	42,222,500

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

(단위 : 천원)

구 분		제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	-	200,000
합 계		3,000	203,000

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기				제 19(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
판교에스디투	1,100,000	1,475,396	1,475,396	-	1,100,000	1,416,768	1,475,396	58,628
코크렙벽은호텔	1,999,993	2,717,771	2,717,771	-	1,999,993	2,580,869	2,717,771	136,902
코크렙청진제18호	6,481,025	6,732,453	6,732,453	-	6,481,024	6,750,984	6,732,453	(18,531)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,462,759	5,462,759	-	5,283,672	5,735,632	5,462,760	(272,872)
코크렙광교	1,000,000	1,551,334	1,551,334	-	1,000,000	1,507,673	1,551,334	43,661
코크렙파인에비뉴	9,972,299	8,960,362	8,960,362	-	9,972,299	9,020,061	8,960,361	(59,700)
코크렙더프라임	-	-	-	-	1,000,000	1,110,539	1,160,524	49,985
코크렙하우징	500,000	500,000	500,000	-	500,000	500,000	500,000	-
코크렙제30호	5,000,000	4,920,834	4,920,834	-	5,000,000	4,856,461	4,920,834	64,373
코크렙제31호	5,000,000	4,814,489	4,814,489	-	5,000,000	4,584,049	4,814,489	230,440
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	2,786,781	2,786,781	-	3,500,000	2,850,747	2,786,781	(63,966)
코람코가치부가형리테일 1호모 부동산투자회사	8,566,094	8,248,111	8,248,111	-	8,566,094	8,822,736	8,248,110	(574,626)
코크렙제36호	6,000,000	5,929,537	5,929,537	-	6,000,000	5,557,242	5,929,537	372,295
서한코크렙뉴스테이	300,000	300,000	300,000	-	300,000	300,000	300,000	-
계룡코크렙제1호	58,920	58,920	58,920	-	58,920	58,920	58,920	-
코크렙TP	1,639,950	1,639,950	1,639,950	-	763,450	763,450	763,450	-
코크렙제47호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치부가형리테일 2호모 부동산투자회사	1,611,415	1,611,415	1,611,415	-	111,415	111,415	111,415	-
코람코가치부가형리테일 2의자2호 부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
엘티코크렙제6호	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
대구세천 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
엠시티 PFV	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-
녹산이노밸리	70,000	70,000	70,000	-	-	-	-	-
코람코퍼스텝제6호	500,000	537,560	551,660	14,100	500,000	528,370	537,560	9,190
코람코수익형제1호	503,400	515,109	518,401	3,292	503,400	536,276	515,109	(21,167)
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,336,400	5,352,650	16,250	5,000,000	4,717,879	5,336,400	618,521
코람코수익형2호	4,000,000	4,049,764	4,094,888	45,124	4,000,000	4,041,603	4,049,764	8,161
코람코PPFA 사모부동산투자유한회사	200,000	202,718	204,424	1,706	200,000	204,272	202,718	(1,554)
코람코전문투자형 사모수익형 제6호	1,200,000	1,289,736	1,329,482	39,746	1,200,000	1,243,247	1,289,735	46,488
코람코전문투자형72호	100,000	98,646	99,657	1,011	100,000	100,000	98,646	(1,354)

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기				제 19(전) 기			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
코람코전문투자형73호	3,200,000	3,137,409	3,145,889	8,480	3,200,000	3,200,000	3,137,409	(62,591)
코람코전문투자형86호	100,000	99,972	99,469	(503)	100,000	100,000	99,972	(28)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,559,735	1,551,467	(8,268)	1,560,000	1,560,000	1,559,735	(265)
코람코전문투자형93호	10,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-
합 계	75,256,768	74,917,161	75,038,098	120,939	74,100,267	73,359,193	73,921,183	561,990

(2) 당반기와 전기의 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
기초(*)	73,921,183	79,953,176
취득	3,356,500	7,641,404
처분	(2,360,524)	(14,235,387)
공정가치 변동	120,939	561,990
반기말	75,038,098	73,921,183

(*) 전기 기초는 기업회계기준서 제1109호 도입으로 인한 변경 후 금액

9. 종속기업투자

(1) 당반기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	소재지	결산일	취득원가	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
(주)코람코자산운용	대한민국	12월31일	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000

(2) 당반기와 전기의 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제 20(당) 기 반기				
회사명	자 산	부 채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산운용	18,327,832	3,356,350	79,426	14,838

(단위 : 천원)

제 19(전) 기				
회사명	자산	부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산운용	18,732,311	1,775,668	4,030,912	3,123,837

10. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	3,396,692	1.00%	2,974,525	1.00%
기타	1,733,630	-	-	-
소 계	5,130,322		2,974,525	
신탁대출채권				
경남 사천시 동금동	5,667,000	6.00%	17,130,000	6.00%
울산 신정동 오피스텔	-	-	6,966,000	7.00%
세종 어진동	38,981,000	5.10%	24,378,000	5.12%
울산 중구 반구동	-	-	2,632,000	7.00%
안산 원시동	2,843,000	7.00%	8,270,000	7.00%
진주 혁신도시	26,528,000	7.00%	22,483,000	7.00%
인천 송림5구역	9,137,000	7.00%	3,557,000	7.00%
파주 당동리	7,553,000	7.50%	2,548,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	1,800,000	7.50%	11,992,372	7.50%
인천 운서동	1,315,000	7.50%	-	-
인천 중산동	-	-	3,850,000	7.50%
김포 장기동	12,482,000	7.50%	6,650,000	7.50%
광주 쌍암동	2,506,000	7.50%	-	-
울산 동구 방어동	22,000,000	7.00%	17,204,000	7.00%
포항시 남구 대잠동	-	-	7,018,000	7.00%
광주 매월동 2차	13,733,900	7.50%	3,480,900	7.50%
제주 연동	1,215,014	7.00%	1,721,239	7.00%
전남 강진	3,470,000	7.00%	480,000	7.00%
경기 포천	2,076,731	7.00%	1,888,730	7.00%
충남 홍성	4,450,000	7.00%	4,450,000	7.00%
부산 연산동	3,900,000	7.00%	5,238,480	7.00%
청주 오창	-	-	17,574,000	7.00%
포항 죽도동	8,071,000	7.00%	7,259,000	7.00%
고양 원흥동	1,150,000	7.50%	-	-
청주 북부터미널	7,772,000	7.50%	3,970,000	7.50%
이천 고백리	153,000	7.50%	490,000	7.50%
창원 남문지구	15,359,450	7.00%	31,958,000	7.00%
파주 운정지구	509,000	7.00%	4,743,000	7.00%
원주 우산동	15,871,754	7.50%	6,041,754	7.50%
강릉 교동	2,152,000	7.50%	3,713,000	7.50%
서천 장항	26,826,000	7.50%	10,296,000	7.50%

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말		제 19(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
춘천 소양로1가	3,890,000	7.50%	6,241,000	7.50%
강릉 안현동	2,366,000	7.50%	1,775,000	7.50%
부산 정관2차	45,731,000	7.00%	29,907,000	7.00%
시흥 월곶동	5,850,000	7.00%	-	-
부산 정관3차	31,320,000	7.50%	29,000,000	7.50%
남양주 지금동	-	-	9,940,000	7.00%
안성 미양면	-	-	14,246,715	7.00%
아산 법곡동	17,660,356	7.00%	9,938,356	7.00%
전주 태평동	4,423,000	7.00%	2,911,000	7.00%
속초 조양동	4,429,000	7.50%	-	-
청주시 복대동	19,220,000	7.50%	10,920,000	7.50%
당진 우강면	3,789,990	7.50%	1,037,400	7.50%
여수 국동	7,097,147	7.50%	1,565,947	7.50%
거제 장승포	26,297,000	7.00%	18,452,000	7.00%
통영 무전동	2,670,000	7.00%	3,080,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	2,542,000	7.00%	2,842,000	7.00%
김제 옥산동	12,050,000	7.00%	11,790,000	7.00%
태안 남문리	10,464,400	7.00%	8,367,000	7.00%
인천 송도동	-	-	4,820,000	-
안동 용상동	17,640,000	7.00%	9,810,000	7.00%
양산 삼호동	2,200,000	7.50%	-	-
인천 주안동	4,163,724	7.00%	2,557,024	7.00%
서울 도봉구	1,632,020	7.00%	1,050,000	7.00%
충남 아산시 모종1구역	820,820	7.00%	710,500	7.00%
소 계	463,778,306		418,943,417	
대손충당금	(67,525,472)		(53,457,230)	
소 계	396,252,834		365,486,187	
합 계	401,383,155		368,460,712	

(2) 당반기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만기	제 20(당) 기 반기말			제 19(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	1,823,630	62,192,864	64,016,494	104,000	108,481,239	108,585,239
6개월 초과 1년 이내	60,000	182,467,356	182,527,356	90,000	113,449,087	113,539,087
1년 초과 5년 이내	3,246,692	219,118,086	222,364,778	2,780,525	197,013,091	199,793,616
합 계	5,130,322	463,778,306	468,908,628	2,974,525	418,943,417	421,917,942

11. 대손충당금

당반기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	691,507	12,718,941	43,086,875	56,497,323
Stage 1으로 대체	884,700	(884,700)	-	-
Stage 2로 대체	(233,937)	2,903,937	(2,670,000)	-
Stage 3으로 대체	-	(1,713,000)	1,713,000	-
대손충당금 전입(환입)	(919,559)	2,225,421	14,596,297	15,902,159
제각	-	-	(524,707)	(524,707)
기말	422,711	15,250,599	56,201,465	71,874,775

(단위 : 천원)

제 19(전) 기				
구 분	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	539,008	10,545,800	4,143,912	15,228,720
Stage 1으로 대체	153,000	(153,000)	-	-
Stage 2로 대체	(146,945)	146,945	-	-
Stage 3으로 대체	(16,300)	(2,096,000)	2,112,300	-
대손충당금 전입	162,744	4,275,196	37,524,575	41,962,515
제각	-	-	(693,912)	(693,912)
기말	691,507	12,718,941	43,086,875	56,497,323

12. 대손준비금

당사는 한국채택국제회계기준의 발생손실 충당금이 감독목적상 요구되는 충당금 적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액을 대손준비금으로 설정하고 있습니다.

(1) 당반기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
대손준비금 기적립액	13,839,322	11,237,217
대손준비금 적립예정액	2,640,477	2,602,105
대손준비금 잔액	16,479,799	13,839,322

(2) 당반기 및 전반기의 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
대손준비금 적립예정액	2,640,477	401,884
대손준비금 반영후 조정이익	9,913,481	26,903,510
대손준비금 반영후 주당 조정이익	4,505원	12,410원

13. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(49,143)	135,142
기타의유형자산	5,029,355	(3,091,773)	1,937,582
사용권자산	9,327,585	(1,013,194)	8,314,391
합 계	14,541,225	(4,154,110)	10,387,115

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	184,285	(30,714)	153,570
기타의유형자산	4,836,501	(2,779,829)	2,056,672
합 계	5,020,786	(2,810,543)	2,210,243

(2) 당반기와 전기의 유형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기				
	기 초(*)	취 득	처 분	상 각	반 기 말
차량운반구	153,570	-	-	(18,428)	135,142
기타의유형자산	2,056,673	210,560	(430)	(329,220)	1,937,582
사용권자산					
건물	8,767,829	-	-	(922,929)	7,844,900
차량	270,883	304,427	(12,962)	(92,858)	469,490
소 계	9,038,712	304,427	(12,962)	(1,015,787)	8,314,391
합 계	11,248,955	514,987	(13,392)	(1,363,436)	10,387,115

(*) 사용권자산은 기업회계기준서 제1116호 도입으로 인한 변경 후 금액

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기					
	기 초	취 득	처 분	기 타(*)	상 각	기 말
차량운반구	49,871	184,284	(39,184)	-	(41,401)	153,570
기타의유형자산	2,169,125	561,592	(22,290)	97,226	(748,980)	2,056,673
합 계	2,218,996	745,876	(61,474)	97,226	(790,381)	2,210,243

(*) 전기 중 기존 복구충당부채 제거로 인하여 478,170천원이 감소하였고, 복구충당부채 설정으로 인하여 575,396천원이 증가

14. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,277,895	(1,753,051)	-	524,845
합 계	8,135,826	(1,753,051)	(1,696,277)	4,686,498

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,263,395	(1,686,509)	-	576,886
합 계	8,121,326	(1,686,509)	(1,696,277)	4,738,540

(2) 당반기와 전기의 무형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기			
	기 초	취 득	상 각	반 기 말
회원권	4,161,654	-	-	4,161,654
기타의무형자산	576,886	14,500	(66,542)	524,845
합 계	4,738,540	14,500	(66,542)	4,686,498

(단위 : 천원)

구 분	제 19(전) 기			
	기 초	취 득	상 각	기 말
회원권	4,161,654	-	-	4,161,654
기타의무형자산	678,643	82,800	(184,557)	576,886
합 계	4,840,297	82,800	(184,557)	4,738,540

15. 기타자산

당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
기타금융자산		
미수금	15,973,353	20,702,624
미수수익	25,209,031	17,650,891
대손충당금	(4,349,303)	(3,040,093)
보증금	4,601,090	2,541,090
소 계	41,434,170	37,854,511
기타비금융자산		
선급금	998,564	1,039,270
선급비용	435,578	1,770,508
소 계	1,434,142	2,809,778
합 계	42,868,312	40,664,289

16. 차입부채

(1) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율(%)	제 20(당) 기 반기말	제 19(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	2.91 ~ 4.47	111,750,000	150,500,000
회사채	사모사채	3.90 ~ 4.10	135,000,000	85,000,000
소 계			246,750,000	235,500,000
사채할인발행차금			(274,075)	(249,735)
합 계			246,475,925	235,250,265

(2) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

만 기	제 20(당)기 반기말 상환예정액		
	일반차입금	회사채(*)	합 계
2019년	30,000,000	-	30,000,000
2020년	68,750,000	85,000,000	153,750,000
2021년	13,000,000	50,000,000	63,000,000
합 계	111,750,000	135,000,000	246,750,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)

만 기	제 19(전) 기말 상환예정액		
	일반차입금	회사채(*)	합 계
2019년	118,000,000	-	118,000,000
2020년	32,500,000	85,000,000	117,500,000
합 계	150,500,000	85,000,000	235,500,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

17. 기타부채

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
기타금융부채		
미지급금	568,241	120,329
미지급비용	21,253,797	27,632,659
리스부채	8,384,256	-
소 계	30,206,295	27,752,988
기타비금융부채		
복구충당부채	594,797	583,021
연차미지급금	589,495	589,495
선수금	24,939,162	24,862,088
예수금	2,581,413	2,129,655
소 계	28,704,867	28,164,258
합 계	58,911,163	55,917,246

(2) 리스부채 변동내역

당반기의 리스부채 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기				
	기초(*)	신규 인식	리스료 지급	현재가치 조정	반기말
건물	8,767,829	-	(1,019,998)	164,271	7,912,102
차량	270,883	291,423	(96,624)	6,472	472,154
합 계	9,038,712	291,423	(1,116,622)	170,743	8,384,256

(*) 기업회계기준서 제1116호 적용에 의한 변경 후 금액

(3) 리스부채 만기정보

당반기말 현재 해지불능리스 계약에 따라 미래에 지급해야 할 최소리스료는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기
1년이내	2,167,840
1년초과 5년이내	6,944,559
합계	9,112,399

18. 자본금

당반기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
발행할 주식의 총수	5,600,000주	5,600,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수	2,204,563주	2,204,563주
보통주 자본금	11,022,815	11,022,815

19. 이익잉여금

당반기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기
이익준비금	5,684,099	5,684,099
대손준비금	13,839,322	11,237,217
신탁사업적립금	11,022,815	10,000,000
미처분이익잉여금	217,175,234	211,546,659
합 계	247,721,470	238,467,975

20. 수수료수익

(1) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	3,759,122	9,343,411	2,374,530	5,221,957
신탁수익				
토지신탁보수	12,619,076	26,027,487	15,838,714	29,669,416
관리신탁보수	-	-	12,576	22,121
처분신탁보수	3,343	45,386	6,176	19,952
담보신탁보수	674,654	897,744	339,363	946,515
분양관리신탁보수	3,750	150,000	2,647	25,294
기타보수	3,750	36,071	252,084	499,167
소 계	13,304,572	27,156,688	16,451,560	31,182,465
대리업무보수	219,042	519,885	400,864	718,349
합 계	17,282,737	37,019,984	19,226,954	37,122,771

21. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	125,673	212,098	49,797	83,457
신탁계정대이자	7,938,312	15,731,323	4,825,860	9,662,784
기타이자	7,504	18,973	5,571	10,941
소 계	8,071,490	15,962,394	4,881,228	9,757,182
배당금수익	1,663,741	4,385,726	1,300,627	7,388,638
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	(1,302)	120,939	505,448	505,448
합 계	9,733,929	20,469,059	6,687,303	17,651,268
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,509,911	2,968,731	993,021	2,047,880
회사채이자	1,318,766	2,484,015	47,718	47,718
리스부채이자	83,804	170,743	-	-
기타이자	5,888	11,777	-	-
소 계	2,918,369	5,635,265	1,040,739	2,095,598
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	-	-	(52,081)	-
합 계	2,918,369	5,635,265	988,658	2,095,598

22. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	4,770,583	8,911,539	3,958,644	7,863,049
퇴직급여	319,600	657,917	284,895	617,012
복리후생비	889,615	1,572,187	862,947	1,726,983
전산운용비	46,910	90,707	41,856	87,714
임차료	14,586	39,867	494,767	1,180,751
지급수수료	519,251	3,674,730	578,957	1,074,624
접대비	430,913	934,355	415,627	862,511
광고선전비	76,419	87,406	73,144	103,060
감가상각비	687,360	1,363,436	209,116	426,464
연수비	12,706	50,376	21,685	68,232
무형자산상각비	33,286	66,542	46,177	94,920
세금과공과금	336,291	743,971	189,947	686,253
등기소송비	54,666	125,162	58,347	94,647
회의비	24,479	57,855	30,845	69,891
인쇄비	18,642	37,993	15,440	28,041
여비교통비	78,320	153,936	79,525	138,781
차량유지비	168,577	328,400	158,063	321,465
소모품비	33,162	60,310	28,337	61,065
수도광열비	3,047	8,536	3,462	11,165
보험료	194,214	301,430	182,028	273,495
행사비	10,260	22,369	20,547	56,331
기타	58,226	118,918	63,894	119,891
합 계	8,781,113	19,407,942	7,818,252	15,966,345

23. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	-	-	100,000	100,000

24. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	42	42	13,533	13,543
기타	135	145	43	43
합 계	177	187	13,576	13,586
영업외비용				
기부금	22,730	23,230	-	121,910

25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당반기 법인세비용의 평균유효세율은 24.01% (전반기 : 20.62%)입니다.

26. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	1,686,485,615	12,553,957,712	8,603,077,230	27,305,394,087
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	766	5,706	3,910	12,410

② 보통주순이익 산정내역

(단위 : 원)

구 분	제 20(당) 기 반기		제 19(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주순이익	1,686,485,615	12,553,957,712	8,603,077,230	27,305,394,087

③ 가중평균유통보통주식수 산정내역

(단위 : 주)

구 분	제 20(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2019.01.01 ~ 2019.06.30	2,204,563	181	399,025,903
자기주식효과	2019.01.01 ~ 2019.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				398,255,929
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(단위 : 주)

구 분	제 19(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수	주식수*일수
기초발행보통주식수	2018.01.01 ~ 2018.06.30	2,204,563	181	399,025,903
자기주식효과	2018.01.01 ~ 2018.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				398,255,929
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2018.7.24 ~ 2019.7.24
		5,000,000	2019.7.24 ~ 2020.7.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 3,651백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 3,287.5억원)을 체결하고 있으며, 당반기말 현재 사용액은 2,467.5억원입니다.

(3) 기타약정

당사는 포천 골프장 토지신탁사업 관련 460억원 한도내의 비용상환청구권을 매입하는 약정(당반기말 현재 매입청구 가능금액은 300억원), 정관2차 토지신탁사업 관련 500억원 한도로 자금을 보충하는 약정을 체결하고 있습니다. 당사의 경영진은 상기 약정으로 인해 재무상태에 미치는 영향이 중요하지 않은 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 소송 사건

당반기말 현재 당사가 업무수탁자 지위와 관련하여 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 59건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 그리고 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 1건으로서 부당이득금 반환과 관련된 소송입니다. 보고기간종료일 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 당사의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

28. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)엘에프(*1)	
종속기업	(주)코람코자산운용(*2)	
계열기업	(주)엘에프푸드	LF Trading (Shanghai) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프패션	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)라푸마코리아	Polaris S.R.L
계열기업	(주)막스코	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)레베누스	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)동아티브이	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)케이앤씨뮤직	트라이씨클 상해 유한공사
계열기업	(주)스텝하이	PT. Three Six World
계열기업	(주)트라이씨클	FIT VINA CO., LTD
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)모노링크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔날	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)제이씨랩	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*3)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*4)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*3)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*4)
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*4)	
기타의 특수관계자	(주)플럭서스(*4)	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*4)	
기타의 특수관계자	(주)태인수산(*5)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*5)	

(*1) (주)엘에프는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분 50.74%를 소유하고 있습니다.
(*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분 100%를 소유하고 있습니다.
(*3) 지배기업인 (주)엘에프의 관계회사입니다.
(*4) 계열기업의 관계기업입니다.
(*5) 지배기업인 (주)엘에프의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

② 전기말

구 분	특수관계자 명칭
종속기업	(주)코람코자산운용(*)

(*) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분 100%를 소유하고 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	특수관계자명	거래내용	당기	전기
기타수익	(주)코람코자산운용	배당금수익	2,000,000	5,000,000

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권・채무내역은 없습니다.

(4) 당반기 및 전반기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
단기종업원급여	3,163,730	2,543,166
퇴직급여	171,435	149,786
합 계	3,335,165	2,692,952

29. 현금흐름표

당반기 및 전반기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 20(당) 기 반기	제 19(전) 기 반기
미수수익의 제각	524,708	-
사용권자산 및 리스부채의 인식	291,465	-