

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약반기연결재무제표

별첨: 독립된 감사인의 검토보고서

제 23(당) 기 2분기 2022년 4월 1일 부터 2022년 6월 30일 까지

제 23(당) 기 반 기 2022년 1월 1일 부터 2022년 6월 30일 까지

주식회사 코람코자산신탁

목 차

I. 요약반기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)요약반기연결재무제표	
요약반기연결재무상태표	4
요약반기연결포괄손익계산서	5
요약반기연결자본변동표	6
요약반기연결현금흐름표	7
주석	9

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약반기연결재무제표는 2022년 6월 30일 현재의 요약반기연결 재무상태표, 2022년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 요약반기연결 포괄손익계산서, 동일로 종료되는 6개월 보고기간의 요약반기연결자본변동표 및 요약반기연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

본인은 대한민국의 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 않습니다.

검토결과

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

기타사항

비교표시 된 2021년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 요약반기연결 포괄손익계산서와 동일로 종료되는 6개월 보고기간의 요약반기연결자본변동표 및 요약반기연결현금흐름표는 삼정회계법인이 검토하였으며, 2021년 8월 13일자 검토 보고서에는 동 요약반기연결재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 않았다고 표명되어 있습니다.

또한, 2021년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결 포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)는 삼정회계법인이 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2022년 3월 17일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2021년 12월 31일 현재의 요약연결재무상태표는 위의 감사 받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

안진회계법인

대표이사

洪鍾聲

홍 중 성



2022년 8월 12일

이 요약반기연결재무제표 검토보고서는 검토보고서일(2022년 08월 12일) 현재로 유효한 것 입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 요약반기연결재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 23(당) 기 2분기

2022년 04월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

제 23(당) 기 반기

2022년 01월 01일 부터

2022년 06월 30일 까지

제 22(전) 기 2분기

2021년 04월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 22(전) 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

"첨부된 요약반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

요약반기연결재무상태표

제 23(당) 기 반기말 2022년 06월 30일 현재

제 22(전) 기 기말 2021년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 23(당) 기 반기말		제 22(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 28	151,176,314,602		102,696,744,599	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	200,560,480,329		253,816,775,892	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	217,486,362,031		270,659,771,286	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	29	6,307,390,461		4,545,335,137	
V. 유형자산	11	7,590,683,236		8,687,821,379	
VI. 무형자산	12	9,514,357,532		9,388,088,411	
VII. 이연법인세자산		20,585,283,456		15,390,727,961	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	38,920,455,737		53,211,129,186	
자산총계			652,141,327,384		718,396,393,851
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14	94,952,562,459		207,429,479,900	
II. 당기법인세부채		21,962,413,819		27,841,722,381	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16	69,573,160,218		61,958,510,166	
부채총계			186,488,136,496		297,229,712,447
자 본					
I. 지배기업 소유지분			465,653,190,888		421,166,681,404
1. 자본금	17	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,366,836,410		61,366,836,410	
3. 자본조정		-		(102,096,000)	
4. 이익잉여금	10, 18	388,193,374,478		343,808,960,994	
II. 비지배주주지분			-		-
자본총계			465,653,190,888		421,166,681,404
부채와자본총계			652,141,327,384		718,396,393,851

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요약반기연결포괄손익계산서

제 23(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 22(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
		3개월	누적	3개월	누적
I. 영업수익		77,999,737,637	146,049,857,156	70,290,037,003	137,758,702,681
1. 수수료수익	19	73,649,087,220	119,463,641,747	44,725,487,229	106,100,614,363
자산관리수익		66,210,738,426	106,076,485,288	37,685,258,780	93,062,590,295
신탁수익		4,423,280,524	9,008,236,247	6,105,400,139	11,201,900,227
대리업무보수		678,113,419	1,295,367,831	794,343,966	1,212,972,922
기타		2,336,954,851	3,083,552,381	140,484,344	623,150,919
2. 금융수익	20	4,350,650,417	26,586,215,409	25,564,549,774	31,658,088,318
이자수익		1,830,447,881	3,921,503,218	3,012,956,247	6,510,405,330
배당금수익		1,435,990,165	17,298,818,828	13,488,090,738	13,680,093,694
기타금융수익		1,084,212,371	5,365,893,363	9,063,502,789	11,467,589,294
II. 영업비용		47,200,706,036	79,303,928,839	43,048,699,934	89,381,644,099
1. 금융비용	20	4,245,480,531	7,725,932,853	2,041,945,939	4,430,200,574
이자비용		909,881,095	3,992,968,816	1,923,305,813	4,231,219,479
기타금융비용		3,335,599,436	3,732,964,037	118,640,126	198,981,095
2. 대손상각비	9	12,250,288,100	22,086,449,334	21,308,843,430	48,116,607,559
3. 판매비와관리비	21	30,703,200,983	49,204,148,065	19,572,006,837	35,687,395,421
4. 기타영업비용	22	1,736,422	287,398,587	125,903,728	1,147,440,545
III. 영업이익		30,799,031,601	66,745,928,317	27,241,337,069	48,377,058,582
IV. 영업외수익	23	(6,611,457)	62,746,859	12,770,095	50,453,453
V. 영업외비용	23	148,876,108	723,750,793	10,074,206	20,995,030
VI. 법인세비용차감전순이익		30,643,544,036	66,084,924,383	27,244,032,958	48,406,517,005
VII. 법인세비용	24	7,905,881,780	16,776,901,899	6,564,983,303	11,562,914,625
VIII. 연결반기순이익		22,737,662,256	49,308,022,484	20,679,049,655	36,843,602,380
1. 지배주주지분순이익		22,737,662,256	49,308,022,484	20,679,049,655	36,843,602,380
2. 비지배주주지분순이익		-	-	-	-
IX. 연결기타포괄손익		-	-	-	-
X. 연결총포괄이익		22,737,662,256	49,308,022,484	20,679,049,655	36,843,602,380
1. 지배주주지분총포괄이익		22,737,662,256	49,308,022,484	20,679,049,655	36,843,602,380
2. 비지배주주지분총포괄이익		-	-	-	-
XI. 주당순이익					
1. 기본주당이익	25	7,074	15,340	6,433	11,462

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요약반기연결자본변동표

제 23(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 22(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총계
2021년 1월 1일(전기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	(102,096,000)	293,098,982,137	370,456,702,547
연결반기순이익	-	-	-	36,843,602,380	36,843,602,380
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2021년 6월 30일(전반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	(102,096,000)	325,121,071,517	402,478,791,927
2022년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	(102,096,000)	343,808,960,994	421,166,681,404
자기주식소각	-	-	102,096,000	(102,096,000)	-
연결반기순이익	-	-	-	49,308,022,484	49,308,022,484
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2022년 6월 30일(당반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	388,193,374,478	465,653,190,888

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요 약 반 기 연 결 현 금 흐름 표

제 23(당) 기 반기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

제 22(전) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
I. 영업활동 현금흐름		110,444,116,531		155,380,675,355
1. 연결반기순이익	49,308,022,484		36,843,602,380	
2. 손익조정항목	24,758,248,849		42,929,591,769	
이자수익	(3,921,503,218)		(6,510,405,330)	
배당금수익	(17,298,818,828)		(13,680,093,694)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(1,330,311,992)		(4,564,322,923)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(2,265,382,561)		(8,717,292)	
유형자산처분이익	(8,531,667)		(11,204,002)	
지분법이익	(48,573,740)		-	
기타지급수수료	-		(40,076,958)	
이자비용	2,246,798,287		4,231,219,479	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	3,539,939,207		31,330,748	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	193,024,830		167,650,347	
대손상각비	22,086,449,334		48,116,607,559	
기타의 대손상각비	287,398,587		1,147,440,545	
감가상각비	2,361,640,419		2,300,251,206	
무형자산상각비	206,792,749		191,662,550	
유형자산처분손실	-		190,100	
무형자산처분손실	3,736,330		-	
지분법손실	182,518,684		-	
비지배지분부채이자비용	1,746,170,529		(4,855,191)	
법인세비용	16,776,901,899		11,562,914,625	
3. 자산부채의증감	47,784,677,740		69,468,784,782	
예치금의 감소	18,000,000,000		54,000,000,000	
신탁계정대의 감소	20,505,857,990		33,069,700,964	
미수금의 감소(증가)	4,917,719,679		(19,197,526,836)	
미지급금의 증가	790,873,078		694,743,378	
미지급비용의 증가	431,266,520		3,216,713,230	
선수금의 증가(감소)	1,344,702,390		(226,520,531)	
제세예수금의 증가(감소)	825,943,637		(712,643,241)	
선급금의 감소(증가)	649,604,585		(1,477,713,187)	
선급비용의 감소	318,709,861		106,301,355	
선급법인세의 증가	-		(4,270,350)	
4. 이자의 수취	1,209,959,895		6,286,004,920	
5. 이자의 지급	(2,168,845,041)		(4,398,585,648)	

요약반기연결현금흐름표 – 계속

과목	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
6. 배당의 수취	17,402,818,560		13,680,093,694	
7. 법인세의 납부	(27,850,765,956)		(9,428,816,542)	
II. 투자활동 현금흐름		71,883,045,822		(104,589,385,428)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	134,781,545,320		21,236,140,036	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	103,138,331,588		16,103,933,036	
유형자산의 처분	1,135,000		131,057,000	
무형자산의 처분	22,880,000		-	
대여금의 감소	20,119,198,732		-	
보증금의 감소	11,500,000,000		5,001,150,000	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	(62,898,499,498)		(125,825,525,464)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	50,019,305,509		106,512,586,300	
상가후원가측정대출채권의 취득	-		4,800,000,000	
유형자산의 취득	399,094,929		203,513,870	
무형자산의 취득	359,678,200		145,190,000	
대여금의 증가	6,720,110,860		7,164,235,294	
보증금의 증가	3,400,310,000		7,000,000,000	
관계기업 및 공동기업투자 취득	2,000,000,000		-	
III. 재무활동 현금흐름		(115,847,592,350)		(86,388,710,884)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	10,500,000,000		152,172,000,000	
차입금의 증가	5,000,000,000		83,672,000,000	
어음의 발행	-		60,000,000,000	
비지배지분 출자액	5,500,000,000		8,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(126,347,592,350)		(238,560,710,884)	
차입금의 상환	57,500,000,000		86,922,000,000	
사채의 상환	-		65,000,000,000	
리스부채의 상환	2,006,531,087		1,817,197,884	
어음의 상환	60,000,000,000		80,000,000,000	
현금배당	6,841,061,263		4,821,513,000	
IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소)		66,479,570,003		(35,597,420,957)
V. 기초 현금및현금성자산		22,693,744,599		93,989,016,334
VI. 기말 현금및현금성자산		89,173,314,602		58,391,595,377

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

주석

제 23(당) 기 반기 2022년 6월 30일 현재

제 22(전) 기 반기 2021년 6월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상종속기업인 주식회사 코람코자산운용, 코람코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호 및 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(이하 "연결실체")에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요 및 재무현황

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

주식 - 계속

② 보고기간종료일 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

보고기간종료일 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 보고기간종료일 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

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

③ 보고기간종료일 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	584,946,128	160,658,649	63,478,677	49,652,936

주식 - 계속

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

① 코람코자산운용 주식회사

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

② 코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호

종속기업인 코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호는 2021년 6월 4일에 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설정된 집합투자기구로서, 벤처기업 등이 발행한 지분증권 등을 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 연결실체는 보유 지분을 및 사실상 본인 대리인 관계를 고려하여 코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호를 지배하고 있다고 판단하였습니다.

③ 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호

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

(3) 연결대상 종속기업의 재무현황

당반기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주, 좌)	총자산	총부채	영업손익	반기순손익
(주)코람코자산운용	6월 30일	100%	2,000,000	63,024,461	11,757,444	13,197,757	9,712,637
코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호(*1)	6월 30일	19.05%	2,000,000,000	10,606,096	21,444	2,145,710	2,145,710
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*1)	6월 30일	23.08%	1,000,000,000	6,517,700	5,716	11,984	11,984

(*1) 피투자자의 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

주식 - 계속

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결실체의 반기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 요약중간 재무제표입니다. 동 반기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

(2) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 요약중간재무제표를 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.

반기연결재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2021년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차연결재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정

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

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

주석 - 계속

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

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

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

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

3. 유의적인 회계정책

연결실체는 2021년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2022년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

주석 - 계속

4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2021년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구 분	제23(당)기 반기말	제 22(전) 기말
현금및예치금	151,176,315	102,696,745
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	165,327,782	226,301,834
상각후원가측정대출채권	217,486,362	270,659,771
기타금융자산(*2)	37,647,814	50,968,529
합 계	571,638,273	650,626,879

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

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

주석 - 계속

② 신용위험 익스포저

당반기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합계
현금및예치금				
등급1	151,176,315	-	-	151,176,315
상각후원가측정 대출채권				
등급1	46,446,252	-	-	46,446,252
등급2	-	29,136,988	-	29,136,988
등급3	-	-	349,270,366	349,270,366
대손충당금	(283,385)	(1,279,842)	(205,804,017)	(207,367,244)
소 계	46,162,867	27,857,146	143,466,349	217,486,362
기타금융자산(*)				
등급1	32,377,910	-	-	32,377,910
등급2	-	1,325,150	-	1,325,150
등급3	-	-	35,840,614	35,840,614
대손충당금	(33,891)	(57,339)	(31,804,630)	(31,895,860)
소 계	32,344,019	1,267,811	4,035,984	37,647,814
합 계	229,683,201	29,124,957	147,502,333	406,310,491

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

주석 - 계속

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	82,004,684	-	-	82,004,684
상각후원가측정 대출채권				
등급1	36,914,797	-	-	36,914,797
등급2	-	63,721,759	-	63,721,759
등급3	-	-	338,561,996	338,561,996
대손충당금	(288,593)	(2,477,821)	(185,329,667)	(188,096,081)
소 계	36,626,204	61,243,938	153,232,329	251,102,471
기타금융자산(*)				
등급1	34,372,463	-	-	34,372,463
등급2	-	4,084,791	-	4,084,791
등급3	-	-	32,044,199	32,044,199
대손충당금	(31,146)	(133,905)	(28,179,420)	(28,344,471)
소 계	34,341,317	3,950,886	3,864,779	42,156,982
합 계	152,972,205	65,194,824	157,097,108	375,264,137

(*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함

주식 - 계속

(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.

주식 - 계속

(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.

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

(4) 가격(부동산)위험

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

가격위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

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

주석 - 계속

(5) 신탁사업위험

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

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

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

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

신탁사업위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

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

주석 - 계속

(6) 비재무위험

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

- 환경위험은 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 손실위험을 말합니다.
- 운영위험은 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 법률위험은 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

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

(7) 자본위험관리

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

주석 - 계속

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말		제 22(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	151,176,315	151,176,315	102,696,745	102,696,745
당기손익-공정가치측정금융자산	200,560,480	200,560,480	253,816,776	253,816,776
상각후원가측정대출채권(*2)	217,486,362	217,486,362	270,659,771	270,659,771
기타금융자산(*2)(*3)	37,647,814	37,647,814	50,968,529	50,968,529
금융자산총계	606,870,971	606,870,971	678,141,821	678,141,821
차입부채(*2)	94,952,562	94,952,562	207,429,480	207,429,480
기타금융부채(*2)(*4)	49,136,956	49,136,956	43,794,058	43,794,058
금융부채총계	144,089,518	144,089,518	251,223,538	251,223,538

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

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

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

(*4) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

주석 - 계속

(2) 당반기말 및 전기말 현재 금융자산·부채의 공정가치 서열체계 수준별 분류내역은 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	151,176,315	-	151,176,315
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	35,163,878	-	165,396,602	200,560,480
상각후원가측정대출채권	-	-	217,486,362	217,486,362
기타금융자산(*2)	-	-	37,647,814	37,647,814
합 계	35,163,878	151,176,315	420,530,778	606,870,971

(*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 취득원가와와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금 (*1)	-	102,696,745	-	102,696,745
당기손익-공정가치측정금융자산(*2)	25,960,000	-	227,856,776	253,816,776
상각후원가측정대출채권	-	-	270,659,771	270,659,771
기타금융자산(*3)	-	-	50,968,529	50,968,529
합 계	25,960,000	102,696,745	549,485,076	678,141,821

(*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 취득원가와와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.

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

주석 - 계속

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	94,952,562	-	94,952,562
기타금융부채(*)	-	-	49,136,956	49,136,956
합 계	-	94,952,562	49,136,956	144,089,518

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	207,429,480	-	207,429,480
기타금융부채(*)	-	-	43,794,058	43,794,058
합 계	-	207,429,480	43,794,058	251,223,538

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(3) 당반기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융상품의 공정가치체계 수준 3의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
구 분	제 23(당) 기 반기						
	기초	매입/발행	매도/결제	수준3에서의 이동(*)	공정가치변동		기말
					당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	227,856,776	50,025,865	(101,071,829)	(11,792,284)	378,074	-	165,396,602

(*) 당반기 중 코람코에너지리츠의 추가 취득 및 코람코더원리츠가 상장하여 수준3에서 수준1로 이동하였으며, 당사는 수준 간 이동을 발생시키는 사건이나 상황의 변동이 일어난 보고기간 말에 수준의 변동을 인식합니다.

(단위 : 천원)							
구 분	제 22(전) 기						
	기초	매입/발행	매도/결제	기타(*)	공정가치변동		기말
					당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	121,047,344	147,257,198	(34,903,927)	(4,368,271)	(1,175,568)	-	227,856,776

(*) 전기 중 관계기업으로 분류가 변경 되었습니다.

주석 - 계속

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 23(당) 기 반기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	151,176,315	151,176,315
당기손익-공정가치측정금융자산	200,560,480	-	200,560,480
상각후원가측정대출채권	-	217,486,362	217,486,362
기타금융자산	-	37,647,814	37,647,814
합 계	200,560,480	406,310,491	606,870,971
금융부채			
차입부채	-	94,952,562	94,952,562
기타금융부채	-	49,136,956	49,136,956
합 계	-	144,089,518	144,089,518

(단위 : 천원)			
구분	제 22(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	102,696,745	102,696,745
당기손익-공정가치측정금융자산	253,816,776	-	253,816,776
상각후원가측정대출채권	-	270,659,771	270,659,771
기타금융자산	-	50,968,529	50,968,529
합 계	253,816,776	424,325,045	678,141,821
금융부채			
차입부채	-	207,429,480	207,429,480
기타금융부채	-	43,794,058	43,794,058
합 계	-	251,223,538	251,223,538

주석 - 계속

7. 현금및예치금

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	68,210,941	16,693,745
	기타예치금	20,962,374	6,000,000
소 계		89,173,315	22,693,745
예치금	당좌개설보통금	3,000	3,000
	정기예금	62,000,000	80,000,000
소 계		62,003,000	80,003,000
합 계		151,176,315	102,696,745

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
예치금	당좌개설보통금	3,000	3,000

주식 - 계속

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

구 분	(단위 : 천원)							
	제 23(당) 기 반기말				제 22(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
판교에스티투(*3)	-	-	-	-	110,000	120,036	120,036	-
코크렙은호텔	1,999,993	2,128,295	2,128,295	-	1,999,993	2,300,500	2,128,295	(172,205)
코크렙청진제18호	6,481,025	6,602,931	6,602,931	-	6,481,025	6,746,571	6,602,931	(143,640)
코크렙청진제19호	5,283,672	5,305,094	5,305,094	-	5,283,672	5,554,681	5,305,094	(249,587)
코람코더원(*1)(*2)	5,000,000	5,000,247	5,610,000	609,753	5,000,000	5,024,653	5,000,247	(24,406)
코크렙제31호	5,000,000	4,898,996	4,898,996	-	5,000,000	5,000,400	4,898,996	(101,404)
지애스코크렙뉴스테이	3,500,000	3,301,956	3,301,956	-	3,500,000	3,397,800	3,301,956	(95,844)
코크렙제36호	6,000,000	6,003,630	6,003,630	-	6,000,000	5,998,680	6,003,630	4,950
계룡코크렙제1호	2,800,000	2,699,988	2,699,988	-	2,800,000	2,700,586	2,699,987	(599)
코크렙TP	6,843,720	6,701,931	6,701,931	-	6,843,720	6,796,546	6,701,931	(94,615)
코람코가치투자형리테일2호모 부동산투자회사	4,470,987	4,600,039	4,600,039	-	4,470,987	4,603,879	4,600,038	(3,841)
코크렙제51호	5,000,000	5,003,223	5,003,223	-	5,000,000	5,150,600	5,003,223	(147,377)
코크렙제52호	1,900,000	1,895,050	1,895,050	-	1,900,000	1,900,000	1,895,050	(4,950)
코크렙상무(보통)	1,950,000	1,999,980	1,999,980	-	1,950,000	1,998,984	1,999,980	996
코람코에너지플러스	26,792,038	32,752,038	29,553,878	(3,198,159)	20,000,000	19,220,000	25,960,000	6,740,000
SKN 개발 PFV (오천)(*3)	-	-	-	-	1,336,500	1,399,692	1,374,942	(24,750)
SKN 개발 PFV (반포)	1,247,400	1,274,409	1,274,409	-	1,247,400	1,299,159	1,274,409	(24,750)
SKN 개발 PFV (암사)(*3)	-	-	-	-	303,600	303,600	303,600	-
SKN 개발 PFV (동작)	412,500	412,500	412,500	-	412,500	412,500	412,500	-
코크렙안양 PFV	2,100,000	2,200,401	2,200,401	-	2,100,000	2,200,330	2,200,401	71
코람코가치투자부동산3호 위탁관리모부동산투자회사	4,152,462	4,166,737	4,166,737	-	4,152,462	4,151,887	4,166,737	14,850
주택도시기금	6,644,550	6,671,775	6,671,775	-	1,640,000	1,640,000	1,667,225	27,225
코크렙제41호(*3)	-	-	-	-	89,268,150	89,268,150	89,328,347	60,197
케이스케어데이터센터PFV	8,000,000	8,070,046	8,070,046	-	8,000,000	8,000,000	8,070,046	70,046
코람코지속성장오피스제1호 위탁관리모부동산투자회사	2,734,077	2,739,027	2,739,027	-	1,574,370	1,574,370	1,579,320	4,950
코람코지속성장오피스제1의1호 위탁관리자부동산투자회사	7,500,000	7,513,103	7,513,103	-	8,500,000	8,500,000	8,514,850	14,850
코크렙제57호	5,000,000	4,983,189	4,983,189	-	5,300,000	5,300,000	5,282,180	(17,820)
코람코상수동 PFV	1,999,000	2,003,950	2,003,950	-	1,999,000	1,999,000	2,003,950	4,950
코람코지속성장오피스제1의2호 위탁관리자부동산투자회사	5,000,000	5,000,000	5,000,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치투자제4호 위탁관리모부동산투자회사	1,217,244	1,217,244	1,217,244	-	-	-	-	-
코람코가치투자제4의1호 위탁관리자부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코더원강남제1호	21,300,000	21,300,000	21,300,000	-	-	-	-	-
코람코가치투자제4의2호 위탁관리자부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
안산초지동SPC	900	900	900	-	-	-	-	-
고덕신도시 PFV	250,000	250,000	250,000	-	250,000	250,000	250,000	-

주석 - 계속

(단위 : 천원)								
구 분	제 23(당) 기 반기말				제 22(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
경산4산업단지 복합물류센터 PFV	250,000	250,000	250,000	-	250,000	250,000	250,000	-
모비우스타워 PFV	500,000	500,000	500,000	-	500,000	500,000	500,000	-
마스틴제139호 로지스포인트대전 PFV	250,000	250,000	250,000	-	250,000	250,000	250,000	-
광주송하동물류센터PFV	250,000	250,000	250,000	-	-	-	-	-
청주분평동 SPC	6,030	6,030	6,030	-	-	-	-	-
라싸디벨로프먼트 우선주(리츠)(*3)	-	-	-	-	500,000	500,109	499,999	(110)
라싸디벨로프먼트 우선주(신탁)(*3)	-	-	-	-	500,000	500,109	499,999	(110)
코람코퍼스텝제6호	500,000	550,930	545,215	(5,715)	500,000	546,855	550,930	4,075
코람코수익형부동산1호	503,400	518,442	518,391	(50)	503,400	518,390	518,441	51
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,035,600	4,906,350	(129,250)	5,000,000	5,637,950	5,035,600	(602,350)
코람코PPFA시모부동산투자 유한회사	200,000	204,806	206,166	1,360	200,000	205,304	204,806	(498)
코람코수익형부동산6호(*3)	-	-	-	-	247,619	257,080	260,650	3,570
코람코전문투자형72호	100,000	98,232	97,612	(620)	100,000	94,071	98,232	4,161
코람코전문투자형86호	100,000	133,263	125,604	(7,659)	100,000	94,426	133,263	38,837
코람코전문투자형93호	10,000	9,977	9,976	-	10,000	10,017	9,977	(40)
코람코전문투자형115호	10,000	9,929	9,951	21	10,000	9,976	9,929	(47)
코람코전문투자형125호	5,250,000	5,054,123	5,058,848	4,725	5,250,000	5,091,765	5,054,122	(37,643)
코람코전문투자형127호	-	-	-	-	-	-	-	(453)
코람코전문투자형130호	10,000	9,984	10,003	19	10,000	10,000	9,984	(16)
코람코 US Core 제1-1호	250,000	243,120	246,680	3,560	250,000	250,000	243,120	(6,880)
코람코 US Core 제1-2호	250,000	243,120	246,680	3,560	250,000	250,000	243,120	(6,880)
KB와이즈스타제20호	1,700,000	1,685,312	1,683,561	(1,751)	1,700,000	1,700,000	1,685,312	(14,688)
퍼시픽제58호	100,000	100,304	100,429	125	100,000	100,000	100,304	304
일반사모투자신탁제30호	1,000,000	1,000,000	1,025,570	25,570	-	-	-	-
코람코제139호일반사모(유)	100,000	100,000	98,496	(1,504)	-	-	-	-
한국포스증권(주)	200,000	68,820	68,820	-	200,000	180,000	180,000	-
마곡마이스피에프브이(주) 보통주	50,000	50,000	50,000	-	50,000	50,000	50,000	-
엘로지스텍스피에프브이(주) 보통주	578,653	578,653	578,653	-	578,653	578,653	578,653	-
코람코경산물류피에프브이(주) 보통주	430,000	430,000	645,000	215,000	830,000	830,000	830,000	-
(주)케이로지스필드이천마장 피에프브이 보통주	700,000	700,000	700,000	-	700,000	700,000	700,000	-
케이스케어데이터센터피에프브이(주)	4,000,000	4,247,246	4,247,246	-	4,000,000	4,000,000	4,247,246	247,246
케이스케어세종물류피에프브이(주)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-
(주)케이로지스필드인천북항피에프브이	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-
(주)케이로지스필드고양피에프브이	1,350,000	1,350,000	1,350,000	-	500,000	500,000	500,000	-
(주)케이로지스필드부산범방	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	-	-	-	-
케이스케어그랜드강서피에프브이 주식회사	755,000	755,000	755,000	-	-	-	-	-
케이스케어용산피에프브이 주식회사	1,950,000	1,950,000	1,950,000	-	-	-	-	-
코람코전문투자형사모부동산투자 신탁 제38호 외 24종목	7,915,875	7,715,875	8,092,643	376,768	5,495,987	5,453,549	5,389,606	(63,943)
코크렙 제41호 종류주식(*3)	-	-	-	-	700,000	700,000	700,000	-
코람코합정피에프브이(주)(*3)	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	3,000,000	-
코람코Pre-IPO공모주전투자형 사모신탁제22호의 유가증권	10,533,581	8,368,811	8,262,726	(106,085)	10,371,033	10,371,033	10,533,582	162,549

주석 - 계속

(단위 : 천원)								
구 분	제 23(당) 기 반기말				제 22(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
코람코멀티블라인드일반사모투자 신탁제33호의 유가증권	6,560	6,560	6,560	-	-	-	-	-
합 계	198,988,667	202,770,816	200,560,482	(2,210,332)	247,380,071	248,251,891	253,816,776	5,564,432

(*1) 당반기 중 코스피 상장되어 비상장주식에서 상장주식으로 대체되었습니다.

(*2) 당반기 중 대주의 근질권설정으로 처분이 제한되어 있습니다.

(*3) 당반기 중 처분되었습니다.

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기
기초	253,816,776	140,267,344
취득	50,025,865	147,257,198
처분	(101,071,829)	(34,903,927)
공정가치 변동	(2,210,332)	5,564,432
기타(*)	-	(4,368,271)
기말	200,560,480	253,816,776

(*) 전기 중 관계기업으로 분류가 변경 되었습니다.

주석 - 계속

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말		제 22(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	5,243,351	1.00~2.00%	4,603,324	1.00%
기타	15,550,779	0.00~9.00%	29,589,894	0.00~9.00%
대손충당금	(3,686,777)		(2,961,161)	
소 계	17,107,353		31,232,057	
신탁계정대	404,059,476	4.50~7.50%	424,565,334	4.50~7.50%
대손충당금	(203,680,467)		(185,137,620)	
소 계	200,379,009		239,427,714	
합 계	217,486,362		270,659,771	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
만 기	제 23(당) 기 반기말		
	대여금	신탁계정대	합 계
6개월 이내	6,814,000	52,335,788	59,149,788
6개월 초과 1년 이내	3,564,000	255,848,817	259,412,817
1년 초과 5년 이내	10,416,130	95,874,871	106,291,002
합 계	20,794,130	404,059,476	424,853,606

(단위 : 천원)			
만 기	제 22(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합 계
6개월 이내	19,064,500	6,863,984	25,928,484
6개월 초과 1년 이내	7,264,500	306,782,688	314,047,188
1년 초과 5년 이내	7,864,218	110,918,662	118,782,880
합 계	34,193,218	424,565,334	458,758,552

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	56,474,797	63,721,759	338,561,996	458,758,552
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	(23,198,800)	23,198,800	-
실행(회수)	8,991,455	(11,385,971)	(12,490,430)	(14,884,946)
기타(*)	(19,020,000)	-	-	(19,020,000)
기말	46,446,252	29,136,988	349,270,366	424,853,606

(*) 당반기중 현금및예치금으로 계정재분류 되었습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	44,298,950	214,621,328	221,988,600	480,908,878
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	(112,718,261)	112,718,261	-
실행(회수)	12,175,847	(38,181,308)	10,289,697	(15,715,764)
제각	-	-	(6,434,562)	(6,434,562)
기말	56,474,797	63,721,759	338,561,996	458,758,552

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	291,293	2,477,821	185,329,667	188,098,781
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	(3,476,007)	3,476,007	-
대손충당금 전입(환입)	(7,908)	2,278,029	16,998,343	19,268,464
기말	283,385	1,279,843	205,804,017	207,367,245

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	356,761	7,169,788	112,842,680	120,369,229
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	(4,632,494)	4,632,494	-
대손충당금 전입(환입)	(65,468)	(59,473)	74,289,055	74,164,114
제각	-	-	(6,434,562)	(6,434,562)
기말	291,293	2,477,821	185,329,667	188,098,781

주석 - 계속

10. 대손준비금

연결실체는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 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 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
대손준비금 기적립액	17,105,456	64,902,893
대손준비금 적립(환입)예정액	(4,706,091)	(47,797,437)
대손준비금 잔액	12,399,365	17,105,456

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
대손준비금 적립예정액	(4,706,091)	(21,126,663)
대손준비금 반영후 조정이익	54,014,113	57,970,266
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	16,804원	18,040원

주석 - 계속

11. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 23(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	6,741,833	(4,823,227)	1,918,606
사용권자산	16,582,540	(10,910,462)	5,672,078
합 계	23,324,373	(15,733,689)	7,590,684

(단위 : 천원)			
구 분	제 22(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	6,417,800	(4,560,206)	1,857,594
사용권자산	16,146,073	(9,315,846)	6,830,227
합 계	22,563,873	(13,876,052)	8,687,821

주석 - 계속

(2) 당반기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 23(당) 기 반기말				
	기초	취득	처분	상각	기말
기타의유형자산	1,857,594	399,095	(945)	(337,138)	1,918,606
사용권자산					
건물	6,362,439	-	(4,129)	(1,812,656)	4,545,654
차량	429,799	1,086,191	(215,710)	(195,628)	1,104,651
IT장비	37,989	-	-	(16,217)	21,772
소 계	6,830,227	1,086,191	(219,839)	(2,024,502)	5,672,078
합 계	8,687,821	1,485,286	(220,784)	(2,361,640)	7,590,683

(단위 : 천원)					
구 분	제 22(전) 기말				
	기초	취득	처분	상각	기말
기타의유형자산	1,645,315	878,424	(3,915)	(662,230)	1,857,594
사용권자산					
건물	9,829,286	469,401	(474,436)	(3,461,812)	6,362,439
차량	672,561	114,558	(36,869)	(320,451)	429,799
IT장비	5,121	65,316	-	(32,448)	37,989
소 계	10,506,968	649,275	(511,305)	(3,814,711)	6,830,227
합 계	12,152,283	1,527,699	(515,220)	(4,476,941)	8,687,821

주석 - 계속

12. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	7,680,024	-	(1,502,628)	6,177,396
기타의무형자산	6,091,841	(2,754,879)	-	3,336,962
합 계	13,771,865	(2,754,879)	(1,502,628)	9,514,358

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	7,701,193	-	(1,502,628)	6,198,565
기타의무형자산	5,737,610	(2,548,087)	-	3,189,523
합 계	13,438,803	(2,548,087)	(1,502,628)	9,388,088

(2) 당반기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 23(당) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	6,198,565	5,447	(26,616)	-	6,177,396
기타의무형자산	3,189,523	354,231	-	(206,793)	3,336,961
합 계	9,388,088	359,678	(26,616)	(206,793)	9,514,357

(단위 : 천원)						
구 분	제 22(전) 기					
	기초	취득	처분	상각	손상(*)	기말
회원권	4,313,965	2,036,100	(151,400)	-	(100)	6,198,565
기타의무형자산	3,383,449	201,828	-	(395,754)	-	3,189,523
합 계	7,697,414	2,237,928	(151,400)	(395,754)	(100)	9,388,088

(*) 회사가 소유하고 있는 회원권이 회생절차진행에 따라 장부가액이 회수가능가액을 초과한다고 판단하여 손상차손 100 천원을 인식하였습니다.

주석 - 계속

13. 기타자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
기타금융자산		
미수금	23,473,209	27,585,463
미수금대손충당금	(2,660,702)	(2,374,947)
미수수익	38,127,567	36,167,083
미수수익대손충당금	(29,235,157)	(26,417,172)
보증금	7,942,898	16,008,102
소 계	37,647,815	50,968,529
기타비금융자산		
선급금	3,284,478	3,934,082
선급금대손충당금	(2,235,108)	(2,233,465)
선급비용	223,272	541,983
소 계	1,272,642	2,242,600
합 계	38,920,457	53,211,129

주석 - 계속

(2) 당반기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	41,537,350	4,084,791	34,138,507	79,760,648
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	(240,000)	(3,758,863)	3,998,863	-
실행(회수)	(8,919,440)	999,222	(2,296,756)	(10,216,974)
기말	32,377,910	1,325,150	35,840,614	69,543,674

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	22,273,766	20,552,110	25,153,540	67,979,416
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(916,039)	972,643	(56,604)	-
Stage 3로 대체	-	(12,445,071)	12,445,071	-
실행 및 회수	20,179,623	(4,994,891)	886,850	16,071,582
제각	-	-	(4,290,350)	(4,290,350)
기말	41,537,350	4,084,791	34,138,507	79,760,648

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	31,146	133,905	28,627,068	28,792,119
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	(6,861)	(2,344,483)	2,351,344	-
대손충당금전입(환입)	9,606	2,267,916	826,218	3,103,741
기말	33,891	57,338	31,804,630	31,895,860

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	19,233	2,302,455	19,894,732	22,216,420
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(1,627)	2,277	(650)	-
Stage 3로 대체	-	(1,710,109)	1,710,109	-
대손충당금전입(환입)	13,540	(460,718)	11,313,227	10,866,049
제각	-	-	(4,290,350)	(4,290,350)
기말	31,146	133,905	28,627,068	28,792,119

주석 - 계속

14. 차입부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	2.36	23,000,000	75,500,000
회사채	사모사채	3.10 ~ 3.70	72,000,000	72,000,000
기업어음	-	-	-	60,000,000
소계			95,000,000	207,500,000
사채할인발행차금			(47,438)	(70,520)
합 계			94,952,562	207,429,480

(2) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
만 기	제 23(당) 기 반기말 상환예정액		
	일반차입금	회사채(*)	합 계
2022년	23,000,000	22,000,000	45,000,000
2023년	-	50,000,000	50,000,000
합 계	23,000,000	72,000,000	95,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)				
만 기	제 22(전) 기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	기업어음	합 계
2022년	75,500,000	22,000,000	60,000,000	157,500,000
2023년	-	50,000,000	-	50,000,000
합 계	75,500,000	72,000,000	60,000,000	207,500,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

주석 - 계속

15. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
기타금융부채(*)		
미지급금	907,667	116,793
미지급비용	28,500,225	28,030,508
리스부채	5,651,321	6,795,637
비지배지분부채	14,077,744	8,851,121
소 계	49,136,956	43,794,059
기타비금융부채		
복구충당부채	955,187	938,768
연차미지급금	629,239	629,239
선수금	9,929,123	8,584,421
선수수익	107,704	104,153
예수금	8,814,950	7,907,870
소 계	20,436,204	18,164,451
합 계	69,573,160	61,958,510

(*) 리스부채를 제외한 기타금융부채의 유동성 위험 양적공시는 생략하였습니다.

주석 - 계속

16. 리스부채

(1) 당반기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호에 따라 리스부채 인식을 요구하지 않는 항목 및 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기
소액 기초자산 리스료	4,618	11,292

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기
1년 이내	4,250,860	4,022,492
1년 초과 5년 이내	1,549,810	2,986,839
합 계	5,800,670	7,009,331

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기
리스의 총 현금유출액	2,134,555	3,890,364

(4) 당반기 및 전반기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
이자비용	107,320	154,200

주석 - 계속

17. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
발행할 주식의 총수	8,000,000주	8,000,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	3,214,342주	3,218,596주
보통주 자본금	16,092,980	16,092,980

(*) 당사는 당기 중 상법 제343조 제 1항의 단서 규정에 근거하여 4,254주의 보통주 자기주식을 이익소각의 형태로 소각 하였습니다. 이로 인해 자본금이 발행주식의 액면총액과 일치하지 않습니다

18. 이익잉여금

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기말	제 22(전) 기말
이익준비금	9,548,401	6,166,250
대손준비금(*1)	17,182,162	64,902,893
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	13,233,253
미처분이익잉여금	345,369,831	259,506,565
합 계	388,193,374	343,808,961

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

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

주석 - 계속

19. 수수료수익

(1) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	66,210,738	106,076,485	37,685,258	93,062,590
신탁보수				
토지신탁보수	3,007,872	6,248,516	5,433,784	9,535,125
관리신탁보수	18,042	37,042	14,375	28,000
처분신탁보수	-	-	52,000	142,797
담보신탁보수	1,309,612	2,634,925	582,514	1,473,251
분양관리신탁보수	87,754	87,754	22,727	22,727
소 계	4,423,281	9,008,236	6,105,400	11,201,900
대리업무보수	678,113	1,295,368	794,344	1,212,973
기타	2,336,955	3,083,552	140,484	623,151
합 계	73,649,087	119,463,642	44,725,486	106,100,614

주석 - 계속

(2) 당반기 및 전반기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분		제 23(당) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		88,039,699	18,036,786	106,076,485
신탁수익	토지신탁보수	101,000	6,147,516	6,248,516
	관리신탁보수	-	37,042	37,042
	담보신탁보수	2,634,925	-	2,634,925
	분양관리신탁보수	-	87,754	87,754
	소계	2,735,925	6,272,312	9,008,236
대리업무보수		-	1,295,368	1,295,368
기타		3,076,052	7,500	3,083,552
합 계		93,851,676	25,611,966	119,463,642

(단위 : 천원)				
구 분		제 22(전) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		75,616,384	17,446,206	93,062,590
신탁수익	토지신탁보수	216,077	9,319,048	9,535,125
	관리신탁보수	-	28,000	28,000
	처분신탁보수	142,797	-	142,797
	담보신탁보수	1,473,251	-	1,473,251
	분양관리신탁보수	-	22,727	22,727
소계		1,832,125	9,369,775	11,201,900
대리업무보수		-	1,212,973	1,212,973
기타		552,318	70,833	623,151
합 계		78,000,827	28,099,787	106,100,614

주석 - 계속

20. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	452,527	870,701	64,001	232,625
신탁계정대이자	1,149,678	2,590,832	2,812,575	6,116,856
기타이자	228,243	459,970	136,380	160,924
소 계	1,830,448	3,921,503	3,012,956	6,510,405
배당금수익	1,435,990	17,298,819	13,488,091	13,680,094
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	212,917	1,330,312	3,063,614	4,564,323
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	91,781	2,265,383	8,717	8,717
기타수익(*)	779,515	1,770,199	5,991,172	6,894,549
소 계	1,084,213	5,365,894	9,063,503	11,467,589
합 계	4,350,651	26,586,216	25,564,550	31,658,088
금융비용				
이자비용				
차입금이자	167,487	577,574	560,634	1,158,421
사채이자	603,863	1,201,020	806,616	1,928,410
기업어음이자	56,959	344,466	480,285	979,199
리스부채이자	52,792	107,320	73,043	154,200
비지배지분부채이자	20,570	1,746,171	(4,855)	(4,855)
기타이자	8,209	16,419	7,582	15,844
소 계	909,880	3,992,970	1,923,305	4,231,219
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	3,335,356	3,539,939	(12,904)	31,331
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	244	193,025	131,544	167,650
소 계	3,335,600	3,732,964	118,640	198,981
합 계	4,245,480	7,725,934	2,041,945	4,430,200

(*) 당기손익-공정가치측정금융자산 중 발행자가 청산하는 경우에만 대금을 회수할 수 있는 일부 금융상품 중 정관상 존속기간이 정해진 기업의 분배금입니다.

주석 - 계속

21. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	23,903,069	36,367,969	13,718,941	24,263,848
퇴직급여	669,821	1,199,963	484,059	946,748
복리후생비	997,638	1,982,809	916,589	1,781,797
전산운용비	106,127	212,183	81,910	181,289
임차료	20,887	45,963	6,455	18,770
지급수수료	1,185,683	2,107,901	1,128,388	2,077,736
접대비	1,022,491	1,893,049	646,755	1,282,050
광고선전비	81,763	155,294	168,787	192,134
감가상각비	1,200,225	2,361,640	1,113,725	2,300,251
연수비	26,526	56,766	15,841	33,256
무형자산상각비	102,325	206,793	100,794	191,663
세금과공과금	281,654	764,572	206,044	628,626
등기소송비	204,729	370,825	269,856	468,992
회의비	25,424	40,424	6,125	22,376
인쇄비	30,121	54,214	25,836	49,400
여비교통비	132,840	186,819	52,550	105,617
차량유지비	212,512	466,879	257,923	507,750
소모품비	34,031	66,573	32,181	64,999
수도광열비	4,290	10,456	3,277	8,693
보험료	292,197	377,819	213,173	357,232
행사비	86,041	106,946	41,810	45,880
기타	82,808	168,292	80,987	158,290
합 계	30,703,201	49,204,148	19,572,006	35,687,397

주석 - 계속

22. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	1,736	287,399	125,904	1,147,441

23. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	2,420	8,532	11,204	11,204
지분법이익	(12,922)	48,574	-	-
기타	3,890	5,641	1,566	39,249
합 계	(6,611)	62,747	12,770	50,453
영업외비용				
유형자산처분손실	-	-	190	190
무형자산처분손실	-	3,736	-	-
지분법손실	130,247	182,519	-	-
기부금	-	10,000	10,000	10,000
기타	18,630	527,496	(116)	10,805
합 계	148,876	723,751	10,074	20,995

24. 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 25.39% (전반기 : 23.89%)입니다.

주식 - 계속

25. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	22,737,662,256	49,308,022,484	20,679,049,655	36,843,602,380
가중평균유통보통주식수	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주
기본주당이익	7,074	15,340	6,433	11,462

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
보통주순이익	49,308,022,484	36,843,602,380

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2022.01.01 ~ 2022.06.30	3,214,342	181	581,795,902
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 22(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2021.01.01 ~ 2021.06.30	3,218,596	181	582,565,876
자기주식효과	2021.01.01 ~ 2021.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				581,795,902
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

주식 - 계속

26. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	메리츠화재보험	5,000,000	2021.07.24 ~ 2022.07.23

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 8,929백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

연결실체는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,070억원)을 체결하고 있으며, 당반기말 현재 사용액은 950억원입니다.

(3) 소송 사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 111건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 소유권이전등기, 소유권말소등기, 신탁계약무효확인 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 27건으로서 건물명도 청구 등과 관련된 소송입니다. 당반기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송 결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

주식 - 계속

27. 특수관계자 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*2)	
관계기업	코람코전문투자형87호(*2)	
공동기업	현강코람코광해원피에프브이(주)(*2)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)엘에프패션	Polaris S.R.L
계열기업	(주)라푸마코리아	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)막스코	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프이앤씨	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘에프푸드제천	
계열기업	코크렘안양(주)	
계열기업	(주)동아티브이플러스	
계열기업	(주)엘앤씨	
계열기업	(주)씨티닷츠	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제25호	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	
계열기업	케이스케어데이터센터PFV	
계열기업	(주)팔영조경(*3)	
계열기업	TetonBros.(*7)	
계열기업	(주)팔영조경(*7)	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*6)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*6)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*4)	

주식 - 계속

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*4)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*4)	
기타의 특수관계자	코람코오천프로젝트 금융투자주식회사(*8)	
기타의 특수관계자	코람코암사프로젝트 금융투자주식회사(*8)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프리조트(*5)	
기타의 특수관계자	(주)마키노차야(*6)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상(*5)	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈(*5)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스(*5)	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*6)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*6)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*5)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*5)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*5)	

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

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

(*3) 당반기중 지배기업인 (주)LF가 신규로 취득하여 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.

(*4) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

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

(*6) 계열기업의 관계기업입니다.

(*7) 당반기중 지배기업인 (주)LF가 지배력을 획득하게 되어 종속기업으로 분류됨에 따라 당사의 계열기업으로 분류되었습니다.

(*8) 당반기중 청산되었습니다.

주석 - 계속

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
(주)LF	배당금의 지급	3,234,071	2,908,949
케이스케어데이터센터 PFV	운용보수	596,289	1,580,820
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제25호	운용보수	76,897	-
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	운용보수	23,496	-
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	운용보수	42,974	-
코람코오천프로젝트금융투자(주)(*)	매입보수	1,000,000	-
코람코오천프로젝트금융투자(주)(*)	운용보수	38,330	150,000
코람코오천프로젝트금융투자(주)(*)	매각보수	9,664,868	-
코람코오천프로젝트금융투자(주)(*)	배당금수익	4,354,373	-
코람코반포프로젝트금융투자(주)	운용보수	150,000	150,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)	운용보수	150,000	150,000
코람코암사프로젝트금융투자(주)(*)	매입보수	323,500	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)(*)	운용보수	150,000	150,000
코람코암사프로젝트금융투자(주)(*)	매각보수	343,000	-
코람코암사프로젝트금융투자(주)(*)	배당금수익	154,451	-
코크렘안양(주)	운용보수	297,534	297,534

(*) 당반기중 청산되어 청산 전까지 거래내역을 포함하고 있습니다.

주석 - 계속

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기
케이스케어데이터센터피에프브이주식회사	매출채권	75,410	162,988
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제25호	매출채권	146,426	69,529
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	매출채권	33,458	9,962
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	매출채권	71,227	28,253
코람코오천프로젝트금융투자(주)	매출채권	-	522,500
코람코반포프로젝트금융투자(주)	매출채권	82,500	82,500
코람코동작프로젝트금융투자(주)	매출채권	687,500	522,500
코람코암사프로젝트금융투자(주)	매출채권	-	522,500
코크렙안양(주)	매출채권	200,548	200,548

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계구분	회사명	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
		현금출자	현금출자
계열기업	케이스케어데이터센터PFV	-	8,000,000

(5) 당반기 및 전기말 현재 특수관계자와의 지급보증과 약정은 없습니다.

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기		제 22(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	8,674,594	12,812,197	4,225,260	7,166,107
퇴직급여	165,076	309,594	108,089	222,242
합 계	8,839,670	13,121,791	4,333,349	7,388,349

주석 - 계속

28. 현금흐름표

(1) 당반기 및 전반기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 23(당) 기 반기	제 22(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채의 인식	1,086,191	152,188
사용권자산 및 리스부채의 반납	529,051	-

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 23(당) 기 반기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	반기말
차입부채	207,429,480	(112,500,000)	23,082	94,952,562
리스부채	6,795,637	(2,006,531)	862,215	5,651,321
합 계	214,225,117	(114,506,531)	885,297	100,603,883

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	304,967,578	(97,595,520)	57,422	207,429,480
리스부채	10,303,380	(3,596,252)	88,509	6,795,637
합 계	315,270,958	(101,191,772)	145,931	214,225,117

주석 - 계속

29. 관계기업 및 비연결구조화기업에 대한 지분

(1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

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

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

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

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

(단위 : 천원)						
회사명	제 23(당) 기 반기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2022.06.30	48.48	3,047,941
코람코전문투자형87호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2022.06.30	21.97	1,325,156
현강코람코광혜원피에프브이(주)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2022.06.30	33.33	1,934,294

(단위 : 천원)						
회사명	제 22(전) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2021.12.31	48.48	3,103,367
코람코전문투자형87호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2021.12.31	21.97	1,441,968

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

(단위 : 천원)				
회사명	기초금액	배당	지분법손익	반기말평가액
관계기업				
코람코전문투자형73호	3,103,367	(104,000)	48,574	3,047,941
코람코전문투자형87호	1,441,968	-	(116,812)	1,325,156
공동기업				
현강코람코광혜원피에프브이(주)	2,000,000	-	(65,706)	1,934,294
합계	6,545,335	(104,000)	(133,944)	6,307,391

주석 - 계속

(4) 당반기말과 전기말 현재 관계기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
회사명	제 23(당) 기 반기말				
	자산	부채	영업수익	당기순이익	총포괄이익
코람코전문투자형73호	6,256,987	2,178	100,152	100,152	100,152
코람코전문투자형87호	8,697,430	41	(531,691)	(531,691)	(531,691)
현강코람코광혜원피에프브이(주)	5,412,576	3,933	(591,356)	(591,356)	(591,356)
합계	20,366,993	6,152	(1,022,895)	(1,022,895)	(1,022,895)

(단위 : 천원)					
회사명	제 22(전) 기말				
	자산	부채	영업수익	당기순이익	총포괄이익
코람코전문투자형73호	6,371,397	2,240	587,486	573,568	573,568
코람코전문투자형87호	9,229,139	59	13,181	13,125	13,125
합계	15,600,536	2,299	600,667	586,693	586,693

주석 - 계속

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

(단위: 천원)				
구분	제 23(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	404,059,476	-	404,059,476
	미수금	7,203,597	16,269,612	23,473,209
	미수수익	34,041,362	4,086,205	38,127,567
	대손충당금	(241,047,864)	(450,348)	(241,498,212)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	165,327,782	165,327,782
	관계기업 및 공동기업투자	-	6,307,390	6,307,390
	선금금(*)	3,173,257	-	3,173,257
	합계	207,429,828	191,540,641	398,970,469
부채	선수금	9,929,123	-	9,929,123
최대위험노출액		207,429,828	191,540,641	398,970,469

(*) 신탁사업 관련 대지금금입니다.

(단위: 천원)				
구분	제 22(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	424,565,334	-	424,565,334
	미수금	8,123,996	19,461,467	27,585,463
	미수수익	32,936,854	3,230,229	36,167,083
	대손충당금	(218,674,016)	(450,348)	(219,124,364)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	226,301,834	226,301,834
	관계기업투자주식	-	4,545,335	4,545,335
	선금금(*)	2,193,291	-	2,193,291
	합계	249,145,459	253,088,517	502,233,976
부채	선수금	8,500,554	83,867	8,584,421
최대위험노출액		249,145,459	253,088,517	502,233,976

(*) 신탁사업 관련 대지금금입니다.

30. COVID-19의 영향

세계적인 COVID-19의 확산으로 각국 정부는 이를 통제하기 위하여 공장 폐쇄, 자가격리, 입국제한, 여행 금지 등의 조치를 시행하고 있습니다. COVID-19 팬데믹이 회사의 영업에 미칠 궁극적인 영향은 아직 알 수 없고, 향후 전개되는 양상에 따라 달라질 것으로 보입니다. COVID-19의 지속기간, 심각성은 매우 불확실하고 예측할 수 없으며, 정부나 회사의 보호조치로 인하여 실질적인 영업중단이 발생하고 영업규모가 감소할 수 있습니다. 이로 인한 재무 영향은 합리적으로 추정할 수 없지만 경영진은 회사가 사업을 영위하는 대부분의 지역 및 영업 부문이 어느 정도 영향을 받을 것으로 예상하고 있습니다. COVID-19가 회사의 영업에 미치는 영향의 정도와 기간은 아직 결정할 수 없습니다.