

주식회사 코람코자산신탁

재무제표에 대한
감 사 보 고 서

제 19 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
II. 재무제표	
재무상태표 -----	5
포괄손익계산서 -----	6
자본변동표 -----	7
현금흐름표 -----	8
주석 -----	10
III. 내부회계관리제도 검토의견	
독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서 -----	78
대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태 보고서 -----	80
IV. 외부감사 실시내용 -----	81

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2019년 3월 15일

감사의견

우리는 별첨된 주식회사 코람코자산신탁(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2018년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2018년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

기타사항

회사의 2017년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2018년 2월 20일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 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 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 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.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

· 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



이 감사보고서는 감사보고서일(2019년 3월 15일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 19(당) 기

2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

제 18(전) 기

2017년 01월 01일 부터

2017년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 윤용로

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

(전 화) 02-787-0000

재 무 상 태 표
제 19(당) 기 2018년 12월 31일 현재
제 18(전) 기 2017년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 19(당) 기	제 18(전) 기
자 산			
I. 현금및예치금	5, 6, 7, 8	42,222,500,487	14,054,202,179
II. 매도가능금융자산	6, 7, 9	-	79,953,176,077
III. 당기손익-공정가치측정금융자산	6, 7, 10	73,921,183,294	-
IV. 종속기업투자자산	11	10,000,000,000	10,000,000,000
V. 대출채권	5, 6, 7, 12	-	264,401,979,870
VI. 상각후원가측정대출채권	5, 6, 7, 13, 14	368,460,711,947	-
VII. 유형자산	16	2,210,242,952	2,218,996,247
VIII. 무형자산	17	4,738,540,122	4,840,296,614
IX. 이연법인세자산	28	4,264,225,940	4,290,942,312
X. 기타자산	5, 6, 7, 18	40,664,289,394	29,294,750,753
자산총계		546,481,694,136	409,054,344,052
부 채			
I. 차입부채	6, 7, 19	235,250,265,005	117,000,000,000
II. 당기법인세부채	28	5,222,825,996	9,059,070,208
III. 기타부채	6, 7, 20	55,917,245,545	66,753,113,825
부채총계		296,390,336,546	192,812,184,033
자 본			
I. 자본금	21	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. 기타포괄손익누계액		-	263,566,436
V. 이익잉여금	22	238,467,975,390	204,355,211,383
자본총계		250,091,357,590	216,242,160,019
부채와자본총계		546,481,694,136	409,054,344,052

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 19(당) 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지
제 18(전) 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
I. 영업수익			134,421,091,597		107,422,941,289
1. 수수료수익	23	97,769,845,732		85,247,745,400	
집합투자기구운용보수		29,872,145,727		15,421,650,818	
신탁수익		66,516,792,743		67,667,272,659	
대리업무보수		1,380,907,262		2,158,821,923	
2. 금융수익	24	36,260,015,865		22,160,195,889	
이자수익		22,633,905,825		16,036,116,787	
배당금수익		10,541,049,572		6,106,889,634	
금융자산관련수익		3,085,060,468		17,189,468	
3. 기타영업수익	26	391,230,000		15,000,000	
복구충당부채환입		391,230,000		-	
기타자산대손충당금환입		-		15,000,000	
II. 영업비용			85,300,130,584		48,621,699,692
1. 금융비용	24	5,505,785,073		3,486,429,655	
이자비용		5,505,785,073		3,486,429,655	
2. 대손상각비		41,962,515,312		6,716,557,494	
3. 판매비와관리비	25	37,731,830,199		37,115,098,226	
4. 기타영업비용	26	100,000,000		1,303,614,317	
기타대손상각비		100,000,000		1,283,789,331	
계약해지손실		-		19,824,986	
III. 영업이익			49,120,961,013		58,801,241,597
IV. 영업외수익	27		13,625,866		1,276,402
V. 영업외비용	27		239,155,900		433,574,694
VI. 법인세비용차감전순이익			48,895,430,979		58,368,943,305
VII. 법인세비용	28		11,745,769,908		15,615,789,769
VIII. 당기순이익			37,149,661,071		42,753,153,536
IX. 기타포괄손익			-		36,982,282
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		-		36,982,282	
매도가능금융자산평가이익		-		36,982,282	
X. 총포괄이익			37,149,661,071		42,790,135,818
XI. 주당순이익					
기본주당이익	29		16,884		19,431

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 19(당) 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지
제 18(전) 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타 포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2017년 1월 1일 (전기초)	10,498,935,000	702,663,200	(102,096,000)	226,584,154	165,269,240,597	176,595,326,951
당기순이익	-	-	-	-	42,753,153,536	42,753,153,536
매도가능금융자산평가이익	-	-	-	36,982,282	-	36,982,282
배당금 지급	523,880,000	-	-	-	(3,667,182,750)	(3,143,302,750)
2017년 12월 31일 (전기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	263,566,436	204,355,211,383	216,242,160,019
2018년 1월 1일 (당기초)	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 (당기초) 회계기준 변경효과 반영 후	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	204,618,777,819	216,242,160,019
당기순이익	-	-	-	-	37,149,661,071	37,149,661,071
배당금 지급	-	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2018년 12월 31일 (당기말)	11,022,815,000	702,663,200	(102,096,000)	-	238,467,975,390	250,091,357,590

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 19(당) 기 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지
제 18(전) 기 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(90,471,115,719)		(40,341,298,466)
1. 당기순이익	37,149,661,071		42,753,153,536	
2. 손익조정사항	23,625,489,240		6,173,706,994	
매도가능금융자산처분이익	-		(17,189,468)	
당기손익-공정가치측정금융자산 평가이익	(561,990,367)		-	
당기손익-공정가치측정금융자산 처분이익	(2,523,070,101)		-	
이자수익	(22,633,905,825)		(16,036,116,787)	
배당금수익	(10,541,049,572)		(6,106,889,634)	
복구충당부채환입	(391,230,000)		-	
기타대손충당금환입	-		(15,000,000)	
유형자산처분이익	(13,543,016)		-	
이자비용	5,505,785,073		3,486,429,655	
대출채권대손상각비	-		6,716,557,494	
상각후원가측정대출채권대손상각비	41,962,515,312		-	
감가상각비	790,381,336		844,166,963	
무형자산상각비	184,556,492		199,366,593	
기타의대손상각비	100,000,000		1,283,789,331	
유형자산처분손실	1,270,000		528,667	
무형자산손상차손	-		202,274,411	
법인세비용	11,745,769,908		15,615,789,769	
3. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	(153,327,059,156)		(81,449,859,624)	
예치금의 감소	3,164,583,028		-	
신탁계정대의 증가	(142,726,607,391)		(102,787,747,321)	
미수금의 감소(증가)	(10,711,732,571)		18,912,627,551	
선금금의 감소(증가)	8,894,761,212		(5,977,104,810)	
선금비용의 감소(증가)	(1,725,237,403)		11,132,418	
미지급금의 증가(감소)	(28,537,500)		129,137,280	
미지급비용의 증가(감소)	(699,848)		1,813,659,385	
선수금의 감소	(967,666,351)		(4,011,479,120)	
제세예수금의 증가(감소)	(9,225,922,332)		10,459,914,993	
4. 이자수취액	12,919,864,619		10,019,529,307	
5. 이자지급액	(5,824,823,317)		(3,406,052,182)	
6. 법인세지급액	(15,555,297,748)		(20,538,666,131)	
7. 배당금수취액	10,541,049,572		6,106,889,634	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		6,854,195,550		(6,373,468,413)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	16,832,204,454		11,767,119,664	
매도가능금융자산의 처분	-		4,837,554,332	

과목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	16,758,457,299		-	
임직원대여금의 감소	-		901,965,332	
유형자산의 처분	73,747,155		600,000	
보증금의 감소	-		6,027,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(9,978,008,904)		(18,140,588,077)	
매도가능금융자산의 취득	-		6,699,652,952	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	7,641,404,048		-	
임직원대여금의 증가	354,546,671		1,802,356,000	
유형자산의 취득	745,876,185		180,753,446	
무형자산의 취득	82,800,000		56,275,000	
보증금의 증가	1,153,382,000		6,036,967,651	
예치금의 증가	-		3,364,583,028	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름 <주석 32>		114,949,801,505		46,856,700,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	496,209,870,695		289,957,000,000	
차입금의 증가	411,459,605,690		289,957,000,000	
사채의 발행	84,750,265,005		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(381,260,069,190)		(243,100,299,500)	
차입금의 감소	377,959,605,690		239,957,000,000	
배당금의 지급	3,300,463,500		3,143,299,500	
Ⅳ. 현금및현금성자산의 증가(Ⅰ + Ⅱ + Ⅲ)		31,332,881,336		141,933,621
Ⅴ. 기초의 현금및현금성자산		10,686,619,151		10,544,685,530
Ⅵ. 기말의 현금및현금성자산 <주석 8>		42,019,500,487		10,686,619,151

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 19(당) 기 2018년 12월 31일 현재

제 18(전) 기 2017년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정 부동산투자회사로부터 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.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)우리은행	268,982	12.20
한국산업은행	257,893	11.70
키움증권(주)	219,209	9.94
코리안리재보험(주)	213,407	9.68
(주)신한은행	154,350	7.00
기 타	1,090,722	49.48
합 계	2,204,563	100.00

2. 재무제표 작성기준

당사는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

당사의 재무제표는 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 재무제표는 2019년 3월 6일자 이사회에서 승인되었으며, 2019년 3월 22일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약으로 생기는 수익'과 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 최초로 적용하여 작성하였습니다. 이로 인한 변동은 주식 3에서 설명하고 있습니다.

(1) 측정기준

재무제표는 아래에서 열거하고 있는 재무상태표의 주요 항목을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

- 공정가치로 측정되는 당기손익-공정가치측정금융자산
- 공정가치로 측정되는 매도가능금융자산

(2) 기능통화와 표시통화

당사의 재무제표는 당사의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화인 기능통화 및 표시통화인 원화로 작성하여 보고하고 있습니다.

(3) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 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 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

② 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정이 요구되고 있습니다. 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 제3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

당사는 유의적인 평가 문제를 감사위원회에 보고하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 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, 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 6에 포함되어 있습니다.

3. 회계정책의 변경

당사는 2018년 1월 1일부터 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'과 제1109호 '금융상품'을 최초 적용하였습니다. 2018년 1월 1일 이후 적용되는 다른 기준들은 당사의 재무제표에 미치는 유의적인 영향이 없습니다.

당사가 다음의 기준들을 적용하면서 선택한 경과규정으로 인해 이전 기간의 비교 정보를 재작성하지 않았습니다.

다음은 최초 적용되는 기준서의 주요 영향입니다.

(1) 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

기업회계기준서 제1115호는 수익을 언제, 얼마나 인식할지를 결정하기 위한 포괄적인 체계입니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1018호 '수익', 제1011호 '건설계약', 기업회계기준해석서 제2031호 '수익: 광고용역의 교환거래', 제2113호 '고객충성제도', 제2115호 '부동산건설약정', 제2118호 '고객으로부터의 자산이전'을 대체하였습니다.

기업회계기준서 제1115호 하에서 수익은 고객이 재화나 용역을 통제하는 시기에 인식합니다. 통제는 한 시점 또는 기간에 걸쳐 이전되며 판단이 필요합니다.

당사는 당기말 현재 기업회계기준서 제1115호의 도입과 관련하여 토지신탁보수 인식 시 분양행위와 건설행위로 구분하여 인식하는 것을 적용하였습니다.

다만, 당사는 의사결정에 따라 최초 적용 누적효과를 최초 적용일에 인식하도록 소급하여 적용하지 않고, 2019년 사업연도 이후 체결되는 토지신탁계약 분 부터 전진적으로 적용할 예정입니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'

기업회계기준서 제1109호는 금융자산, 금융부채 및 비금융항목을 매입하거나 매도할 수 있는 일부 계약의 인식과 측정을 규정합니다. 이 기준서는 기업회계기준서 제1039호 '금융상품: 인식과 측정'을 대체합니다.

기업회계기준서 제1109호 적용의 결과로, 당사는 포괄손익계산서에 금융자산의 손상을 별도로 표시하도록 하는 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정사항을 적용하였습니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다. 기타 금융자산에 대한 손상손실은 중요성을 고려하여 포괄손익계산서에서 별도로 표시하지 않고 기업회계기준서 제1039호 하에서의 표시와 유사하게 '금융원가'에 표시하였습니다.

다음 표는 기업회계기준서 제1109호 적용에 따른 이익잉여금 기초 잔액의 세후 영향을 요약하고 있습니다.

(단위: 천원)	
조정내역	금 액
기업회계기준서 제1039호에 따른 기초 이익잉여금	204,355,211
기업회계기준서 제1109호의 도입으로 인하여 기초이익잉여금에 미치는 영향	263,567
매도가능금융자산에서 당기손익-공정가치측정금융자산으로 재분류	347,714
관련 법인세 효과	(84,147)
기업회계기준서 제1109호에 따른 기초 이익잉여금	204,618,778

기업회계기준서 제1109호의 적용에 따른 회계정책의 주요 변경사항에 대한 성격과 영향은 다음과 같습니다.

(가) 금융자산과 금융부채의 분류 및 측정

기업회계기준서 제1109호는 금융자산에 대해 상각후원가측정금융자산, 기타포괄 손익-공정가치측정금융자산과 당기손익-공정가치측정금융자산의 세 가지 범주 별 분류원칙을 갖고 있습니다. 기업회계기준서 제1109호에 따른 금융자산의 분류는 일반적으로 금융자산이 관리되는 방식인 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 근거하여 결정됩니다. 기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호의 만기보유금융자산, 대출채권 및 수취채권, 매도가능금융자산의 범주를 삭제하였습니다. 주계약이 이 기준서의 적용범위에 해당하는 금융자산인 계약에 내재된 파생상품은 분리되지 않고, 복합금융상품 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호에 따른 기존 금융부채의 분류 및 측정에 대한 존재하는 요구사항을 대부분 유지하였습니다.

기업회계기준서 제1109호의 적용은 금융부채와 관련된 당사의 회계정책에 대해 중요한 영향은 없습니다.

다음 표와 주기는 2018년 1월 1일 현재 당사의 금융자산과 금융부채의 각 구분에 대하여 기업회계기준서 제1039호의 최초 측정 범주와 기업회계기준서 제1109호에 따른 새로운 측정 범주를 설명하고 있습니다.

(단위: 백만원)				
구분	제1039호에 따른 분류	제1109호에 따른 분류	제1039호	제1109호
현금및예치금	대여금및수취채권	상각후원가측정 금융자산	14,054	14,054
채무증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	65,953	65,953
수익증권	매도가능금융자산	당기손익-공정가치측정금융자산	14,000	14,000
대출채권	대여금및수취채권	상각후원가측정 대출채권	264,402	264,402
금융자산 합계			358,409	358,409

(나) 금융자산의 손상

기업회계기준서 제1109호는 기업회계기준서 제1039호의 '발생손실'모형을 '기대신용손실'모형으로 대체하였습니다. 새로운 손상모형은 상각후원가로 측정되는 금융자산, 계약자산 및 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품에 적용되지만, 지분상품 투자에는 적용되지 않습니다. 기업회계기준서 제1109호에서 신용손실은 기업회계기준서 제1039호보다 일찍 인식될 것입니다.

(다) 경과규정

기업회계기준서 제1109호의 채택으로 인한 회계 정책의 변경은 아래에 기술된 경우를 제외하고 소급 적용을 원칙으로 합니다.

· 당사는 손상을 포함한 분류 및 측정 변경과 관련하여 이전 기간의 비교 정보를 재작성하지 않아도 되는 예외규정을 적용하였습니다. 기업회계기준서 제1109호의 적용에 따른 금융자산과 금융부채의 장부금액의 차이는 2018년 1월 1일의 이익잉여금에 인식되었습니다. 따라서 2017년에 대해 표시되는 정보는 기업회계기준서 제1109호의 요구사항을 반영하는 것이 아니라 기업회계기준서 제1039호의 요구사항을 반영하였습니다.

· 최초 적용일에 존재하는 사실과 상황에 근거하여 다음과 같은 평가가 이루어져야 합니다.

- 금융자산 분류를 위한 사업모형의 결정
- 특정 금융자산 및 금융 부채에 대하여 당기손익-공정가치 지정 선택 및 이전 지정의 철회
- 단기매매항목이 아닌 특정 지분상품의 투자에 대하여 기타포괄손익-공정가치 지정 선택

· 채무증권에 대한 투자가 기업회계기준서 제1109호의 최초 적용일에 낮은 신용위험을 갖고 있다면 당사는 최초 인식일 이후 해당 자산에 대한 신용위험이 유의적으로 증가하지 않았다고 가정하였습니다.

4. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 주석 3에서 설명하고 있는 회계정책의 변경을 제외하고, 당기 및 비교표시된 전기의 재무제표는 동일한 회계정책을 적용하여 작성되었습니다.

(1) 종속기업 및 지분법피투자기업 지분

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

당사는 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

금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다. 최초인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정금융자산 또는 당기손익-공정가치측정금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다.

2)-1 금융자산 : 분류 및 후속측정 - 2018년 1월 1일부터 적용한 정책

최초인식시점에 금융자산은 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치채무상품, 기타포괄손익-공정가치-지분상품 또는 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류합니다. 금융자산은 당사가 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하지 않는 한 최초 인식 후에 재분류되지 않으며, 이 경우 영향 받는 모든 금융자산은 사업모형의 변경 이후 첫번째 보고기간의 첫번째날에 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 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자지급만으로 구성되어있는 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 계약조건에 따라 특정일에 원리금지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생합니다.

단기매매를 위해 보유하는것이 아닌 지분상품의 최초 인식시에 당사는 투자자산의 공정가치의 후속적인 변동을 기타포괄손익으로 표시하도록 선택할 수 있습니다. 다만 한 번 선택하면 이를 취소할 수 없습니다. 이러한 선택은 투자자산별로 이루어집니다.

상기에서 설명된 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정되지 않는 모든 금융자산은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 이러한 금융자산은 모든 파생금융자산을 포함합니다. 최초 인식시점에 당사는 상각후원가나 기타포괄손익-당기손익으로 측정되는 금융자산을 당기손익-공정가치측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 해당 금융자산을 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만 한 번 지정하면 이를 취소할 수 없습니다.

당사는 사업이 관리되는 방식과 경영진에게 정보가 제공되는 방식을 가장 잘 반영하기 때문에 금융자산의 포트폴리오수준에서 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 기대 현금흐름의 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 보상 하는지 아니면 수취하는 계약상 현금흐름에 기초하여 보상하는지)
- 과거기간 금융자산의 매도의 빈도, 금액, 시기, 이유, 미래의 매도활동에 대한 예상

이러한 목적을 위해 제거 요건을 충족하지 않는 거래에서 제 3자에게 금융자산을 이전 하는 거래는 매도로 간주되지 않습니다.

단기매매의 정의를 충족하거나 포트폴리오의 성과가 공정가치기준으로 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, 그 밖에 기본적인 대여위험과 원가에 대한 대가(예:유동성위험과운영원가)뿐 만 아니라 이윤으로 구성됩니다.

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

이를 평가할 때 당사는 다음을 고려합니다.

- 현금흐름의 금액이나 시기를 변경시키는 조건부 상황
- 변동 이자율 특성을 포함하여 계약상 액면 이자율을 조정하는 조항
- 중도상환특성과 만기연장특성
- 특정자산으로부터 발생하는 현금흐름에 대한 당사의 청구권을 제한하는 계약조건

중도상환금액이 실질적으로 미상환된 원금과 잔여원금에 대한 이자를 나타내고, 계약의 조기청산에 대한 합리적인 추가 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 최초인식시점에 해당 특성의 공정가치가 경미한 경우에는 이러한 조건을 충족한다고 판단합니다.

2)-2 금융자산 - 2018년 1월 1일 이전에 적용한 회계정책

당사는 비파생금융자산을 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산, 대여금 및 수취채권, 매도가능금융자산의 네가지 범주로 구분하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다.

비파생금융자산은 최초인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익인식금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다.

3)-1 금융자산: 후속측정과 손익 - 2018년 1월 1일 이후에 적용한 회계정책

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. 기타순손익은 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)-2 금융자산: 후속측정과 손익 - 2018년 1월 1일 이전에 적용한 회계정책

공정가치로 측정하는 금융자산	공정가치로 측정하고, 이자 수익이나 배당금 수익을 포함하여 그 변동은 당기손익으로 인식합니다.
대여금 및 수취채권	유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다.
매도가능금융자산	채무상품에 대한 손상차손, 이자수익 및 외화환산차이를 제외한 공정가치의 변동은 기타포괄손익으로 인식합니다. 이러한 자산이 제거될 때, 자본에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.

4) 금융자산의 제거

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

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

5) 금융자산과 부채의 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(4) 금융자산의 손상

1)-1 금융자산의 손상 - 2018년 1월 1일 이후에 적용한 정책

① 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

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

- 보고기간말에 신용이 위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생 할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행 예금

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대 신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다. 당사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 당사가 소구활동을 하지 않으면, 당사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

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

12개월 기대신용손실은 보고기간말 이후 12개월 이내 (또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 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, 당사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정 미래 현금흐름에 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
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입 조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 재무상태표상 신용손실충당금의 표시

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

1)-2 금융자산의 손상 - 2018년 1월 1일 이전에 적용한 정책

당기손익인식금융상품으로 분류되지 않은 금융자산은 매 보고기간말에 손상발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 평가되어야 합니다.

금융자산이 손상되었다는 객관적인 증거는 다음을 포함합니다.

- 금융자산의 발행자나 지급의무자의 유의적인 재무적 어려움
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적 또는 법률적 이유로 인한 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자나 발행자가 파산할 것이라는 징후
- 차입자 또는 발행인의 지급상태에 불리한 변화
- 재무적 어려움으로 당해 금융자산에 대한 활성시장의 소멸
- 금융자산의 집합의 추정미래현금흐름에 측정 가능한 감소가 있다는 것을 시사하는 관측가능한 자료

지분상품에서 손상이 발생하였다는 객관적인 증거는 지분상품의 공정가치가 원가 이하로 유의적이고 지속적이고 하락하는 경우를 포함합니다.

구분	손상
상각후원가를 장부금액으로 하는 금융자산	당사는 이러한 자산에 대해 손상의 증거를 개별적, 집합적으로 고려하였습니다. 개별적으로 유의적인 금융자산은 손상에 대해 개별적으로 검토하였습니다. 개별적으로 손상되지 않은 경우, 손상되었으나 개별적으로 확인되지 않은 손상에 대해 집합적으로 평가하였습니다. 개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 손상에 대해 집합적으로 평가되었습니다. 집합평가는 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집단으로 수행되었습니다.
	집합적으로 손상평가를 하는 경우에, 당사는 회수시기 및 손상발생 금액에 대한 과거정보를 사용하였으며, 현재의 경제적, 신용상황에 따른 실제 손실이 과거추세로 제시된 것보다 크거나 작을것 같은 경우에는 조정을 수행하였습니다.
	손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율로 할인한추정미래현금흐름의 현재가치의 차이로 측정하였습니다. 손상차손은 당기손익으로 인식하고 총당금계정에 반영하였습니다. 당사가 해당 금융자산의 회수가능성에 대한 현실적인 전망이 없다고 고려한 경우에는 관련된 금액은 제각하였습니다. 손상차손의 금액이 후속적으로 감소하고 그 감소가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손을 직접 환입하거나 총당금을 조정하여 환입하였습니다.
매도가능금융자산	매도가능금융자산에서 발생한 손상차손은 재분류조정으로 자본에서 당기손익으로 재분류하였습니다. 재분류된 금액은 공정가치가 취득원가(원금 상환액과 상각액 반영 후 순액)에 미달하는 금액과 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액입니다. 후속기간에 매도가능채무상품의공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하였습니다. 매도가능지분상품에 대하여 당기손익으로 인식한손상차손은 당기손익으로 환입하지 아니하였습니다.

2) 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 개인 고객에 대해 당사는 유사 자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 금융자산이 180일 이상 연체되는 경우에 장부금액을 제각하고, 기업고객에 대해서는 회수에 대한 합리적인 기대가 있는지를 평가하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것 이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(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 인식후에는 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 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가와 비교하여 유의적이 라면, 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.

구 분	추정내용연수
차량운반구	5년
기타의유형자산	5년

당사는 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.

구 분	추정내용연수
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 지출들은 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, 이연법인세자산 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, 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 현금창출단위별로 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

당사는 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에게 이전되는 경우에는 금융리스로 분류하고, 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류하고 있습니다.

① 금융리스

당사는 리스약정일에 측정된 최소리스료의 현재가치와 리스자산의 공정가치 중 작은 금액을 리스기간 개시일에 금융리스자산과 금융리스부채로 각각 인식하고 있습니다. 리스개설직접원가는 금융리스자산에 포함하고 있습니다.

최소리스료는 금융원가와 리스부채의 상환액으로 나누어 인식하고 있으며, 금융원가는 부채잔액에 대하여 일정한 기간이자율이 산출되도록 리스기간의 각 보고기간동안 배분하고 있습니다. 조정리스료는 발생한 기간에 비용으로 처리하고 있습니다.

금융리스자산의 감가상각은 당사가 소유한 다른 감가상각대상자산과 일관된 체계적인 기준으로 상각하고 있으며, 리스기간 종료시점까지 자산의 소유권을 획득할 것이 확실하지 않은 경우에는 리스기간과 리스자산의 내용연수 중 짧은 기간에 걸쳐 감가상각하고 있습니다. 또한, 당사는 금융리스자산에 대해서 손상여부를 검토하고 있습니다.

② 운용리스

운용리스의 경우 리스료는 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 비용을 인식하고 있습니다. 운용리스의 인센티브는 총 효익을 리스기간에 걸쳐 리스비용에서 차감하여 인식하고 있습니다.

③ 약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정

약정이 리스이거나 약정에 리스가 포함되어 있는지를 결정하기 위하여 약정의 실질에 근거하여 특정 자산을 사용해야만 약정을 이행할 수 있는지, 약정에 따라 그 자산의 사용권이 이전되는지를 검토하고 있습니다.

약정에 리스가 포함되어 있다면 약정 개시일이나 약정의 재검토 시점에 약정에서 요구하는 지급액과 기타 대가를 상대적 공정가치에 기초하여 리스 부분과 기타 요소 부분으로 분리하고 있습니다. 구매자가 실무적으로 신뢰성 있게 지급액을 분리할 수 없는 경우에는 리스의 대상으로 파악된 약정대상 자산의 공정가치와 동일한 금액으로 자산과 부채를 인식하고 있습니다. 추후에 대가가 지급되면 부채는 감소하고, 부채에 대한 내재 금융원가는 구매자의 증분차입이자율을 사용하여 인식하고 있습니다.

(9) 비파생금융부채

당사는 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 인식 시점에 당기손익인식항목으로 지정되는 경우에 당기손익인식항목으로 분류합니다. 당기손익인식금융부채는 최초인식 후 공정가치로 측정하며, 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

금융부채는 소멸한 경우, 즉 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에 한하여 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 당사는 금융부채의 계약 조건이 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 퇴직급여

당사는 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 보고기간 말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간 말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적 효익이 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 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

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

(13) 고객과의 계약에서 생기는 수익

당사는 2018년 1월 1일부터 기업회계기준서 제1115호를 최초 적용하였습니다. 고객과의 계약에서 생기는 수익과 관련된 당사의 회계정책 및 최초 적용효과는 주석 3에 기술되어 있습니다.

(14) 수익 · 비용의 인식

① 당사의 금융수익과 금융비용은 다음으로 구성되어 있습니다.

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

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

② 이자수익과 이자비용

유효이자율법은 금융상품의 기대존속기간에 추정되는 미래현금지급액이나 수취액의 현재가치를 금융자산의 총 장부금액이나 금융부채의 상각후원가와 정확하게 일치시키는 이자율입니다. 이자수익이나 이자비용을 계산할 때, 유효이자율은 자산의 총 장부금액(해당자산의 신용이 손상되지 않은 경우)이나 부채의 상각후원가에 적용합니다. 그러나, 최초 인식이후에 후속적으로 신용이 손상된 금융자산에 대해서는 이자수익은 해당 금융자산의 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 사건에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 당사의 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 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다. 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분에 관한 가산할 일시적차이에 대해서는 당사가 일시적차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측가능한 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.

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

이연법인세자산과 부채는 보고기간 말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당사가 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.

(16) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순이익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순이익을 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 당기순이익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(17) 대손준비금

당사는 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) 미적용 제·개정 기준서

제정·공표되었으나 2018년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 아니한 주요 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다. 당사는 재무제표 작성시 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 조기적용하지 아니하였습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스'

기업회계기준서 제1116호 '리스'는 현 기준서인 기업회계기준서 제1017호 '리스', 기업회계기준해석서 제2104호 '약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정', 기업회계기준해석서 제2015호 '운용리스: 인센티브'와 기업회계기준서 제2027호 '법적 형식상의 리스를 포함하는 거래의 실질에 대한 평가'를 대체하게 됩니다.

이 기준서는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용해야 합니다.

기업회계기준서 제1116호는 리스이용자가 리스관련 자산과 부채를 재무상태표에 인식하는 하나의 회계모형을 제시하고 있습니다. 리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 단기리스와 소액 기초자산 리스의 경우 리스 인식이 면제될 수 있습니다. 리스제공자 회계처리는 리스를 금융리스와 운용리스로 분류하는 기존의 기준서와 유사합니다.

당사는 재무제표에 미칠 수 있는 잠재적 영향에 대한 최초 평가를 완료하였으나 정확한 평가는 아직 완료하지 못하였습니다. 재무제표에 기업회계기준서 제1116호를 적용했을 때의 실제 영향은 당사의 2019년 1월 1일 차입이자율, 해당 일의 당사의 리스 포트폴리오의 구성, 당사가 리스갱신옵션을 행사할지, 어느 정도까지 실무적 간편법과 리스 인식 면제 규정을 적용할 지 등 최초 적용 시의 미래 경제적 환경에 의해 결정됩니다.

현재까지 파악된 가장 중요한 영향은 당사가 운용리스로 이용하고 있는 부동산과 차량에 대해 새로운 자산과 부채를 인식해야 한다는 것입니다. 2018년 12월 31일 현재 당사의 해지불능운용리스에 따른 미래 최소리스료의 합계는 현재가치할인 전 기준 6,326백만원입니다.

기업회계기준서 제1116호 도입으로 인해, 정액으로 인식되던 운용리스료가 사용권 자산의 감가상각비와 리스부채의 이자비용으로 바뀌면서 리스와 관련된 비용의 성격이 변하게 될 것 입니다.

당사의 금융리스에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 예상됩니다.

① 약정에 리스가 포함되어 있는지의 결정

기업회계기준서 제1116호를 적용하면서 당사는 다음을 선택할 수 있습니다.

- 모든 계약에 기업회계기준서 제1116호 리스 정의를 적용할지,
- 계약이 리스인지 또는 리스를 포함하고 있는지를 다시 판단하지 않을 수 있는 실무적 간편법을 적용할지

당사는 전환일에 존재하는 리스 계약에 대해 기존의 리스 정의를 유지할 수 있는 실무적 간편법을 적용할 계획입니다. 실무적 간편법 적용시, 2019년 1월 1일 이전에 계약이 체결되고, 기업회계기준서 제1017호와 기업회계기준 해석서 제2104호에 의해 리스로 식별된 계약들에 대해서는 새로운 기준서 정의를 충족하는지 평가하지 않고도 기업회계기준서 제1116호를 적용하게 됩니다.

② 전환

리스이용자로서 당사는 다음 중 한가지 방법으로 새로운 기준서를 적용 할 수 있습니다.

- 소급적용 접근법
- 수정된 소급적용 접근법과 선택적 실무적 간편법

리스이용자는 모든 리스 계약에 일관되게 선택사항을 적용해야 합니다.

당사는 2019년 1월 1일을 기준으로 수정된 소급적용 접근법을 사용하여 기업회계기준서 제1116호를 최초 적용할 계획입니다. 따라서 기업회계기준서 제1116호 적용의 누적효과가 2019년 1월 1일의 이익잉여금에서 조정되고, 비교 정보는 재작성 되지 않을 것입니다.

기존 기업회계기준서 제1017호 하에서 운용리스로 분류된 리스들에 수정된 소급적용 접근법을 적용 시, 리스이용자는 다양한 실무적 간편법을 적용할지 여부를 리스별로 선택할 수 있습니다. 당사는 이러한 실무적 간편법을 적용할 때 의 잠재적 영향을 평가하고 있습니다.

다음의 재·개정 기준서는 당사에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 판단됩니다.

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세 처리의 불확실성'
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 개정: 부(-)의 보상을 수반하는 중도상환특성
- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정: 관계기업과 공동기업에 대한 장기투자지분
- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' 개정: 제도개정, 축소, 정산 시 재측정/확정급여제도로부터의 환급가능성
- 기업회계기준서 2015-2017 연차개선
- 재무보고를 위한 개념체계 개정
- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'

5. 금융위험관리

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

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

당기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다. 또한 당기손익-공정가치측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 경우 지분증권의 금액은 제외하고 있습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및예치금	42,222,500	14,054,202
대출채권	-	264,401,980
상각후원가측정 대출채권	368,460,712	-
기타금융자산(*)	37,854,511	19,315,449
합 계	448,537,723	297,771,631

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 신용위험 익스포저

당기말 현재 상각후원가측정대출채권의 대손충당금 측정방법에 따른 대여금 및 수취채권의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금 및 예치금				
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 투자 업무 수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

시장위험관리를 위하여 회사는 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.

(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 하

며, 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

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.

6. 금융상품의 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금	42,222,500	42,222,500	14,054,202	14,054,202
매도가능금융자산	-	-	79,953,176	79,953,176
당기손익-공정가치측정금융자산	73,921,183	73,921,183	-	-
대출채권	-	-	264,401,980	264,401,980
상각후원가측정대출채권	368,460,712	368,460,712	-	-
기타금융자산(*1)	37,854,511	37,854,511	19,315,449	19,315,449
자산총계	522,458,906	522,458,906	377,724,807	377,724,807
차입부채	235,250,265	235,250,265	117,000,000	117,000,000
기타금융부채(*2)	27,752,988	27,752,988	28,204,198	28,204,198
부채총계	263,003,253	263,003,253	145,204,198	145,204,198

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

(2) 공정가치로 측정하는 금융상품

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

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	-	-	73,921,183	73,921,183
상각후원가측정대출채권	-	-	368,460,712	368,460,712
기타금융자산(*2)	-	-	37,854,511	37,854,511
합 계	-	-	480,236,406	480,236,406

(*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
매도가능금융자산(*1)	-	-	79,953,176	79,953,176
대출채권	-	-	264,401,980	264,401,980
기타금융자산(*2)	-	-	19,315,449	19,315,449
합 계	-	-	363,670,605	363,670,605

(*1) 매도가능금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형 (Dividend Discount Model)을 사용하여 평가. 다만, 매도가능금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함

(*2) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	117,000,000	-	117,000,000
기타금융부채(*)	-	-	28,204,198	28,204,198
합 계	-	117,000,000	28,204,198	145,204,198

(*) 미지급금, 미지급비용 포함

(3) 당기 및 전기 중 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)							
구 분	기초	대체	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당기말
					당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치 측정금융자산	-	79,953,176	7,641,404	(14,235,387)	561,990	-	73,921,183

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)						
구 분	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		전기말
				전기손익	기타포괄 손익누계액	
매도가능금융자산	78,008,998	6,699,653	(4,820,365)	-	64,890	79,953,176

7. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)			
구 분	당기손익-공정가치 측정 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(*1)	-	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(*2)	-	27,752,988	27,752,988
합 계	-	263,003,253	263,003,253

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)			
구 분	매도가능 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	14,054,202	14,054,202
매도가능금융자산	79,953,176	-	79,953,176
대출채권	-	264,401,980	264,401,980
기타금융자산(*1)	-	19,315,449	19,315,449
합 계	79,953,176	297,771,631	377,724,807
금융부채			
차입부채	-	117,000,000	117,000,000
기타금융부채(*2)	-	28,204,198	28,204,198
합 계	-	145,204,198	145,204,198

(*1) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(*2) 미지급금, 미지급비용 포함

8. 현금및예치금

(1) 당기말과 전기말 현재 현금 및 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기	제 18(전) 기
현금및현금성자산	보통예금	1,041,500	4,314,207
	기타예치금	40,978,000	6,372,412
소 계		42,019,500	10,686,619
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	200,000	3,364,583
소 계		203,000	3,367,583
합 계		42,222,500	14,054,202

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 19(당) 기	제 18(전) 기
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	200,000	3,364,583
합 계		203,000	3,367,583

9. 매도가능금융자산

(1) 전기말 현재 당사의 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 18(전) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
비시장성 지분증권				
판교에스티투(※)	1,100,000	-	-	1,100,000
대구세천PFV(※)	250,000	-	(250,000)	-
엠시티PFV(※)	250,000	-	(250,000)	-
마곡 PFV(※)	250,000	-	-	250,000
코크렘청진제18호(※)	6,481,024	-	-	6,481,024
코크렘청진제19호(※)	5,283,672	-	-	5,283,672
코크렘벽은호텔(※)	1,999,993	-	-	1,999,993
코크렘양재(※)	10,000,000	-	-	10,000,000
코크렘파인에비뉴(※)	9,972,299	-	-	9,972,299
코크렘광교(※)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렘더프라임(※)	1,000,000	-	-	1,000,000
코크렘하우징(※)	500,000	-	-	500,000
코크렘제30호(※)	5,000,000	-	-	5,000,000
코크렘제31호(※)	5,000,000	-	-	5,000,000
지에스코크렘뉴스테이(※)	3,500,000	-	-	3,500,000
코람코가치부가형리테일1호모부동산투자회사(※)	8,566,094	-	-	8,566,094
코크렘제36호(※)	6,000,000	-	-	6,000,000
서한코크렘뉴스테이(※)	300,000	-	-	300,000
소 계	66,453,082	-	(500,000)	65,953,082
수익증권				
코람코퍼스텝제6호	500,000	28,370	-	528,370
코람코수익형제1호	1,000,000	29,370	-	1,029,370
코람코전문투자형제34호	2,000,000	108,200	-	2,108,200
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	92,650	-	5,092,650
코람코수익형2호	4,000,000	41,603	-	4,041,603
코람코PPFA사모부동산투자유한회사	200,000	4,272	-	204,272
코람코전문투자형사모수익형제6호	952,381	43,248	-	995,629
소 계	13,652,381	347,713	-	14,000,094
합 계	80,105,463	347,713	(500,000)	79,953,176

(※) 상기 주식은 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하되, 다만 순자산가액이 현저하게 하락한 경우에는 취득원가와 순자산가액의 차이를 손상차손으로 인식

(2) 전기 매도가능금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구 분	제 18(전) 기
기초	78,008,998
취득	6,699,653
처분	(4,820,365)
공정가치 변동	64,890
전기말	79,953,176

10. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 19(당) 기			
	취득원가	미실현손익	손상차손 누계액	장부가액
채무증권				
판교에스디투	1,100,000	375,396	-	1,475,396
코크렙벽은호텔	1,999,993	717,778	-	2,717,771
코크렙청진제18호	6,481,024	251,429	-	6,732,453
코크렙청진제19호	5,283,672	179,088	-	5,462,760
코크렙광고	1,000,000	551,334	-	1,551,334
코크렙파인에비뉴	9,972,299	(1,011,938)	-	8,960,361
코크렙더프라임	1,000,000	160,524	-	1,160,524
코크렙하우징	500,000	-	-	500,000
코크렙제30호	5,000,000	(79,166)	-	4,920,834
코크렙제31호	5,000,000	(185,511)	-	4,814,489
지에스코크렙뉴스테이	3,500,000	(713,219)	-	2,786,781
코람코가치부가형리테일1호모부동산투자회사	8,566,094	(317,984)	-	8,248,110
코크렙제36호	6,000,000	(70,463)	-	5,929,537
서한코크렙뉴스테이	300,000	-	-	300,000
계룡코크렙제1호	58,920	-	-	58,920
코크렙TP	763,450	-	-	763,450
코크렙제47호	300,000	-	-	300,000
코람코가치부가형리테일2호모부동산투자회사	111,415	-	-	111,415
코람코가치부가형리테일2의자2호부동산투자회사	300,000	-	-	300,000
대구세천 PFV	250,000	-	(250,000)	-
엠시티 PFV	250,000	-	(250,000)	-
소 계	57,736,867	(142,732)	(500,000)	57,094,135
수익증권				
코람코퍼스텝제6호	500,000	37,560	-	537,560
코람코수익형제1호	503,400	11,709	-	515,109
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	336,400	-	5,336,400
코람코수익형2호	4,000,000	49,764	-	4,049,764
코람코PPFA사모부동산투자유한회사	200,000	2,718	-	202,718
코람코전문투자형사모수익형제6호	1,200,000	89,735	-	1,289,735
코람코전문투자형72호	100,000	(1,354)	-	98,646
코람코전문투자형73호	3,200,000	(62,591)	-	3,137,409
코람코전문투자형86호	100,000	(28)	-	99,972
코람코전문투자형87호	1,560,000	(265)	-	1,559,735
소 계	16,363,400	463,648	-	16,827,048
합 계	74,100,267	320,916	(500,000)	73,921,183

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

(단위 : 천원)	
구 분	제 19(당) 기
기초	-
대체	79,953,176
취득	7,641,404
처분	(14,235,387)
공정가치 변동	561,990
당기말	73,921,183

11. 종속기업투자자산

(1) 당기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
회사명	소재지	결산일	취득원가	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
(주)코람코자산운용	대한민국	12월31일	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000

(2) 당기 및 전기 중 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)				
회사명	자 산	부 채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산운용	18,732,311	2,240,205	4,030,912	3,123,837

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
회사명	자산	부채	영업이익	당기순이익
(주)코람코자산운용	22,407,549	3,757,441	7,310,638	5,603,079

12. 대출채권

(1) 전기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 18(전) 기	
	금액	약정이자율
대여금		
일반대여금	693,912	-
임직원대여금	2,619,979	1.00%
대손충당금	(693,912)	-
소 계	2,619,979	
신탁계정대		
경남 사천 동금동	13,367,000	6.00%
충북 음성 혁신도시	7,434,000	7.00%
울산 신정동 오피스텔	2,917,000	7.00%
울산 반구동	3,411,000	7.00%
안산 원시동	770,000	7.00%
울산 신정동 주상복합	8,055,000	7.00%
인천 논현동	19,576,000	7.00%
울산 방어동	6,949,000	7.00%
제주 연동	1,630,000	7.00%
충남 홍성군	6,500,000	7.00%
부산 연산동	4,580,000	7.00%
청주 오창읍	3,060,000	7.00%
포항 죽도동	10,760,000	7.00%
창원 남문동	21,735,000	7.00%
경남 김해 동상동	17,704,000	7.00%
아산 법곡동	12,043,000	7.00%
화성 동탄2	2,500,000	7.00%
세종 2-4 생활권	10,600,000	7.00%
이천 부발읍	1,150,000	7.00%
경북 거제 장승포동	11,500,000	7.00%
김해 내동	3,700,000	7.00%

(단위 : 천원)		
구 분	제 18(전) 기	
	금액	약정이자율
경주 외동 도시형생활주택	7,040,000	7.00%
김제 옥산동	12,800,000	7.00%
충남 태안읍	7,690,000	7.00%
안동 용상동	5,530,000	7.00%
안양 호계동	911,209	7.00%
경기 시흥 능곡동	2,220,000	7.00%
경북 경주 외동 공동주택	14,003,000	7.00%
통영 무전동 980-1	3,790,000	7.00%
광교 노인복지주택	5,600,000	7.00%
포항 대잠동	3,032,000	7.00%
진주 혁신도시	7,753,000	7.00%
시흥 월곶동	1,100,000	7.00%
인천 송림5구역	5,276,000	7.00%
부산 정관3차	9,700,000	7.50%
파주 문산	570,500	7.50%
전남 강진	1,970,000	7.00%
부산 송정	2,915,000	7.50%
원주 우산동	1,318,000	7.50%
세종 죽림	750,000	7.50%
고양 원흥	305,000	7.50%
강릉 교동	600,000	7.50%
인천 용현	1,800,000	7.00%
속초 조양	1,251,100	7.50%
남양주 다산진건	1,400,000	7.00%
인천 주안동	1,087,000	7.00%
서울 도봉구 제2구역	398,000	7.00%
세종 어진동	5,566,000	5.12%
대손총당금	(14,534,808)	-
소 계	261,782,001	
합 계	264,401,980	

(2) 전기말 현재 현재 대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만기	제 18(전) 기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	146,000	83,967,000
6개월 초과 1년 이내	146,000	15,545,000
1년 초과 5년 이내	2,327,979	176,804,809
5년 초과	693,912	-
합 계	3,313,891	276,316,809

13. 상각후원가측정대출채권

(1) 당기말 현재 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	
	금액	약정이자율
대여금		
임직원대여금	2,974,525	1.00%
신탁계정대		
경남 사천 동금동	17,130,000	6.00%
울산 신정동 오피스텔	6,966,000	7.00%
세종 어진동	24,378,000	5.12%
울산 중구 반구동	2,632,000	7.00%
안산 원시동	8,270,000	7.00%
진주 혁신도시	22,483,000	7.00%
인천 송림5구역	3,557,000	7.00%
파주 당동리	2,548,000	7.50%
세종 조치원 죽림리	11,992,372	7.50%
인천 중산동	3,850,000	7.50%
김포 장기동	6,650,000	7.50%
울산 방어동	17,204,000	7.00%
포항 대장동	7,018,000	7.00%
광주 매월동(엠-플러스)	3,480,900	7.50%
제주 연동	1,721,239	7.00%
전남 강진	480,000	7.00%
경기 포천	1,888,730	7.00%
충남 홍성	4,450,000	7.00%
부산 연산동	5,238,480	7.00%
청주 오창	17,574,000	7.00%
포항 죽도동	7,259,000	7.00%
고양 원흥동	3,970,000	7.50%
청주 북부터미널	490,000	7.50%
창원 남문지구	31,958,000	7.00%
파주 운정지구	4,743,000	7.00%
원주 우산동	6,041,754	7.50%
강릉 교동	3,713,000	7.50%
서천 장항	10,296,000	7.50%

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	
	금액	약정이자율
춘천 소양로1가	6,241,000	7.50%
강릉 안현동	1,775,000	7.50%
아산 법곡동	9,938,356	7.00%
전주 태평동	2,911,000	7.00%
청주 북대동 지식산업센터	10,920,000	7.50%
충남 우강면	1,037,400	7.50%
부산 정관2차	1,565,947	7.50%
이천 아미리	29,907,000	7.00%
부산 정관3차	29,000,000	7.50%
남양주 다산진건지구	9,940,000	7.00%
안성 미양면	14,246,715	7.00%
경남 거제시 장승포동	18,452,000	7.00%
통영 무전동 980-1	3,080,000	7.00%
경주시 외동 공동주택	2,842,000	7.00%
경주시 외동 도시형생활주택	11,790,000	7.00%
김제 옥산동	8,367,000	7.00%
태안 남문리	4,820,000	7.00%
인천 송도동	2,557,024	7.00%
안양 호계동	1,050,000	7.00%
인천 주안동	710,500	7.00%
서울 도봉구	9,810,000	7.00%
대손충당금	(53,457,230)	-
소 계	365,486,187	
합 계	368,460,712	

(2) 당기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
만기	제 19(당) 기	
	대여금	신탁계정대
6개월 이내	104,000	108,481,239
6개월 초과 1년 이내	90,000	113,449,087
1년 초과 5년 이내	2,780,525	197,013,091
합 계	2,974,525	418,943,417

14. 대손충당금

당기 및 전기 중 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)				
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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)	
구 분	대손충당금
기초	8,512,163
전입	6,716,557
기말	15,228,720

15. 대손준비금

당사는 금융투자업 규정 제3-8조에 의거 한국채택국제회계기준에 따라 산출한 대손충당금이 금융투자업 규정 제3-8조 제1항 각 호, 제2항 각 호에서 정한 금액의 합계액에 미달하는 경우 동 미달하는 금액에 대하여 대손준비금으로 적립하여 공시하고 있습니다.

(1) 당기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
대손준비금 기적립액	11,237,217	6,179,687
대손준비금 적립예정액	2,602,105	5,057,530
대손준비금 잔액	13,839,322	11,237,217

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
대손준비금 적립예정액	2,602,105	5,057,530
대손준비금 반영후 조정이익	34,547,556	37,695,624
대손준비금 반영후 주당 조정이익	15,701원	17,132원

16. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)			
구 분	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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	장부금액
차량운반구	213,732	(163,861)	49,871
기타의유형자산	4,600,257	(2,431,132)	2,169,125
합 계	4,813,989	(2,594,993)	2,218,996

(2) 당기와 전기의 유형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)						
구 분	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

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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)					
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
차량운반구	92,617	-	-	(42,746)	49,871
기타의유형자산	2,790,921	180,753	(1,128)	(801,421)	2,169,125
합 계	2,883,538	180,753	(1,128)	(844,167)	2,218,996

17. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)				
구 분	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	5,857,931	-	(1,696,277)	4,161,654
기타의무형자산	2,180,595	(1,501,952)	-	678,643
합 계	8,038,526	(1,501,952)	(1,696,277)	4,840,297

(2) 당기와 전기의 무형자산 변동내용은 다음과 같습니다.

<제 19(당) 기>

(단위 : 천원)					
구 분	기 초	취 득	처 분	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

<제 18(전) 기>

(단위 : 천원)						
구 분	기 초	취 득	처 분	상 각	손 상	기 말
회원권	4,363,928	-	-	-	(202,274)	4,161,654
기타의무형자산	821,735	56,275	-	(199,367)	-	678,643
합 계	5,185,663	56,275	-	(199,367)	(202,274)	4,840,297

18. 기타자산

당기말과 전기말 현재 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
미수금	20,702,624	9,990,891
미수수익	14,610,798	7,936,850
선급금	1,039,270	9,934,031
선급비용	1,770,508	45,271
보증금	2,541,090	1,387,708
합 계	40,664,290	29,294,751

19. 차입부채

(1) 당기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 19(당) 기	제 18(전) 기
일반차입금	산업은행 등	2.91 ~ 4.47	150,500,000	117,000,000
회사채	사모사채	4.10 ~ 4.20	85,000,000	-
사채할인발행차금			(249,735)	-
합 계			235,250,265	117,000,000

(2) 당사의 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	상환예정액		
만 기	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

20. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
복구충당부채	583,021	869,400
연차충당부채	589,495	494,184
미지급금	120,329	148,867
미지급비용	27,632,659	28,055,332
선수금	24,862,088	25,829,754
예수금	2,129,655	11,355,577
합 계	55,917,247	66,753,114

21. 자본금

당기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(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

전기 중 자기주식을 제외한 주식 1주당 0.05주의 주식배당을 실시하여 자본금이 증가하였습니다.

22. 이익잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
이익준비금	5,684,099	5,684,099
대손준비금	11,237,216	6,179,687
신탁사업적립금	10,000,000	10,000,000
미처분이익잉여금	211,546,660	182,491,426
합 계	238,467,975	204,355,211

(2) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
	처분예정일: 2019년 3월 22일		처분확정일: 2018년 2월 27일	
I. 미처분이익잉여금		211,546,660		182,491,426
1. 전기이월미처분이익잉여금	174,133,432		139,738,273	
2. 당기순이익	37,149,661		42,753,153	
3. 회계정책변경효과	263,567		-	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 이익잉여금 처분액		6,925,384		8,357,994
1. 신탁사업적립금 전입	1,022,815		-	
2. 대손준비금 전입	2,602,105		5,057,530	
3. 현금배당	3,300,464		3,300,464	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		204,621,276		174,133,432

23. 수수료수익

당기 및 전기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
수수료수익		
집합투자기구운용보수	29,872,146	15,421,651
신탁보수		
토지신탁보수	63,027,448	64,681,549
관리신탁보수	42,121	38,061
처분신탁보수	245,601	414,618
담보신탁보수	2,241,968	1,925,630
분양관리신탁보수	46,838	287,082
기타보수	912,817	320,332
소 계	66,516,793	67,667,272
대리업무보수	1,380,907	2,158,823
합 계	97,769,846	85,247,746

24. 금융손익

당기 및 전기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
금융수익		
이자수익		
예치금이자	218,915	126,087
신탁계정대이자	22,391,595	15,889,842
기타이자	23,397	20,188
소 계	22,633,906	16,036,117
배당금수익	10,541,050	6,106,890
금융자산관련수익		
매도가능금융자산처분이익	-	17,189
당기손익-공정가치측정 금융자산처분이익	2,523,070	-
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	561,990	-
소 계	3,085,060	17,189
합 계	36,260,016	22,160,196
금융비용		
이자비용		
차입금이자	4,650,424	3,486,430
회사채이자	847,736	-
기타이자	7,625	-
소 계	5,505,785	3,486,430
금융자산관련비용		
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	-	-
합 계	5,505,785	3,486,430

25. 판매비와관리비

당기 및 전기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
급여	21,690,122	21,889,985
퇴직급여	1,243,250	1,323,848
복리후생비	3,403,705	2,960,359
전산운용비	176,367	171,677
임차료	2,051,902	2,165,406
지급수수료	2,211,356	1,841,800
접대비	1,881,013	1,804,020
광고선전비	339,519	299,886
감가상각비	790,381	844,167
연수비	166,970	202,027
무형자산상각비	184,556	199,367
세금과공과금	1,237,634	1,163,743
등기소송비	174,016	136,960
회의비	131,807	135,397
인쇄비	60,520	50,457
여비교통비	338,813	335,982
차량유지비	642,662	676,159
소모품비	118,747	124,927
수도광열비	18,452	17,662
보험료	454,626	364,122
행사비	175,144	174,258
기타	240,269	232,889
합 계	37,731,831	37,115,098

26. 기타영업손익

당기 및 전기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
기타영업수익		
복구충당부채환입	391,230	-
기타자산대손충당금환입	-	15,000
합 계	391,230	15,000
기타영업비용		
기타대손상각비	100,000	1,283,789
기타	-	19,825
합 계	100,000	1,303,614

27. 영업외손익

당기 및 전기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
기타영업외수익		
유형자산처분이익	13,543	-
기타	83	1,276
합 계	13,626	1,276
기타영업외비용		
유형자산처분손실	1,270	529
기부금	237,886	230,477
무형자산손상차손	-	202,274
기타	-	295
합 계	239,156	433,575

28. 법인세

(1) 당기와 전기의 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
법인세 부담액(법인세추납액 · 환급액포함)	11,719,054	15,542,498
일시적차이로 인한 이연법인세변동액	26,716	(3,650,891)
과거기간의 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정액	-	3,744,421
총법인세효과	11,745,770	15,636,028
자본에 직접 반영된 법인세비용	-	(20,238)
법인세비용	11,745,770	15,615,790

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
법인세비용차감전순이익(①)	48,895,431	58,368,943
적용세율에 따른 세부담액	11,370,694	13,663,284
조정사항		
영구적차이	(600,012)	541,561
투자 · 상생협력 촉진 세제(*)	930,629	1,348,607
기타	44,459	62,338
계	375,076	1,952,506
법인세비용(②)	11,745,770	15,615,790
유효세율(%)(②/①)	24.02%	26.75%

(*) 자기자본이 500억원을 초과하는 기업 등이 2017년부터 2020년까지 투자, 임금 또는 배당 등으로 사용하지 아니하는 경우 그 미환류소득에 대하여 20%의 법인세를 추가로 과세하는 제도로서 2017년 12월 세법 개정시 조세특례제한법으로 이관하면서 명칭이 기업소득환류세 제에서 투자 · 상생협력 촉진세제로 변경

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

(단위: 천원)			
구 분	제 19(당) 기		
	기초	증가(감소)	기말
차감할 일시적차이			
감가상각비	13,107	(1,514)	11,593
무형자산손상차손	1,696,277	-	1,696,277
당기손익-공정가치측정금융자산손상차손	500,000	-	500,000
대손금	100,000	-	100,000
복구충당부채	869,400	(286,379)	583,021
연차충당부채	494,184	95,311	589,495
미지급비용	15,000,000	-	15,000,000
소 계	18,672,968	(192,582)	18,480,386
세율(%)	24.2		24.2
차감할 일시적차이로 인한 이연법인세자산	4,518,858		4,472,253
가산할 일시적차이			
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(347,712)	26,796	(320,916)
기타의유형자산	(594,090)	55,388	(538,702)
소 계	(941,802)	82,184	(859,618)
세율(%)	24.2		24.2
가산할 일시적차이로 인한 이연법인세부채	(227,916)		(208,028)
이연법인세자산	4,290,942		4,264,226

(단위: 천원)			
구 분	제 18(전) 기		
	기초	증가(감소)	기말
차감할 일시적차이			
감가상각비	16,577	(3,470)	13,107
무형자산손상차손	1,494,003	202,274	1,696,277
매도가능금융자산손상차손	750,000	(250,000)	500,000
대손금	837,803	(737,803)	100,000
복구충당부채	869,400	-	869,400
연차충당부채	-	494,184	494,184
미지급비용	-	15,000,000	15,000,000
소 계	3,967,783	14,705,185	18,672,968
세율(%)	22.0		24.2
차감할 일시적차이로 인한 이연법인세자산	872,912		4,518,858
가산할 일시적차이			
매도가능금융자산평가이익	(290,492)	(57,220)	(347,712)
기타의유형자산	(767,970)	173,880	(594,090)
소 계	(1,058,462)	116,660	(941,802)
세율(%)	22.0		24.2
가산할 일시적차이로 인한 이연법인세부채	(232,862)		(227,916)
이연법인세부채	640,051		4,290,942

29. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
보통주당기순이익	37,149,661,071	42,753,153,536
가중평균유통보통주식수	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	16,884	19,431

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
당기순이익	37,149,661,071	42,753,153,536
보통주순이익	37,149,661,071	42,753,153,536

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

<제 19(당) 기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2018.01.01~2018.12.31	2,204,563	365	804,665,495
자기주식효과	2018.01.01~2018.12.31	(4,254)	365	(1,552,710)
합 계				803,112,785
가중평균유통보통주식수				2,200,309

<제 18(전) 기>

(단위 : 주)				
구 분	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수(*)	2017.01.01~2017.12.31	2,204,563	365	804,665,495
자기주식효과	2017.01.01~2017.12.31	(4,254)	365	(1,552,710)
합 계				803,112,785
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(*) 전기 중 자기주식을 제외한 주식 1주당 0.05주의 주식배당을 실시하여 발행주식수가 증가

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

30. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	KB손해보험	3,000,000	2018.7.24~2019.7.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 2,214백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 3,175억원)을 체결하고 있으며, 당기말 현재 사용액은 2,355억원입니다.

(3) 소송 사건

당기말 현재 당사가 업무수탁자 지위와 관련하여 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 52건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 그리고 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 3건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 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 아니할것으로 판단하고 있습니다.

31. 특수관계자와의 거래

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

회사명	관계
(주)코람코자산운용	종속기업

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

(단위: 천원)				
구 분	특수관계자명	거래내용	제 19(당) 기	제 18(전) 기
기타수익	(주)코람코자산운용	배당금수익	5,000,000	-

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

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

(단위: 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
단기종업원급여	7,805,599	6,734,781
퇴직급여	431,572	344,547
합 계	8,237,171	7,079,328

32. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구 분	제 19(당) 기	제 18(전) 기
주식배당	-	523,883

(2) 당기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	기초금액	재무현금흐름	기말금액
차입금	117,000,000	33,500,000	150,500,000
사채	-	84,750,265	84,750,265
합 계	117,000,000	118,250,265	235,250,265

내부회계관리제도 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 주식회사 코람코자산신탁의 2018년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

대표이사 귀하

2019년 3월 15일

우리는 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2018년 12월 31일 현재의 내부회계관리 제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 주식회사 코람코자산신탁의 경영자에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결과를 보고하는 데 있습니다. 회사의 경영자는 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다" 라고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영자가 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영자의 내부회계관리제도의 운영실태 보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다. 그러나 회사는 비상장대기업으로서 경영자의 내부회계관리제도 구축과 운영, 그리고 이에 대한 운영실태 평가보고는 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 상장대기업보다는 현저하게 완화된 방식으로 이루어졌습니다. 따라서 우리는 내부회계관리제도 검토 기준 중 '14. 중소기업 등에 대한 검토특례'에 따라 검토를 실시하였습니다.

회사의 내부회계관리제도는 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 한국채택국제회계기준에 따라 작성한 재무제표의 신뢰성에 대한 합리적인 확신을 줄 수 있도록 제정한 내부회계관리규정과 이를 관리·운영하는 조직을 의미합니다. 그러나 내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 적발하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 내부회계관리제도의 운영실태보고 내용을 기초로 미래기간의 내용을 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있다는 점을 고려하여야 합니다.

경영자의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영자의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범규준 제5장 '중소기업에 대한 적용'의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2018년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2018년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

삼 정 회 계 법 인
대 표 이 사 김 교 태



대표이사 및 내부회계관리자의 운영실태보고서

(주)코람코자산신탁

주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2018년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다. 본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 내부회계관리제도 모범규준 제5장(중소기업에 대한 적용)을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2018년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 내부회계관리제도 모범규준에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 중요한 취약점이 발견되지 아니하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 보고 내용의 기재사항을 직접 확인 검토하였습니다.

2019년 2월 15일

대 표 이 사 윤 용 로

내부회계관리자 홍 은 기



내부회계관리제도 운영실태보고서

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코자산신탁			
감사대상 사업연도	2018년 01월 01일	부터	2018년 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	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		-	2	1	1	5	7	6	5	-	-	-	-	12	18
투입 시간	분·반기검토	-	-	36	12	321	145	297	131	-	-	-	-	654	288
	감사	-	32	36	26	275	234	275	162	-	-	-	-	586	454
	합계	-	32	72	38	596	379	572	293	-	-	-	-	1240	742

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2018.11.02		1	일		
	주요내용			예비적 분석적 절차 수행, 계정별 감사방법 및 절차계획, 중요성 산정 등					
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원			주요 감사업무 수행내용		
				상주		비상주			
	2018.11.19~2018.11.23		5	일	3	명	2	명	중간감사 및 내부회계관리제도 검토
	2019.01.28~2019.02.01		5	일	3	명	2	명	기말감사
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		해당사항 없음			-	일		
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		2019.01.02		1	일			
	실사(입회)장소		서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워) 4층						
	실사(입회)대상		유가증권, 회원권 등						
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회		○	변호사조회		○
	기타조회		-						
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수		2	회					

커뮤니케이션	수행시기	2018.08.10, 2019.03.08		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2018년 08월 10일	업무수행이사, 감사위원회	대면회의	외부감사인의 검토결과 보고, 2018년 감사계획보고
2	2019년 03월 08일	업무수행이사, 감사위원회	대면회의	외부감사인의 감사 진행상황 보고